

ANNEX 1. DADES I XIFRES DISPONIBLES SOBRE EL DRET A L' HABITATGE DIGNE

PER A LA CAMPANYA JPIC DEL BICENTENARI a la Província Vedruna d' Europa:

"PER UN PRESENT AMB HABITATGE DIGNE!"

Data d'aquest recull: agost de 2025

A partir de les dades mundials i nacionals d'Espanya i Itàlia¹ que ens han aportat des d'Unanima Internacional (UI), hem aprofundit la nostra recerca en diverses fonts per fer-nos càrrec de la realitat al voltant de les situacions de sensellarisme, que no són només les d'aquelles persones que dormen als carrers.²

L'informe d'UI "*Les cares ocultes de la manca d'habitatge: perspectives globals i camins a seguir*"³ junt amb els informes d'ONU-Habitat, mostra que ens trobem en un context mundial on l'habitatge és inviable per a bona part de la població.⁴ Es calcula que al voltant de 1.800 milions de persones, una de cada cinc persones del planeta, viuen sense una llar adequada.

Després d'aquesta recerca, compartim algunes dades trobades a fonts que creiem confiables i que eren al nostre abast, sobre la vulneració creixent del dret a l'habitatge als països on actualment som presents: Espanya i Itàlia.

L'especulació i la manca d'habitatge social impedeixen, cada vegada més, que les famílies vulnerables, però també els joves i les persones jubilades, no puguin accedir a un habitatge digne... de manera que està ja afectant famílies de rendes mitjanes.... A Espanya, segons un **estudi 2024** de Provivienda, **el 29,5% de les llars d'Espanya (gairebé un terç) es troben EN SITUACIÓ D'EXCLUSIÓ RESIDENCIAL. En termes absoluts, són, 5,5 milions de llars**⁵. Hi ha una proliferació d'infrahabitatges, això és, famílies que viuen en una sola habitació ("barraquisme vertical"), persones que paguen per un torn de 8 hores en un llit, habitatges inestables, insalubres i insegurs, etc., persones i famílies que viuen temporalment en cases d'acollida, en hostals

¹ Cf. article de Maureen Foltz "*FALTA DE VIVIENDA. España, Italia: reflexión general sobre la situación de falta de vivienda: estrategias nacionales*" desde Unanima Internacional.

² Unanima Internacional va néixer el 2001, ONG amb Estatut consultiu a l' ONU, enfocada a advocar per les dones i els infants que viuen en la pobresa, la manca d' habitatge, el desplaçament i que són víctimes de l' explotació de persones i han portat les seves veus a les Nacions Unides. Formada per 24 congregacions religioses femenines. Des de l'inici n'ha format part la nostra congregació de Carmelites de la Caritat Vedruna. Els darrers anys ha incidit en les Nacions Unides en la visibilització de les famílies i persones que es troben en situació de sinhogarisme i en el cabildeig que ha contribuït amb altres per a que s' institueixi un Dia internacional de les Persones en Situació de Sensellarisme i que es tingui en compte aquesta realitat. Finalitza oficialment aquest any 2025.

³ Es pot descarregar a: <https://unanima-international.org/>

⁴ <https://onu-habitat.org/index.php/vivienda-inviable-para-la-mayoria> i sobre les persones en situació de Sensellarisme <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/homelessness-and-human-rights#homelessness> De la visita a Espanya del Relator ONU Habitat: informe preliminar <https://docs.un.org/es/A/HRC/4/18/Add.3>; i l'informe final 2008 <https://docs.un.org/es/A/HRC/7/16/Add.2>

⁵ Provivienda (2023). *Prevención y atención de la exclusión residencial: Factores explicativos*.

socials o en albergs, a més de moltes altres que viuen al carrer, en espais oberts o automòbils. **Un 25,4% de la població a Itàlia i un 7,6% a Espanya, VIVIA A LLARS SUPERPOBLADES el 2023.**⁶ L' habitatge inadequat i les situacions d' inseguretat habitacional afecten milions de famílies.

Tot i que no hi ha xifres oficials detallades per a cada situació de sensellarisme, les dades disponibles són alarmants. Al darrera hi ha milions de rostres i vides de persones:

A Espanya, el primer trimestre del 2025 hi va haver un total de 7.334 **LLANÇAMENTS JUDICIALS**, dels quals 5.644 van ser per impagament del lloguer, un 3,69% més que els de 2024. Les últimes dades oficials d'Itàlia són de l'any 2023: la policia va executar 21.354 desnonaments i es van emetre 39.373 sentències de desnonament, 30.702 d'elles per morositat no culpable en pagaments i es van presentar 74.000 sol·licituds d'execució de desnonament als agents judicials.⁷ Ambdós països coincideixen en l'augment de desnonaments per incapacitat de pagar els lloguers i en el major **IMPACTE, DESPROPORCIONAT, EN FAMÍLIES ENCAPÇALADES PER DONES AMB MENORS** (entre un 70-80% del total)⁸.

