Jaime Minguijón Pablo, Saúl Pérez Martínez y Eva Tomás del Río | Zaragoza, España

EXCLUSIÓN RESIDENCIAL Y SISTEMA HIPOTECARIO EN LA CIUDAD DE ZARAGOZA

Hacia una matríz de indicadores cuantitativos

Introducción

En los últimos años han proliferado estudios sobre el fenómeno de la exclusión residencial (Cortés, Fernández y Plaza, 2003a; Cortés, 2012; Colau y Alemany, 2012; Brändle y García, 2013, etc.) lo que ha permitido ampliar las tradicionales aproximaciones conceptuales desarrolladas en años precedentes ligadas en general al análisis de la exclusión social (Subirats, Gomá y Brugué, 2005; Raya, 2006). Con todo, se trata de un abordaje teórico relativamente reciente que, además, está obligado a reconstrucciones teóricas y analíticas, ya que se encuentra entreverado por las consecuencias de la actual crisis socioeconómica.

En este marco de construcción y reconstrucción conceptual y analítica, la presente comunicación tiene como objeto último establecer y aplicar una herramienta de medición de los procesos de exclusión residencial y dar cuenta de las limitaciones y oportunidades de la misma. Hay que tener en consideración que el diseño de dicha herramienta se enmarca en el contexto de una investigación de mayor alcance que persigue realizar un diagnóstico cuantitativo de los procesos de exclusión residencial en la ciudad de Zaragoza[1].

En primer lugar se plantea una definición y delimitación del concepto de exclusión residencial. Como la mayoría de los objetos de estudio en ciencias sociales nos encontramos con una realidad social que no puede ser observada ni medida directamente y para ser traducida es necesario, previamente, elaborar una aproximación conceptual a partir de la revisión de los diferentes enfoques teóricos y de los ámbitos y dimensiones que éstos tienen en consideración. En segundo lugar se va a operacionalizar el concepto de exclusión residencial, es decir, se va a traducir la teoría en una herramienta que nos permita medir la realidad de manera empírica. En tercer lugar, y dado que cualquier herramienta de medición debe conectar la realidad del concepto con la de las fuentes de datos disponibles, se van a exponer las bases de datos a explotar para el caso concreto que nos ocupa. Se describirán también las limitaciones del proceso de medición, generadas en gran medida por las constricciones de los datos disponibles, pero también a la necesidad e importancia de plantear su estudio. Finalmente haremos algunas consideraciones a título de conclusiones y perspectivas futuras de la investigación.

Aproximación conceptual: delimitando la exclusión residencial

La exclusión residencial constituye un fenómeno que puede ser analizado desde diversas perspectivas. Una primera conceptualización abarca toda situación individual o familiar en la que no se tienen resueltas las necesidades de alojamiento (Cortés et al., 2003a, p.287). Es decir, cuando con sus propios recursos no puede resolver en el mercado sus necesidades de vivienda y se ve abocada a situaciones de dependencia o a vivir en condiciones de infravivienda. Los motivos de la exclusión residencial pueden variar y tener un carácter coyuntural o estructural. La exclusión residencial coyuntural atiende a las enormes dificultades que tienen muchas personas, en las coordenadas actuales del mercado residencial, para hacer frente a la compra o el alquiler de su vivienda, víctimas de un mercado de la vivienda alcista y de un mercado de trabajo precario que les impide obtener los recursos necesarios. Se dificultan así, entre otros, los procesos de emancipación de los jóvenes o la adecuación de las condiciones residenciales por parte de muchas familias (Cortés, 1997). Hay que señalar que, en los últimos años, en con un contexto de burbuja inmobiliaria y crisis económico-financiera, la carencia de recursos de muchas personas ha venido motivada por un rígido sistema hipotecario que ha convertido el endeudamiento personal y familiar en una losa con trágicas y desastrosas consecuencias.

