

# ACCIONES CONCRETAS PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y ACCESIBLE DE LA VIVIENDA EN LA UE

Autores:

Sergio NASARRE-AZNAR (coord.)

Milan FTÁČNIK

Nuria LAMBEA-LLOP

Līga RASNAČA



# ACCIONES CONCRETAS PARA EL DESARROLLO SOCIAL Y ACCESIBLE DE LA VIVIENDA EN LA UE

Autores:

Sergio NASARRE-AZNAR

Milan FTÁČNIK

Nuria LAMBEA-LLOP

Lĭga RASNAČA



Informe político publicado en enero de 2021 por:



#### FUNDACIÓN DE ESTUDIOS PROGRESISTAS EUROPEOS (FEPS)

Calle Montoyer 40, B-1000 Bruselas, Bélgica  
+32 2 234 69 00  
info@feps-europe.eu www.feps-europe.eu  
@FEPS\_Europe



#### BRIVIBAS UN SOLIDARITĀTES FONDS

Riņķa Valdemāra 106-162 Rīga, Letonia  
<http://bsf-latvija.lv/en/>  
@BSF\_Latvija



#### FRIEDRICH-EBERT-STIFTUNG

Hiroshimastrasse 28, D – 10785 Berlin, Alemania  
+49 30 26935-7413  
www.fes.de  
@FES\_Brussels



#### FUNDACIÓN PABLO IGLESIAS

Calle Margués de Riscal 6, 28010 Madrid, España  
www.fpabloiglesias.es  
@fpabloiglesias



#### MASARYKOVA DEMOKRATICKÁ AKADEMIE

Hybernská 1033/7, Praga 1, 110 00, Chequia  
<https://masarykovaakademie.cz>

Con el apoyo financiero del Parlamento Europeo



El presente estudio no representa la opinión del Parlamento Europeo

Copyright © 2021 por FEPS

ISBN: 978-2-930769-58-5

Edición de copias: Rosalyne Cowie

Design: Triptyque.be

Traducción y maquetación: Equoras

Foto de la portada: Shutterstock

## SOBRE LOS AUTORES



*Prof. Dr. Sergio Nasarre-Aznar es profesor titular de Derecho Civil y director de la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili (España). Es Doctor Europeo en Derecho y tiene un M.Phil. en economía del suelo por la Universidad de Cambridge. Desde 2008 es miembro de la Real Academia Española de Jurisprudencia y Legislación. Tiene una beca ICREA para la excelencia de la investigación 2016-20. Consultor de la Comisión de la UE, del Parlamento y Gobierno de Cataluña, de Amnistía Internacional, de la FAO y de la Asociación de Bancos Alemanes de Pfandbrief. Desde 2018, es asesor del Ministerio de Interior, Construcción y Comunidad de Alemania para la implementación de políticas de vivienda en Europa durante su presidencia europea en 2020. Desde el año 2020, es asesor del proyecto 'España 2050' de la presidencia española. Ha sido magistrado suplente de la Audiencia de Tarragona durante 15 años (2004-18). Es autor de cinco libros sobre la vivienda, el mercado hipotecario y el derecho de daños; el más reciente es 'Los años de la crisis de la vivienda' (Tirant lo Blanch, 2020). Ha editado nueve libros y publicado 110 artículos de investigación y capítulos de libros en 12 países. Ha pronunciado más de 200 discursos invitados en 21 países. Ha participado en la redacción de cinco leyes relacionadas con la vivienda. Ha sido el investigador principal; ha participado en más de 40 proyectos de investigación nacionales e internacionales, entre ellos algunos con la Comisión de la UE y el Parlamento Europeo sobre arrendamientos, desahucios y personas sin hogar, adquisición transfronteriza de terrenos, consumidores hipotecarios y economía colaborativa.*



*Assoc. Prof. Dr. Milan Ftáčnik es profesor asociado del Departamento de Informática Aplicada de la Facultad de Matemáticas, Física e Informática de la Universidad Comenius de Bratislava, donde trabaja desde que se graduó en 1980 y donde se doctoró en 1987. Sus áreas de enseñanza e investigación son el procesamiento de imágenes y la informática. Tras la caída del muro de Berlín en 1989, dio el salto a la política nacional y fue miembro del Consejo Nacional de la República Eslovaca (el parlamento nacional) de 1990 a 2002 y participó activamente en la Comisión de Educación e Investigación y en la Comisión de Asuntos Europeos. En los años 1998-2002, fue Ministro de Educación de la República Eslovaca. En 2006, entró en la política local y fue elegido alcalde de Petržalka, el mayor distrito urbano de la capital, Bratislava. En 2010, fue elegido alcalde de Bratislava. También fue durante ocho años diputado del Ayuntamiento de Bratislava y ocho años diputado del Parlamento Regional de la región de Bratislava. Desde 2015, es presidente de la Sociedad Eslovaca de Informática y miembro de la Junta Directiva del Consejo de Sociedades Profesionales Europeas de Información. Desde 2019, es presidente del Consejo de Soluciones e Innovaciones Inteligentes, que defiende la idea de ciudades y regiones inteligentes. En 2018, actuó como experto garante del proyecto de la FES "Más viviendas de alquiler accesibles en Eslovaquia, ¿cómo conseguirlo?"*



*Dra. Nuria Lambea-Llop es investigadora postdoctoral en la Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili (URV). Es doctora en derecho con mención internacional y tiene un máster en derecho mercantil y contractual con el mejor expediente académico, ambos por la misma universidad. Su tesis doctoral versó sobre los modelos de gestión de la vivienda social desde una perspectiva comparada, que fue financiada por la Generalitat de Cataluña (Beca FI 2016) y obtuvo la máxima calificación académica. Es investigadora en varios proyectos de investigación competitivos, tanto a nivel nacional como internacional, y ha realizado estancias de investigación en la TU Delft (Holanda, 2014), la Universidad de Birmingham (Reino Unido, 2017) y la NUI Galway (Irlanda, 2018). Como resultado de su investigación, tiene 15 publicaciones y ha participado en 34 conferencias y seminarios tanto a nivel internacional como nacional. Sus principales líneas de investigación son las políticas de vivienda, la vivienda social, el "sinhogarismo", las tenencias intermedias y los apartamentos turísticos. Imparte docencia en los estudios de postgrado de políticas de vivienda (de los que también es coordinadora académica) y en el de agente inmobiliario y gestión de la propiedad (ambos en la Fundación URV), en el máster de derecho de la empresa y del contrato, en el grado de derecho y en los dobles grados de relaciones laborales y derecho y de gestión empresarial y derecho, en la URV.*



*Dra. Līga Rasnača es investigadora principal en el Instituto de Investigación Política y Social Avanzada, profesora asociada de Política Social y Organización del Trabajo Social y directora del máster de Trabajo Social Profesional de la Universidad de Letonia. Sus intereses científicos son el bienestar social, la justicia social y las cuestiones de vivienda, con especial atención al análisis de la situación de la vivienda de los grupos vulnerables (personas mayores, ex delincuentes y personas sin hogar). Es autora de más de 30 artículos científicos. Es coautora y editora de varias publicaciones sobre las particularidades de los problemas de vivienda en una sociedad postcomunista. Las ideas socialdemócratas progresistas están cerca de sus ideales como investigadora y como ciudadana políticamente activa.*

# ÍNDICE DE CONTENIDOS

<b>AGRADECIMIENTOS</b> .....	8
<b>CAPÍTULO 1. LOS RETOS MÁS URGENTES DE LA VIVIENDA EN LA UE</b> .....	10
1.1. La vivienda accesible, sostenible e integradora como asunto político .....	12
1.2. Situación en los países de la UE: grandes diferencias pero retos comunes. Justificación de la intervención de la UE .....	16
<b>CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAÍSES</b> .....	24
2.1. España. Autor: Sergio Nasarre-Aznar .....	26
2.1.1. Contextualización de la política y la regulación de la vivienda .....	27
2.1.2. Buenas prácticas .....	28
2.1.3. Lecciones aprendidas .....	42
2.2. Países Bajos. Autora: Nuria Lambea-Llop .....	46
2.2.1. Contextualización de la política y la regulación de la vivienda .....	47
2.2.2. Buenas prácticas .....	50
2.2.3. Lecciones aprendidas .....	62
2.3. El Reino Unido (Inglaterra). Autora: Nuria Lambea-Llop .....	64
2.3.1. Contextualización de la política y la regulación de la vivienda .....	65
2.3.2. Buenas prácticas .....	68
2.3.3. Lecciones aprendidas .....	82
2.4. Eslovaquia. Autor: Milan Ftáčnik .....	84
2.4.1. Contextualización de la política y la regulación de la vivienda .....	85
2.4.2. Buenas prácticas .....	87
2.4.3. Lecciones aprendidas .....	92
2.5. Austria. Autor: Milan Ftáčnik .....	94
2.5.1. Contextualización de la política y la regulación de la vivienda .....	95
2.5.1 Buenas prácticas .....	97
2.5.3. Lecciones aprendidas.....	105
2.6. Letonia/Países Bálticos. Autora: Līga Rasnača .....	108
2.6.1. Contextualización de la política y la regulación de la vivienda .....	109
2.6.2. Buenas prácticas .....	111
2.6.3. Lecciones aprendidas.....	117

<b>CAPÍTULO 3. LECCIONES APRENDIDAS Y RECOMENDACIONES POLÍTICAS</b> .....	118
3.1. Evaluación de las características y los retos comunes de los sectores nacionales de la vivienda y las mejores prácticas para prevenir/abordar/reaccionar ante ellos .....	128
3.1.1 Retos comunes: urbanización y accesibilidad, vivienda de alquiler social y privación de vivienda .....	128
3.1.2 Otros retos: gobernanza, inmigrantes y gitanos, personas sin hogar .....	133
3.2 Identificación de las lecciones aprendidas .....	134
3.3. Un conjunto de recomendaciones políticas a varios niveles o puntos accionables .....	136
3.3.1 A nivel local/municipal.....	136
3.3.2 A nivel regional/nacional .....	137
3.3.3 A nivel europeo .....	138
<b>REFERENCIAS</b> .....	140

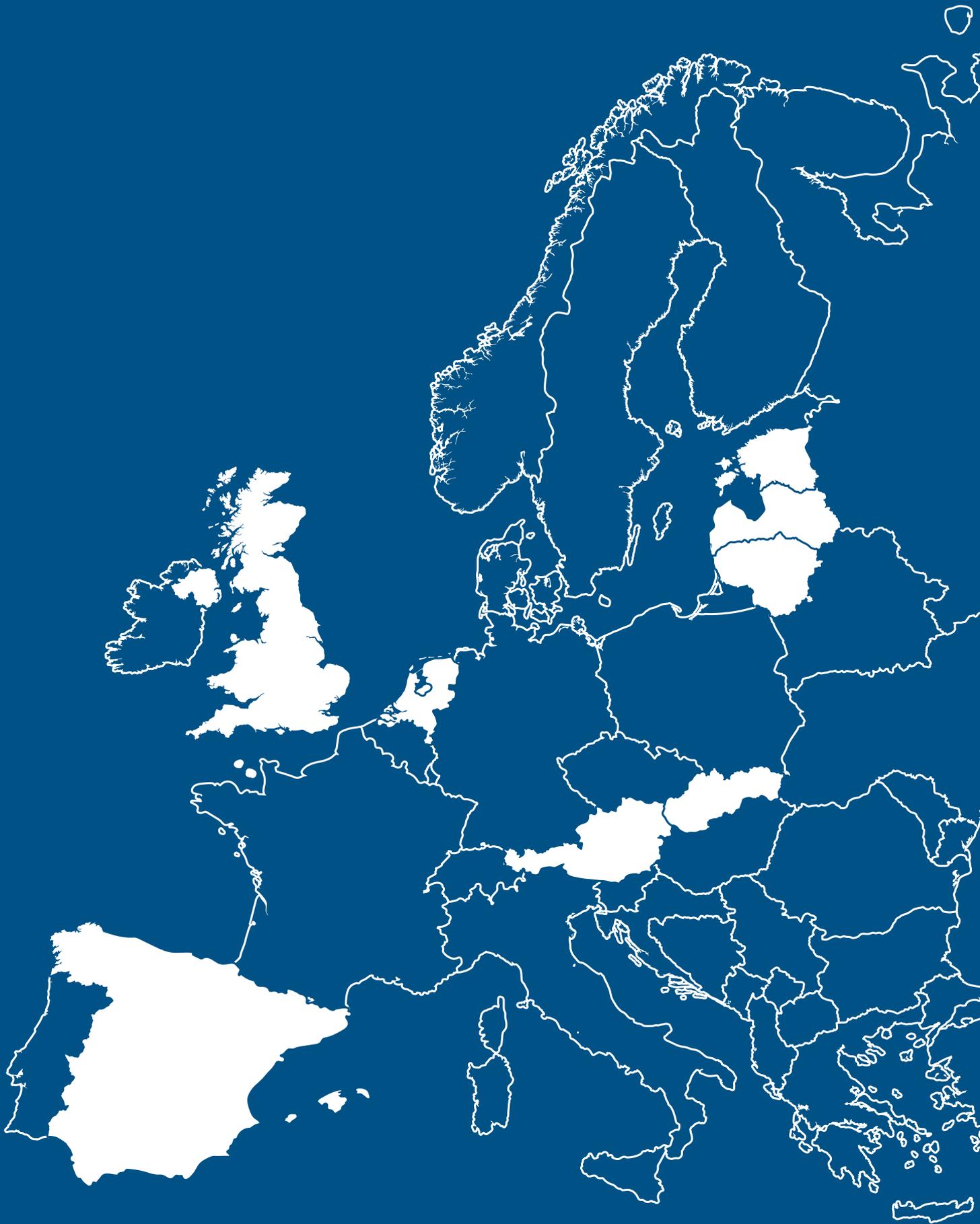
## LISTA DE TABLAS

<b>Tabla 1:</b> Resumen de datos .....	17
<b>Tabla 2:</b> Financiación del programa de propiedad compartida y vivienda accesible 2016-2021 .....	78
<b>Tabla 3:</b> Las cuotas del parque de viviendas, los pisos terminados y la asignación de subvenciones en Austria .....	102
<b>Tabla 4:</b> Número de edificios renovados en las ciudades de Letonia .....	111
<b>Tabla 5:</b> Cuadro comparativo: principales problemas de vivienda, buenas prácticas (BP) y lecciones aprendidas .....	120

# AGRADECIMIENTOS

Los autores y las fundaciones implicadas en este proyecto de investigación desean agradecer a los participantes en el seminario sus comentarios constructivos y, especialmente, a los siguientes expertos por sus valiosas contribuciones y aportaciones:

Georgia Alexandri, Sonia Alves, Santina Bertulesi, Eduard Cabré, Anna Colombo, Estrella Durá Ferrandis, Sorcha Edwards, Marietta Haffner, Michaela Kauer, Padraic Kenna, Samir Kulenovic, Alice Pittini, Freek Spinnewijn, Barbara Steenbergen, Kim Van Sparrentak.



# CAPÍTULO 1.

LOS RETOS MÁS  
URGENTES DE  
LA VIVIENDA  
EN LA UE



# CAPÍTULO 1. LOS RETOS MÁS URGENTES DE LA VIVIENDA EN LA UE

## 1.1. LA VIVIENDA ACCESIBLE, SOSTENIBLE E INCLUSIVA COMO ASUNTO POLÍTICO

La accesibilidad de la vivienda no es un concepto fácil de determinar, ya que cambia con el tiempo, en las formas de calcularlo y en los aspectos y disciplinas que lo abordan. A grandes rasgos, podría definirse como una vivienda que "es adecuada en cuanto a calidad y ubicación y no cuesta tanto que impida a sus ocupantes hacer frente a otros gastos básicos de subsistencia o amenace su disfrute de los derechos humanos básicos".<sup>1</sup> Los costes se refieren tanto al coste de compra o alquiler de la propiedad como al coste de mantenimiento de la vivienda. En última instancia, el coste de la vivienda es la partida de gasto más elevada para los hogares, con una cuarta parte del presupuesto total de los hogares en 2015.<sup>2</sup>

Sin embargo, actualmente, desde la Crisis Financiera Mundial de 2007, la financiarización y el aburguesamiento vinculados a la urbanización en curso han dado lugar a nuevos tipos de desigualdades, debido a que se replantea el problema de la compra de la vivienda como un problema urbano, no sólo para los menos pudientes, sino también para las generaciones de ingresos medios y jóvenes. La crisis sanitaria (y económica) de COVID-19 ha vuelto a poner de manifiesto el problema de la superpoblación de las ciudades debido a los fenómenos de urbanización y a la inadecuación de las viviendas. Se trata de un enfoque diferente al que se ha estudiado y entendido que la accesibilidad de la vivienda se centra únicamente en las relaciones entre la vivienda, los gastos no relacionados con la vivienda y la pobreza de ingresos.<sup>3</sup> La exclusión de la vivienda tiene un impacto relevante en la exclusión social, ya que la vivienda refuerza o reduce la desigualdad social en ámbitos como la salud, la educación y el empleo (véase análisis de Arthurson y Jacobs<sup>4</sup>).

En el contexto actual, hay dos elementos que han contribuido a suscitar nuevas inquietudes en torno al concepto

de "accesibilidad de la vivienda": la financiarización de la vivienda y ciertas dinámicas urbanas. En relación con el primero, la propagación masiva de la propiedad de la vivienda a través de los préstamos hipotecarios en EE.UU., junto con la titulización hipotecaria fácil e imprudente a nivel mundial, ha sido identificada como una de las principales causas de la CFM y sus consecuencias en forma de desahucios en muchos países.<sup>5</sup> Los requisitos más estrictos para acceder a la vivienda, combinados con una única opción alternativa (los alquileres), el proceso de urbanización y la inversión masiva de empresas y fondos inmobiliarios internacionales (los únicos que realmente han podido permitirse esto después de la CFM, no los hogares normales) en propiedades de compra para alquiler,<sup>6</sup> han llevado, en los años posteriores a la CFM, a problemas adicionales de accesibilidad, pero esta vez centrados en los alquileres. Por lo tanto, han surgido nuevos problemas para la llamada "generación del alquiler" en forma de aumento de la renta y de la inviabilidad de la vivienda. Además, esto representa un hilo conductor para la sostenibilidad social.

En este sentido, en relación con esto último (la dinámica urbana reciente), la expulsión de los inquilinos tradicionales de los barrios bien ubicados y reformados de las áreas metropolitanas de las ciudades por parte de los inversores de clase media y, a su vez, la sustitución de éstos por los compradores super ricos están relacionados con los fenómenos de gentrificación y super gentrificación, respectivamente, que se han producido a lo largo de este siglo.<sup>7,8</sup> Esta progresiva expulsión de los inquilinos de renta media/baja ha tenido un efecto de arrastre hacia las ciudades más pequeñas de su entorno. Sin embargo, la generación de oportunidades en las súper "ciudades creativas"<sup>9, 10</sup> y la inversión de capital internacional en sus lugares centrales<sup>11</sup> han impulsado este proceso de urbanización en todo el mundo, lo que ha provocado el aumento de la infravivienda en las ciudades, la disminución de la calidad de vida de los inquilinos de renta media/baja (en forma de desplazamientos, lo

- 1 Tsenkova, S., y French, M. (2011). *Affordable land and housing in Europe and North America*, volumen 4, UN-HABITAT.
- 2 Czischke, D., y van Bortel, G. (2018). 'Una exploración de los conceptos y las políticas de "vivienda accesible" en Inglaterra, Italia, Polonia y los Países Bajos,' *Journal of Housing and the Built Environment*, <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9598-1>.
- 3 Haffner, M.E.A., y Hulse, K. (2019). Una nueva mirada a las perspectivas contemporáneas sobre la accesibilidad de la vivienda urbana. *International Journal of Urban Sciences*, <https://doi.org/10.1080/12265934.2019.1687320>.
- 4 Arthurson, K., and Jacobs, K. (2003). *Social exclusion and housing*, Informe final AHURI n° 51.
- 5 Nasarre-Aznar, S. (2020). *Los años de la crisis de la Vivienda. De las hipotecas subprime a la Vivienda colaborativa*, Tirant lo Blanch, Valencia.
- 6 Centro Común de Investigación de la Comisión Europea (2020). *Who owns the city? Exploratory research activity on the financialisation of housing in EU cities*, EUR 30224 EN, Oficina de Publicaciones de la Unión Europea, Luxemburgo.
- 7 Lees, L. (2003). 'Super-gentrification: the case of Brooklyn Heights, New York city,' *Urban Studies*, 40(12), 2487-2509.
- 8 Burrows, R., and Knowles, C. (2019). "The 'HAVES' and the 'HAVE YACHTS': Socio spatial struggles in London between the 'merely wealthy' and the 'super-rich'," *Cultural Politics*, 15(1), 72-87.
- 9 Florida, R. (2002). *The rise of the creative class*, Basic Books, New York.
- 10 Florida, R. (2017). *The new urban crisis*, Basic Books, New York.
- 11 Gyourko, J., Mayer, C., and Sinai, T. (2013). 'Superstar cities,' *American Economic Journal: Economic Policy*, 5(4), 167-199



que conlleva una mayor contaminación, costes adicionales en tiempo y transporte, quizá menos instalaciones y menos acceso a los servicios del centro de la ciudad), la reducción de los pequeños pueblos y el abandono de grandes zonas de países. Las tasas de sobrecarga de la vivienda son claramente más altas en las ciudades.<sup>12</sup> Estas desigualdades espaciales conllevan un problema adicional de accesibilidad conocido como "lock-in": los que ya se han mudado ya no pueden hacerlo, si es necesario, debido a los constantes cambios de precios.<sup>13</sup>

A su vez, la **vivienda social** desempeña diferentes funciones y tiene distintos efectos en los Estados miembros de la UE,<sup>14</sup> debido a la diversidad de conceptos y enfoques aplicados en toda la UE, como los beneficiarios, los acuerdos de financiación, las tenencias o los proveedores.<sup>15</sup> A pesar de ello, la doctrina y las instituciones y organizaciones internacionales destacan dos rasgos esenciales para distinguir la "vivienda social" de la "vivienda comercial/privada".<sup>16,17,18</sup> El primero es su accesibilidad (con diferentes fórmulas de cálculo) o, lo que es lo mismo, su precio por debajo del precio de mercado (la fijación de los alquileres puede basarse en el mercado, en los costes, en los ingresos o en los servicios públicos, y pueden aplicarse límites máximos de alquileres fijos.<sup>19</sup> El segundo es su régimen de adjudicación, es decir, las viviendas asignadas según criterios de necesidad de vivienda legalmente establecidos; esto último está en consonancia con la decisión de la Comisión Europea de optar por un modelo dualista<sup>20</sup> y focalizado<sup>21</sup> de vivienda social. El propio Parlamento Europeo se ha pronunciado en contra de una interpretación tan restrictiva de la vivienda social y se muestra preocupado por el riesgo de que se pierdan las políticas destinadas a crear una mezcla social (2012/2293(INI)). La vivienda social puede ser privada o pública, dependiendo del proveedor de vivienda y del propietario; por lo tanto, el concepto de vivienda social también incluye la **vivienda pública**.

En este sentido, la vivienda social y pública se presenta como una solución para algunos grupos de población con necesidades de vivienda, pero no para todos ellos, ya que el espectro actual de población que necesita una vivienda accesible, adecuada y la oferta de vivienda sostenible es amplia y diversa, y abarca desde las personas sin hogar hasta los hogares de ingresos medios (apurados). En los países en los que escasea, la vivienda social es, a grandes rasgos, cíclica: las autoridades públicas tienen dinero para promoverla cuando la economía sube; en épocas de recesión, hay menos posibilidades de promover o adquirir viviendas sociales.<sup>22</sup> Sin embargo, los países con un modelo universalista también se enfrentan a problemas jurídicos (véase la Decisión 642/2009 de la Comisión de la UE y la Sentencia del Tribunal General de 15 de noviembre de 2018.<sup>23</sup> en relación con la supuesta distorsión de la competencia) y financieros (casos de inversiones en derivados financieros en las asociaciones de vivienda holandesas (HAs); estructuras de gestión demasiado complejas en las HAs inglesas, en las que solo la intervención de los organismos controlados públicamente las protegió de la quiebra bancaria y la pérdida del parque de viviendas sociales).

Por lo tanto, si la definición de vivienda accesible no está clara y cambia con el tiempo, con respecto a las perspectivas y las circunstancias, los métodos para calcularla también difieren, lo que lleva a diferentes resultados y, como consecuencia, a diferentes políticas posibles. Suelen tenerse en cuenta elementos de cantidad (cuántas unidades están disponibles o el número de hogares que las necesitan, cuántos ingresos invierten los hogares en gastos relacionados con la vivienda) y de calidad (ubicación, características mínimas o en relación con los diferentes niveles de ingresos de los hogares, otros gastos o gastos relacionados con la vivienda, edad, accesibilidad especial, miembros, necesidades o expectativas laborales, religiosas o personales). Por ejemplo,

12 Housing Europe (2019). *The state of housing in the EU 2019*.

13 Hulse, K., Burke, T., Ralston, L., and Stone, W. (2010). *The benefits and risks of home ownership for low-moderate income households* (Informe final AHURI N° 154). Instituto Australiano de Investigación Urbana y de la Vivienda, Melbourne.

14 Este estudio se basa en un análisis de casos realizados cuando el Reino Unido era miembro de la UE. Las referencias a los Estados miembros incluyen también al Reino Unido. Cecodhas Observatorio de la Vivienda en Europa (2011). *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*, Brussels.

15 Cecodhas Observatorio de la Vivienda en Europa (2011). *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*, Brussels.

16 Cecodhas Observatorio de la Vivienda en Europa (2011). *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*, Brussels.

17 Rosenfeld, O. (2015). *Social Housing in the UNECE Region. Models, Trends and Challenges*, United Nations, Geneva.

18 Haffner, M. et al. (2009). 'Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?,' *Housing and Urban Policy Studies*, 33.

19 OECD (2019). Indicador PH4.3. *Características principales de las viviendas de alquiler social*. <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-policies.htm>.

20 Kemeny, J. (1995). *From public housing to the social market. Rental policy strategies in comparative perspective*, Routledge, London.

21 Ghekière, L. (2008). 'Le développement du logement social dans l'Union européenne,' *Recherches et Prévisions*, 94, 21-34.

22 Stephens, M. (2019). 'Land value capture through planning and taxation,' in Stephens, M, Perry, J., Williams, P., and Young, G. (eds) *UK Housing Review 2019*. Chartered Institute of Housing, Coventry, 11-18.

23 Stichting Woonlinie y otros versus Comisión Europea; <http://curia.europa.eu/juris/celex.jsf?celex=62010TJ0202&lang=en&type=TXT&ancre=>

# CAPÍTULO 1. LOS RETOS MÁS URGENTES DE LA VIVIENDA EN LA UE

en Europa, Eurostat entiende la "tasa de sobrecarga del coste de la vivienda" como el porcentaje de la población que vive en un hogar en el que los costes totales de la vivienda (netos de subsidios de vivienda) representan más del 40% de la renta total disponible del hogar (netos de subsidios de vivienda). Los resultados de 2018<sup>24</sup> incluyen, sorprendentemente, el Reino Unido, Dinamarca, Alemania, Suiza y Noruega que se encuentran entre los países con una tasa de sobrecarga de la vivienda superior a la de la media de la UE y, en términos generales, los inquilinos están más sobrecargados que los propietarios de viviendas con hipoteca. Sin embargo, la base de datos analítica de la UE no refleja todas las propiedades de vivienda ni las especificidades subnacionales. La Asociación para la Vivienda de la Agenda Urbana para la UE ha recomendado una revisión de este indicador (en su Plan de Acción, 2018),<sup>25</sup> ya que sugiere desarrollar "un indicador sobre la vivienda social y accesible en el Cuadro de Indicadores Sociales mediante la introducción de una definición revisada de la sobrecarga del coste de la vivienda en combinación con otros indicadores, por ejemplo, como las tasas de desahucio y los índices de pobreza que tengan más en cuenta las realidades de la situación socioeconómica de los ciudadanos de la UE".

A la hora de medir y evaluar la accesibilidad de la vivienda, también debe tenerse en cuenta la **sostenibilidad**.<sup>26</sup> La sostenibilidad como preocupación mundial surgió en la segunda mitad del siglo XX. La Comisión Mundial sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo (1987) definió el "desarrollo sostenible" como aquel que "logra un equilibrio entre la satisfacción de las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades". Promover la vivienda sostenible significa, por tanto, tener en cuenta al menos tres (o incluso cuatro) dimensiones o retos: la sostenibilidad económica (por ejemplo, la accesibilidad de la vivienda, las empresas locales), la sostenibilidad social

(y cultural) (por ejemplo, la participación y el compromiso social, la calidad de vida y la habitabilidad de los vecinos, la inclusión social, la igualdad de género) y la sostenibilidad medioambiental (por ejemplo, la construcción y el diseño de las viviendas, la eficiencia energética). De hecho, el desarrollo sostenible es uno de los objetivos fundamentales de la Unión Europea y, más recientemente, las Naciones Unidas aprobaron la "Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible", que incluye 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible que se centran en la adopción de medidas para el crecimiento económico, la inclusión social y la protección del medio ambiente.<sup>27</sup> Otro documento importante (pero no jurídicamente vinculante) en este sentido es la *Carta de Ginebra de las Naciones Unidas sobre la Vivienda Sostenible*, refrendada por la Comisión Económica para Europa de las Naciones Unidas (ONU) el 16 de abril de 2015, cuyo objetivo es apoyar a los Estados miembros en su intento de garantizar el acceso a una vivienda digna, adecuada, accesible y saludable para todos.

El valor de **inclusión** relacionado con la vivienda (a veces referido al conjunto residencial o a la ciudad, con acceso a servicios comunes, transporte y recreación, promoviendo así el sentido de pertenencia de los residentes) puede definirse también a través de diferentes enfoques, pero, en términos genéricos puede facilitar que "las personas participen plenamente en su modo de vida preferido",<sup>28</sup> en este caso se incluye el acceso privilegiado a la vivienda a las personas mayores, a las personas con discapacidades físicas o intelectuales<sup>29,30</sup> y se tiene en cuenta la perspectiva de género (para la vivienda y las perspectivas de las mujeres<sup>31</sup> y los alojamientos universitarios con diversidad de género.<sup>32</sup> El acceso a las minorías y la inclusividad cultural, con la integración de los inmigrantes, además se tiene en cuenta. A veces, el concepto de "vivienda inclusiva" incluye también la idea de accesibilidad. De hecho, la Nueva Agenda Urbana

24 Véase <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tespm140/default/table?lang=en>. Véanse también algunas estadísticas más específicas de las tasas de sobrecarga del coste de la vivienda por régimen de tenencia (<http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?wai=true&dataset=tessi164>); por grado de urbanización (<https://ec.europa.eu/eurostat/web/prod-ucts-datasets/-tessi165>) por edad, sexo y situación ([https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-data-sets/-ilc\\_LVHO07A](https://ec.europa.eu/eurostat/en/web/products-data-sets/-ilc_LVHO07A)) (todas consultadas el 14 de junio de 2020).

25 Asociación para la Vivienda de la Agenda Urbana para la UE (2018). El Plan de Acción de la Asociación para la Vivienda, diciembre de 2018.

26 Stephen Ezennia, I., and Hoskara, S.O. (2019). 'Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: a qualitative study,' *PLoS ONE* 14(8), <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0221246>.

27 Comisión Europea (2019). *Employment and social developments in Europe 2019 sustainable growth for all: choices for the future of social Europe*, Dirección General de Empleo, Asuntos Sociales e Inclusión.

28 Peace, S., and Holland, C. (eds) (2001). *Inclusive housing in an ageing society: innovative approaches*, Bristol University Press, Bristol.

29 Ward, M., Franz, J.M., and Adkins, B. (2012) 'Inclusive housing in Australia – a voluntary response,' in Nelson, J. (ed), *Proceedings of World Academy of Science, Engineering and Technology (WASET)*, WASET, Stockholm, 344-352.

30 Elsinga, M. et al. (2020). 'Toward sustainable and inclusive housing: underpinning housing policy as design for values,' *Sustainability*, 12(5), 1-15

31 Sobantu, M. (2019). 'Revisiting gender and housing: housing as seen through the eyes of women in social rental housing in Gauteng, South Africa,' *Social Work/Maatskaplike Werk*, 56, no 1(5).

32 Marine, S.B., Wagner, R., and Nicolazzo, Z. (2019). 'Student affairs professionals' roles in advancing gender inclusive housing: discourses of dominance and resistance,' *Journal of Diversity in Higher Education*, 12(3), 219-229.

de las Naciones Unidas<sup>33</sup> fomenta la necesidad de una mayor seguridad de la tenencia para todos, que debe ir acompañada de una pluralidad de tipos de tenencia de la vivienda y del desarrollo de soluciones adecuadas a su finalidad y que tengan en cuenta la edad, el género y el medio ambiente, dentro de la continuidad de los derechos de la tierra y la propiedad, prestando especial atención a la seguridad de la tenencia de la tierra para las mujeres como clave para su empoderamiento. Su consecución suele conllevar una dimensión de adaptación arquitectónica. A pesar de la Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad de 2006 (CDPD), que contiene obligaciones de accesibilidad relativas a la identificación y eliminación de obstáculos y barreras a la accesibilidad en los edificios (art. 9), las investigaciones recientes muestran el bajísimo índice de accesibilidad universal de las personas mayores y de las personas con discapacidad.

Los datos de Eurostat de 2017<sup>34,35</sup> revelaron que las personas con discapacidad tenían una mayor sobrecarga de costes de la vivienda, también tenían más probabilidades de sufrir hacinamiento y vivían más a menudo en viviendas de baja calidad.

En definitiva, la **accesibilidad** de la vivienda tiene que ver con el nivel de ingresos de un hogar (y aquellas cuestiones macroeconómicas relacionadas con éste, como el desempleo, la educación o la salud), y con los gastos de vivienda y no de vivienda, incluida la cuestión de la pobreza energética,<sup>36</sup> en términos de no poder garantizar una calefacción, refrigeración, iluminación y energía adecuadas para alimentar los aparatos (la reciente "Ola de Renovación" anunciada por la Comisión Europea en el marco de la primera prioridad de su nuevo programa, referido a un Green Deal Europeo que pretende mejorar la eficiencia energética y reducir las emisiones de gases de efecto invernadero), pero no exclusivamente, ya que la accesibilidad de la vivienda también está relacionada con procesos urbanos que van más allá de estos ámbitos más personales o inmediatos, como el tipo de tenencia de la vivienda (que, a su vez, depende cada vez más de las dinámicas financieras globales), el proceso

de gentrificación de ciertos barrios (que suele depender de una plétora de políticas multinivel) y el progresivo proceso mundial de urbanización. Los conceptos de **vivienda sostenible** (económica, social, medioambiental) y de **vivienda inclusiva** (ancianos, discapacitados físicos o mentales y género) son también **multidimensionales**.

Esto significa que, cualquier caso de inviabilidad, insostenibilidad o inclusividad de la vivienda está influido por una plétora de **políticas multinivel** (internacionales, nacionales, regionales, locales) e intereses a varios niveles, que en su mayoría chocan y se contradicen.<sup>37</sup> Tienen que ver con cómo se financia, cómo se diseña y cómo se proporciona la vivienda y por y para quién, cómo se distribuye y se divide el suelo, el modelo de ciudad que se pretende promover, cómo se asignan los espacios y se prestan los servicios dentro de una ciudad determinada y cómo se resuelve la tensión entre la libertad personal y la igualdad social; además de todas las macropolíticas que inciden en la accesibilidad de la vivienda, la estabilidad, la inclusividad, la sostenibilidad y la flexibilidad, como la normativa laboral, sanitaria y educativa. Además, las estrategias para abordar los problemas de accesibilidad de la vivienda requieren estrategias a corto y a largo plazo y, en estos instrumentos, deberían participar todas las partes interesadas, los sectores público y privado con fines de lucro y privado sin fines de lucro;<sup>38</sup> así como, enfoques participativos y dirigidos por la comunidad.

Cada uno de estos aspectos debería ser perfilado por los **responsables políticos** para lograr la accesibilidad universal de la vivienda, que es un objetivo directamente vinculado al cumplimiento de derechos humanos como la libertad, la igualdad y el autodesarrollo de las personas, tanto como un derecho universal a la vivienda (objetivo a alcanzar en muchas constituciones nacionales y tratados internacionales) y un derecho a la ciudad (Lefebvre, 1968).<sup>39</sup> No es casualidad que la promoción del acceso a la vivienda accesible sea un objetivo importante de la política de vivienda en muchos países de la Organización de Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE) (según el Cuestionario de la OCDE sobre la vivienda accesible y social<sup>40</sup>).

33 Nueva Agenda Urbana de la ONU (2016), adoptada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), Quito, <https://www.habitat3.org/the-new-urban-agenda>.

34 Nasarre-Aznar, S., y Simón-Moreno, H. (2020). 'Housing not for all: the lack of universal accessibility to housing in multi-unit buildings in Spain, Sweden and Germany,' *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, 12(1), 35-54.

35 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Disability\\_statistics\\_-\\_housing\\_conditions](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Disability_statistics_-_housing_conditions) (consultado el 8 de julio de 2020).

36 Se calcula que más de 50 millones de hogares de la Unión Europea sufren pobreza energética. Fuente: [www.energypoverty.eu/about/what-ener-gy-poverty](http://www.energypoverty.eu/about/what-ener-gy-poverty) (accessed 25 August 2020).

37 Norris, M., y Carnegie, A. (2015). 'Sustainability, in habitat for humanity,' *Housing Review 2015. Affordability, livability, sustainability*, 43-55.

38 Foro Económico Mundial (2019). *Making affordable housing a reality in cities*, Insight Report, Cities, Urban Development and Urban Services Platform in Collaboration with PwC.

39 Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la Ville*, Paris, Anthropos.

40 Salvi del Pero, A., Adema, W., Ferraro, V., y Frey, V. (2016). 'Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries,' *OECD Social, Employment and Migration*, documento de trabajo n° 176.

# CAPÍTULO 1. LOS RETOS MÁS URGENTES DE LA VIVIENDA EN LA UE

## 1.2. SITUACIÓN EN LOS PAÍSES DE LA UE: GRANDES DIFERENCIAS PERO RETOS COMUNES. JUSTIFICACIÓN DE LA UE

Las **políticas de vivienda** siguen siendo un **reto fundamental** para las políticas públicas de todos los Estados miembros de la UE y sus entidades subnacionales. El derecho a una vivienda adecuada (art. 25(1) de la Declaración Universal de Derechos Humanos; art. 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales; art. 31 de la Carta Social Europea Revisada) **no es todavía una realidad para todos los ciudadanos de la UE**. Así pues, el fenómeno de las **personas sin hogar** está aumentando en casi todos los Estados miembros de la UE (aunque los métodos y las fuentes varían de un país a otro, lo que significa que no existen datos europeos comparables sobre el fenómeno de las personas sin hogar<sup>41</sup>); en todos ellos existe un cierto grado de **sobrecarga y hacinamiento en la vivienda**<sup>42</sup> o una proporción de su población con **privación de vivienda**.<sup>43,44</sup> También existen diferencias importantes en la **distribución de la tenencia de la vivienda, la urbanización**<sup>45</sup> y el número de **viviendas sociales y accesibles disponibles**.<sup>46</sup> Varios expertos de los Estados miembros de la UE han informado de sus principales problemas de vivienda (falta de datos de la versión preliminar de mayo de 2020 para Austria, España y Luxemburgo) tanto para:<sup>47,48</sup>

- a) **Viviendas ocupadas por sus propietarios**. En 23 de los 25 países (incluidos NL, UK, SK, LV), el aumento de los precios en determinadas zonas urbanas es un problema grave o muy grave. Otros problemas importantes son las dificultades de acceso al crédito (graves/muy graves en 13/25 países; NL, UK, LV), la sobrecarga financiera (9/25; NL, LV), las viviendas vacías y los precios en descenso en determinadas zonas rurales (13/25; SK, LV), la discriminación de determinadas minorías (étnicas) (5/25; SK), la falta de viviendas sin barreras (12/25; UK, LV), la falta de tamaños específicos de unidades (6/25; UK, LV) y la pobreza energética (13/25; LV).
- b) **Viviendas de alquiler**. Los tres problemas de vivienda más comunes, graves o muy graves, en los Estados miembros de la UE son los aumentos de los alquileres en determinadas zonas urbanas (23/25; incluidos NL, UK, SK, LV), la falta de viviendas sociales accesibles en determinadas zonas urbanas (24/25; NL, UK, SK, LV) y la sobrecarga financiera (19/25; NL, UK, SK, LV). El resto son la discriminación de ciertas minorías (étnicas) (12/25; SK), la falta de viviendas sin barreras (12/25; UK, LV), la falta de tamaños específicos de las unidades (10/25; UK, LV), la falta de regulaciones del mercado de alquiler o su deficiencia (13/25; UK, SK, LV) y la pobreza energética (10/25; UK, LV).

“

*Aunque muchos países han adoptado varias medidas para evitar los desalojos forzados durante la pandemia, se espera que, cuando estas medidas se eliminen progresivamente, la recesión económica provoque una nueva oleada de ellos.*

“

41 Fondation Abbé Pierre y FEANTSA (2020). Fifth overview of housing exclusion in Europe.

42 Eurostat define el "hacinamiento" como el porcentaje de la población que vive en un hogar superpoblado. Se considera que una persona vive en un hogar con hacinamiento si el hogar no tiene a su disposición un mínimo de habitaciones igual al siguiente: una habitación para el hogar; una habitación por pareja en el hogar; una habitación por cada persona soltera de 18 años o más; una habitación por pareja de personas solteras del mismo sexo entre 12 y 17 años; una habitación por cada persona soltera entre 12 y 17 años y no incluida en la categoría anterior; una habitación por pareja de niños menores de 12 años. El indicador se presenta por estado de tenencia del alojamiento.

43 El indicador se define como el porcentaje de la población privada de cada elemento de privación de la vivienda disponible. Los ítems considerados son: techo con goteras, paredes/suelos/fundaciones húmedas, o podredumbre en los marcos de las ventanas o en el suelo; falta de baño o ducha en la vivienda; falta de inodoro interior para uso exclusivo del hogar; problemas con la vivienda: demasiado oscura, poca luz

44 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living\\_conditions\\_in\\_Europe\\_-\\_housing\\_quality](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living_conditions_in_Europe_-_housing_quality). Véanse las tablas de datos en <https://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/data/main-tables> (ambas consultadas el 8 de julio de 2020).

45 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living\\_conditions\\_in\\_Europe\\_-\\_housing\\_quality](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living_conditions_in_Europe_-_housing_quality).

46 Housing Europe (2019). *The state of housing in the EU 2019*.

47 IWU and TUD (2020). *Housing policies in the European Union*, Ministerio Federal del Interior, de la Construcción y de la Comunidad (BMI) e Instituto Federal de Investigación sobre la Construcción, el Urbanismo y el Desarrollo Espacial (BBSR)

48 Entre paréntesis, se incluyen los países objeto de este estudio, cuando es pertinente.

Tabla 1 - Resumen de datos.

ASPECTOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA	MEDIA DE LOS 28 ESTADOS MIEMBROS EUROPEOS	ESTADOS MIEMBROS EUROPEOS CON LA TASA MÁS ALTA	ESTADOS MIEMBROS EUROPEOS CON LA TASA MÁS ALTA	PROBLEMAS DE VIVIENDA SEÑALADOS POR EXPERTOS DE LA UE <sup>49</sup> (de "nada grave" a "muy grave"; 5 niveles) (en verde, coincide; en rojo, no coincide con Eurostat 2018 <sup>50</sup> )	
Personas sin hogar <sup>51</sup>	Un total de unos 700.000 <sup>52</sup>	El mayor aumento: 1. IE (+211%; de 2014 a 2019) 2. Bruselas (BE) (+142,2%; de 2008 a 2018) 3. NL (+120,8%; de 2009 a 2019)	El menor aumento: 1. FI: -32% (disminuido; de 2015 a 2019) 2. IT: +6,5% (de 2011 a 2014) 3. SE: +8% (de 2011 a 2017)	<b>Viviendas ocupadas por sus propietarios</b>	<b>Viviendas de alquiler</b>
		<b>Países de este estudio</b> ES: +20,5% (de 2014 a 2016) NL: +120,8% (de 2009 a 2019) Reino Unido (Inglaterra): +72% (de 2011 a 2019) SK: N/A AT: +21,4% (de 2008 a 2017) LV: N/A		N/A	N/A
Sobrecarga de la vivienda (+40% de los ingresos de los hogares dedicados a la vivienda, <sup>53</sup> Eurostat, 2018)	Propietarios con hipoteca o préstamo: 4.2% Inquilinos (alquiler de mercado): 27%	Propietarios con hipoteca o préstamo	Propietarios con hipoteca o préstamo	<b>Más alto</b> EL: <i>muy grave</i> LV: <i>muy grave</i> DE: <i>ni/ni</i> <b>Más bajo</b> CY: <i>ni/ni</i> FR: <i>no grave</i> RO: <i>no grave</i>	<b>Más alto</b> EL: <i>muy grave</i> BU: <i>grave</i> HU: <i>muy grave</i> <b>Más bajo</b> CY: <i>ni/ni</i> LV: <i>grave</i> MT: <i>grave</i>
		1. EL (29,2%) 2. LV (9,6%) 3. DE (8,6%)	1. CY (0,6%) 2. FR (0,7%) 3. RO (0,8%)		
		Inquilinos (alquiler de mercado)	Inquilinos (alquiler de mercado)	ES: N/A NL: <i>grave</i> UK: <i>ni/ni</i> SK: poco claro AT: N/A LV: <i>grave</i>	ES: N/A NL: <i>grave</i> UK: <i>grave</i> SK: poco claro AT: N/A LV: <i>grave</i>
		<b>Países de este estudio</b> ES: 3,5% (propietarios); 38,1% (inquilinos) NL: 2,2% (propietarios); 25,6% (inquilinos) UK: N/A SK: 1,9% (propietarios); 19,6% (inquilinos) AT: 2,6% (propietarios); 14,5% (inquilinos) LV: 9,6% (propietarios); 11,5% (inquilinos)			

49 IWU and TUD (2020, borrador). *Housing policies in the European Union*, Ministerio Federal del Interior, de la Construcción y de la Comunidad (BMI) e Instituto Federal de Investigación sobre la Construcción, el Urbanismo y el Desarrollo Espacial (BBSR)..

