

WORKING PAPER SERIES

CONTESTED_CITIES

**EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN EL MADRID NEOLIBERAL.
Políticas públicas y luchas por la vivienda en el contexto de la crisis urbana**

Israel García-Calderón
Jacobó Abellán

WPCC-160002

Septiembre 2016

EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN EL MADRID NEOLIBERAL

Políticas públicas y luchas por la vivienda en el contexto de la crisis urbana

Israel García-Calderón

Universidad Complutense de Madrid
garciacalderon.pavon.israel@gmail.com

Jacobo Abellán

Universidad Autónoma de Madrid
jacobo.abellan@uam.es

ABSTRACT

En el presente artículo se realiza una aproximación a la problemática de la vivienda en la ciudad de Madrid a través de dos primas diferentes. En un primer apartado se hace un repaso de las políticas de vivienda implementadas durante los últimos años por parte de las administraciones con competencia en la materia. A lo largo del apartado se detallan cada una de las figuras que entran en funcionamiento así como de los resultados que de ellas se desprenden. En este apartado se esgrime la tesis de que la política de vivienda en Madrid ha actuado más como una herramienta de política económica para incentivar el mercado inmobiliario que como una política social redistributiva para facilitar el acceso a la vivienda. En un segundo apartado se realiza una aproximación al movimiento por la vivienda en la ciudad de Madrid. Se repasa el origen y el contexto del nacimiento del movimiento y se profundiza en sus objetivos, su red de actores y sus repertorios de acción colectiva. Tras el análisis del movimiento, señalamos como sus principales características la conformación de una extensa red de apoyo mutuo a lo largo del territorio, la importancia de la escala de barrio como uno de los niveles clave de participación política y la relevancia de las acciones basadas en la acción directa no violenta y la desobediencia civil.

PALABRAS CLAVE: Madrid, política de vivienda, vivienda protegida, luchas por la vivienda, stopdesahucios

1. INTRODUCCIÓN

La problemática habitacional en la ciudad de Madrid es extensa y compleja. Son muchas dimensiones las que entran en juego en una ciudad que es capital política y económica de España. La función de las políticas públicas, el rol del mercado, el papel de los movimientos sociales, las dificultades de acceso a la vivienda, el fenómeno de la exclusión residencial, las situaciones de emergencia habitacional, las ocupaciones de viviendas, las viviendas vacías, la especulación inmobiliaria, la privatización de la vivienda pública o la reciente presencia de los fondos de inversión internacionales son algunas de las dimensiones que componen actualmente la problemática de la vivienda en la ciudad de Madrid. Estas dimensiones se dan además en el contexto de una crisis económica sin precedentes en el periodo democrático. Como veremos a lo largo del artículo, el impacto de la crisis ha provocado un aumento del paro y de la precariedad, que ha tenido, entre otras consecuencias, el incremento sustancial del número de desahucios durante el periodo 2008-2015.

Desde la red de investigación CONTESTED_CITIES nos hemos propuesto abordar la temática de la vivienda como uno de nuestros ejes principales de investigación. Nuestro objetivo es tratar de analizar los problemas que genera la producción neoliberal de la vivienda en las ciudades contemporáneas así como estudiar las resistencias y movimientos sociales que luchan por la creación de un modelo de ciudad diferente, en donde la vivienda no sea vista como un negocio. En este sentido, el presente *working paper* es el resultado del trabajo realizado en el marco de este eje por parte del grupo de investigación del nodo Madrid. En nuestro documento hemos querido plasmar dos de las dimensiones más importantes de la problemática habitacional en la ciudad de Madrid: las políticas públicas implementadas durante los últimos años y el actual movimiento por la vivienda. Estas dos dimensiones son ahora mismo las que mejor nos pueden ayudar a comprender la crisis habitacional que vive actualmente la ciudad. Para facilitar el análisis, hemos dividido el artículo en dos apartados claramente diferenciados. En primer lugar, se realiza un análisis del modelo de política de vivienda desarrollado en Madrid durante el periodo 2000-2015. En segundo lugar, estudiaremos el movimiento por la vivienda madrileño a través sus principales características y dimensiones. Para facilitar el análisis, cada uno de los apartados incluirá una conclusión propia.

2. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN MADRID: ENTRE EL ASISTENCIALISMO Y LA INCENTIVACIÓN

En España, la política de vivienda se ha llevado a cabo basándose en dos principios fundamentales. En primer lugar, la política de vivienda ha actuado como la política urbana del Estado de bienestar. Bajo este principio, la política de vivienda ha sido entendida como una política social que ha buscado amortiguar los problemas derivados de la exclusión residencial y la segregación socio-espacial generados por la lógica del mercado de la vivienda. En este sentido, la política de vivienda se ha entendido como una herramienta de gestión del conflicto social en el espacio urbano. (Equip d'Anàlisi Política, 2002). En segundo lugar, la política de vivienda se ha utilizado como mecanismo de política económica para incentivar el sector de la construcción y facilitar el acceso a la propiedad a capas de rentas medias y medias-bajas (Castañé, 2005). Ambas visiones han convivido en España durante los últimos años. En el caso particular de la ciudad de Madrid, la política de vivienda ha seguido estos dos principios, aunque como veremos, no ha recibido el mismo impulso financiero por parte de las administraciones.

Para el análisis de la política de vivienda de Madrid resulta necesario definir qué entendemos por “política de vivienda”. Definimos política de vivienda como el conjunto de mecanismos e instrumentos de los que disponen las diferentes administraciones del Estado para incidir en el

mercado de la vivienda (Leal, 2005a). Un correcto análisis de esta política necesitará, por lo tanto, abordar el estudio de las diferentes herramientas de las que se dotan las administraciones, así como los resultados de las mismas. En el cuadro 1 se pueden apreciar el conjunto de figuras de la política de vivienda que entran en juego en la ciudad de Madrid. Como vemos, son siete las políticas que se llevan a cabo por parte de las administraciones en el ámbito de la vivienda: la política fiscal, la política de vivienda protegida, la política de vivienda pública, la política de suelo, la política de alquiler, la política de rehabilitación y la política de erradicación. Cada una de estas figuras busca incidir en alguna de las dimensiones del mercado de la vivienda a través de diferentes herramientas. En la ciudad de Madrid estas siete políticas se implementan a través de alguno de los niveles de gobierno de la Administración Pública con competencias en materia de vivienda: el Estado nacional, la Comunidad de Madrid (entidad regional) y el Ayuntamiento (entidad municipal)¹.

Tabla 1: Figuras, herramientas y niveles competenciales de la política de vivienda de Madrid

Figura/Política	Objetivos	Herramientas	Niveles de actuación
Política Fiscal	1. Apoyo fiscal a la compra de vivienda 2. Incentivación mercado inmobiliario	1. Exenciones fiscales	1. Estado (Sistema tributario)
Política de vivienda protegida	1. Apoyo directo a la compra de vivienda 2. Incentivación mercado inmobiliario	1. Financiación 2. Regulación	1. Estado (Planes de vivienda) 2. CAM (Planes de vivienda)
Política de vivienda pública	1. Acceso a la vivienda a rentas bajas	1. Provisión pública	1. CAM (IVIMA) 2. Ayto. de Madrid (EMVS)
Política de suelo	1. Compra de suelo para la construcción de vivienda protegida 2. Incentivación mercado inmobiliario		2. CAM (Planes de vivienda)
		2. Adquisición pública	1. CAM (IVIMA) 2. Ayto. de Madrid (EMVS)
Política de alquiler	1. Acceso al alquiler privado 2. Incentivación mercado inmobiliario	1. Financiación	1. Estado (Planes de vivienda) 2. CAM (Planes de vivienda)
		2. Intermediación	1. CAM 2. Ayto. de Madrid (EMVS)
Política de rehabilitación	1. Apoyo a la rehabilitación de viviendas 2. Incentivación mercado inmobiliario	1. Financiación	1. Estado (Planes de vivienda) 2. CAM (Planes de vivienda)
		2. Promoción pública	1. CAM (IVIMA) 2. Ayto. de Madrid (EMVS)
Política de erradicación	1. Erradicación de infravivienda 2. Realojo viviendas de inserción social	1. Erradicación 2. Promoción pública	1. CAM (IVIMA) 2. CAM (IRIS) 3. Ayto. de Madrid (EMVS)

Fuente: Elaboración propia a partir del cuadro propuesto por el Equip d'Anàlisi Política (2002).

¹ A modo de aclaración metodológica, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid no abarcan la misma extensión territorial. La Comunidad de Madrid es el nombre de la administración territorial de la Comunidad Autónoma de Madrid. En 2014, su población total ascendía a 6.454.440 habitantes (Instituto Estadística CAM, 2014). El Ayuntamiento de Madrid es el nombre de la administración local que gobierna en el territorio del municipio de Madrid, un municipio que forma parte de la Comunidad Autónoma. Su población, a fecha de 1 de enero de 2015, era de 3.141.991 habitantes (Oficina Estadística AdM, 2015).

Las siete figuras de política pública junto con los tres niveles de gobierno que las implementan nos dibujan un modelo de política de vivienda en Madrid ciertamente complejo. Sin embargo, al contrario de lo que podría parecer, esta complejidad y proliferación de figuras no va acompañada de una dotación presupuestaria elevada. La política de vivienda en Madrid, es, de hecho, la política del Estado de bienestar con menor dotación presupuestaria, con mucha diferencia respecto al resto. Entre los años 2011 y 2015, la política de vivienda de la Comunidad de Madrid apenas ha recibido entre un 1 y un 2 por ciento del presupuesto total de esta administración, mientras que la política educativa recibe entre un 18 y un 21 por ciento, la sanitaria entre el 30 y el 35 por ciento y los servicios sociales entorno al 6 por ciento. (BOCM, 2014-2010).

Partiendo de estos presupuestos, en este apartado se va a estudiar la política de vivienda de Madrid. Para ello se va a realizar un análisis de cada una de sus figuras, explicando sus objetivos y exponiendo sus principales resultados. Por una cuestión de espacio y de simplificación, nos centraremos en aquellas figuras que tienen como objetivo el acceso directo a la vivienda mientras que dejaremos fuera del análisis la política de rehabilitación y la política de erradicación.

2.1 La política fiscal

Hasta 2010, una parte importante de la política de vivienda del Estado nacional se ha llevado a cabo a través de ayudas fiscales a la compra de vivienda. Las ayudas fiscales son beneficios impositivos que aplica el Estado para incentivar determinada actividad económica y que implican la exención del pago de una proporción variable de uno o varios impuestos. Hay un consenso generalizado (Sánchez, 2010; AEPPVS, 2005; Leal, 2005b) en que este tipo de beneficios fiscales se contabilizan como gasto ya que el Estado deja de ingresar una importante cantidad de dinero a las arcas públicas. El tratamiento de la fiscalidad en el mercado de la vivienda español es una buena muestra de ello. A lo largo de las últimas décadas el Estado nacional ha establecido diferentes beneficios fiscales para la adquisición de una vivienda². En la tabla 2 se puede apreciar el volumen de la política fiscal del Estado en materia de vivienda.