[1] Estudio promovido por la Cátedra Zaragoza Vivienda. http://catedrazaragozavivienda.blogspot.com.es/

Otros autores han enfatizado que la exclusión residencial no puede ir desligada del proceso más amplio de exclusión social. Desde esta óptica, cuando la imposibilidad de acceso a una vivienda a través de los mecanismos de provisión residencial de una sociedad se convierte en estructural nos situamos en la base sobre la que se asienta, en términos estrictos, el proceso de exclusión residencial (Cortés, 1997). Así, la exclusión residencial estructural es una situación en la que coinciden la exclusión social y la exclusión residencial.

Respecto al tratamiento de información de estos conceptos, es importante remitirnos al estudio de Edgar, Harrison, Watson y Busch-Geertsema (2007). Indican que, a pesar de que el fenómeno de exclusión residencial existe en todos los países de Europa, todavía son pocas las estadísticas oficiales existentes sobre la materia, y las existentes raramente son comparables. El estudio pretende identificar las metodologías y prácticas vigentes en los diferentes países europeos que miden el alcance y la naturaleza de la exclusión residencial. Una de sus conclusiones es que existen dificultades lingüísticas y culturales para una definición común; en algunos casos no existe un término o palabra que describa la situación y, en otros casos, se emplean términos que poseen significados ligeramente diferentes.

En el contexto de la estrategia europea de la exclusión social, las perspectivas políticas se han orientado hacia una discusión de los grupos vulnerables en el mercado de la vivienda y cuya vulnerabilidad les deja, bien en una situación de falta de vivienda, bien en riesgo de quedarse sin hogar. Así, la tipología ETHOS (*European Typology on Homelessness and Housing Exclusion*), iniciada en 2005 por FEANTSA (*Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri*) y revisada, en los años siguientes, pretende ser una herramienta con un lenguaje común para propósitos de acción política, investigaciones o intentos de medición de estos procesos asociados a la vivienda. Sin embargo, como se señala en Brändle et al. (2013), a pesar de que la clasificación ETHOS se refiere, no solo al sinhogarismo sino también al concepto más amplio de exclusión residencial, su uso principal ha estado orientado al primero. El reto, por tanto, es extender su uso para incluir también y medir otras situaciones de vulnerabilidad y exclusión motivadas por cuestiones económicas, el sistema hipotecario, el deterioro del entorno urbano y la propia situación de las viviendas.

Nos situamos así ante una delimitación conceptual binaria: la reducida, que hace alusión al tener o no tener vivienda; y la procesual poliédrica, sobre la que queremos detenernos para su observación e intento de medición. En ella se parte de un concepto de exclusión residencial que es poliédrico y multidimensional, y en la que los individuos y grupos sociales nos desplazamos por el eje de la exclusión a la inclusión residencial (Subirats et al., 2005).

En nuestro planteamiento tomaremos la hipótesis de que existe una situación de exclusión residencial cuando no se cumplen adecuadamente las condiciones que articulan la construcción social de las necesidades de alojamiento y, por tanto, quedan deterioradas las condiciones de alojamiento de las personas afectadas (Cortés et al., 2003a).

Esta línea argumentativa responde a la legislación internacional, que dice, con respecto al derecho a la vivienda, que no se debe entender en sentido de vivienda a secas (cuatro paredes y un techo), sino de "vivienda adecuada"[2]; en este sentido han de garantizarse unos criterios mínimos que la ONU enumeró ya en 1991[3] (ver también Cortés et al., 2003b):

- accesibilidad (relación entre necesidades de vivienda y recursos económicos);
- inadecuación (problemas de dependencia física, y problemática del ajuste físico de la vivienda a sus habitantes, definida también como *hacinamiento sociológico*);
- inhabitabilidad (relación entre las características del alojamiento y los estándares residenciales mínimos); e
- inestabilidad (proceso de pérdida de vivienda, progresivo o por decisión administrativa).

