



### 1.15.1. Introducción

En el año 2020, la crisis sanitaria y económica causada por el SARS-CoV-2 ha supuesto la gota que ha colmado el vaso de la problemática de vivienda en España y en particular en Andalucía, lleno hasta el borde desde hace años con los problemas estructurales de los que esta Institución viene alertando en sus intervenciones ante el Parlamento andaluz y los foros públicos en los que tiene la oportunidad de estar presente.

A grandes rasgos, las sucesivas crisis económicas que estamos viviendo, la insuficiente oferta del mercado de alquiler residencial de viviendas frente a la profusión de alojamientos turísticos, la subida constante y abrumadora en algunas ciudades de los precios del alquiler y la pérdida de poder adquisitivo de los salarios medios, junto con unas políticas de vivienda que se han revelado como insuficientes y sobre todo un gasto público en vivienda muy por debajo de la media europea, han dado lugar a que, a día de hoy, un gran número de hogares no puedan acceder a una vivienda digna y adecuada si no es con ayuda pública, ya sea mediante vivienda social, ayudas directas u otros instrumentos.

A pesar de que los artículos 47 de la Constitución española y 25 del Estatuto de Autonomía de Andalucía contemplan el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada e instan a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias para hacerlo efectivo, posiblemente hoy en día este derecho sea uno de los más vulnerados.

La gran mayoría de quejas que se reciben en el Defensor del Pueblo Andaluz con respecto a la problemática de la vivienda se refieren a la **necesidad de vivienda** de personas que por sus propios medios no pueden acceder a una vivienda en el mercado privado, a la **posible pérdida** de la misma por procedimientos judiciales de desahucio y a las **demoras en la tramitación de las ayudas a la vivienda** convocadas por la administración autonómica. Otras materias que han sido objeto de queja han tenido que ver con la gestión del parque público de viviendas, en particular deudas por impago de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) de cuotas de comunidad de propietarios; solicitudes de permuta de vivienda; reclamaciones no contestadas por la administración y respecto de las cuales se solicita una respuesta expresa; retraso en la devolución de fianza de arrendamiento; etc.

**“La necesidad de vivienda de personas que por sus propios medios no pueden acceder a una vivienda en el mercado privado”**

**Si antes de la pandemia ya eran acuciantes las dificultades en el acceso y mantenimiento en una vivienda digna que sufre una parte de la población**, a consecuencia de la importante crisis que venimos arrastrando desde finales de 2007, con el confinamiento y posteriores medidas adoptadas por el Estado de Alarma, la imposibilidad de obtener ingresos o su pérdida de la noche a la mañana para muchas personas y las pesimistas previsiones económicas a consecuencia de las medidas adoptadas para hacer frente a esta grave crisis sanitaria, **han empeorado el problema y ha puesto también de manifiesto como se han acrecentado las desigualdades socioeconómicas entre amplios sectores de la población.**

Por contra, en un 2020 marcado por un confinamiento nunca antes vivido, las casas han tenido un protagonismo absoluto, haciendo más palpables las necesidades. No es solo necesario disponer de una vivienda, sino que esta sea adecuada en términos de espacio, luz, aislamiento térmico, confortabilidad.

El repetido “quédate en casa” resulta incoherente con una política de vivienda que no revierte suficientemente la inseguridad habitacional y no garantiza unas condiciones mínimas de habitabilidad a muchas personas.

Asimismo, a fin de dar a conocer a la ciudadanía estas medidas, una de nuestras primeras actuaciones como Institución defensora de los derechos de la ciudadanía, fue la elaboración de sendas guías, en formato



de preguntas respuestas de fácil comprensión y lectura que publicamos en nuestra página web y a las que dimos difusión a través de las redes sociales: [preguntas frecuentes sobre el real decreto-ley 11/2020 de ayudas al alquiler de vivienda y guía sobre medidas urgentes y extraordinarias de protección de deudores hipotecarios](#)

En cuanto a la producción normativa en materia de vivienda en este año 2020, podemos reseñar la siguiente:

- **Orden de 12 de febrero de 2020**, por la que se modifica la Orden de 21 de julio de 2008, sobre normativa técnica de diseño y calidad, aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegida, y se publica el texto integrado con las modificaciones que se introducen en esta norma.
- **Real Decreto-ley 6/2020**, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública.
- **Real Decreto-ley 8/2020**, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.
- **Real Decreto-ley 11/2020**, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
- **Orden TMA/336/2020**, de 9 de abril, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
- **Orden TMA/378/2020**, de 30 de abril por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID 19.
- **Orden de 8 de junio de 2020**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de la vivienda habitual.
- **Orden de 29 de junio de 2020**, por la que se convocan para el ejercicio 2020, ayudas, en concurrencia no competitiva, para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de la vivienda habitual.
- **Decreto 91/2020**, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.
- **Real Decreto-ley 26/2020**, de 7 de julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID-19 en los ámbitos de transportes y vivienda.
- **Orden de 27 de julio de 2020**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas en régimen de concurrencia no competitiva a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, y a las Administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, que faciliten una solución habitacional a dichas personas.
- **Real Decreto-ley 30/2020**, de 29 de septiembre, de medidas sociales en defensa del empleo.
- **Real Decreto-ley 37/2020**, de 22 de diciembre, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.
- **Orden de 21 de diciembre de 2020**, por la que se efectúa mediante tramitación anticipada la convocatoria, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de adecuación funcional básica de viviendas del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.