Tabla 2: Beneficios fiscales por la compra/alquiler de vivienda (en millones de euros)

Año	Gasto fiscal ⁽¹⁾	Gasto directo ⁽²⁾	Total Gasto Vivienda	Gasto fiscal	Gasto directo
2005	5.921	878	6.799	87,00 %	13,00 %
2006	6.878	1.079	7.957	86,44 %	13,56 %
2007	7.769	1.247	9.016	82,20 %	13,80 %
2008	9.117	1.378	10.495	86,87 %	13,13 %
2009	9.524	1.616	11.140	85,50 %	14,50 %
2010	7.361	1.498	8.859	83,10 %	16,90 %

⁽¹⁾ El gasto fiscal incluye las deducciones, reducciones y bonificaciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en el Impuesto del Valor Añadido y en el Impuesto de Sociedades. Datos de gasto fiscal extraídos de “La vivienda en España en el Siglo XXI”. FOESSA, 2014. Página 178. (AA.VV, 2014).

⁽²⁾ El gasto directo incluye el presupuesto del programa “Acceso a la vivienda y fomento de la edificación” de los Presupuestos Generales del Estado (BOE, 2004-2009).

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de gasto fiscal del Informe FOESSA y los Presupuestos Generales del Estado.

² A partir de 2010, con las reformas tributarias implementadas para reducir el déficit presupuestario, la mayoría de estos beneficios fiscales se han reducido o eliminado.

En él se establecen, para un periodo de 6 años, el coste financiero de las diferentes desgravaciones fiscales por compra de vivienda. También se puede apreciar la importante proporción que representa la política fiscal respecto al conjunto de la política de vivienda del Estado. Entre los años 2005 y 2010, entre el 82 y el 87 por ciento del gasto en vivienda se realizaba a través de la política fiscal mientras que tan sólo un 15 por ciento se llevaba a cabo mediante los planes estatales de vivienda. El objetivo de estos beneficios ha sido subvencionar de una forma indirecta la adquisición de una vivienda libre y fomentar el sector de la construcción, redirigiendo una parte de las plusvalías generadas por la vivienda a los propios agentes inmobiliarios y a los compradores de vivienda de rentas altas y medio altas. En este sentido el Estado nacional ha utilizado la política fiscal como una herramienta de política económica para incentivar la demanda de vivienda y favorecer con ello el desarrollo del mercado inmobiliario en detrimento de las arcas públicas y de los sectores de renta menos favorecidos.

2.2 La política de vivienda protegida

Foto 1: La vivienda protegida - Promoción de 57 viviendas protegidas en el PAU de Carabanchel, Madrid.



Fuente: Portal Vivienda (2015a).

La figura de la vivienda protegida ha constituido la principal figura de la política de vivienda en la Comunidad de Madrid. La vivienda protegida se conceptualiza como toda aquella vivienda que se encuentra al amparo de alguno de los regímenes de protección ofrecidos por la Administración Pública. Esta protección ofrecida por la administración consiste, en la mayoría de las ocasiones, en el establecimiento de un precio de máximo de venta inferior al precio de la vivienda libre. Con ello, la administración persigue intervenir en el mercado para facilitar el acceso a los grupos de renta que no podrían acceder a una vivienda a través de los precios establecidos por el libre mercado. Sin embargo, con la vivienda protegida también se ha perseguido incentivar el mercado,

constituyendo en la práctica una subvención indirecta para el sector de la construcción³. Para ser calificada como tal por parte de la administración, la vivienda protegida deberá limitarse a una superficie máxima, cumplir con unas normas de calidad y diseño y estar destinadas al domicilio habitual. El precio máximo de venta o alquiler se establecerá a partir de un "módulo" o "Precio Básico Estatal", un precio base fijado por el Gobierno para el cálculo de los precios de la vivienda protegida (BOE, 1978a). La promoción de este tipo de vivienda se lleva a cabo generalmente a través de empresas constructoras privadas y, en algunas ocasiones, de cooperativas. Con el objetivo de promover el desarrollo y el acceso a la vivienda protegida, los diferentes planes de vivienda otorgan ayudas financieras a los promotores y a los adquirentes en forma de créditos y subvenciones directas. Para el acceso a una vivienda protegida y a la financiación, los solicitantes deben cumplir con unos requisitos de ingresos, que deben situarse por debajo de una renta máxima establecida en los planes⁴.

Tabla 3: Viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Madrid, financiadas por los Planes de vivienda (Plan Estatal y Plan Autonómico). Años 2001-2013. Calificación definitiva.

Tipo de actuación	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Obra nueva	4.722	7.624	7.394	13.257	12.276	14.693	20.209	16.623	20.125	15.064	16.178	16.602	4.063
Venta	4.032	6.775	6.037	10.781	9.446	11.215	15.892	12.149	15.148	11.266	11.910	13.534	3.588
Alquiler	690	849	1.357	2.476	2.830	3.478	3.036	3.233	1.332	981	537	343	293
Alquiler con opción de compra	0	0	0	0	0	0	1.281	1.241	3.645	2.817	3.731	2.725	182
Compra vivienda usada	2.102	5.701	6.069	5.477	69	38	87	18	34	81	0	0	0

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

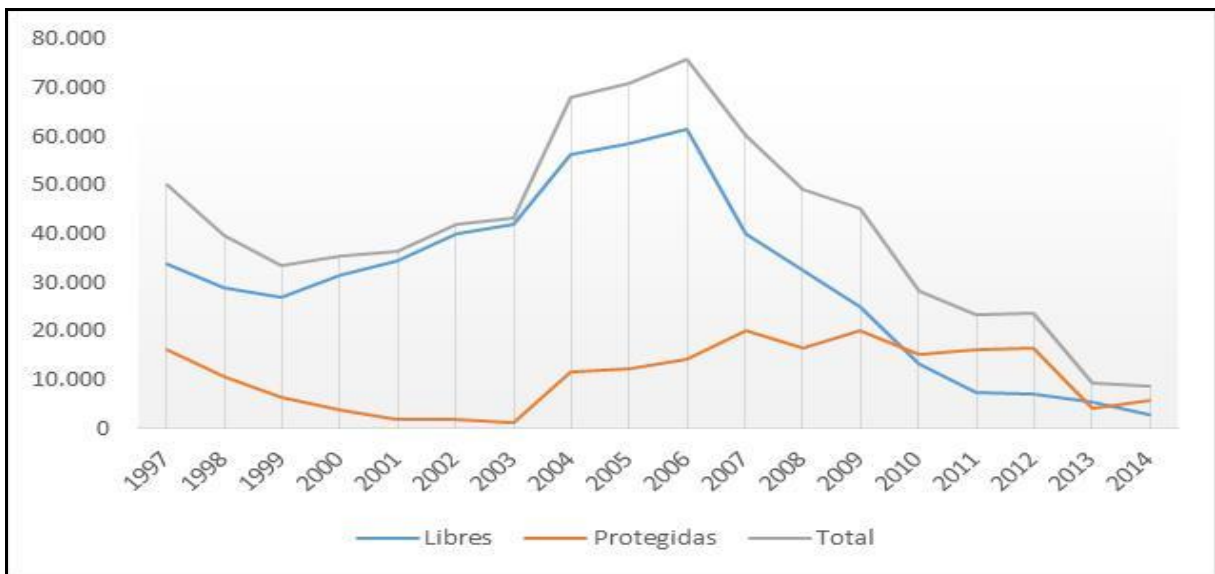
Los sucesivos planes de vivienda autonómicos y estatales han otorgado a la vivienda protegida un volumen importante de ayudas. En la tabla 3 se puede observar la evolución de las ayudas a esta figura en la Comunidad de Madrid en los distintos planes de vivienda durante el periodo 2001 – 2013.

La importancia que ha tenido la vivienda protegida en el mercado ha ido variando, desde etapas con mayor producción a periodos con una actividad más reducida. En el gráfico 1 podemos apreciar la evolución de la producción de la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid durante el periodo 1997 a 2014.

³ En este sentido, la legislación estatal en materia de vivienda reconoce explícitamente que uno de los objetivos principales de la política de vivienda y de la vivienda protegida en particular es apoyar al sector de la construcción. Tal y como señala el texto del Real Decreto 1/2002 del 11 de enero del Plan de Vivienda 2002-2005, "los planes estatales de vivienda han solido proponerse objetivos de carácter económico, por una parte, tales como contribuir a lograr o mantener niveles adecuados de actividad y empleo en el subsector" (BOE, 2002). En la misma línea se manifiesta por ejemplo el último Plan de Vivienda 2013-2016 (BOE, 2013a) o la ley de creación de la vivienda protegida en 1978 (BOE, 1978a).

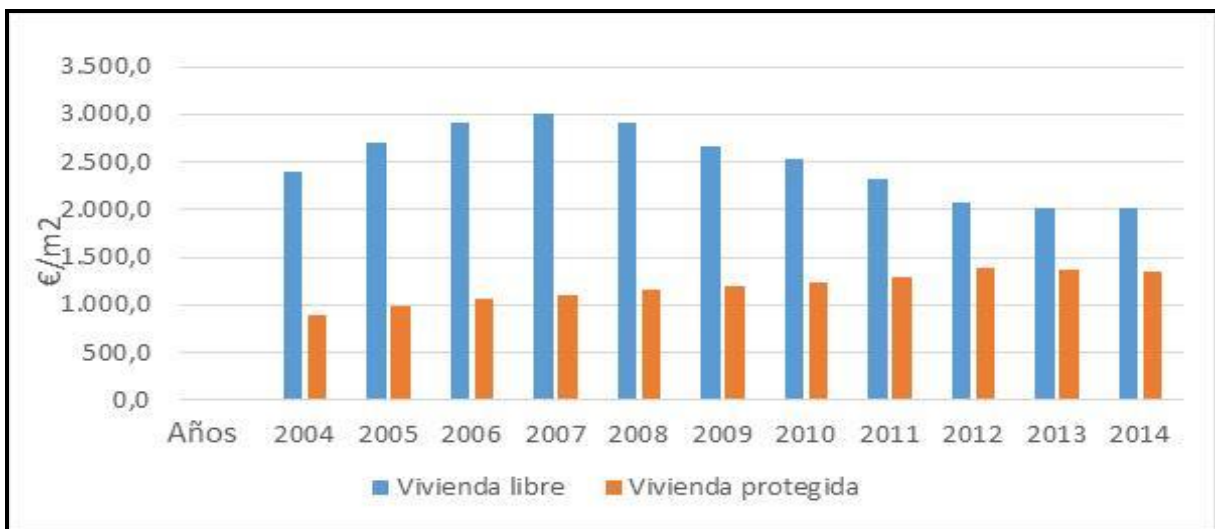
⁴ Los requisitos de renta para acceder a una vivienda protegida varían entre una renta máxima familiar de entre 2,5 y 7,5 IPREM, un indicador de renta familiar anual creado por la administración para calcular las subvenciones y ayudas públicas (BOCM, 2009; BOE, 2008b). A modo de ejemplo, para el 2015, el IPREM era de 532,51 € al mes (BOE, 2014).

Gráfico 1: Número de viviendas terminadas en la Comunidad de Madrid.