L'any 2023 a Itàlia, entre un 16,2 i un 45% de menors -segons la zona- residia en habitatges amb problemes estructurals o humitat amb un risc elevat de desnonament o exclusió residencial en diverses regions, especialment a La Vall d'Aosta, Piemonte, Laci, Llombardia i Puglia i la mitjana de **MENORS EXPOSATS A LA POBRESA ABSOLUTA va ser del 12,4% (1,3 milions de nens)**. I el risc de pobresa o exclusió social entre menors de sis anys italians va augmentar fins al 27,7%⁹ especialment a les localitats surenques.

D'altra banda, segons l'Institut Nacional d'Estadística, la taxa AROPE, que medeix el percentatge de població amb **RISC DE POBRESA O D'EXCLUSIÓ SOCIAL**, puja al **34,7% entre les nenes i nens menors de 16 anys a Espanya**, molt per sobre de la

⁶https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing&action=statexp-seat&lang=es

⁷ Fonts: **per a Itàlia** són indirectes en base a les xifres del Ministero dell'Interno, ja que en consultar-ho, el link denega l'accés a la nota publicada per aquest Ministeri; però les taules del pdf amb les dades del Ministeri van ser publicades per CGIL-Confederazione Generale Italiana del Lavoro i Sunia (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari) a chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://files.cgil.it/version/c:YWYzNGJjNWQ0OTU0Y500:OWMONGI30WEtNDizOC00/Nota%20Procedure%20di%20sfratto.pdf. Les dades generals es troben a la carta de la Unione Inquilini al Parlament italià l'octubre 2024 i a 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-n431-del-1998-1527-1.html?>. **Per a Espanya:** nota de premsa del Consell 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>; <https://www.poderjudicial.es/cgpj/en/Judiciary/Pressroom/News-archive/Los-concursos-presentados-en-los-organos-judiciales-mantienen-la-tendencia-al-alza-y-en-el-primer-trimestre-del-ano-crecen-un-49-1-respecto-a-2024->

⁸ A Espanya un 70-80% d'aquests nens són entre 18.600 i 21.000 nens afectats pels desnonaments i, aplicant les xifres de desnonaments amb menors, els nens afectats a Itàlia són entre 15.000 i 17.000. Cf. Per a Espanya <https://www.savethechildren.es/notasprensa/espanaes-el-tercer-pais-europeo-en-el-que-las-familias-tienen-mas-dificultades-para>. Cf. L'informe promogut per la Plataforma Docents 080 realitzat per docents i pares de 46 escoles de Barcelona, juntament amb l'Observatori DESC, va detectar situacions d'infrahabitatge i de desnonaments entre els menors escolaritzats i la greu afectació d'aquestes situacions a les seves vides i al seu rendiment acadèmic. Cf <https://caladona.org/deteccio-de-situacionsdinfrahabitatge-i-desnonaments-en-centres-educatius-de-barcelona/>.

⁹ Dades d' Eurostat juny 2025.

mitjana europea¹⁰, essent les llars monoparentals, els menors entre 13-17 anys i els de les CC.AA. d'Andalusia 44,4%, Múrcia 43,9% i Canàries 38,6% els més afectats.

La crisi de l'habitatge s'ha anat agreujant per l'especulació i l'escassetat d'habitatge social. La **PUJADA DELS PREUS DEL LLOGUER I DE COMPRA** fan cada vegada més difícil accedir a un dels habitatges disponibles a Itàlia i Espanya. Segons el Banc d'Espanya¹¹, el 40% de les llars de lloguer a Espanya es veuen obligades a dedicar a l'habitatge més del 40% de la renda bruta disponible (cosa que es considera sobreesforç financer), percentatge que es redueix al 28% a Itàlia, un punt per sobre de la mitjana de la UE.

La sobrecàrrega financera és molt més elevada per a les famílies vulnerables: entre un 14 i un 20% d'elles gasten gairebé tots els seus ingressos mensuals amb lloguer i subministraments, especialment a les àrees on es concentra l'activitat econòmica i turística. La meitat de les llars de les ciutats, un cop han pagat el lloguer, viuen una situació de pobresa severa.¹² **Un 3% DE LA POBLACIÓ ESPANYOLA VIU EN UNA HABITACIÓ, compartint pis**¹³. Espanya ha estat advertida per la Unió Europea respecte a la significativa proporció de **FAMÍLIES QUE AFRONTEN UN GRAN SOBREESFORÇ**, de fins al 73% dels seus ingressos i ha instat el Govern espanyol a garantir un habitatge digne.¹⁴

Aquesta situació afecta greument la salut mental i la cohesió social, generant exclusió i dificultats per al desenvolupament vital.

