

# ANEXO 1. DATOS E CIFRAS DISPONIBLES SOBRE O DEREITO A UNHA VIVENDA DIGNA PARA A CAMPAÑA DO BICENTENARIO DE JPIC na Provincia Vedruna de Europa:

## "POR UN PRESENTE CON VIVENDA DIGNA!"

Data desta recompilación: agosto de 2025

### 1. SELECCIÓN DE DATOS DA REALIDADE SOBRE VIVENDA

Baseado en datos globais e nacionais de España e Italia<sup>1</sup> que nos proporcionou Unanima International (UI), afondamos na nosa investigación en diversas fontes para facernos cargo da realidade que rodea as situacións de senfogarismo, que non son só as daquelas persoas que dormen na rúa.<sup>2</sup>

O informe da UI "*As caras ocultas da falta de fogar: perspectivas globais e camiños a seguir*"<sup>3</sup>, xunto cos informes de ONU-Hábitat, mostran que nos atopamos nun contexto global onde a vivenda é inviable para unha gran parte da poboación.<sup>4</sup> Estímase que **arredor de 1.800 millóns de persoas, unha de cada cinco persoas no planeta, viven sen unha vivenda axeitada.**

Tras esta investigación, **compartimos algúns datos atopados en fontes que cremos fiables e que estaban ao noso alcance, sobre a crecente violación do dereito á vivenda** nos países de Europa onde estamos presentes actualmente: España e Italia.

**A especulación e a falta de vivendas sociais** impiden cada vez máis que as familias

<sup>1</sup> Cf. artigo de Maureen Foltz " *FALTA DE VIVIENDA. España, Italia: reflexión general sobre la situación de falta de vivienda: estrategias nacionales*" de Unanima International.

<sup>2</sup> Unanima International naceu no ano 2001. ONG con status consultivo na ONU, centrada na defensa das mulleres e nenos/as que viven na pobreza, sen fogar, en desprazamento e que son vítimas da explotación humana, que levaron as súas voces ás Nacións Unidas. Formada por 24 congregacións relixiosas femininas, entre as cales estivo dende o principio a nosa congregación de Carmelitas da Caridade Vedruna. Nos últimos anos influíu nas Nacións Unidas na visibilidade das familias e persoas que se atopan sen fogar e ten contribuído ao establecemento dun Día Internacional das Persoas en Situación de Sen Fogar e a que esta realidade sexa tida en conta. Remata oficialmente este ano 2025.

<sup>3</sup> Pódese descargar en: <https://unanima-international.org/>

<sup>4</sup> <https://onu-habitat.org/index.php/vivienda-inviable-para-la-mayoria> e sobre as persoas en situación de sen fogar <https://www.ohchr.org/en/special-procedures/sr-housing/homelessness-and-human-rights#homelessness> Sobre a visita a España do Relator de Hábitat das Nacións Unidas: informe preliminar <https://docs.un.org/es/A/HRC/4/18/Add.3>; e o informe final de 2008 <https://docs.un.org/es/A/HRC/7/16/Add.2>

vulnerables, pero tamén a mocidade en xeral e as persoas xubiladas, poidan acceder a unha vivenda digna... de xeito que xa está a afectar a familias de ingresos medios.... **En España, segundo un estudo de Provivienda, o 29,5 % dos fogares (case un terzo) sofren exclusión habitacional. En termos absolutos, isto representa 5,5 millóns de fogares**<sup>5</sup>. Prolifera a infravivenda, é dicir, familias que viven nunha soa habitación ("chabola vertical"), persoas que pagan por unha quenda de 8 horas nunha cama, vivendas inestables, insalubres e inseguras, etc., persoas e familias que viven temporalmente en refuxios, casas de acollida, hostais sociais ou albergues, ademais de moitas outras que viven na rúa, en espazos abertos ou en vehículos. **O 25,4 % da poboación en Italia e o 7,6 % en España VIVÍA EN FOGARES SUPERPOBOADOS en 2023.**<sup>6</sup> A vivenda inadecuada e a inseguridade na vivenda afectan a millóns de familias.

Aínda que non existen cifras oficiais detalladas para cada situación de senfogarismo, os datos dispoñibles son alarmantes; detrás deles hai millóns de rostros e vidas de persoas:

En España, no primeiro trimestre de 2025 producíronse un total de 7.334 **DESAFIUZAMENTOS XUDICIAIS**, dos cales 5.644 foron por impago de alugueiros, un 3,69 % máis que en 2024. Os últimos datos oficiais de Italia son de 2023: a policía levou a cabo 21.354 desafiuзamentos e ditáronse 39.373 sentenzas de desafiuзamento, 30.702 delas por incumprimento non culpable nos pagamentos e presentáronse 74.000 solicitudes de execución de desafiuзamentos aos axentes xudiciais.<sup>7</sup> Ambos países coinciden no aumento dos desafiuзamentos por incapacidade para pagar o alugueiro e o **maior IMPACTO, DESPROPORCIONADO, DASE NAS FAMILIAS ENCABEZADAS POR MULLERES CON FILLOS** (entre o 70-80% do total)<sup>8</sup>.