Fuente: Ministerio de Fomento

Gráfico 2: Precio de venta de la vivienda protegida en relación con el precio de la vivienda libre en la CAM. Años 2004-2014.



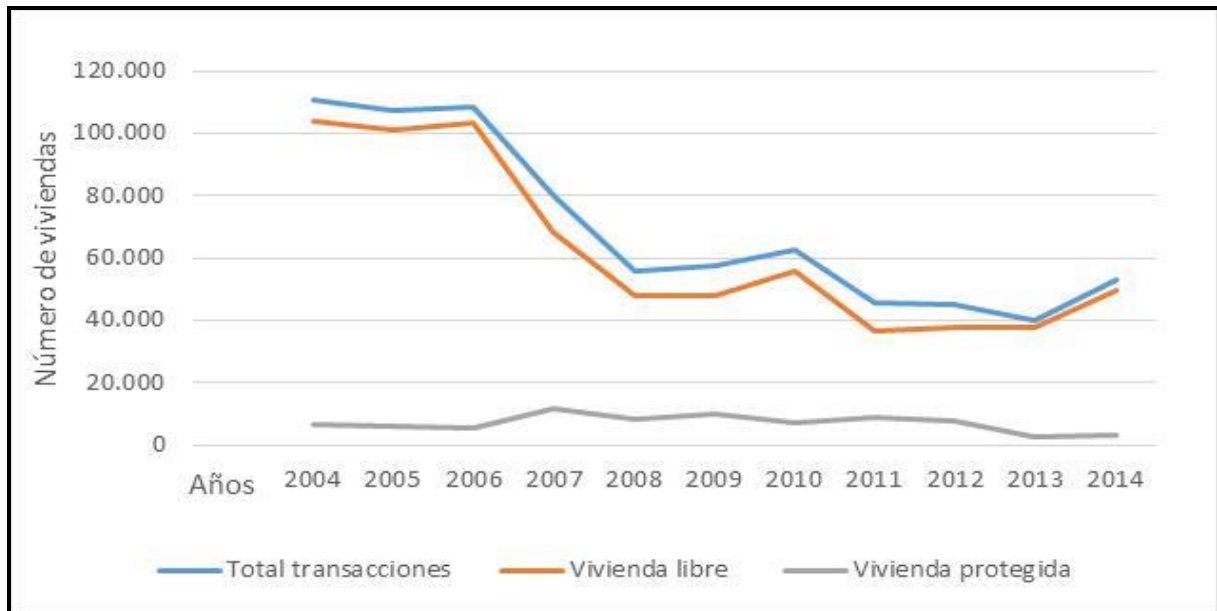
Fuente: Ministerio de Fomento.

En el gráfico 2 se puede apreciar la evolución de los precios de la vivienda protegida en la CAM en comparación con los precios de la vivienda libre durante el periodo 2004 a 2014. Vemos que durante la época de la burbuja inmobiliaria, los precios de la vivienda protegida representaban un tercio de los precios de la vivienda libre. Sin embargo, a medida que se desinflaba la burbuja, el precio de la vivienda protegida y la vivienda libre han tendido a aproximarse, hasta situarse en 2014 en un 75 por ciento del precio de la vivienda libre.

Otra forma de comprobar la presencia de la vivienda protegida en el mercado de la vivienda es a través de la demanda. En el gráfico 3 se puede observar cómo la compra-venta de vivienda protegida ha representado un porcentaje bajo del total de la compraventa de viviendas en la Comunidad de Madrid. En términos relativos, durante los años 2004 a 2006, años con una

elevado volumen de compraventa, la vivienda protegida representó únicamente un porcentaje de en torno al 5-6 por ciento del total de las transacciones, mientras que a partir de 2007 su porcentaje subió hasta el 15 por ciento del total, volviendo a reducirse hasta el 6 por ciento a partir de 2013, con el repunte de la compraventa de vivienda libre.

Gráfico 3: Número de transacciones de vivienda libre y vivienda protegida en la Comunidad de Madrid.



Fuente: Ministerio de Fomento.

2.2.1 La política de vivienda pública

Foto 2. La vivienda pública - Promoción de 81 viviendas del IVIMA en el Ensanche de Vallecas, Madrid.



Fuente: Memoria IVIMA 2010. (IVIMA, 2000-2014)

La vivienda protegida de promoción pública (o vivienda pública, como se le conoce popularmente), es una figura especial de vivienda protegida que se caracteriza por estar promovida directamente por la Administración. La vivienda pública está considerada un servicio público que busca actuar como herramienta de política social para facilitar el acceso a la vivienda los grupos sociales más vulnerables. El hecho diferenciador respecto al resto de la vivienda protegida es que la Administración, como promotor de vivienda, no persigue un beneficio económico, a diferencia del resto de los promotores de viviendas protegidas. En la ciudad de Madrid son dos los organismos públicos que promueven vivienda protegida, el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA), dependiente de la Comunidad de Madrid, y la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo (EMVS), dependiente del Ayuntamiento de Madrid.

En la tabla 3 podemos apreciar el número de viviendas entregadas por el IVIMA y la EMVS en la ciudad de Madrid durante el periodo 2007-2014. Durante este periodo ambos organismos entregaron un total de 13.951 viviendas de promoción pública. La EMVS entregó la suma de 10.708 viviendas, de las cuales un 66 por ciento fueron viviendas destinadas a la venta, un 15 por ciento viviendas de arrendamiento con opción a compra y otro 15 por ciento viviendas para arrendamiento. El IVIMA, por su parte, entregó 3.243 viviendas, de las cuales el 57,5 por ciento fueron viviendas de arrendamiento con opción a compra y el 42,5 por ciento viviendas en arrendamiento⁵.

Tabla 3. Promoción de vivienda pública por el IVIMA y la EMVS en la ciudad de Madrid. Número de viviendas entregadas.

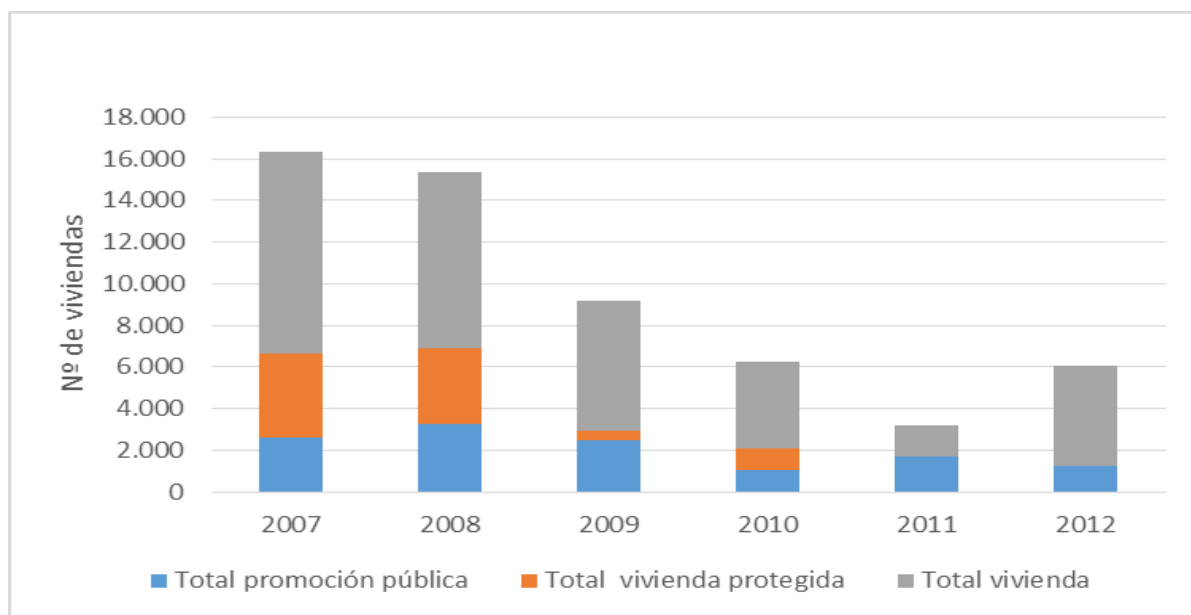
Año	EMVS					IVIMA				TOTAL
	Alquiler	Op. compra	Venta	Inserción soc.	Total	Alquiler	Op. Compra	Venta	Total	
2007	237	300	1.058	0	1.595	652	384	0	1.036	2.631
2008	288	136	1.767	0	2.191	705	334	0	1.039	3.230
2009	331	57	1.609	0	1.997	271	178	0	449	2.446
2010	85	322	496	0	903	13	126	0	139	1.042
2011	63	356	746	285	1.450	60	186	0	246	1.696
2012	0	86	837	0	923	162	172	0	334	1.257
2013	379	210	509	0	1.098	n.d	n.d	n.d	n.d	1.098
2014	298	130	123	0	551	n.d	n.d	n.d	n.d	551
Total	1.681	1.597	7.145	285	10.708	1.863	1.380	0	3.243	13.951

Fuente: Elaboración propia a partir de las memorias anuales del IVIMA y EMVS (IVIMA, 2000 – 2012; EMVS, 2000 – 2014).

Una forma de visualizar el grado de presencia de la promoción pública de vivienda en la ciudad de Madrid es medir la proporción de viviendas públicas construidas respecto al total de viviendas construidas durante un mismo periodo. El gráfico 4 muestra la proporción de vivienda de promoción pública terminada respecto al total de vivienda protegida y al total de vivienda terminada durante el periodo 2007-2012. En ella se puede apreciar cómo la vivienda pública ha constituido durante el periodo señalado una proporción baja respecto al total de vivienda construida en la ciudad de Madrid aunque bien es cierto que con una presencia relativa, de en torno al 20 por ciento del total. Observamos también que la vivienda de promoción pública ha representado durante este periodo entre el 30 y el 80 por ciento del total de la vivienda de protección oficial edificada en la ciudad de Madrid.