Malgrat això, i contrastant amb algunes campanyes mediàtiques, **EL 92% DE LES FAMÍLIES PAGA EL SEU LLOGUER CADA MES**. Segons les dades de l'INE de setembre 2023 **les OKUPACIONS D'HABITATGES VAN MINVAR A ESPANYA APROXIMADAMENT UN 30%**, amb una xifra total de **15 289 habitatges okupats**, en la major part dels casos usurpacions d'habitatges buits, la qual cosa suposa **un 0,06 % del total del parc residencial espanyol**¹⁵ I a Itàlia el 2023 hi havia 50.000 habitatges okupats que representen **un 0,16 % del total del parc residencial**, d'aquests 30.000 són habitatges públics i la resta privats.¹⁶

A Espanya, al costat de l'augment dels preus, hi ha una percepció de **MANCA DE SEGURETAT JURÍDICA** dels propietaris davant els impagaments dels llogaters i de la inversió necessària per a la seva rehabilitació, i això fa que optin per vendre

¹⁰ La mitjana europea és del 24,8%.

¹¹ Banco de España (2024). *El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo*. Documentos Ocasionales, Nº 32.

¹² Segons l'Informe *Viure de lloguer: inseguretat garantida per llei*, publicat per l'Institut de Recerca Urbana de Barcelona (IDRA) de desembre 2024, que estudia la situació de l'habitatge a Espanya.

¹³ No hi ha dades disponibles per a Itàlia.

¹⁴ <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living%20conditions%20in%20Europe%20-%20housing&action=statexp-seat&lang=es> ; l'informe del Banc d'Espanya, octubre 2024: chrome-extension://efaidnbmninnibpcjpcglclefindmkaj/https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosOcasionales/24/Fich/do2432.pdf

¹⁵ Xifres del Ministeri de l'Interior: la usurpació d'habitatges d'entitats bancàries va caure un 36% i la violació de domicili de particulars va baixar un 29%. De mitjana, un 80% dels immobles ocupats il·legalment pertanyen a entitats bancàries, fons d'inversió o Sareb, tot i que en llocs com Galícia, aquests representen el 90% del total.

¹⁶ Per a Itàlia no hi ha dades que distingeixin els habitatges de grans inversors dels habitatges de particulars, ni si estan buits o ocupats. Les dades esmentades són de FederCasa.

l'habitatge o per no usar-lo, tot i que, segons les dades disponibles, veiem que els impagaments i l'okupació il·legal són una realitat infreqüent. Hi ha un 14,4% d' **HABITATGES BUITS (3.837.328)**, així com 2.514.511 habitatges d'ús esporàdic i 943.924 habitatges d'ús inferior a un mes. Aquesta situació empitjora l' accés als habitatges que existeixen.¹⁷

A més, tant a Espanya com a Itàlia, molts **HABITATGES RESIDENCIALS HAN PASSAT A SER HABITATGES D'ÚS TEMPORAL -VUT-** per a turistes, estudiants i altres usos de temporada i assoleixen ja el 50% en les àrees tensionades, *per sobre de la mitjana de la UE*¹⁸ i eludeixen així la normativa de contenció de preus. A Itàlia, des del 2019, a causa de l'auge de lloguers turístics, uns 230.000 habitatges han deixat de tenir ús residencial permanent: gairebé 110.000 han deixat d'estar disponibles per a lloguer residencial i més de 120.000 per a lloguers superiors a tres anys.

D'altra banda, a Itàlia s'estima que hi ha un 5-6% d' **HABITATGES SOCIALS** en ús - uns 700.000- i hi ha altres **100.000 HABITATGES SOCIALS BUITS** esperant fons per a la seva rehabilitació, mentre que hi ha 652.000 famílies en situació de sensellarisme esperant un habitatge social públic, amb temps d'espera per a l'assignació que poden arribar a deu anys. Hi ha certa capacitat d'allotjament, tot i que l'amuntegament i la durada limitada de les estades en habitatges socials, són un problema.