En Italia, en 2023, entre o 16,2 e o 45 % de menores, dependendo da zona, vivían en

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

<sup>6</sup>[https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living\\_conditions\\_in\\_Europe\\_-\\_housing&action=statexp-seat&lang=es](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing&action=statexp-seat&lang=es)

<sup>7</sup> **Fontes: para Italia** son indirectas baseadas en cifras do Ministerio do Interior, xa que ao consultalas, a ligazón nega o acceso á nota publicada por este Ministerio; pero as táboas en PDF cos datos do Ministerio foron publicadas por CGIL-Confederazione Generale Italiana del Lavoro i Sunia (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari) en chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://files.cgil.it/version/c:YWYzNGJjNWQOTU0YS00:OWMONGI3OWEtNDIzOC00/Nota%20Procedure%20di%20sfratto.pdf. Os datos xerais pódense atopar na carta da Unione Inquilini ao Parlamento italiano en outubro de 2024 e na nota da 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?> **Para España:** nota de prensa do Consello Xeral do Poder Xudicial (CGPJ) <https://www.poderjudicial.es/cgpi/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/cgpi/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->

<sup>8</sup> En España, o 70-80 % destes nenos están entre 18 600 e 21 000 nenos afectados por desafiuзamentos e, aplicando as cifras de desafiuзamentos con menores, os nenos afectados en Italia están entre 15 000 e 17 000. Cf. Para España <https://www.savethechildren.es/notasprensa/espanaes-el-tercer-pais-europeo-en-el-que-las-familias-tienen-mas-dificultades-para>. Cfr. O informe promovido pola Plataforma Docents 080, realizado por profesores e pais de 46 centros educativos de Barcelona, xunto co Observatorio DESC, detectou situacións de infravivendas e desafiuзamentos entre nenos en idade escolar e o grave impacto destas situacións nas súas vidas e no seu rendemento académico. Cfr. <https://caladona.org/deteccio-de-situacionsdinfrahabitatge-i-desnonaments-en-centres-educatius-de-barcelona/>.

fogares con problemas estruturais ou de humidade, con alto risco de desafiuzamento ou exclusión residencial en varias rexións, especialmente no Val de Aosta, Piemonte, Lacio, Lombardía e Puglia, e **a media de MENORES EXPOSTOS Á POBREZA ABSOLUTA era do 12,4 % (1,3 millóns de nenos)**. O risco de pobreza ou exclusión social entre os nenos italianos menores de seis anos aumentou ata o 27,7 %<sup>9</sup>, unha situación especialmente grave nas rexións do sur.

Doutra banda, Segundo o Instituto Nacional de Estatística, a taxa AROPE, que mide a porcentaxe da poboación en risco de pobreza ou exclusión social, ascende ao 34,7 % entre os nenos menores de 16 anos en España, moi por riba da media europea<sup>10</sup>. Así mesmo, os datos do INE español de 2024 mostran que **o 34,1 % dos nenos (máis de 2,7 MILLÓNS DE NENOS) VIVEN EN RISCO DE POBREZA E EXCLUSIÓN**, sendo os fogares monoparentais, os nenos/as de entre 13 e 17 anos e os das CC.AA. de Andalucía (44,4 %), Murcia (43,9 %) e Canarias (38,6 %) os máis afectados.

A crise da vivenda agrávase pola especulación e a escaseza de vivendas sociais. **O AUMENTO DOS PREZOS DE ALUGUEIRO E COMPRA** fai que sexa cada vez máis difícil acceder a unha das vivendas dispoñibles en Italia e España. Segundo o Banco de España<sup>11</sup>, o 40% dos fogares alugadores en España vense obrigados a dedicar máis do 40% da súa renda bruta dispoñible á vivenda (o que se considera unha carga financeira), unha porcentaxe que baixa ao 28% en Italia, un punto por riba da media da UE.