De la teoría a la realidad: diseño de la herramienta de medición de la exclusión residencial

Una vez repasados algunos de los enfoques teóricos que explican el concepto objeto de estudio y sus dimensiones fundamentales, es necesario diseñar la herramienta que nos permita medir la exclusión residencial. Nuestra aplicación práctica será para la ciudad de Zaragoza.

Cortés et al. (2003a y 2003b) han sido quienes más se han aproximado en España a la medición del fenómeno de la exclusión residencial. Nuestro modelo y herramienta práctica supone una revisión de estas y otras aportaciones tan importantes realizadas al tema que nos ocupa (Aguilar, Gaviria y Laparra, 1995; Subirats et al., 2005; Ayala, 2005; Raya, 2006 y 2007, Brändle et al., 2013, etc.), adaptada a las fuentes de datos disponibles y partiendo también de entrevistas realizadas con varios expertos de la materia[4], todo ello para la ciudad de Zaragoza.

[2] Como han reconocido la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000 en su párrafo 5: "el concepto de "vivienda adecuada"... significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable".

[3] UN Committee on Economic, Social and Cultural Rights (1991). Párrafo 8.

[4] Destacamos las entrevistas a Nardo Torguet Escribano, director gerente de Zaragoza Vivienda; Sergio Castells Sonier, Coordinador del Programa de Mediación en deuda hipotecaria o Julio César Tejedor Bielsa, profesor titular de Derecho Administrativo de la Universidad de Zaragoza y Director General de Vivienda y Rehabilitación (2003-2005, 2009-2011) y Director General de Urbanismo (2005-2007) del Gobierno de Aragón.

- **Viviendas Gestión Social Zaragoza Vivienda.**

Fecha acceso	Descripción	Registros	Variables principales	Observaciones
17/09/2013	Listado general de Vacantes. (ZV-LV)	846	Situación (adjudicación o no), miembros y características unidad familiar, ingresos demandante, código postal.	Registro que con el paso del tiempo se fue mejorando y ampliando en variables. Volcado de datos por diferentes técnicos y trabajadores sociales. No siempre mismos criterios (ingresos).
20/09/2013	Familias que residen en las viviendas sociales. (ZV-VS)	1.533	Ubicación vivienda, procedencia y motivo de entrada, fecha adjudicación, precio alquiler oficial y subvencionado, ingresos anuales de la unidad familiar.	La BD está preparada para incluir 73 variables por registro, de las cuales se usan la mitad, aproximadamente. Las que se usan están muy completas y su fiabilidad y validez es alta.
20/09/2013	Ingresos por personas de la unidad familiar. (ZV-IPUF)	2.673	Importe y tipo de fuente de ingresos de cada persona de la unidad familiar, edad de las personas y relación de parentesco con el titular.	Contiene 11 variables por registro, rellenadas en su totalidad. La fiabilidad y validez es muy alta.
20/09/2013	Características personales de cada miembro de la unidad familiar. (ZV-CPMUF)	3.659	Parentesco, sexo, edad, estado civil, nacionalidad, nivel educativo, situación actual, minusvalías, enfermedades mentales, drogodependencia, ludopatía.	Contiene 32 variables por registro, las cuales se rellenan casi en su totalidad. La fiabilidad y validez es alta, en general, con pequeñas matizaciones en algunas de las variables.
20/09/2013	Características de las viviendas. (ZV-CV)	1.534	Ubicación y situación de la vivienda, superficie útil, precio alquiler oficial y subvencionado, gastos comunidad, fianza.	Contiene 144 variables por registro, de las cuales se rellenan la mitad, aproximadamente. La fiabilidad de las variables rellenadas es alta, pero faltan por rellenar muchas variables relacionadas con el continente y el contenido de la vivienda.

Cuadro 4. Descripción de las principales bases de datos: registros, variables y validez. Viviendas Gestión Social Zaragoza Vivienda.