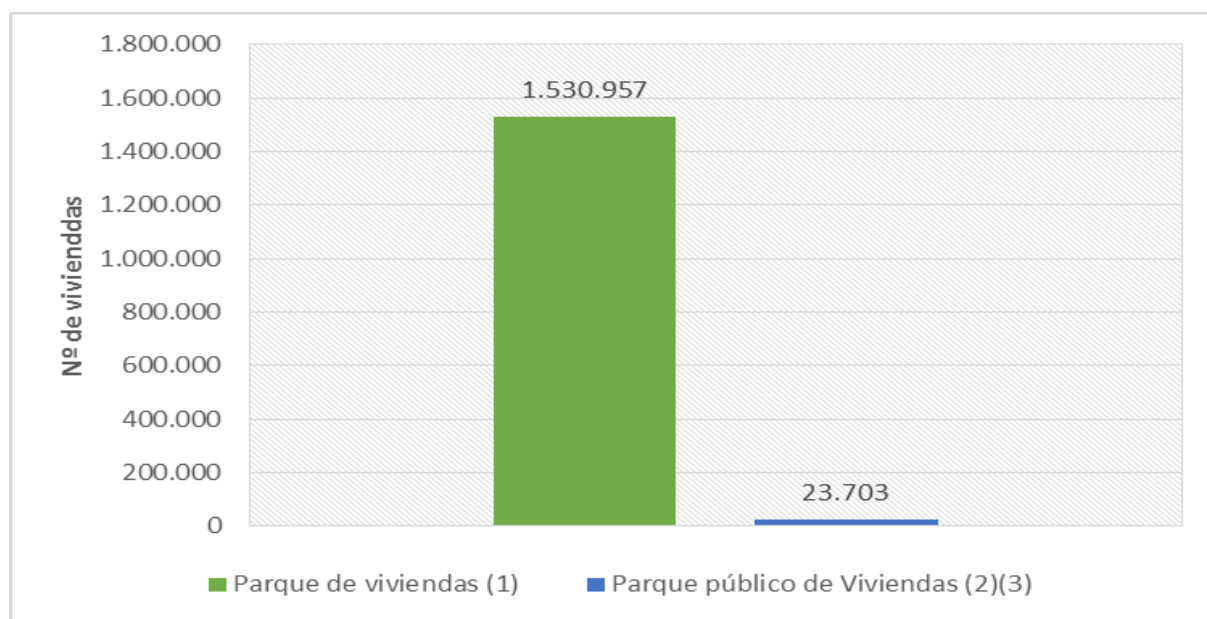
⁵ El IVIMA exige unos ingresos máximos de 3.5 IPREM mientras que no exige ingresos mínimos (BOCM, 2006). La EMVS, por su parte, impone unos requisitos para el acceso a sus viviendas de entre un máximo de 7,5 y un mínimo de 0,5 IPREM (BOCM, 2012b; BOCM, 2009; BOE, 2008).

Gráfico 4. Viviendas terminadas en la ciudad de Madrid.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del IVIMA y la EMVS. Los datos del total de vivienda proceden de los Certificados de fin obra nueva para uso residencial. Fuente: Oficina Estadística del Ayuntamiento de Madrid. Los datos del total de vivienda protegida proceden del anuario Situación Económica y Social de la Comunidad de Madrid 2009 y 2010 (CESCAM, 2010).

Gráfico 5. Parque de viviendas en la ciudad de Madrid (Año 2013)



Fuente: Elaboración propia

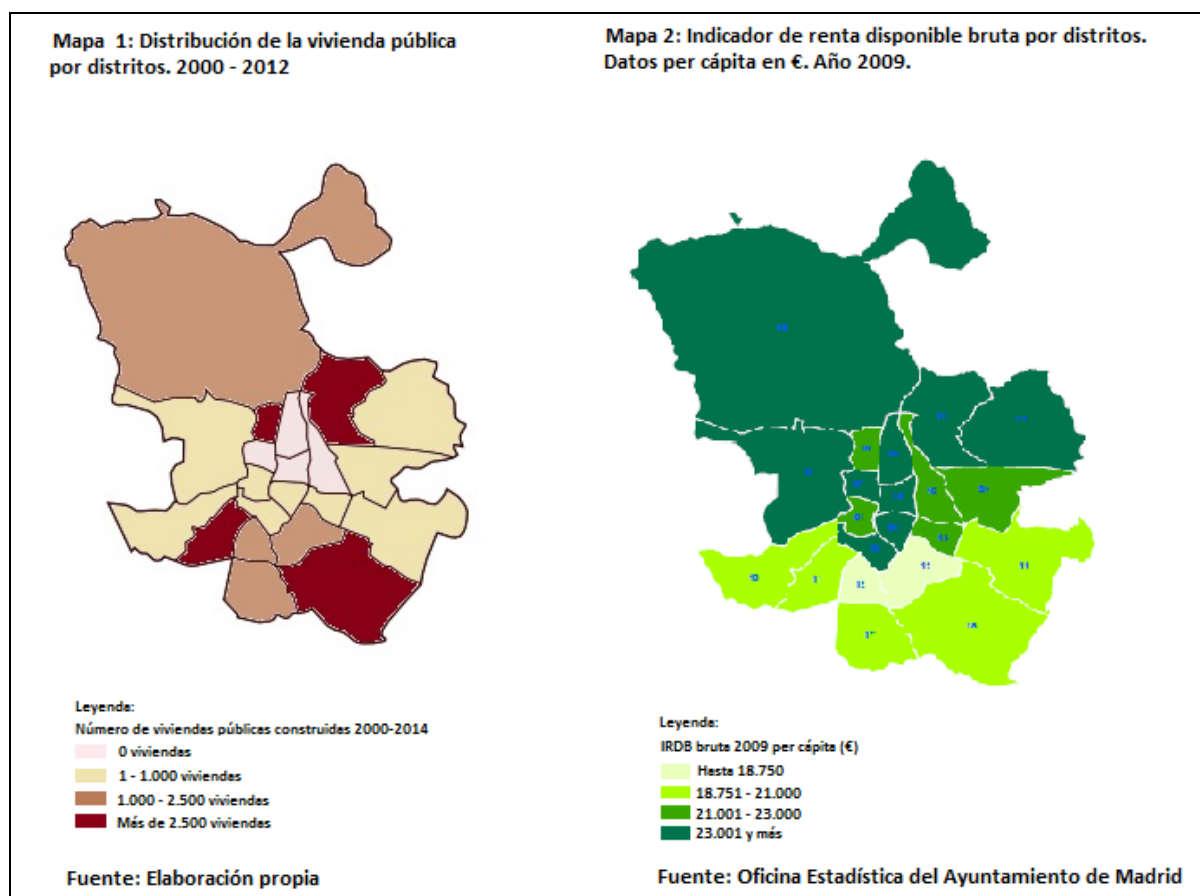
- (1) Fuente: INE, Censo de viviendas 2011 (INE, 2011). Se incluyen el número de viviendas principales, secundarias y viviendas vacías.
- (2) IVIMA: 17.252 viviendas a fecha de junio de 2009. Fuente IVIMA: IVIMA, 25 años (1984-2009). 25º aniversario IVIMA. Entre el año 2009 y el año 2013, el IVIMA ha vendido 3.000 viviendas de su parque público a los fondos de inversión Azora y Goldman Sachs (20Minutos, 2014). No obstante, no se disponen datos del número de viviendas vendidas en la ciudad de Madrid. Es por tanto que el dato facilitado del parque público de viviendas del IVIMA en 2013 es un dato aproximado.

(3) EMVS: A fecha de 1 de enero de 2013, la EMVS tenía un parque de viviendas de 8.311, entre viviendas para venta y viviendas para alquiler. En julio de 2013 la cifra descendió a 6.641, fruto de la venta de 1.860 viviendas al fondo de inversión Blackstone. Fuente: Auditoría de Pricewaterhouse Coopers para la EMVS (El País, 2013; 2015)

Sin embargo, más allá del impacto en el mercado de la vivienda, para medir la presencia real de la vivienda pública en la ciudad de Madrid se plantea necesario calcular cuál es la proporción de vivienda pública respecto al total del parque de viviendas de la ciudad. En el gráfico 5 se muestra la proporción del parque de viviendas propiedad de la EMVS y del IVIMA en la ciudad de Madrid respecto al total del parque de viviendas residenciales.

Como se puede apreciar en el gráfico 5, la proporción de vivienda pública en la ciudad de Madrid respecto al parque total de vivienda residencial es muy reducida. A fecha de julio de 2013, la vivienda de propiedad pública únicamente representaba un total de 23.703 viviendas, un 1,54 por ciento del total del parque de vivienda de la ciudad.

Mapas 1 y 2: Distribución de la vivienda pública y distribución de la renta en la ciudad de Madrid.



Otro de los rasgos principales de la política de promoción pública de vivienda en Madrid es su condición periférica. Los elevados costes del suelo en la ciudad de Madrid, junto con la escasez de suelo urbanizable en las zonas céntricas, las restricciones presupuestarias y una notable falta de voluntad política ha provocado que una gran parte de la vivienda pública construida durante el periodo 2000-2014 se haya edificado en la periferia de la ciudad. El mapa 1 muestra el número de viviendas públicas entregadas en cada uno de los distritos de la ciudad en el conjunto del periodo 2000-2014. Podemos observar que la mayoría de las viviendas construidas se ubican en los

distritos de la periferia, en particular aquellos situados en el sur de la ciudad. Aproximadamente un 54 por ciento de todas las viviendas se han edificado en los tres grandes desarrollos urbanísticos que se han llevado a cabo en la ciudad durante este periodo: el PAU de Vallecas, en la periferia sur-este de la ciudad, el PAU de Carabanchel, en el sur-oeste, y el PAU de Las Tablas - San Chinarro, en el noreste.

Además de la periferalización, otro de los rasgos de la vivienda pública en Madrid es su condición de apuntalamiento de la segregación socio-espacial en la ciudad. Como se puede observar en el mapa 2, la ciudad de Madrid está fuertemente segregada en términos de renta entre el norte y el oeste, con un nivel de renta elevado y el sur y el este, con niveles de renta más bajos. Con excepción del distrito de Hortaleza, en la periferia nor-este de la ciudad, los distritos con mayor número de vivienda pública son distritos con un nivel de renta bajo, mientras que aquellos distritos con una mayor nivel de renta el volumen de vivienda pública es notablemente menor.

2.2.2 La política de suelo

El precio del suelo juega un papel fundamental a la hora de posibilitar la construcción de una vivienda protegida. A mayor precio del suelo, mayor dificultad encontrará un promotor para construir vivienda protegida debido a las constricciones en los márgenes de beneficio que implica la imposición de un precio máximo. La disponibilidad de suelo a un precio económico se presenta como imprescindible para que los promotores puedan construir vivienda protegida, sobre todo en ciudades como Madrid donde el precio del suelo es mucho más elevado. En este sentido, junto con las ayudas para la promoción y adquisición de vivienda protegida, el Estado y la CAM también conceden financiación a promotores públicos (IVIMA y EMVS) y privados para la compra y urbanización de suelo que tenga como destino la construcción de vivienda protegida. En la tabla 4 podemos apreciar el número de actuaciones de suelo, contabilizadas en número de viviendas, financiadas por los planes de viviendas durante el periodo 2001-2013.

Tabla 4. Actuaciones de suelo protegido financiadas por los planes estatales y autonómicos de Vivienda. (2001- 2013)

Suelo (1)	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	11.236	9.757	2.607	1.567	2.115	32.444	7.859	9.296	0	1.874	0	0	0

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

(1) Número de viviendas protegidas a construir bajo la cesión de suelo.

2.2.3 La política de alquiler

La última figura de la política de acceso a la vivienda es la política de alquiler. En la Comunidad Autónoma de Madrid, esta política se ha centrado específicamente en la concesión de subvenciones para el pago de la renta a personas con ingresos reducidos alojadas en viviendas de arrendamiento privado. Tanto el Estado como la Comunidad de Madrid han implementado ayudas en este ámbito, aunque bien es cierto que con un número de subvenciones relativamente modesto. En la tabla 5 se detalla el número total de ayudas al alquiler concedidas en la Comunidad de Madrid durante el periodo 2004-2015. En él podemos observar cómo el número de ayudas oscila entre las 475 del año 2006 y las 4.170 del año 2015.