I a Espanya hi ha un 3,4% d'**oferta d'habitatge públic** amb uns 318.000 habitatges socials.¹⁹ Segons els càlculs del Grup ViSO, a Espanya es necessitarien ja 814.000 habitatges assequibles i socials²⁰ i sumar un altre 1.822.000 per atenuar la situació en els pròxims 10 anys, entre habitatges socials (332.000) i habitatges assequibles (1.490.000)²¹ per tal de pal·liar l'actual crisi d'habitatge a les llars en què l'habitatge

¹⁷ A Madrid hi ha 97.178 habitatges buits, Barcelona té més de 75.000 habitatges buits i ciutats com València, Vigo o Sevilla compten amb més de 20.000 habitatges buits als seus municipis. Cf mapa actualitzat d'habitatges buits per ciutats a l'Observatori: <https://provivienda.org/observatorio/causas-del-problema/parque-de-vivienda/>. Es considera que l'ús és inferior a un mes quan el consum està entre el llindar mínim i 250 Kwh; i un ús esporàdic si oscil·la entre 261 i 750 Kwh.

¹⁸ Dades de l'INE Espanya 2023: del total de 26.623.000 habitatges existents, 3.837.000 estaven buits i 3.400.000 tenien un ús esporàdic inferior a un mes en moltes ocasions, i hi havia uns 16.000 habitatges ocupats. Segons l'informe 2024 del Banc d'Espanya, només en les cinc províncies més tensionades (Madrid, Barcelona, València, Alacant i Màlaga) s'acumula un dèficit d'habitatge superior al 50%.

¹⁹ És a la cua d'Europa en habitatge social al costat de Romania, Croàcia, Estònia o Portugal ... cf. Eurostat <https://ec.europa.eu/eurostat/web/main/home>; dades Espanya-Europa i comparativa d'habitatge social de lloguer per ciutats, per tinença <https://provivienda.org/observatorio/causas-del-problema/parque-de-vivienda/>.

²⁰ <https://elpais.com/economia/vivienda/2024-10-13/la-nueva-trampa-de-la-vivienda.html>

²¹ Habitatges socials per a llars amb més de 40% de quota d' esforç que ingressen menys de 2.000 € i habitatges assequibles per a llars amb una quota entre el 30-40% i ingressos iguals o inferiors als 2.500 €. Això requeriria un esforç inversor al voltant de 250.000 milions d'euros, gairebé tant com el que recapta l'Agència Tributària en un any. La inversió pública actual és del 0,15%, mentre en salut és del 7,8%, el 4,9% i més del 2,48%. El Grup ViSO, és un think tank multidisciplinari d'experts del sector social i immobiliari per avançar cap a un nou model sostenible d'habitatge social i assequible a Espanya, que proposa aquestes xifres al costat de programes d'acompanyament sociolaboral que facin possible la sostenibilitat del model, des de la concepció de l'habitatge com una infraestructura bàsica. "Es tracta d'oferir una llar tant a persones i famílies amb dificultats per accedir a un habitatge – joves, treballadors amb sous ajustats o pròxims a jubilar-se –, com a aquelles en situació de vulnerabilitat o en risc de vulnerabilitat, a les quals cal ajudar a la seva evolució a través de programes d'acompanyament sociolaboral que facin possible la sostenibilitat del model. L' habitatge social ha de ser

suposa un esforç superior al 30% dels ingressos; això és, per a un 38,6% de llars.

La **MITJANA EUROPEA ÉS DEL 9,3% D'HABITATGES SOCIALS**, superada en alguns estats com Països Baixos (30%), Dinamarca i Suècia (20%), França (17%) i Regne Unit (19%) i s'impulsa als Estats a garantir que el cost d'habitatge i subministraments no superi el 30% dels ingressos, amb especial atenció a zones tensionades i a limitar l'autorització prèvia de l'activitat turística residencial.

Respecte a la **CONSTRUCCIÓ D'HABITATGES NOUS**, Espanya i Itàlia han tingut una **TAXA GENERAL DE CONSTRUCCIÓ BAIXA** en els darrers anys. La d'Itàlia és la més baixa d'Europa amb 1,6 per cada 1000 habitatges existents i el 2024 a Espanya es van construir 100.980, un 14% més que els anys anteriors. D'aquests, 14.371 -més del 13%- són protegits. Però això no és suficient. Segons el Consejo Económico y Social, es necessitarien 150.000 habitatges nous cada any. Les mesures aplicades fins ara només són pal·liatives, donat que és un problema estructural.²²

Segons el darrer informe sobre l'emancipació juvenil del Consejo de la Juventud d'Espanya, **UNA PERSONA DE MENYS DE 35 ANYS QUE VULGUI VIURE PEL SEU COMPTA HA DE DEDICAR MÉS DEL 90% DEL SEU SALARI AL PAGAMENT DEL LLOGUER**, la qual cosa explica unes xifres d'emancipació juvenil, del 15,2%, a la cua d'Europa.