- **Zaragoza Alquila.**

Fecha acceso	Descripción	Registros	Variables principales	Observaciones
19/09/2013	Demandantes. Datos de la unidad de convivencia. (ZA-DDUC)	3.855	Ingresos de la unidad de convivencia y número de miembros de la misma; localidad de residencia del solicitante.	Contiene 7 variables por registro. La fiabilidad y validez es alta.
19/09/2013	Demandantes. Datos de cada persona de las unidades de convivencia. (ZA-DDPUC)	8.381	Sexo, edad, nacionalidad e ingresos.	Contiene 9 variables por registro. La fiabilidad y validez es alta.
19/09/2013	Inquilinos. (ZA-I)	658	Sexo, edad, nacionalidad e ingresos de los inquilinos.	Contiene 8 variables por registro. La fiabilidad y validez es alta.
19/09/2013	Inquilinos y unidad de convivencia. (ZA-IUC)	234	Vivienda, unidad de convivencia, fecha inicio y fin de contrato, ingresos por unidad de convivencia.	Contiene 11 variables por registro. La fiabilidad y validez es alta.
19/09/2013	Propietarios. (ZA-P)	1.610	CP propietario y CP vivienda, situación de la vivienda.	Contiene 7 variables por registro. La fiabilidad y validez es alta.
19/09/2013	Viviendas. (ZA-V)	1.610	Tipo de vivienda, superficie, antigüedad vivienda, nº dormitorios/baños, calidad de los acabados, tasación alquiler, gastos comunidad.	Contiene 16 variables por registro. La fiabilidad y validez es alta.

- **Programa Mediación Deuda Hipotecaria.**

Fecha acceso	Descripción	Registros	Variables principales	Observaciones
22/10/2013	Expedientes de solicitud de asesoramiento y mediación sobre deuda hipotecaria (DH-ESAMDH)	244	Perfil unidades familiares, situación económica, fecha y precio vivienda, hipoteca (capital total, pendiente y cuota mensual), situación deuda hipotecaria, resultado y tipo de mediación.	La fiabilidad y validez de los datos es muy alta. Necesario categorizar algunas variables (situación familiar y económica). Se han omitido variables que podrían ser interesantes: "entidad financiera", "C.P." y "población".

- **Rehabilitación de viviendas.**

Fecha acceso	Descripción	Registros	Variables principales	Observaciones
17/09/2013	Información de ayudas a la rehabilitación. (RV-IAR)		Causas de la deficiencia de habitabilidad, emplazamiento, precio vivienda y presupuesto rehabilitación.	Se incluyen 192 variables. Se trata de un programa de ayudas que actualmente no está en vigor y el sistema informático es anterior al resto de registros de ZV.

- Zaragoza Alquila
- Programa Mediación Deuda Hipotecaria
- Rehabilitación de viviendas

- **Centros Municipales Servicios Sociales – Ayuntamiento de Zaragoza**

Fecha acceso	Descripción	Registros	Variables principales	Observaciones
22/09/2013	Ayudas de Urgencia. Características miembros unidad familiar. (AU-CMUF)	172.089	Sexo, Edad, Estado Civil, nacionalidad, motivo, fecha y lugar (barrio) de solicitud.	Contiene 23 variables por registro. Se rellenan habitualmente 15. La fiabilidad y validez de los datos es alta.
22/09/2013	Ingreso Aragonés Inserción (IAI). Características miembros unidad familiar. (IAI-CMUF)	16.023	Sexo, Edad, Estado Civil, nacionalidad, fecha y lugar (barrio) de solicitud, cuantía concedida, fecha inicio y final.	Contiene 27 variables por registro. Se rellenan habitualmente 19. La fiabilidad y validez de los datos es alta.
22/09/2013	Características viviendas. (CMSS-CV)	19.149	Tipo vivienda, superficie, número habitaciones, número personas, tipo de tenencia, pérdida vivienda, importe mensual alquiler y comunidad.	Contiene 29 variables por registro. Unas pocas variables no siempre se rellenan en su totalidad. La fiabilidad y validez de los datos es alta.
22/09/2013	Equipamientos viviendas. (CMSS-EV)	13.372	Disponibilidad en la vivienda de: agua caliente, agua corriente, ascensor, calefacción, ducha, w.c., electricidad, frigorífico, gas, lavadora, teléfono.	La fiabilidad y validez de los datos es media/alta.