Más allá del objetivo de facilitar el acceso a la vivienda, la política de ayudas al alquiler también está siendo utilizada por las administraciones como una herramienta de política económica. Los planes de vivienda y las medidas destinadas al fomento del alquiler reconocen explícitamente que

uno de los objetivos de las ayudas es reactivar el mercado inmobiliario. En este sentido, con las ayudas al alquiler se buscaría dar salida al stock de vivienda vacía que había generado la especulación inmobiliaria. Otro de los objetivos que reconocen las administraciones en la legislación reciente es facilitar la movilidad laboral con el fin de mejorar la “eficiencia” del mercado de trabajo⁶.

Tabla 5. Ayudas al alquiler otorgadas en la Comunidad de Madrid (2004-2015)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Nº de ayudas	0	0	475	600	750	1.900	1.900	2.550	2.550	0	0	4.170

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de los convenios de los planes estatales de vivienda con la CAM (BOE, 2005b; 2009b) y de las ayudas al alquiler propias de la Comunidad de Madrid (Portal Vivienda, 2015)⁷.

Más allá del objetivo de facilitar el acceso a la vivienda, la política de ayudas al alquiler también está siendo utilizada por las administraciones como una herramienta de política económica. Los planes de vivienda y las medidas destinadas al fomento del alquiler reconocen explícitamente que uno de los objetivos de las ayudas es reactivar el mercado inmobiliario. En este sentido, con las ayudas al alquiler se buscaría dar salida al stock de vivienda vacía que había generado la especulación inmobiliaria. Otro de los objetivos que reconocen las administraciones en la legislación reciente es facilitar la movilidad laboral con el fin de mejorar la “eficiencia” del mercado de trabajo⁸.

La segunda herramienta de la política de alquiler en Madrid son las oficinas de intermediación. La intermediación es un servicio que ofrecen la Comunidad de Madrid (Portal Vivienda, 2015a) y el Ayuntamiento (EMVS, 2014) para ayudar a los inquilinos en la búsqueda de una vivienda en alquiler. A través de este servicio, la administración actúa como intermediario entre el propietario y el inquilino, ofreciendo al propietario garantías para el cumplimiento del contrato así como servicios de asesoría para los inquilinos. A inicios de 2015, el Servicio Municipal del Alquiler de la EMVS había formalizado un total de 54.471 contratos de alquiler (EMVS, 2014).

2.2.3 *A modo de reflexión*

El análisis de los resultados de la política de vivienda protegida nos permite establecer un primer dibujo del modelo de política de vivienda en Madrid. En primer lugar, destacar el predominio de

⁶ En este sentido, el Plan Estatal 2013-2016 reconoce explícitamente que uno de los objetivos de las ayudas al alquiler es “contribuir a la reactivación del sector inmobiliario” (BOE, 2013a: 26626). Por su parte, la Orden de la CAM que establece la concesión de las ayudas al alquiler para el 2015 señala que sus objetivos son, a parte de facilitar el acceso a la vivienda, ayudar a “absorber el stock” y favorecer el mercado del alquiler privado con el fin de mejorar “el funcionamiento del mercado de trabajo” y la “eficiencia general de la economía” (BOCM 2015:3).

⁷ Las ayudas del periodo 2006-2012 corresponden a las subvenciones otorgadas por el plan estatal de vivienda 2005-2008 (BOE, 2005b). La cuantía máxima de la ayuda era de 240 € al mes. Las ayudas del año 2015 corresponden a la subvención otorgada por la Comunidad de Madrid para ese año. La cuantía máxima ascendía a 200€ al mes (Portal Vivienda, 2015b). La cuantía anual de ayudas de la Renta Básica de Emancipación (RBE), la tercera de las ayudas ofrecidas, no se incluyen en este cuadro por no disponer de los datos necesarios. Sí podemos afirmar que durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2008, fecha de inicio de la ayuda, y 1 de enero de 2010 se concedieron en la Comunidad de Madrid un total de 26.367 ayudas de la RBE, con una cuantía individual de 210 euros al mes (Madrid diario, 2010). La RBE fue suprimida el 1 de enero de 2012.

⁸ En este sentido, el Plan Estatal 2013-2016 reconoce explícitamente que uno de los objetivos de las ayudas al alquiler es “contribuir a la reactivación del sector inmobiliario” (BOE, 2013a: 26626). Por su parte, la Orden de la CAM que establece la concesión de las ayudas al alquiler para el 2015 señala que sus objetivos son, a parte de facilitar el acceso a la vivienda, ayudar a “absorber el stock” y favorecer el mercado del alquiler privado con el fin de mejorar “el funcionamiento del mercado de trabajo” y la “eficiencia general de la economía” (BOCM 2015:3).

las ayudas fiscales respecto a las políticas de gasto directo. Detrás de esta priorización se esconde una clara voluntad de facilitar el acceso a la compra de vivienda y de beneficiar al sector de la construcción. En segundo lugar, encontramos que la vivienda protegida ha tenido un papel relativo en el mercado de la vivienda de Madrid, constituyendo en torno al 6-15 por ciento del total de la compraventa de viviendas. Además de su escasa presencia en el mercado, es necesario poner de relevancia su claro objetivo de servir como herramienta para el acceso a la compra de vivienda a las rentas medias y medio bajas. Por otro lado, la mayoría de las actuaciones están destinadas a la venta y sólo una proporción menor a la promoción de viviendas en alquiler. También hay que destacar que la vivienda protegida ha constituido una importante figura financiera para incentivar el sector de la construcción. En tercer lugar observamos la limitada cobertura de la política de vivienda pública. Esto se puede apreciar en el ínfimo parque público existente en la ciudad de Madrid, apenas un 1.5 por ciento del total de la vivienda residencial, en la escasez de vivienda pública en régimen de alquiler y en su baja proporción respecto al total de vivienda construida. Por último, destacar la escasa presencia de la política de alquiler privado. Las subvenciones otorgadas por las diferentes administraciones apenas llegan a superar la cifra de 4.000 ayudas anuales, con una financiación, además, muy débil. Es necesario también destacar cómo se pretende utilizar la política de alquiler para reanimar el mercado de la vivienda y favorecer la movilidad laboral.

Los resultados del análisis nos llevan a adoptar la conclusión de que la política de vivienda en Madrid se ha utilizado más como un complemento del mercado para facilitar el acceso a la propiedad a rentas medias y bajas y para favorecer el desarrollo del sector inmobiliario que un mecanismo de política social con objetivos redistributivos. En este sentido, más que paliar los efectos negativos del mercado de la vivienda en Madrid, el modelo de política de vivienda ha colaborado conscientemente en el desarrollo del mercado privado, en lo que se podría entender a todas luces como una subvención indirecta al sector de la construcción. La política de vivienda social se ha quedado como una herramienta subsidiaria que actúa únicamente para cubrir las necesidades de vivienda de un sector social muy concreto de rentas bajas que se encuentra en situaciones de especial precariedad, en una lógica que podríamos denominar como asistencial. En resumen, la política de vivienda en Madrid ha implementado una original versión del “derecho a comprar” británico, facilitando el acceso a la propiedad, incentivando el sector de la construcción y marginando la vivienda pública en alquiler.

3. EMERGENCIA HABITACIONAL Y DERECHO A LA VIVIENDA: UNA APROXIMACIÓN A LAS LUCHAS POR LA VIVIENDA EN MADRID

El actual ciclo de luchas por la vivienda que se está desarrollando en los últimos años en el Estado español, en general, y en Madrid en particular, se produce en un contexto en el que, como se ha mencionado en el primer apartado, las políticas de vivienda implementadas por parte de las diferentes administraciones públicas han potenciado el mercado de vivienda privada, dejando en un plano muy reducido la promoción de vivienda pública en alquiler. En este aspecto se debe analizar, por un lado, el número de viviendas construidas y, por otro lado, los datos oficiales de los desahucios que se están produciendo en la capital del Estado español. Por un lado, la construcción de vivienda en España ha superado con creces al número de viviendas construidas entre Francia y Alemania juntas antes de la crisis (Naredo y Montiel, 2011) con una población total muy por debajo de la de ambos países. Como se puede apreciar en la tabla 6, en el periodo 2001-2011, se construyeron, según el Instituto Nacional de Estadística (INE, 2011) un total de 4.262.069 nuevas viviendas de las cuales el 9,7% (416.534) se construyeron, sólo, en la Comunidad de Autónoma de Madrid. En lo que respecta al parque de viviendas, en 2011 existían un total de 3.443.365 de viviendas vacías a nivel estatal de las cuales 236.279 se encontraban en la

CAM.

Tabla 6. Número de viviendas construidas y número de viviendas vacías. Estado español y CAM.

Ámbito Territorial	Viviendas construidas 2001-2011	Viviendas vacías 2011
España	4.262.069	3.443.365
Comunidad de Madrid	416.534	263.279

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Censo de Población y Vivienda - INE, 2011

La radiografía del problema de la vivienda se completa con los datos de desahucios y de procesos de ejecución hipotecaria iniciados. Desde el inicio de la crisis económica en 2007 el número de desahucios no ha hecho más que incrementarse. En los años, 2013-2014 el número de desahucios ha aumentado un 2%, pasando de 67.189 a 68.091 respectivamente. En un periodo de sólo dos años se han producido más de 135.000 desahucios en todo el Estado. Este incremento se produce a pesar de la aprobación tanto del RD Ley 27/2012 (BOE, 2012) conocido como “Código de Buenas prácticas”, como del RD Ley 1/2013 (BOE, 2013b), a través del cual, las familias afectadas por un proceso de ejecución hipotecaria que cumplieran una serie de requisitos, podrían acogerse a una moratoria, de dos años, de su proceso de ejecución hipotecaria, con fecha límite el 15 mayo de 2015. El gran número de exigencias para acogerse a esta ley excluyó a la práctica totalidad de familias afectadas por hipoteca, quedando reflejado en el aumento del número total de desahucios en el Estado español.

Tabla 7. Número de desahucios practicados en la provincia de Madrid periodo 2013 a marzo de 2015.

Años	Lanzamientos por Ej. Hipotecaria	Lanzamientos por L.A.U.	Otros Lanzamientos	Total
2013	2.657	5.553	543	8.753
2014	2.211	5.373	382	7.966
1 ^{er} trimestre 2015	573	1.626	54	2.253
Total	5.441	12.552	925	18.972

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del CGPJ, marzo 2015

En el caso de Madrid, las estadísticas muestran que la situación no es mejor que en el resto de España. Desde el inicio de la crisis en 2007, en la CAM se han presentado el 10,3% (62.637) de las ejecuciones hipotecarias admitidas en los juzgados de todo el Estado español (CGPJ, 2015), 15.617 de ellas en el periodo 2013- 2015. (CGPJ, 2015). Asimismo, en el año 2008, se incrementó el número de desahucios por ejecuciones hipotecarias de un 132% respecto a 2007 (CGPJ, 2015). Como se puede observar en la tabla 7, en la Comunidad Autónoma de Madrid,⁹ entre los años 2013 y el primer trimestre de 2015 se han producido 18.972 desahucios¹⁰. En la CAM los desahucios practicados como consecuencia de la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (BOE, 2009c) son más del doble de los producidos por ejecuciones hipotecarias. Esto ha sido consecuencia, entre otros factores, de la modificación de dicha ley, también conocida

⁹ Las estadísticas se recogen sólo por provincias y comunidades autónomas. Por este motivo no podemos facilitar datos del número de desahucios que se ejecutan en el municipio de Madrid.