A ESPANYA, L'AUGMENT DE PREUS afecta tot tipus d'habitatges, nous i de segona mà, així com els lloguers, a causa d'una demanda molt superior a l'oferta, la manca de sòl i de mà d'obra en la construcció i l'augment dels costos de construcció.

Les dades Eurostat mostren que, el primer trimestre 2025, els preus de l'habitatge a Espanya van créixer un 12,3% interanual, mentre que a Itàlia van baixar el 0,2%. L'Observatorio de la Vivienda Asequible de Provivienda assenyala que el preu mitjà de compravenda d'habitatge a Espanya ha pujat el 2025 un 10 i un 14%, segons la província. Des del 2010, a Espanya, el preu de compra va créixer un 57,9% i el dels lloguers un 27,8%, però tot i així, les vendes van créixer un 20% el primer semestre del 2025.

La situació a Itàlia és diferent: des del 2010 el preu de compra d'habitatge ha baixat un 5%, mentre que els lloguers han pujat entre un 7 i un 9%.

En general, hi ha un desfasament entre l'augment dels salaris i els majors augments del preu de l'habitatge i del cost de la vida, més accentuat a Espanya²³ on la recuperació econòmica ha augmentat la desigualtat social, augmenta la bretxa entre ingressos i despeses que beneficia les rendes altes i perjudica les llars més

concebut com una infraestructura bàsica". (Cf. <https://elpais.com/economia/2025-02-20/un-grupo-de-expertos-calcula-que-espana-necesita-18-millones-de-viviendas-sociales-y-asequibles.html> ; <https://visogrup.org/>; <https://www.ingeus.es/visogrup/>; <https://observatorioinmobiliario.es/noticias/organizaciones/nace-viso-el-grupo-de-trabajo-que-defiende-un-nuevomodelo-de-alquiler-2/>

²² cf. La Vanguardia, del 29 de maig 2025, amb dades de la memòria anual del CES: *La vivienda es el "agujero negro" que se traga la mejora de las rentas*.

²³ A partir dades d'Eurostat i de l'INE, juliol 2025: <https://www.rtve.es/noticias/20250704/espana-zona-euro-creceprecio-vivienda/16651647.shtml> ; Cf. sobre construcció d'habitatge Espanya i augment preus, del 30 març 2025: <https://www.elmundo.es/economia/vivienda/2025/03/20/67dc4e7afddff69a38b45b3.html>. Dades Eurostat: <https://eulerpool.com/en/macro/italy/homeownership-rate>. Comparativa del preu de l' habitatge amb els salaris actualitzat per a cada província d' Espanya: <https://provivienda.org/observatorio/causas-del-problema/precio-decompraventa/>.

vulnerables.

La baixa oferta existent va fer que a **Itàlia** hi hagués 13 **PERSONES INTERESSADES PER CADA PIS DE LLOGUER DISPONIBLE** el setembre del 2024, variant segons el lloc: a Verona 42, a Forlì 37, a Prato 33, Trento 32, a Roma 29, 23 a Torí i 21 a Florència.

A Espanya, les dades de juny de 2025 diuen que **la mitjana de contactes rebuts per cada habitatge de lloguer va ser de 38**, però amb xifres molt dispars segons les capitals: 109 persones a Vitòria, 95 a Barcelona, 80 a Guadalajara, 75 a Tarragona, 72 a Pamplona, 70 a Lleida, 64 a Palma, 44 a Madrid, 41 a Bilbao i Sant Sebastià, 38 a València i Màlaga, 36 a Sevilla, 14 a Granada i Segòvia, 12 a Orense i Ceuta i, el menor a Salamanca i Càceres amb 9.²⁴

A AMB DÓS PAÏSOS, HI HA UNA CULTURA TRADICIONAL TENDENT A TENIR UN HABITATGE EN PROPIETAT. A Espanya està baixant la xifra per manca d'accés. Actualment, el 73,7% són propietaris o tenen dret a ús d'habitatge en propietat davant el 82% que hi havia a 2018²⁵. Augmenta el nombre de copropietaris i ja viuen del lloguer el 18,7% de les famílies, per complementar els seus ingressos. El 15,4% té un lloguer a preu de mercat, el 3,4% de les llars té un lloguer per sota del preu de mercat i el 6,1% resideix en un habitatge cedit.²⁶ El 2024, les persones físiques tenien el 90,8% dels habitatges i els restants es repartien entre persones jurídiques (2,3%) i altres entitats no jurídiques (6,9%).