- Centros Municipales Servicios Sociales – Ayuntamiento de Zaragoza

Accesibilidad

- Mercado de la propiedad y del alquiler.
- Oferta de viviendas en el mercado libre.
- Precios de vivienda.
- Financiación: hipotecas.
- Situación laboral.
- Renta familiar.
- Tasa de movilidad residencial.
- Vivienda protegida (oferta).
- Vivienda social (oferta).
- Requisitos de acceso y ayudas disponibles.
- Evolución coste políticas públicas de vivienda.
- Ayudas y tipo. Perfil de los demandantes.
- Requisitos de acceso.
- Evolución del coste de los programas.
- Oferta de alojamientos y "alojamientos alternativos".

Adecuación

- Indicadores de envejecimiento.
- Personas con discapacidad o minusvalías.
- Personas no autónomas o con dificultades de movilidad.
- Barreras físicas y arquitectónicas en la vivienda, en el barrio y el entorno de la vivienda (comercios, centros y servicios de salud, transporte,...).
- Viviendas de alquiler con necesidades de rehabilitación.
- Superficie de las viviendas.
- Número de habitaciones y distribución física de las viviendas.
- Personas residiendo habitualmente.
- Hogares con más de un núcleo familiar.

Habitabilidad

- Estado físico de la vivienda
- Problemas estructurales/instalaciones/ infravivienda
- Equipamientos de las viviendas.
- Servicios y equipamientos básicos.

Estabilidad

- Capacidad económica.
- Sistema de provisión residencial.
- Sistema hipotecario. impagos y morosidad.
- Niveles de paro. Perfiles.

Cuadro 6. Otros indicadores objetivos

Indicadores de Exclusión	Fuentes aplicables
EXCLUSIÓN RESIDENCIAL EN LA ACCESIBILIDAD ECONÓMICA	
Esfuerzo de accesibilidad (% que supone el coste del alquiler / hipoteca respecto a los ingresos). Con ayudas.	(ZV-LV) (ZV-VS) (ZA-DDUC) (ZA-DDPUC) (ZA-I) (ZA-IUC) (DH-ESAMDH) (RV-IAR) (AU-CMUF) (IAI-CMUF)
Adecuación viviendas disponibles (oferta) a los niveles de renta de quienes quieren acceder.	(ZV-LV) (ZV-CV) (ZA-DDUC) (ZA-DDPUC) (ZA-V) (DH-ESAMDH) (AU-CMUF) (IAI-CMUF) (CMSS-CV)
Unidades familiares (y nº de personas afectadas) por tener ingresos por debajo de lo mínimo ofertado.	(ZV-LV) (ZV-VS) (ZV-IPUF) (ZA-DDUC) (ZA-DDPUC) (ZA-I) (ZA-IUC) (DH-ESAMDH) (IAI-CMUF) (CMSS-CV)
Volumen y perfil de hogares fuera del mercado.	
Concentración territorial de la vivienda social.	(ZV-CV) (ZA-V)
Volumen y perfil de hogares excluidas de los requisitos de acceso (y de las ayudas) a la vivienda protegida/social.	
Estabilidad de la intervención.	
Hogares/Personas excluidas. Perfil social.	(ZV-LV) (ZA-DDUC) (ZA-DDPUC) (AU-CMUF) (IAI-CMUF)
EXCLUSIÓN RESIDENCIAL EN LA ADECUACIÓN DE LAS VIVIENDAS	
Personas con minusvalías en viviendas no preparadas.	(ZV-LV) (ZV-VS) (ZV-CPMUF) (AU-CMUF)
Personas con dificultades de movilidad y autonomía en edificios no adecuados (ascensores, etc.).	(ZV-LV) (ZV-VS) (ZV-CPMUF) (CMSS-EV)
Personas no autónomas en barrios y entornos no preparados.	
Hacinamiento físico (relación persona/superficie<10m^2).	(ZV-CPMUF) (ZA-IUC) (DH-ESAMDH) (CMSS-CV)
Hacinamiento sociológico (según número de habitaciones/equipamiento, varios hogares conviviendo, etc.).	(ZV-CPMUF) (ZA-IUC) (DH-ESAMDH) (CMSS-CV) (ZV-CV) (ZA-V) (CMSS-CV) (CMSS-EV)
EXCLUSIÓN RESIDENCIAL EN LA HABITABILIDAD	
Calificación censal o situación de ruina.	
Chabolismo / infravivienda.	
Sin agua corriente / agua caliente.	(CMSS-EV)
Sin ascensor.	(CMSS-EV)
Sin calefacción/gas.	(CMSS-EV)
Sin ducha/wc.	(CMSS-EV)
Sin luz eléctrica.	(CMSS-EV)
Sin frigorífico/lavadora.	(CMSS-EV)
Degradación (limpieza).	(CMSS-EV)
Aislamiento físico (social).	(CMSS-EV)
EXCLUSIÓN RESIDENCIAL COMO PROBLEMÁTICA DE LA ESTABILIDAD	
Personas sin hogar.	
Personas residiendo en alojamientos "alternativos".	
Desahucios/realojos/expropiaciones.	(DH-ESAMDH)
Personas en instituciones penitenciarias.	
Indicadores de deuda hipotecaria.	(DH-ESAMDH)