A carga financeira é moito maior para as familias vulnerables: entre o 14 % e o 20 % delas gastan case todos os seus ingresos mensuais en alugueiro e subministracións, especialmente nas zonas onde se concentra a actividade económica e turística. A metade dos fogares urbanos, unha vez que pagan o alugueiro, viven na pobreza severa.<sup>12</sup> **O 3% DA POBOACIÓN ESPAÑOLA VIVE NUNHA HABITACIÓN, compartindo piso**<sup>13</sup>. A Unión Europea ten advertido a España sobre a proporción significativa de **FAMILIAS QUE ENFRONTAN UN GRAN SOBRESFORZO**, de ata o 73 % dos seus ingresos, instando ao Goberno español a garantir unha vivenda digna.<sup>14</sup>

Esta situación afecta gravemente á saúde mental e á cohesión social, xerando exclusión e dificultades para o desenvolvemento da vida.

A pesar disto, e en contraste con algunhas campañas mediáticas, **o 92 % DAS FAMILIAS PAGA O ALUGUEIRO TODOS OS MESES**. Segundo datos do INE de setembro de 2023, **A OCUPACIÓN ILEGAL DE VIVENDAS DIMINUÍU en España**

<sup>9</sup> Datos de Eurostat de xuño de 2025.

<sup>10</sup> A media europea é do 24,8 %.

<sup>11</sup> Banco de España (2024). *El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo*. Documentos Ocasionales, N° 32.

<sup>12</sup> Segundo o Informe *Viure de lloguer: inseguretat garantida per llei*, publicado polo Instituto de Investigación Urbana de Barcelona (IDRA) en decembro de 2024, que estuda a situación da vivenda en España.

<sup>13</sup> Non hai datos dispoñibles para Italia.

<sup>14</sup> <https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living%20conditions%20in%20Europe%20-%20housing&action=statexp-seat&lang=es> ; Informe do Banco de España, outubro de 2024: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosOcasionales/24/Fich/do2432.pdf

**APROXIMADAMENTE UN 30 %**, cunha cifra total de 15.289 vivendas ocupadas, na maioría dos casos, trátase de ocupacións ilegales que involucran vivendas baleiras, o que representa o 0,06 % do parque residencial total español.<sup>15</sup> **E en Italia** en 2023 había 50.000 vivendas ocupadas ilegalmente, o que **REPRESENTABA O 0,16 % DO PARQUE RESIDENCIAL TOTAL**, das cales 30.000 son vivendas públicas e o resto privadas.<sup>16</sup>

**En España**, xunto co aumento dos prezos, existe unha **percepción de FALTA DE SEGURIDADE XURÍDICA** entre os propietarios ante o impago por parte dos inquilinos e do investimento necesario para a súa rehabilitación, o que fai que opten por vender a vivenda ou non usala, aínda que, segundo os datos dispoñibles, vemos que **o impago e a ocupación ilegal son unha realidade infrecuente. Existe un 14,4 % de VIVENDAS BALEIRAS (3.837.328)**, así como 2.514.511 vivendas de uso esporádico e 943.924 vivendas de menos dun mes. Esta situación empeora o acceso ás vivendas existentes.<sup>17</sup>

Ademais, tanto en España como en Italia, moitas **VIVENDAS RESIDENCIAIS FORON CONVERTIDAS EN VIVENDAS DE USO TEMPORAL -VUT-** para turistas, estudantes e outros usos estacionais e xa alcanzan o 50 % en zonas tensionadas, *por riba da media dos países da UE*.<sup>18</sup>, eludindo así a normativa de contención de prezos. En Italia, desde 2019, debido ao aumento dos alugueiros turísticos, ao redor de 230.000 vivendas deixaron de ter uso residencial permanente: case 110.000 deixaron de estar dispoñibles para alugueiro residencial e máis de 120.000 para alugueiros de máis de tres anos.

Por outra banda, **en Italia** estímase que hai un 5-6 % de **VIVENDAS SOCIAIS en uso -unhas 700.000- e hai outras 100.000 VIVENDAS SOCIAIS BALEIRAS** á espera de fondos para a súa rehabilitación, mentres que hai 652.000 familias en situación de senfogarismo á espera de vivendas sociais públicas, con tempos de espera para a súa asignación que poden chegar aos dez anos. Existe certa capacidade de aloxamento, aínda que a masificación e a limitada duración das estadias en vivendas sociais supoñen un problema.

**En España** hai unha **oferta do 3,4% de vivenda pública** con ao redor de 318.000 vivendas sociais.<sup>19</sup> Segundo os cálculos do Grupo VISO, en España xa se necesitarían

<sup>15</sup> Cifras do Ministerio do Interior: a usurpación de vivendas propiedade dos bancos baixou un 36% e a ocupación ilegal de vivendas privadas baixou un 29%. De media, o 80% dos inmobles ocupados ilegalmente pertencen a bancos, fondos de investimento ou Sareb, aínda que en lugares como Galicia, estes representan o 90% do total.