Els habitatges en mans de les **GRANS CORPORACIONS (MEGATENIDORS)** amb més de 50 habitatges, són una mica més del 8% del parc de lloguer habitual d'habitatges a Espanya, **CONCENTRANT UNES 185.000 VIVENDES LLOGADES** (dada del Banc d'Espanya)²⁷, sent aquesta xifra la suma de les fiances dipositades en 11 Comunitats Autònomes i no inclou els habitatges amb dipòsit no obligatori ni els que estan en altres Comunitats Autònomes. D'aquestes, els grans fons "voltor"²⁸ o **SOCIMI ACAPAREN MÉS DE 115.000 HABITATGES DE LLOGUER**²⁹. Només CaixaBank i Blackstone posseeixen més de 41.000 habitatges i la SAREB altres

²⁴ Del portal Idealista, dades del 18 setembre de 2024 per a Itàlia i de juny 2025 per a Espanya. Cf. Observatori d'Habitatge assequible de l'Associació Provivienda: <https://provivienda.org/observatorio/causas-del-problema/preciod-compraventa/> on també compara el preu de l'habitatge amb els salaris a cada província.

²⁵ Es calcula que, aproximadament, només un 60% són propietaris particulars de l' habitatge en el qual resideixen i la resta són usufructuaris.

²⁶ Dades de l' INE, que comptabilitza tant la persona titular com les altres persones que resideixen a l' habitatge.

²⁷ NY Times 25 abril 2025: <https://www.nytimes.com/es/2025/04/25/espanol/mundo/espana-alquiler-pisos-crisisvivienda.html>; CIVIO, 2 abril 2024: <https://civio.es/poder/2024/04/02/caixabank-y-blackstone-los-dos-mayorescaseros-del-pais-suman-cerca-de-41-dot-400-viviendas-alquiladas/>. Titulars cadastrals: https://www.catastro.hacienda.gob.es/esp/estadistica_3.asp.

²⁸ L'origen d'aquests fons oportunistes, anomenats "fons voltor", és en la crisi bancària de 2011, quan Europa va decidir salvar els bancs privatitzant els béns rescatats a través de bancs 'dolents' com la SAREB -Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària – a Espanya o l'irlandès NAMA. Aquests fons oportunistes van comprar cents de milers de deutes impagats als bancs a baix preu, per tal de lucrar-se. Una investigació de propietaris corporatius europeus: <https://cities4rent.journalismarena.media/> que va guanyar l'European Prize Innovation Award de 2022.

²⁹ <https://diariosabemos.com/nacional/los-fondos-buitre-acaparan-mas-de-115-000-viviendas-de-alquiler-en-espana-352314-102.html> article del 22 d'abril 2023, actualitzat a 2 de juliol 2024. Llista actualitzada mensualment dels habitatges de la SAREB: <https://www.sareb.es/>.

37.716.

També algunes persones físiques acumulen fins a 700 habitatges. Encara que les corporacions tinguin un percentatge baix d'habitatges en relació al total, aquestes al costat de les grans corporacions i SOCIMIS poden dominar els preus del mercat a l'alça per especular ja que posseeixen avantatges fiscals i grans fons sostinguts per inversors internacionals; i se'n van quan no els reporta benefici, tal com està succeint a Catalunya, a partir de l'aplicació de llei d'habitatge en les àrees tensionades.³⁰

En relació a **ITÀLIA**, Eurostat va informar que **LA TAXA DE PROPIETAT D'HABITATGE VA AUGMENTAR 7 dècimes el 2024**, situant-se en un 75,9%. No hi ha un inventari nacional, però, segons ISTAT/OMI i Idealista 2024–2025 es calcula que entorn el **7% DEL PARC RESIDENCIAL D'HABITATGES ÉS A MANS DE PERSONES NO FÍSQUES** uns 2,5 milions d'habitatges- sense diferenciar les actuacions especulatives de fons "voltor" dels fons institucionals.³¹

Per acabar, respecte a les persones que ara es denominen **PERSONES EN SITUACIÓ DE CARRER** perquè es troben vivint al carrer, o bé en automòbils o infrahabitatges, i també respecte a les que estan vivint en albergs i acollides temporals de tipus social hem trobat que:

- **A ESPANYA hi havia un total de 28.552 persones sense sostre, ateses a centres assistencials**, segons les darreres dades de l'INE de 2022. D'aquestes, 7.277 es troben en situació de carrer, 11.498 viuen en albergs i centres d'acollida i altres 9.778 en pisos i pensions temporals. És a dir, de mitjana, de cada 100.000 persones, 86,6 són persones sense llar. Aquesta xifra és molt superior quan el càlcul el fan les ONG que atenen aquestes persones, com Caritas que, el 2023 va atendre **42.336 PERSONES SENSE LLAR**, cosa que mostra la invisibilitat dels qui viuen a barraques, caravanes o estan pendents de desnonament en les estadístiques oficials.³²
- **A ITÀLIA, el novembre del 2024 hi havia GAIREBÉ 100.000 PERSONES SENSE LLAR**, comptant únicament ciutadans italians i persones estrangeres amb permís de residència vàlid. No hi ha altres xifres que incloguin les persones que es trobaven en situació de carrer ja que no hi són als registres oficials per no tenir documentació de residència.³³ En aquest país, les