Cuadro 5. Descripción de las principales bases de datos

- Viviendas Gestión Social Zaragoza Vivienda.
- Zaragoza Alquila.
- Programa Mediación Deuda Hipotecaria.
- Rehabilitación de viviendas.
- Centros Municipales Servicios Sociales – Ayuntamiento de Zaragoza

Partiendo tanto de los planteamientos teóricos expuestos con anterioridad, como de las fuentes y bases de datos descritas, podemos presentar nuestra matriz de indicadores de la exclusión residencial, resumiendo de qué bases de datos, de las expuestas anteriormente, se obtiene cada uno. Estos indicadores servirán para una estimación potencial de exclusión residencial. Este cálculo quedará subordinado al análisis individualizado de los indicadores y la disponibilidad y explotación, todavía, de otras bases de datos para la ciudad de Zaragoza.

Respecto a otras bases de datos, cabe citar, por su importancia, el Registro de demandantes de vivienda protegida del Gobierno de Aragón[5]. Se trata de la base de datos más amplia en cuanto a registros, pero que todavía no hemos explotado, y por tanto, falta de incorporar a nuestra investigación. Hemos de citar, además, las estadísticas oficiales. Especialmente interesante el censo de población y viviendas 2011, recién publicado, con datos que descienden al nivel municipal. También tendremos en cuenta los datos aportados por entidades sociales pertenecientes a la Red Aragonesa de Entidades Sociales para la Inclusión, que poseen información relevante para el análisis del perfil social de las personas susceptibles de estar en situación de exclusión residencial. Igualmente, el colectivo Stop Desahucios ha proporcionado datos de los casos que llegan a sus asambleas para las mediaciones y resoluciones de conflictos con las entidades financieras ante los procesos de ejecución hipotecaria. Sin cerrar el abanico de fuentes, completarán el análisis las estadísticas sobre ejecuciones hipotecarias (Consejo General del Poder Judicial) o el Observatorio de la Morosidad en Comunidades de Propietarios.

Estas bases de datos, complementarias a las descritas en el cuadro 4, nos proporcionarán también información relevante a la hora de aplicar nuestra matriz de indicadores. Por tanto, para la elaboración y aplicación final de la misma, así como para la estimación potencial de la exclusión residencial, habrá que incluirlas (en el cuadro 5, ahora no incorporadas).