50 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living\\_conditions\\_in\\_Europe\\_-\\_housing\\_quality](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living_conditions_in_Europe_-_housing_quality).

51 Estimaciones recientes del número de personas sin hogar en los países europeos (no comparables en cuanto a la metodología y la definición dada de sin hogar). Fundación Abbé Pierre y FEANTSA (2020). *Fifth overview of housing exclusion in Europe*.

52 Fundación Abbé Pierre y FEANTSA (2020). *Fifth overview of housing exclusion in Europe*.

53 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living\\_conditions\\_in\\_Europe\\_-\\_housing\\_quality](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living_conditions_in_Europe_-_housing_quality).

# CAPÍTULO 1. LOS RETOS MÁS URGENTES DE LA VIVIENDA EN LA UE

ASPECTOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA	MEDIA DE LOS 28 ESTADOS MIEMBROS EUROPEOS	ESTADOS MIEMBROS EUROPEOS CON LA TASA MÁS ALTA	ESTADOS MIEMBROS EUROPEOS CON LA TASA MÁS ALTA	PROBLEMAS DE VIVIENDA SEÑALADOS POR EXPERTOS DE LA UE (de "nada grave" a "muy grave"; 5 niveles) (en verde, coincide; en rojo, no coincide con Eurostat 2018)	
<b>Hacinamiento en las viviendas</b> <sup>54</sup>	Propietarios con hipoteca o préstamo: 6,8% Inquilinos (alquiler de mercado): 19,5%.	Propietarios con hipoteca o préstamo 1. BU (58,9%) 2. RO (48,7%) 3. LV (40,8%)	Propietarios con hipoteca o préstamo 1. IE (0,1%) 2. MT (0,5%) 3. NL (1,4%)	N/A	N/A
		Inquilinos (alquiler de mercado) 1. BU (75,6%) 2. HR (72,7%) 3. RO (68%)	Inquilinos (alquiler de mercado) 1. CY (6,7%) 2. IE (8,8%) 3. MT (8,9%)		
		<b>Países de este estudio</b> ES: 2,8% (propietarios); 12,8% (inquilinos) NL: 1,4% (propietarios); 9,9% (inquilinos) UK: 2,4% (propietarios); 9,6% (inquilinos) SK: 26,5% (propietarios); 59,3% (inquilinos) AT: 5,6% (propietarios); 31,2% (inquilinos) LV: 40,8% (propietarios); 65,9% (inquilinos)		N/A	N/A
<b>Privación de vivienda</b> (al menos 1 de los 4 ítems <sup>55</sup> )	17,7%	RO: 32,9% PO: 32,8% CY: 31,5%	SK: 7,1% FI: 8,3% NO: 9,5%	N/A	N/A
		<b>Países de este estudio</b> ES: 18,9% NL: 17,7% UK: 16,8% SK: 7,1% AT: 14,5% LV: 30,9%			

54 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living\\_conditions\\_in\\_Europe\\_-\\_housing\\_quality](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living_conditions_in_Europe_-_housing_quality).

55 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living\\_conditions\\_in\\_Europe\\_-\\_housing\\_quality](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living_conditions_in_Europe_-_housing_quality).

ASPECTOS Y CARACTERÍSTICAS DE LA VIVIENDA	MEDIA DE LOS 28 ESTADOS MIEMBROS EUROPEOS	ESTADOS MIEMBROS EUROPEOS CON LA TASA MÁS ALTA	ESTADOS MIEMBROS EUROPEOS CON LA TASA MÁS ALTA	PROBLEMAS DE VIVIENDA SEÑALADOS POR EXPERTOS DE LA UE (de "nada grave" a "muy grave"; 5 niveles) (en verde, coincide; en rojo, no coincide con Eurostat 2018)	
<b>Urbanización:</b> tasa de sobrecarga del coste de la vivienda por grado de urbanización (personas que viven en ciudades) <sup>56</sup>	12.4%	HE: 43.9% DK: 21.2% DE: 17.6%	MT: 1.7% CY: 3.1% LT: 4.1%	<b>Aumento de los precios en algunas zonas urbanas</b>	
				Media más alta HE: <b>grave</b> DK: <b>grave</b> DE: <b>muy grave</b> Media más baja MT: <b>muy grave</b> CY: <b>grave</b> LT: <b>grave</b>	Media más alta HE: <b>muy grave</b> DK: <b>grave</b> DE: <b>grave</b> Media más baja MT: <b>grave</b> CY: <b>grave</b> LT: <b>grave</b>
		<b>Países de este estudio</b> ES: 10.1% NL: 12.1% UK: 16.2% SK: 5.6% AT: 11.6% LV: 6.9%		<b>Países de este estudio</b> ES: N/A NL: <b>muy grave</b> UK: <b>muy grave</b> SK: <b>grave</b> AT: N/A LV: <b>grave</b>	<b>Países de este estudio</b> ES: N/A NL: <b>muy grave</b> UK: <b>grave</b> SK: <b>grave</b> AT: N/A LV: <b>grave</b>
<b>Proporción de viviendas públicas/sociales en el parque de viviendas en 2016/2017</b> <sup>57</sup>	N/A	NL: 30% AT: 24% DK: 21% NO (non-UE): 20% SE: 19% FR: 17%	HE: 0% HO: 2% ES: 3% IT: 4% PL: 8% LV: 0.4%	N/A	N/A
<b>Tipo de viviendas</b> <sup>58</sup>	69.3% en propiedad (26,5% con hipoteca pendiente) y 30,7% de inquilinos (8,7% a precio reducido)	<b>Países de este estudio</b> ES: 76,3% propietarios de viviendas (29,4% con hipoteca pendiente) y 23,7% inquilinos (8,4% a precio reducido) NL: 68,9% viviendas en propiedad (60,5% con hipoteca pendiente) y 31,1% de inquilinos (1% a precio reducido) Reino Unido: 65,2% de viviendas en propiedad (37,5% con hipoteca pendiente) y 34,8% de inquilinos (5,1% a precio reducido) SK: 91,3% de propietarios (18,6% con hipoteca pendiente) y 8,7% de inquilinos (1,2% a precio reducido) AT: 55,4% de propietarios (25,5% con hipoteca pendiente) y 44,6% de inquilinos (14,9% a precio reducido) LV: 81,6% en propiedad (12,3% con hipoteca) y 18,4% inquilinos (10,9% precio reducido)		N/A	N/A

56 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living\\_conditions\\_in\\_Europe\\_-\\_housing\\_quality](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living_conditions_in_Europe_-_housing_quality).

57 Housing Europe (2019). *El estado de la vivienda en la UE 2019*.

58 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living\\_conditions\\_in\\_Europe\\_-\\_housing\\_quality](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Living_conditions_in_Europe_-_housing_quality).

# CAPÍTULO 1. LOS RETOS MÁS URGENTES DE LA VIVIENDA EN LA UE

Así pues, es difícil imaginar cómo espera la UE cumplir los **objetivos** establecidos en los artículos 3 y 9 del Tratado de la Unión Europea<sup>59</sup> sin una estrategia de vivienda común o, al menos, coordinada, ya que disponer de una vivienda adecuada es un requisito previo para muchos derechos humanos y para el pleno desarrollo de todas las personas a lo largo de su vida.<sup>60</sup> Como se ha visto, muchos Estados miembros de la UE y sus niveles de gobierno subnacionales **comparten problemas comunes** en materia de vivienda: un aumento de las personas sin hogar (700.000 personas sin hogar duermen actualmente en la calle o viven en alojamientos temporales o de emergencia en toda la UE, lo que supone un aumento del 70% en el espacio de diez años<sup>61</sup>) y la exclusión de la vivienda, la existencia de una sobrecarga de la vivienda (muchos más inquilinos que propietarios hipotecados), el hacinamiento en la vivienda (de nuevo, mucho más común entre los inquilinos que los propietarios) y un número de ciudadanos que viven en viviendas deficientes (por ejemplo, techos con goteras, falta de baño/ducha/aseo, oscuridad). No obstante, **difieren** entre sí en cuanto a la intención: mientras que en NL ha aumentado mucho el número de personas sin hogar, se ha reducido en FI; hay más sobrecarga en HE que en CY; hay más hacinamiento y privación de vivienda en la Comunidad Económica Europea que en el norte de Europa.

Pero muchos de estos problemas están **provocados por factores similares**:

- a) Las consecuencias de la **crisis financiera mundial de 2007** se mantienen en 2020 en muchos países. La primera provocó un aumento de los **desahucios** en una serie de países (BG, CY, IE, LV y NL) en los años inmediatamente posteriores (2010-13) y reforzó la pauta del desempleo, la inestabilidad financiera y el sobreendeudamiento de los hogares como principales riesgos de desahucio en toda la UE. Hubo un nivel significativamente más alto de atrasos relacionados con las hipotecas y los alquileres en los Estados miembros que se vieron gravemente afectados por la crisis (CY,

EL, ES, HU, IE y PT).<sup>62</sup> Además de los desahucios, la crisis ha repercutido negativamente en las finanzas públicas locales, lastrando así el aumento (adquisición, construcción) de **viviendas sociales** y el número y la cuantía de las subvenciones necesarias para llevar a cabo **obras de reparación y mejoras energéticas** en el parque de viviendas antiguas en muchas ciudades europeas;<sup>63</sup> todo ello en un contexto de gasto público en vivienda que ya es bajo.<sup>64</sup> La **crisis COVID-19** también ha repercutido en la vivienda de varias formas, por el lado de la oferta (inversión) y por el de la demanda (hogares). Aunque muchos países han adoptado varias medidas para evitar los desahucios forzados durante la pandemia,<sup>65</sup> se espera que, cuando se eliminen progresivamente, la recesión económica provoque una nueva oleada de ellos.

- b) Un proceso constante de **urbanización**, es decir, la concentración de la población en las grandes ciudades (de hecho, la UE es una de las zonas más urbanizadas del mundo, ya que más del 70% de los ciudadanos europeos viven en una zona urbana<sup>66</sup>), con una oferta varias veces limitada por la escasez de suelo, junto con el proceso de **vaciado del espacio rural** (que cuestiona la eficacia de las políticas de cohesión territorial a varios niveles) (en 13/25 Estados miembros de la UE) y **la falta de vivienda social y accesible** (o la limitación legal de la misma por parte de la Comisión de la UE desde 2009, sí representa una parte demasiado grande, como en NL y DK) ha contribuido a la **no accesibilidad de la vivienda** en las principales zonas urbanas de los Estados miembros de la UE (de ahí que 23 de los 25 Estados miembros de la UE hayan declarado que los precios o los alquileres de la vivienda han aumentado en sus principales ciudades); así como, las zonas contaminadas y ruidosas. Otras consecuencias de la **urbanización** son la **gentrificación** de diferentes tipos de barrios (recuérdese la promoción de las "ciudades creativas"<sup>67</sup> y el fenómeno de la

59 Entre otros, el bienestar de su población, la libre circulación de personas, el mercado interior, la lucha contra la exclusión social y la discriminación, la promoción de la justicia y la protección social; la igualdad entre mujeres y hombres, la solidaridad entre generaciones y la protección de los derechos del niño; la promoción de la cohesión económica, social y territorial, y la solidaridad entre los Estados miembros; la erradicación de la pobreza en todo el mundo y el principio de igualdad de sus ciudadanos..

60 'Healthcare, education and social housing are closely connected to social support systems, to cater for the complex and evolving needs of everyone over the course of their lives' (Fransen, del Bufalo and Reviglio, 2018).

61 Fundación Abbé Pierre y FEANTSA (2020). *Fifth overview of housing exclusion in Europe*.

62 Kenna, P. et al. (2016). Pilot project – promoting protection of the right to housing – homelessness prevention in the context of evictions. VT/2013/056, Comisión Europea-Dirección General de Empleo, Asuntos Sociales e Inclusión, Oficina de Publicaciones de la Unión Europea.

63 Housing Europe (2019). *The state of housing in the EU 2019*.

64 Fundación Abbé Pierre y FEANTSA (2020). *Fifth overview of housing exclusion in Europe*.

65 Kholodilin, K. (2020). 'Housing policies worldwide during coronavirus crisis: challenges and solutions,' DIW Focus 2, DIW Berlin.

66 Bauer, S. coord (2018). *Policy guidelines for affordable housing in European cities*, Agenda Urbana para la UE, Ciudad de Viena - Wiener Wohnen.

67 Florida, R. (2002). *The rise of the creative class*, Basic Books, New York

**turistificación** en ciudades clave<sup>68)</sup> y la **creación de guetos** (incluso en forma de **hacinamiento y sin techo oculto**), a veces debido a la migración (interna y externa).<sup>69,70,71</sup>

- c) Falta de una agenda clara (una preocupación importante en la mitad de los Estados miembros de la UE) para promover la **accesibilidad universal** de las personas mayores y los discapacitados. Los países han adoptado medidas irregulares con un alcance limitado para abordar esta cuestión (por ejemplo, la ejecución unilateral de obras de adaptación por parte de los discapacitados en ES; la prohibición constitucional en DE de la discriminación por motivos de discapacidad; o el aumento de las subvenciones públicas en SE), dada la situación actual.<sup>72</sup>
- d) La existencia de una **mala calidad de la vivienda**, especialmente en muchos países de Europa Central y Oriental (RO, PO y CY tienen los mayores índices de **privación de vivienda** de la UE) y en algunos países del sur de Europa. Ello se debe a la antigüedad del parque de viviendas y/o a la mala calidad de la construcción inicial, junto con la incapacidad de los ocupantes con bajos ingresos para pagar el mantenimiento y la mejora de sus viviendas (los propietarios, tras los procesos de privatización de las mismas) y la disminución o retirada de las subvenciones gubernamentales para el mantenimiento.<sup>73</sup>

A pesar de las **importantes disparidades** entre países en materia de vivienda, pero también de los retos similares (muchos de ellos relacionados con la accesibilidad, la sostenibilidad y la inclusión) entre los Estados miembros de la UE, y de las sorprendentes consecuencias que todo tipo de patologías relacionadas con la vivienda (por ejemplo, la privación de la vivienda, el hacinamiento, la falta de inclusión/accesibilidad, la no accesibilidad, la insostenibilidad, la falta de vivienda) tienen en la vida cotidiana de los ciudadanos de la UE, **la UE no tiene competencia directa** para legislar en materia de vivienda, de acuerdo

con el principio de subsidiariedad. Sin embargo, hay ámbitos en los que la UE puede legislar, como la legislación sobre ayudas estatales, la legislación fiscal, la legislación sobre consumo y competencia, que tienen un impacto directo en la vivienda; la vivienda social está reconocida como un servicio de interés económico general en la legislación de la UE. Otras áreas con impacto en la vivienda son la energía, el empleo, la exclusión social y las políticas de migración; estas son áreas en las que deben tenerse en cuenta las oportunidades de financiación a través de los Fondos Estructurales y de Inversión Europeos y de InvestEU, así como los préstamos del BEI para la vivienda social y accesible, que han sido y siguen siendo un elemento importante de los 150.000 millones de euros en préstamos urbanos del banco de la UE en los últimos siete años y de su apoyo a la política urbana de la UE.<sup>74</sup> La vivienda es un elemento importante en el Green New Deal, que implica el apoyo financiero de la UE a la vivienda, y es esencial para lograr los valores de la UE, como la dignidad humana, la igualdad, la no discriminación o los derechos humanos, entre otros. Asimismo, el Protocolo nº26 sobre los servicios de interés general, anexo al TFUE, insta a los Estados miembros a garantizar "un alto nivel de calidad, seguridad y accesibilidad, la igualdad de trato y la promoción del acceso universal y de los derechos de los usuarios" y la UE velará por el cumplimiento de este compromiso por parte de los Estados miembros.<sup>75</sup> Un hito ha sido la inclusión del principio del derecho a la vivienda y la asistencia a las personas sin hogar en el **Pilar Europeo de Derechos Sociales** (basado en los artículos 3 y 9 del Tratado de la Unión Europea), tras la Carta de Derechos Fundamentales de la UE (artículos 33 y 36). Además, la **Agenda Urbana para la UE** (lanzada en mayo de 2016 con el Pacto de Ámsterdam) tiene como objetivo estimular el crecimiento, la habitabilidad y la innovación en las ciudades de Europa, así como identificar y abordar con éxito los retos sociales (en 14 asociaciones temáticas diferentes) a través de un método de trabajo multinivel, promoviendo la cooperación entre

68 Sequera, J., y Nofre, J. (2018). 'Urban activism and touristification in Southern Europe. Barcelona, Madrid and Lisbon,' in Ibrahim, J., and Rob, M. (eds) *Contemporary Left-Wing Activism Vol 2: Democracy, Participation and Dissent in a Global Context*, Routledge, London.

69 Fundación Abbé Pierre y FEANTSA (2020). *Fifth overview of housing exclusion in Europe*.

70 Pleace, N. (2011). 'Immigration and homelessness,' in O'Sullivan, E., Busch-Geertsema, V., Quilgars, D., and Pleace, N. (eds), *Homelessness Research in Europe*, FEANTSA, Brussels, 143-163.

71 Nijskens, R., Lohuis, M., Hilbers, P., Heeringa, W. (eds) (2019). *Hot property. The housing market in major cities*, Springer, eBook.

72 Nasarre-Aznar, S., and Simón-Moreno, H. (2020). 'Housing not for all: the lack of universal accessibility to housing in multi-unit buildings in Spain, Sweden and Germany,' *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, 12(1), 35-54.

73 Norris, M., and Carnegie, A. (2015). 'Sustainability, in habitat for humanity,' *Housing Review 2015. Affordability, livability, sustainability*, 43-55.

74 Banco Europeo de Inversiones (2019). *Social and affordable housing with the EIB. Advanced finance for a basic need*, Banco Europeo de Inversiones y Comité Europeo de las Regiones.

75 Comité Económico y Social Europeo (2020). *Universal access to housing that is decent, sustainable and affordable over the long term (own-initiative opinion)*, TEN/707-EESC-2020.

# CAPÍTULO 1. LOS RETOS MÁS URGENTES DE LA VIVIENDA EN LA UE

los Estados miembros, las ciudades, la Comisión Europea, el BEI y otras partes interesadas. La vivienda fue uno de los temas clave elegidos para ser abordados en una fase muy temprana, y la Asociación para la Vivienda ha estado trabajando para contribuir a crear "un mejor conocimiento y mejores condiciones legales y financieras para las ciudades de la UE que necesitan invertir en nuevas y renovadas viviendas accesibles para sus poblaciones".<sup>76</sup>

Durante tres años, la Asociación presentó un plan de acción conciso, con un conjunto de recomendaciones políticas a varios niveles sobre la vivienda accesible en la UE. Por su parte, el Comité Europeo de las Regiones, como parte interesada de la Agenda Urbana, abogó en diciembre de 2017 por el establecimiento de una "Agenda Europea de la Vivienda" en un informe de iniciativa<sup>77</sup> que recogía las principales recomendaciones de la Asociación para la Vivienda de la Agenda Urbana de la UE.

**Varios informes de la UE abordan la importancia de la inversión en viviendas accesibles como algo vital para la recuperación económica sostenible y la cohesión social.**<sup>78</sup> El Grupo de Trabajo de Alto Nivel (HLTF) sobre la inversión en infraestructura social en Europa describe claramente en su informe de 2018 que las inversiones en **infraestructuras sociales han disminuido un 20%** desde 2009 en la UE y calcula un **déficit de inversión global de 150.000 millones de euros al año durante los próximos 10 años. La falta de inversión en viviendas accesibles asciende a unos 57 000 millones de euros al año.** En el informe de inversión del BEI 2017/2018<sup>79</sup>, los municipios señalan un importante déficit de inversión, especialmente en transporte, TIC y vivienda social. La tasa de inversión de los gobiernos está en su nivel más bajo de los últimos 20 años. Estas cifras están validadas por el seguimiento continuo de la inversión pública que realiza la OCDE.<sup>80</sup> El desbloqueo de la inversión a nivel de la UE puede lograrse mediante una revisión de las normas sobre ayudas estatales de la UE para abordar su actual falta de claridad e incertidumbre jurídica y una mejora del procedimiento del **Semestre Europeo para reflejar mejor la diversidad de tenencias de la vivienda, la fragmentación de los mercados de la vivienda y la necesidad de vivienda; así como, para apoyar mejores condiciones de financiación para la vivienda accesible.**<sup>81</sup>

Otra oportunidad sería relanzar actividades similares llevadas a cabo por el Grupo de trabajo de alto nivel (HLTF) sobre la inversión en **infraestructuras sociales** en Europa.

Fue promovido por la Asociación Europea de Inversores a Largo Plazo (ELTI) y creado en febrero de 2017 para evaluar cómo podría impulsarse la inversión a largo plazo en infraestructuras sociales, en particular, en los ámbitos de "la educación, el aprendizaje permanente, la sanidad y los cuidados de larga duración; así como, en viviendas accesibles y energéticamente eficientes", ya que "centrarse en el capital humano y en la disminución de las desigualdades dentro y entre generaciones demuestra cómo las inversiones adecuadas en los tres ámbitos principales [...] pueden mejorar el crecimiento y el bienestar, cuando se adaptan el espacio fiscal y la financiación de las disposiciones sociales".<sup>82</sup>

Además, un enfoque modesto pero realista para establecer directrices comunes (evaluación comparativa, intercambio y difusión de las mejores prácticas, fijación de objetivos y revisión por pares) para la política de vivienda de la UE consistiría en reforzar su seguimiento en el marco del Semestre Europeo y aprovechar la experiencia adquirida desde el inicio de un **Método Abierto de Coordinación (MAC)**, un proceso de elaboración de políticas de la UE que da lugar a una gobernanza blanda, pero no a una legislación de la UE, al igual que se ha iniciado en los ámbitos de las políticas y los sistemas de empleo, pensiones y salud,<sup>83</sup> o a través de un Semestre Europeo.

Así mismo, los **Puntos Focales Nacionales** de Política de Vivienda (PFV), creados en la década de 1990, eran un marco informal que facilitaba las reuniones entre los ministros de vivienda de los Estados miembros de la UE y sus respectivas administraciones clave. Las reuniones se organizaban con regularidad; sin embargo, tras la reunión ministerial celebrada bajo la presidencia española en 2010, esta pauta se interrumpió, por razones relacionadas principalmente con la CFG. Desde entonces, se han celebrado varias reuniones del HFP, aunque con poca frecuencia (2012, 2016, 2017), junto con una sola reunión ministerial (2013, Bruselas).

Se pueden encontrar más recomendaciones en el dictamen del **Comité Económico y Social Europeo** sobre el

76 Asociación para la Vivienda de la Agenda Urbana para la UE (2018). *The Housing Partnership Action Plan*, December 2018

77 <https://cor.europa.eu/en/our-work/Pages/OpinionTimeline.aspx?opId=CDR-1529-2017>

78 Fransen, L., del Bufalo, G., and Reviglio, E. (2018). *Boosting investment in social infrastructure in Europe*, discussion paper, 74

79 [https://www.eib.org/attachments/efs/economic\\_investment\\_report\\_2017\\_en.pdf](https://www.eib.org/attachments/efs/economic_investment_report_2017_en.pdf).

80 <https://www.oecd.org/effective-public-investment-toolkit/>.

81 Housing Partnership of the Urban Agenda for the EU (2018). *The Housing Partnership Action Plan*, December 2018.

82 Fransen, L., del Bufalo, G., and Reviglio, E. (2018). *Boosting investment in social infrastructure in Europe*, discussion paper, 74.

83 Schmid, C.U. (2018). *Tenancy law and housing policy in Europe*, Cheltenham-Northampton, Edward Elgar Publishing.

“

acceso unitario a una vivienda digna, sostenible y accesible a largo plazo:<sup>84</sup>

- Establecer los principios y fijar las condiciones para proporcionar, encargar y financiar viviendas accesibles, de conformidad con el artículo 14 del TFUE, mediante un reglamento sectorial en el marco del procedimiento legislativo ordinario.
- Revisar la decisión sobre los servicios de interés económico general en relación con el grupo destinatario (beneficiarios) de un derecho a la vivienda social, y especificar que la política de vivienda no debe limitarse a ayudar a las personas en riesgo de pobreza, sino que debe garantizar una vivienda digna, accesible y accesible a largo plazo para todos, incluidas las personas sin hogar y las afectadas por la escasez de viviendas adecuadas en Europa;
- La Comisión debe proponer una definición común de vivienda accesible y de costes de vivienda excesivos, así como un método armonizado para evaluar dichos costes.

Así mismo, el recién elegido **Parlamento Europeo** elaboró un **informe de iniciativa propia** sobre el *acceso a una vivienda digna y accesible para todos* (2019/2187(INI)) en su Comisión de empleo y asuntos sociales, por lo que las conclusiones de la asociación fueron asumidas por el legislador europeo. Este informe aborda un enfoque integrado de la vivienda social, pública y accesible a nivel de la UE; la seguridad de la tenencia y los mercados de la vivienda inclusivos; la inversión en vivienda social, pública, accesible y energéticamente eficiente; la falta de vivienda y la discriminación; y la vivienda adecuada, energéticamente eficiente y saludable.

Por último, a nivel internacional, las ciudades de Ámsterdam, Barcelona, Londres, Montreal, Montevideo, Nueva York y París<sup>85</sup> presentaron, en una declaración conjunta ante la ONU, en 2018, una declaración municipal de los gobiernos locales por el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad, para dar seguimiento al Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 de la ONU: "hacer que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles" para 2030. Privar del acceso a una vivienda adecuada significa quitar a priori a una persona la posibilidad de formar parte de la ciudad y participar en ella.<sup>86</sup>

***Un enfoque modesto pero realista para establecer directrices comunes (evaluación comparativa, intercambio y difusión de las buenas prácticas, fijación de objetivos y revisión por pares) para la política de vivienda de la UE.***

***La política de vivienda de la UE sería reforzar su seguimiento en el marco del Semestre Europeo y aprovechar la experiencia adquirida desde el inicio de un Método Abierto de Coordinación.***

“

84 Comité Económico y Social Europeo (2020). *Universal access to housing that is decent, sustainable and affordable over the long term (own-initiative opinion)*, TEN/707-EESC-2020

85 Vea todas las ciudades: <https://citiesforhousing.org/cities/> consultado el 10 de julio de 2020.

86 Rolnik, P. (2014). 'Place, inhabitation and citizenship: the right to housing and the right to the city in the contemporary urban world,' *International Journal of Housing Policy*, 14(3), 293-300.

# CAPÍTULO 2.

## ESTUDIOS DE PAÍSES

Este capítulo pretende identificar y recopilar buenas prácticas, iniciativas replicables y escalables de una selección de países (también regiones y ciudades), según su tamaño y población, ubicación y sistema de vivienda: España, Países Bajos, Reino Unido (Inglaterra, en particular), Eslovaquia, Austria, Letonia y los demás Países Bálticos. La recopilación de buenas prácticas se realiza teniendo en cuenta sus resultados en los siguientes ámbitos: a) acceso a la vivienda accesible; b) vivienda social; c) financiación; d) integración de grupos desfavorecidos (personas mayores, jóvenes, inmigrantes) - cohesión social y e) clima, medio ambiente y eficiencia de recursos. También se analizan las lecciones aprendidas para un país/región/ciudad determinada, para ver si las prácticas presentadas serían útiles para otros países o a nivel europeo o internacional, incluyendo los puntos fuertes y débiles.

El objetivo es identificar modelos y políticas que puedan ser replicados a través de diversos aspectos: regulación, financiación, costes, urbanismo, inclusión de grupos vulnerables, dificultades, etc. Se entiende que la accesibilidad de la vivienda es un concepto amplio, por lo que las prácticas presentadas pueden dirigirse a diferentes grupos objetivo: desde personas sin hogar, arrendatarios sociales, propietarios de viviendas sociales/accesibles hasta los hogares con ingresos medios (ajustados).



# 2.1. ESPAÑA

AUTOR: SERGIO NASARRE-AZNAR



## 2.1. ESPAÑA

*Autor: Sergio Nasarre-Aznar*

### 2.1.1. CONTEXTUALIZACIÓN DE LA POLÍTICA Y LA NORMATIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

La política de vivienda en España está **descentralizada**, tanto **vertical** como **horizontalmente**. En cuanto a la primera, se desarrolla a diferentes niveles: nacional, regional y local, con ciertas influencias de la legislación de la UE (por ejemplo, la energía a través de la Directiva 2012/27/UE). En relación con la segunda, dentro de estos niveles, hay varios departamentos que se ocupan de las competencias relacionadas con la vivienda, como los asuntos sociales, la planificación y desarrollo del territorio y las secciones *ad hoc* de vivienda. Esto también da lugar a una plétora de **organizaciones** de distinta naturaleza jurídica (empresas públicas, agencias, ONGs, etc.) que desarrollan y gestionan viviendas sociales<sup>87</sup> y a una sobreabundancia de leyes, reglamentos y políticas aprobadas por distintos organismos gubernamentales.

Así, según la Constitución española de 1978, mientras que las competencias **en materia de política de vivienda y consumo** corresponden a las Comunidades Autónomas (CC.AA; 17 regiones en total) y su ejecución se delega en la mayoría de los casos en los municipios, **los marcos normativos hipotecarios y de arrendamiento** se mantienen a nivel nacional, mientras que en 2020 se desarrolló, por primera vez, una ley general de vivienda para todo el país que garantice cierta coordinación entre las CC.AA. De hecho, el Gobierno central ha estructurado tradicionalmente la política nacional de vivienda social mediante la mera aprobación de planes nacionales de vivienda cada cuatro años, que contienen básicamente las actuaciones relacionadas con la vivienda que se van a promover con dinero público, como las mejoras energéticas en edificios plurifamiliares y el desarrollo o rehabilitación/reforma de viviendas de alquiler social (solo desde 2013), o para promover la cohesión territorial (por ejemplo, una subvención

para que las generaciones jóvenes compren una propiedad rural para vivir; sólo desde 2018). Sin embargo, esto suele significar, en la práctica, que hay una falta de coherencia en las políticas de vivienda en todo el país español y a varios niveles, y a veces son contradictorias.

En la historia reciente, España ha experimentado un proceso progresivo de urbanización: migraciones internas desde la España rural a la industrial en los años 60 y 70; durante la burbuja inmobiliaria de 1995-2007, en forma de construcción masiva cerca de ciudades clave (suburbios) y de segundas residencias; y durante la actual crisis económica (2008-20); en este último caso, especialmente por parte de las generaciones jóvenes en busca de oportunidades laborales. Sin duda, España es el país de la UE con mayor proporción de personas viviendo en pisos (alrededor del 70%), junto con Letonia<sup>88</sup> la mayoría de ellos organizados en condominios (propiedad horizontal), con una densidad de población muy alta en Madrid y en la costa. Además, a este proceso de urbanización ha contribuido el atractivo turístico de varias ciudades españolas (desde los años 60, pero con mayor auge desde la democratización del turismo por la "economía colaborativa"), unido, en algunos casos, a su consideración como lugares de interés para el establecimiento de start-ups y co-working (ciudades creativas). La urbanización ha impulsado el proceso de progresiva **falta de acceso a la vivienda**, el aumento de la **okupación** y otros tipos de **sinhogarismo oculto**, y los procesos de **gentrificación y turistificación** de esos lugares. Tras el proceso de urbanización, se inició el proceso de la "**España vacía**" (la mitad de la población española vive en sólo 125 municipios de un total de 8.000<sup>89</sup>), que evidenció la falta de una política coherente y eficaz de cohesión territorial e igualdad de oportunidades durante décadas.

España es el país occidental de la UE con la **segunda tasa más alta de propiedad de la vivienda** (77%; casi la mitad sin carga hipotecaria) después de Malta. Si bien el acceso a la vivienda en España en 2020 sigue sufriendo las consecuencias de la crisis financiera mundial de 2007 (unos 525.000 hogares con retrasos en el

87 Lambea Llop, N. (2020). *Propuesta de un modelo de provisión y gestión de vivienda social en clave europea*, Tesis doctoral, inédita.

88 [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Fig18\\_1.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=File:Fig18_1.png) (consultado el 16 de julio de 2020)

89 [www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/01/20/740662-como-se-concentra-la-poblacion-espanola](http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2016/01/20/740662-como-se-concentra-la-poblacion-espanola) (consultado el 16 de julio de 2020)

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.1. ESPAÑA

pago de alquileres e hipotecas se vieron obligados a abandonar sus residencias en el período 2010-17<sup>90</sup>), la sobrecarga media de la vivienda (**accesibilidad**), según la posición de Eurostat<sup>91</sup> de 2018, se sitúa por debajo de la media de la UE (10,3%) y muy por debajo de la de varios países del norte de Europa, como el Reino Unido (15,1%), DK (14,7%), DE (14,2%), CH (12,8%) y NO (10,3%), incluso para la generación más joven. Sin embargo, es relativamente alto entre los inquilinos, algo que ocurre especialmente en las grandes ciudades españolas, como Madrid y Barcelona, debido principalmente al proceso de urbanización. En 2017, en 47 de las 50 provincias, pagar un alquiler era más caro que pagar una hipoteca.<sup>92</sup> Es decir, mientras que en 2007 España vivió el estallido de la burbuja de la propiedad de la vivienda, en 2016 comenzó a crecer una burbuja del alquiler en las principales ciudades, lo que puso de manifiesto la ausencia de una política coherente orientada a encontrar **un abanico equilibrado de tenencias de la vivienda**: las políticas de alternancia entre el fomento de un único tipo de tenencia de la vivienda (es decir, la propiedad de la vivienda) y otro (es decir, el alquiler) han sido evidentemente infructuosas. Las soluciones alternativas en el ámbito de la "**vivienda colaborativa**" (cooperativas de vivienda, convivencia, etc.) son incipientes. Mientras tanto, las cifras reales de **viviendas sociales de alquiler** disponibles siguen siendo inciertas, pero existe un consenso general de que son relativamente bajas (alrededor del 3% del parque total de viviendas<sup>93</sup>), especialmente en las ciudades donde son más necesarias. Otro gran reto es su correcta **gestión** y sostenibilidad, que está constantemente en juego.<sup>94</sup>

En definitiva, el acceso a la vivienda en las grandes ciudades españolas y, básicamente, donde la gente tiene que vivir para trabajar, se encuentra hoy en una especie de **enigma sin resolver**: la vivienda en propiedad es inaccesible para los menos pudientes (sobre todo desde 2019, ya que los requisitos para acceder a los

préstamos hipotecarios son más estrictos), las tenencias son inaccesibles (sobre todo desde 2016, ya que la mayoría tiene que alquilar porque no puede comprar y no hay más ofertas desde 2007 y las condiciones son más estrictas desde 2019), la vivienda social es escasa (ya que es cíclica y el país está en crisis desde 2007, lo que significa básicamente que es difícil comprar o adquirir más viviendas desde entonces; las medidas son más intrusivas, como las sanciones, los aumentos de impuestos y las expropiaciones de viviendas vacías, introducidas por algunas CCAA. y estas no han sido bien recibidas por los fondos, los bancos u otros propietarios de parques inmobiliarios que podrían estar dispuestos a colaborar; por el contrario, estas medidas suelen acabar en los tribunales;<sup>95</sup> además, el parque de viviendas sociales existente no siempre se gestiona adecuadamente en todas partes<sup>96</sup>) y las tenencias de viviendas alternativas no están plenamente desarrolladas.

En cuanto a la **adecuación** del parque de viviendas, según el Instituto Nacional de Estadística (INE), aproximadamente el 55% (13.759.266 viviendas) del total del parque residencial español (25.208.622 viviendas) se construyó antes de 1980, y casi el 21% de las viviendas tiene más de 50 años.<sup>97</sup> Este es un lastre importante para acometer obras de **rehabilitación, mejora energética** y accesibilidad universal. De hecho, sólo el 0,6% de las viviendas situadas en edificios plurifamiliares en España son **universalmente accesibles** para las personas con discapacidad y las personas mayores,<sup>98</sup> lo que es especialmente preocupante en una sociedad que envejece.

90 Nasarre-Aznar, S. (2020). *Los años de la crisis de la Vivienda. De las hipotecas subprime a la Vivienda colaborativa*, Tirant lo Blanch, Valencia.

91 <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tespm140/default/table?lang=en> (consultado el 16 de julio de 2020)

92 [www.elconfidencial.com/vivienda/2017-01-29/si-pagases-lo-mismo-de-alquiler-que-de-hipoteca-comprarias-casa\\_1315309/](http://www.elconfidencial.com/vivienda/2017-01-29/si-pagases-lo-mismo-de-alquiler-que-de-hipoteca-comprarias-casa_1315309/) (consultado el 16 julio 2020).

93 Housing Europe (2019). *The state of housing in the EU 2019*.

94 Lambea Llop, N. (2020). *Propuesta de un modelo de provisión y gestión de vivienda social en clave europea*, Tesis doctoral, inédita.

95 Véase algunos ej. en: [www.elperiodico.com/es/barcelona/20190621/barcelona-expropia-por-primera-vez-el-derecho-de-uso-de-una-vivienda-vacia-7515999](http://www.elperiodico.com/es/barcelona/20190621/barcelona-expropia-por-primera-vez-el-derecho-de-uso-de-una-vivienda-vacia-7515999) (consultado 17 julio 2020).

96 Véase, por ejemplo: [www.larazon.es/local/andalucia/la-junta-da-por-perdidos-50-millones-en-impagos-del-alquiler-de-pisos-sociales-HB15412261/](http://www.larazon.es/local/andalucia/la-junta-da-por-perdidos-50-millones-en-impagos-del-alquiler-de-pisos-sociales-HB15412261/) (consultado el 7 julio 2020).

97 Estos datos coinciden con los ofrecidos por el Ministerio de Fomento, que ascienden a 11,9 millones de inmuebles de uso residencial anteriores a 1980, lo que supone el 50,1% del total (Ministerio de Fomento, 2018).

98 Nasarre-Aznar, S. y Simón-Moreno, H. (2020). 'Housing not for all: the lack of universal accessibility to housing in multi-unit buildings in Spain, Sweden and Germany', *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, 12(1), 35-54

## 2.1.2. BUENAS PRÁCTICAS

BUENA PRÁCTICA 1.	
<p><b>Título:</b> Formas flexibles de aumentar el parque de viviendas sociales disponibles: intermediación entre propietarios e inquilinos sociales (similar a las agencias de alquiler social) y derechos de tanteo.</p>	
<p><b>Ámbito de buenas prácticas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acceso a la vivienda accesible</li> <li>• Vivienda social</li> <li>• Financiación</li> <li>• Integración de grupos desfavorecidos (ancianos, jóvenes, inmigrantes) - cohesión social</li> </ul>	
<p><b>Nivel</b></p> <p>Multi-regional</p>	<p><b>Dónde</b></p> <p>Varias comunidades autónomas. En relación con los <b>servicios de intermediación</b>, uno de los primeros se estableció en Cataluña en 2004. En 2013, el País Vasco puso en marcha el programa 'Bizigune'<sup>99</sup> y en 2012 su servicio ASAP. La mayoría de las comunidades autónomas prevén este servicio en sus leyes de vivienda, como en Andalucía (2013), Aragón (2016), Canarias (2014), Castilla y León (2010), Valencia (2017), Extremadura (2017) y Baleares (2018). <b>El derecho de tanteo</b> también está disponible en varias regiones, como Cataluña (desde 2015) y Andalucía (desde 2018).</p>
<p><b>Instrumento</b></p> <p>Servicio público</p>	<p><b>Referencia del instrumento</b></p> <p>El <b>servicio de intermediación catalán</b> se denomina "Red de intermediación para la vivienda" (<i>Xarxa de mediació per al lloguer social</i>).<sup>100</sup></p> <p>El derecho de tanteo a favor de la Generalitat de Catalunya (<i>Dret de tanteig i retracte a favor de l'administració de la Generalitat de Catalunya</i>) está regulado por la Ley catalana-Decreto 1/2015.</p>
<p><b>Información financiera</b></p> <p>Una <b>red de intermediación</b> suele requerir un número de funcionarios, repartidos por todo el territorio, dedicados a tareas de intermediación que incluyen la búsqueda y retención activa de las viviendas y la asistencia a propietarios e inquilinos.</p> <p>El presupuesto dedicado por la Generalitat al <b>derecho de tanteo</b> fue de 5,3 millones de euros en 2015, con los que se compraron 139 viviendas. En 2019, el presupuesto fue de 107,4 millones de euros. El número total de viviendas compradas mediante este mecanismo desde 2015 es de 2.049, lo que supone una inversión media de dinero público de 52.000 euros por vivienda.</p>	

99 [www.alokabide.euskadi.eus/propietario/programa-bizigune/](http://www.alokabide.euskadi.eus/propietario/programa-bizigune/) (consultado 19 julio 2020).

100 [http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/!ut/p/z1/jYwxD4lwEIV3fkUX5mu0GhxJTBTiYxKF3PWBquFQovlz5eQJgYH4w3vwbvL90BEHTTAB\\_juAT510HU-2OsSO21rNMChEOTzctzs9glbHOgpZzRdZdtlrAlpQzyCQz8p2aeJwHxu4kHbM5\\_GxT63rYiBSFt3amhA443KTGmL3WJqVeuV9rHtHG2dFgpT7yVGs14GtANSCp1SI1JcbY8qlc-EPzEMUb5GBauQ!!/](http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/!ut/p/z1/jYwxD4lwEIV3fkUX5mu0GhxJTBTiYxKF3PWBquFQovlz5eQJgYH4w3vwbvL90BEHTTAB_juAT510HU-2OsSO21rNMChEOTzctzs9glbHOgpZzRdZdtlrAlpQzyCQz8p2aeJwHxu4kHbM5_GxT63rYiBSFt3amhA443KTGmL3WJqVeuV9rHtHG2dFgpT7yVGs14GtANSCp1SI1JcbY8qlc-EPzEMUb5GBauQ!!/) (consultado 19 julio 2020)

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.1. ESPAÑA

#### Impacto y beneficiarios

La **red catalana de intermediación de viviendas** se puso en marcha en 2005 y alcanzó su punto álgido entre 2007 y 2010, ya que consiguió captar 3.500 viviendas al año de propietarios privados para su alquiler social. Además de garantizar el pago del alquiler hasta seis meses, hasta 2011, la Generalitat subvencionaba a los propietarios que incorporaban sus viviendas al servicio de intermediación para que realizaran obras de reforma en sus inmuebles. Como consecuencia de la supresión de esta subvención en 2011, del aumento constante del retorno al alquiler privado desde 2012 y de la reducción del periodo garantizado de pago del alquiler de seis a tres meses en 2014, el número de contratos de alquiler social concertados a través de esta red ha disminuido. En 2019, la red ayudó a concertar un total de 1.526 contratos de vivienda de alquiler social. En total, ese año el servicio gestionó 8.424 viviendas, de las cuales 8.241 tenían un contrato de alquiler social en vigor.<sup>101</sup>

El **derecho de tanteo obligatorio** a favor de la Generalitat introducido por la Ley 1/2015, permitió la adquisición, a bajo precio, de 2.049 viviendas hasta agosto de 2019. La Agencia de la Vivienda de Cataluña gestionaba en ese momento 20.240 viviendas.<sup>102</sup> Además, el Sareb (un "banco malo" creado en 2012 para vender los inmuebles embargados por los bancos comerciales debido a las consecuencias de la crisis inmobiliaria de 2007) cedió gratuitamente 3.465 viviendas a la Agencia de la Vivienda de Cataluña para que fueran alquiladas socialmente.

#### Descripción

La **red catalana de intermediación de vivienda** es un sistema de intermediación en el mercado inmobiliario que pretende aumentar la oferta de alquiler a precios moderados y, al mismo tiempo, movilizar el stock de pisos vacíos. Se dirige a personas y hogares con ingresos de hasta 2.276,48 €/mes en 2020. El parque de viviendas de la red se compone de viviendas nuevas o de segunda mano, que están vacías y se ponen en el mercado a través de la gestión de los nodos de la red (*borses d'habitatge*). Estos nodos gestionan los programas de vivienda social en el territorio y dependen de los municipios, las diputaciones y las agrupaciones de municipios.