<sup>16</sup> No caso de Italia non hai datos que distingan as vivendas dos grandes investidores das vivendas dos particulares, nin se están baleiras ou ocupadas. Os datos mencionados son de Federcasa.

<sup>17</sup> En Madrid hai 97.178 vivendas baleiras, Barcelona ten máis de 75.000 vivendas baleiras e cidades como Valencia, Vigo ou Sevilla teñen máis de 20.000 vivendas baleiras nos seus concellos. Consulta o mapa actualizado de vivendas baleiras por cidade en Observatorio: <https://provivienda.org/observatorio/causas-del-problema/parque-de-vivienda/> Considérase que o uso é inferior a un mes cando o consumo está entre o limiar mínimo e 250 Kwh; e o uso é esporádico se oscila entre 261 e 750 Kwh.

<sup>18</sup> Datos do INE España 2023: do total de 26.623.000 vivendas existentes, 3.837.000 estaban baleiras e 3.400.000 tiveron uso esporádico durante menos dun mes en moitas ocasións, e había unhas 16.000 vivendas ocupadas. Segundo o informe de 2024 do Banco de España, só nas cinco provincias máis tensionadas (Madrid, Barcelona, Valencia, Alicante e Málaga) acumúlase un déficit de vivenda superior ao 50%.

<sup>19</sup> Está no último posto de Europa en vivenda social xunto a Romanía, Croacia, Estonia ou Portugal... cf. Eurostat <https://ec.europa.eu/eurostat/web/main/home>; Datos España-Europa e comparación de vivendas de alugueiro social

814.000 vivendas accesibles e sociais <sup>20</sup> e engadir outros 1.822.000 para aliviar a situación nos próximos 10 anos, entre vivendas sociais (332.000) e vivendas accesibles (1.490.000)<sup>21</sup>, co fin de paliar a actual crise da vivenda nos fogares nos que a vivenda representa un esforzo superior ao 30% dos seus ingresos, é dicir, o 38,6% dos fogares.

**A MEDIA EUROPEA É DO 9,3 % DE VIVENDA SOCIAL**, superada nalgúns estados como os Países Baixos (30 %), Dinamarca e Suecia (20 %), Francia (17 %) e o Reino Unido (19 %) e anímase aos estados a garantir que o custo da vivenda e as subministracións non supere o 30 % dos ingresos, con especial atención ás zonas tensionadas e a limitar a autorización previa da actividade turística residencial.

En canto á **CONSTRUCCIÓN DE VIVENDAS NOVAS**, España e Italia tiveron unha **BAIXA TAXA DE CONSTRUCCIÓN XERAL** nos últimos anos. A de Italia é a máis baixa de Europa con 1,6 por cada 1000 vivendas existentes e en 2024 en España construíronse 100.980, un 14 % máis que en anos anteriores. Delas, 14.371 -máis do 13 %- están protexidas. Pero isto non é suficiente. Segundo o Consejo Económico y Social, necesitaríanse 150.000 vivendas novas cada ano. As medidas aplicadas ata o de agora son só paliativas, dado que é un problema estrutural.<sup>22</sup>

Segundo o último informe sobre emancipación xuvenil do Consejo de la Juventud de España, **UNHA PERSOA MENOR DE 35 ANOS QUE QUEIRA VIVIR POLA SÚA VIDA DEBE DEDICAR MÁIS DO 90% DO SEU SALARIO AO PAGO DO ALUGUER**, o que explica unhas cifras de emancipación xuvenil que se sitúan no fondo da clasificación europea, cun 15,2%.

**EN ESPAÑA, O AUMENTO DOS PREZOS** afecta a todo tipo de vivendas, novas e de segunda man, así como aos alugueiros, debido a unha demanda moi superior á oferta, á falta de solo e man de obra na construción, e ao aumento dos custos de construción.

Os datos de Eurostat mostran que, no primeiro trimestre de 2025, s prezos da vivenda en España creceron un 12,3% interanual, mentres que en Italia caeron un 0,2 %. O

---

por cidade, por réxime de tenencia <https://provivienda.org/observatorio/causas-del-problema/parque-de-vivienda/>.