¹⁰ Los Juzgados no desglosan el número de lanzamientos que se ejecutan sobre viviendas habituales y resto de viviendas. El movimiento por la vivienda viene reclamando desde hace varios años la urgencia de tener conocimiento de los desahucios de vivienda habitual con el objetivo de poder elaborar una radiografía detallada del problema de la vivienda en el Estado español.

como “Ley del desahucio exprés”, la cual reducía los derechos de los inquilinos y protegía a los propietarios quienes ante el primer mes de impago podían recurrir a los juzgados. Así mismo, esta modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos agilizaba el desahucio por impago de alquiler que se ejecuta, desde su aprobación, en un máximo de 15 días.

El 15 de mayo de 2011 estalla, en la céntrica Puerta del Sol de Madrid, el movimiento 15M, que abre el ciclo de protesta en el que se enmarcan las actuales luchas por la vivienda. La convocatoria del primer *stopdesahucios* en Madrid congrega a cerca de 1.000 personas con la intención de evitar la entrada en la vivienda de la policía y de la comisión judicial que haría efectiva la ejecución del desalojo (Público, 2011). Esta primera paralización de un desahucio en Madrid marcará el camino y expandirá este repertorio de acción al resto de la CAM. Posteriormente, con la descentralización de la acampada de Sol a los diferentes barrios y municipios del resto de la región, se abre un nuevo periodo dentro de las luchas por la vivienda en Madrid: su expansión y consolidación en los barrios. La constitución en todas las asambleas barriales del 15M de un grupo de vivienda facilita la expansión de las luchas por la vivienda por toda la ciudad de Madrid y los municipios de la periferia. Al mismo tiempo, su localización en la escala barrial, permite que estos grupos de vivienda empiecen a establecer lazos con otros colectivos sociales, ubicados en sus mismos barrios, tejiendo redes basadas en la solidaridad y el apoyo mutuo entre las asambleas de vivienda y sus barrios. ¿Cómo se caracteriza el movimiento por la vivienda de Madrid? ¿Cuáles son sus objetivos? ¿Cómo es su acción colectiva? En los siguientes apartados intentaremos responder a estas preguntas.

3.1 Las luchas por la vivienda en Madrid: actores y demandas

En la ciudad de Madrid, el movimiento por la vivienda digna está conformado por una extensa y heterogénea red de actores que actúan en determinados momentos como un único actor social y, en otros, como múltiples y variados actores sociales. El principal objetivo de las luchas por la vivienda es garantizar y hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, a través de diferentes repertorios de acción colectiva entre los que destaca la paralización de desahucios, conocida como *StopDesahucios*, una acción que se ha convertido en símbolo del movimiento. El movimiento por la vivienda se caracteriza por constituir una extensa red de apoyo mutuo formada por actores interconectados a lo largo del territorio y del espacio urbano. Cada una de las luchas particulares constituye una lucha colectiva de todo el movimiento.

3.1.1 Actores de las luchas por la vivienda.

Asambleas de vivienda barriales o grupos de vivienda: son comisiones o grupos de trabajo constituidos por las asambleas de barrio del 15M, a partir de junio de 2011. Estos grupos de trabajo surgen para hacer frente al incremento de los desahucios que se producen en Madrid. Su principal objetivo es hacer efectivo el derecho a la vivienda digna a través de la paralización de desahucios, punta de lanza de una serie de repertorios de protesta que se caracterizan por la desobediencia civil y la acción directa no violenta. Los grupos barriales de vivienda del 15M dependían de sus respectivas asambleas de barrio. Sin embargo, cuando el movimiento 15M empieza a perder fuerza los grupos de vivienda comienzan a actuar de manera más independiente hasta constituirse como actores sociales completamente autónomos. Los grupos de vivienda se coordinan en el espacio de la Asamblea de Vivienda de Madrid (AVM). También, la Oficina de Vivienda de Madrid es otro actor que emerge de las asambleas de vivienda de los barrios y que se constituye como un espacio que tiene como objetivo, a través del apoyo mutuo, “defender el derecho a la vivienda digna para todas” (Oficina de Vivienda, 2015).

Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH): La PAH surge en Barcelona en el año 2009 y emerge en Madrid en marzo de 2011, meses antes del 15M. En la acampada de Sol es donde la PAH se dará a conocer como un actor social y desde donde se expandirá la lucha de los afectados por la hipoteca hacia los barrios de la capital y los municipios de la periferia. Las primeras asambleas de la PAH que surgen en la región de Madrid, a excepción de PAH Madrid, se localizan en los municipios de la periferia y son creadas por afectados y afectadas por la hipoteca y que, en su mayoría, son también participantes de los grupos de vivienda del 15M de sus localidades. En la ciudad de Madrid, el único nodo de la red será PAH Madrid hasta que en septiembre de 2013, la asamblea de vivienda de Puente de Vallecas da el paso de constituirse como PAH. Tras el nacimiento de PAH Vallecas, otras dos asambleas barriales de vivienda se han constituido como PAH, la PAH Centro Madrid y la PAH Villaverde. En el momento de escribir estas líneas, a fecha de octubre de 2015, se encuentran conformadas las cuatro PAHs en la ciudad de Madrid, ya mencionadas, y otras 17 PAHs más en toda la Comunidad de Madrid.

Tanto la PAH como los grupos de Vivienda del 15M son espacios bastante similares donde las familias afectadas por la hipoteca se auto-organizan para resolver el problema de la vivienda cuando no pueden hacer frente al pago del préstamo hipotecario. Sin embargo, las principales diferencias entre la PAH y los grupos de vivienda se observan en la cuestión de qué tipo de relaciones se deben tener con las instituciones. En este sentido, la PAH no rechaza el diálogo con las instituciones públicas, a las que interpelan para exigir que garanticen el derecho a la vivienda digna. Este diálogo busca, en otros aspectos, una legitimación social de la lucha de cara a la sociedad. Por su parte los grupos de Vivienda del 15M poseen un discurso más rupturista, apostando más por la acción directa no violenta y por un rechazo, en líneas generales, a las negociaciones con las instituciones, que no a la relación con estas, convirtiéndose en la principal diferencia con las asambleas de la PAH. Se debe resaltar que en los últimos meses la PAH y las asambleas de vivienda barriales están comenzando a asesorar a las personas que no pueden hacer frente al pago del alquiler. Este tipo de lucha es, hasta este momento, minoritaria en las luchas por la vivienda y se encuentra en fase de articulación y organización.

Plataforma de Afectados por la Vivienda Pública y Social (PAVPS): surge de PAH de Madrid ante la avalancha de desalojos de vivienda pública y social que se están produciendo por parte del Ayuntamiento de Madrid y de la CAM. Estas instituciones públicas están implementando una política de privatización del parque de viviendas de titularidad pública, es decir, de aquellas que gestionan tanto el IVIMA y como la EMVS. El principal objetivo de la PAVPS es evitar que estas instituciones públicas desalojen a las familias, muchas de ellas de bajos recursos o en situación de vulnerabilidad social, que habitan estas viviendas. Al igual que la PAH y los grupos de Vivienda del 15M, sus repertorios de protesta se basan en la desobediencia civil y en la acción directa, con el *StopDesahucios* como acción colectiva principal. Sin embargo, la titularidad pública de la vivienda hace que exista una interlocución más frecuente con las instituciones públicas, al ser éstas quienes gestionan y, por lo tanto, deciden sobre las viviendas.

El movimiento okupa: nacido a mediados de los años 80, el movimiento okupa es un movimiento vinculado al autonomismo y al anarquismo. En la actualidad, su actividad política se desarrolla principalmente a través de viviendas y centros sociales okupados. Su principal objetivo es denunciar la especulación urbanística y el sistema socioeconómico a través de la creación de un proyecto sociopolítico colectivo y alternativo en el barrio en el que se encuentran cada uno de los espacios sociales. Con el actual auge y expansión de las luchas por la vivienda en Madrid, está creciendo el movimiento de okupación de viviendas vacías que tiene el objetivo, como toda la red que compone el movimiento por la vivienda madrileño, garantizar el derecho a la vivienda de familias desahuciadas o en situación de calle y denunciar el modelo de desarrollo urbano y especulativo de la ciudad de Madrid. Están muy vinculados a los diferentes colectivos de lucha por una vivienda digna, principalmente a los grupos de vivienda del 15M, de origen y prácticas más autónomas. Hay actores sociales como PAH Vallecas o PAH Centro Madrid y los grupos de

Vivienda de barrio que aunque no se engloban dentro de lo que se ha definido como movimiento de okupación sí que están llevando a cabo okupaciones de viviendas y de edificios de viviendas vacías y que están más estrechamente vinculados al actual ciclo de movilización iniciado con el 15M y surgen de la propia evolución del actual ciclo de luchas por la vivienda, tal y como se explica más adelante.

3.1.2 Demandas

Las luchas por la vivienda tienen una serie de demandas encaminadas a garantizar y hacer efectivo el derecho a la vivienda digna recogido en el artículo 47 de la Constitución (CE, 1978b). Se pueden destacar cinco demandas concretas que son transversales a la práctica totalidad de los actores sociales que forman parte del movimiento por la vivienda en Madrid:

Paralización inmediata de todos los desahucios, convirtiendo el eslogan “StopDesahucios” en el símbolo de todo el movimiento por la vivienda ya que no solo llama a paralizar los desahucios de hipoteca o alquiler, sino que también contiene en su significado la crítica al modelo inmobiliario y las propuestas para solucionar el problema de los desahucios. Para el movimiento, esta demanda también implica una crítica contra el “genocidio y la impunidad financiera” y contra la “estafa hipotecaria” que las entidades financieras han practicado contra los hipotecados durante el periodo de la burbuja inmobiliaria y la actual crisis.

Dación en pago retroactiva, consiste en la entrega de la vivienda para saldar la deuda que se tiene contraída con la entidad bancaria. En la actualidad, si bien esta figura está contemplada en la ley hipotecaria vigente (BOE, 1946), es solo de aplicación opcional por parte de la entidad, por lo que hasta el inicio del actual ciclo de luchas por la vivienda apenas se otorgaban daciones en pago. Sin embargo, desde el movimiento se reclama la retroactividad de la dación para que se pueda condonar la deuda a todas aquellas personas que ya han sido desahuciadas y que aún mantienen la deuda con la entidad bancaria, argumentando que las familias que firmaron una hipoteca fueron estafadas por los bancos.

Alquiler social que consiste en que se arriende la vivienda pagando el 30% de los ingresos que tiene una unidad familiar. Si bien, algunos actores sociales denuncian que ese porcentaje sigue siendo muy elevado para determinadas situaciones familiares, el alquiler social en sí mismo tiene un respaldo muy importante dentro del movimiento por la vivienda.