La red facilita el equilibrio entre las distintas formas de tenencia de la vivienda y el mantenimiento sostenible del parque de viviendas, incluso mejorar las políticas de integración y composición sociocultural de los municipios.

Los nodos de la red ofrecen a propietarios e inquilinos una oferta y necesidad de vivienda, con la garantía de que la red de administraciones públicas vela por sus intereses. Captan los pisos vacíos y los ponen en alquiler a un precio inferior al del mercado, vigilan la relación contractual y aportan seguridad y profesionalidad a arrendadores e inquilinos. En particular, la red:

- A) Ofrece a los arrendadores privados: un seguro multirriesgo y de defensa jurídica durante todo el contrato, un seguro de pago (*avalloguer*) de seis meses (para los contratos de arrendamiento concertados desde 2008 hasta 2014; de tres meses para los concertados desde entonces),<sup>103</sup> un servicio de asesoramiento gratuito, la tramitación de los contratos de arrendamiento, el seguimiento de la relación contractual y el control del buen uso de la vivienda alquilada.
- B) Ofrece a los futuros inquilinos sociales: la posibilidad de buscar una vivienda adecuada, el asesoramiento y la facilitación de la solicitud de una subvención para el pago del alquiler.

#### El derecho de tanteo catalán

Según el artículo 2 del Decreto Ley 1/2015, cuando los prestamistas hipotecarios (normalmente los bancos) pretendan vender alguna vivienda que hayan adquirido previamente como consecuencia de la ejecución hipotecaria o de la *datio in solutum* (dación de pago), deberá ofrecerse primero a la Generalitat, que tiene un derecho legal de tanteo.

101 [http://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/03\\_Informe\\_sobre\\_el\\_sector\\_de\\_l\\_habitatge\\_a\\_Catalunya/informe\\_sobre\\_el\\_sector\\_de\\_l\\_habitatge\\_a\\_catalunya/docs/Informe\\_19.pdf](http://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/03_Informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_Catalunya/informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_catalunya/docs/Informe_19.pdf) (consultado 19 julio 2020).

102 <https://govern.cat/salaprensa/notes-premsa/375902/parc-habitatges-publics-administrat-generalitat-assoleix-xifra-record-20240-pisos> (consultado 19 julio 2020).

103 [http://incasol.gencat.cat/es/2-serveis\\_i\\_tramits/Fiances/decret\\_avalloguer/](http://incasol.gencat.cat/es/2-serveis_i_tramits/Fiances/decret_avalloguer/) (consultado 19 julio 2020).

### Resultados (incluyendo pros y contras)

Como se ha mencionado en la introducción general de este capítulo, a pesar del número real de viviendas en alquiler disponibles en España, existe un consenso generalizado de que este número es insuficiente para cubrir toda la demanda. Ya era insuficiente en 2007 y lo sigue siendo en 2020.

Por ello, cualquier medida dirigida a aumentar el parque de viviendas disponibles en alquiler social es bienvenida. Según las medidas adoptadas en muchas comunidades autónomas, estas medidas podrían dividirse entre las más intrusivas (como el aumento de la fiscalidad, la imposición de sanciones o incluso la expropiación de viviendas desocupadas durante más de dos años, cuya eficacia se cuestiona, ya que necesitan muchos recursos, se aplican de forma limitada y a menudo acaban siendo impugnadas en los tribunales) y las que lo son menos, como los dos ejemplos aquí expuestos, que, al menos, son más transparentes en los resultados que proporcionan y pueden contabilizarse en el número de nuevas viviendas disponibles para el alquiler social.

En cuanto a los servicios de intermediación, requieren una red bastante amplia para funcionar y dependen de la seguridad que la administración sea capaz de proporcionar a los propietarios para cobrar efectivamente el alquiler del inquilino social. También dependen en gran medida de la rentabilidad que estos arrendadores puedan obtener en el mercado privado de alquiler en un año y municipio determinados.

En relación con el derecho de tanteo, aunque su capacidad para aumentar el stock de viviendas disponibles para el alquiler social depende de la cuantía del presupuesto, las subastas de viviendas ejecutadas procedentes de hipotecas impagadas suelen implicar una importante reducción del precio de la vivienda subastada en relación con su precio real en el mercado. En consecuencia, la Generalitat está aumentando su stock a través de gangas, como demuestra la cantidad media invertida en cada inmueble desde 2015 (52.000 euros por vivienda).

### Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)

El concejal de Ripollet del Vallés (una ciudad mediana de Cataluña) declaró en enero de 2020 que pusieron en marcha este servicio en junio de 2019 y que desde entonces han atendido 796 consultas, entre las que 25 eran requerimientos formales para un contrato de arrendamiento de los que finalmente se suscribieron cinco. Afirmó que "sabemos que es lento y que ahora tenemos pocos pisos, pero están funcionando muy bien. Somos conscientes de que la confianza se gana con hechos y esperamos conseguir nuestro objetivo".<sup>104</sup>

Este servicio de intermediación *Bolsa vivienda para el alquiler social*, suele anunciarse a los ciudadanos como un servicio en los municipios medianos y grandes (véase, por ejemplo, [aquí](#) y [aquí](#)) y también como un servicio común de varios municipios pequeños (véase, por ejemplo, [aquí](#)).

### Las bases para el éxito

Red de intermediación de los servicios públicos de vivienda de los distintos municipios: es una medida blanda que proporciona ayuda y garantías públicas de cobro de alquileres a los propietarios, a cambio de alquilar sus inmuebles a un precio más bajo.

Derecho de tanteo legal: un presupuesto dedicado, una medida que no es intrusiva (ya que el prestamista obtiene el dinero que pretende obtener con la venta del inmueble) y el elevado número de ejecuciones hipotecarias desde 2007.

### Obstáculos encontrados

Los nodos de la red deben ser constantemente proactivos para atraer a más arrendadores y propiedades, y su atractivo depende en gran medida de las ventajas que puedan ofrecer a los arrendadores en comparación con los rendimientos que podrían obtener del mercado privado de alquiler.

El derecho de tanteo legal seguirá funcionando mientras haya un presupuesto dedicado a este programa.

<sup>104</sup> Véase <https://ripollet.cat/asp/content.asp?id=31573> (consultado 26 agosto 2020).

# CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

## 2.1. ESPAÑA

BUENA PRÁCTICA 2	
<b>Título:</b> El derecho subjetivo a la vivienda	
<b>Ámbito de buenas prácticas</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vivienda social</li><li>• Integración de grupos desfavorecidos (personas mayores, jóvenes, inmigrantes) - cohesión social</li></ul>	
<b>Nivel</b> Regional	<b>Donde</b> País Vasco
<b>Instrumento</b> Ley	<b>Referencia del instrumento</b> Artículo 6.2 Ley 3/2015, de 18 de junio
<b>Información financiera</b> <p>Para 2020, las políticas de vivienda en Euskadi contarán con un presupuesto consolidado de 304 millones de euros (Departamento de Vivienda más dos organismos públicos, Visesa y Alokabide), un 6,4% más que el presupuesto de 2019, que se centra principalmente en el incremento de la oferta pública de alquiler para garantizar el derecho subjetivo a la vivienda (69%) y para la rehabilitación de viviendas (24%). Esto supondrá la nueva construcción de 1.200 viviendas para alquiler social.</p>	
<b>Impacto y beneficiarios</b> <p>Tras la aplicación de la Ley Vasca de Vivienda en 2015, ya se ha reconocido el derecho subjetivo de 4.712 familias en el País Vasco. El País Vasco tiene una población total de 2,1 millones de personas y es la región española con menos personas que viven por debajo del umbral de la pobreza (8,6% en 2018).</p>	
<b>Descripción</b> <p>El artículo 47 de la Constitución española reconoce el derecho a la vivienda como un principio programático, como un objetivo a perseguir a través de leyes y políticas, pero no como un derecho subjetivo, es decir, que en caso de ser vulnerado no puede ser llevado ante un juez, a diferencia de lo que ocurre con los derechos verdaderamente subjetivos, como la libertad o a la vida. Este es el caso de todas las constituciones de la UE. En Francia, la Ley DALO de 2007 previó, por primera vez, un derecho subjetivo a la vivienda con resultados limitados: entre 2008 y 2016, se ocuparon 124.875 hogares, aunque 55.089 demandas legítimas no fueron atendidas. El Estado francés ha sido declarado culpable en 47.000 casos por incumplir su propia ley (véase también la sentencia del TJUE de 9 de abril de 2015). El presupuesto del Estado francés para pagar las sanciones por incumplimiento del derecho a la vivienda fue de 39,5 millones de euros. En 2018, diez años después del DALO, cuatro millones de residentes en Francia siguen alojados indebidamente.<sup>105</sup></p> <p>Así pues, según esta experiencia, <b>reconocer formalmente un derecho subjetivo a la vivienda no es suficiente</b>. Sin embargo, puede ser el comienzo para obligar al Estado a asumir efectivamente su obligación de proporcionar una vivienda a quienes no pueden permitírsela por sus propios medios. El artículo 6.2 Ley 3/2015 de la Ley Vasca de Vivienda es, en este sentido, revolucionario.</p>	

105 Fundación Abbé Pierre (2018), *L'État du mal-logement en France 2018*, 23ª ed.

### Resultados (incluyendo pros y contras)

La introducción de este derecho subjetivo en la legislación del País Vasco supone un avance en España. El reconocimiento del derecho subjetivo puede suponer la adjudicación de una vivienda en alquiler o, en su defecto, una prestación de 250 €/mes, que deberá destinarse exclusivamente al pago de un alquiler privado. Las familias sin hogar cuyos ingresos totales sean inferiores a 15.000 €/año (para tres o más miembros; o 9.000 euros al año para un solo miembro) tienen derecho a que se les conceda una vivienda en alquiler o el subsidio en su lugar.

Como ocurre en Francia, no siempre hay viviendas sociales disponibles para los que tienen derecho a ellas, lo que a veces significa que se les conceden 250 €/mes en su lugar, lo que puede no ser mucho, dependiendo de la zona en la que se encuentre la vivienda alquilada. Además, el presupuesto destinado a garantizar el derecho a la vivienda se ve facilitado por el tratamiento fiscal especial que tiene el País Vasco dentro de España.<sup>106</sup>

### Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)

La Ley 3/2015 se aprobó en contra de la voluntad del gobierno vasco, en ese momento, y por eso el presidente vasco (del Partido Nacionalista Vasco) declaró que el derecho a la vivienda ya estaba protegido con las subvenciones que existían antes<sup>107</sup>. Por el contrario, el Partido Socialista en el País Vasco, promotor de la ley, declaró que el derecho a la vivienda no debía ser subvencionado sino garantizado, como los derechos a la salud y a la educación.<sup>108</sup>

### Motivos de éxito

- Como derecho subjetivo, existe la obligación por parte de la administración pública vasca de garantizar este derecho a todos los solicitantes que cumplan los requisitos legales, lo que implica que se debe aprobar anualmente un presupuesto para cumplir con dicha obligación.

### Obstáculos encontrados

- La cantidad de viviendas sociales disponibles no es suficiente para satisfacer las demandas. En 2018, resultaba que el parque disponible de viviendas sociales era de 12.745 viviendas, pero la lista de espera era de 52.000 personas.<sup>109</sup>

- Es peor incumplir una obligación impuesta a la administración pública como derecho subjetivo que simplemente orientar sus políticas hacia un objetivo (que puede o no alcanzarse, pero que no puede ser reclamado por los ciudadanos).

106 Vea una comparación del presupuesto de vivienda en <https://datosmacro.expansion.com/estado/presupuestos/espana-comunidades-autonomas?sc=PR-G-F-26> (consultado 19 julio 2020).

107 Veáse [www.elmundo.es/pais-vasco/2015/06/26/558d14f8ca4741311a8b4586.html](http://www.elmundo.es/pais-vasco/2015/06/26/558d14f8ca4741311a8b4586.html) (consultado 19 julio 2020).

108 [www.eldiario.es/euskadi/euskadi/mendia-vivienda-subvenciona-garantiza-educacion\\_1\\_2604028.html](http://www.eldiario.es/euskadi/euskadi/mendia-vivienda-subvenciona-garantiza-educacion_1_2604028.html) (consultado 19 julio 2020).

109 [www.diariovasco.com/gipuzkoa/paradoja-tener-derecho-20180608001539-ntvo.html](http://www.diariovasco.com/gipuzkoa/paradoja-tener-derecho-20180608001539-ntvo.html) (consultado 19 julio 2020).

# CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

## 2.1. ESPAÑA

BUENA PRÁCTICA 3	
<b>Título:</b> Propiedad compartida y propiedad temporal	
<b>Ámbito de buenas prácticas</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Acceso a la vivienda accesible</li></ul>	
<b>Nivel</b> Regional	<b>Donde</b> Cataluña
<b>Instrumento</b> Ley	<b>Referencia del instrumento</b> Ley catalana 19/2015, de propiedad compartida y temporal
<b>Información financiera</b> <p>Es un acto de derecho civil, lo que significa que su contenido puede ser utilizado por los ciudadanos sin ningún tipo de subvención o intervención de la administración pública. La propiedad compartida y la propiedad temporal, como tipos de vivienda accesible, contribuyen a facilitar el acceso a la vivienda de una manera más sostenible.</p> <p>Sin embargo, la administración pública también puede utilizar estos nuevos tipos de tenencia de vivienda de diferentes maneras, como subvencionar la parte de arrendamiento de la propiedad compartida o utilizarlos para promover la vivienda social. De hecho, desde 2018, la Generalitat utiliza la propiedad temporal para vender temporalmente viviendas a ayuntamientos y entidades del tercer sector, para que puedan aumentar su oferta de vivienda social.</p>	
<b>Impacto y beneficiarios</b> <p>Desde 2015, las titularidades compartidas y temporales han permitido acuerdos generales entre las partes que, a su vez, han permitido que muchos se conviertan en propietarios, evitando el sobreendeudamiento. La propiedad temporal ha permitido a los municipios con menos recursos y a las fundaciones y asociaciones del tercer sector aumentar su parque de viviendas sociales.<sup>110</sup></p> <p>Los hogares que ganaban entre 1.000 € y 2.000 € al mes eran los beneficiarios (salario medio 18.468,9 €/año en 2018), quienes no podían permitirse ser propietarios de una vivienda completa. Como la propiedad compartida y la propiedad temporal son herramientas de derecho civil, cualquiera puede utilizarlas para cualquier tipo de propiedad, y no suponen ningún coste público. Son alternativas atractivas a la propiedad tradicional de la vivienda y a los arrendamientos generalmente no deseados y caros. Contribuyen a la creación de un continuo de tenencias de vivienda (y en este sentido, existen otros mecanismos innovadores que hacen más atractivo el mercado del alquiler por ejemplo, aumentando su transparencia, como el índice de precios de alquileres catalán de 2017<sup>111</sup> y, más modesto, el español de 2020<sup>112</sup>), lo que es deseable para evitar más burbujas inmobiliarias y desahucios.</p>	
<b>Descripción</b> <p>Las <b>propiedades intermedias</b> juegan un papel especial en la creación de propiedades de vivienda alternativas al binomio de propiedad plena de la vivienda, especialmente aquellas que mezclan los pros de la propiedad de la vivienda (estabilidad, libertad, autonomía, etc.) y los de las tenencias (flexibilidad y accesibilidad).</p> <p>Cataluña ha introducido en su código civil estos dos nuevos tipos de tenencia alternativa de la vivienda: la propiedad compartida y la propiedad temporal. Es la primera vez desde la época napoleónica que una jurisdicción de derecho civil permite el fraccionamiento de la propiedad por porcentaje (compartida) o por tiempo (temporal), lo que la hace más accesible, ya que evita el sobreendeudamiento de los hogares. Existen en otros países, como en el Reino Unido, desde los años 70.</p>	

110 Véase el acuerdo con el gobierno catalán en [www.icf.cat/web/.content/pdf/20180614\\_Acord-marc-ICF-Habitatge-social-adquisicio.pdf](http://www.icf.cat/web/.content/pdf/20180614_Acord-marc-ICF-Habitatge-social-adquisicio.pdf) (consultado 17 julio 2020).

111 <http://agenciahabitatge.gencat.cat/indexdelloguer/> (consultado 19 julio 2020).

112 [www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler](http://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler) (consultado 19 julio 2020).

La propiedad compartida proporciona al comprador una parte de la propiedad, mientras que la otra parte es propiedad del vendedor.

El comprador utiliza la propiedad en exclusiva y paga un alquiler por la parte que aún no posee. Tiene derecho a adquirir progresivamente mayores cuotas de la propiedad. La propiedad temporal permite que un nuevo propietario adquiera la propiedad del propietario original, pero sólo durante un periodo de tiempo determinado: entre 10 y 99 años según la ley catalana.

Durante este tiempo, tiene todas las facultades de la propiedad, ya que se le considera propietario temporal. La propiedad compartida y la propiedad temporal pueden combinarse, lo que hace que la vivienda sea aún más accesible, al tiempo que se conserva la esencia de la propiedad de la vivienda.

### Resultados (incluyendo pros y contras)

La introducción de estos dos nuevos tipos de tenencia de vivienda en Cataluña contribuyó a iniciar un debate en esa región, y en toda España, sobre la necesidad de crear un *continuo* de tenencias de vivienda que puedan actuar como verdaderas alternativas a la propiedad de la vivienda. Desde entonces, se están introduciendo y probando iniciativas como las diferentes formas de "vivienda colaborativa".<sup>113</sup>

Como no supone ningún coste para la administración pública, contribuyen a que la vivienda sea accesible, han sido elegidas como una de las *50 soluciones habitacionales Out-of-the-box al colectivo "sin hogar" y la exclusión habitacional en 2019*.<sup>114</sup>

Es difícil saber cuántas propiedades compartidas o propiedades temporales se han creado desde 2015 en Cataluña, ya que pueden crearse mediante un contrato privado y no requieren ningún tipo de escritura pública o registro.

### Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)

El Dr. Carles Sala, Secretario General de Vivienda de Cataluña en 2015, declaró: "Existe la posibilidad de movilizar viviendas que tienen una perspectiva de quedarse vacías durante muchos años. Así que deja de perder más dinero del que está perdiendo ahora mismo.

"Hay otro aspecto de la ley: es un aspecto muy social. Que en lugar de llevar a cabo un procedimiento de ejecución hipotecaria o una *datio in solutum* (cancelar una deuda dando algo en lugar de pagar en dinero), la ley permite crear una tenencia intermedia con el hipotecado anulando así su desahucio"

(véase [www.ccma.cat/324/la-propietat-temporal-i-la-compartida-dues-noves-figures-per-donar-sortida-a-localis-i-edificis-buits-en-desus/noticia/2701382/](http://www.ccma.cat/324/la-propietat-temporal-i-la-compartida-dues-noves-figures-per-donar-sortida-a-localis-i-edificis-buits-en-desus/noticia/2701382/), consultado el 17 de julio de 2020).

### Bases para el éxito

- La propiedad de la vivienda es el tipo de tenencia más deseado en todas partes, pero a veces (como se puso de manifiesto en la CFG de 2007) es inaccesible y supone una sobrecarga para los hogares. Para evitarlo, pero conservando los elementos más beneficiosos de la propiedad de la vivienda (estabilidad, libertad, realización personal, patrimonio, entre otros muchos), las propiedades compartidas y temporales permiten un acceso sostenible y accesible a la propiedad de la vivienda.
- Estos dos tipos de tenencia intermedia no requieren ningún tipo de dinero público para existir, pero podría ayudar a ampliar su desarrollo.

### Obstáculos encontrados

- Desde la aprobación de la Ley 19/2015, la propiedad compartida y la propiedad temporal siguen siendo desconocidas por la mayoría de los ciudadanos e incluso por los responsables políticos, agentes inmobiliarios, abogados, promotores y bancos. Desde la época napoleónica no existen estos instrumentos en nuestras relaciones jurídicas y económicas cotidianas. Se necesitan más campañas de alfabetización y promoción para que los ciudadanos puedan acceder a ellos.

113 Ver por ejemplo: <http://servimcoop.cat/una-nova-cultura-de-lhabitatge/propietat-temporal-compartida-lloguer-dret-dus/> (consultado 17 julio 2020).

114 Housing Solutions Platform (2019). *50 out-of-the-box housing solutions to homelessness and housing exclusion*.

# CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

## 2.1. ESPAÑA

### BUENA PRÁCTICA 4

**Título:** Fundación Hábitat 3: la primera aproximación a una HA

#### Ámbito de buenas prácticas

- Acceso a la vivienda accesible
- Vivienda social
- Financiación
- Integración de grupos desfavorecidos (ancianos, jóvenes, inmigrantes) - cohesión social

#### Nivel

Regional

#### Donde

Cataluña

#### Instrumento

Praxis

#### Referencia del instrumento

[www.habitat3.cat](http://www.habitat3.cat)

#### Información financiera

En 2018,<sup>115</sup> los ingresos de Hábitat 3 fueron de 3,4 millones de euros. La mayor parte (2,3 millones de euros) procedían de subvenciones públicas, seguidas del cobro de alquileres (0,7 millones de euros). En total, el 69% de sus ingresos es dinero público, mientras que el 31% es privado. Los resultados fueron de 3,3 millones de euros (de los cuales 2,1 millones se dedicaron al pago de alquileres, 0,5 millones al personal y 0,37 millones a reparaciones).

#### Impacto y beneficiarios

En 2018, Hábitat 3 gestionó 440 viviendas (95 encargadas por organizaciones sociales y 345 por administraciones públicas) en 20 municipios, donde viven 1.260 personas. En 2020 gestionan unas 500 viviendas en las que viven unas 1.400 personas.

En 2020, el proyecto de Hábitat 3 *Viviendas para entidades sociales* ganó el Premio Mundial del Hábitat (Oro) de ONU Hábitat.<sup>116</sup> Estos premios reconocen y destacan ideas, proyectos y programas de vivienda innovadores, sobresalientes y a veces revolucionarios de todo el mundo.

#### Descripción

Como se ha mencionado, en España existe una carencia estructural de viviendas de alquiler social. Hábitat 3 nace en 2014 como una iniciativa de la Mesa del Tercer Sector de Cataluña (que representa a más de 3.000 entidades sociales sin ánimo de lucro de toda la región) para crear una fundación que incremente el parque de viviendas de alquiler social para personas en exclusión social. Hábitat 3 tiene el siguiente cometido:

1. Buscar y obtener viviendas cedidas por propietarios privados, empresas o administraciones públicas. Adquieren las viviendas directamente o las gestionan como consecuencia del ejercicio del derecho de tanteo de la Generalitat (ver Buena Práctica 1).
2. Lleva a cabo la rehabilitación y/o adaptación de las viviendas, a través de empresas de inserción laboral, para garantizar la máxima coherencia en los procesos de inserción residencial y laboral de las personas más vulnerables
3. Hábitat 3 gestiona las viviendas de forma profesional, directa y eficaz: contratos, alquileres, suministros, ampliaciones, comunidades, etc. El propietario tiene la garantía de que recibirá cada mes la renta acordada.

<sup>115</sup> [https://uploads.strikinglycdn.com/files/92413112-05f6-4e09-b3cc-71d6828cfdab/Memòria%20Habitat%203\\_BAIXA.pdf](https://uploads.strikinglycdn.com/files/92413112-05f6-4e09-b3cc-71d6828cfdab/Memòria%20Habitat%203_BAIXA.pdf) (consultado 20 de julio 2020).

<sup>116</sup> <https://world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/viviendas-para-las-entidades-sociales/> (consultado 20 julio 2020).

4. Un equipo de educadores sociales vigila de cerca el uso de la vivienda, el cumplimiento de los acuerdos contractuales y las relaciones de convivencia. Hábitat 3 proporciona apoyo socioeducativo a las personas que viven en sus casas. También trabajan en los procesos de mediación de conflictos vecinales y asesoran en el proceso de empleo de las personas atendidas. En definitiva, ponen a la persona en el centro de todo el proceso.

El proyecto *Viviendas para entidades sociales* se centra en la renovación de viviendas vacías para alojar a personas desfavorecidas. Hábitat 3 colabora con empresas sociales que apoyan el desempleo para llevar a cabo las renovaciones. Estas organizaciones proporcionan formación y experiencia profesional a personas en situación de exclusión social y que tienen grandes dificultades para encontrar trabajo. Una vez renovada, las organizaciones interesadas visitan la propiedad. A continuación, el apartamento se suele transferir a la organización o directamente al residente con un contrato temporal. Hábitat 3 gestiona las viviendas, mientras que las organizaciones benéficas se encargan de elegir a los inquilinos y de proporcionarles apoyo una vez que se han mudado. El alcance de las organizaciones benéficas implicadas varía mucho, desde la salud mental y la drogadicción hasta la discapacidad, la violencia de género y la migración. De 100 viviendas que gestiona actualmente el programa Viviendas de Entidades Sociales, 13 son propiedad de Hábitat 3, 24 se han obtenido por cesión temporal de uso de administraciones privadas o fundaciones, y 63 han sido cedidas por la Generalitat de Cataluña.

#### Resultados (incluyendo pros y contras)

Aunque los resultados pueden percibirse como modestos internacionalmente, Hábitat 3 es una organización similar a la "HA" *Housing association*. Muchos elementos de estas instituciones están presentes en Hábitat 3: subvención cruzada (público-privada), organización sin ánimo de lucro, capta viviendas vacías, las rehabilita y gestiona, las alquila por debajo del precio de mercado y proporciona apoyo socioeducativo a sus beneficiarios.

Mientras exista la percepción generalizada de que se necesitan más viviendas de alquiler social, el reto de gestionarlas adecuadamente es más desafiante.<sup>117</sup> El enfoque de Hábitat 3 es una innovación en este sentido, ya que combina el saber hacer del tercer sector y los recursos públicos y privados (dinero y viviendas vacías) para acoger a familias vulnerables.

#### Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)

Presentada en diciembre de 2014<sup>118</sup>, Hábitat 3 declaró que "Fundación Hábitat 3 quiere ser una herramienta más en el ámbito de la gestión social de la vivienda, asumida desde el ámbito no lucrativo y con vocación de llegar a convenios con el sector público, siguiendo los modelos habituales de los países de la UE, que cuentan con una larga tradición y con muchos operadores: 100% de las viviendas de alquiler social son gestionadas por asociaciones y fundaciones: en Holanda y Dinamarca; 54%, por HAs, en el Reino Unido; 50%, por *Bailleurs Sociaux*. En Francia por sociedades sin ánimo de lucro (HLM), y un 40%, por cooperativas, en Austria".

#### Las razones del éxito

La concentración de recursos (en términos de conocimientos técnicos, propiedades y dinero) procedentes de los sectores privado y público a través de la fundación de Hábitat 3.

#### Obstáculos encontrados

A menudo, los acuerdos entre ONG's y las gestiones con administraciones públicas pueden resultar gravosos y requerir mucho tiempo. Las actividades de Hábitat 3 dependen en gran medida de las subvenciones públicas.

Al carecer de un marco legal adecuado español, Hábitat 3 tiene que trabajar de forma muy proactiva para continuar con su actividad, especialmente para encontrar suficientes propiedades en alquiler.<sup>119</sup>

117 Lambea Llop, N. (2020). *Propuesta de un modelo de provisión y gestión de vivienda social en clave europea*, Tesis doctoral, inédita.

118 Véase <http://www.tercersector.cat/noticies/neix-la-fundacio-habitat-3-gestora-dhabitatge-social-del-tercer-sector-social-de-catalunya> (consultado 26 agosto 2020).

119 [www.alacarta.cat/noticiesenxarxa/noticia/el-director-dhabitat-3-lamenta-que-els-hi-costa-molt-disposar-dhabitatges-i-recorda-que-no-ho-podem-fer-sols](http://www.alacarta.cat/noticiesenxarxa/noticia/el-director-dhabitat-3-lamenta-que-els-hi-costa-molt-disposar-dhabitatges-i-recorda-que-no-ho-podem-fer-sols) (consultado 20 julio 2020).

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.1. ESPAÑA

BUENA PRÁCTICA 5	
<b>Título:</b> La mediación institucional entre bancos/arrendadores y deudores/arrendatarios para evitar los desahucios	
<b>Ámbito de buenas prácticas</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Prevención de desahucios</li><li>• Financiación</li><li>• Integración de grupos desfavorecidos (ancianos, jóvenes, inmigrantes) - cohesión social</li></ul>	
<b>Nivel</b> Multi-regional, varios municipios	<b>Donde</b> Varias comunidades autónomas y municipios, por ejemplo, Cataluña (Ofideute <sup>120</sup> ), Madrid <sup>121</sup> , Aragón <sup>122</sup> , Navarra <sup>123</sup> , y el País Vasco. <sup>124</sup>
<b>Instrumento</b> Servicio público	<b>Referencia del instrumento</b>
<b>Información financiera</b> Este tipo de servicios necesita mantener un número de funcionarios (muchos de ellos abogados especializados repartidos por todo el territorio) dedicados a trabajar en los casos presentados.	
<b>Impacto and beneficiarios</b> En 2019, el servicio catalán (Ofideute) atendió a 2.574 personas. En el 40% de los casos, Ofideute inició un proceso de mediación y se llegó a un acuerdo en 469 casos. Ofideute amplió sus servicios en todo el territorio catalán: en 2011 existía un único punto de asistencia, mientras que en 2019 había 70 puntos, normalmente en colaboración con los ayuntamientos. <sup>125</sup>	

120 [http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/ofideute!/ut/p/z0/fYyxCslwFAC\\_xSGjvEeNEsegUFssiFP6FokIbaOStE2sfr4VxNHx4O6AQAE5PdpGR-ud-vk9c0uokDut0J3iyx2POUS6zbZoJvkDkkAP9F6ZDMhSbogHqdGzn1tUeVDDDaGwA5Wt7MY9oPp699j1JoMq7aF4RIG6rSjN8mjPD8HwV3Q3KkWQszfhs\\_8V/](http://agenciahabitatge.gencat.cat/wps/portal/serveis/ofideute!/ut/p/z0/fYyxCslwFAC_xSGjvEeNEsegUFssiFP6FokIbaOStE2sfr4VxNHx4O6AQAE5PdpGR-ud-vk9c0uokDut0J3iyx2POUS6zbZoJvkDkkAP9F6ZDMhSbogHqdGzn1tUeVDDDaGwA5Wt7MY9oPp699j1JoMq7aF4RIG6rSjN8mjPD8HwV3Q3KkWQszfhs_8V/) (consultado 20 julio 2020).

121 <https://sede.madrid.es/portal/site/tramites/menuitem.62876cb64654a55e2dbd7003a8a409a0/?vgnextoid=ed4df374aa68e410VgnVCM2000000c205a0aR-CRD&vgnnextchannel=6b59a38813180210VgnVCM1000000c90da8c0RCRD&vgnnextfmt=default> (consultado 20 julio 2020).

122 [www.aragon.es/-/programa-mediacion-hipotecaria](http://www.aragon.es/-/programa-mediacion-hipotecaria) (consultado 20 julio 2020).

123 [www.navarra.es/home\\_es/servicios/ficha/4739/Cita-previa-por-telefono-para-solicitar-mediacion-por-impago-de-hipoteca](http://www.navarra.es/home_es/servicios/ficha/4739/Cita-previa-por-telefono-para-solicitar-mediacion-por-impago-de-hipoteca) (consultado 20 julio 2020).

124 [www.justizia.eus/mediacion-hipotecaria/texto?id=1290076351316](http://www.justizia.eus/mediacion-hipotecaria/texto?id=1290076351316) (consultado 20 julio 2020).

125 Véase [http://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/O3\\_Informe\\_sobre\\_el\\_sector\\_de\\_l\\_habitatge\\_a\\_Catalunya/informe\\_sobre\\_el\\_sector\\_de\\_l\\_habitatge\\_a\\_catalunya/docs/Informe\\_19.pdf](http://habitatge.gencat.cat/web/.content/home/dades/estadistiques/O3_Informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_Catalunya/informe_sobre_el_sector_de_l_habitatge_a_catalunya/docs/Informe_19.pdf) (consultado 20 julio 2020).

## Descripción

Estos servicios aparecieron en los primeros años después de la CFG de 2007 para intentar frenar la primera oleada de ejecuciones hipotecarias masivas que tuvo lugar desde ese año hasta 2012, periodo en el que los bancos no estaban dispuestos a renegociar las deudas hipotecarias. En 2012, algunas reformas legales animaron a los bancos a renegociar esas deudas, lo que se ha convertido en una práctica relativamente común desde entonces. Las cifras muestran que las ejecuciones hipotecarias se redujeron desde entonces, mientras que los desahucios de inquilinos empezaron a aumentar: desde 2013 hasta 2017, muchos más inquilinos han perdido sus casas que los hipotecados, a pesar de la baja proporción de viviendas de alquiler que existe en España (alrededor del 15%). Como se ha dicho en la introducción de este capítulo, unos 525.000 hogares (combinando los atrasos en el alquiler y la hipoteca) se vieron obligados a abandonar sus residencias en el periodo 2010-17.

Así, en términos generales, estos servicios de mediación empezaron a centrar sus servicios en la mediación entre los prestamistas institucionales y los prestatarios, en relación con las hipotecas sobre sus residencias principales y, normalmente, con un importe limitado. Algunos de ellos han introducido progresivamente servicios entre arrendadores institucionales e inquilinos, cuando los desahucios de estos últimos son más frecuentes.

En concreto, el servicio catalán (Ofideute) es un servicio gratuito de información y asesoramiento creado en 2010 y dirigido a las familias con dificultades para hacer frente a sus préstamos hipotecarios, a sus alquileres mensuales si el arrendador es una entidad financiera, o a sus múltiples préstamos personales como consecuencia de las relaciones de consumo y que están en riesgo de perder su vivienda principal. En este sentido, Ofideute puede iniciar mediaciones con los acreedores para ajustar las obligaciones de pago mensuales a la capacidad financiera actual de las familias. Ofideute es también el servicio público para los consumidores que quieren iniciar una mediación para discutir la eliminación de las cláusulas abusivas de sus contratos hipotecarios.

## Resultados (incluyendo pros y contras)

Ofideute ha tenido éxito en su tarea, a pesar de que el servicio de mediación es voluntario, es decir, los bancos y los propietarios no están obligados a llegar a un acuerdo con los prestatarios e inquilinos. Un intento legal en Cataluña de hacer obligatorio el proceso de mediación (no para lograr un acuerdo, sino simplemente para asistir a la primera sesión de mediación) antes de cualquier ejecución de la hipoteca en los tribunales fue declarado inconstitucional por el Tribunal Constitucional español en 2018.

La principal ventaja de estos servicios institucionales de mediación es que crean un único canal para resolver cada caso particular, en lugar de que varias ONG, movimientos sociales y otras instituciones intenten contactar con los mismos bancos y propietarios para cada caso. Además, estos servicios públicos de mediación son gratuitos para sus usuarios.

## Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)

El Dr. Carles Sala, ex secretario de Vivienda de la Generalitat de Cataluña, declaró en 2015 que "Ofideute se ha consolidado como un servicio de asesoramiento e intermediación" y que en sus primeros cinco años de existencia atendió 10.000 casos.<sup>126</sup>

Varias presentaciones del servicio a nivel local.<sup>127</sup>

## Las bases del éxito

Un único canal oficial para mediar en los casos de contratos de hipotecas y alquileres en mora con los bancos y arrendadores institucionales, que no tiene coste para los usuarios, dirigido por profesionales del derecho, que suelen estar extendidos por los nodos de un territorio, es decir, cerca de los usuarios.

## Obstáculos encontrados

Llegar a un acuerdo es voluntario y no es necesario que un banco o un propietario institucional medien antes de iniciar un procedimiento de ejecución hipotecaria o de desahucio del inquilino en los tribunales.

126 [www.aldia.cat/gent/noticia-ofideute-aten-mes-10000-families-assessorament-intermediacio-hipotecaria-20150306135900.html](http://www.aldia.cat/gent/noticia-ofideute-aten-mes-10000-families-assessorament-intermediacio-hipotecaria-20150306135900.html) (consultado 20 julio 2020).

127 Véase por ejemplo, [aquí](#) o [aquí](#) (consultado 26 agosto 2020).

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.1. ESPAÑA

BUENA PRÁCTICA 6	
<b>Título:</b> Investigación avanzada y recopilación/generación de datos sobre cuestiones relacionadas con la vivienda	
<b>Ámbito de las buenas prácticas</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Otros. Comprensión de la vivienda, las necesidades de vivienda y la accesibilidad de la vivienda</li></ul>	
<b>Nivel</b> Multi-regional, universidades	<b>Donde</b> Cataluña, País Vasco, Aragón
<b>Instrumento</b> Observatorios, cátedras/institutos de investigación	<b>Referencia del instrumento</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Observatorio Vasco de la Vivienda: <a href="https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovhome/es/">https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovhome/es/</a>;</li><li>- Observatorio de la Vivienda del Área Metropolitana de Barcelona (O-HB): <a href="http://www.ohb.cat">www.ohb.cat</a>;</li><li>- Cátedra Zaragoza Vivienda: <a href="https://catedrazaragozavivienda.wordpress.com/">https://catedrazaragozavivienda.wordpress.com/</a>;</li><li>- Cátedra UNESCO de Vivienda Universidad Rovira i Virgili (URV): <a href="http://housing.urv.cat/en/">http://housing.urv.cat/en/</a>.</li></ul>
<b>Información financiera</b> <p>La financiación de estos observatorios e institutos varía; Los dos observatorios están financiados por sus respectivos gobiernos (gobierno vasco; y los gobiernos catalán). La Cátedra Zaragoza Vivienda cuenta con el apoyo del Ayuntamiento de Zaragoza desde 2011. La Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV tenía 13 socios en 2020, pero su financiación depende de los proyectos de investigación financiados.</p>	
<b>Impacto y beneficiarios</b> <p>Dependen de los intereses geográficos de sus respectivas actividades. A falta de un instituto de investigación sobre vivienda propiamente europeo o español, los actuales cubren un abanico limitado de asuntos. Mientras que los dos observatorios recogen datos existentes o producen nuevos datos en sus respectivos ámbitos geográficos (el País Vasco o los alrededores de Barcelona), la Cátedra Zaragoza Vivienda está vinculada al municipio de Zaragoza, mientras que la Cátedra UNESCO de Vivienda de la URV tiene un enfoque "global", es decir, aprendiendo de experiencias internacionales y llevándolas a España, a Cataluña o a diferentes municipios (dependiendo de quién tenga la competencia) y viceversa.</p> <p>En definitiva, los beneficiarios de estos institutos pueden ser desde unos pocos cientos y hasta millones. Su existencia es esencial para emprender una actividad legislativa y políticas de vivienda adecuadas, que tengan en cuenta la realidad (por ej; el número real de desahucios desde una perspectiva internacional; el número real de viviendas vacías en un determinado municipio, las razones para ello y las posibles soluciones; o la redacción de nuevos tipos de propiedad de vivienda accesible o la reforma de éstas, de acuerdo con los estándares internacionales).</p>	
<b>Descripción</b> <p>El Observatorio Vasco de la Vivienda se define como un espacio de información y conocimiento que recoge todas las estadísticas oficiales de la Viceconsejería de Vivienda de Euskadi y todos aquellos estudios e informes de la vivienda que requieren un enfoque objetivo.</p> <p>El O-HB, puesto en marcha en 2013, está promovido por el Ayuntamiento de Barcelona, el área metropolitana de Barcelona, la Diputación de Barcelona y la Generalitat de Cataluña. También cuenta con el apoyo de la Asociación de Gestores de Vivienda Social (GHS). Sus objetivos son apoyar la definición de políticas públicas de vivienda más efectivas y proporcionar información al público. Elabora un análisis en profundidad de las bases de datos y estudios sobre la vivienda, y centraliza todos los datos disponibles; mejora los datos existentes debido al nivel asimétrico de desagregación, según el ámbito; y llena las lagunas de datos existentes a través de los laboratorios. El O-HB comparte los conocimientos y proyectos desarrollados con diferentes organismos de las administraciones y organizaciones implicadas.</p>	

Los objetivos de la Cátedra Zaragoza Vivienda, son desarrollar la cooperación entre la universidad y la corporación Zaragoza Vivienda, dependiente del Ayuntamiento de Zaragoza, para promover la creación de nuevos conocimientos y favorecer la difusión de los aspectos de interés común entre ambas, generar investigación avanzada, permitir la correcta evolución e integración del mundo académico y empresarial y desarrollar una política de formación práctica para los estudiantes universitarios y los profesionales del sector empresarial.

La Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili, fundada en 2013 (declarada UNESCO de Vivienda en 2017), es la primera de este tipo en el mundo y es socia de la ONU para implementar su nueva agenda urbana. Acoge los trabajos desarrollados por investigadores interdisciplinarios y cuenta con 12 socios públicos y privados. Sus investigaciones han repercutido en más de 47 millones de personas. Desde 2013, los investigadores de la Cátedra han publicado 200 artículos y libros en 15 países y han impartido 356 conferencias en otros 32 países. La investigación de la Cátedra UNESCO de Vivienda abarca todos los ámbitos de la vivienda y **el derecho de la vivienda**, desde las personas sin hogar hasta el mercado hipotecario, pasando por las tenencias de la vivienda (propiedad, arrendamientos, tenencias intermedias), las organizaciones de vivienda (condominio, cooperativas), su financiación (hipoteca), la vivienda como derecho humano, la vivienda y las nuevas tecnologías, la vivienda colaborativa, los profesionales inmobiliarios, la vivienda social y accesible y los derechos de los consumidores.

### Resultados (incluyendo pros y contras)

Los observatorios e institutos han contribuido a desarrollar políticas de vivienda adecuadas, ya sea proporcionando datos fiables y profundos o llevando a cabo un asesoramiento e investigación precisos (transferencia de investigación con impacto social<sup>128</sup>). Por ej. la Cátedra UNESCO de Vivienda ha promovido la elaboración de seis leyes de vivienda, ha asesorado a entidades públicas y privadas, ha trabajado en 31 proyectos de investigación competitivos nacionales e internacionales, cuenta con 18 investigadores y ha formado a más de 10.000 profesionales en materia de vivienda.

### Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)

La Sra. Pilar Martínez, Directora General de Vivienda del Gobierno español (2014), declaró que "si la Cátedra de vivienda en la URV hubiera existido años antes de la crisis de 2007, posiblemente hubiéramos podido preverla o reducir sus consecuencias".

El Dr. Carles Sala, Secretario de Vivienda de la Generalitat de Cataluña (2017), señaló que O-HB proporcionó una mayor "eficiencia en el análisis de todos los datos de las distintas administraciones".<sup>129</sup>

### Bases para el éxito

La crisis inmobiliaria de 2007 llegó bruscamente a España, después de 12 años de auge inmobiliario y crecimiento económico. Ni la legislación, ni las políticas, ni los sistemas institucionales estaban preparados para ello. De hecho, el Gobierno español reaccionó tarde a la crisis: la primera reforma legal no llegó hasta 2011, el mismo año en que comenzaron los movimientos sociales contra los bancos y el Gobierno, y fue cuando un sector del poder judicial se rebeló contra esta falta de reacción gubernamental a través de la llamada "Robinprudencia".<sup>130</sup>

Era necesario un enfoque más equilibrado, objetivo e innovador en materia de vivienda que fue cubierto por estos observatorios e institutos en años posteriores.

### Obstáculos encontrados

En España no existe una tradición de investigación de vivienda, por lo que resulta difícil convencer a los responsables políticos y a los legisladores de que el trabajo de los observatorios e institutos es necesario y útil. Esto es asolador cuando sus resultados no encajan con sus opiniones o intereses políticos.

El enfoque objetivo de la vivienda de estas instituciones choca a menudo con algunos lobbies de la vivienda (profesionales o sociales) de ambos lados del espectro político, ya que estos últimos defienden intereses de partido y no uno general. Además, los políticos no siempre diferencian entre resultados de un estudio de investigación y las meras opiniones de grupos profesionales o sociales, y los tratan como si fueran igualmente válidos.

El mantenimiento de estos datos e instituciones de investigación requiere un apoyo económico que no siempre está asegurado. Tienen que encontrar una financiación alternativa o pueden correr el riesgo de depender de su institución matriz, perdiendo así su libertad de investigación.

128 Nasarre-Aznar, S., and Caballé-Fabra, G. (2018). 'El impacto social de la investigación en materia de vivienda. El caso de la Cátedra UNESCO de vivienda de la Universidad Rovira i Virgili,' *Revista Internacional de las Organizaciones* (RIO), no. 21.

129 [www.lavanguardia.com/local/barcelona/20170710/424038721548/administraciones-crean-un-observatorio-metropolitano-de-vivienda-de-barcelona-pa-ra-guiar-politicas-publicas.html](http://www.lavanguardia.com/local/barcelona/20170710/424038721548/administraciones-crean-un-observatorio-metropolitano-de-vivienda-de-barcelona-pa-ra-guiar-politicas-publicas.html) (consultado 20 julio 2020).

130 Nasarre-Aznar, S. (2020). *Los años de la crisis de la Vivienda. De las hipotecas subprime a la Vivienda colaborativa*, Tirant lo Blanch, Valencia.

# CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

## 2.1. ESPAÑA

### 2.1.3. LECCIONES APRENDIDAS

1. **No hay políticas de vivienda adecuadas sin una investigación previa y una comprensión completa de la situación y sus causas** (niveles: nacional, regional y local y a nivel de la UE). Una serie de acontecimientos ocurridos en España, como consecuencia de la CFG de 2007, han puesto de manifiesto que la falta de datos completos y fiables a todos los niveles ha conducido a reformas legales y políticas ineficaces y a situaciones no deseadas. Entre 2007 y 2011 no hubo ninguna legislación para frenar las consecuencias de la crisis de la vivienda (por ejemplo, los desahucios); como resultado, los movimientos sociales y la "Robinprudencia" empezaron ese año (a pesar de la falta de datos fiables del alcance de la crisis tanto en España como a nivel internacional<sup>131</sup>) y se aprobó una tímida legislación en 2012, que ha sido reformada muchas veces para acoger a más grupos vulnerables dentro de sus medidas de protección. Debido a estos limitados resultados y a la falta de cambios estructurales en el ámbito de la tenencia de la vivienda, las comunidades autónomas españolas empezaron a introducir, a partir de 2015, medidas más intrusivas para prevenir, abordar y reaccionar ante los desahucios, algunas de las cuales fueron declaradas inconstitucionales en años posteriores, pero muchas otras se mantuvieron, generando más inseguridad jurídica y una plétora de nuevas leyes y políticas, a veces contradictorias. Cuando el Gobierno español introdujo en 2019 reformas para los consumidores de hipotecas y para los contratos de alquiler (en sentido contrario a la reforma de 2013), prácticamente frenaron ambos mercados (los hogares con menos recursos quedaron excluidos de la propiedad de la vivienda; los arrendamientos son cada vez más caros en las ciudades clave). Esto da una sensación de improvisación de las medidas clave tomadas desde 2007, es decir, una falta de planificación y evaluación *ex ante* de las consecuencias de una medida y otra evaluación *ex post*. Todo esto mejoraría si aumentara la comunicación entre los investigadores en materia de vivienda y los responsables políticos, y disminuyera la influencia de ciertos grupos de presión. **Puntos fuertes:** a) la creación de observatorios e institutos de investigación sobre la vivienda mencionados en la Buena Práctica 6. Gracias a esta colaboración, se introdujeron instrumentos legislativos estructurales, como

los descritos en la Buena Práctica 3; b) 14 años después de la CFG de 2007, los responsables políticos son más conscientes de la importancia de la vivienda y algunos piden consejo a los investigadores y a otras partes interesadas (aunque también a algunos grupos de presión).<sup>132</sup> **Punto débil:** falta de institucionalización de la generación/recopilación de datos y de la investigación y formación especializadas en materia de vivienda (no hay titulación oficial en materia de vivienda) a nivel nacional y de la UE. Por tanto, estas tareas son incipientes y apenas pueden generalizarse con la estructura y el apoyo actuales. **Replicabilidad:** algunos países europeos tienen una larga tradición en la investigación sobre la vivienda (como los Países Bajos) y una formación especializada en materia de vivienda (Reino Unido), pero muchos otros carecen de ella. Kenna et al. revelaron la abrumadora falta de datos fiables sobre las patologías relacionadas con la vivienda en toda Europa.<sup>133</sup> Por lo tanto, sería aconsejable la creación de un Observatorio Europeo y Centro de Investigación sobre la Vivienda independiente de todos los lobbies de la vivienda que ya existen en Bruselas. **Cambios que deberían tenerse en cuenta para que funcione:** la generalización de la generación/recopilación de datos en todos los ámbitos de la vivienda, mientras que la investigación y la formación especializada e independiente en materia de vivienda son cruciales.

También es esencial que exista una plataforma que facilite esta comunicación entre los investigadores y los responsables políticos. Quizás la experiencia de AHURI en Australia<sup>134</sup> podría ser un modelo a seguir.

2. **Es necesario un continuo de tenencias de vivienda para un mercado de la vivienda saludable** (en todo el país). La dependencia y el apoyo desproporcionado a un solo modelo de tenencia han demostrado ser insostenibles a largo plazo, ser insensibles a la volatilidad del mercado local de la vivienda y estar expuestos a las fluctuaciones del mercado financiero nacional e internacional. Los datos de las ciudades apuntan a diferentes necesidades de tenencia en las áreas metropolitanas, que pueden apoyar mejor la dinámica laboral en las áreas que son clave para el crecimiento económico nacional" (Proyecto de informe regional

131 Kenna, P. et al. (2016). *Pilot project – promoting protection of the right to housing – homelessness prevention in the context of evictions*, VT/2013/056, Comisión Europea-Dirección General de Empleo, Asuntos Sociales e Inclusión, Oficina de Publicaciones de la Unión Europea.

132 <https://confilegal.com/20190902-expertos-en-vivienda-convocados-por-pedro-sanchez-urgen-un-plan-de-choque-que-frene-la-escalada-de-los-alquileres-e-impulse-la-compra/> (consultado 20 julio 2020).

133 Kenna, P. et al. (2016). *Pilot project – promoting protection of the right to housing – homelessness prevention in the context of evictions*, VT/2013/056, Comisión Europea-Dirección General de Empleo, Asuntos Sociales e Inclusión, Oficina de Publicaciones de la Unión Europea.

134 [www.ahuri.edu.au](http://www.ahuri.edu.au) (consultado 20 julio 2020).

de la CEPE para HABITAT III, 8 de julio de 2016). Es importante para un sistema de vivienda equilibrado que el desarrollo y la disponibilidad incluyan suficientes viviendas ocupadas por los propietarios, alquileres privados, tenencias intermedias (tenencias similares a la propiedad compartida, cooperativas y fideicomisos de tierras comunitarias) y planes de vivienda social. Se sugiere que la UE y sus Estados miembros promuevan un continuo de tenencias, y que el papel potencial de las tenencias intermedias para prevenir. Se explorará el sobreendeudamiento de los hogares, mejorando la flexibilidad y la estabilidad del sistema de vivienda.<sup>135</sup> 'Nos comprometemos a estimular la oferta de una variedad de opciones de vivienda adecuadas que sean seguras, accesibles y accesibles para los miembros de los diferentes grupos de ingresos de la sociedad. (...) 35. Nos comprometemos a promover, en el nivel apropiado de gobierno, incluidos los gobiernos subnacionales y locales, una mayor seguridad de la tenencia para todos, reconociendo la pluralidad de los tipos de tenencia, y a desarrollar soluciones adecuadas para los fines previstos y que tengan en cuenta la edad, el género y el medio ambiente, dentro del conjunto de derechos sobre la tierra y la propiedad'.<sup>136</sup> **Puntos fuertes:** a) cuando los ciudadanos tienen una variedad de tenencias de vivienda atractivas entre las que elegir, no hay una dependencia excesiva de una sola, por lo que es menos probable que se cree una burbuja; b) los nuevos tipos de tenencia de vivienda son capaces de combinar estabilidad, accesibilidad y flexibilidad de mejor manera que las tenencias de vivienda tradicionales. **Puntos débiles:** a) para poner en práctica esta medida, suelen ser necesarias reformas estructurales de las leyes civiles nacionales (que normalmente han permanecido inalteradas durante cientos de años); b) suelen ser reformas lentas que necesitan pedagogía e incentivos para que los ciudadanos tengan realmente éxito y rompan con años de inercia a favor de las tenencias de vivienda tradicionales. Esta medida es **muy replicable** (por ejemplo, la propiedad compartida y temporal catalana se inspiró en la propiedad compartida y el arrendamiento ingleses) y cada vez hay más tenencias de vivienda alternativas que pueden ser una fuente de inspiración de un país a otro (por ejemplo, los fideicomisos de tierras comunitarias). Además, desde la Comisión de la UE de 2009 y

la decisión del TJUE (Tribunal de Justicia de la UE) de 2018, la vivienda social para todos no es una solución, ya que distorsiona la competencia. Por lo tanto, la idea de "accesibilidad de la vivienda" es cada vez más relevante y una forma de lograrlo es a través de la tenencia de viviendas alternativas. Como **lección positiva/exitosa**, aunque España en su conjunto no ha logrado un verdadero *continuo* de tenencias de vivienda (desde la vivienda pública hasta la plena propiedad de la vivienda privada), Cataluña tomó la decisión de crear una vivienda social para todos (de la vivienda pública a la propiedad privada), Cataluña dió un paso importante al introducir la propiedad compartida y temporal. Sin embargo, la falta de una pedagogía continua entre los ciudadanos y las partes interesadas ha lastrado su éxito y su eficacia a la hora de contribuir a consolar ese *continuo*.

- 3. Medidas blandas/de colaboración con los interesados privados para aumentar el parque de viviendas sociales** (nivel regional/local, en el nivel en que se tengan las competencias en materia de vivienda). En un contexto de escasez de viviendas sociales y de insuficiencia de fondos públicos para construir nuevas unidades o adquirirlas del mercado privado, los acuerdos público-privados pueden ayudar a aumentar ese parque. Mecanismos blandos, como las redes públicas de intermediación (para atraer a propietarios privados que alquilen por debajo del precio de mercado a cambio de garantías de cobro de rentas y subvenciones para la rehabilitación) o los derechos de tanteo a favor de los gobiernos regionales (para comprar propiedades a los bancos resultantes de ejecuciones hipotecarias para minimizar su eventual interés especulativo), pueden dar resultados. Instituciones como las HA (la mayoría son instituciones sin ánimo de lucro) pueden añadir su know-how a todo el sistema y prestar un servicio completo de captación de inmuebles para el sector del alquiler social, a cambio de garantías a los propietarios, asumiendo la renovación de los inmuebles, su correcta gestión y proporcionar supervisión y asistencia social a los inquilinos vulnerables. Por el contrario, las medidas más intrusivas en las relaciones privadas en forma de sanciones, aumentos de la fiscalidad y expropiación pueden tener resultados más limitados y menos transparentes, ya que podrían incurrir en

135 Kenna, P. et al. (2016). *Pilot project - promoting protection of the right to housing - homelessness prevention in the context of evictions*, VT/2013/056, Comisión Europea-Dirección General de Empleo, Asuntos Sociales e Inclusión, Oficina de Publicaciones de la Unión Europea.

136 New Urban Agenda, UN Habitat (2016)

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.1. ESPAÑA

gastos inesperados, como las impugnaciones en los tribunales. **Puntos fuertes:** los interesados con y sin ánimo de lucro del sector de la vivienda pueden participar voluntariamente en el mercado de la vivienda de alquiler social, si se les ofrecen suficientes ventajas y garantías. Ofrecer garantías en caso de impago del alquiler es menos costoso para la administración pública que limitarse a subvencionar el pago de los alquileres o construir y mantener un enorme parque de viviendas de alquiler. **Puntos débiles:** estas medidas dependen en gran medida de su eficacia y atractivo para los arrendadores privados. Hay que convencerlos, en lugar de castigarlos. Sus posibles beneficios en el mercado de alquiler privado también podrían dificultar su participación en el sector del alquiler social. Esta medida es **muy recomendable**, especialmente en aquellos países/regiones/ciudades con escasez de vivienda pública y la necesidad de aumentar el parque de viviendas de alquiler social. Estos mecanismos pueden abrir vías para encontrar alianzas con los propietarios privados. Las **lecciones positivas** (exitosas) serían a) ofrecer suficientes garantías y ventajas adicionales a los propietarios privados, y b) ofrecer una buena gestión de las propiedades, el cobro de los alquileres y la asistencia social a los inquilinos vulnerables.

**4. Poner parches a las leyes, una legislación incoherente a varios niveles y emprender políticas descontextualizadas no resuelve el problema de la accesibilidad de la vivienda** (a niveles: nacional y comunitario). Por lo general, el tema de la "vivienda" carece de un ministerio específico a nivel de país o de un consejero a nivel regional o local, como ocurre a nivel de investigación (véase la lección aprendida 1). Además, en los países con varios niveles administrativos, las competencias relacionadas con la vivienda acaban en distintos niveles. Estas dos situaciones se dan en España, que, a la luz de la crisis financiera de 2007, ha obtenido escasos resultados en la previsión, el abordaje y la reacción a todas las patologías relacionadas con la vivienda (viviendas desocupadas, incobrabilidad, okupación, cláusulas abusivas en los contratos hipotecarios, legislación sobre el arrendamiento, personas sin hogar, etc.). Esto se ha traducido en legislaciones y políticas improvisadas y contradictorias (algunas de ellas incluso declaradas inconstitucionales) en un plazo de pocos años, lo que ha provocado inseguridad jurídica y ha complicado aún más la situación. Una ley general de vivienda

para todo el país podría ayudar a coordinar una única acción de fomento de la vivienda, así como contar con ministerios y consejerías específicas de vivienda que decidan sobre los asuntos más relevantes relacionados con la misma, en lugar de los dedicados a juventud, envejecimiento, servicios sociales, justicia, hacienda, urbanismo, etc. Sería interesante contar con una Dirección General de Vivienda de la UE que aglutinará todas las políticas e iniciativas relacionadas con la vivienda (energía, migración, exclusión social, personas sin hogar, etc.) para emprender políticas de vivienda integrales y coherentes en lugar de parciales y contradictorias. En teoría, un sistema de gobernanza multinivel aborda las decisiones políticas desde el punto de vista de los ciudadanos (**punto fuerte**). Sin embargo, la falta de coordinación entre los que deciden en cada nivel, a menudo con enfoques contradictorios para resolver el problema de la vivienda, provoca trastornos y lagunas. Sería aconsejable disponer de una ley general de vivienda; es el caso de la falta de un ministerio de vivienda o de consejeros de vivienda a diferentes niveles (**puntos débiles**).

Esta medida es **replicable** en países con gobernanza multinivel con problemas similares. **Cambios que deben tenerse en cuenta para que funcione:** a) aprobar una ley general de vivienda y b) contar con ministerios de vivienda dedicados y estables a nivel nacional y consejeros de vivienda a nivel regional y local.

**5. Cuando la accesibilidad es una prioridad, otros problemas relacionados con la accesibilidad y las condiciones de vida se dejan de lado y quedan sin resolver (accesibilidad, eficiencia energética, rehabilitación)** (multinivel: edificios de varias unidades en muchos Estados miembros de la UE). El legislador y las políticas de vivienda españolas se han centrado en los últimos 14 años en abordar las consecuencias de la recesión mundial de 2007, es decir, los desahucios y la accesibilidad de la vivienda, aunque con resultados desiguales, como se menciona en este informe (por ejemplo, el actual enigma de la tenencia de la vivienda). Sin embargo, esto ha hecho que las cuestiones relacionadas con la accesibilidad y las condiciones de la vivienda (eficiencia energética, rehabilitación) no hayan estado en el centro de la agenda. Los resultados en estos campos son demoledores:

- Según el INE y la Ley 8/2013, aproximadamente el 55% (13,8 millones de viviendas) del total del parque

residencial español fue construido antes de 1980, y casi el 21% de las viviendas tiene más de 50 años.<sup>137</sup> El 58% de los edificios fueron construidos antes del establecimiento del Real Decreto (RD) 2429/1979, que fue la primera norma que exigió criterios mínimos de eficiencia energética. Además, alrededor de 1,2 millones de edificios residenciales construidos antes de 1981 carecen de ascensor. Desde el establecimiento del Real Decreto Legislativo (RLD) 7/2015, todos los edificios de más de 50 años deben pasar una inspección técnica. Sin embargo, una encuesta realizada por la Cátedra UNESCO de Vivienda URV en mayo de 2017<sup>138</sup> reveló que solo el 66% de los edificios la habían pasado y el 40% de los propietarios de condominios afirmaron desconocer esta obligación. En el caso de los edificios de entre 50 y 70 años, el deterioro de las zonas comunes se da en el 5,1% de los casos y el 53,5% de los edificios requieren reformas. Sin embargo, el deterioro es exclusivo de los edificios más antiguos de España. El 4% de los propietarios de edificios plurifamiliares construidos a partir de 2008<sup>139</sup> afirma que las zonas comunes de esas promociones ya se están deteriorando y el 32% indica que sus edificios necesitan alguna mejora.

- En España, solo el 0,6% de los encuestados en 2018<sup>140</sup> (equivalente a 58.888 viviendas) declaró que su condominio era universalmente accesible para las personas mayores y las personas con discapacidad física, a pesar de que es obligatorio para todas las nuevas construcciones desde diciembre de 2010 y para todos los edificios existentes desde diciembre de 2017. DE y SE son sólo ligeramente mejores en este sentido: sólo el 1,5% de los edificios multifamiliares en Alemania y el 2,5% de los de Suecia son universalmente accesibles.

**Puntos débiles:** Un enfoque holístico de la vivienda debe incluir la accesibilidad, la sostenibilidad y la inclusión. De lo contrario, el derecho humano a la vivienda sigue sin cumplirse, especialmente para los más vulnerables, ya sea por razones económicas o físicas. **Replicabilidad:** es necesario identificar buenas prácticas en todos los Estados miembros de la UE para generalizar la eficiencia energética, la rehabilitación de viviendas y la accesibilidad. En este sentido, es esencial a nivel de la UE contar con algún tipo de institución relacionada con la vivienda, como el Observatorio Europeo y el

Centro de Investigación sobre la Vivienda mencionados en la lección aprendida 1. **Cambios que deben tenerse en cuenta para que funcione:** debe haber un enfoque holístico de la vivienda para cumplir con el derecho universal a la vivienda que incluya la accesibilidad, la accesibilidad y la inclusión.

6. **La cohesión territorial es esencial para resolver las consecuencias negativas de la urbanización** (a nivel nacional: en todo el territorio de un país determinado, quizá también a nivel de la UE). Muchos países de la UE están sintiendo las consecuencias de la urbanización, en términos de aumento de la inviabilidad y la precariedad de la vivienda en ciertas ciudades y regiones, mientras ven cómo se abandonan partes de su territorio (ej. rurales). Una vez más, las iniciativas públicas y privadas deberían acordar formas de incentivar la repoblación de las zonas rurales o desfavorecidas. El *co-living* y el *co-working* rural, que puede verse acelerado por la crisis del COVID-19 (ya que el coronavirus ha tenido un mayor efecto en las ciudades superpobladas), podría ser una posibilidad, quizá unida a las subvenciones para rehabilitar las viviendas rurales y al uso de nuevas tecnologías (por ejemplo, blockchain) para atraer a los residentes más jóvenes. El turismo rural sostenible puede ayudar a los hogares jóvenes a permanecer en los pueblos pequeños. Son cruciales las buenas conexiones (carreteras, transporte público) y las telecomunicaciones (4G/5G).

**Punto débil:** las zonas despobladas implican muchos retos (ej. escasez de alimentos, incendios, defensa nacional), mientras que la urbanización aumenta los problemas de vivienda. Debería restablecerse el equilibrio entre ambos. **Replicabilidad:** muchos países de la UE se ven afectados por este fenómeno, como DE, FR o IT. El intercambio de buenas prácticas a través del Observatorio Europeo y el Centro de Investigación sobre la Vivienda mencionados en la lección aprendida 1 debería ser relevante para los responsables políticos de la UE. **Cambios que deberían tenerse en cuenta para que funcione:** a) debería adoptarse una política de cohesión territorial general, realista y co-creada, y b) la creación de oportunidades de empleo y servicios públicos en zonas rurales o desfavorecidas supone un enorme esfuerzo a largo plazo, lo que básicamente disuade a los políticos de instaurar políticas públicas adecuadas y coherentes al respecto.

137 Estos datos coinciden con los del Ministerio de Fomento, que asciende a 11,9 millones de inmuebles de uso residencial anteriores a 1980, y el 50,1% del total. Véase *Ministerio de Fomento, DG de Arquitectura, Vivienda y Suelo, 'Boletín especial, Alquiler Residencial' (Observatorio de Vivienda y Suelo 2018)*.

138 Cátedra UNESCO de Vivienda URV, *'Efectos de la crisis en las comunidades de propietarios'* (Mutua de Propietarios, inédito 2017).

139 No tienen ni siquiera 14 años y, en teoría, se construyeron de acuerdo con las normas del Código Técnico de la Edificación (CTE) de 2006, que mejoró considerablemente las normas mínimas de construcción.

140 Cátedra UNESCO de Vivienda URV, *La accesibilidad de las viviendas en España'* (Fundación Mutua de Propietarios, inédito 2018) y *'La accesibilidad de las viviendas en Europa. Comparativa España, Alemania y Suecia'* (Fundación Mutua de Propietarios, inédito 2018).

# 2.2.

## PAÍSES BAJOS

AUTORA: NURIA LAMBEA-LLOP



## 2.2. LOS PAÍSES BAJOS

*Autora: Nuria Lambea-Llop*

### 2.2.1. CONTEXTUALIZACIÓN DE LA POLÍTICA Y LA NORMATIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

Los Países Bajos son el país europeo **con el mayor porcentaje de viviendas de alquiler social**, actualmente el 30%.<sup>141</sup> Solía ser más alto, alcanzando su máximo en 1986, con un 42%, contribuyendo a un parque de viviendas accesibles para los hogares de ingresos bajos, medios y altos.<sup>142</sup> Sin embargo, los cambios legales y políticos más recientes han llevado a una reducción progresiva de este porcentaje.

Las organizaciones holandesas sin ánimo de lucro, **woningcorporaties**, gestionan casi todas las viviendas sociales de los Países Bajos, mientras que todavía hay una docena de empresas municipales que gestionan un parque de viviendas muy reducido y en ciudades pequeñas. El traspaso del parque público, junto con una importante financiación pública inicial, permitió a estos arrendadores sociales desarrollar un volumen considerable de activos, que posteriormente han podido utilizar como garantía de los negocios en los mercados financieros y de capitales para obtener financiación en condiciones más favorables y obtener una rentabilidad a la hora de alquilar (los alquileres, que no son bajos, se compensan con fuertes subvenciones a la renta), vender, demoler o rehabilitar inmuebles. El sistema holandés de vivienda social es un claro ejemplo de un **modelo de vivienda social más orientado a los negocios**, una inclinación que comenzó en los años 70 y 80 en Europa Occidental. Sin embargo, la operación de recaudación y balance de cuentas de los años 90 (Brutering), que supuso una mayor independencia organizativa y financiera, así como un menor control público y una cierta **financiarización** de este sector, dio lugar a malas

prácticas en la gestión financiera y de la vivienda, exponiendo a la entidad y a su parque de viviendas sociales a demasiados riesgos en los mercados financieros y de capitales. **El riesgo moral** (alto nivel de confianza basado en el esquema de garantía tripartita: WSW, CFV y el gobierno) dio lugar a estas operaciones demasiado arriesgadas, que implicaron pérdidas millonarias en los derivados financieros de una de las mayores empresas ganadoras, Vestia. Desde 2013, se impuso una **tasa a los propietarios de terrenos** (*verhuurdersheffing*) a estos arrendadores sociales (con al menos diez viviendas al principio, 50 viviendas a partir de 2018) para contrarrestar el gasto público en el sector.<sup>143,144</sup>

Además, los Países Bajos se vieron obligados a reorientar su **modelo de vivienda social más universal** hacia uno más dirigido<sup>145</sup> debido a la presión de la Comisión de la UE para reducir el alcance de los beneficiarios de las viviendas sociales (Decisión 2012/21/UE de la Comisión Europea<sup>146,147</sup>). Aunque la UE no tiene competencias directas en materia de vivienda, tiene influencia, en algunos casos, como en los Países Bajos y Suecia, en esta materia, de forma transversal, con asuntos relacionados con la competencia y el mercado interior (art. 3.1.b TFUE). Así, la actual *Woningwet* 2015<sup>148</sup> incluye una **definición de SIEG** en el ámbito de la vivienda social que está relacionada con el alojamiento de personas con dificultades, por razones económicas o de otro tipo, para encontrar una vivienda adecuada (artículos 1 y 47 en relación con el apartado 11 de la Decisión 2012/21/UE de la Comisión Europea). Por lo tanto, mientras que tradicionalmente la vivienda social se ofrecía en este país a casi toda la población sin que se aplicaran restricciones, el ámbito de los beneficiarios se ha reducido a la vivienda ofrecida a los hogares que no superen un umbral máximo de ingresos (38.035 euros anuales en 2019) y el alquiler tiene que estar por debajo del límite de alquiler de los contratos de arrendamiento liberalizados (720,42 € en 2019).<sup>149</sup> Por lo tanto, esto significa que el 90% de las viviendas accesibles gestionadas

141 Housing Europe (2019). *The state of housing in the EU 2019*.

142 Haffner, M.E.A. (2019). 'Pathways of Dutch and German social renting,' in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*, Research Series, University of Calgary, Canada, 61-74.

143 Van Der Veer, J., and Schuilting, D. (2013). '*Economic crisis and regime change in Dutch social housing: the case of Amsterdam*,' Ponencia en la Conferencia RC43 at home with the housing market, Amsterdam..

144 Hoekstra, J. (2017). 'Reregulation and residualization in Dutch social housing: a critical evaluation of new policies,' *Critical Housing Analysis*, 4(1), 31-39.

145 Ghekière, L. (2008). 'Le développement du logement social dans l'Union européenne,' *Recherches et Prévisions*, 94, 21-34.

146 Elsinga, M.G., and Haffner, M.E.A. (2020). 'How the European Commission affected social rental housing in the Netherlands and Germany,' in Anacker, K.B., Nguyen, M.T., and Varady, D.P. (eds) *The Routledge Handbook of Housing Policy and Planning*, Routledge, New York and London, 220-227.

147 Priemus, H., and Gruis, V. (2011). 'Social housing and illegal state aid: the agreement between European Commission and Dutch Government,' *International Journal of Housing Policy*, 11(1), 89-104.

148 *Wet tot wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting*, 20 de marzo de 2015 (Boletín Oficial 2015, nº 146), que modifica la *Ley de revisión de la Ley de Vivienda*, 29 de agosto de 1991 (Boletín Oficial 1991, nº 439).

149 Datos extraídos de [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betaalbare-woningen](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woningcorporaties/toewijzen-betaalbare-woningen). accessed 12 December 2019).

# CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

## 2.2. PAÍSES BAJOS

por *woningcorporaties* deben alquilarse a hogares con bajos ingresos. Esto supone una mayor **estigmatización** del sector y una **menor mezcla social** en los barrios.<sup>150</sup>

En resumen, los Países Bajos han pasado de ser un modelo universal a convertirse en un **modelo de acceso selectivo para los beneficiarios sociales** y de estar sujetos a un menor control público a tener organismos públicos que **controlan estrictamente** sus acciones. Además, se ha conservado su independencia económica, pero ha desaparecido su función de fondo rotatorio. Por último, la enmienda *Woningwet* ha obligado a separar la actividad jurídica o administrativa de la vivienda social de otras actividades.

El derecho a la vivienda está regulado como **derecho fundamental** en el apartado 2 del artículo 22 de la Constitución neerlandesa, en el que se estipula que las autoridades se ocuparán de proporcionar una vivienda suficiente. Sin embargo, este mismo artículo recoge dos derechos más: la salud pública y la cultura y el ocio. El **Ministerio del Interior y Relaciones del Reino (BZK)** es el encargado de las finanzas (junto con el Ministerio de Hacienda), el interior, la construcción y las infraestructuras. Al mismo tiempo, la *Autoriteit Woningcorporaties* supervisa, en nombre en nombre del BZK, la gestión y el rendimiento de las *woningcorporaties* registradas, conocidas como *toegelaten instellingen volkshuisvesting*. Este control es más estricto desde la enmienda *Woningwet* de 2015, y los arrendadores sociales también están obligados a celebrar **acuerdos de rendimiento** con los municipios y las organizaciones de inquilinos para fijar los objetivos, los resultados y otras consultas para los años siguientes. En cuanto a la competencia en materia de vivienda, los **municipios y las provincias** también son responsables de planificar la construcción de nuevas viviendas, entre otros aspectos de la política de vivienda.

Aparte del alto porcentaje de viviendas de alquiler social, los Países Bajos tienen un 68,9% de viviendas en propiedad (60,5% con una hipoteca o préstamo)<sup>151</sup> y un sector

de alquiler no regulado relativamente pequeño. Antes de la modificación de la *Woningwet* 2015 debido a la exigencia de la Comisión Europea, la misma **regulación del alquiler** efectuada por las normas nacionales se aplicó a las viviendas privadas y sociales, ya que se basa en un sistema de puntos de alquiler, en función de determinadas características de la vivienda (por ejemplo, año de construcción, tipo de vivienda, estado de renovación). Si un inquilino no está satisfecho con el alquiler o la revisión del mismo (tomando como referencia el sistema de puntos), puede acudir al *Huurcommissie* (tribunal de alquileres), para que decida si el valor del alquiler impuesto se ajusta al sistema de puntos del alquiler. Además, existían **contratos de alquiler indefinidos** y un número restringido de motivos para permitir el desahucio,<sup>152</sup> lo que, al mismo tiempo, provocaba largas listas de espera en el sector de la vivienda social, así como el fenómeno de la **asimetría**. Sin embargo, los **contratos de duración determinada** (dos años) se han introducido y generalizado desde 2016,<sup>153</sup> con una modificación del Código Civil neerlandés (libro 7),<sup>154</sup> pero en el sector de los alquileres sociales solo pueden aplicarse a determinados casos, como razones de movilidad por trabajo o estudios temporales, necesidad temporal por reformas en la vivienda de los residentes, situaciones de emergencia, contratos que incluyan servicios de apoyo o situaciones de segunda o última oportunidad de alquiler con un *woningcorporatie* (tal vez por incumplimiento anterior).<sup>155</sup>

Aunque la tasa de sobrecarga del coste de la vivienda fue del 9,4 en 2018, un poco por debajo de la media de la UE 27 (9,6),<sup>156</sup> uno de los mayores problemas del mercado de la vivienda neerlandés en la actualidad es la oferta de viviendas suficientes,<sup>157</sup> específicamente para los hogares de ingresos medios en las zonas urbanas. **El sector del alquiler no regulado** es cada vez más importante, ya que los hogares de ingresos medios "se encuentran entre dos aguas", ya que superan el límite de ingresos para acceder al sector de la vivienda social y no pueden optar a una hipoteca, y una casa de alquiler

150 Housing Europe (2019). *The state of housing in the EU 2019*.

151 Datos de Eurostat (2018), disponibles en: (2018), available at [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_statistics#Tenure\\_status](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics#Tenure_status).

152 Haffner, M.E.A. (2019). 'Pathways of Dutch and German social renting,' in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*, Research Series, University of Calgary, Canada, 61-74.

153 Huisman, C.J. (2016) 'Temporary tenancies in the Netherlands: from pragmatic policy instrument to structural housing market reform', *International Journal of Housing Policy*, 16(3), 409-422.

154 Artículos 232 y siguientes. *Burgerlijk Wetboek Boek 7*, 22 November 1991. *Staatsblad* 1991, no 600.

155 *Regeling van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 21 juni 2016, nr 2016-0000342462, houdende wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen*, 21 June 2016. *Staatscourant* 2016, no 34046.

156 Datos de Eurostat (2018), disponible en [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing\\_statistics](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics).

157 Boelhouwer, P. (2019). 'The housing market in the Netherlands as a driver for social inequalities: proposals for reform,' *International Journal of Housing Policy*, <https://10.1080/19491247.2019.1663056>.

privada suele ser (demasiado) cara o incluso no estar disponible.<sup>158,159</sup> Este fenómeno es más acentuado en las zonas urbanas, donde las tasas de alquiler social son aún más altas (aproximadamente el 40% en Ámsterdam y Rotterdam) pero, en cambio, hay una oferta limitada y una gran demanda para las viviendas de alquiler en el sector no regulado.<sup>160</sup> Los jóvenes y los inmigrantes se han trasladado últimamente a las grandes ciudades en busca de oportunidades laborales y de puestos de trabajo para personas con alto nivel de formación. Esto implica un proceso de **urbanización**, y desde 2005 la población de las cuatro principales ciudades ha crecido proporcionalmente más rápido que en el resto del país y los precios se han recuperado con más fuerza; es el caso de la **conurbación de Randstad**: Amsterdam, Rotterdam, La Haya y Utrecht.<sup>161</sup> Esto implica el riesgo de que los hogares con ingresos medios sean expulsados de las ciudades. Los inversores (pequeños propietarios e inversores más profesionales) han visto una oportunidad de inversión en operaciones de alquiler o compra de viviendas de precio elevado.<sup>162</sup> Los inversores ven el mercado de compra de viviendas como una alternativa a los bajos rendimientos de otras inversiones.<sup>163</sup> Los altos precios de las grandes ciudades provocan un mercado de la vivienda boyante en los municipios de los alrededores y un mercado de la vivienda rezagado en las regiones en declive.<sup>164</sup> Así, los hogares con ingresos medios se ven más o menos obligados a elegir entre una vivienda de alquiler relativamente cara en la ciudad o la compra/alquiler de un lugar más accesible fuera de la ciudad.

Precisamente, la **Agenda Nacional de la Vivienda**<sup>165</sup> tiene como objetivo abordar tres retos principales en el mercado de la vivienda, junto con las partes interesadas,

a corto y largo plazo: aumentar la construcción de viviendas, hacer un mejor uso del parque existente y garantizar la accesibilidad de la vivienda.<sup>166</sup>

Además, **las restricciones geográficas** limitan la elasticidad de la oferta, ya que algunas grandes ciudades de la conurbación de Randstad están situadas cerca de la costa o de cinturones verdes. Además, a pesar del alto grado de urbanización, la proporción de la población que vive en casas multifamiliares es relativamente baja.

Además de los problemas de accesibilidad, sobre todo en las zonas urbanas y para los hogares de renta media, incluida la población joven, las políticas holandesas también se preocupan por la **energía eficiente, la inmigración, la crisis de los refugiados y el envejecimiento de la sociedad**.<sup>167</sup> La **turistificación** sólo es un problema en las grandes ciudades turísticas, principalmente en Ámsterdam, donde se enfrentan a los alquileres ilegales, también en lo que respecta a las viviendas sociales (se estima que entre el 10% y el 20% pueden ser alquiladas ilegalmente).<sup>168</sup>

Por último, pero no por ello menos importante, es preocupante el abrupto aumento del número de **personas sin hogar** en este país: +120,8% de 2009 a 2018, uno de los porcentajes más altos de la UE.<sup>169</sup>

158 Boelhouwer, P. (2019). 'The housing market in the Netherlands as a driver for social inequalities: proposals for reform,' *International Journal of Housing Policy*, <https://10.1080/19491247.2019.1663056>.

159 OECD (2019). *Under pressure: The squeezed middle class*, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/689afed1-en>.

160 Ollongren (2019). 'The Dutch Housing Agenda', in Rob Nijskens et al (ed.) *Hot Property. The Housing Market in major Cities*, Springer, pp. 155-158.

161 Nijskens, R., Lohuis, M., Hilbers, P., Heeringa, W. (eds) (2019). *Hot property. The housing market in major cities*, Springer, eBook.

162 Haffner, M.E.A. (2019). 'Pathways of Dutch and German social renting,' in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*, Research Serie de investigación, Universidad de Calgary, Canadá, 61-74

163 Nijskens, R., Lohuis, M., Hilbers, P., Heeringa, W. (eds) (2019). *Hot property. The housing market in major cities*, Springer, eBook.

164 Nijskens, R., Lohuis, M., Hilbers, P., Heeringa, W. (eds) (2019). *Hot property. The housing market in major cities*, Springer, eBook.

165 *Nationale woonagenda 2018-2021*, available at <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2018/05/23/nationale-woonagenda-2018-2021>.

166 Ollongren (2019). 'The Dutch Housing Agenda', in Rob Nijskens et al (ed.) *Hot Property. The Housing Market in major Cities*, Springer, pp. 155-158.

167 IWU y TUD (2020). *Políticas de vivienda en la Unión Europea*, Ministerio Federal del Interior, de la Construcción y de la Comunidad (BMI) e Instituto Federal de Investigación sobre Construcción, Asuntos Urbanos y Desarrollo Espacial (BBSR)

168 Housing Europe (2019). *The state of housing in the EU 2019*.

169 Fundación Abbé Pierre and FEANTSA (2020). *Fifth overview of housing exclusion in Europe*.

# CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

## 2.2. PAÍSES BAJOS

### 2.2.2. BUENAS PRÁCTICAS

BUENA PRÁCTICA 1	
<b>Título:</b> Comunidades mixtas: Parkrand en Ámsterdam	
<b>Ámbito de buenas prácticas</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Acceso a una vivienda accesible</li><li>• Financiación</li><li>• Integración de grupos desfavorecidos (personas mayores, jóvenes, inmigrantes) - cohesión social</li></ul>	
<b>Nivel</b> Local	<b>Donde</b> Geuzenveld, Ámsterdam
<b>Instrumento</b> Praxis	<b>Referencia del instrumento</b> <i>Stadgenoot woningcorporatie (Corporación de viviendas Stadgenoot)</i>
<b>Información financiera</b> Presupuesto: 28,500,000 € (Financiación privada)	
<b>Impacto y beneficiarios</b> Tanto los hogares de bajos ingresos como los de ingresos medios-altos.	

<p><b>Descripción</b></p> <p>Consta de 174 viviendas pequeñas estándar, situadas en tres edificios en forma de L y situadas junto a un pequeño parque. Las viviendas combinan viviendas de alquiler social y viviendas privadas. Hay patios comunes y una serie de áticos en la azotea. Todos los apartamentos tienen vistas al parque y una orientación soleada.</p> <p>Más información: <a href="http://www.mvrdv.nl/projects/146/parkrand">www.mvrdv.nl/projects/146/parkrand</a>.</p>	
<p><b>Resultados (incluyendo pros y contras)</b></p> <p><b>Pros</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proyecto mixto, comunidad mixta, ausencia de estigmatización en la zona;</li> <li>- Vivienda social en un barrio caro de Ámsterdam.</li> </ul> <p><b>Contras</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Necesidad de servicios que permitan la habitabilidad del barrio.</li> </ul>	
<p><b>Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)</b></p>	
<p><b>Razones para el éxito</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mezcla de hogares con diferentes niveles de ingresos. Mezcla dentro del barrio y no estigmatización del edificio y la zona.</li> <li>2. Espacio verde y tranquilo en la ciudad de Ámsterdam.</li> </ol>	<p><b>Obstáculos encontrados</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dificultad para alquilar los pisos de alquiler privados.</li> </ol>

# CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

## 2.2. PAÍSES BAJOS

BUENA PRÁCTICA 2	
<b>Título:</b> Tenencias intermedias: <i>Koopgarant</i> y <i>Te Woon</i> (Programa de elección del cliente)	
<b>Ámbito de buenas prácticas</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Acceso a la vivienda accesible</li><li>• Vivienda social</li><li>• Financiación</li></ul>	
<b>Nivel</b> Nacional	<b>Donde</b> Empresas de vivienda ( <i>woningcorporaties</i> ) en los Países Bajos, también promotores inmobiliarios desde 2011.
<b>Instrumento</b> Praxis	<b>Referencia del instrumento</b> <i>Koopgarant</i> contrato
<b>Información financiera</b> Financiación privada, dependiendo de cada sitio, construcción, etc.	
<b>Impacto y beneficiarios</b> Compradores por primera vez y/o hogares con ingresos bajos y medios que quieran acceder a la propiedad de una vivienda. También puede ofrecerse a los inquilinos en activo. Alrededor de 120 <i>woningcorporaties</i> venden <i>Koopgarant</i> (aproximadamente una quinta parte del total de asociaciones). <sup>170</sup>	
<b>Descripción</b> En los Países Bajos, la tenencia intermedia más utilizada por las <i>woningcorporaties</i> es el llamado <i>Koopgarant</i> , creado en 2004. Las asociaciones promotoras se aseguraron de que la ejecución del <i>Koopgarant</i> fuera responsabilidad de una fundación ( <i>Stichting Koopgarant</i> , ahora <i>Stichting OpMaat</i> ) para lograr su objetivo social, y que el producto estuviera disponible para otras <i>woningcorporaties</i> mediante la adquisición de una licencia y el pago de una cuota anual. Con esta figura, el arrendador social ofrece una reducción del precio sobre el valor de mercado (alrededor del 25%), a cambio de reservarse el derecho de recompra una vez que el propietario quiera venderlo (garantía de recompra). En realidad, el arrendador social está obligado por contrato a recomprar la vivienda en un plazo de tres meses. <sup>171</sup> Al recomprar, la <i>woningcorporatie</i> comparte el cambio de valor con el propietario-ocupante según una fórmula prescrita legalmente. Esta legislación, denominada "Ventas condicionales al valor justo", fue introducida por el Ministerio de Hacienda en 2002. Además, la <i>woningcorporatie</i> puede conservar la propiedad del terreno ( <i>erfpacht</i> ), lo que permite ofrecer un precio de venta más accesible. Desde 2011, el régimen <i>Koopgarant</i> también se ha abierto a los promotores inmobiliarios, lo que hace más atractiva la construcción bajo este régimen. Se trata de una de las tenencias ofrecidas en el marco del programa "The Clients Choice", iniciado por la <i>woningcorporatie</i> Woonbron en 2000 (y seguido posteriormente por otras entidades) y conocido como " <i>Te Woon</i> ". Este programa permite al beneficiario elegir la forma de acceso a la vivienda, y el abanico de posibilidades incluye el alquiler social, las tenencias intermedias, como la mencionada, e incluso la propiedad de la vivienda. Más información: <a href="http://www.rvo.nl/initiatieven/financieringsvoorbeelden/koopgarant">www.rvo.nl/initiatieven/financieringsvoorbeelden/koopgarant</a> .	

<sup>170</sup> Oxley, M. (2009). Financiación affordable social housing in Europe, UN-Habitat, Nairobi.

<sup>171</sup> Elsinga, M., Hoekstra, J., and Dol, K. (2015). 'Financial implications of affordable home ownership products: four Dutch products in international perspective,' *Journal of Housing and the Built Environment*, 30, 237-255.

## Resultados (incluyendo pros y contras)

### Pros

- Forma accesible de acceder a la propiedad de una vivienda;
- Los ingresos que genera la venta son una fuente de financiación para la construcción de nuevas viviendas sociales o para la renovación de viviendas antiguas;
- Llenar el vacío entre el alquiler social y el mercado privado: continuidad de la tenencia;
- Fuente de rotación del parque de viviendas de alquiler social;
- Plan de recompra (terugkoopregeling): venta rápida cuando el comprador se muda y garantía de recuperación del inmueble para la *woningcorporatie*;
- Tanto el propietario de la vivienda como la *woningcorporatie* comparten no sólo el aumento de valor, sino también la reducción de valor (buena o mala, según lo que se comparta y quién lo pague);
- Desarrollos mixtos, que permiten la creación de barrios más mezclados.

### Contras

- Tanto el propietario de la vivienda como el *woningcorporatie* comparten no sólo el aumento de valor, sino también la reducción de valor (buena o mala, dependiendo de lo que se comparta y de quién lo pague).

## Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)

### Razones para el éxito

1. La propiedad de la vivienda es la forma más deseada de acceder a ella.
2. Fuente de financiación, cuando la financiación pública es escasa. Diversificación de las actividades de la cartera, así como de las fuentes de ingresos. Fuente de liquidez.
3. Solución para los promotores privados que no pueden vender sus viviendas a precio de mercado debido a la crisis económica.

### Obstáculos encontrados

1. Tras la modificación de la Ley de la Vivienda (*Woningwet*) de 2015, la venta de viviendas accesibles ya no es una actividad principal de las *woningcorporaties*.
2. Las HA deben hacer provisiones financieras para cualquier pérdida potencial incurrida en el *Koopgarant*.

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.2. PAÍSES BAJOS

BUENA PRÁCTICA 3	
<b>Título:</b> Sistema de puntos de alquiler + <i>Huurcommissie</i> (Comité de Alquiler).	
<b>Ámbito de buenas prácticas</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Acceso a la vivienda accesible</li><li>• Otros: derechos de los consumidores</li></ul>	
<b>Nivel</b> Nacional	<b>Donde</b> Sector del alquiler en los Países Bajos
<b>Instrumento</b> Ley	<b>Referencia del instrumento</b> <i>Código Civil Libro 7</i> <i>Aplicación de la Ley de precios de alquiler de la vivienda, 21 de noviembre de 2002</i>
<b>Información financiera</b> Presupuesto público asignado para la <i>Huurcommissie</i> .	
<b>Impacto y beneficiarios</b> <b>Beneficiarios</b> Todos los inquilinos de los Países Bajos y, en particular, aquellos cuyo alquiler se rige por el sistema de puntos (alquiler regulado). <b>Impacto</b> El 92% del parque de viviendas de alquiler en los Países Bajos sigue un alquiler regulado, mientras que esta cifra alcanza el 96% entre las <i>woningcorporaties</i> . <sup>172</sup> El <i>Huurcommissie</i> (Comité de alquiler holandés): Recibió 9.991 solicitudes de inquilinos y propietarios en 2019, la mayoría de ellas relacionadas con la reducción del alquiler por defectos (2.676), la liquidación de los gastos de servicio (2.164) y las objeciones al aumento del alquiler en general (1.189). Más del 90% de los propietarios votaron a favor de su propuesta de aumento anual del alquiler, mientras que casi el 80% de los inquilinos se mostraron favorables en un procedimiento relativo a la liquidación de los gastos de servicio y más del 70% en un procedimiento relativo a la evaluación del alquiler inicial. Más información: <a href="http://www.huurcommissie.nl/nieuws/bericht/hoge-productie-en-instroom-bij-de-huurcommissie-in-2019">www.huurcommissie.nl/nieuws/bericht/hoge-productie-en-instroom-bij-de-huurcommissie-in-2019</a> .	