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

<sup>21</sup> Vivendas sociais para fogares cunha cota de esforzo superior ao 40 % que gañen menos de 2.000 € e vivendas accesibles para fogares cunha cota entre o 30-40 % e ingresos iguais ou inferiores a 2.500 €. Isto requiriría un esforzo investidor duns 250.000 millóns de €, case tanto como o que recada a Axencia Tributaria nun ano. O investimento público actual é do 0,15 %, mentres que en saúde é do 7,8 %, en educación do 4,9 % e en defensa máis do 2,48 %. O Grupo ViSO é un grupo de expertos multidisciplinar do sector social e inmobiliario para avanzar cara a un novo modelo sostible de vivenda social e accesible en España, que propón estas cifras xunto con programas de apoio sociolaboral que fagan posible a sustentabilidade do modelo, desde a concepción da vivenda como unha infraestrutura básica. "Trátase de ofrecer un fogar tanto a persoas e familias con dificultades de acceso á vivenda –mozos, traballadores con salarios axustados ou próximos á xubilación– como a aquelas persoas en situación de vulnerabilidade ou en risco de vulnerabilidade, que precisan ser axudadas na súa evolución mediante programas de apoio sociolaboral que fagan posible a sustentabilidade do modelo. A vivenda social debe concibirse como unha infraestrutura básica." (Cf. <https://elpais.com/economia/2025-02-20/un-grupo-de-expertos-calcula-que-espana-necesita-18-millones-de-vivendas-sociales-y-asequibles.html> <https://visogrupos.org/>; <https://www.ingeus.es/visogrupos/>; <https://observatorioinmobiliario.es/noticias/organizaciones/nace-viso-el-grupo-de-trabajo-que-defiende-un-nuevomodelo-de-alquiler-2/>

<sup>22</sup> cf. La Vanguardia, 29 de maio de 2025, con datos do informe anual do CES: *La vivienda es el "agujero negro" que se traga la mejora de las rentas.*

Observatorio do Programa de Vivenda Asequible de Provivenda indica que o prezo medio de compra dunha vivenda en España en 2025 subiu entre o 10 e o 14 %, dependendo da provincia. Desde 2010, en España, o prezo de compra creceu un 57,9 % e o dos alugueiros un 27,8 %, pero aínda así, as vendas creceron un 20 % no primeiro semestre de 2025.

A situación **EN ITALIA É DIFERENTE**: desde 2010 o prezo de compra de vivendas baixou un 5 %, mentres que os alugueiros subiron entre un 7 % e un 9 %.

En xeral, existe unha brecha entre o aumento dos salarios e os maiores aumentos dos prezos da vivenda e do custo da vida, máis pronunciada en España<sup>23</sup>, onde a recuperación económica aumentou a desigualdade social, a brecha entre ingresos e gastos está a ampliarse, o que beneficia aos ingresos altos e prexudica os fogares máis vulnerables.

A baixa oferta existente fixo que **en Italia** houbera **13 PERSOAS INTERESADAS EN CADA APARTAMENTO DISPONIBLE PARA ALUGAR** en setembro de 2024, variando segundo a localización: en Verona 42, en Forlì 37, en Prato 33, Trento 32, en Roma 29, 23 en Turín e 21 en Florencia..

**En España**, os datos de xuño de 2025 mostran que **a media de contactos recibidos por cada vivenda de alugueiro foi de 38**, pero con cifras moi diferentes dependendo das capitais: 109 persoas 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 e San Sebastián, 38 en Valencia e Málaga, 36 en Sevilla, 14 en Granada e Segovia, 12 en Orense e Ceuta e, a máis baixa, en Salamanca e Cáceres con 9.<sup>24</sup>

**EN AMBOS PAÍSES, EXISTE UNHA CULTURA TRADICIONAL QUE TENDE A POSUÍR VIVENDAS EN PROPIEDAD.** En España, o número está a diminuír debido á falta de acceso. Actualmente, o 73,7 % son propietarios ou teñen dereito ao uso de vivenda en propiedade fronte ao 82 % en 2018<sup>25</sup>. O número de copropietarios está a aumentar e o 18,7 % das familias xa viven de alugueiro. O 15,4 % ten un alugueiro a prezo de mercado, o 3,4 % dos fogares ten un alugueiro por debaixo do prezo de mercado e o 6,1 % residen nunha vivenda cedida<sup>26</sup>. En 2024, as persoas físicas tiñan o 90,8 % das vivendas e o resto dividíase entre persoas xurídicas (2,3 %) e outras entidades non xurídicas (6,9 %).

<sup>23</sup> Baseado en datos de Eurostat e INE, xullo de 2025: <https://www.rtve.es/noticias/20250704/espana-zona-euro-crece-precio-vivienda/16651647.shtml>; Cf. sobre a construción de vivendas en España e os aumentos de prezos, 30 de marzo de 2025: <https://www.elmundo.es/economia/vivienda/2025/03/20/67dc4e7afdddf69a38b45b3.html>. Datos de Eurostat: <https://eulerpool.com/en/macro/italy/homeownership-rate>. Comparación dos prezos da vivenda cos salarios actualizados para cada provincia de España: <https://provivienda.org/observatorio/causas-del-problema/precio-decompraventa/>.