³⁰ Amb l'aplicació a Catalunya del topall al lloguer de la nova Llei de l'Habitatge espanyol, aquests fons estan posant a la venda en el mercat minorista els habitatges de lloguer a mesura que finalitza el contracte, per emportar-se els fons on hi hagi un mercat lliure. <https://cincodias.elpais.com/companias/2025-01-13/los-grandesfondos-salen-de-cataluna-con-la-venta-de-centenares-de-viviendas-por-el-tope-del-alquiler.html>

³¹ Sense xifres específiques sobre fons "voltor" com a tals, les dades italianes es refereixen al total del patrimoni immobiliari gestionat per **fons immobiliaris i REITs** que són societats -Real Estate Investment Trust- subjectes a molt baixa fiscalitat, que inverteixen en actius immobiliaris per generar rendes, de les quals han de repartir el 90% en forma de dividends entre els seus inversors.

³² Del Ministeri d' Drets Socials, Consum i Agenda 2030: <https://www.dsca.gob.es/ca/derechos-sociales/servicios-sociales/personassin-hogar>. Article del 8 d'agost 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/>

³³ Del 8 de novembre 2024: <https://www.elperiodico.com/es/sociedad/20241108/italia-aprueba-personas-sin-hogar-acceder-medico-cabecera-111515815>; <https://www.rtve.es/noticias/20241021/caritas-atiende-13784-personas-sin>

persones migrants constitueixen una part significativa de la població sense llar, més que no pas a Espanya.

Als factors personals, de salut mental i de manca de suport social que poden contribuir al sensellarisme, se sumen els factors socials i econòmics, especialment la manca d'habitatges disponibles, que empitjoren la manca d'accés a l'habitatge digne i augmenten les xifres de persones i famílies que viuen en situació de carrer.

2. SELECCIÓ DEL DRET INTERNACIONAL, EUROPEU, NACIONAL. LEGISLACIÓ AL VOLTANT DEL DRET A L'HABITATGE DIGNE

El dret a l'habitatge està proclamat INTERNACIONALMENT en:

- L'Art. 25.1 de la Declaració Universal dels Drets Humans.
- L'Art. 11.1 del Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals i les Resolucions de l'ONU de 19 juny de 2020.³⁴
- És un dret que forma part de la crida internacional a l'acció de l'Agenda 2030, contingut explícitament en l' **Objectiu de Desenvolupament Sostenible N° 11**, en la seva meta 1a: *"D' aquí a 2030, assegurar l'accés de totes les persones a habitatges i serveis bàsics adequats, segurs i assequibles i millorar els barris marginals"*, i altres ODS relacionats com és l'ODS N° 1 del combat contra la pobresa.

A EUROPA està reconegut a:

- L' Art. 31 de la Carta Social Europea Revisada.
- L'Art. 34.3 de la Carta de Drets Fonamentals de la UE (2000).
- La Resolució del Parlament Europeu, de 21 de gener de 2021, sobre l'accés a un habitatge digne i assequible per a tothom³⁵, que demana a la Comissió i als Estats membres garantir com a dret fonamental -mitjançant la legislació aplicable- la igualtat d'accés per a tothom a un habitatge digne.
- D'altra banda, la Gran Sala del Tribunal de Justícia de la Unió Europea (STJUE)³⁶ va establir el 22 de setembre de 2020 que, per raons imperioses d'interès general de la lluita contra l'escassetat d'habitatge i de la preservació de l'equilibri funcional del territori, les autoritats locals poden regular mecanismes d'autorització i limitació a l'activitat turística residencial.
- Així mateix, el 30 de gener de 2025 s'ha constituït al Parlament Europeu la Comissió Especial sobre la Crisi de l'Habitatge a la Unió Europea (HOUS),

hogar-invisibles-estadisticas-oficiales/16296433.shtml?utm

³⁴ <https://docs.un.org/es/A/HRC/RES/43/14>

³⁵ https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_ES.html i la fitxa sobre la situació europea: <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/es/sheet/353487/la-crisis-de-la-vivienda-en-la-union-europea>

³⁶ <https://curia.europa.eu/juris/document/document.jsf?text=&docid=231406&pageIndex=0&doclang=es&mode=req&dir=&occ=first&part=1&cid=3788247>

amb el mandat d'"*analitzar les causes profundes de l'escassetat d'habitatges, avaluar l'eficàcia del finançament i les normes de la UE, i identificar solucions sostenibles i assequibles*"³⁷.