172 Haffner, M., Van der Veen, M., and Bounjouh, H. (2014). Informe nacional para los Países Bajos, proyecto TENLAW: derecho de arrendamiento y política de vivienda en la Europa multinivel.

## Descripción

En los Países Bajos, el alquiler se determina en función de los puntos asignados a una vivienda, que se basan en las características de la misma. Las principales características que se tienen en cuenta para asignar los puntos son el espacio habitable (diferenciando las habitaciones principales -dormitorios, cocina, baños- de otros espacios secundarios), la existencia de calefacción, el nivel de energía, el tipo de baños, la calidad de la cocina, las facilidades para las personas con movilidad reducida, el espacio exterior y el tipo de construcción (año, obras de reforma). Cuando una vivienda obtiene más de 142 puntos, pasa a formar parte del ámbito de la vivienda liberalizada (alquiler no regulado).

Así, los puntos necesarios para ser objeto de una vivienda regulada, el alquiler correspondiente a esos puntos y las modificaciones del alquiler son fijados anualmente por el Gobierno. En 2020, 142 puntos, que fijan el límite entre los alquileres regulados y los no regulados, corresponden a unos 740 euros al mes.

Más información: [www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling](http://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/huurprijs-en-punten/huurprijscheck-en-puntentelling).

Si el inquilino no está satisfecho con el precio o las revisiones del alquiler en general o si considera que, por el estado de conservación de la vivienda, debería pagar un alquiler más bajo (tomando como referencia el sistema de puntos, que relaciona el precio con la calidad de la vivienda), tiene derecho a acudir al *Huurcommissie*, para ver si el valor del alquiler impuesto se ajusta al sistema de puntos del alquiler.

El *Huurcommissie* es un organismo administrativo nacional independiente e imparcial. Entre sus miembros, nombrados por el ministro competente, hay representantes tanto de los inquilinos como de los propietarios. Esta Comisión resuelve los litigios relativos a la determinación y actualización de los alquileres, el mantenimiento (y las obras) de una vivienda y los gastos en otros servicios. Sin embargo, no puede resolver los litigios sobre el comportamiento antisocial (ASB) o las subvenciones al alquiler. La decisión de esta comisión puede ser llevada ante el Tribunal de Justicia.

## Resultados (incluyendo pros y contras)

### Pros

- Los alquileres regulados evitan la especulación en el alquiler;
- El inquilino puede prever el alquiler a medio plazo;
- Protección del inquilino contra los alquileres "injustos", ante un Comité *ad hoc*, que permite procedimientos rápidos;
- Los intereses tanto de los inquilinos como de los propietarios están representados por el *Huurcommissie*.

### Contras

- Los alquileres siguen siendo elevados (las ayudas al alquiler desempeñan un papel importante para mantener los alquileres accesibles).

## Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)

### Razones para el éxito

1. Procesos de reclamación rápidos y eficaces (tanto para los propietarios como para los inquilinos).
2. Las tablas de alquiler se actualizan anualmente.

### Obstáculos encontrados

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.2. PAÍSES BAJOS

BUENA PRÁCTICA 4	
<b>Título:</b> <i>Startblok Riekerhaven</i> , Ámsterdam	
<b>Ámbito de buenas prácticas</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Acceso a la vivienda accesible/social</li><li>• Integración de grupos desfavorecidos (personas mayores, jóvenes, inmigrantes) - cohesión social</li></ul>	
<b>Nivel</b> Local	<b>Donde</b> Ámsterdam
<b>Instrumento</b> Praxis	<b>Referencia del instrumento</b> Colaboración entre el municipio de Ámsterdam, la empresa de vivienda <i>De Key</i> y la organización <i>Socius Wonen</i> .
<b>Información financiera</b> <p>Aproximadamente 14.000 euros por vivienda para trasladar las viviendas y renovarlas (ya que las viviendas ya existían, pero estaban en otra parte de la ciudad)</p> <p>Aproximadamente 310.000 euros para la inversión en la zona exterior, la oficina del equipo y la Casa Club.</p> <p>50 €/mes como pago a los administradores de los pasillos (descuento mensual en su alquiler)</p> <p>Los inquilinos pagan 1 euro al mes a la fundación <i>Startblok Actief!</i>, que se encarga de organizar actividades y eventos para los residentes.</p>	
<b>Impacto y beneficiarios</b> <b>Beneficiarios</b> Jóvenes titulares del estatuto de refugiado y jóvenes holandeses (entre 18 y 28 años) <b>Impacto</b> Facilitar la integración de los recién llegados en la ciudad, la cultura y el idioma (investigación de TU Delft). Este proyecto ofrece 565 viviendas, que consisten en 463 estudios y 102 habitaciones en apartamentos multipersonales. Además, el acceso a <i>Startblok Riekerhaven</i> no interrumpe el tiempo de espera para obtener una vivienda social.	
<b>Descripción</b> Este proyecto comenzó en julio de 2016, como resultado de la colaboración entre el municipio de Ámsterdam, la corporación de vivienda <i>De Key</i> y la organización <i>Socius Wonen</i> . Ofrece 565 viviendas, compuestas por 463 estudios (con una pequeña cocina, baño y aseo) y 102 habitaciones en apartamentos multipersonales. Cada piso tiene un espacio común para actividades sociales y hay dos grandes zonas exteriores. Los beneficiarios de este proyecto son tanto jóvenes holandeses como jóvenes con estatus de refugiado, manteniendo una representación 50:50.	

Además de proporcionar un espacio accesible para vivir en la capital, este proyecto pretende contribuir a una integración más rápida de la generación más joven y fomentar el autodesarrollo.

Los inquilinos ayudan a gestionar su propio entorno vital (autogestión), que se divide en dos ramas: la gestión social (una comunidad y cohesión social, un entorno habitable) y la gestión general (asuntos cotidianos, por ejemplo, nuevos inquilinos, redes sociales, correo electrónico y solicitudes de mantenimiento, coordinación de iniciativas sociales, actividades y eventos). Hay autogestores, gestores de pasillos, que se encargan de que su sección sea social, segura y limpia. También hay un equipo de traducción y un equipo de terreno. Además, la Fundación *Startblok Actief!* Se encarga de organizar actividades y eventos para los residentes.

Para que este proyecto tenga éxito, sus gestores mantienen un estrecho contacto con el Ayuntamiento, el Consejo de refugiados, la policía local, los médicos y los psicólogos locales para garantizar un apoyo adecuado a estos jóvenes con estatus de refugiados.

Por último, la Cooperación de vivienda *De Key* está llevando a cabo proyectos similares en nuevos entornos (por ejemplo, *Startblok Elzenhagen*).

Más información in <https://startblokriekerhaven.nl/en/>.

### Resultados (incluyendo pros y contras)

#### Pros

- Fomento de la integración y la cohesión social de los recién llegados;
- Acceso a una vivienda accesible en la capital para las generaciones más jóvenes;
- El acceso a *Startblok Riekerhaven* no aumenta el tiempo de espera para obtener una vivienda social;
- Empoderamiento de los inquilinos y participación en la comunidad.

#### Contras

- Necesidad de una fuerte colaboración entre los agentes públicos y privados; de lo contrario, se corre el riesgo de estigmatizar la zona y de que exista ASB.

### Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)

“Esperamos estimular y facilitar la integración de los jóvenes refugiados con esta forma mixta de vivienda”, portavoz del concejal Ivens, municipio de Ámsterdam (<https://startblokriekerhaven.nl/en/about-us/partners/>).

#### Razones para el éxito

1. La crisis de los refugiados no disminuye, sino que aumenta. Hay un gran aumento de solicitudes de asilo en los Países Bajos.
2. Proyecto basado en una red de diferentes agentes y servicios que cubren los diferentes (y a veces complejos) problemas de estos jóvenes recién llegados.
3. También es una solución para los jóvenes holandeses, que tienen dificultades para acceder al mercado de la vivienda privada, y a veces no cumplen los requisitos para acceder a la vivienda social. Este problema es aún más grave en Ámsterdam.

#### Obstáculos encontrados

1. Barreras lingüísticas y culturales.
2. Problemas de salud mental debidos a experiencias traumáticas.
3. Cuando hay problemas y las cosas no funcionan como deberían, es difícil reconducirlas.
4. A veces, los recién llegados no quieren vivir en estas unidades, pero no tienen otra opción.

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.2. PAÍSES BAJOS

BUENA PRÁCTICA 5	
<b>Título:</b> <i>WoningNet</i> (portal web y sociedad holandesa)	
<b>Ámbito de buenas prácticas</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Acceso a la vivienda accesible/social</li><li>• Otros: libertad de circulación</li></ul>	
<b>Nivel</b> Nacional y regional	<b>Donde</b> Almere, Ámsterdam, Groningen, Utrecht, etc.
<b>Instrumento</b> Praxis	<b>Referencia del instrumento</b> Sociedad de responsabilidad limitada <i>WoningNet</i>
<b>Información financiera</b> <a href="https://woningnet.info/over-woningnet/corpdata/">https://woningnet.info/over-woningnet/corpdata/</a>	
<b>Impacto y beneficiarios</b> Hogares que buscan una vivienda social en diferentes regiones de los Países Bajos y que deben cumplir los requisitos para obtenerla (límite de ingresos).	
<b>Descripción</b> <p><i>WoningNet</i> es un portal web y una sociedad de responsabilidad limitada, cuyos socios son las mismas <i>woningcorporaties</i> que ofrecen viviendas sociales en el portal. Esta organización opera en varias regiones del país (Almere, Amsterdam, Groningen, Utrecht, etc.). Por lo tanto, este sistema permite que las <i>woningcorporaties</i> operen y ofrezcan viviendas a nivel supramunicipal. A través de este sistema, los solicitantes de vivienda social se registran en la región (o regiones) en la que quieren buscar vivienda y pueden inscribirse en las ofertas de vivienda que cumplan sus expectativas. La empresa <i>WoningNet</i> se encarga de gestionar el sistema de asignación de sus viviendas (anuncios, control de los solicitantes, respuestas a las ofertas y selección de los candidatos). Existe una cuota de inscripción (50 euros en Ámsterdam y 20 euros en la mayoría de las demás regiones), así como una cuota de renovación anual de 8 euros.</p> <p>Se pueden consultar las 14 regiones diferentes en <a href="http://www.woningnet.nl">www.woningnet.nl</a>.</p> <p>También tienen otras dos ramas para el alojamiento de estudiantes (<a href="http://www.studentenwoningweb.nl">www.studentenwoningweb.nl</a>) y el alojamiento de alquiler del sector privado (<a href="http://www.rooftrack.nl">www.rooftrack.nl</a>).</p>	

### Resultados (incluyendo pros y contras)

#### Pros

- Posibilidad de buscar vivienda social en diferentes regiones de los Países Bajos con facilidad y desde casa;
- Libertad de movimiento (por ejemplo, por motivos laborales o personales).

#### Contras

- Largas listas de espera (en Ámsterdam, por ejemplo, pueden tardar 10 años);
- Costes de registro y renovación anual;
- Necesidad de acceso a Internet.

### Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)

#### Razones para el éxito

1. Una forma fácil, barata y cómoda de buscar viviendas sociales en los Países Bajos, sin limitarse a una región determinada. La actividad en línea es más importante desde la crisis sanitaria mundial del coronavirus.
2. Colaboración entre diferentes proveedores de vivienda.

#### Obstáculos encontrados

1. Largas listas de espera en algunas regiones, especialmente en Ámsterdam.

# CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

## 2.2. PAÍSES BAJOS

BUENA PRÁCTICA 6	
<b>Título:</b> Proyecto <i>Energiesprong</i>	
<b>Ámbito de buenas prácticas</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Clima, medio ambiente y eficiencia de los recursos</li></ul>	
<b>Nivel</b> Nacional	<b>Donde</b> Los Países Bajos Actualmente, los equipos de <i>Energiesprong</i> están activos en los Países Bajos, Francia, Reino Unido, Alemania y el norte de Italia.
<b>Instrumento</b> Praxis	<b>Referencia del instrumento</b> Programa <i>Energiesprong</i>
<b>Información financiera</b> <p>Se inició en los Países Bajos, como un programa de innovación financiado por el gobierno. Así, en general, <i>Energiesprong NL/Stroomversnelling</i> ha recibido apoyo de:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Miembros de <i>Stroomversnelling</i>;</li><li>• Ministerio del Interior y Relaciones del Reino;</li><li>• Programa de innovación Horizonte 2020/Transición Cero;</li><li>• Interreg North-West Europe/E=0.</li></ul> <p>Las obras y renovaciones las pagan principalmente los residentes (por el futuro ahorro de costes energéticos más el presupuesto para el mantenimiento y las reparaciones previstas para los próximos 30 años).</p>	
<b>Impacto y beneficiarios</b> <b>Beneficiarios</b> Todos los hogares. <b>Impacto</b> Hasta ahora se han llevado a cabo 1.300 reformas de energía neta cero (NZE) y se están construyendo otras 500 casas de energía neta cero. En 2013, <i>Energiesprong</i> medió en el acuerdo ' <i>Stroomversnelling</i> ' " entre los contratistas de la construcción holandeses y las autoridades locales para reformar 111.000 viviendas y convertirlas en NZE ( <a href="https://energiesprong.org/country/the-netherlands/">https://energiesprong.org/country/the-netherlands/</a> ).	

## Descripción

*Energiesprong* es un programa innovador que adapta una vivienda para que se convierta en NZE (energía neta cero) es decir, que genere la cantidad total de energía necesaria para su calefacción, agua caliente y aparatos eléctricos, y que además proporcione un confort interior superior. Para ello se utilizan nuevas tecnologías, como fachadas prefabricadas, tejados aislados con paneles solares, calefacción inteligente e instalaciones de ventilación y refrigeración.

La idea es que estas obras se paguen con los futuros ahorros de costes energéticos más el presupuesto para el mantenimiento y las reparaciones previstas durante los próximos 30 años; por lo tanto, no supone un coste adicional para el hogar (a largo plazo). En el sector de las viviendas de alquiler social, los inquilinos pagan a la HA un plan de servicios energéticos, que es el equivalente a la factura de su anterior proveedor de energía.

Este innovador programa fue financiado por primera vez por el gobierno holandés, para impulsar una mejora del estándar de eficiencia energética en el mercado holandés. Sin embargo, en la actualidad, los equipos de *Energiesprong* están activos en los Países Bajos, Francia, Reino Unido, Alemania y el norte de Italia. La misma idea inspiró también iniciativas en el estado de Nueva York y California, en Estados Unidos.

Puede ver un vídeo explicativo en: <https://energiesprong.org/about/>.

## Resultados (incluyendo pros y contras)

### Pros

- Ahorro de costes a largo plazo para los inquilinos;
- Clima, medio ambiente y eficiencia de los recursos;
- Reducción del CO<sub>2</sub>;
- Premios recibidos: <https://energiesprong.org/category/awards/>.

### Contras

- Los inquilinos tienen que pagar por adelantado (no como las facturas, que se pagan periódicamente);
- Conseguir una buena calidad con bajos costes sigue siendo un reto;
- Podría implicar aumentos de la renta, al actualizar los alquileres, según el sistema de puntos del alquiler.

## Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)

"Estoy realmente inspirado por el papel de *Energiesprong* en el avance del movimiento global de edificios verdes. Creemos que el modelo de *Energiesprong* aborda muchos de los retos anteriores que han bloqueado la retroadaptación generalizada, y creemos que modelos innovadores como este podrían ayudarnos a cumplir nuestros objetivos de descarbonizar el parque de edificios para 2050. Me gustaría felicitar a *Energiesprong* por este logro, y les deseo mucho éxito en el futuro, mientras continuamos nuestro viaje colectivo para conseguir edificios verdes para todos, en todas partes", Tai Lee Siang, Presidente del Consejo Mundial de Edificios Verdes (<https://energiesprong.org/energiesprong-wins-2018-world-green-building-council-award/>).

### Razones para el éxito

1. Clima, medio ambiente y eficiencia de los recursos. Medidas de eficiencia energética.
2. Obras de rehabilitación rápidas (aprox. 10 días).
3. Ahorra futuros costes energéticos y de mantenimiento y reparación.
4. Clave para que todos los países alcancen el objetivo de CO<sub>2</sub> de la UE.

### Obstáculos encontrados

1. La superficie limitada de los tejados de los edificios de apartamentos, donde hay poco espacio para colocar suficientes paneles solares para suministrar a todos los apartamentos suficiente electricidad para calefacción, agua caliente y electrodomésticos.
2. Muchos edificios de apartamentos son de propiedad privada, y es necesario encontrar una solución financiera para que los propietarios privados puedan financiar las reformas de NZE de estos edificios.
3. Lograr una buena calidad, pero reduciendo los costes.

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.2. PAÍSES BAJOS

#### 2.2.3. LECCIONES APRENDIDAS

1. **Sistema de triple garantía: WSW, (Autoridad de cooperaciones de vivienda) (antes CFV) y gobierno: falta de control público o demasiado estricto (nuevo *Woningwet* 2015)** (a nivel nacional). En los Países Bajos, las *woningcorporaties* son financieramente independientes desde mediados de la década de 1990, lo que significa que no reciben ayudas públicas para nuevos proyectos de vivienda social. A falta de estas ayudas directas, todas estas entidades tienen acceso a un sistema de triple garantía, formado por el WSW, la *Autoriteit Woningcorporaties* (antes CFV) y el gobierno central y las autoridades locales. Este sistema les permite acceder a préstamos en el mercado financiero a tipos de interés muy bajos, que deben destinarse íntegramente a proyectos sociales, y el apoyo final de los gobiernos central y local aumenta la confianza de los inversores en este sector. Sin embargo, este sistema de garantías, junto con la anterior falta de control público estricto (modificado con el *Woningwet* 2015), llevó a una excesiva relajación por parte de algunas entidades, que al confiar demasiado en la capacidad de este sistema seguro para absorber riesgos, dieron lugar a malas prácticas. Así, el hecho de saber que el riesgo asumido por la *woningcorporatie* será absorbido por los demás órganos de gestión o por el gobierno (rompiendo así el principio de *ubi emolumentum, ibi onus* (donde está el beneficio, allí está la carga)), que no puede permitir que el sistema falle, puede animar a los dirigentes de estos órganos a desarrollar malas prácticas financieras. En otras palabras, este sistema fomenta una confianza excesiva a la hora de realizar inversiones arriesgadas, ya que, si algo va mal, no sólo responderá esta entidad, sino que este sistema "amortiguará el golpe". Véase, por ejemplo, el caso de Vestia en 2012 y su inversión en derivados financieros, que terminó con una pérdida de 3.500 millones de euros. **Puntos fuertes:** a) el sistema de triple garantía que permite a las empresas ganadoras acceder a préstamos en el mercado financiero a tipos de interés muy bajos, lo que también implica que no dependen de la (inexistente) financiación pública para nuevos proyectos de vivienda social. Por lo tanto, son económicamente independientes. b) El WSW y la *Autoriteit Woningcorporaties* supervisan la gobernanza, el rendimiento y el estado de la gestión financiera de las *woningcorporaties*. **Puntos débiles:**

a) riesgos morales y malas prácticas financieras y del mercado de capitales; b) demasiada financiarización (véase la lección aprendida 3 de Reino Unido); c) las *woningcorporaties* podrían incluso perder su stock de viviendas sociales. La **replicabilidad** de esta medida es difícil en aquellos países que carecen de una regulación armonizada y específica para los proveedores de vivienda social, que incluya un procedimiento de registro y un organismo regulador. **Cambios que deben tenerse en cuenta para que funcione:** aunque desde 2015 existe un estricto control financiero, debe haber un equilibrio entre el control público y una cierta libertad de acción para el proveedor de viviendas.

2. **Asimetría y largas listas de espera debido a los arrendamientos sociales indefinidos** (a nivel nacional; largas listas de espera, especialmente en la conurbación de Randstad: Ámsterdam, Rotterdam, La Haya y Utrecht). Aunque las viviendas de alquiler social en los Países Bajos han cambiado a un modelo más selectivo (los beneficiarios están obligados a no superar un nivel máximo de ingresos), el requisito de ingresos no se vuelve a comprobar una vez que el inquilino ha aceptado el arrendamiento. Como muchos de los arrendamientos sociales en los Países Bajos son indefinidos, esto implica que los hogares que ya no cumplen los requisitos para ser beneficiarios de una vivienda social (por ejemplo, porque han visto aumentar su nivel de ingresos a lo largo de los años o porque la unidad familiar se ha reducido) siguen disfrutando de los bajos precios que ofrecen las *woningcorporaties* (fenómeno conocido como skewness), ya que el mero hecho de que el inquilino aumente sus ingresos no constituye un motivo de rescisión del contrato. Esto implica, por un lado, seguridad para el inquilino, pero, por otro, falta de rotación en el parque de viviendas sociales y largas listas de espera para los nuevos demandantes de vivienda, lo que es más urgente en zonas urbanas, como Ámsterdam, con listas de espera que superan los diez años. En relación con todo esto, en 2013 se implantó un sistema de actualización de los alquileres en función de los ingresos de los hogares, lo que implica que los hogares con un nivel de ingresos más alto pagarían un alquiler más alto que los que

tienen un nivel de ingresos más bajo. **Puntos fuertes:** no hay rotación de las viviendas de alquiler social, lo que crea largas listas de espera, especialmente en las zonas urbanas más demandadas. Por lo tanto, puede haber personas con una necesidad urgente de vivienda en las listas de espera, mientras que los hogares de nivel de renta medio/alto permanecen en su vivienda social. En términos de **replicabilidad**, los arrendamientos indefinidos no son recomendables en países con escaso parque de vivienda social.

**Cambios que deberían tenerse en cuenta para que funcione:** a) actualización del sistema de alquiler que ya existe desde 2013, que debe ir acompañada de más promociones de tenencia intermedia y más viviendas de alquiler privado (véase la lección aprendida 3); y b) controles periódicos de los niveles de ingresos de los inquilinos sociales, y modificación de la legislación sobre alquileres, de modo que un determinado aumento de los ingresos (y la superación de los ingresos máximos para ser elegible como inquilino social) pueda constituir motivo de rescisión del contrato..

- 3. Hogares con ingresos medios "apurados"** (a nivel nacional; especialmente en la conurbación de Randstad: Ámsterdam, Rotterdam, La Haya y Utrecht). Aunque la vivienda social en los Países Bajos (en la actualidad, aproximadamente el 30%) se ha asignado históricamente sin muchas restricciones, se ha visto obligada a reorientar su modelo más universal de vivienda social hacia uno específico, debido a la presión de la Comisión de la UE para reducir el alcance de los beneficiarios de la vivienda social (Decisión 2012/21/UE de la Comisión Europea). Así, las viviendas sociales sólo pueden asignarse a hogares que no superen un umbral máximo de ingresos (38.035 €/año en 2019). La modificación de la Ley de la Vivienda (*Woningwet*) en 2015 impidió que las *woningcorporaties* desarrollaran actividades comerciales y determinó que las viviendas de bajo coste en propiedad no se consideraran una actividad principal de las *woningcorporaties*; de este modo, se impide que estas entidades actúen como un fondo rotatorio. Por lo tanto, los hogares de renta media superan el límite de ingresos para entrar en el sector de la vivienda social, pero, al mismo tiempo,

no pueden optar a una hipoteca, y un alquiler privado es demasiado caro (la mayoría de ellos están fuera del ámbito del alquiler regulado) o incluso no está disponible. Este fenómeno es más acentuado en las zonas urbanas, donde las tasas de alquiler social son aún más altas (aproximadamente el 40% en Ámsterdam y Rotterdam), pero, en cambio, hay una oferta limitada y una gran demanda de viviendas de alquiler en el sector no regulado. En resumen, los hogares con ingresos medios se ven más o menos obligados a elegir entre una vivienda de alquiler relativamente cara en la ciudad o la compra/alquiler de un lugar más accesible fuera de la ciudad. **Punto fuerte:** buenas conexiones de transporte público (por ejemplo, tren). **Puntos débiles:** a) la falta de viviendas accesibles para los hogares de renta media, que están siendo expulsados de las ciudades; b) los hogares de renta media han quedado al margen de las recientes políticas de vivienda en los Países Bajos; c) a los *woningcorporaties* no se les permite actuar como fondo rotatorio y la oferta de viviendas de bajo coste en propiedad ya no se considera una actividad fundamental para ellos d) las viviendas de alquiler regulado pueden ser accesibles (a veces los hogares necesitan ayuda de los subsidios de alquiler), pero las viviendas del sector no regulado son bastante caras; e) las principales zonas urbanas tienen un alto porcentaje de parque de viviendas sociales; sin embargo, esto significa que el mercado de alquiler privado no es tan grande. **Replicabilidad:** un modelo de vivienda social más específico es correcto, siempre y cuando el país fomente una continuidad en la tenencia de la vivienda, de modo que las personas que están excluidas del sector de la vivienda social puedan seguir accediendo a una vivienda accesible. **Cambios que deberían tenerse en cuenta para que funcione:** a) fomentar las tenencias intermedias, como *Koopgarant*, incluso dentro de los promotores privados; y b) fomentar las viviendas privadas de alquiler (en zonas urbanas) que cumplan con las características del sector de alquiler regulado.

# 2.3.

## EL REINO UNIDO (INGLATERRA).

AUTORA: NURIA LAMBEA-LLO



## 2.3. REINO UNIDO (INGLATERRA)

*Autora: Nuria Lambea-Llo*

### 2.3.1. CONTEXTUALIZACIÓN DE LA POLÍTICA Y LA NORMATIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

En la actualidad, la **vivienda social** representa el **17%** del parque total de viviendas del país,<sup>173</sup> a pesar de la **privatización de las viviendas públicas** a través del instrumento del **Derecho de Compra** (RTB) del gobierno de Thatcher, que permitía a los inquilinos públicos comprar sus viviendas con grandes descuentos. Este instrumento sigue existiendo, y aunque las ventas disminuyeron considerablemente durante la crisis financiera mundial de 2007, volvieron a aumentar en 2011-12. En 1998, los descuentos alcanzaron su punto álgido, y aunque eso supuso que se ofreciera a miles de personas la posibilidad de ser propietarias de sus viviendas, se criticó que las viviendas vendidas no fueran sustituidas por nuevas viviendas sociales (por ejemplo, 201.025 unidades vendidas en 1982 y solo 29.703 viviendas públicas construidas<sup>174</sup>). Se vendieron más de 1,9 millones de viviendas en el marco de este plan, sobre todo durante los años 80 y 90.<sup>175</sup> La RTB transformó la vivienda pública en un sector "residual" que actuaba como "red de seguridad".<sup>176</sup>

Un segundo instrumento de privatización del gobierno de Thatcher fue el programa de **Transferencia Voluntaria a Gran Escala** (LSVT), que implicaba la transferencia de todo o la mayor parte del parque de viviendas públicas de las autoridades locales a las HA ya existentes o de nueva creación. Por lo tanto, se favoreció en gran medida a las HA privadas, y los inquilinos tuvieron que votar si las HA debían hacerse cargo del parque público.<sup>177</sup> El LSVT ha sido la principal fuente de crecimiento del sector de las AV en los últimos 28 años (hasta 2012 se entregaron 1,3 millones de viviendas a las HA, un tercio del parque de viviendas de las autoridades locales<sup>178</sup>). Como resultado, las HA son los principales proveedores y gestores de vivienda social, gestionando el 58% del total del parque de viviendas sociales, mientras que las autoridades locales son propietarias del 42% restante, principalmente

a través de las autoridades locales y las Organizaciones de Gestión de Armas (ALMO, por sus siglas en inglés).<sup>179</sup> A pesar de esto, actualmente hay un aumento de los **proveedores de vivienda social con fines de lucro**, mientras que los fondos de capital privado, los fondos de inversión inmobiliaria y otros inversores institucionales están entrando cada vez más en el mercado de la vivienda accesible (alquiler accesible y social, alquiler intermedio y propiedad de vivienda accesible/propiedad compartida), ya que lo ven como una alternativa de inversión menos rentable pero relativamente segura.<sup>180</sup>

El traspaso inicial del parque de viviendas públicas, junto con la importante financiación pública disponible, permitió a las HA acumular un volumen considerable de activos, que posteriormente han podido utilizar como garantía para realizar operaciones comerciales en los mercados financieros y de capitales (con mayor o menor éxito) para obtener financiación y rentabilidad en condiciones más favorables a la hora de alquilar (los alquileres, que no son bajos, se ven contrarrestados por fuertes subvenciones al alquiler), vender, demoler o renovar las propiedades. Las HA más grandes se han convertido en empresas más comerciales y de mercado, y dependen más de los préstamos bancarios, los bonos y las subvenciones cruzadas.<sup>181</sup>

La **reducción de la financiación pública** (los recientes presupuestos de austeridad) y la presión para buscar más **financiación** privada han dado lugar a un cierto grado de financiarización del sector de la gestión de la vivienda social. Esto aumenta la exposición del sector a los riesgos vinculados a los complejos mercados financieros internacionales y conduce a la necesaria profesionalización de todo el sector, permitiendo la participación de muchos actores, como bancos, consultores, asesores y agencias de calificación crediticia, lo que puede acabar provocando un aumento de los alquileres de las viviendas sociales. También podría inducir a algunos proveedores de vivienda a centrarse en inquilinos más solventes (realizando comprobaciones previas al alquiler) y en actividades que les resulten más rentables, como los productos de alquiler de mercado y de propiedad de vivienda de bajo coste.

173 Housing Europe (2019). *The state of housing in the EU 2019*.

174 Guillén-Navarro, N. A. (2010). *La vivienda social en Inglaterra*, Atelier Libros Jurídicos, Barcelona.

175 Whitehead, C. (2014). 'Social housing in England,' in Scanlon, K., Whitehead, C., and Fernández Arrigoitia, M. (eds), *Social Housing in Europe*, John Wiley and Sons, Chichester, 105-120.

176 Preece, J., Hickman, P., and Pattison, B. (2019). "The affordability of 'affordable' housing in England: conditionality and exclusion in a context of welfare reform," *Housing Studies*, <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1653448>.

177 Scanlon, K. (2017). "Social housing in England: affordable vs 'Affordable,'" *Critical Housing Analysis*, 4(1), 21-30.

178 Heywood, A. (2016). *Investing in affordable housing. An analysis of the affordable housing sector*, The Housing Finance Corporation.

179 Housing Europe (2019). *The state of housing in the EU 2019*.

180 Wijburg, G., and Waldron, R. (2020). 'Financialised privatisation, affordable housing and institutional investment: the case of England,' *Critical Housing Analysis*, 7(1), 114-129.

181 Scanlon, K. (2017). "Social housing in England: affordable vs 'Affordable,'" *Critical Housing Analysis*, 4(1), 21-30.

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.3. REINO UNIDO (INGLATERRA)

Además, las **reformas legislativas en materia de bienestar** (Welfare Reform Act 2012) también han fomentado el fenómeno de la financiarización. Estas reformas (junto con los contratos de alquiler de duración determinada, como se explica más adelante) tenían como objetivo reducir el gasto público en asistencia social, incentivar el empleo y evitar la dependencia de la asistencia social. El tope de las prestaciones ha establecido un límite a la cantidad total de prestaciones sociales que un hogar tiene derecho a recibir; el Crédito Universal sustituye seis prestaciones existentes sujetas a la comprobación de los recursos y los créditos fiscales en una única prestación, y el "impuesto sobre las habitaciones" reduce las prestaciones de vivienda para quienes tienen habitaciones adicionales. Estas medidas han ocasionado más tensiones de accesibilidad para los inquilinos sociales de bajos ingresos, y el número de personas cuya prestación de vivienda ya no cubre la totalidad de su alquiler que ha aumentado bruscamente de 2010 a 2015.<sup>182</sup>

En pocas palabras, los proveedores de vivienda social ingleses solían tener un modelo de acceso a la vivienda focalizado, pero se ha ampliado cada vez más a los hogares de ingresos medios; se ha pasado de un mayor a un menor control público (para evitar ser reclasificados como organizaciones del sector público); de una mayor dependencia de la financiación pública a una reducción de las ayudas públicas y un aumento de las fuentes de financiación privadas (mecanismo de subvención cruzada); permitiendo tanto el registro de organizaciones sin ánimo de lucro como a las lucrativas.

Mientras que la vivienda privada de alquiler ha ido disminuyendo en toda Europa; en el Reino Unido, ha duplicado su tamaño desde finales de los años 90.<sup>183</sup> La razón principal podría ser la introducción de las **tenencias aseguradas a corto plazo (ASTs)** (sección 19A de la Ley de Vivienda de 1988), que se han convertido en el alquiler privado por defecto. Esto implica contratos de entre 6-12 meses de duración, por lo que, aunque pueden facilitar la flexibilidad del mercado laboral, eliminan, en cambio, la seguridad de la tenencia, ya que los motivos para poner fin al arrendamiento son ilimitados.<sup>184</sup> Este

tipo de arrendamiento se está convirtiendo en la principal causa de sinhogarismo del país.<sup>185</sup> Los **'Sin Techo'** son un problema importante en el país. Los datos muestran cómo la tendencia ha aumentado en un 72% desde 2011 hasta 2019, aunque esto sólo se tiene en cuenta a las personas sin hogar en alojamientos temporales.<sup>186</sup>

Los AST no se utilizan generalmente en las viviendas sociales (solo para necesidades temporales claras y en algunos casos de ASB; véanse las secciones 20B, 20C y 20D de la Ley de Vivienda de 1988<sup>187</sup>). No obstante, los **arrendamientos flexibles** (de 2 años de duración mínima) fueron introducidos por la Ley de Localismo de 2011 y la Ley de Vivienda y Planificación de 2016 los hizo obligatorios para los nuevos arrendamientos públicos seguros (tradicionalmente indefinidos). Sin embargo, el mismo Gobierno ya declaró que estas medidas (secciones 118-21 y anexo siete de la Ley de Vivienda y Planificación de 2016) no se aplicarían. Así, los arrendamientos flexibles no son obligatorios, pero se han fomentado y generalizado debido a las modificaciones del marco normativo de la vivienda social en Inglaterra a partir del 1 de abril de 2015 (que deja de dar prioridad a los arrendamientos indefinidos) y a causa de los dos últimos programas de Vivienda Asequible (de propiedad compartida) 2015-18 y 2016-21. El resultado es un gran aumento de la vivienda accesible y una caída libre de la vivienda social;<sup>188</sup> desde que el gobierno anunció, en 2015, que todos los arrendadores sociales debían recortar los alquileres en un 1% anual durante 4 años para reducir la factura de las ayudas a la vivienda. Los alquileres sociales se fijan tras una regulación pública, mientras que los alquileres accesibles permiten alcanzar hasta el 80% del valor del alquiler de mercado en una zona.

En conclusión, la combinación de los productos de alquiler accesible y las reformas de las prestaciones sociales podría sacar a algunas personas del sector de la vivienda social y empujarlas a un sector de alquiler privado que es caro y en el que la seguridad y la estabilidad son inexistentes. Este sería el caso de algunos **distritos de Londres**,<sup>189</sup> que es, con diferencia, el lugar más caro para alquilar en el Reino Unido.<sup>190</sup> Allí, las personas (sin

182 Preece, J., Hickman, P., and Pattison, B. (2019). "The affordability of 'affordable' housing in England: conditionality and exclusion in a context of welfare reform," *Housing Studies*, <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1653448>.

183 Kemp, P. (2015). 'Private renting after the global financial crisis,' *Housing Studies*, 30(4), 601-608.

184 Jordan, M. (2018). 'The British assured shorthold tenancy in a European context: Extremity of tenancy law on the fringes of Europe,' in Schmid, C.U. (ed) *Tenancy Law and Housing Policy in Europe. Towards Regulatory Equilibrium*, Edward Elgar Publishing Limited, Cheltenham and Northampton, 239-259.

185 Kenna, P. et al. (2016). *Pilot project – promoting protection of the right to housing – homelessness prevention in the context of evictions*, VT/2013/056, Comisión Europea-Dirección General de Empleo, Asuntos Sociales e Inclusión, Oficina de Publicaciones de la Unión Europea.

186 Fondation Abbé Pierre and FEANTSA (2020). *Fifth overview of housing exclusion in Europe*.

187 Heywood, A. (2016). *Investing in affordable housing. An analysis of the affordable housing sector*, The Housing Finance Corporation.

188 Ministry of Housing, Communities and Local Government (2019). *Affordable housing supply: April 2018 to March 2019 England*, Housing Statistical Release, London.

189 Preece, J., Hickman, P., and Pattison, B. (2019). "The affordability of 'affordable' housing in England: conditionality and exclusion in a context of welfare reform," *Housing Studies*, <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1653448>.

190 Housing Europe (2019). *The state of housing in the EU 2019*.

parentesco) se ven obligadas a compartir alojamiento<sup>191</sup> y los 'sin techo' alojados en unidades privadas o enviados a zonas lejanas del país con viviendas más baratas (el alojamiento temporal es muy caro para las autoridades locales, aunque están obligadas por ley a proporcionar alojamiento si se quedan sin hogar<sup>192</sup>).

Los principales problemas de vivienda (particularmente graves en algunas zonas de Londres y el sur de Inglaterra) están relacionados con la **falta de accesibilidad**: aumento de precios y alquileres en algunas zonas (urbanas), dificultades de acceso al crédito, falta de viviendas accesibles y de alquiler social y sobrecarga financiera.<sup>193</sup> En consecuencia, el Reino Unido tiene una **tasa de sobrecarga del coste de la vivienda** del 15,1%, mientras que la media de la UE-27 es del 9,6%.<sup>194</sup>

Para solucionar este problema, se proponen **medidas innovadoras**. Los arrendadores sociales sugieren medidas regenerativas; insertando nuevos edificios entre bloques o demoliendo y reconstruyendo por completo (véase <https://architectsforsocialhousing.co.uk>). Existe una tendencia creciente hacia **asociaciones público-privadas y sociedades de responsabilidad limitada**; Brighton & Hove y Hyde Housing Group; Greater Manchester Housing Providers. Las autoridades locales tienen competencias en planificación, responsabilidades en materia de vivienda y terrenos, las HAS tienen experiencia en el desarrollo y acceso al dinero (y necesitan permisos de planificación y terrenos).<sup>195</sup> **La protección del cinturón verde de Londres** es una carga adicional, ya que restringe la oferta de terrenos en una zona en la que, aunque hay un alto grado de urbanización, hay una baja proporción de población que vive en casas multifamiliares. Algunas autoridades locales están sacrificando

este cinturón verde para el desarrollo de nuevas viviendas accesibles.<sup>196</sup>

Otra fuente importante de viviendas accesibles es el **Art. 106** de la Ley de Planificación Urbana y Rural de 1990, que permite a las autoridades locales y a los promotores negociar la provisión de viviendas sociales como condición para la concesión de permisos de construcción de proyectos privados. Esta planificación ha permitido entregar el 46% (aprox. 287.700 unidades) entre 2005 y 2018;<sup>197</sup> estas viviendas son adquiridas posteriormente por las HAS.<sup>198</sup> La desventaja de esta política es: que la oferta aumenta bruscamente durante las burbujas inmobiliarias (por ej. 2004-08), pero disminuye abruptamente durante los años de recesión (por ej. 2009-11).<sup>199</sup>

**Otro problema importante de la vivienda** en el Reino Unido es la falta de tamaños específicos de las unidades; la falta de viviendas sin barreras y, en concreto en las viviendas de alquiler, la pobreza energética y la deficiente regulación del mercado de alquiler. Así pues, las políticas de vivienda se dirigen a conseguir mercados de vivienda eficientes; que ajusten la oferta y la demanda, viviendas accesibles y calidad de la vivienda.<sup>200</sup> En relación con esto, las viviendas públicas construidas entre los años 60 y 70 quedaron estigmatizadas y surgieron problemas serios por la mala calidad de la construcción, el mantenimiento insuficiente y la elevada concentración de hogares vulnerables. Recientemente, algunas de esas unidades han sido renovadas o demolidas y reconstruidas como comunidades de tenencia mixta.<sup>201</sup>

Por último, el Brexit, y las inseguridades económicas que lo rodean, también empiezan a tener un impacto negativo en la vivienda, el trabajo y el bienestar.<sup>202,203</sup>

191 Ratcliff, J. (2019). 'Tackling London's housing crisis,' in Nijskens, R. et al (eds) *Hot Property. The Housing Market in Major Cities*, Springer, eBook, 15-21.

192 Scanlon, K. (2017). "Social housing in England: affordable vs 'Affordable,'" *Critical Housing Analysis*, 4(1), 21-30.

193 IWU and TUD (2020). *Housing policies in the European Union*, Ministerio Federal del Interior, de la Construcción y de la Comunidad (BMI) e Instituto Federal de Investigación sobre la Construcción, el Urbanismo y el Desarrollo Espacial (BBSR).

194 Datos de Eurostat (2018), [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing\\_statistics](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics).

195 Scanlon, K. (2019). 'Partnerships for Affordable Housing in England,' in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*, Research Series, University of Calgary, Calgary, 87-104.

196 London Green Belt Council (2019). *Further serious loss of London's green belt. 'Safe under us?' – dos años después*.

197 Stephens, M. (2019). 'Land value capture through planning and taxation,' in Stephens, M, Perry, J., Williams, P., and Young, G. (eds) *Revisión de la vivienda en el Reino Unido 2019. Instituto Colegiado de la Vivienda, Coventry*, 11-18.

198 Scanlon, K. (2019). 'Partnerships for Affordable Housing in England,' in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*, Research Series, University of Calgary, Calgary, 87-104.

199 Stephens, M. (2019). 'Land value capture through planning and taxation,' in Stephens, M, Perry, J., Williams, P., and Young, G. (eds) *UK Housing Review 2019*. Chartered Institute of Housing, Coventry, 11-18.

200 IWU and TUD (2020). *Housing policies in the European Union*, Ministerio Federal del Interior, de la Construcción y de la Comunidad (BMI) e Instituto Federal de Investigación sobre la Construcción, el Urbanismo y el Desarrollo Espacial (BBSR).

201 Scanlon, K. (2019). 'Partnerships for Affordable Housing in England,' in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*, Research Series, University of Calgary, Calgary, 87-104.

202 Housing Europe (2019). *The state of housing in the EU 2019*.

203 Wijburg, G., and Waldron, R. (2020). 'Financialised privatisation, affordable housing and institutional investment: the case of England,' *Critical Housing Analysis*, 7(1), 114-129.

# CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

## 2.3. REINO UNIDO (INGLATERRA)

### 2.3.2. BUENAS PRÁCTICAS

BUENA PRÁCTICA 1																												
<b>Título:</b> Asociaciones público-privadas																												
<b>Ámbito de buenas prácticas</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Acceso a la vivienda accesible</li><li>• Vivienda social</li><li>• Financiación</li><li>• Otros: acceso al suelo</li></ul>																												
<b>Nivel</b> Nacional, regional y local	<b>Donde</b> Por ejemplo, asociaciones nacionales (Homes England con HAs) y específicas, como Manchester y Brighton.																											
<b>Instrumento</b> Política/praxis	<b>Referencia del instrumento</b> Asociaciones estratégicas y empresas conjuntas (véase el Plan Estratégico 2018/19-2022/23 de Homes England).																											
<b>Información financiera</b> <p><b>Asociaciones de Homes England con ocho HAs:</b> 1.670 millones £ adicionales para el programa de viviendas accesibles de 9.000 millones £. Homes England proporcionará un paquete de financiación de algo menos de 590 millones de libras para apoyar la primera oleada de asociaciones estratégicas (hasta marzo de 2022) con ocho HA.</p>																												
<table border="1"><thead><tr><th>ASOCIACIÓN</th><th>SUBVENCIÓN</th><th>Nº. DE INICIOS ACCESIBLES ADICIONALES HASTA MARZO DE 2022</th></tr></thead><tbody><tr><td>emh group</td><td>£30.5m</td><td>748</td></tr><tr><td>Great Places</td><td>£29.2m</td><td>750</td></tr><tr><td>Home Group</td><td>£85m</td><td>2,300</td></tr><tr><td>Hyde</td><td>£95.4m</td><td>1,623</td></tr><tr><td>L&amp;Q</td><td>£85m</td><td>1,724</td></tr><tr><td>Matrix Partnership</td><td>£77m</td><td>2,257</td></tr><tr><td>Places for People</td><td>£74m</td><td>2,603</td></tr><tr><td>Sovereign/Liverty</td><td>£111.5m</td><td>2,275</td></tr></tbody></table>		ASOCIACIÓN	SUBVENCIÓN	Nº. DE INICIOS ACCESIBLES ADICIONALES HASTA MARZO DE 2022	emh group	£30.5m	748	Great Places	£29.2m	750	Home Group	£85m	2,300	Hyde	£95.4m	1,623	L&Q	£85m	1,724	Matrix Partnership	£77m	2,257	Places for People	£74m	2,603	Sovereign/Liverty	£111.5m	2,275
ASOCIACIÓN	SUBVENCIÓN	Nº. DE INICIOS ACCESIBLES ADICIONALES HASTA MARZO DE 2022																										
emh group	£30.5m	748																										
Great Places	£29.2m	750																										
Home Group	£85m	2,300																										
Hyde	£95.4m	1,623																										
L&Q	£85m	1,724																										
Matrix Partnership	£77m	2,257																										
Places for People	£74m	2,603																										
Sovereign/Liverty	£111.5m	2,275																										
Fuente: <a href="http://www.gov.uk/government/news/homes-england-agrees-first-wave-of-strategic-partnerships-to-ramp-up-building-of-affordable-homes">www.gov.uk/government/news/homes-england-agrees-first-wave-of-strategic-partnerships-to-ramp-up-building-of-affordable-homes</a> .																												
<p><b>La Asociación de Brighton y Hove: Hyde y el Ayuntamiento de Brighton y Hove</b> financian el proyecto a partes iguales, invirtiendo cada socio el 50% del coste total (hasta 60 millones £ cada uno), para que la empresa conjunta pueda comprar terrenos y construir viviendas. El Ayuntamiento utilizará los ingresos procedentes de la venta de propiedades y también obtendrá un préstamo de la Junta de Préstamos para Obras Públicas (que concede préstamos a tipos favorables a los prestatarios del sector público) para financiar su parte, por lo que no habrá impacto en los presupuestos municipales existentes.</p> <p>Los socios de la empresa conjunta están abiertos a la idea de que en el futuro haya inversiones institucionales en el vehículo.<sup>204</sup></p>																												

204 Scanlon, K. (2019). 'Partnerships for Affordable Housing in England,' in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities*, Política y Planificación, Serie de Investigación, Universidad de Calgary, Calgary, 87-104.