<sup>24</sup> Do portal Idealista, datos do 18 de setembro de 2024 para Italia e de xuño de 2025 para España. Cf. Observatorio de Vivenda Asequible da Asociación Provivenda: <https://provivienda.org/observatorio/causas-del-problema/precio-decompraventa/> onde tamén compara o prezo da vivenda cos salarios en cada provincia.

<sup>25</sup> Estímase que, aproximadamente, só o 60% son propietarios privados da vivenda na que residen e o resto son usufrutuarios.

<sup>26</sup> Datos do INE, que contabiliza tanto á persoa titular como ao resto de persoas que residen na vivenda.

As vivendas en mans de **GRANDES CORPORACIÓN (MEGAPROPIETARIOS)** con máis de 50 vivendas, supoñen algo máis do 8% do parque habitual de vivendas de alugueiro en España, **CONCENTRANDO UNHAS 185.000 VIVENDAS DE ALUGUEIRO** (datos do Banco de España)<sup>27</sup>, sendo esta cifra a suma das fianzas depositadas en 11 comunidades autónomas, sen incluír as vivendas con depósitos non obrigatorios nin as doutras comunidades autónomas. Delas, os grandes fondos "voitres"<sup>28</sup>, as **SOCIMI reteron máis de 115.000 vivendas de alugueiro**<sup>29</sup>. Só CaixaBank e Blackstone posúen máis de 41.000 vivendas e a Sareb outras 37.716.

Alguns particulares tamén acumulan ata 700 vivendas. Aínda que as corporacións teñen unha baixa porcentaxe de vivendas en relación co total, estas, xunto coas grandes corporacións e as SOCIMIS, poden dominar os prezos do mercado para especular, xa que contan con vantaxes fiscais e grandes fondos apoiados por investidores internacionais; e marchan cando non lles reporta beneficios, como está a suceder en Cataluña, pola aplicación da lei de vivenda en zonas con dificultades.<sup>30</sup>

En relación con ITALIA, Eurostat informou de que a **TAXA DE PROPIEDAD DE VIVENDAS AUMENTOU** 7 décimas en 2024, situándose no 75,9 %. Non existe un inventario nacional; porén, segundo ISTAT/OMI e Idealista 2024–2025 estímase que arredor do **7 % DO PARQUE DE VIVENDAS RESIDENCIAIS ESTÁ EN MANS DE NON PARTICULARES** (uns 2,5 millóns de vivendas), sen diferenciar entre as accións especulativas dos fondos "voitre" e os fondos institucionais.<sup>31</sup>

Finalmente, con respecto ás **persoas que agora se denominan PERSOAS EN SITUACIÓN DE RÚA** porque viven na rúa, en vehículos ou en infravivendas, e tamén con respecto ás que viven en **albergues e refuxios sociais temporais**, comprobamos que:

- **En ESPAÑA había un total de 28.552 persoas sen fogar atendidas en centros de atención**, segundo os últimos datos do INE de 2022. Delas, 7.277 están na rúa, 11.498 viven en albergues e refuxios e outras 9.778 en

<sup>27</sup> NY Times 25 de abril de 2025: <https://www.nytimes.com/es/2025/04/25/espanol/mundo/espana-alquiler-pisos-crisis-vivienda.html> ; CIVIO, 2 de abril de 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 catastrais: [https://www.catastro.hacienda.gob.es/esp/estadistica\\_3.asp](https://www.catastro.hacienda.gob.es/esp/estadistica_3.asp)

<sup>28</sup> A orixe destes fondos oportunistas, chamados "fondos voitre", está na crise bancaria de 2011, cando Europa decidiu salvar os bancos privatizando os activos rescatados a través de bancos "malos" como a SAREB -Sociedade de Xestión de Activos Procedentes da Reestruturación Bancaria- en España ou a NAMA irlandesa. Estes fondos oportunistas compraron centos de miles de débedas impagadas dos bancos a prezos baixos, para obter beneficios. Unha investigación sobre propietarios de empresas europeas: <https://cities4rent.journalismarena.media/> que gañou o Premio European Prize Innovation Award de 2022.

<sup>29</sup> <https://diariosabemos.com/nacional/los-fondos-buitre-acaparan-mas-de-115-000-viviendas-de-alquiler-en-espana-352314-102.html> artigo de 22 de abril de 2023, actualizado o 2 de xullo de 2024. Listaxe mensual de vivendas da SAREB actualizada: <https://www.sareb.es/> .