A ITÀLIA, diversos articles de la Constitució protegeixen les condicions de vida dignes que, quant a l'habitatge, s'han concretat en la Llei 457/1978 sobre habitatge públic, la Llei 431/1998 que regula el lloguer i protegeix els llogaters, i la Llei 9/2007 que estableix mesures per a emergències habitacionals. El govern italià ha introduït lleis per millorar l'accés a l'atenció mèdica per a les persones sense llar, vinculant l'accés al registre municipal en lloc d'una adreça permanent.

A L'ESTAT ESPANYOL, l'Art. 47 de la Constitució Espanyola de 1978 protegeix "el dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat" i l'Art 33 destaca la funció social del dret a la propietat privada, qüestió que desenvolupa la Llei 12/2023 de 24 de Maig, pel dret a la vivenda, que fixa un marc estatal, bé que les competències corresponen a les Comunitats Autònomes³⁸. Hi ha una Estratègia Nacional per Combatre la manca d'Habitatge (2023-2030) per la qual s'estan portant a terme algunes iniciatives de *Housing First*. L'actualització de la llei es va publicar el 28 de febrer 2025³⁹ amb noves disposicions de protecció de les persones vulnerables, paralitzar desnonaments i fer front als impagaments, desincentivar els habitatges buits i els d'ús temporal de grans tenidors especialment en àrees tensionades, entre altres mesures.

A ambdós països, **està per revisar la legislació de molts municipis d'acord amb les recomanacions europees**.⁴⁰ I, segons Housing Rights Watch, a Espanya hi ha preocupació per les polítiques locals que podrien criminalitzar el sensellarisme. Tant a Espanya com a Itàlia, les persones sense llar sovint enfronten barreres per accedir a serveis essencials com l'atenció mèdica que no sigui d'emergència.

3. RESUM GLOBAL DE LA SITUACIÓ ALS DOS PAÏSOS

En resum, els factors impulsors de la manca d'habitatge digne a **Espanya** són l'escassetat d'habitatge social i assequible, especialment a les grans ciutats. A això se suma l'impacte de factors econòmics com l'atur, la disminució del poder adquisitiu dels salaris i les crisis econòmiques, en particular la recessió de 2008 i la pandèmia de COVID-19 que han agreujat la dificultat d'accés a l'habitatge, així com l'especulació davant la seva escassetat.

També a Itàlia, la crisi econòmica del 2008 i la pandèmia de COVID-19 han exacerbat

³⁷ <https://www.europarl.europa.eu/committees/es/hous/home/highlights>

³⁸ Tot i que només 6 Comunitats Autònomes: Catalunya, Navarra, Astúries, Galícia, País Basc i Canàries, apliquen la llei de vivienda espanyola per a zones tensionades, des de març de 2025:

<https://www.businessinsider.es/vivienda/unicas-comunidades-han-declarado-zonas-tensionadas-alquiler-ley-vivienda-1445428>

³⁹ Es pot descarregar la llei primera de 2023 i el text actualitzat 2025 a: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203&tn=1&p=20250228>

⁴⁰ Vegeu l'informe de la Comissió d'Ocupació i Afers Socials del Parlament Europeu sobre l'accés a un habitatge digne i assequible per a tothom, aprovat el desembre del 2020: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-9-2020-0247_ES.html

el problema. La inestabilitat econòmica, la falta d'habitatge assequible i les altes taxes d'atur contribueixen significativament a agreujar-lo, a més dels alts preus de lloguer.

Per ambdós països, és difícil obtenir dades precises i completes sobre les persones sense llar a causa de la diversitat de definicions i metodologies.

La crisi d' habitatge és un problema complex i en augment, amb importants factors socials i econòmics que contribueixen a aguditzar-lo. Igualment, a Espanya, les crisis personals com el divorci i la violència domèstica també hi poden contribuir. Mentre que, a Itàlia, les persones migrants constitueixen una part significativa de la població sense llar, més que a Espanya. Així mateix, en un i altre país també influeixen l' abús de substàncies, els problemes de salut mental i la manca de sistemes de suport social.

A més, l'estigma social i la manca de conscienciació sobre la situació de les persones sense llar poden dificultar l'accés a ajuda i suport.

Ambdós països estan adoptant cada vegada més el model *Housing First*, que prioritza la provisió d'un habitatge estable i el suport com a via d'integració, però **cal fer més per garantir un suport adequat i integral a les poblacions vulnerables.**