## Impacto y beneficiarios

### Beneficiarios

Hogares con bajos ingresos; trabajadores esenciales con bajos ingresos (en Brighton y Hove).

### Impact

**Asociaciones a nivel nacional (Homes England):** Homes England anunció (julio de 2018) asociaciones estratégicas con ocho HA para entregar viviendas accesibles. Primera oleada de 14.280 viviendas accesibles para marzo de 2022.

**Asociación de Brighton y Hove:** creada para crear 1.000 nuevas viviendas accesibles en alquiler y venta para los hogares locales con menores ingresos y trabajadores de la ciudad. Construidas a lo largo de cinco años: 500 viviendas en alquiler para los trabajadores residentes en Brighton y Hove que ganen el nuevo salario digno nacional y 500 viviendas disponibles para la compra en régimen de propiedad compartida ([www.brighton-hove.gov.uk/content/planning/major-developments/homes-brighton-hove](http://www.brighton-hove.gov.uk/content/planning/major-developments/homes-brighton-hove)).

**Asociación de Manchester:** Los miembros de la autoridad local podrían liberar unos 280 millones de libras de terrenos baldíos para la construcción de viviendas en los próximos cinco años. La asociación ha sido responsable, en los últimos tiempos, de cerca del 40% de las nuevas viviendas del área metropolitana de Manchester.<sup>205</sup>

Esta asociación alberga a una quinta parte de los habitantes de la región, ya que posee más de 250.000 viviendas seguras, decentes y accesibles, y ha construido más de 8.000 nuevas viviendas en los últimos cinco años. Aporta 1.200 millones de libras en valor bruto añadido a la economía del Gran Mánchester y apoya más de 28.000 empleos a tiempo completo en las comunidades locales (<https://gmhousing.co.uk/our-ambition-to-deliver/>).

## Descripción

La existencia de una tendencia creciente hacia la asociación, fomentada políticamente tanto a nivel nacional como local. El objetivo es aumentar la oferta de vivienda accesible uniendo fuerzas complementarias. Por un lado, las autoridades locales tienen competencias en materia de suelo público y de planificación y vivienda. Por otro lado, las HA aportan su experiencia en materia de desarrollo y una gestión mucho más orientada a los negocios que les permite ser económicamente viables y sostenibles.

Se fomenta a nivel nacional a través de las Asociaciones Estratégicas de Homes of England con ocho HAs: emh group, Great Places, Home Group, Hyde, L&Q, Matrix Partnership, Places for People, y Sovereign/Liverty.

Además, nos gustaría ejemplificar dos casos particulares:

- 1. Homes for Brighton and Hove:** una empresa conjunta entre el Ayuntamiento de Brighton y Hove y el grupo Hyde para producir viviendas accesibles (50% para alquiler y 50% para propiedad compartida) en Brighton.
- 2. Greater Manchester Housing Providers:** una asociación formada por 25 proveedores de vivienda, entre los que se encuentran principalmente HAs, pero también ALMOs y departamentos de vivienda de las autoridades locales (véanse todos ellos en <https://gmhousing.co.uk/partnerships/providers/>). Ha creado una empresa conjunta llamada Athena para llevar a cabo actividades comerciales, formación laboral y aprendizaje, y está trabajando en una empresa conjunta de desarrollo residencial para trabajar en asociación con la Greater Manchester Combined Authority (GMCA), que no sustituirá a la actual entrega de viviendas accesibles, sino que se sumará a ella y ampliará la oferta a todo el mercado de la vivienda. El objetivo de la empresa conjunta es construir 500 viviendas al año.

205 Scanlon, K. (2019). 'Partnerships for Affordable Housing in England,' in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Política y Planificación*, Serie de Investigación, Universidad de Calgary, Calgary, 87-104.

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.3. REINO UNIDO (INGLATERRA)

<b>Resultados (incluyendo pros y contras)</b>	
<b>Pros</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Unificación de recursos y delimitación;</li><li>- Las autoridades locales conservan cierto control sobre sus activos y se benefician del flujo de ingresos que generan (en lugar de vender el terreno);</li><li>- Las autoridades locales y las HA combinan sus propios puntos fuertes y complementan sus puntos débiles;</li><li>- Presionar al gobierno nacional/regional/local en temas y/o políticas de vivienda (y otros relacionados);</li><li>- Más control sobre la asignación de fondos del gobierno central para la vivienda accesible dentro de una zona.</li></ul>	
<b>Contras</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Las empresas conjuntas comparten las recompensas, pero también los riesgos;</li><li>- Elimina la competencia en el sector de la vivienda social/accesible..</li></ul>	
<b>Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)</b>	
<p>Nick Walkley, Director General de Homes England: "Cuando lanzamos Homes England, pedí a las HA que trabajaran con nosotros para desarrollar ambiciosas asociaciones estratégicas que les ayudaran a ponerse en marcha y a construir un número de viviendas accesibles significativamente mayor del que tenían previsto. Después de una gran cantidad de trabajo, estos nuevos acuerdos muestran nuestra verdadera determinación de combinar la ambición, las flexibilidades y toda la gama de nuestros recursos para cambiar la forma de ofrecer viviendas accesibles."</p> <p>David Orr, Director Ejecutivo de la Federación Nacional de la Vivienda: "Estas asociaciones estratégicas proporcionan a las asociaciones de vivienda ambiciosa la inversión y la flexibilidad que necesitan para ayudar a aumentar la oferta de nuevas viviendas. Hemos tenido claro durante muchos años que esto será una gran ayuda para aumentar la entrega, y estas asociaciones son un testimonio de la determinación de las HA para construir muchas más casas nuevas."</p> <p>Fuente: <a href="http://www.gov.uk/government/news/homes-england-agrees-first-wave-of-strategic-partnerships-to-ramp-up-building-of-affordable-homes">www.gov.uk/government/news/homes-england-agrees-first-wave-of-strategic-partnerships-to-ramp-up-building-of-affordable-homes</a>.</p>	
<b>Razones para el éxito</b>	<b>Obstáculos encontrados</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Falta de suelo para que los promotores privados (sociales) construyan viviendas sociales/accesibles, pero todavía hay suelo público.</li><li>2. Ambas entidades se benefician de la asociación: comparten sus puntos fuertes y compensan los débiles.</li><li>3. Fuerte determinación política (y presupuesto público) para fomentar y consolidar estas asociaciones.</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Gestión de la asociación.</li><li>2. Necesidad de financiación pública/subvenciones.</li></ol>

## BUENA PRÁCTICA 2

**Título:** Subvención cruzada

### Ámbito de buenas prácticas

- Financiación

#### Nivel

Alcance de la HA

#### Donde

Ámbito de la HA

#### Instrumento

Ley y Política

#### Referencia del instrumento

Ley de Vivienda de 1988

### Información financiera

No se necesita financiación pública. Las HA lo utilizan como mecanismo para financiar sus futuros proyectos de vivienda social/accesible cuando la financiación pública es escasa.

### Impacto y beneficiarios

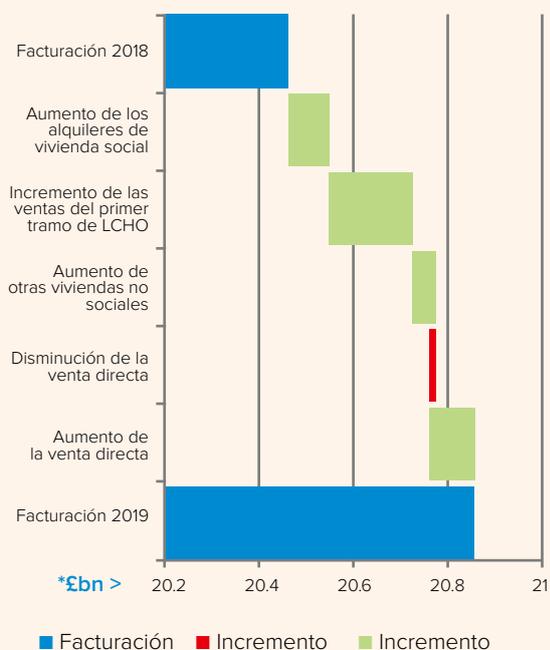
#### Beneficiarios

Las HA y los beneficiarios de la nueva construcción de viviendas sociales/accesibles (hogares con bajos ingresos).

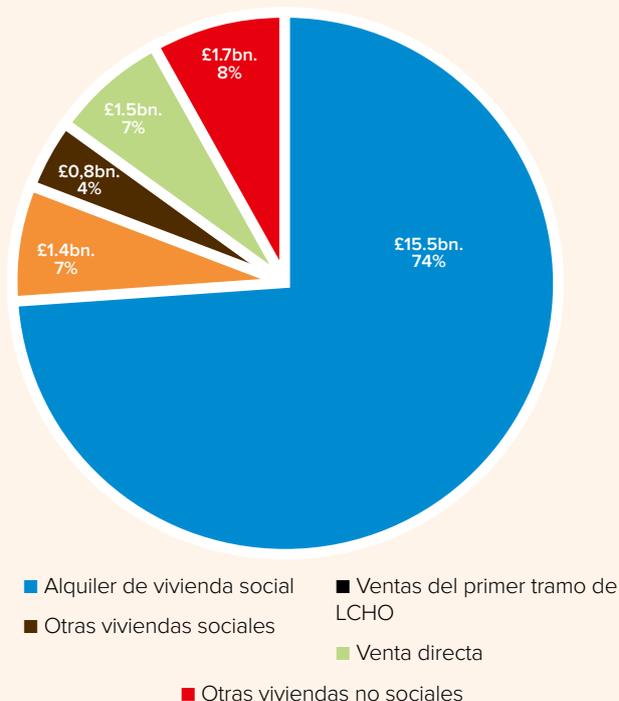
#### Impacto

*Figura: Reparto y crecimiento del volumen de negocio (consolidado)*

#### INCREMENTO DE LA FACTURACIÓN POR ACTIVIDAD



#### FACTURACIÓN 2019 POR ACTIVIDAD (total £20.9bn) (total 20.900 millones de libras)



\*£bn: Miles de millones de libras esterlinas

Regulador de la vivienda social (2019). Cuentas globales de 2019 de los proveedores privados registrados.

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.3. REINO UNIDO (INGLATERRA)

<b>Descripción</b> <p>Las HA necesitan (y se les permite) diversificar su cartera de actividades para cumplir con sus objetivos sociales, especialmente en los últimos años, cuando la financiación pública para nuevas inversiones se ha reducido considerablemente. Así, junto a la actividad de vivienda social, se ofrecen viviendas en el mercado privado, tanto en alquiler como en propiedad (o acceso a través de tenencias intermedias) o a través de un plan de alquiler con opción a compra. Además, se pueden ofrecer incluso otras actividades comerciales, como el alquiler de locales y la construcción de otro tipo de complejos, como hoteles. Este mecanismo, conocido como "subvención cruzada", permite que los beneficios de las actividades no sociales se reinviertan en viviendas sociales.</p>	
<b>Resultados (incluyendo pros y contras)</b>	
<b>Pros</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fuente de ingresos (no depende del presupuesto público ni de otras fuentes de inversión privadas) y diversificación de la cartera;</li><li>- Sostenibilidad económica;</li><li>- Inversión ininterrumpida en el sector de la vivienda social, aunque las subvenciones públicas disminuyan bruscamente;</li><li>- Comunidades mixtas, lo que evita la estigmatización y la creación de guetos;</li><li>- Amplia gama de servicios y tipos de tenencia/vivienda ofrecidos, llegando a un amplio sector de la población, no sólo a los grupos más vulnerables.</li></ul>	
<b>Contras</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Demasiado riesgo al utilizar la vivienda social como garantía al entrar en los mercados financieros y de capitales;</li><li>- Riesgo de orientarse demasiado hacia el mercado/los negocios y alcanzar un nivel de financiarización no deseado;</li><li>- Riesgo de ser considerado competencia desleal (como en NL);</li><li>- No todas las organizaciones son lo suficientemente grandes (en términos de dinero y personal cualificado) para emprender este mecanismo de subvención cruzada.</li></ul>	
<b>Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)</b>	
<b>Razones para el éxito</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Recortes continuos en el presupuesto público invertido en el sector de la vivienda social.</li><li>2. Necesidad de una continuidad en la tenencia de la vivienda, para dar cabida a diferentes tipos de hogares.</li></ol>	<b>Obstáculos encontrados</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Importancia de controlar el mecanismo de subvenciones cruzadas, para que las actividades comerciales no se financien con dinero público (competencia desleal).</li><li>2. Una división demasiado estricta podría poner en peligro la subvención cruzada o el mecanismo de fondo rotatorio (por ejemplo, en NL).</li><li>3. El control público es difícil cuando las estructuras organizativas son demasiado complejas (p. ej., las delimitadas).</li><li>4. Necesidad de trabajadores cualificados.</li><li>5. Necesidad de servicios de mediación si se construyen proyectos mixtos.</li></ol>

## BUENA PRÁCTICA 3

**Título:** Artículo 106 de la Ley de Ordenación del Territorio de 1990

### Ámbito de buenas prácticas

- Acceso a la vivienda accesible
- Vivienda social
- Financiación
- Otros: el pimentero

### Nivel

Nacional

### Donde

Reino Unido (Inglaterra y Gales)

### Instrumento

Ley

### Referencia del instrumento

Ley de Ordenación del Territorio de 24 de mayo de 1990.  
C. 8.

### Información financiera

Recientemente, la gran mayoría de las unidades financiadas por artículo 106 fueron de subvención nula. La entrega de viviendas accesibles financiadas a través de acuerdos de subvención nula s106 representó casi la mitad de todas las viviendas accesibles entregadas en 2017-18 y 2018-19 (48% y 49%, en 2017-18 y 2018-19, respectivamente).<sup>206</sup>

Los promotores privados compensan (sobre todo durante los periodos de burbuja inmobiliaria) los costes adicionales que suponen estas unidades accesibles con los altos precios del suelo.

### Impacto y beneficiarios

#### Beneficiarios

Viviendas accesibles para las personas que no pueden acceder al mercado privado de la vivienda (últimamente, se está pasando a la provisión de unidades para el alquiler accesible o la propiedad compartida).

#### Impacto

Datos de los últimos años: 287.700 unidades (aproximadamente) entregadas entre 2005 y 2018, lo que representa, de media, hasta el 46% de todas las unidades accesibles.<sup>207</sup>

<sup>206</sup> Ministerio de Vivienda, Comunidades (2019). Affordable housing supply: April 2018 to March 2019 England, Housing Statistical Release, London.

<sup>207</sup> Stephens, M. (2019). 'Land value capture through planning and taxation,' in Stephens, M, Perry, J., Williams, P., and Young, G. (eds) *UK Housing Review 2019*. Chartered Institute of Housing, Coventry, 11-18.

# CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

## 2.3. REINO UNIDO (INGLATERRA)

Tabla 1. Finalizaciones del Artículo 106 por tenencia de vivienda<sup>208)</sup>

INGLATERRA	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004	2004-2005	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010
<b>Alquiler social:</b>	<b>27 087</b>	<b>26 810</b>	<b>23 955</b>	<b>22 661</b>	<b>21 674</b>	<b>23 633</b>	<b>24 683</b>	<b>29 643</b>	<b>31 122</b>	<b>33 491</b>
Artículo 106 (subvención parcial) <sup>10</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Artículo 106 (subvención nula) <sup>4, 10</sup>	750	1 068	723	1 575	1 526	2 554	2 752	3 444	3 438	2 143
<b>Alquileres accesibles en Londres:</b>	<b>..</b>	..	..	..	..	..	..	..	..	..
Artículo 106 (subvención nula) <sup>4, 10</sup>	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
<b>Alquileres accesibles:</b>	<b>..</b>	..	..	..	..	..	..	..	..	..
Artículo 106 (subvención parcial) <sup>10</sup>	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
Artículo 106 (subvención nula) <sup>4, 10</sup>	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
<b>Alquileres intermedios 9:</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>284</b>	<b>1 513</b>	<b>1 675</b>	<b>1 201</b>	<b>1 109</b>	<b>1 707</b>	<b>2 562</b>
Artículo 106 (subvención parcial) <sup>10</sup>	..	..	..	0	0	0	0	0	0	0
Artículo 106 (subvención nula) <sup>4, 10</sup>	..	..	..	0	0	0	0	0	0	0
<b>Propiedad compartida 3:</b>	<b>..</b>	..	..	..	..	..	..	..	..	..
Artículo 106 (subvención parcial) <sup>10</sup>	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
Artículo 106 (subvención nula) <sup>4, 10</sup>	..	..	..	..	..	..	..	..	..	..
<b>Propiedad de vivienda accesible 3:</b>	<b>6 072</b>	<b>6 205</b>	<b>8 968</b>	<b>15 124</b>	<b>14 283</b>	<b>20 687</b>	<b>18 429</b>	<b>22 424</b>	<b>22 963</b>	<b>22 244</b>
Artículo 106 (subvención parcial) <sup>10</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Artículo 106 (subvención nula) <sup>4, 10</sup>	451	1 061	1 253	1 551	1 896	3 809	4 443	4 916	3 440	1 586
<b>Tenencia desconocida:</b>	<b>0</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Artículo 106 (subvención nula) <sup>4, 10</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Todo accesible<sup>8</sup></b>	<b>33 159</b>	<b>33 015</b>	<b>32 923</b>	<b>38 069</b>	<b>37 470</b>	<b>45 995</b>	<b>44 313</b>	<b>53 176</b>	<b>55 792</b>	<b>58 297</b>

INGLATERRA	2010-2011	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
<b>Alquiler social:</b>	<b>39 562</b>	<b>37 677</b>	<b>17 580</b>	<b>10 924</b>	<b>9 331</b>	<b>6 798</b>	<b>5 895</b>	<b>6 742</b>	<b>6 338</b>
Artículo 106 (subvención parcial) <sup>10</sup>	0	0	0	0	511	30	0	38	38
Artículo 106 (subvención nula) <sup>4, 10</sup>	1 902	2 601	3 040	3 333	3 118	3 164	2 754	3 918	3 622
<b>Alquileres accesibles en Londres:</b>	<b>..</b>	<b>..	..	..	..	..	..	103</b>	<b>1 002</b>
Artículo 106 (subvención nula) <sup>4, 10</sup>	..	..	..	..	..	..	..	44	551
<b>Alquileres accesibles:</b>	<b>..</b>	<b>1 146</b>	<b>7 181</b>	<b>19 966</b>	<b>40 860</b>	<b>16 549</b>	<b>24 373</b>	<b>26 922</b>	<b>28 938</b>
Artículo 106 (subvención parcial) <sup>10</sup>	..	0	0	0	1 029	233	248	236	68
Artículo 106 (subvención nula) <sup>4, 10</sup>	..	41	1 519	3 698	5 603	3 529	8 064	9 947	12 545
<b>Alquileres intermedios 9:</b>	<b>4 523</b>	<b>2 055</b>	<b>1 340</b>	<b>1 294</b>	<b>1 105</b>	<b>1 697</b>	<b>938</b>	<b>791</b>	<b>1 393</b>
Artículo 106 (subvención parcial) <sup>10</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Artículo 106 (subvención nula) <sup>4, 10</sup>	0	140	275	501	806	1 123	735	538	830
<b>Propiedad compartida 3:</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>..</b>	<b>11 128</b>	<b>4 084</b>	<b>9 021</b>	<b>11 048</b>	<b>17 021</b>
Artículo 106 (subvención parcial) <sup>10</sup>	..	..	..	..	580	129	51	195	92
Artículo 106 (subvención nula) <sup>4, 10</sup>	..	..	..	..	3 461	1 828	5 606	7 010	8 982
<b>Propiedad de vivienda accesible 3:</b>	<b>17 004</b>	<b>17 468</b>	<b>16 976</b>	<b>10 940</b>	<b>3 535</b>	<b>3 486</b>	<b>1 968</b>	<b>1 459</b>	<b>2 460</b>
Artículo 106 (subvención parcial) <sup>10</sup>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Artículo 106 (subvención nula) <sup>4, 10</sup>	1 589	1 799	2 749	4 040	2 149	2 864	1 095	1 151	1 195
<b>Tenencia desconocida:</b>	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>33</b>
Artículo 106 (subvención nula) <sup>4, 10</sup>	0	0	0	0	0	0	0	4	33
<b>Todo accesible<sup>8</sup></b>	<b>61 089</b>	<b>58 346</b>	<b>43 077</b>	<b>43 124</b>	<b>65 959</b>	<b>32 614</b>	<b>42 195</b>	<b>47 069</b>	<b>57 185</b>

208 Fuente: Ministerio de Vivienda, Comunidades y Gobierno Local (2019). *Oferta de vivienda asequible: Abril 2018 a Marzo 2019* Inglaterra, Housing Statistical Release, Londres.

## Descripción

El artículo 106 de la Ley de Ordenación del Territorio de 1990 permite a las autoridades locales solicitar contribuciones a las infraestructuras locales y/o la provisión de viviendas sociales/accesibles para que los promotores privados obtengan la licencia de obras. Tanto la autoridad local como el promotor privado negocian el tipo de infraestructura y su porcentaje de la construcción total. El número de viviendas accesibles proporcionadas en un emplazamiento concreto vendrá determinado por la política de planificación de la autoridad local y las negociaciones con el promotor.

A continuación, el promotor privado suele construir viviendas accesibles y venderlas a una HA (por su valor de uso existente), o bien vender el terreno directamente a ésta a un precio reducido para que la HA lleve a cabo la construcción (la HA suele contar con subvenciones públicas para adquirir o construir estas unidades sociales/accesibles).

Todo esto es posible gracias al sistema urbanístico inglés, en el que los derechos de urbanización están separados de la propiedad del suelo. Así, el gobierno es dueño de estos derechos de desarrollo, independientemente de quién sea el propietario del suelo, y cada plan de desarrollo requiere un permiso público.

**Nueva propuesta:** "Creemos que el actual sistema de obligaciones de planificación en virtud del artículo 106 debería consolidarse bajo una "Tasa de Infraestructura reformada y ampliada".

(Planificación para el futuro. Libro Blanco, agosto de 2020 [www.gov.uk/government/consultations/planning-for-the-future](http://www.gov.uk/government/consultations/planning-for-the-future)).

## Resultados (incluyendo pros y contras)

### Pros

- Conseguir un alto porcentaje de nuevas viviendas accesibles;
- Comunidades mixtas: construcción de viviendas privadas junto a otras accesibles/sociales. Además, da la oportunidad de construir viviendas accesibles en zonas más caras no asociadas a este tipo de viviendas;
- Financiación mayoritariamente privada, sin apenas financiación pública.

### Contras

- Carácter cíclico del instrumento de planificación de la sección 106: un aumento durante los años de la burbuja inmobiliaria (2004-08) y una caída abrupta durante los años de recesión (2009-11);
- Negociaciones complejas (y largas y costosas): falta de transparencia. Los promotores (y sus abogados) pueden aprovecharse de la falta de capacidad de negociación de algunas autoridades locales. Son capaces de reducir los compromisos impuestos, ya que de lo contrario algunos proyectos se estancarían.

## Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)

"El artículo 106 es todo lo que tenemos: elimínalo y no conseguirá ninguna vivienda accesible". Hugh Ellis, Director de Políticas de la Asociación de Planificación Urbana y Rural [www.insidehousing.co.uk/news/news/sector-warns-government-against-axing-section-106-in-planning-overhaul-67400](http://www.insidehousing.co.uk/news/news/sector-warns-government-against-axing-section-106-in-planning-overhaul-67400).

### Razones para el éxito

1. Los promotores privados seguirán construyendo.
2. Existencia de HAs que compran esas unidades accesibles para gestionarlas.

### Obstáculos encontrados

1. Negociaciones complejas: demasiado complejas (y falta de transparencia) para algunas autoridades locales.
2. Los proyectos pueden estancarse si el promotor no consigue lo que quiere (sus intereses están por encima de los intereses públicos).
3. No se construye durante una crisis económica: no hay viabilidad económica.
4. Falta de financiación pública para compensar el coste adicional que supone.

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.3. REINO UNIDO (INGLATERRA)

#### BUENA PRÁCTICA 4

**Título:** Programa de Propiedad y Vivienda de la Iglesia

##### Ámbito de buenas prácticas

- Vivienda social
- Integración de grupos desfavorecidos (personas mayores, jóvenes, inmigrantes) - cohesión social
- Clima, medio ambiente y eficiencia de los recursos
- Otros: abordar el problema de las personas sin hogar

Nivel

Regional

**Donde**

Reino Unido (Escocia)

**Instrumento**

Praxis

**Referencia del instrumento**

Asociación

##### Información financiera

El gobierno escocés (principal contribuyente) aporta el 30% de los ingresos. También hay ingresos procedentes de las confesiones miembros, fideicomisos y simpatizantes.

Por ejemplo, el proyecto "Kingcase Church of Scotland".

- Coste total: 1,2 millones de libras;

- Apoyado por subvenciones del gobierno escocés y del consejo de South Ayrshire.

Véase la información sobre el proyecto Glebe de la Iglesia de Escocia en <https://ruralhousingscotland.org/past-projects/iona>.

##### Impacto y beneficiarios

###### Beneficiarios

Personas vulnerables sin hogar en Escocia, incluidas las que han abandonado la prisión y la asistencia, personas con adicciones, mala salud mental y las que huyen de la violencia.

###### Impact

Tres proyectos realizados, con la ayuda de la Scottish Churches Housing Action:

1. Proyecto de la Iglesia de Escocia de Kingcase (finalizado en 2010): diez pisos y dos casas;
2. Proyecto de la Iglesia Unida de Granton (finalizado en 2011): nueva iglesia, junto con 16 pisos de una habitación, dos pisos de dos habitaciones y cuatro casas de dos habitaciones;
3. Proyecto de la Iglesia de Escocia Glebe (finalizado en 2016): cinco unidades accesibles.

Aparte de eso, el impacto potencial es transformador, ya que una investigación realizada en 2008 contabilizó más de 4.000 estructuras eclesióstas protegidas, además de un número estimado de entre 6.000 y 10.000 edificios no protegidos, de los cuales el mayor número es propiedad de la Iglesia de Escocia.

### Descripción

El programa *Church Property and Housing* es una de las acciones desarrolladas por la Scottish Churches Housing Action, una asociación que reúne a las principales confesiones y organizaciones cristianas de Escocia, una sociedad limitada por garantía y una organización benéfica registrada. El objetivo es poner en contacto a las iglesias con los organismos de vivienda (promotores, proveedores, públicos o privados), para que puedan ofrecer propiedades eclesiásticas adecuadas, redundantes o infrautilizadas, para el desarrollo de viviendas accesibles. Así, esta asociación es una oportunidad única para reunir a las iglesias y a los organismos de vivienda para abordar, juntos, la necesidad de viviendas accesibles y hacer frente a los sin techo.

Más información: [www.churches-housing.org](http://www.churches-housing.org).

### Resultados (incluyendo pros y contras)

#### Pros

- Utilización de propiedades eclesiásticas redundantes o infrautilizadas (en lugares céntricos de ciudades y pueblos) para desarrollar nuevas viviendas accesibles; abordar la escasez de viviendas accesibles así como la falta de vivienda; satisfacer diferentes intereses (abordar la falta de vivienda accesible y la escasez de vivienda, buscar propiedades y terrenos) de las entidades existentes en Escocia.

#### Contras

- Costes elevados en general y necesidad de ayudas o subvenciones públicas.

### Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)

El concejal (Hugh) Hunter dijo: "Estoy encantado de que Ayrshire Housing haya podido asegurar más viviendas de alquiler muy necesarias mediante el desarrollo de una exitosa asociación con la Iglesia Parroquial de Kingcase. También vemos los beneficios de la larga relación entre Ayrshire Housing y el consejo, que ha garantizado viviendas especialmente diseñadas para las personas que salen de la atención residencial en la mayoría de sus nuevas promociones de viviendas" ([www.ayrshirehousing.org.uk/2010/03/04/observer-court-completes/](http://www.ayrshirehousing.org.uk/2010/03/04/observer-court-completes/)).

### Razones para el éxito

1. Trabajo en red - un **punto** entre dos intereses: a las iglesias, para hacer buen uso de sus propiedades redundantes e infrautilizadas; y b) las autoridades locales, las HA u otros proveedores de vivienda que necesitan terrenos o propiedades.
2. La asociación vela por los intereses de las organizaciones en negociaciones a menudo complejas.
3. Esta asociación trabaja en todas las partes de Escocia, por lo que es un **punto de referencia** para todas las organizaciones que buscan terrenos/viviendas o que quieren ofrecer propiedades no utilizadas.
4. Falta general de **suelo** en algunas zonas de Escocia para desarrollar nuevas viviendas accesibles.
5. Utilización de **infraestructuras** no utilizadas (eficiencia de recursos).
6. Los edificios de las iglesias suelen estar en lugares céntricos de las ciudades y pueblos y, por tanto, están en zonas donde la gente quiere vivir.
7. Comunidades mixtas.

### Obstáculos encontrados

1. Costes elevados.
2. Necesidad de ayudas o subvenciones públicas.
3. Muchas iglesias son edificios protegidos y, por lo tanto, son muy difíciles y costosos de desarrollar, lo que dificulta la participación de las autoridades locales, ya que tienen que justificar todos los costes de un desarrollo.

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.3. REINO UNIDO (INGLATERRA)

#### BUENA PRÁCTICA 5

**Título:** La propiedad compartida

#### Ámbito de buenas prácticas

- Acceso a la vivienda accesible
- Vivienda social
- Financiación

#### Nivel

Nacional

#### Donde

Reino Unido (Inglaterra)

#### Instrumento

Ley

#### Referencia del instrumento

Artículos 68-71 de la Ley de Vivienda y Regeneración de 2008 c.17

#### Información financiera

**Table 2.** Financiación del programa de propiedad compartida y vivienda accesible 2016 a 2021<sup>209</sup>

Área operativa de Casas Inglaterra	Financiación (£)	VIVIENDAS EN PROPIEDAD		ALQUILER DE VIVIENDAS		ALQUILER SOCIAL DE VIVIENDAS		TOTAL DE VIVIENDAS	
		Subvención financiada	Subvención nula	Subvención financiada	Ninguna subvención	Subvención financiada	Ninguna subvención	Subvención financiada	Ninguna subvención
Midlands	428,431,869	5,122	738	6,327	2,213	531	26	11,980	2,977
Noreste, Y y H	394,140,886	4,950	520	6,049	1,723	81	11	11,080	2,254
Noroeste	551,118,980	7,040	477	7,546	1,183	789	148	15,375	1,808
Sureste	392,960,603	7,410	6,998	2,650	10,928	823	60	10,883	17,986
Suroeste	307,618,142	5,082	1,356	2,395	6,033	748	366	8,225	7,755
<b>TOTAL</b>	<b>2,074,270,480</b>	<b>29,604</b>	<b>10,089</b>	<b>24,967</b>	<b>22,080</b>	<b>2,972</b>	<b>611</b>	<b>57,543</b>	<b>32,780</b>

#### Impacto y beneficiarios

##### Beneficiarios

1. Households Hogares con ingresos medios que quieren acceder a una tenencia segura y estable, pero sin sobreendeudarse.
2. Antiguos inquilinos sociales cuya situación económica ha mejorado (evitando la asimetría).
3. Hogares cuyos ingresos familiares son demasiado altos para acceder al sector del alquiler social, pero demasiado bajos para acceder al mercado de la vivienda privada sin sobreendeudarse.

##### Impacto

Entre 2014 y 2019 se completaron 52.302 unidades de propiedad compartida (1000C<sup>210</sup>).

<sup>209</sup> Fuente: Homes England (2020). *Resumen del programa de propiedad compartida y viviendas asequibles de 2016 a 2021*: finales de septiembre de 2019. Londres.

<sup>210</sup> Ministerio de Vivienda, Comunidades y Gobierno Local (2019). *Oferta de vivienda asequible: April 2018 to March 2019* England, Housing Statistical Release, Londres.

## Descripción

Establecida legalmente como una forma de acceso a la vivienda social accesible, junto con el régimen de porcentaje de capital y la fiducia de propiedad compartida.

Este tipo de tenencia intermedia permite la adquisición gradual (y accesible) de la propiedad de la vivienda (lo que se conoce como staircasing), es decir, permite comprar un% de la propiedad de la vivienda (entre 36%-40%), mientras que la parte restante es propiedad del vendedor (por ejemplo, una HA), al que el comprador paga una renta proporcional al valor de la propiedad (entre 2,5%-3% retenido por la entidad). Luego, el comprador tiene la posibilidad de alcanzar la propiedad absoluta del inmueble de forma escalonada, cuando su situación económica mejore.

Aunque el comprador no es dueño de toda la propiedad, es responsable de todas las obras de mantenimiento y reparación necesarias. La propiedad compartida puede ofrecerse en combinación con otros planes, como el derecho de adquisición de las HA o el alquiler con opción a compra, un programa enfocado principalmente a los trabajadores jóvenes. Consiste en un alquiler accesible (el 80% del precio de mercado) durante un máximo de siete años, tras los cuales la persona puede comprar la vivienda (ej. propiedad compartida) o rescindir el contrato de alquiler.

## Resultados (incluyendo pros y contras)

### Pros

- Una forma accesible de acceder a la propiedad de la vivienda;
- Apoyo de las HA;
- Una oportunidad para vender unidades de alquiler accesibles a los inquilinos en activo;
- Fuente de subvención cruzada para financiar viviendas de alquiler social (viabilidad económica para la entidad);
- Diversificar la cartera de actividades y fuentes de ingresos de la entidad;
- Salvar la brecha entre la plena propiedad de la vivienda y el alquiler: continuidad de la tenencia, para que los hogares puedan elegir la tenencia que mejor se adapte a su situación económica y personal;
- Ayuda a la rotación de la vivienda social y se convierte en una solución/opción al problema de la asimetría en el sector de la vivienda social;
- Desarrollos mixtos, que permiten la creación de una mezcla social: combinando diferentes tipos de tenencias no sólo en la misma zona, sino en el mismo edificio.

### Contras

- Complejo y difícil de entender (complejidad de las propiedades de arrendamiento y de propiedad absoluta del suelo). Falta de información y comprensión por parte de los consumidores;
- Algunos hogares pueden quedarse estancados si no ven aumentar sus ingresos;
- No es accesible para los hogares con bajos ingresos y sin expectativas de crecimiento económico.

## Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)

### Razones para el éxito

1. Fuerte papel de las HA en el mercado de la vivienda social/accesible: son entidades capaces de proporcionar este régimen, tanto desde el punto de vista económico como de apoyo personal.
2. La propiedad de la vivienda es la forma más deseada de acceder a ella.
3. Fuente de financiación, cuando la financiación pública es escasa. Diversificación de las actividades de la cartera, así como de las fuentes de ingresos. Fuente de liquidez.
4. Solución para los hogares de ingresos medios "apurados", lo cual es importante en una tendencia internacional y europea de centrar la vivienda social en los grupos más vulnerables.

### Obstáculos encontrados

1. Esquema complejo y difícil de entender: arrendamiento y propiedad de la tierra.
2. La gente puede quedarse atascada si sus ingresos no evolucionan (dificultad para escalar).
3. Elevadas tasas de impago.
4. Richardson v Midland Heart Ltd. Sentencia del 12 de noviembre de 2007, caso de una copropiedad en un arrendamiento: el impago de la renta puede llevar a la rescisión del contrato sin que el comprador obtenga nada a cambio y pueda afrontar un impago de la hipoteca.
5. El valor del inmueble disminuye a medida que transcurre el plazo acordado, lo que puede afectar a la posibilidad de obtener préstamos hipotecarios para adquirir porciones sucesivas.

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.3. REINO UNIDO (INGLATERRA)

BUENA PRÁCTICA 6	
<b>Título:</b> Juicios reglamentarios de los Proveedores Registrados (RP) - Regulador de la Vivienda Social (RSH)	
<b>Ámbito de buenas prácticas</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Vivienda social</li><li>• Financiación</li><li>• Otros: calidad de la vivienda social y de sus servicios; control de las normas económicas y de gestión de los RP</li></ul>	
<b>Nivel</b> Nacional	<b>Donde</b> Reino Unido (Inglaterra y Gales)
<b>Instrumento</b> Ley y Política	<b>Referencia del instrumento</b> Ley de Vivienda y Regeneración de 2008, c. 17. Marco reglamentario de la vivienda social en Inglaterra a partir del 1 de abril de 2015
<b>Información financiera</b> Una parte del presupuesto público se destina a financiar el RSH.	
<b>Impacto y beneficiarios</b> Las mismas entidades y los beneficiarios de las viviendas que gestionan. También la Administración Pública.	
<b>Descripción</b> Las evaluaciones y avisos reglamentarios son la opinión oficial del regulador sobre un proveedor, en relación con el grado de cumplimiento de las normas reglamentarias (económicas y de consumo; véase <a href="http://www.gov.uk/guidance/regulatory-standards">www.gov.uk/guidance/regulatory-standards</a> ). Estas evaluaciones se llevan a cabo anualmente y sólo en aquellos RP que poseen y/o gestionan 1.000 viviendas o más. Muestran la calificación de gobernanza y viabilidad (G y V) y son de acceso público. Estas evaluaciones son de especial interés para aquellos agentes interesados en invertir en este sector, ya que muestran una valoración pública del estado de solidez económica y de gobernanza en el que se encuentra una entidad, lo que la convierte en una inversión atractiva y de bajo riesgo. Más información: <a href="http://www.gov.uk/government/publications/regulatory-judgements-and-regulatory-notice">www.gov.uk/government/publications/regulatory-judgements-and-regulatory-notice</a> .	
<b>Resultados (incluyendo pros y contras)</b> <b>Pros</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Transparencia en el sector de la vivienda;</li><li>- Control público exhaustivo;</li><li>- Datos y estadísticas;</li><li>- Estimula a los RP a actuar de acuerdo con las normas reglamentarias.</li></ul> <b>Cons</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Los malos resultados pueden implicar una pérdida de interés por parte de los inversores (gran presión sobre las entidades, que pueden pasar por periodos de caídas).</li></ul>	
<b>Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)</b>	

<b>Razones para el éxito</b>	<b>Obstáculos encontrados</b>
<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="156 385 778 533">1. Análisis en profundidad y orientación muy útil para los RP sobre cómo cumplir las normas reglamentarias, lo que, al mismo tiempo, implica un rendimiento saludable económicamente y en términos de gestión y calidad del servicio.</li><li data-bbox="156 551 443 582">2. Útil para los inversores.</li><li data-bbox="156 600 616 631">3. Bueno para los datos y las estadísticas.</li><li data-bbox="156 645 721 696">4. Útil a la hora de asignar subvenciones públicas a estas entidades.</li></ol>	

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.3. REINO UNIDO (INGLATERRA)

#### 2.3.3 LECCIONES APRENDIDAS

1. **Control de los Juicios reglamentarios de los Proveedores Registrados (RP) por parte del Regulador de la Vivienda Social (RSH)** (nivel nacional; Inglaterra y Gales). Todos los proveedores de viviendas sociales/accesibles deben estar registrados como "RPs". Ahora, algunas entidades públicas y entidades con ánimo de lucro también pueden registrarse. Para registrarse como RP, deben cumplir estos dos requisitos: operar como proveedor de vivienda social en Inglaterra y/o Gales o aportar pruebas claras de la intención de convertirse en proveedor y cumplir con los requisitos impuestos por el regulador, basados en la viabilidad económica y los estándares de gobernanza y la disponibilidad de mecanismos de gestión que permitan cumplir con el resto de la normativa. Estar registrado como RP implica estar obligado a seguir la legislación y la regulación (principalmente, la Ley de Vivienda y Regeneración de 2008 y el Marco Regulador de la Vivienda Social en Inglaterra a partir del 1 de abril de 2015, que se compone de normas reguladoras económicas y de consumo, códigos de prácticas y directrices reguladoras<sup>211</sup>), pero también da la oportunidad de acceder a fondos públicos (ej. el Programa de Vivienda Asequible). Para garantizar que los RP cumplen con su normativa, son supervisados por un organismo público llamado RSH. Para proteger el sector de la vivienda social y a sus beneficiarios, los RP no tienen derecho a decidir libremente la baja del registro. La baja voluntaria sólo se permite cuando el RSH puede garantizar que los inquilinos están protegidos y que los fondos públicos no se malversan. **Puntos fuertes:** a) el control público de las entidades que ofrecen el derecho a la vivienda y de los fondos públicos asignados (importante para fomentar la cantidad y la calidad de las viviendas accesibles construidas/gestionadas); b) el apoyo y la intervención públicos pueden evitar la quiebra de los RP; y c) los RP disponen de códigos de prácticas y directrices reglamentarias que les ayudan a cumplir toda la normativa. **Puntos débiles:** a) están clasificadas y/o consideradas como "sociedades públicas no financieras", lo que supone también una pérdida de independencia privada, en cuanto a la gestión y las actividades de los RP. Reclasificación de las HAs por la Oficina de Estadísticas Nacionales en 2015. Se convirtieron en corporaciones públicas no financieras, una clasificación utilizada a efectos de la contabilidad pública y otras estadísticas financieras. El motivo fue

la mayor influencia que la legislación inglesa de 2008 y 2011 (Housing and Regeneration Act y Localism Act, respectivamente) otorgaron a la administración pública ciertas funciones de gestión de las HA, como la facultad de intervenir en la gestión de la entidad, en su disolución o reestructuración, y la de consentir o denegar el consentimiento para la enajenación de sus activos. A efectos prácticos, las consecuencias a corto plazo no fueron muy visibles, pero a largo plazo podrían haber supuesto un aumento del control (y la restricción) público sobre el gasto y el endeudamiento de estas entidades, perdiendo así parte de su autonomía de acción. Sin embargo, la intención del gobierno británico de reclasificar las HA como organismos privados se llevó a cabo mediante una modificación y reducción de las competencias mencionadas anteriormente a través de la Housing and Planning Act 2016, y desde 2018 las HA han vuelto a tener un estatus privado (corporaciones privadas no financieras). b) Riesgo moral (too big to fail). El apoyo público puede implicar una excesiva confianza en las entidades a la hora de realizar inversiones de riesgo, ya que el Estado no puede permitir que este sector caiga, por ejemplo el caso de Cosmopolitan Housing Group. La **replicabilidad** de esta medida es posible, teniendo una regulación básica para todos los proveedores de vivienda (social) a nivel nacional, y la posibilidad de especificarla regionalmente. Además, es necesario que un organismo público los regule y supervise. **Lecciones positivas (de éxito):** a) estructura del sector de la vivienda social y b) existencia de una regulación armonizada que permita las buenas prácticas en este sector. Cambios que deben tenerse en cuenta para que funcione: importancia de equilibrar el control y la intervención pública con una cierta libertad de acción para el proveedor de viviendas.