Recuperación de las viviendas vacías propiedad de las entidades financieras para crear un *parque público de vivienda*. Esta demanda tiene como objetivo que todas las viviendas vacías pertenecientes a las entidades financieras, de los casi 3,5 millones existentes en todo el Estado español (INE, 2013), sean puestas a disposición de las familias y personas que no tienen garantizado el acceso a una vivienda digna, haciendo especial énfasis en aquellas viviendas de bancos que han recibido ayudas con fondos públicos.

Despenalización de la okupación exigida por los actores sociales provenientes del movimiento okupa o de los movimientos sociales, la eliminación del delito de usurpación (BOE, 1995) del Código Penal se está convirtiendo en un reclamo de todo el movimiento máxime cuando las instituciones públicas no garantizan el derecho a la vivienda digna.

3.2 Los repertorios de protesta

Ahora bien, una vez descritas las demandas surge la pregunta de cómo se llevan a cabo las acciones colectivas para denunciar y visibilizar las demandas del movimiento. El repertorio de acción colectiva serían “la totalidad de los medios de que dispone un grupo para conseguir unos intereses compartidos” (Tarrow, 59:2004). De manera paralela, los repertorios de protesta van

abriendo nuevos marcos de oportunidad para obtener sus demandas e influir tanto en la opinión pública como en el Estado. En el caso de las luchas por la vivienda, sus repertorios de protesta han seguido, en modo general, una evolución y una readaptación en base a la experiencia acumulada y a la búsqueda de la innovación de la protesta buscando la mayor efectividad e impacto tanto en las entidades financieras como en la opinión pública y en los medios de comunicación. En esta búsqueda se ha ido pasando, progresivamente, de un tipo de acciones defensivas a otras más propositivas o directas. Este repertorio de acción “*in crescendo*” ha ido de la mano de la evolución de la contienda política entre el Estado y el movimiento por la vivienda. Las acciones de protesta de las luchas por la vivienda se caracterizan por la desobediencia civil y la acción directa no violenta.

El incremento del número de desahucios, tras el estallido de la crisis, generó que en 2009, en Barcelona, un grupo de personas y activistas decidieran hacer frente a una situación que consideraban injusta y se organizaron para, a través de la desobediencia civil, realizar el que sería el primer *StopDesahucio*. Esta acción colectiva se ha convertido en el símbolo del movimiento y consiste en una acción de desobediencia civil emprendida por un grupo de activistas que trata de impedir el lanzamiento o ejecución definitiva de un desahucio. A través de la técnica de resistencia pacífica, las personas que quieren evitar el desahucio se sitúan en el portal de la vivienda el día que el juzgado ha fijado para el desahucio e intentan impedir el paso de la comisión judicial y eventualmente, de la Policía Nacional, que puede acudir para ayudar en la ejecución. El *stopdesahucio*, símbolo del movimiento por la vivienda, presenta la esencia misma del movimiento. Por un lado, este puede ser entendido como un “*espacio de cuidados*” donde se transgreden y subvierten las relaciones sociales individualizadas y mercantilizadas de la sociedad capitalista, construyendo relaciones sociales basadas en el afecto. Por otro lado, este puede ser analizado como una forma de acción directa y de desobediencia civil que consigue que la familia siga teniendo un techo donde vivir y, al mismo tiempo, muestra como...

“...el hecho mismo de plantarnos desarmados y, solamente, con nuestros cuerpos delante de toda la Policía y de la Comisión Judicial sirve también para poner de manifiesto la violencia brutal que desarrolla el sistema para echar a la gente, a los pobres, de sus casas. Pone de manifiesto la brutalidad del sistema”.

(Entrevista a Antonio, activista de vivienda)

De manera paralela en el tiempo, se llevan a cabo otras forma de protesta como son la ***negociación y ocupación de sucursales bancarias*** que tienen como objetivo presionar en grupo al director de la oficina bancaria, donde se contrajeron los créditos, para conseguir la paralización del desahucio o, si ya se hubiera ejecutado, para obtener la condonación de la deuda o un alquiler social. Si tras las visitas la entidad no acepta negociar, en ocasiones los activistas optan por encerrarse en el interior de la oficina como un paso más en la estrategia de presión al banco para que acepte negociar una solución.

Otro de los repertorios que exploran las luchas por la vivienda son las ***campañas***, donde los diferentes grupos de vivienda de Madrid se coordinan con otros grupos a nivel estatal para poner en marcha dichas campañas. La que obtuvo más repercusión fue la *campaña ILP* (Iniciativa Legislativa Popular), fue una campaña impulsada por la PAH junto con otras organizaciones sociales, entre octubre de 2012 y marzo de 2013, que buscaba proponer una iniciativa legislativa popular ante el Congreso de los Diputados Español para modificar la ley hipotecaria y conseguir la paralización de las ejecuciones hipotecarias, la dación en pago retroactiva y el alquiler social. Con esto buscaban solucionar la situación de muchas personas inmersas en un proceso de desahucio. Durante la campaña se recogieron firmas y se realizaron manifestaciones. Esta campaña tuvo un gran apoyo ciudadano con la obtención de más de 1,4 millones de firmas, casi el triple de las necesarias. Una vez presentadas las firmas junto con la Iniciativa Legislativa, quedaba en manos de los diputados la posibilidad de aprobarla o de rechazarla. Es en este

momento en el que se incorpora un nuevo repertorio, el *escrache*, una técnica importada de Argentina que utilizaron los represaliados de la dictadura y que consistía en señalar públicamente en sus lugares de habituales y de ocio a torturadores y colaboradores. En España y en Madrid, la PAH y los activistas por la vivienda la utilizaron para señalar a diputados del PP en sus lugares comunes. Fuera de la campaña de la ILP también se han realizado escraches a la ex ministra de vivienda del Gobierno del PSOE que aprobó en 2009 la ley para agilizar el desahucio por alquiler, y a la presidenta de la SAREB, ambos durante la primavera de 2014. Este tipo de repertorio se ha usado en momentos puntuales y con un límite temporal, debido, entre otras cosas al alto coste en la legitimidad que estaba empezando a sufrir el movimiento debido a los ataques recibidos desde la clase política y los grandes medios de comunicación. A pesar de las denuncias en los juzgados interpuestas por las personas a las que se dirigían los escraches, los jueces han dictaminado que este repertorio de protesta forma parte de la libertad de expresión (Público, 2013 y El Mundo, 2013) y, por lo tanto, no incumple la legalidad.

Tras el rechazo de la ILP por el Congreso de los Diputados, los colectivos y organizaciones sociales que luchan por la vivienda comienzan a realizar *encierros y ocupaciones de las administraciones públicas y de las centrales de las entidades bancarias* como la SAREB, el IVIMA, la EMVS, el IRIS, las Juntas de Distrito en los barrios o el Ayuntamiento de Madrid. Estas acciones las llevan a cabo conjuntamente, activistas de la PAH, las asambleas de vivienda y la PAVPS para presionar y exigir la paralización de procesos de desahucio colectivos o individuales realizados por estas entidades o para protestar contra la venta de vivienda pública.

La profundización de la crisis económica, reflejada en el incremento de los desahucios, junto al desarrollo y crecimiento de las luchas y de las organizaciones y colectivos sociales llevan al movimiento a tener que ir enfrentando nuevos desafíos y buscar nuevas soluciones al incremento no sólo del número de procesos de ejecución abiertos que llegan a las asambleas sino al incremento de personas con problemas habitacionales que acuden a las asambleas. La recuperación de viviendas y edificios vacíos se convierte en una acción desarrollada en todo el Estado español en general y, en Madrid en particular. Las *okupaciones, liberaciones o reapropiaciones de vivienda* son acciones públicas emprendidas por activistas de asambleas de barrio y afectados con necesidad de realojo que consisten en okupar un inmueble vacío propiedad de una entidad financiera para habitar en él. Se inicia así lo que se denomina la *Obra Social Madrid* y que consiste, en el marco de una campaña estatal, en la recuperación de las viviendas vacías propiedad de la banca que tiene como principal objetivo recuperar la función social de la vivienda y garantizar el derecho a la vivienda digna. La Obra Social ha conseguido realojar a 2.500 personas en todo el Estado español (PAH, 2015). En Madrid se han recuperado alrededor de una decena edificios vacíos por parte de las asambleas de los distritos de Carabanchel, Centro y Vallecas. Al margen de las okupaciones públicas, los diferentes grupos del movimiento también promueven okupaciones individuales de viviendas vacías. Las asambleas y grupos de okupación de los barrios han llevado a cabo decenas de okupaciones individuales de viviendas, especialmente a partir del 2013.

4. A MODO DE REFLEXIÓN

El presente apartado no pretende mostrar una serie de conclusiones de los autores sobre el actual ciclo de luchas urbanas por la vivienda en la ciudad de Madrid sino dibujar una serie de reflexiones a partir del análisis que hemos realizado.

En primer lugar, tal y como se ha explicitado anteriormente, en todo el Estado español en general y, en ciudad de Madrid en particular, vuelve a tomar fuerza, gracias a la aparición del 15M, la auto-organización social de los barrios. Este aspecto es de suma importancia para comprender, tanto la expansión inicial de las luchas por la vivienda por los barrios de la capital como para

entender el posterior desarrollo de sus formas de acción y organización. Las actuales luchas por la vivienda surgen como forma de resistencia a las consecuencias de las políticas urbanas neoliberales implementadas en la ciudad de Madrid y tienen como objetivo concreto dar una respuesta inmediata al problema de los desahucios y la “emergencia habitacional” que padece la ciudad.

En segundo lugar, existe enorme diversidad y un gran número de actores sociales que tratan de dar respuesta y soluciones al problema de la vivienda en Madrid. Asimismo la implantación en los barrios de la ciudad adquiere una significación importante. El territorio en el que las diferentes asambleas de vivienda desarrollan su lucha es en el barrio, el cual es el motor principal e indispensable en el que van a construir y re-articular las relaciones sociales necesarias con otros sujetos del mismo territorio para resistir tanto los desalojos como la crisis económica. Un ejemplo de esto lo podemos observar en el barrio de Carabanchel donde la asamblea de vivienda del barrio ha construido redes con otros actores barriales (García-Calderón y Abellán, 2013). Las relaciones sociales con estos actores del barrio están basadas, principalmente, en la cooperación y el apoyo mutuo para cubrir necesidades de alimentación, vestido y asesoramiento laboral cooperativo lo que supone una transformación de las prácticas diarias de las personas afectadas y de las activistas. La solidaridad y la ayuda mutua en el barrio son, entre otros aspectos, fundamentales para conseguir la paralización de los desahucios. En este sentido, el barrio empieza a ser transformado y disputado por las luchas sociales que se desarrollan en su interior entrando en conflicto la lógica impuesta por la ciudad neoliberal con prácticas sociales alternativas a las hegemónicas.