<sup>30</sup> Coa aplicación en Cataluña do límite de alugueiro da nova Lei de Vivenda española, estes fondos están a poñer á venda vivendas de alugueiro no mercado minorista a medida que remata o contrato para levar os fondos onde hai un mercado libre. <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>

<sup>31</sup> Sen cifras específicas sobre os fondos "voitre" como tales, os datos italianos refírense ao total de activos inmobiliarios xestionados por **fondos inmobiliarios e REIT**, que son empresas -Real Estate Investment Trust- suxeitas a unha tributación moi baixa, que invisten en activos inmobiliarios para xerar ingresos, dos cales deben distribuír o 90% en forma de dividendos entre os seus investidores.

apartamentos e pensións temporais. É dicir, de media, de cada 100.000 persoas, 86,6 son persoas sen fogar. Esta cifra é moito maior cando o cálculo o fan as ONG que atenden a estas persoas, como **Cáritas**, que en 2023 **atendeu a 42.336 PERSOAS SEN FOGAR**, o que demostra a invisibilidade das que viven en chavolas, vehículos ou están pendentes de desafiuzamento nas estatísticas oficiais.<sup>32</sup>

- **EN ITALIA, en novembro de 2024 había CASE 100.000 PERSOAS SEN FOGAR**, contando só cidadáns italianos e estranxeiros cun permiso de residencia válido. Non hai outras cifras que inclúan as persoas sen fogar, xa que non constan nos rexistros oficiais por carecer de documentación de residencia.<sup>33</sup> Neste país, as persoas migrantes constitúen unha parte significativa da poboación sen fogar, máis que en España.

Ademais dos factores persoais, os problemas de saúde mental e a falta de apoio social que poden contribuír á falta de fogar, existen factores sociais e económicos, especialmente a falta de vivenda dispoñible, que empeoran a falta de acceso a unha vivenda digna e aumentan o número de persoas e familias que viven na rúa.

## 2. SELECCIÓN DE DEREITO INTERNACIONAL, EUROPEO E NACIONAL. LEXISLACIÓN SOBRE O DEREITO A UNHA VIVENDA DIGNA

O dereito á vivenda proclámase **INTERNACIONALMENTE** en:

- Art. 25.1 da Declaración Universal dos Dereitos Humanos.
- O artigo 11.1 do Pacto Internacional de Dereitos Económicos, Sociais e Culturais e as resolucións da ONU do 19 de xuño de 2020.<sup>34</sup>
- É un dereito que forma parte da chamada internacional á acción da Axenda 2030, recollida explicitamente no **Obxectivo de Desenvolvemento Sostible (ODS) nº 11, na súa meta 1**: «*Para 2030, garantir o acceso de todos a unha vivenda e a servizos básicos axeitados, seguros e accesibles e mellorar os barrios marxinais*», e outros ODS relacionados como o ODS nº 1 sobre a loita contra a pobreza.

**EN EUROPA** reconécese en:

- O artigo 31 da Carta Social Europea Revisada.
- O artigo 34.3 da Carta dos Dereitos Fundamentais da UE (2000).

<sup>32</sup> Do Ministerio de Derechos Sociales, Consumos y Agenda 2030: <https://www.dsca.gob.es/ca/derechos-sociales/servicios-sociales/personassinhogar>. Artigo do 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/>

<sup>33</sup> Desde o 8 de novembro de 2024: <https://www.elperiodico.com/es/sociedad/20241108/italia-aprueba-personas-sinhogar-acceder-medico-cabecera-111515815>; <https://www.rtve.es/noticias/20241021/caritas-atiende-13784-personas-sin-hogar-invisibles-estadisticas-oficiales/16296433.shtml?utm>

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

- A Resolución do Parlamento Europeo do 21 de xaneiro de 2021 sobre o acceso a unha vivenda digna e accesible para todos <sup>35</sup>, que insta á Comisión e aos estados membros a garantir como dereito fundamental, mediante a lexislación aplicable, a igualdade de acceso para todas as persoas a unha vivenda digna.
- Por outra banda, a Gran Sala do Tribunal de Xustiza da Unión Europea (TJUE)<sup>36</sup> estableceu o 22 de setembro de 2020 que, por razóns imperiosas de interese xeral na loita contra o déficit de vivendas e a preservación do equilibrio funcional do territorio, as entidades locais poderán regular os mecanismos de autorización e as limitacións da actividade turística residencial.
- Do mesmo xeito, o 30 de xaneiro de 2025, estableceuse no Parlamento Europeo a Comisión Especial sobre a Crise da Vivenda na Unión Europea (HOUS), co mandato de *"analizar as causas profundas da escaseza de vivendas, avaliar a eficacia dos fondos e as normas da UE e identificar solucións sostibles e accesibles"*.<sup>37</sup>