2. **Dependencia del sistema de bienestar** (nivel nacional; Inglaterra y Gales). Entre 2008-09 y 2014-15, la proporción de inquilinos privados que recibían prestaciones de vivienda aumentó de forma constante del 19%-27%; desde entonces, la proporción ha disminuido hasta el 20%. Entre los inquilinos sociales, la proporción que recibe el subsidio de vivienda aumentó entre 2008-09 y 2012-13 (del 59 al 66%); desde entonces, la proporción ha descendido al 57% (English Housing Survey 2018-19<sup>212</sup>). Para muchos de esos inquilinos sociales, el subsidio de vivienda cubría

211 disponible en [www.gov.uk/government/collections/regulatory-framework-requirements](http://www.gov.uk/government/collections/regulatory-framework-requirements)

212 Ministerio de Vivienda, Comunidades y Gobierno Local (2019). *Oferta de vivienda asequible: Abril 2018 a Marzo 2019* England, Housing Statistical Release, Londres.

la totalidad del alquiler. El subsidio de vivienda en Inglaterra se ha percibido como un complemento a los ingresos de la familia, en lugar de financiar la vivienda. Tanto la dependencia del subsidio de vivienda como los contratos de alquiler social indefinidos, han provocado una despreocupación por la búsqueda de empleo o por realizar una formación laboral. Los altos costes para el gobierno británico y la dependencia del sistema de bienestar han llevado a unas modificaciones legales: a) reforma del bienestar (máx. de prestaciones + crédito universal + impuesto sobre el dormitorio); b) la disminución del alquiler social en un 1% al año, c) los contratos de alquiler flexibles en lugar de los contratos de alquiler indefinidos. Así el gobierno pretende reducir los costes públicos, incentivar el empleo y evitar la dependencia de las ayudas sociales. **Punto fuerte:** evitar el sobreendeudamiento y ayudar a que la vivienda sea accesible tanto en el sector privado como en el de alquiler social. **Puntos débiles:** a) elevado gasto público; b) falta de incentivo; c) desconocimiento del valor/coste de la vivienda; d) asimetría (cuando se trata de contratos de arrendamiento indefinidos): falta de rotación del parque de viviendas sociales y gasto de recursos públicos en hogares cuya situación financiera ha mejorado y que podrían permitirse encontrar soluciones de vivienda en el mercado privado. La **replicabilidad** no es posible en los países donde el Estado del bienestar es débil. **Cambios a tenerse en cuenta:** es necesario evitar esta dependencia del bienestar. Dependerá de la estructura del sistema de bienestar de cada país y de la cantidad de dinero público que se invierta y de cómo se gaste (ej. subsidios a la vivienda o subsidios revisando los recursos) y los requisitos para acceder a la financiación pública.

- 3. Financiación de los proveedores de vivienda social/accesible** (a nivel nacional; Inglaterra y Gales). La reducción de la financiación pública (los recientes presupuestos de austeridad) y la presión para buscar más financiación privada han dado lugar a un cierto grado de mercantilización y financiarización del sector de la gestión de la vivienda social. Esto aumenta la exposición del sector a los riesgos relacionados con los complejos mercados financieros internacionales. Solo la intervención de los organismos públicos (ej. RSH) en ocasiones, ha salvado a estas entidades de la quiebra y de la pérdida de sus viviendas sociales.

La financiarización también conduce a la profesionalización de todo el sector, permitiendo la participación de bancos, consultores, asesores y agencias de calificación crediticia, lo que puede provocar un aumento de los alquileres de las viviendas sociales. Incluidos también algunos proveedores de vivienda focalizándose en inquilinos más solventes (que se someten a controles previos al alquiler) y en actividades que les resulten más rentables, como los productos de alquiler de mercado y de propiedad de vivienda de bajo coste. **Puntos fuertes:** a) la no dependencia del presupuesto público y b) la diversificación de las fuentes de financiación privadas. **Puntos débiles:** a) las evaluaciones de accesibilidad previas a la contratación para los inquilinos sociales/ accesibles; b) el peligro de aumentar la dependencia de estos mercados complejos y arriesgados; c) la entrada de nuevos agentes en el sector, como bancos, consultores, asesores y agencias de calificación crediticia. Estos servicios pueden acabar desencadenando un aumento de los alquileres de las viviendas sociales e, indirectamente, de los subsidios de alquiler. **Replicabilidad:** los proveedores de viviendas han podido entrar en los mercados financieros y de capitales, gracias a la transferencia inicial del parque de viviendas públicas junto con una financiación pública inicial y sustancial. Han acumulado un volumen considerable de activos, que posteriormente han podido utilizar como garantía para las operaciones comerciales en los mercados financieros y de capital. Es decir "sudar los activos". **Cambios a tener en cuenta:** a) es necesario adaptar el control público a estos nuevos riesgos y buscar fórmulas que permitan proteger el parque de viviendas sociales. Limitar los riesgos. b) asegurarse de que el fenómeno de la financiarización no afecte negativamente a la actividad de la vivienda social, en términos de oferta de vivienda social y tipos de beneficiarios. c) asegurarse de que los nuevos servicios profesionales y el personal cualificado necesario no conduzcan a un aumento de los alquileres sociales/accesibles.

# 2.4.

## ESLOVAQUIA

AUTOR: MILAN FTÁČNIK



## 2.4. ESLOVAQUIA

*Autor: Milan Ftáčnik*

### 2.4.1. CONTEXTUALIZACIÓN DE LA POLÍTICA Y LA NORMATIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

Eslovaquia es uno de los países de la región de Europa Central y Oriental que ha llevado a cabo una **privatización a gran escala** del parque de viviendas desde 1989. Fue una decisión política en 1992 basada en la convicción de que lo privado era mejor que lo público porque cuidarían mejor su propiedad. El resultado es que el **90,5% de las viviendas son propiedad de quienes las habitan** (la cifra más alta de la eurozona). Sólo el 3% son de propiedad municipal y se destinan principalmente a vivienda social, el 3% son alquiladas por propietarios individuales a precios de mercado y el 3,5% son propiedad de cooperativas de vivienda y no se vendieron hasta 2016, que se fijó como plazo final para la adquisición de viviendas a bajo precio.

Según el censo estatal de 2011, Eslovaquia tiene **370 viviendas por cada 1.000 habitantes** (la segunda proporción más baja de la UE), **frente a las 470 de la media de la UE**. Hay 1.994.897 viviendas en total, de las cuales el 89,1% están ocupadas permanentemente, con grandes diferencias entre las ocho regiones oficialmente establecidas en Eslovaquia.<sup>213</sup> Tres cuartas partes del parque de viviendas se construyeron antes de 1990, con 856.000 en edificios multifamiliares de hormigón y de gran altura. La construcción de nuevas viviendas después de 1990 ha sido impulsada principalmente por la inversión privada, con una media de 15.500 al año y una participación de los municipios de alrededor del 10%. El interés de los municipios por la construcción de nuevas viviendas sociales está disminuyendo, debido a los problemas que plantea el inestable nivel de subvenciones estatales para la oferta de viviendas sociales; la escasez de suelo, principalmente en las ciudades; y los problemas de percepción de las viviendas sociales.

La baja proporción municipal de viviendas significa un **acceso limitado a la vivienda social** de grupos con bajos ingresos, las personas con discapacidad, la población gitana y las personas sin hogar. También supone un **difícil acceso a la vivienda accesible**,

sobre todo **para los jóvenes** que empiezan a formar una familia, ya que la única vía realista de acceso a la vivienda para ellos es la hipoteca (16,1% de viviendas es de propiedad privada con hipoteca). Esto no es así para todo el mundo: casi el **57% de los jóvenes de entre 25 y 34 años viven con sus padres**,<sup>214</sup> uno de los porcentajes más altos de la UE. Una de las razones para posponer la formación de una familia, según el 45% de los jóvenes, es la imposibilidad de financiar su propia vivienda.<sup>215</sup>

Otro factor son los gastos mensuales de vivienda para personas con bajos ingresos, desempleados, pensionistas y otros grupos vulnerables. Según una encuesta reciente, el **78% de los hogares eslovacos con bajos ingresos gastan más del 40% de sus ingresos en la vivienda**, lo que, según la OCDE, supone una sobrecarga para las familias.<sup>216</sup> Asimismo, en el grupo de los que utilizaron una hipoteca para conseguir su propia vivienda, el 31% gastó más del 40% de sus ingresos en gastos de vivienda. **Las ayudas a la vivienda se limitan sólo a los que se encuentran en situación de gran necesidad material** y el debate es cómo ampliarlas a otros colectivos afectados. El Estado ofrece una bonificación hipotecaria a las familias jóvenes, como única forma de que consigan una vivienda propia.

En resumen, los principales problemas de la vivienda en Eslovaquia son una proporción extremadamente alta de viviendas ocupadas por sus propietarios, los elevados precios de los alquileres en las viviendas de propiedad privada (especialmente en la capital, Bratislava), las grandes diferencias de precios inmobiliarios entre las regiones y una grave escasez de viviendas sociales y de alquileres accesibles.

El entorno político y normativo se basa en el concepto de **política estatal de vivienda** adoptado por el Gobierno eslovaco cada cinco años. El documento más reciente, con un alcance hasta 2020, repite la **filosofía de vivienda objetivo del Estado** centrada principalmente en la vivienda social.<sup>217</sup> "En una economía de mercado, la responsabilidad de adquirir la propia vivienda se traslada al ciudadano individual. La accesibilidad a la vivienda es, por tanto, directamente proporcional a la situación económica del individuo. El papel esencial del Estado es crear un entorno de mercado estable, que

213 Informe sobre la aplicación de los objetivos del concepto de la política estatal de vivienda hasta 2020 (en eslovaco).

214 <https://www.housingeurope.eu/resource-1323/the-state-of-housing-in-the-eu-2019>

215 <https://www.finance.sk/spravy/finance/153843-slovaci-odkladaju-rodinu-pre-byvanie-vyplyva-z-prieskumu/> (en eslovaco).

216 [novostavby.sk/blog-novostavieb-a-developerskych-projektov/41649-najviac-penazi-davame-na-byvanie-ale-dokazeme-si-aj-nieco-usporit/](http://novostavby.sk/blog-novostavieb-a-developerskych-projektov/41649-najviac-penazi-davame-na-byvanie-ale-dokazeme-si-aj-nieco-usporit/) (en eslovaco).

217 Concepto de política estatal de vivienda hasta 2020, adoptado por el Gobierno eslovaco el 7 de enero de 2015.

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.4. ESLOVAQUIA

permita a los hogares procurarse una vivienda adecuada a sus ingresos y apoyar la movilidad de la mano de obra con el uso del parque de viviendas existente sin una presión excesiva sobre la construcción de viviendas. En toda sociedad hay grupos de población que no pueden procurarse una vivienda adecuada por sí mismos debido al carácter comercial de la misma.

Por lo tanto, es necesario crear condiciones adecuadas, especialmente para la vivienda de los grupos de población desfavorecidos. Las necesidades de vivienda de estos grupos no pueden satisfacerse sin la intervención del Estado y de otros agentes del mercado de la vivienda".

De acuerdo con esta filosofía, Eslovaquia creó un programa de vivienda social financiado a nivel central que está en marcha **desde 1999, el programa de desarrollo de la vivienda**. Se acompañó del **plan de subvenciones estatales de hasta el 40% de los costes de construcción, gestionado por el Ministerio de Transporte y Construcción**, al que sólo pueden acceder los municipios para construir o comprar viviendas para alquilarlas como viviendas sociales a un precio bajo en comparación con el mercado. Hasta ahora se han destinado unos 557 millones de euros en subvenciones y se han construido o comprado 42.000 viviendas.

Sin embargo, el interés de los ayuntamientos por acogerse al programa no fue homogéneo en todo el país. **La mayoría de las nuevas unidades de alquiler se construyeron en pueblos y ciudades más pequeñas**, que intentaron atraer a nuevos habitantes mediante la construcción de viviendas de alquiler para revertir los efectos de la urbanización. Una de las razones del menor interés de las ciudades más grandes ha sido la escasez de suelo municipal, ya que en el pasado sus Ayuntamientos preferían vender los terrenos disponibles para generar ingresos.

Otra herramienta utilizada por el Estado fue la creación del **Fondo Estatal de Desarrollo de la Vivienda (SDHF)**,

**que ha ofrecido préstamos favorables a largo plazo** para diferentes fines a los municipios, a los particulares y, más tarde, a otras entidades privadas y personas jurídicas públicas. Los fines son principalmente la adquisición de una vivienda (mediante la construcción o la compra), la adquisición de una vivienda de alquiler, la renovación y modernización de un edificio residencial, el aislamiento, la eliminación de fallos sistémicos y la construcción y renovación de instalaciones de servicios sociales. El alcance de la posible financiación del SDHF se ha ampliado como reacción a la situación de la vivienda.

Debido a la menor prioridad de la construcción de nuevas viviendas sociales para los municipios, la mayor parte del presupuesto del SDHF era el **mantenimiento de las viviendas y la renovación del parque de viviendas existente**. Se estima que (en 2018) más del 65% de todas las viviendas en edificios residenciales multifamiliares en Eslovaquia han sido rehabilitadas: de ellas, más de 300.000 viviendas (o casi el 50%) se han beneficiado del apoyo estatal. También se ha rehabilitado el 37% de las viviendas unifamiliares. En este ámbito, en 2015 se puso en marcha un programa especial para aumentar la eficiencia energética, bajo el control del Ministerio de Economía, que se financia con fondos estructurales europeos.

En resumen, los principales problemas en el ámbito de la política y la reglamentación en materia de vivienda son la filosofía estatal centrada principalmente en la vivienda social para las familias con bajos ingresos, el escaso interés de las ciudades más grandes en la construcción de nuevas viviendas sociales municipales, la falta de un sector de viviendas de alquiler sin ánimo de lucro que ofrezca viviendas accesibles para la clase media y la falta de viviendas privadas de alquiler, ya que para los promotores es más fácil venderlas debido a la escasa proporción de viviendas y a la preferencia de las personas por estar solas, ya que la vivienda de alquiler se considera idéntica a la vivienda social y su connotación negativa.

## 2.4.2. BUENAS PRÁCTICAS

BUENA PRÁCTICA 1	
<b>Título:</b> El papel del fondo estatal de promoción de la vivienda	
<b>Ámbito de buenas prácticas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda social</li> <li>• Financiación</li> </ul>	
<b>Nivel</b> Nacional	<b>Donde</b> Ministerio de Transporte y Construcción
<b>Instrumento</b> Ley y praxis	<b>Referencia del instrumento</b> Una herramienta para financiar la vivienda social
<p><b>Descripción</b></p> <p>El SDHF fue creado ya en 1996 por la legislación nacional y, desde entonces, se ha modificado y enmendado muchas veces. Su objetivo original era ofrecer préstamos favorables a largo plazo para diferentes fines a los municipios, luego a los particulares y más tarde a otras entidades jurídicas privadas y públicas.</p> <p>Los fines son principalmente a) la adquisición de una vivienda (mediante la construcción o la compra) para particulares o familias jóvenes; b) la adquisición de una vivienda de alquiler enfocada principalmente a los municipios, pero más tarde también a otras entidades jurídicas con o sin ánimo de lucro; c) la renovación y modernización de edificios residenciales, el aislamiento y la eliminación de fallos sistémicos; d) la construcción y renovación de instalaciones de servicios sociales; y e) la construcción o la compra o la infraestructura técnica y la compra de terrenos relacionados con la vivienda de alquiler.</p> <p>Las condiciones de un préstamo para la adquisición de una vivienda de alquiler exigen que se mantenga el carácter de alquiler de una vivienda durante el periodo de amortización del préstamo (como mínimo 20 años). Las condiciones también incluyen la limitación de los ingresos del inquilino (cuatro veces el mínimo vital dado por la ley), la superficie máxima (para pisos de una, dos habitaciones, etc.), los costes máximos de construcción y el préstamo máximo para un piso. El préstamo puede combinarse con un préstamo para la infraestructura técnica y la compra del terreno.</p> <p>Las condiciones de un préstamo a un individuo limitan la superficie máxima de un piso a 80 m<sup>2</sup> o de una casa familiar a 120 m<sup>2</sup> y el mismo límite máximo para los ingresos de un individuo. Las condiciones de aislamiento exigen que la vivienda esté en servicio durante diez años antes de solicitar el préstamo, limitan el ahorro de calefacción al 35% y especifican otros requisitos medioambientales y de calidad.</p> <p>El informe anual sobre el SDHF correspondiente a 2019<sup>218</sup> ofrece una descripción detallada de los ingresos y gastos del fondo. Los ingresos consisten en la devolución de los intereses de los préstamos anteriores hasta 27 millones de euros, una transferencia anual del presupuesto del Estado de 25 millones de euros, financiación específica de los fondos estructurales y de inversión europeos y cofinanciación estatal por un total de 66 millones de euros y la devolución de los préstamos principales de 130 millones de euros. El saldo positivo de años anteriores fue de 258 millones de euros, por lo que los ingresos del SDHF para 2019 fueron en total de 507 millones de euros. El importe de los intereses ha disminuido en los últimos cuatro años debido a la decisión política del Parlamento de que dos tercios de los préstamos sean a interés cero.</p>	

218 Informe anual del Fondo Estatal de Fomento de la Vivienda 2019 (en eslovaco)

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.4. ESLOVAQUIA

Los gastos son principalmente préstamos por valor de 193 millones de euros. En 2019, hubo 839 solicitudes por un total de 207 millones de euros, de las cuales 749 fueron aceptadas. El mayor importe, de 154 millones de euros, se destinó a 592 solicitudes de gastos de renovación de edificios que abarcan 28.593 viviendas. El segundo mayor importe, de 31 millones de euros, fue para 60 municipios para la adquisición de viviendas de alquiler, donde 59 de ellos combinaron el préstamo con una subvención del Ministerio de Transporte y Construcción. De 31 millones de euros, 24 millones se destinaron a préstamos para la compra de viviendas de alquiler y siete millones de euros a nuevas construcciones. Cuatro solicitudes de promotores privados tuvieron éxito. En total, el Estado apoyó 64 casas de alquiler y 1.161 viviendas de alquiler. Se aceptaron 29 solicitudes para infraestructuras técnicas por un importe de 0,7 millones de euros, y tres solicitudes para la compra de terrenos también por un total de 0,7 millones de euros. Veintinueve solicitudes fueron para adquirir 29 viviendas en propiedad por un importe de 1,8 millones de euros.

El superávit del fondo después de todas las operaciones realizadas en 2019, junto con los costes operativos de cinco millones de euros, es de 338 millones de euros, lo que da al fondo una perspectiva positiva para los próximos años.

#### Resultados (incluyendo pros y contras)

Desde su fundación, el SDHF ha sido capaz de conceder préstamos con un bajo interés del 1%, lo que, en sus 24 años de existencia, ha supuesto una importante cantidad de reembolsos de préstamos, dando al fondo una sólida posición financiera. Debido al decreciente interés de los ayuntamientos y, posteriormente, también de los promotores privados por construir o adquirir viviendas de alquiler, la principal línea de apoyo financiero del fondo es la renovación y el acondicionamiento del parque existente. Aquí, principalmente los propietarios de viviendas construidas antes de 1989 fueron activos en la búsqueda de préstamos. Debido a la flexibilización cuantitativa del Banco Central Europeo en los últimos años, se tomó la decisión política de conceder la mayoría de los préstamos con interés cero, lo que ha socavado la esencia de la financiación del fondo. En general, los préstamos con bajo interés no son el principal problema para la construcción de viviendas sociales en Eslovaquia. Tras incluir la posibilidad de financiar la infraestructura técnica y la compra de terrenos relacionados con las viviendas de alquiler en 2018, el interés de la construcción o la compra de viviendas de alquiler podría ser mayor que el de años anteriores.

#### Razones para el éxito

El carácter a largo plazo de la institución, basado en préstamos con un interés del 1%, es la principal base del éxito. El fondo canalizó sabiamente los recursos existentes hacia la renovación y el acondicionamiento del parque de viviendas existente, cuando estaba claro que los recursos disponibles no se destinarían a la construcción de nuevas viviendas sociales de alquiler.

#### Obstáculos encontrados

La financiación está disponible, los planes de financiación se ajustan a las necesidades de los interesados en el ámbito de la vivienda, pero todavía el interés de los municipios es escaso y todavía no existen en Eslovaquia organizaciones sin ánimo de lucro o con escasos beneficios que se ocupen de la construcción de viviendas, aunque la legislación se introdujo en 2018.

## BUENA PRÁCTICA 2

**Título:** Construcción sistemática de viviendas de alquiler en Nové Mesto n/Váhom

### Ámbito de buenas prácticas

- Acceso a la vivienda accesible
- Vivienda social

<b>Nivel</b>	<b>Donde</b>
Local	Ciudad de Nové Mesto n/Váhom (NMV) en el oeste de Eslovaquia
<b>Instrumento</b>	<b>Referencia del instrumento</b>
Praxis	Buenas prácticas en la construcción de alquileres municipales

### Descripción

La ciudad de NMV es líder en número de viviendas municipales de alquiler en Eslovaquia. NMV tiene 20.000 habitantes y cuenta con 750 viviendas de alquiler, lo que supone más del triple por cada 1.000 habitantes que la media eslovaca.

La ciudad ha reconstruido tres edificios del anterior depósito militar, que obtuvo formalmente del Ministerio de Defensa después de que el ejército eslovaco dejará de necesitarlos. Según el alcalde de la ciudad, Jozef Trstenský, los costes de la reconstrucción fueron de 760 €/m<sup>2</sup>, el máximo permitido por el SDHF para la reutilización de locales no destinados a vivienda como tales. La inversión fue de 2,4 millones de euros, de los cuales el 70% procedía de un préstamo de la SDHF y el 30% era una subvención del Ministerio de Transporte y Construcción. El resultado fueron 63 nuevas viviendas de alquiler. La superficie media de los pisos era de 56 m<sup>2</sup>. El préstamo era a 30 años con un interés del 1% y se devolverá con los alquileres pagados por los inquilinos. El alquiler debería cubrir los costes de la ciudad para la reconstrucción. El alquiler final es inferior al del caso anterior, en el que la ciudad compró los pisos reconstruidos a un precio medio de 890 €/m<sup>2</sup> para destinarlos a vivienda social.

A pesar del elevado número de viviendas de alquiler, el número de solicitantes sigue siendo superior a la oferta. El año pasado hubo 380 solicitudes. La ciudad está utilizando un sorteo para elegir a los solicitantes que obtendrán contratos de alquiler. El comité de vivienda del Ayuntamiento comprobará las solicitudes, elegirá a unos 200 solicitantes que cumplan los criterios, los dividirá en grupos de solicitantes de pisos de una, dos y tres habitaciones y se realizará el sorteo. La ambición de la ciudad es llegar a las 1.000 viviendas de alquiler, porque los residentes se quejan de que la oferta no es suficiente.

La ciudad también está centrada en la renovación de los espacios públicos para aumentar el atractivo de vivir en NMV.

### Resultados (incluyendo pros y contras)

La ciudad de NMV es líder en número de viviendas de alquiler por cada 1.000 habitantes en Eslovaquia. La ciudad es activa en la reurbanización de locales no destinados a vivienda como viviendas sociales y en la obtención de fondos para ello a partir de la financiación estatal o para la compra de pisos existentes. El compromiso a largo plazo del alcalde y la actividad de la ciudad han conducido al desarrollo sistemático de viviendas de alquiler social en la ciudad.

### Razones para el éxito

El alcalde de la ciudad fue elegido en 2018 por cuarta vez consecutiva. La estabilidad del gobierno de la ciudad y el fuerte compromiso del alcalde (elegido por el partido socialdemócrata) para resolver el problema de las viviendas de alquiler social en la ciudad ha llevado a un programa a largo plazo para la ciudad y a un enfoque activo para adquirir locales y financiación para su reconstrucción o compra.

### Obstáculos encontrados

A pesar de todos los esfuerzos, el número de solicitantes de vivienda social en NMV sigue siendo elevado. Esto demuestra la necesidad de ampliar la base de la institución para participar activamente en la construcción de nuevas viviendas de alquiler en los municipios eslovacos.

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.4. ESLOVAQUIA

#### BUENA PRÁCTICA 3

**Title:** Viviendas para la población gitana en el pueblo de Spišský Hrhov

#### Ámbito de buenas prácticas

- Vivienda social
- Integración de grupos desfavorecidos (personas mayores, jóvenes, inmigrantes) - cohesión social

#### Level

Local

#### Donde

Pueblo de Spišský Hrhov al este de Eslovaquia

#### Instrumento

Praxis

#### Referencia del instrumento:

Viviendas para los gitanos

#### Descripción

Según los expertos, los factores clave para resolver el problema de los gitanos son el trabajo, la vivienda y la educación. El alcalde del pequeño pueblo de Spišský Hrhov, en el este de Eslovaquia, Vladimír Ledecký, añade un cuarto factor: el agua caliente. Por supuesto, el trabajo es lo primero, pero cuando las familias gitanas tienen agua caliente en sus nuevas casas y la comodidad que les proporciona esto, nunca optaron por bajar un nivel a donde estaban antes. Mejora los resultados de los niños en la escuela y resuelve el problema de la segregación.

Cuando el alcalde fue elegido por primera vez hace 20 años, el pueblo tenía 700 habitantes, de los cuales 350 eran gitanos. Muchos de ellos vivían en chabolas. Hoy, el pueblo tiene 1.700 habitantes, pero el número de gitanos es casi el mismo que antes. La mayoría de las chabolas han sido destruidas y los gitanos han construido nuevas casas con la ayuda de una empresa social municipal. Al principio, la empresa trató de encontrar a los mejores solicitantes, por lo que no aceptó a todo el mundo. Antes, la empresa tenía hasta 100 empleados, ahora son 70, de los cuales el 90% son gitanos.

La empresa se creó hace 18 años y empezó con la construcción de una acera en el pueblo. Más tarde vino la reconstrucción de carreteras, la infraestructura para las casas familiares y también la producción de verduras. La actividad más reciente ha sido la construcción de la piscina municipal. Con la ayuda de esta empresa municipal, se han construido más de 100 viviendas nuevas. Sus servicios se ofrecen también a otros pueblos de los alrededores.

La base era dar trabajo a los gitanos, lo que les permitiría salir de la trampa de la deuda y luego podrían mejorar su vivienda. La construcción de las clásicas casas de ladrillo ha llevado baños y agua caliente a todas las viviendas. La mejora del nivel de vida de los gitanos no se produjo de la noche a la mañana; en Hrhov se necesitaron diez años para que casi todos alcanzaran un nivel normal. Hoy, el 90% de los gitanos del pueblo trabajan y la mayoría de las mujeres gitanas también trabajan.

Los resultados se lograron con la ayuda de un centro comunitario activo en el pueblo, pero el papel clave lo desempeñó el municipio. El pueblo insistió en que se respetara la legislación, en que se pagarán los impuestos y en que se mantuviera el sistema de gestión de residuos, pero también ayudó en cuestiones legales relacionadas con la propiedad de la tierra o de las casas. Inició la construcción de nuevas casas de menor nivel utilizando la empresa social municipal, que aportó más de la mitad de los trabajadores durante la construcción. Incluso, los futuros inquilinos participaron durante la construcción. Los inquilinos fueron elegidos cuidadosamente, con la ayuda del centro comunitario, en función del número de miembros de la familia, el hacinamiento en su vivienda actual y su capacidad para pagar el alquiler. El resultado fue la satisfacción de la comunidad con el sistema de acceso al plan de construcción de nuevas viviendas. Muchos de los inquilinos se incorporaron a la empresa social municipal.

**Resultados (incluyendo pros y contras)**

Este ejemplo de mejora de la población romaní se considera un éxito en Eslovaquia y en el Consejo de Europa. Un artículo especial sobre este ejemplo apareció en el New York Times.<sup>219</sup> No se trata sólo de la vivienda, sino principalmente del trabajo para los gitanos, la mejora de los resultados de sus hijos en la escuela y la integración general en el pueblo.

**Razones para el éxito**

Los esfuerzos duraderos del alcalde a lo largo de 20 años, utilizando su sabiduría y habilidades, para iniciar la solución sistemática de la integración de los gitanos con la ayuda del trabajo, la vivienda y la educación.

**Obstáculos encontrados**

El alcalde dice que han conseguido resultados positivos, pero que el problema nunca estará completamente resuelto. El municipio debe trabajar en ello sistemáticamente cada día.

---

219 <https://www.nytimes.com/2017/09/09/world/europe/slovakia-roma-spissky-hrhov-integration.html>

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.4. ESLOVAQUIA

#### 2.4.3. LECCIONES APRENDIDAS

- 1. La tasa de propiedad del parque de viviendas es muy alta debido a las decisiones políticas de los años 90.** La situación actual de la vivienda en Eslovaquia es el resultado de decisiones políticas tomadas en los últimos 30 años y de la herencia del régimen comunista. La decisión motivada ideológicamente en 1992 de vender las viviendas al pueblo para transferir la obligación del propietario (estado, municipio o cooperativa) a los habitantes de la casa, que querían comprar, condujo a la alta propiedad de las viviendas y a una parte muy baja de las viviendas municipales que sirven como viviendas sociales. Los propietarios se dedicaron a reformar el parque de viviendas de baja calidad que habían comprado con la ayuda del Estado o utilizando únicamente préstamos bancarios.
- 2. En los últimos 30 años, la política de vivienda del Estado se dirigió principalmente a los grupos de bajos ingresos.** En todos los documentos publicados desde 1989, el Estado trabajaba con la filosofía de que la adquisición de una vivienda adecuada era un problema del individuo y el Estado debía crear un mercado estable para ello, pero proporcionando viviendas sociales a aquellos que no podían adquirirlas por sí mismos. El hecho positivo es que los conceptos de vivienda estatal se adoptaron a nivel gubernamental cada 5 años, pero su enfoque fue estrecho y su impacto fue limitado, porque la **vivienda social de alquiler no era una gran prioridad para los políticos** en un país donde casi todo el mundo era propietario de su vivienda.
- 3. El apoyo a la vivienda social de alquiler era mayor en los municipios pequeños que en las ciudades más grandes.** El programa estatal de desarrollo de la vivienda, creado recientemente en 1999, estaba respaldado por subvenciones del gobierno a los municipios para que construyeran nuevas viviendas sociales de alquiler, pero las subvenciones fueron disminuyendo gradualmente. En realidad, los municipios no estaban tan dispuestos a construir nuevas viviendas como esperaba el Estado. Los pueblos y las pequeñas ciudades, que adquirieron dos tercios de las nuevas viviendas municipales, fueron mucho más activos que las grandes ciudades. Las ciudades más grandes confían más en el mercado y en las ayudas estatales para la concesión de hipotecas a familias jóvenes. Entender la vivienda como una prioridad también estaba relacionado con la orientación política del alcalde y del consejo municipal; los políticos locales de derechas preferían las soluciones de mercado.
- 4. El motivo del escaso interés de los municipios por la construcción de viviendas sociales fue la falta de suelo adecuado, principalmente en las ciudades, y la resistencia de los habitantes a la densificación y a la llegada de nuevos miembros de grupos vulnerables.** La falta de suelo adecuado para viviendas sociales se debió a las grandes ventas de suelo municipal en la década de 1990 a promotores privados, en las ciudades. Esto fue la consecuencia de los conceptos de la derecha de que lo privado era mejor que lo público, junto con la fuerte presión de los promotores sobre la recién creada autogestión de los municipios para adquirir fácilmente terrenos para la construcción de viviendas privadas a precios relativamente bajos. Desde el punto de vista financiero, el obstáculo para los ayuntamientos fue la disminución de las subvenciones estatales para la construcción de viviendas y la escasa voluntad de los ayuntamientos de asumir préstamos. Otro motivo fue la densificación de las zonas residenciales. Superar esta resistencia conlleva un alto coste político, ya que no existen normas para la densificación (ej. Viena). No sólo hubo problemas de densidad por la nueva construcción, sino también resistencia a los recién llegados procedentes de grupos socialmente vulnerables. El problema de la inclusión viene acrecentado por una o dos familias problemáticas. A pesar de ello, existen ejemplos positivos.
- 5. Una experiencia positiva fue la creación del SHDF.** Su primera tarea fue conceder préstamos a los municipios para combinarlos con subvenciones, pero poco a poco se ha ido ampliando su alcance. El fondo ofrece ahora préstamos favorables a largo plazo para diferentes fines a entidades privadas y jurídicas: adquisición de una vivienda (mediante construcción o compra), adquisición de una vivienda de alquiler, renovación y modernización de edificios residenciales, aislamiento, eliminación de fallos sistémicos, construcción y renovación de instalaciones de servicios sociales. Cuando el fondo no se utilizó para la construcción, sirvió para financiar las reformas y renovaciones de las mismas.
- 6. Ausencia de organizaciones con escaso beneficio capaces de ofrecer viviendas accesibles.** La experiencia negativa es la ausencia del sector de las organizaciones de vivienda de bajo beneficio, que existen en otros países, pero que no se introdujeron en la legislación eslovaca hasta hace poco. Una de las razones fue el prejuicio a las cooperativas existentes, que desempeñaron un papel importante en la construcción de viviendas durante la época comunista, pero que también estuvieron relacionadas con muchos casos de corrupción.



# 2.5.

## AUSTRIA

AUTOR: MILAN FTÁČNIK



## 2.5. AUSTRIA

*Autor: Milan Ftáčnik*

### 2.5.1. CONTEXTUALIZACIÓN DE LA POLÍTICA Y LA NORMATIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

Austria es uno de los países que puede servir de **ejemplo positivo de una política de vivienda exitosa**, aunque también tiene problemas similares a los de otros países europeos. La política de vivienda en Austria está generalmente enmarcada por el Estado federal mediante la legislación estatal y financiada y aplicada por los estados federados a través de planes de subvención, planificación regional, reglamentos de construcción, etc. El mercado de la vivienda está fuertemente influenciado por la acción política.<sup>220</sup>

En general, Austria y sus provincias tienden a **una política de vivienda universal**, con subvenciones principalmente orientadas al objeto y un fuerte sector del alquiler, en el que las viviendas sociales se centran en los grupos de ingresos bajos y medios. Con un 24%, el país ha alcanzado la segunda mayor proporción de viviendas sociales de la UE. Casi uno de cada cuatro hogares vive en una vivienda social: el 7% en viviendas públicas y el 17% en viviendas de alquiler. En Austria prefieren la noción de **"vivienda subvencionada"** en lugar de vivienda social, con alquileres por debajo del nivel de mercado, pero no muy bajos para poder competir con el sector privado de alquiler.<sup>221</sup> Por otro lado, a través de su poder y volumen de mercado, la vivienda subvencionada tiene una influencia considerable en los precios del mercado privado. Fue el principal responsable de que no se produjera un auge de los precios de la vivienda en Austria antes de la CFG y una caída de los precios después.

Un componente muy importante de la política de vivienda de Austria son las **Asociaciones de Viviendas de Beneficio Limitado (LPHA)**, reguladas por una ley federal especial adoptada hace 100 años, con numerosas modificaciones y con una fuerte supervisión interna y externa de la normativa. En los últimos tiempos, las LPHAs están formadas por 185 cooperativas de viviendas, sociedades anónimas y privadas, que **gestionan 923.000 viviendas** (viviendas de alquiler y apartamentos ocupados por sus propietarios), que representan el 20% de todo el parque de viviendas en 2017.<sup>222</sup> De las

923.000 viviendas, 616.000 son viviendas de alquiler y cooperativas construidas por las propias LPHA y 307.000 construidas principalmente por las LPHA, pero de propiedad privada o de municipios o terceros. **El parque total de viviendas era de 4.652.000 en 2017**, con 529 unidades por cada 1.000 habitantes.

Todas las LPHAs tienen una **producción estable de viviendas de 14.000 a 16.000 unidades por año**, lo que representa, en promedio, el 25-30% de la construcción total de viviendas (55.000 unidades en 2018). Las construcciones de apartamentos múltiples son dominantes para las LPHAs, con cifras estables anuales que alcanzan recientemente tres cuartas partes de las nuevas unidades, mientras que la proporción de la construcción de casas familiares ha ido disminuyendo desde la década de 1990. Las LPHAs son responsables de la construcción de más de la mitad del total de viviendas de varios pisos en Austria. Con esta cuota de mercado tan elevada, las LPHA han superado no sólo a las viviendas municipales, sino también a la construcción de viviendas privadas de varios pisos.

De las 16.600 unidades de nueva construcción en 2017, 15.200 se construyeron para el alquiler y 1.400 para la propiedad privada. Esto ha cambiado con respecto a la década de 1970, cuando la mayoría de las unidades fueron construidas por las LPHAs para la propiedad privada (alrededor de 12.000), en comparación con las unidades de alquiler (7.000). Pero a partir de 1994, surgió un nuevo fenómeno en la legislación: **las viviendas de alquiler con opción de compra** cuando el inquilino aporta un capital de hasta el 10% de los costes de construcción. El número de unidades con esta opción está creciendo (7.200 de 16.600 unidades construidas en 2017),<sup>223</sup> pero de las casi 160.000 unidades construidas con esta opción hasta 2017, solo 33.000 de ellas habían sido ya transferidas a los antiguos inquilinos. La nueva legislación vigente a partir de 2019 ha ampliado de 10-15 años el periodo en el que el propietario de una vivienda con derecho a compra no puede beneficiarse de la venta del inmueble, pero también ha rebajado de diez a cinco años el tiempo mínimo en el que el inquilino puede ejercer su derecho a compra.

Las LPHAs también conducen a **innovaciones en los conceptos de construcción**, por ejemplo, ambiciosos estándares de energía en las nuevas construcciones y

220 Política de vivienda, IIBW, Instituto de la Construcción Inmobiliaria y de la Vivienda Vienna, Austria, <http://iibw.at/index.php/en/housing-policy>

221 Ibid.

222 Housing Europe (2019). *The state of housing in the EU 2019*.

223 Amann, W., and Struber, C., eds (2019). *Manual de la vivienda en Austria 2019*. Studienverlag, Innsbruck.

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.5. AUSTRIA

en la renovación del stock existente. En consecuencia, contribuyen a los objetivos climáticos y se han convertido en un modelo para otros sectores de la vivienda. En algunas provincias se hace hincapié en los altos estándares arquitectónicos. Muchos ejemplos demuestran la importante contribución de los proyectos LPHA al entorno construido. Tanto por su calidad como por sus costes, el sector de las LPHA influye en el mercado de la vivienda privada y en la sostenibilidad del sector inmobiliario.

**Las aportaciones financieras de las autoridades públicas** a la vivienda subestándar se han mantenido bastante estables durante las tres últimas décadas, hasta un importe de 2.100 millones de euros, cubiertos por los presupuestos provinciales y los rendimientos de los préstamos públicos. El aumento de la parte de los rendimientos permite que la contribución de las provincias disminuya. La parte de los ingresos se cubre principalmente con la proporción fija del impuesto sobre la renta, que paga la mitad el trabajador y la otra mitad el empresario. La subvención suele cubrir el 30-40% del coste de la construcción. La forma de la subvención puede ser préstamos subvencionados, tipos de interés, subvenciones en forma de anualidades y otras.<sup>224</sup> Las LPHA también están exentas de pagar el impuesto de sociedades y suelen obtener mejores tipos de interés en los préstamos de los bancos comerciales, porque representan un bajo riesgo. Al aceptar la subvención, la LPHA está obligada a ofrecer alquileres basados en los costes y limitados por la ley. Hasta el 80% de la construcción de viviendas utiliza algún tipo de subvención, incluidas las instituciones privadas (con alquileres limitados) y la construcción de viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios.

Los complementos de las subvenciones a la oferta son las **ayudas a la demanda**, que ascienden a unos 400 millones de euros, para ayudar a los grupos de ingresos más bajos. Anteriormente, las ayudas a la vivienda sólo se dirigían a las viviendas, que contaban con subvenciones. Esto era necesario debido a un régimen de subvenciones que permitía un alquiler moderado, pero no muy bajo. En la década anterior, la mayoría de las provincias introdujeron regímenes de subsidios para el sector de la vivienda comercial de alquiler. Sin embargo, en comparación con otros países europeos, las subvenciones a la oferta son el canal dominante de apoyo público a la vivienda, ya que sólo el 7% de los hogares solicitan ayudas a la vivienda.

Austria tiene un mercado de alquiler muy regulado. **Los alquileres de las viviendas subvencionadas son alquileres de coste**, basados en los costes de construcción, terreno, mantenimiento y gestión. A diferencia de otros países que adoptan los alquileres de coste, en Austria, los costes deben cubrirse a nivel de cada vivienda, en lugar de repartirse entre todo el parque de viviendas de una asociación. Una de las consecuencias del enfoque austriaco del alquiler de costes basado en las urbanizaciones es que los alquileres son más bajos en las viviendas sociales más antiguas que en las nuevas.<sup>225</sup> Los alquileres de las viviendas unifamiliares se eliminaron de la normativa de alquileres hace unos años. En Austria, los hogares sólo gastan una media del 22% de sus ingresos en la vivienda. Los alquileres brutos (sin energía) en el parque de viviendas municipales, a 6,3 €/m<sup>2</sup>, seguían siendo los alquileres más bajos del mercado en 2017.<sup>226</sup> Los pisos de alquiler de la LPHA costaban 6,6 €/m<sup>2</sup> (cerca de 8 €/m<sup>2</sup> en 2019) y los alquileres privados eran de 8,6 €/m<sup>2</sup>.

Las dos **ciudades austriacas con mayor proporción de viviendas de alquiler** son Viena y Linz. En Viena, el 43% de todas las viviendas son sociales, casi la mitad de ellas municipales y la otra mitad de precio limitado; en Linz, las viviendas sociales representan el 54% y se trata casi en su totalidad de un stock gestionado por las HA. Al igual que otras ciudades, también están luchando contra **la espiral del coste del suelo**, que hace muy difícil que las LPHA construyan viviendas a un precio accesible para las familias con bajos ingresos. Para hacer frente a este problema creciente, el Ayuntamiento de Viena ha introducido la **nueva categoría de uso del suelo "viviendas de protección oficial"**. Otro intento de aliviar la carga financiera fue la introducción en 2012 de los denominados pisos SMART, que reciben una mayor proporción de subvenciones públicas por m<sup>2</sup> y exigen un menor patrimonio del inquilino. A cambio, estas viviendas tienen menos superficie y están más equipadas económicamente. En un intento de equilibrar los objetivos opuestos de proporcionar viviendas de alta calidad a muchos hogares, sin excluir a los hogares más pobres, un tercio de todas las nuevas viviendas sociales deben proporcionarse como viviendas SMART.<sup>227</sup>

224 Amann, W., and Mundt, A. (2005). *The Austrian system of social housing finance*.

225 Cahill, N. (2014). 'Financing of social housing in selected European countries', *Documentos de la Secretaría del NESC, documento n° 11*.

226 Mundt, A. (2018). 'Privileged, but challenged: the state of social housing in Austria in 2018', *Critical Housing Analysis*, 5(1), 12-25.