El conjunto de bases de datos a las que nos enfrentamos suponen algunas limitaciones a la hora de aplicar la metodología de investigación. Algunas de ellas son:

- la no existencia de homogeneidad entre las fuentes de información;
- que la información, cuando sea estadística, no descienda con garantías de significatividad al nivel de la ciudad de Zaragoza;
- que la información, cuando proceda de fuentes no oficiales, esté sometida a algunos sesgos particulares (por tipo de barrio, por etnia, etc.).

Además de estas limitaciones referidas a las bases de datos, nos encontramos con otras, como la propia definición de indicadores[6]. Este proceso es discrecional del investigador, aunque tratemos de aproximarnos lo máximo posible a la realidad.

Conclusiones y el futuro de la investigación

A pesar de haber expuesto aquí, únicamente, la panorámica teórica respecto al tema de la exclusión residencial y unas pinceladas sobre las que construir y aplicar nuestra matriz de indicadores para la ciudad de Zaragoza, estamos en disposición de resaltar algunas conclusiones y líneas futuras de avance en esta investigación.

- Las trayectorias personales y sociales influyen en la situación residencial de las personas, de manera que es un fenómeno cambiante en el tiempo, y especialmente en situaciones de crisis económica. Será importante tener en cuenta, por ello, un amplio abanico de factores (Brändle et al., 2013), tanto de índole personal (edad, nivel de ingresos, nivel educativo, estabilidad laboral; etc.) como del contexto social (sistemas privados y públicos de provisión de vivienda, evolución de los mercados de trabajo y financiero, etc.), puesto que nos darán pistas de los perfiles y las causas de la exclusión residencial.
- Hasta ahora, muchas de las aproximaciones analíticas para la medición de la exclusión residencial, especialmente en el ámbito europeo, han estado focalizadas en el fenómeno de las personas sin hogar. Y, aún cuando han aparecido clasificaciones (ETHOS) que han pretendido ir más allá y abarcar un concepto amplio de exclusión residencial, no solo estructural, sino también coyuntural, su logro es todavía limitado.
- Es necesario un análisis que permita ver, valorar y evaluar las fuentes disponibles, objetivas y subjetivas; proponer sistemas de homogeneización; o el desarrollo de un sistema de información que corrija y amplíe las variables recogidas y descienda a ámbitos geográficos menores para incluir situaciones de riesgo de exclusión residencial, motivadas, por ejemplo, por la inaccesibilidad e inestabilidad económica, la inseguridad residencial, la inhabitabilidad y el deterioro del entorno, etc.

[5] Antiguamente denominado TOC-TOC.

[6] Representación parcial de un concepto: más sencillo, específico, traducible a la realidad (Corbetta, 2010).

- Las limitaciones metodológicas planteadas y las que se deriven de la aplicación de la matriz de indicadores y cálculo de la estimación potencial de la exclusión residencial deben servir para proponer mejoras en la construcción analítica de la herramienta, reduciendo al máximo los sesgos y discrecionalidades provenientes de las fuentes de datos y las fuentes estadísticas.
- La elaboración y puesta en práctica de una matriz de indicadores en la ciudad de Zaragoza servirá para avanzar, profundizar y consolidar una sistemática extrapolable a otros territorios.

Por último, señalar que en el momento de celebración del I Congreso Internacional de Vivienda Colectiva Sostenible (Barcelona, febrero 2014), estaremos en disposición de presentar los principales resultados fruto de la aplicación de esta metodología y de la explotación de las bases de datos. Eso servirá para validar el modelo y ofrecer a los asistentes al Congreso un ejemplo concreto de su aplicación.