**EN ITALIA**, varios artigos da Constitución protexen unhas condicións de vida dignas que, en materia de vivenda, foron especificadas na Lei 457/1978 de vivenda pública, na Lei 431/1998 que regula o alugueiro e a protección dos inquilinos e na Lei 9/2007 que establece medidas para as emerxencias de vivenda. O goberno italiano introduciu leis para mellorar o acceso á atención sanitaria para as persoas sen fogar, vinculando o acceso ao rexistro municipal en lugar de a un enderezo permanente.

**NO ESTADO ESPAÑOL**, o Art. 47 da Constitución Española de 1978 protexe "o dereito a desfrutar dunha vivenda digna e adecuada" e o Art. 33 destaca a función social do dereito á propiedade privada. Esta cuestión está abordada na Lei 12/2023, do 24 de maio, do dereito á vivenda, que establece un marco nacional, aínda que as competencias recaen nas Comunidades Autónomas<sup>38</sup>. Existe unha Estratexia Nacional de Loita contra a Falta de Vivenda (2023-2030) deriva nalgúns iniciativas de *Housing First*. A actualización da lei publicouse o 28 de febreiro de 2025<sup>39</sup> con novas disposicións para protexer as persoas vulnerables, deter os desafiuzamentos e facer frote aos impagos, desincentivar as vivendas baleiras e as de uso temporal por parte de grandes propietarios, especialmente en zonas con dificultades, entre outras medidas.

En ambos os dous países, **a lexislación de moitos concellos aínda está pendente**

<sup>35</sup> [https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020\\_ES.html](https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-9-2021-0020_ES.html) e a ficha informativa sobre a situación europea: <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/es/sheet/353487/la-crisis-de-la-vivienda-en-la-union-europea>

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

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

<sup>38</sup> Só 6 comunidades autónomas: Cataluña, Navarra, Asturias, Galicia, País Vasco e Canarias, aplican a lei de vivenda para zonas tensionadas, en marzo de 2025: <https://www.businessinsider.es/vivienda/unicas-comunidadeshan-declarado-zonas-tensionadas-alquiler-ley-vivienda-1445428>

<sup>39</sup> A primeira lei de 2023 e o texto actualizado de 2025 pódense descargar en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203&tn=1&p=20250228>

**de revisión de acordo de acordo coas recomendacións europeas<sup>40</sup>.** E, segundo Housing Rights Watch, en España existe preocupación polas políticas locais que poderían criminalizar o senfogarismo. Tanto en España como en Italia, as persoas sen fogar adoitan enfrontarse a barreiras para acceder a servizos esenciais como a atención médica non urxente.

### 3. RESUMO XERAL DA SITUACIÓN NOS DOUS PAÍSES

**En resumo**, os factores impulsores da falta de vivenda digna **en España** son a escaseza de vivenda social e accesible, especialmente nas grandes cidades. A isto súmase o impacto de factores económicos como o desemprego, a diminución do poder adquisitivo dos salarios e as crises económicas, en particular a recesión de 2008 e a pandemia da COVID-19, que agravaron a dificultade de acceso á vivenda, así como a especulación ante a súa escaseza.

**Tamén en Italia**, a crise económica de 2008 e a pandemia da COVID-19 agravaron o problema. A inestabilidade económica, a falta de vivenda accesible e as altas taxas de desemprego contribúen significativamente a agravalalo, xunto cos elevados custos do alugueiro.

**En ambos os dous países**, é difícil obter datos precisos e completos sobre as persoas sen fogar debido á diversidade de definicións e metodoloxías.

A crise da vivenda é un problema complexo e crecente, con importantes factores sociais e económicos que contribúen a agudizalo.

Ademais, o estigma social e a falta de concienciación sobre a situación das persoas sen fogar poden dificultar o acceso a axudas e apoios.

Os dous países están a adoptar cada vez máis o modelo *Housing First*, que prioriza a provisión de vivendas estables e apoio como vía para a integración, pero **é necesario facer máis para garantir un apoio axeitado e integral para as poboacións vulnerables.**

---

<sup>40</sup> Véxase o informe da Comisión de Emprego e Asuntos Sociais do Parlamento Europeo sobre o acceso a unha vivenda digna e accesible para todos, adoptado en decembro de 2020:

[https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-9-2020-0247\\_ES.html](https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-9-2020-0247_ES.html)