En tercer lugar, las luchas por la vivienda tienen una compleja estructura en red, a través de nodos que se organizan y trabajan de manera autónoma desde lo barrial. A pesar de tener determinados repertorios de acción comunes a todo el movimiento, como son los StopDesahucios, las acciones van variando según la necesidad de cada asamblea, de cada PAH o de las características de cada barrio. Las luchas por la vivienda se caracterizan por la variedad, la innovación y espontaneidad de sus formas de acción. En este sentido, las luchas por la vivienda en Madrid presentan características propias del movimiento autónomo, respecto a la no existencia de un nodo central y a la independencia de cada una de las asambleas y colectivos en su forma de acción. Sin embargo, gran parte del movimiento comparte las demandas explicitadas en apartados anteriores, y recurre a los mismos repertorios de protesta para garantizar o hacer efectivo el derecho a la vivienda digna: StopDesahucios, las ocupaciones de sucursales bancarias e instituciones públicas y la recuperación u ocupación de viviendas y edificios vacíos.

Por último, los StopDesahucios, las ocupaciones de entidades bancarias y la Obra Social Madrid se han convertido en las acciones más reconocidas de las luchas por la vivienda. Dentro de estos repertorios de acción, la Obra Social Madrid es la respuesta del movimiento por la vivienda ante la imposibilidad de paralizar un desahucio y, para el cual, no existe alternativa habitacional por parte de las instituciones. En este caso, la PAH y las asambleas de vivienda de los barrios, garantizan el derecho a la vivienda digna recuperando una vivienda o un edificio vacío propiedad de las entidades financieras. De este modo, estas luchas van construyendo un discurso contra-hegemónico mediante la visibilización de las contradicciones de un sistema político-económico que permite que la gente se quede sin casa habiendo millones de casas vacías.

BIBLIOGRAFÍA

AA.VV. 2014. *La vivienda en España en el siglo XXI. Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda*. Madrid: Foessa.

Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo. 2005. (AEPPVS, 2005). Propuestas para el diseño de la nueva política de vivienda protegida en España. En: Morón, P. ed. *La política de vivienda en los albores del siglo XXI. Experiencias y posibilidades*. Murcia: Diego Marín, pp 259-280.

Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. 2015. (BOCM, 2015). *Orden de 19 de febrero de 2015, de la Consejería de Transportes, Infraestructuras y Vivienda, por la que se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones al alquiler de vivienda en la Comunidad de Madrid y se convocan subvenciones para el año 2015*. [En línea]. [Accedido el 24 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. 2014. (BOCM, 2014). *Ley 3/2014, de 22 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad de Madrid para el año 2015*. [En línea] [Accedido el 6 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. 2013. (BOCM, 2013). *Ley 5/2013, de 23 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad de Madrid para el año 2014*. [En línea]. [Accedido el 6 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. 2012. (BOCM, 2012). *Ley 7/2012, de 26 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad de Madrid para el año 2013*. [En línea]. [Accedido el 6 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. 2012. (BOCM, 2012b). Reglamento de adjudicación de viviendas con protección pública afectas a los programas municipales de vivienda a aplicar por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. [En línea]. [Accedido el 15 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. 2011. (BOCM, 2011). *Ley 5/2011, de 23 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad de Madrid para el año 2012*. [En línea]. [Accedido el 6 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. 2010. (BOCM, 2010). *Ley 8/2010, de 23 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad de Madrid para el año 2011*. [En línea]. [Accedido el 6 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. 2009. (BOCM, 2009). *Decreto 74/2009 por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid*. [En línea]. [Accedido el 10 de marzo de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. 2006. (BOCM, 2006). *Decreto 19/2006, de 9 de febrero, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el proceso de adjudicación de viviendas del Instituto de la Vivienda de Madrid*. [En línea]. [Accedido el 13 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Boletín Oficial del Estado. 2014. (BOE, 2014). *Ley 36/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2015*. [En línea]. [Accedido el 5 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Boletín Oficial del Estado. 2013. (BOE, 2013a). *Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016*. [En línea]. [Accedido el 21 de marzo de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Boletín Oficial del Estado. 2013. (BOE, 2013b). *Real Decreto-Ley 1/2013, 15 de mayo de 2013 de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social*. [En línea]. [Accedido el 18 de septiembre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Boletín Oficial del Estado. 2012. (BOE, 2012). *Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios*. [En línea]. [Accedido el 27 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Boletín Oficial del Estado. 2009. (BOE, 2009a). *Ley 26/2009, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2010*. [En línea]. [Accedido el 2 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Boletín Oficial del Estado. 2009. (BOE, 2009b). *Convenio de colaboración, entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad de Madrid para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*. [En línea]. [Accedido el 1 de abril de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Boletín Oficial del Estado. 2009. (BOE, 2009c). *Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios*. [En línea]. [Accedido el 29 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

- Boletín Oficial del Estado. 2008. (BOE, 2008). *Ley 2/2008, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2009*. [En línea]. [Accedido el 2 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).
- Boletín Oficial del Estado. 2008. (BOE, 2008b). *REAL DECRETO 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012*. [En línea]. [Accedido el 6 de marzo de 2015]. Disponible en este [enlace](#).
- Boletín Oficial del Estado. 2007. (BOE, 2007). *Ley 51/2007, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2008*. [En línea]. [Accedido el 2 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).
- Boletín Oficial del Estado. 2006. (BOE, 2006). *Ley 42/2006, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2007*. [En línea]. [Accedido el 2 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).
- Boletín Oficial del Estado. 2005. (BOE, 2005). *Ley 30/2005, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2006*. [En línea]. [Accedido el 2 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).
- Boletín Oficial del Estado. 2005. (BOE, 2005b). *Convenio de colaboración suscrito entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad de Madrid, para aplicación del Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda*. [En línea]. [Accedido el 1 de abril de 2015]. Disponible en este [enlace](#).
- Boletín Oficial del Estado. 2004. (BOE, 2004). *Ley 2/2004, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2005*. [En línea]. [Accedido el 2 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).
- Boletín Oficial del Estado. 2002. (BOE, 2002). *Real Decreto 1/2002 sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005*. [En línea]. [Accedido el 28 de marzo de 2015]. Disponible en este [enlace](#).
- Boletín Oficial del Estado. 1995. (BOE, 1995). *Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre, del Código Penal*. [En línea]. [Accedido el 29 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).
- Boletín Oficial del Estado. 1978. (BOE, 1978a). *Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31-1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda*. [En línea]. [Accedido el 5 de marzo de 2015]. Disponible en este [enlace](#).
- Boletín Oficial del Estado. 1978. (BOE, 1978b). *Constitución Española*. [En línea]. [Accedido el 26 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).
- Boletín Oficial del Estado. 1946. (BOE, 1946). *Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria*. [En línea].
- Castañé, J. 2005. La vivienda, un largo camino por recorrer. *Vivienda y alojamiento (Monografía). Documentación social. Revista de estudios sociales y de sociología aplicada*. **138**, pp 101-117.
- Equip d'Anàlisi Política IGOB-UAB. 2002. *L'habitatge: un dret vulnerat. Estudi d'aproximació a les discriminacions en l'accés a l'habitatge a la ciutat de Barcelona*. Barcelona: Ajuntament de Barcelona. [En línea]. [Accedido el 24 de abril de 2015]. Disponible en este [enlace](#).
- García-Calderón, I. y Abellán, J. 2013. Neighborhood resistance to the urban crisis: the case of housing struggles in Carabanchel, Madrid. [Working paper]. *Interrogating Urban Crisis Conference. De Monfort University of Leicester, Reino Unido*. 5-7 de septiembre de 2013. [En línea]. Disponible en este [enlace](#).
- Leal, J. 2005a. La política de vivienda en España. *Vivienda y alojamiento (Monografía). Documentación social. Revista de estudios sociales y de sociología aplicada*. **138**, pp 63-80.
- Leal, J. 2005b. Desigualdad residencial y sistema de bienestar en España. En: Ruiz-Huerta, J. ed. *Políticas públicas y redistribución de la renta*. Bilbao: Fundación BBVA, pp 391-436.
- Naredo, J.M. y Montiel, A. 2011. *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*. Barcelona: Icaria.
- Sánchez, M. T. 2010. El coste de la política de vivienda. En: Leal, J. coord. *La política de vivienda en España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias, pp 299-347.
- Tarrow, S. 2004. *El poder en movimiento. Los movimientos sociales, la acción colectiva y la política*. Madrid: Alianza.

Recursos estadísticos

- Consejo Económico y Social. 2010. (CESCAM, 2010). *Situación Económica y Social de la Comunidad de Madrid 2010*. Madrid: Comunidad de Madrid.

Consejo Económico y Social. 2009. (CESCAM, 2009). *Situación Económica y Social de la Comunidad de Madrid 2010*. Madrid: Comunidad de Madrid.

EMVS. 2000-2014. *Memorias de gestión de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo 2014 – 2007 y 2005- 2000*. (13 volúmenes). Madrid: EMVS.

IVIMA. 2009. *IVIMA, 25 años (1984-2009), 25º aniversario IVIMA*. Madrid: Comunidad de Madrid.

IVIMA. 2000-2012. *Informes anuales del Instituto de la Vivienda de Madrid 2000- 2012. (12 volúmenes)*. Madrid: IVIMA.

Portal Vivienda. 2015a. *Portal Vivienda de la Comunidad de Madrid*. [En línea]. [Accedido el 28 de marzo de 2015]. Disponible en [este enlace](#).

Portal Vivienda. 2015b. *Listado de ayudas al arrendamiento Comunidad de Madrid 2015*. [En línea]. [Accedido el 24 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Recursos estadísticos (Acceso web)

Área de Información Estadística del Ministerio de Fomento. [\[Acceso a la web\]](#)

Consejo General del Poder Judicial. 2015 (CGPJ, 2015). [\[Acceso a la web\]](#)

Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid: <http://www.madrid.org/iestadis/>

Instituto Nacional de Estadística. <http://www.ine.es>

Oficina Estadística del Ayuntamiento de Madrid. [\[Acceso a la web\]](#)

Webs

Plataforma de Afectados por la Hipoteca. 2015. [\[Acceso a la web\]](#)

Oficina de Vivienda. 2015. *¿Qué es la Oficina de vivienda?* [En línea]. [Accedido el 14 octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Recursos periodísticos

Diario Público. 2013. *El escrache a Sáenz de Santamaría no fue delito sino libertad de expresión, según el juez*. [En línea]. [Accedido el 28 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Diario Público. 2011. *Los indignados frenan el desahucio de una familia en Madrid*. [En línea]. [Accedido el 29 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

El Mundo. 2013. *El juez ve el escrache a Santamaría como el uso de la libertad de expresión y reunión*. [En línea]. [Accedido el 28 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

El País. 2015. *Carmena alquilará pisos a los okupas que lleven años en viviendas públicas*. [En línea]. [Accedido el 8 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

El País. 2013. *Propiedades de la Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid*. [En línea]. [Accedido el 8 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

Madrid Diario. 2010. *La Renta Básica de Emancipación ha llegado ya a 26.367 madrileños*. [En línea]. [Accedido el 24 de octubre de 2015]. Disponible en este [enlace](#).

20 Minutos. 2014. *La privatización de los pisos del IVIMA y de la EMVS obliga a los inquilinos a pagar más*. [En línea]. [Accedido el 27 de marzo de 2015]. Disponible en este [enlace](#).