Bibliografía

- AGUILAR, M.; GAVIRIA, M., LAPARRA, M. (1995). *Aproximación histórica al estudio de la exclusión*. En VV.AA. Desigualdad y Pobreza hoy. Madrid: Talasa.
- ANTÓN, F., CORTÉS, L., MARTÍNEZ, C. y NAVARRETE, J. (2008). *La exclusión residencial en España. En RENES (coord.), VI informe sobre exclusión y desarrollo social en España* (pp. 348-368). Fundación Fomento de Estudios Sociales y de Sociología Aplicada, FOESSA.
- AYALA, L. (2005). *La monitorización de la desigualdad y la exclusión social: hacia un sistema integrado de indicadores*. En Documentación Social, nº 137 (pp. 169-191).
- BRÄNDLE, G. y GARCÍA, O. (2013). *Análisis y medición de la exclusión residencia*. En HERNÁNDEZ M. –coord.-, Vivienda y exclusión residencial (pp.139-169). Ediciones de la Universidad de Murcia.
- CORBETTA, P. (2010). *Metodología y técnicas de investigación social*. Madrid: McGraw-Hill.
- CORTÉS, L. (1997). *Hablando sobre la exclusión residencial*. Madrid: Cáritas Española.
- CORTÉS, L., FERNÁNDEZ, C. y PLAZA, P. (2003a). *Vivienda y exclusión residencial*. En AGUILAR, M., LAPARRA, M. Y PÉREZ, B. (coords). Investigaciones de base para la elaboración del Plan de Lucha contra la Exclusión Social en la Comunidad de Madrid (pp. 287-405). Consejería de Servicios Sociales de la Comunidad de Madrid.
- CORTÉS, L. FERNÁNDEZ, C. y PLAZA, P. (2003b). *Vivienda y exclusión social*. En OTEIZA, V. Un lugar para vivir. Experiencias de exclusión residencial y de cómo salir de ellas en el Estado español (pp. 29-61). Universidad Pública de Navarra.
- CORTÉS, L. (2012). *La vivienda como objeto de indagación: reflexiones y sugerencias para una agenda de investigación pendiente*. En UNCETA, A. y GARRIDO P. (2012). De la vivienda a la ciudad: percepciones, retos y oportunidades. (pp. 51-67). Bilbao: Ascide.
- EDGAR, B., HARRISON, M., WATSON, P. y BUSCH-GERRTSEMA, V. (2007). *Measurement of Homelessness at European Union Level*. European Commission. Employment, Social Affairs and Equal Opportunities DG. European Communities.
- PISARELLO, G. (2003). *Vivienda para todos: un derecho en (de)construcción. El derecho a una vivienda digna y adecuada como derecho exigible*. Barcelona: Icaria.
- RAYA, E. (2006). *Indicadores de Exclusión Social. Una aproximación al estudio aplicado de la exclusión*. Bilbao: Ed. Universidad del País Vasco.
- RAYA, E. (2007). *Exclusión social: Indicadores para su estudio y aplicación para el trabajo social*. En Revista del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, nº 70 (pp. 155-172). Madrid: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.
- STEPHENS, M., FITZPATRICK, S., ELSINGA M. VAN STEEN, GUIDO y CHZHEN, Y. (2010). *Study on Housing Exclusion: Welfare Policies, Housing Provision and Labour Markets*. Directorate-General for Employment, Social Affairs and Equal Opportunities. European Commission.
- SUBIRATS, J., GOMÁ, R. y BRUGUÉ, J. (2005). *Análisis de los factores de exclusión social*. Institut d'Estudis Autonòmics, Generalitat de Cataluña. Fundación BBVA

Jaime Minguijón Pablo jmingui@unizar.es

Licenciado en Sociología / Profesor Asociado de la Facultad de Educación de la Universidad de Zaragoza / Director de Milenium3, Servicios de Gestión del Conocimiento, S.L.

Saúl Pérez Martínez sperez@milenium3.es

Licenciado en Economía / Doctorando Departamento Psicología y Sociología de la Universidad de Zaragoza / Técnico de Milenium3, Servicios de Gestión del Conocimiento, S.L.

Eva Tomás del Río evatomas@unizar.es

Licenciada en Sociología / Profesora Asociada de la Facultad de Ciencias Sociales y del Trabajo de la Universidad de Zaragoza.