227 Marquardt, S., and Glaser, D. (2020). *¿Cuánto de Estado y cuánto de mercado? Comparación de la vivienda social en Berlín y Viena*, German Politics, <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/09644008.2020.1771696>

## 2.5.1 BUENAS PRÁCTICAS

BUENA PRÁCTICA 1	
<b>Título:</b> Categoría de uso del suelo "viviendas de protección oficial" en Viena	
<b>Ámbito de buenas prácticas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acceso a la vivienda accesible</li> <li>• Vivienda social</li> </ul>	
<b>Nivel</b> Regional/local	<b>Donde</b> Viena
<b>Instrumento</b> Legislación regional en materia de urbanismo y construcción	<b>Referencia del instrumento</b> Introducción de la nueva categoría de uso del suelo "viviendas de protección oficial" en el Plan Director de Viena
<p><b>Descripción</b></p> <p>Para hacer frente al problema del aumento del precio del suelo en la ciudad, principalmente después de la CFG, el Ayuntamiento de Viena introdujo la <b>nueva categoría de uso del suelo "vivienda protegida"</b>, que entró en vigor en marzo de 2019. En los casos en los que se ha cambiado el uso del suelo, dos tercios de las viviendas (en términos de superficie) deben construirse bajo el régimen vienés de subsidio para la vivienda social. El objetivo de la legislación era limitar los costes de las viviendas de protección oficial para ser accesibles y frenar la especulación inmobiliaria.</p> <p>La concejal de Viena, Kathrin Gaal, afirma: "Sé que esta legislación es una herramienta fuerte. Entré en política porque quiero conseguir mejoras reales para los ciudadanos de Viena. Para nosotros, la vivienda accesible no es un privilegio para las familias con altos ingresos, sino un derecho básico. Y la nueva categoría garantiza que siga siéndolo".</p> <p>Esta categoría de uso del suelo va acompañada de las siguientes obligaciones: el coste del suelo en las viviendas subvencionadas está congelado por ley en 188 €/m<sup>2</sup>. Es válido 40 años de alquiler y las viviendas no pueden alquilarse con beneficio ni cambiarse. En el registro de la propiedad hay una prohibición de cambiar la propiedad: la ciudad de Viena tiene que dar su consentimiento en caso de vender la vivienda. Esto debe garantizar que el vendedor no obtenga ningún beneficio especulativo por esta vía. La vivienda sólo puede alquilarse bajo la condición de la ley de alquileres (en 2018, era de 4,87 €/m<sup>2</sup>). Y se espera que esta política enfríe el sobrecalentado mercado del suelo.</p> <p>La nueva categoría se utilizará para todas las zonas de Viena, que anteriormente estaban clasificadas para la construcción de viviendas o mixta. También es válida para la construcción de viviendas de varios pisos o para el aumento de la densidad en la zona de viviendas de la ciudad. Pero la legislación no se aplicará a la construcción de viviendas unifamiliares.</p>	
<p><b>Resultados (incluyendo pros y contras)</b></p> <p>Los resultados no pueden evaluarse aún en detalle, porque la medida no se introdujo hasta 2019 y no hay suficientes datos. Se trata de un intento administrativo de mantener bajo control los crecientes precios del suelo en la capital y permitir a las LPHAs construir viviendas a precios accesibles.</p>	
<p><b>Razones para el éxito</b></p> <p>Esta herramienta se basa en la filosofía de que la vivienda debe ser para todos, incluidas las familias de ingresos bajos y medios, y que los precios del suelo deben estar bajo control. Esta filosofía está respaldada por la mayoría del Ayuntamiento de Viena, dirigido por los socialdemócratas.</p>	<p><b>Obstáculos encontrados</b></p> <p>Desconocidos hasta la fecha.</p>

# CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

## 2.5. AUSTRIA

BUENA PRÁCTICA 2	
<b>Título:</b> Pisos SMART en Viena	
<b>Ámbito de buenas prácticas</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Acceso a la vivienda accesible</li> <li>• Vivienda social</li> <li>• Integración de grupos desfavorecidos (personas mayores, jóvenes, inmigrantes) - cohesión social</li> </ul>	
<b>Nivel</b>	<b>Donde</b>
Local	Viena
<b>Instrumento</b>	<b>Referencia del instrumento</b>
Política	Régimen especial para facilitar el acceso a la vivienda accesible.
<b>Descripción</b>	
<p>En un intento de equilibrar los objetivos opuestos de proporcionar viviendas de alta calidad para muchos hogares, sin excluir a los hogares más pobres, la ciudad de Viena introdujo los llamados pisos SMART en 2012 y decidió que un tercio de todas las nuevas viviendas sociales tenían que ser proporcionadas como hogares SMART desde entonces. Estas viviendas reciben una mayor proporción de subvenciones públicas por m<sup>2</sup> y exigen un menor patrimonio del inquilino. A cambio, esas viviendas tienen menos superficie y están más equipadas económicamente.</p> <p>Hay cinco tipos de <b>pisos SMART</b>: de una habitación, 40 m<sup>2</sup>; de dos habitaciones, 55 m<sup>2</sup>; de tres habitaciones, 70 m<sup>2</sup>; de cuatro habitaciones, 80 m<sup>2</sup>; y de cinco habitaciones, 100 m<sup>2</sup>. Tienen planos de planta muy compactos e inteligentemente diseñados. La superficie media del piso SMART es de 65 m<sup>2</sup>. El alquiler mensual debe ser accesible y está especialmente calculado para que no sea superior al de las viviendas municipales (7,50 €/m<sup>2</sup>), y el capital aportado por el inquilino no debe ser superior a 60 €/m<sup>2</sup>. Esto significa que, para un piso SMART de dos habitaciones, el alquiler máximo es de 412,50 € (sin agua caliente ni calefacción) y el requisito de fondos propios es de 3.000 €.</p> <p>Los pisos SMART se dirigen a familias jóvenes, parejas, familias monoparentales o personas solas. Pueden optar a estas ayudas los menores de 30 años que hayan vivido durante al menos 10 años con sus padres y no tengan vivienda propia, las parejas que no tengan piso propio y que se produzca un hacinamiento al trasladarse, los mayores de 65 años con cierto grado de necesidad de cuidados o con limitación de movimientos y sin acceso a ascensor, así como el hacinamiento general. Todos los demás criterios son similares a los de las viviendas municipales. Las personas con bajos ingresos, las familias jóvenes o las familias con muchos hijos pueden acceder a la llamada "super subvención", además de la subvención normal, y así reducir los costes mensuales de la vivienda.</p>	
<b>Resultados (incluyendo pros y contras)</b>	
<p>La ciudad de Viena ha invertido unos 1.200 millones de euros en este proyecto. Cada año se construyen entre 2.500 y 3.000 pisos SMART. Estos pisos son ahora la forma más popular de vivienda subvencionada en Viena. Están repartidos por toda la ciudad. Los representantes de la ciudad también consideran que este modelo tiene mucho éxito. Quieren aumentar las subvenciones y ampliar la construcción de viviendas SMART de forma que una de cada dos viviendas subvencionadas se construya como SMART.</p>	
<b>Razones para el éxito</b>	<b>Obstáculos encontrados</b>
<p>La ciudad de Viena lleva más de 100 años comprometida con la vivienda social, porque los socialdemócratas estuvieron al frente del gobierno local y provincial durante décadas. Su política de vivienda se basa en el principio universal de la vivienda para todos, lo que significa que la política debe ayudar no sólo a las familias de bajos ingresos, sino también a las de ingresos medios. Tras la CFG, reaccionaron a la creciente demanda de viviendas accesibles con nuevos planes.</p>	Ninguno en especial

## BUENA PRÁCTICA 3

**Título:** LPHA como principal instrumento de la vivienda accesible

**Ámbito de buenas prácticas**

- Vivienda social

**Nivel**

Nacional/regional

**Donde**

Austria y sus provincias

**Instrumento**

Ley y praxis

**Referencia del instrumento**

Instituciones profesionales responsables del alquiler de viviendas sociales (subvencionadas) reguladas por ley.

**Descripción**

Un componente muy importante de la política de vivienda de Austria son las LPHAs, que están reguladas por una ley federal especial aprobada hace 100 años, con numerosas modificaciones y con una fuerte supervisión interna y externa de la normativa. Recientemente, las LPHA están formadas por 185 cooperativas de viviendas y sociedades anónimas y privadas. Las HA son propiedad de autoridades públicas, organizaciones benéficas, partidos, sindicatos, empresas, bancos o particulares. Para evitar conflictos de intereses, está prohibido que las empresas constructoras sean propietarias de una.

Las LPHAs gestionan 923.000 unidades de vivienda (viviendas de alquiler y apartamentos ocupados por sus propietarios), que representaban el 20% de todo el parque de viviendas en 2017. De las 923.000 unidades, 616.000 son viviendas de alquiler y cooperativas construidas por las propias LPHAs y 307.000 son construidas principalmente por las LPHAs, pero de propiedad privada o de municipios o terceros.

Todas las LPHAs tienen una producción estable de viviendas de entre 14.000 y 16.000 unidades al año, lo que representa, de media, el 25-30% del total de la construcción de viviendas (55.000 unidades en 2018). La construcción de multiapartamentos es dominante para las LPHAs, con cifras estables anuales que recientemente han alcanzado las tres cuartas partes de las nuevas unidades, mientras que la proporción de casas familiares que se construyen ha disminuido desde la década de 1990. Las LPHAs son responsables de más de la mitad del total de casas de apartamentos construidas en Austria.

De las 16.600 unidades de nueva construcción en 2017, 15.200 se construyeron para el alquiler y 1.400 para la propiedad privada. Esto ha cambiado con respecto a la década de 1970, en la que la mayoría de las unidades fueron construidas por las LPHAs para la propiedad privada (alrededor de 12.000, en comparación con 7.000 unidades de alquiler). A partir de 1994, surgió un nuevo fenómeno en la legislación: las viviendas de alquiler con opción de compra cuando el inquilino aporta un capital de hasta el 10% de los costes de construcción. El número de unidades con esta opción está creciendo (7.200 de 16.600 unidades construidas en 2017), pero de las casi 160.000 unidades construidas con esta opción, hasta 2017, solo 33.000 de ellas habían sido ya transferidas a antiguos inquilinos. La nueva legislación de 2019 ha ampliado de diez a quince años el periodo en el que el propietario de una vivienda con derecho a compra no puede beneficiarse de la venta del inmueble, pero también ha rebajado de diez a cinco años el tiempo mínimo en el que el inquilino puede ejercer su derecho a compra.

La misma legislación pretendía prevenir la propiedad de la HA contra el interés especulativo y mantener el carácter de servicio público a largo plazo del sector. El contexto para ello fueron algunos intentos, en los últimos años, de algunas HA de vender sus propiedades a precios inferiores a los del mercado a inversores, que luego las vendieron para generar ganancias con las viviendas que habían sido construidas con subvenciones públicas. También hubo ocasiones en las que estas viviendas se utilizaron para alquileres de corta duración, como AirBnB. El fenómeno de la especulación es, hasta ahora, muy limitado: hay cuatro HA que han perdido su condición y ya no construyen nuevas viviendas sociales. Como reacción a esto, la legislación estipula que la regulación de los alquileres de la LPHA seguirá aplicándose a las viviendas de la HA incluso después de su venta.

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.5. AUSTRIA

En resumen, el sistema de vivienda de beneficio limitado puede caracterizarse de la siguiente manera:

- Base legal: ley de vivienda de beneficio limitado;
- Control: autocontrol a través de una organización paraguas, supervisión a través de los gobiernos provinciales;
- Funciones sociales: por tanto, se benefician de la desgravación del impuesto de sociedades y del acceso preferente a las subvenciones para la vivienda;
- Principio de cobertura de costes: el cálculo obligatorio de los alquileres en función de los costes de construcción, en combinación con los límites de los alquileres definidos por los regímenes de subvención, garantizan un nivel bajo y continuo de los alquileres;
- Orientación a la demanda: para obtener una subvención, hay que demostrar la demanda;
- Campo de acción limitado: Las LPHAs tienen que centrarse en la construcción de viviendas, la rehabilitación y la gestión de las mismas. Un aspecto importante para el éxito a largo plazo del sistema es que las HAs, en general, gestionan las viviendas que han construido previamente. Se les permite desarrollar espacios comerciales adicionales. Recientemente, se les ha permitido, bajo estrictas condiciones, operar en el extranjero;
- Vinculación de los beneficios a la propiedad: las HA deben obtener beneficios, pero éstos deben reinvertirse en la compra de suelo, en la rehabilitación o en nuevas construcciones. Una parte limitada de los beneficios (como máximo el 2% del capital social) puede repartirse entre los propietarios y accionistas;
- Obligación de construir;
- Derecho de compra para los inquilinos: los inquilinos, que contribuyen al coste de la construcción con su capital (>50 €/m<sup>2</sup>) tienen, al cabo de cinco años, un derecho de compra;
- Posición jurídica muy fuerte de los inquilinos, establecida por la ley de arrendamientos y la ley de viviendas sin ánimo de lucro.

Los estrechos vínculos establecidos por la ley de vivienda sin ánimo de lucro, la supervisión a través de las autoridades provinciales y el hecho de que muchas LPHAs sean propiedad de organismos semipúblicos han hecho que se las considere como el "brazo largo de la política de vivienda". Trabajan sobre la base de una economía de mercado privada para alcanzar objetivos fuertemente influenciados por el público.

**La organización paraguas de las HA ("GBV")** es una institución importante en el marco general. Su misión es supervisar y auditar las asociaciones individuales (autocontrol) y representar los intereses del grupo en el proceso legislativo. La importancia de una estructura de supervisión eficaz puede confirmarse con el caso austriaco: se considera un éxito el hecho de que, en los últimos 50 años, ningún cliente de las HA haya perdido su dinero por quiebra o riesgo moral. Este hecho contribuye considerablemente a la solvencia y a la calificación de la LPHA.

#### Resultados (incluyendo pros y contras)

Tanto los políticos como la población valoran la contribución de las HA a la hora de ofrecer viviendas accesibles. Una reciente encuesta de Gallup (2018) ha mostrado que alrededor de nueve de cada diez personas en Austria piensan que las HAs juegan un papel importante en el mercado de la vivienda. Por lo tanto, hay suficientes razones para ser optimistas al pensar en el futuro del sector.

#### Razones para el éxito

El sector de la vivienda social tiene un carácter a largo plazo, regulado por la legislación de vivienda de beneficio limitado y supervisado eficazmente tanto interna como externamente. La fuerte proporción de viviendas sociales, la construcción permanente de nuevas viviendas combinada con los costes de alquiler y con la regulación de los alquileres ligeramente por debajo del precio de mercado tiene una influencia en el mercado de la vivienda, en general, incluyendo los precios.

#### Obstáculos encontrados

Muchas LPHAs también se enfrentan a graves problemas. El auge de la actividad constructora por parte de promotores privados en ciudades como Viena ha hecho subir los costes del suelo y de la construcción, lo que hace mucho más difícil para las LPHAs financiar nuevas viviendas accesibles. Esto se debe, entre otras cosas, a los bajos tipos de interés y al renovado interés de muchos particulares por invertir en el mercado inmobiliario, así como al aumento de la demanda.

## BUENA PRÁCTICA 4

**Título:** La financiación de la oferta de viviendas de protección oficial en Austria

**Ámbito de buenas prácticas**

- Financiación

**Nivel**

Nacional

**Donde**

Austria

**Instrumento**

Política y praxis

**Referencia del instrumento**

Sistema de ayudas a la vivienda de nueva construcción combinado con la regulación del alquiler.

**Descripción**

En varios países se ha pasado de las subvenciones a la oferta a las subvenciones a la demanda, lo que ha provocado un aumento considerable del precio de la vivienda. Este no ha sido el caso de Austria, donde el grueso del gasto en vivienda ha seguido siendo en subvenciones a la oferta. La principal forma de apoyo a la vivienda en Austria es la concesión de préstamos públicos para la vivienda. Se trata de préstamos a largo plazo y a bajo interés (0-2% de interés) que cubren, por término medio, el 35% de los costes. Estos préstamos son utilizados por las LPHAs para financiar parcialmente viviendas sociales con alquileres moderados.

A diferencia de otros países, no existe una garantía pública sobre los préstamos contraídos por las LPHA. Sin embargo, las LPHAs son consideradas como prestatarios de bajo riesgo por varias razones. En primer lugar, los préstamos subvencionados a las viviendas públicas suponen una relación préstamo-valor favorable para el endeudamiento privado. En segundo lugar, la conducta financiera de las LPHAs está sujeta a una eficaz supervisión externa. En tercer lugar, el tamaño y la base de activos de las LPHAs aumentan su solvencia. Se ha argumentado que estos factores constituyen una garantía pública implícita sobre los préstamos de las LPHA.

La concesión de subvenciones no se limita a las viviendas de alquiler social proporcionadas por las LPHA. Los promotores comerciales también pueden beneficiarse de préstamos públicos para viviendas de alquiler; en este caso, están obligados a respetar los límites de los alquileres durante el periodo del préstamo. Aunque las subvenciones a la vivienda no cubren la mayor parte de los costes de construcción, siguen siendo, para la mayoría de los constructores, una parte indispensable de la financiación. Este es el caso de los particulares que construyen sus propias viviendas y de los municipios. En total, alrededor del 80% de las viviendas nuevas son cofinanciadas por el público. Sólo las segundas viviendas y el segmento superior de la construcción de viviendas no pueden optar a las subvenciones.

Este compromiso del público es bastante costoso. La contribución financiera a la vivienda subvencionada ha disminuido ligeramente, pasando de un nivel de 2.600 millones de euros en 2000 al nivel actual de 2.100 millones de euros. Esto se cubre con los presupuestos provinciales y con los retornos de los préstamos públicos anteriores. El aumento de la parte de los retornos permite disminuir la contribución de las provincias. Esto explica que, aunque las subvenciones se apliquen ampliamente, el gasto público de Austria en materia de vivienda sea inferior al 1% del PIB. La parte de los ingresos en los presupuestos de las provincias se cubre principalmente con la proporción fija del impuesto sobre la renta, que paga la mitad el trabajador y la mitad el empresario. La subvención suele cubrir el 30-40% de los costes de construcción. La forma de la subvención puede ser préstamos subvencionados, tipo de interés, subvenciones de anualidades y otras.

En Austria, casi todo el dinero se atribuye a las subvenciones del lado del objeto: El 48% en viviendas de varios pisos, el 23% en viviendas unifamiliares, el 22% en reformas y sólo un 8% en ayudas a la vivienda. En Austria, más que subvencionar la demanda del mercado de la vivienda, se hace hincapié en promover un alto nivel de nuevas construcciones. La idea es que las subvenciones por el lado del objeto produzcan viviendas accesibles para una gran parte de la población. Una elevada oferta de viviendas de alquiler a precio de coste presiona también el nivel de precios del mercado privado de alquiler. Los hogares con bajos ingresos tienen acceso adicional a las ayudas a la vivienda, pero la amplia oferta de viviendas accesibles ha hecho que no más del 7% de la población necesite ayudas a la vivienda.

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.5. AUSTRIA

Casi la mitad de los pisos terminados en una media de diez años son construidos por particulares (autoconstrucción), el 28% por las HA, el 19% por promotores privados de viviendas y el 2% por los municipios. Alrededor de un tercio del total de las subvenciones se destina a las HA. La proporción del parque de viviendas, los pisos terminados y la asignación de las subvenciones pueden verse en el siguiente cuadro:

**Tabla 3.** Proporción del parque de viviendas, pisos terminados y asignación de subvenciones en Austria

	STOCK DE VIVIENDAS	PISOS TERMINADOS	ASIGNACIÓN DE SUBVENCIONES
HAs	17%	28%	ca 33%
Constructores comerciales	18%	19%	ca 16%
Municipios	7%	2%	ca 50%
Propietarios privados	54%	49%	

La estructura de financiación de un proyecto de vivienda típico es la siguiente:

- Los préstamos públicos a largo plazo cubren alrededor del 35% del coste con un tipo de interés del 0-2%.
- Préstamos bancarios: son el elemento de financiación más importante (43%, por término medio). En los años 90 se introdujo un nuevo instrumento para facilitar el uso de la financiación privada para la vivienda: **los bonos convertibles para la construcción de viviendas (HCC)**. Estos son emitidos por los bancos de la vivienda (filiales especialmente creadas de los principales bancos) a los inversores. Los inversores obtienen un incentivo fiscal para invertir en estos bonos y deben mantenerlos durante diez años. Los bancos utilizan el dinero obtenido para conceder préstamos para la construcción de viviendas a un tipo de interés inferior al del mercado (un 0,5% menos que un préstamo bancario normal). La construcción de viviendas que se beneficia de las subvenciones a la oferta también puede optar a estos préstamos. La inversión en estos bonos se vio afectada negativamente por la CFG, ya que los inversores prefirieron los depósitos con garantía estatal, pero la inversión se ha recuperado desde entonces.
- Fondos propios de los proveedores de vivienda social: los proveedores de vivienda social financian parte de los costes de la vivienda social con sus propios fondos (es decir, fondos propios). Por término medio, esto cubre el 14% de los costes. Las LPHA están autorizadas a imponer una tasa de interés por el uso de sus propios fondos. La ley lo limita a un máximo del 3,5%.
- Fondos propios de los inquilinos: una característica inusual de la financiación de la vivienda social en Austria es que los inquilinos contribuyen a la financiación de su propia vivienda en forma de un préstamo (por término medio, el 9% del coste) que se devuelve en forma de un alquiler más bajo. Si el inquilino abandona la vivienda, se le devuelve el préstamo menos una deducción del 1% anual. La provisión de capital del inquilino da a los inquilinos el derecho a comprar bajo ciertas condiciones. Los inquilinos con bajos ingresos pueden beneficiarse de un préstamo público del 0% como medio de financiación de su contribución al capital del inquilino.

#### Resultados (incluyendo pros y contras)

El sistema de financiación está en consonancia con la política de vivienda y se centra en lograr una elevada proporción de viviendas sociales (subvencionadas) en el parque total de viviendas y unos costes de alquiler inferiores a los del mercado. La orientación de las subvenciones hacia la oferta tiene efectos positivos en los precios generales de la vivienda.

#### Razones para el éxito

La estabilidad a largo plazo del sistema se ajusta a las decisiones políticas a nivel de la legislación nacional. Los préstamos públicos están aportando rendimientos crecientes a lo largo de los años, con un nivel general estable de financiación pública.

#### Obstáculos encontrados

El aumento de la demanda de viviendas accesibles y la mayor orientación pro-mercado de los gobiernos de centro-derecha en algunas provincias han provocado una disminución de la financiación de la vivienda pública.

## BUENA PRÁCTICA 5

**Título:** Sistema de regulación de alquileres en Austria

**Ámbito de buenas prácticas**

- Acceso a la vivienda accesible

**Nivel**

Nacional

**Donde**

Austria

**Instrumento**

Ley

**Referencia del instrumento**

Regulación de la renta

**Descripción**

Los alquileres en Austria están regulados por la Ley austriaca de Arrendamientos (*Österreichisches Mietrechtsgesetz*, MRG). Los contratos de alquiler pueden ser indefinidos o de duración determinada de al menos tres años. La ley protege al inquilino de un desalojo injustificado iniciado por el propietario o la propietaria.

El primer establecimiento del control de los alquileres en Austria comenzó en 1917, durante la Primera Guerra Mundial, para proteger a las viudas y huérfanos de los soldados muertos de los alquileres exorbitantes y restringir los desalojos. Los elementos esenciales de los contratos de alquiler antes de 1914 eran la ausencia de control de los alquileres, la facilidad para rescindir el contrato con el inquilino, la ausencia de restricciones a los aumentos de los alquileres y la usura como práctica habitual. La legislación se suavizó en los años 30 para el arrendador, para volver a ser más estricta en 1951, tras la Segunda Guerra Mundial. Se introdujeron alquileres muy bajos, de un Schilling (0,072 €/m<sup>2</sup>/mes), que fueron válidos para apartamentos y tiendas prácticamente hasta 1968. Incluso hoy se pueden encontrar inquilinos de apartamentos y tiendas antiguas que siguen pagando un alquiler tan increíblemente y anti económicamente bajo.

En la mente de la mayoría de los inquilinos sigue prevaleciendo la actitud de que los alquileres deben ser muy bajos. Toda Austria está influenciada por la situación de los alquileres en Viena, donde vive el 25% de los habitantes del país. Viena es una gran propietaria de pisos de alquiler municipales y un stock similar es gestionado por las LPHA. El gobierno socialdemócrata de la ciudad y de la provincia siempre ha tomado decisiones de acuerdo con la expectativa de sus votantes de que el alquiler no se considere un bien comercial.

En 1994, se introdujo un sistema con límites fijos de alquiler. Así, el alquiler de referencia denominado "*Richtwertmiete*" se basa en: a) la fecha de construcción del edificio antes del 8 de mayo de 1945; b) el valor del terreno; c) la ubicación del edificio; d) los recargos -por ejemplo, por un ascensor, un segundo baño o la ubicación del apartamento en el edificio-; e) el tamaño del apartamento, entre 30 y 130m<sup>2</sup>, y f) el equipamiento del apartamento. Este alquiler está sujeto a la indexación.

En Viena hay una gran proporción de edificios construidos antes de 1945, por lo que se les aplica el alquiler de referencia, que es de 5,81 €/m<sup>2</sup>/mes, pero en Salzburgo es de 8,03 €/m<sup>2</sup>/mes y en Vorarlberg de 8,92 €/m<sup>2</sup>/mes (estas tarifas son sin gastos de funcionamiento, calefacción e IVA). Los alquileres privados son de 9,50 €/m<sup>2</sup>/mes en Viena, 10,00 €/m<sup>2</sup>/mes en Salzburgo y 9,60 €/m<sup>2</sup>/mes en Vorarlberg. La política de Viena es que la base del alquiler de referencia es muy baja.

En los últimos 20 años, muchos edificios de Viena, Salzburgo, Graz o Linz han sido renovados con un elevado coste económico. Los áticos se convirtieron en apartamentos en la azotea para lograr una mayor densidad de la ciudad. Los edificios nuevos y los áticos recién convertidos no están sujetos al control de alquileres. La rescisión del contrato de alquiler es posible: el arrendador puede limitar el contrato a tres años, y después de nuevo a tres años y más, pero nunca por un tiempo inferior. Un apartamento de más de 130 m<sup>2</sup> puede alquilarse por un "alquiler justo" y no por el alquiler de referencia. Pero un "alquiler justo" no significa un alquiler gratuito. Puede ser examinado por las autoridades y éstas pueden imponer un nuevo alquiler, probablemente más bajo. Los alquileres libres son sólo para los inmuebles comerciales y los edificios de viviendas construidos después de 1968. La limitación sólo es posible por la disposición legal que cubre la usura.

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.5. AUSTRIA

<b>Resultados (incluyendo pros y contras)</b> <p>Las familias de bajos ingresos (por debajo del 60% de la media) son atendidas principalmente por las viviendas municipales y, sorprendentemente, por las privadas de alquiler, con porcentajes del 26% y el 27%, respectivamente, mientras que las viviendas de la LPHA atienden al 15% de las familias de bajos ingresos. Las LPHAs atienden principalmente a las familias con ingresos medios (por encima del 60% y por debajo del 180% de la mediana), con una cuota del 81%, mientras que las viviendas municipales y privadas de alquiler atienden a las familias con ingresos medios con cuotas del 72% y el 65%, respectivamente (la diferencia restante hasta el 100% corresponde a las familias con ingresos altos en todos los segmentos).</p>	
<b>Razones para el éxito</b> <p>La tradición de regulación de los alquileres, de más de 100 años, y la fuerte influencia del capital con la filosofía socialdemócrata de alquileres relativamente bajos.</p>	<b>Obstáculos encontrados</b> <p>Unos alquileres muy bajos, como herencia del pasado, y la presión política del centro-derecha para aumentar los topes de los alquileres y permitir más mercado en el sistema.</p>

BUENA PRÁCTICA 6	
<b>Título:</b> Normas energéticas en la construcción y rehabilitación de viviendas sociales	
<b>Ámbito de buenas prácticas</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Clima, medio ambiente y eficiencia de los recursos</li> </ul>	
<b>Nivel</b> Regional	<b>Donde</b> En todas las provincias
<b>Instrumento</b> Política y praxis	<b>Referencia del instrumento</b> Objetivos climáticos y normas energéticas en la construcción y rehabilitación de viviendas sociales
<b>Descripción</b> <p>Las LPHAs dan lugar a la innovación en los conceptos de construcción, por ejemplo, los ambiciosos estándares de energía en las nuevas construcciones y en la renovación del stock existente. De este modo, contribuyen a los objetivos climáticos, pero también se han convertido en un modelo para otros sectores de la vivienda. En algunas provincias se hace hincapié en los altos estándares arquitectónicos.</p> <p>En 1971, sólo el 15% del parque de viviendas era de calidad A (con WC, calefacción y agua caliente) y, tras una enorme mejora de la calidad, en 2018 ya era del 94%. En 1981, la mitad de las viviendas tenía calefacción simple; en 2018, casi el 77% tenía un sistema de calefacción central. Gracias a esto y a la intensa rehabilitación de edificios, entre 2004 y 2014 Austria ha conseguido un 40% de ahorro en las emisiones. Así, los esfuerzos y los resultados fueron inferiores, pero la descarbonización del sector de la construcción es inevitable. La referencia es Suecia, donde lograron un 26% del nivel de 1990, mientras que Austria estaba en el 65% en 2017.</p> <p>La ambición de la renovación del parque de viviendas en el plan de clima y energía, Mission 2030, adoptado en 2018, es lograr que el 2% del parque sea renovado al año. La renovación significa no solo cambios en el sistema de calefacción, sino la modernización del tejado, las ventanas, etc. Las cifras muestran que el nivel de renovación alcanzado en la realidad es inferior al 1%. En los últimos diez años, las subvenciones para ello se han reducido en las provincias en más de un 60%.</p>	
<b>Resultados (incluyendo pros y contras)</b> <p>Los objetivos de adaptación al cambio climático y de ahorro de energía en el sector de la vivienda son relativamente ambiciosos, pero son desiguales, debido a la disminución del apoyo financiero. La calidad general del parque de viviendas está mejorando, pero la contribución a la reducción de las emisiones es más lenta de lo previsto.</p>	
<b>Razones para el éxito</b> <p>Las prioridades políticas son diferentes.</p>	<b>Obstáculos encontrados</b> <p>El apoyo financiero está disminuyendo.</p>

### 2.5.3. LECCIONES APRENDIDAS

#### 1. El sector de la vivienda social en Austria en pocas palabras.

Responde a objetivos y principios definidos públicamente, como la sostenibilidad económica, ecológica y social, y se dirige a grupos de ingresos bajos y medios. Las principales disposiciones son que los alquileres deben cubrir los costes, los beneficios son limitados y las empresas tienen la obligación de reinvertir. La vivienda social es más fuerte que nunca, debido a la creciente importancia que tienen los apartamentos de alquiler social en el mercado de la vivienda. El volumen, el precio y los estándares de calidad de estas viviendas son competitivos con otros sectores del mercado, y también han contribuido a mitigar los efectos de la CFG. Los fondos para las subvenciones a la vivienda, principalmente del lado de la oferta, se financian con una proporción fija del impuesto sobre la renta, así como con el impuesto de sociedades y las "contribuciones a la vivienda" que pagan todos los empleados. Austria tiene una fuerte regulación de los alquileres. En principio, tanto los alquileres sociales como los privados están regulados y se basan en los costes.

#### 2. La LPHA desempeña un papel clave en la accesibilidad.

La distribución de la tenencia en Austria, especialmente la baja tasa de propiedad, se ha mantenido relativamente estable durante los últimos 40 años. La única tendencia clara desde entonces ha sido la posición cada vez más fuerte del stock de alquiler de la LPHA. Mientras que el mercado de alquiler, en su conjunto, ha mantenido su tamaño relativo, el parque de la LPHA ha crecido en importancia en comparación con el parque de viviendas municipales y de alquiler privado. Si se observan las diferencias entre las zonas rurales y las urbanas, el sector del alquiler social es más importante en Viena y otras grandes ciudades que en las zonas rurales. Mientras que la mayoría de los países europeos con un sector de la vivienda social históricamente fuerte han frenado su crecimiento en las últimas décadas, Austria ha seguido apoyando su expansión progresiva.

#### 3. Sostenibilidad garantizada por el sistema de alquileres.

Mientras que en muchos países europeos el parque de viviendas sociales sufre un importante retraso en su renovación, el parque austriaco de LPHA

suele ser de mejor calidad constructiva y se mantiene mejor que el parque de alquiler comercial. En el parque existente, un componente especial en el cálculo de los alquileres garantiza que haya fondos suficientes para el mantenimiento y la renovación del edificio. Este componente es un recargo obligatorio sobre los costes de alquiler y aumenta con la edad del edificio, para garantizar que haya fondos suficientes para las renovaciones periódicas. Por otro lado, el parque de viviendas municipales de Viena ha recibido subvenciones específicas para su renovación para modernizar el gran parque de viviendas de entreguerras. En las nuevas construcciones, los procedimientos de licitación relacionados con la construcción y los aspectos sociales de la vivienda garantizan que la calidad de los nuevos edificios sea alta.

#### 4. Mezcla social inclusiva.

La distribución espacial de la vivienda social en Austria es una clara ventaja. Desde su origen en los años 20, el parque municipal de viviendas vienés ha seguido el objetivo de estar disperso por toda la ciudad. En Viena, hay viviendas sociales en los 23 distritos. Esto ha contribuido a mitigar las desigualdades espaciales y la concentración espacial étnica y a crear una "estructura social localmente equilibrada".

#### 5. Aumento de la resistencia económica y social por parte del sector de la vivienda social.

Es capaz de actuar como amortiguador frente a las oscilaciones del precio de la vivienda y, por lo tanto, de aumentar la resiliencia económica y social, que es una ventaja menos investigada de este sector, pero que ahora se está convirtiendo en el centro de las investigaciones comparativas. La provisión, la financiación y la estructura de la vivienda social han contribuido activamente a debilitar los ciclos del mercado de la vivienda en Austria y a mitigar el impacto del descenso de la construcción de viviendas privadas durante la crisis financiera mundial. También ha contribuido a evitar la propiedad marginal de la vivienda, es decir, la expansión de la propiedad de la vivienda hacia los hogares que no pueden permitírsela sin hipotecas de alto riesgo. En muchos países, la rápida expansión de la propiedad de la vivienda resultó ser arriesgada y exacerbó la volatilidad del mercado de la vivienda.

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.5. AUSTRIA

**6. Desafío 1: la demanda de vivienda social y accesible ha superado la oferta.** La demanda ha aumentado debido al deterioro de la situación económica, el aumento considerable del desempleo y el estancamiento o la disminución de los ingresos de los hogares de la mitad inferior de la distribución de la renta. Existe una tendencia general a aumentar los trabajos a tiempo parcial y las formas de empleo precarias, así como a aumentar los tipos de hogares vulnerables, por ejemplo, los monoparentales o los prejubilados con bajos ingresos. En los últimos años también se ha producido una fuerte afluencia de refugiados, que inicialmente suelen depender de las ayudas estatales antes de integrarse positivamente en el mercado laboral. Una gran parte de los inmigrantes de la UE y de terceros países tienen ingresos bajos y necesitan opciones de vivienda accesibles.

**7. Desafío 2: el aumento de los precios desde 2007 limita el acceso a la vivienda accesible para los grupos de bajos ingresos y vulnerables.** Mientras que muchos inquilinos fijos siguen beneficiándose de contratos de larga duración y de alquileres históricamente bajos, los nuevos participantes en el mercado se enfrentan a alquileres de mercado mucho más elevados y a contratos menos seguros. Hay tres factores, en particular, que refuerzan este problema de insider-outsider en el mercado de la vivienda. En primer lugar, los alquileres privados en el mercado se han disparado en los últimos años. Los aumentos se han producido especialmente en Viena y sus alrededores, así como en las capitales regionales de Graz, Innsbruck y Salzburgo. En segundo lugar, las diferencias entre los segmentos del mercado se hacen más grandes, porque, en el mercado privado, algunos edificios más antiguos todavía tienen el alquiler controlado, mientras que el stock de nueva construcción sigue la dinámica del mercado. Los inquilinos con contratos de alquiler a largo plazo se benefician del hecho de que los aumentos anuales de los alquileres suelen estar vinculados a la inflación, que está por debajo de la dinámica de los alquileres del mercado. En tercer lugar, los apartamentos de menor calidad pero accesibles han desaparecido casi por completo durante las últimas décadas debido a las renovaciones generalizadas y a la consolidación de las unidades pequeñas. Esto ha reducido las alternativas de vivienda para los

hogares con bajos ingresos. Como consecuencia, los hogares con medios restringidos o con una situación residencial o laboral insegura (jóvenes, inmigrantes, familias monoparentales, empleados a tiempo parcial, etc.) se enfrentan a enormes barreras para acceder a segmentos del mercado de alquiler barato y a largo plazo.

**8. Desafío 3: la aportación de capital y el aumento del precio del suelo limitan la accesibilidad.** En la construcción de nuevas viviendas sociales, el aumento de los costes de construcción y la escasez de suelo contribuyen a elevar los costes de los alquileres, lo que lleva a una mayor necesidad de ayudas a la demanda, como las prestaciones de vivienda y las mayores aportaciones de capital por parte de los futuros inquilinos. Las aportaciones de capital son un depósito que se cobra a los futuros inquilinos y que se utiliza para cofinanciar la construcción de nuevas viviendas sociales hasta un 10% y el precio del suelo. En consecuencia, reducen los futuros costes de alquiler. Aunque en algunas regiones (sobre todo en Viena) existen préstamos específicos para sustituir estas aportaciones de capital, pueden ser muy elevadas en aquellas localidades en las que el suelo edificable es especialmente caro. Pueden agravar considerablemente la accesibilidad al parque de alquiler social.

**9. Desafíos futuros:** Austria se enfrenta cada vez más a retos similares a los de otras naciones europeas con una larga historia de vivienda social. La principal cuestión que hay que abordar es cómo concentrarse más en las necesidades de los grupos vulnerables y de bajos ingresos, manteniendo al mismo tiempo conjuntos de viviendas sostenibles, de ingresos mixtos y culturalmente diversos. Esto no debería ser un cambio radical, sino un proceso continuo y cuidadoso. El parque existente debe desempeñar un papel más importante que la nueva construcción.

Esta tarea no podría ser resuelta por el propio sector de la vivienda social, a pesar de que representa un activo social bien equilibrado del que ahora, lamentablemente, carecen muchos otros países europeos. Aunque las reformas del sector de la vivienda social son necesarias, una de las

principales preocupaciones que hay que abordar a nivel federal y provincial es resolver la creciente demanda de vivienda social. La vivienda social, por sí sola, no puede compensar la insuficiencia de las políticas de ingresos, sociales y de mercado laboral. Los municipios, por su parte, tienen que intensificar su compromiso para resolver el problema de la escasez de suelo edificable en las ciudades.

La cuestión es; hasta qué punto el mercado y hasta qué punto el Estado deben estar presentes en el sector de la vivienda será otro de los retos que dominarán el debate sobre la vivienda social en Austria.

# 2.6.

## LETONIA/PAÍSES BÁLTICOS

AUTORA: LĪGA RASNAČA



## 2.6. LETONIA/PAÍSES BÁLTICOS

*Autora: Līga Rasnača*

### 2.6.1. CONTEXTUALIZACIÓN DE LA POLÍTICA Y LA NORMATIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

Los países bálticos se agrupan a veces en términos de similitudes políticas y de nivel de vida. Al analizar las cuestiones relacionadas con la vivienda, se pueden encontrar tanto problemas comunes con causas similares como tendencias diferentes. El factor común de los tres países bálticos (Estonia, Letonia y Lituania), en lo que respecta a las políticas de vivienda, es la **herencia soviética**. Esta herencia consiste principalmente en grandes bloques de viviendas construidos en los años 60, 70 y 80.<sup>228</sup> Este estilo de construcción domina en todas las grandes ciudades. Los bloques de viviendas de varios pisos de la época soviética plantean muchos problemas cuando se utilizan como viviendas en el siglo XXI. Los residentes de las grandes urbanizaciones son en su mayoría propietarios<sup>229</sup> de apartamentos privatizados. Sin embargo, toda la infraestructura de las grandes urbanizaciones es legalmente inseparable y debe ser gestionada conjuntamente por los propietarios. Esto está relacionado con la baja eficiencia energética de los edificios, con la calidad de las viviendas y la seguridad de la construcción. En los tres Estados bálticos, la privatización de los apartamentos se produjo muy rápidamente durante la década de 1990. Sin embargo, esto no resolvió los problemas relacionados con el mantenimiento de los bloques de viviendas, ya que es muy difícil que 50, 60 o incluso 100 propietarios encuentren un terreno común. Es difícil encontrar un hueco común para que los propietarios se reúnan y **tengan en cuenta los intereses de los diferentes grupos sociodemográficos**. Naturalmente, es difícil para los jubilados pobres, las familias con niños y, por ejemplo, los propietarios de coches, bicicletas y perros, puesto que todos tienen necesidades distintas. Por ello, la inclusión de los responsables políticos es muy importante en los procesos de resolución de problemas. En los tres estados bálticos, las políticas de vivienda son creadas y llevadas a cabo por uno de sus ministerios. En Estonia, es el Ministerio de Asuntos Económicos y Comunicación de la República de

Estonia; en Lituania, es el Ministerio de Medio Ambiente de la República de Lituania y, en Letonia, es el Ministerio de Economía de la República de Letonia. Dentro de los objetivos de las políticas de vivienda en los tres países, se subrayan las cuestiones económicas y de eficiencia energética, prestando menos atención a los factores medioambientales y sociales. En las páginas web de los ministerios correspondientes a Letonia y Estonia, se pueden encontrar los objetivos y los asuntos políticos de vivienda.

En la formulación estonia de los objetivos de la política de vivienda se hace más hincapié en los objetivos sociales. El Ministerio de Asuntos Económicos y Comunicación de la República de Estonia es responsable de la elaboración de la política estatal de vivienda. Como objetivo principal, se menciona el mantenimiento del parque de viviendas a un nivel sostenible. Los objetivos a largo plazo del sector de la vivienda en Estonia están orientados a las necesidades de la población y al desarrollo sostenible. Son: 1) la disponibilidad de viviendas para la población estonia, 2) la calidad y la sostenibilidad del parque de viviendas y 3) la diversidad y el desarrollo sostenible equilibrado de las viviendas residenciales. La responsabilidad de la aplicación de la política de vivienda se divide entre el gobierno central y los gobiernos locales (de acuerdo con la constitución y la Ley de Organización del Gobierno Local). Los gobiernos locales son responsables de la organización del sector de la vivienda y los servicios públicos dentro de cada territorio administrativo.<sup>230</sup>

Según los indicadores de las estadísticas de vivienda de Eurostat, la política de vivienda estonia es más acertada que la de los demás Estados bálticos. Por ejemplo, la tasa de sobrecarga del coste de la vivienda en Estonia en 2018 fue solo del 2,0% de toda la población (la media de la UE, 4,0%), pero en Letonia y Lituania las tasas fueron correspondientemente del 9,6% y el 5,6%. La tasa de hacinamiento en Estonia en 2018 fue del 12,8% (por debajo de la media de la UE -15,5%), mientras que en Lituania fue del 22,8% y en Letonia del 43,4%. La tarea de la política de vivienda estonia de "proporcionar condiciones en el mercado de la vivienda que permitan a los propietarios de locales residenciales y a los inquilinos resolver sus problemas de vivienda de la forma más independiente

228 Treija, S., and Bratuškins, U. 2019. 'Socialist ideals and physical reality: large housing estates in Riga, Latvia,' in Hess, D., and Tammaru, T. (eds), *Housing Estates in the Baltic Countries. The Urban Book Series*, Springer Open, 161-180), [https://doi.org/10.1007/978-3-030-23392-1\\_8](https://doi.org/10.1007/978-3-030-23392-1_8).

229 Estadísticas de vivienda de Eurostat. [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_statistics#Type\\_of\\_dwelling](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics#Type_of_dwelling) (consultado el 20 de agosto de 2020).

230 Ministerio de Asuntos Económicos y Comunicación de la República de Estonia. Vivienda. <https://mkm.ee/en/objectives-activities/construction-and-housing-sector/housing> (consultado el 19 de agosto de 2020).

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.6. LETONIA/PAÍSES BÁLTICOS

posible<sup>231</sup> se aplica con bastante éxito. Para ello se recurre a la normativa legal, a las organizaciones institucionales y a las medidas de apoyo. El Estado también pretende cooperar con diversas organizaciones paraguas para el desarrollo del sector de la vivienda. Por ejemplo, la Unión Central de Propietarios de Estonia (una organización que representa a los propietarios de viviendas), la Unión de Asociaciones Cooperativas de Vivienda de Estonia (un sindicato que representa a las asociaciones de viviendas y edificios) y la Unión de Asociaciones Cooperativas de Vivienda de Estonia, así como la Asociación de Administradores y Mantenedores de Instalaciones de Estonia.

El Ministerio de Economía de Letonia es responsable de la elaboración de la política de vivienda en Letonia. El objetivo declarado de la política de vivienda es promover la calidad y la accesibilidad de la vivienda, garantizando un marco legal para la gestión eficaz de las casas residenciales, promoviendo el establecimiento de un fondo residencial alquilado en los territorios de los gobiernos locales y apoyando las actividades de ahorro de energía en las casas residenciales. La ley sobre la administración de las viviendas residenciales se aprobó en 2009. Se basa en los siguientes principios: continuidad del proceso de administración, selección de métodos óptimos de administración, preservación y mejora del entorno de una vivienda, prevención de la invasión de la seguridad o la salud de un individuo, y preservación de la calidad de una vivienda.

La **atención se centra en las cuestiones administrativas y en la calidad de los edificios**. No se hace hincapié en la sostenibilidad social y la accesibilidad de la vivienda de los diferentes grupos sociales y de la población en general. En 2020, la OCDE finalizó un informe sobre las acciones políticas para la accesibilidad de la vivienda en Letonia. El informe contiene una visión general de la situación de la vivienda y ofrece recomendaciones para los cambios necesarios en la política de vivienda de Letonia. La OCDE informa de que **Letonia se enfrenta a un persistente déficit de calidad de la vivienda**. Más de un tercio de los hogares letones viven en viviendas superpobladas.<sup>232</sup> Se trata del mayor porcentaje entre los países de la OCDE y el segundo de la UE. La OCDE recomendó redefinir los objetivos de las políticas, identificar los grupos de interés y desarrollar un marco de seguimiento para proporcionar financiación accesible

a largo plazo para la construcción de nuevas viviendas y su mantenimiento a través de préstamos.<sup>233</sup> Letonia se enfrenta a una brecha persistente en la calidad de la vivienda (la tasa de hacinamiento y la proporción de viviendas sin inodoro es una de las más altas de la UE<sup>234</sup>). El Ministerio de Medio Ambiente es responsable de la política de vivienda en Lituania. Las cuestiones de vivienda dependen del grupo de construcción y planificación territorial del Ministerio de Medio Ambiente de la República de Lituania. No existe una versión en inglés de la descripción de las metas y objetivos de la política de vivienda en la página web del ministerio. Hay algunos documentos políticos importantes en los que se mencionan cuestiones relacionadas con la vivienda. Por ejemplo, el Programa operativo de la república de Lituania para las inversiones del fondo de la UE en 2014-20 y el Plan estratégico de acciones (2017-19), adoptado el 9 de diciembre de 2016, nº 3-429.

Al mismo tiempo, las estadísticas sobre los resultados de la política de vivienda en Lituania muestran una posición intermedia entre los indicadores positivos de Estonia y los negativos de Letonia. **El enfoque neoliberal y de "laissez-faire" en la elaboración y aplicación de la política de vivienda no hace más que ahondar en la brecha social de la accesibilidad de la vivienda y dificultar la resolución de los problemas económicos**. La participación pública y la responsabilidad gubernamental son necesarias para una solución sostenible de los problemas de vivienda en términos medioambientales, económicos y sociales. El sistema de provisión de vivienda social se desarrolla sólo para una parte menor de la sociedad, sin la cobertura necesaria en Letonia. Por ejemplo, solo el 0,4% de todas las viviendas pueden considerarse "viviendas sociales" y solo el 4% de la población recibe alguna ayuda a la vivienda por parte de los ayuntamientos, mientras que el 7,6% de la población vive en situación de "privación grave de vivienda".<sup>235</sup>

231 Ministerio de Asuntos Económicos y Comunicación de la República de Estonia. Vivienda. <https://mkm.ee/en/objectives-activities/construction-and-housing-sector/housing> consultado el 19 de agosto de 2020).

232 OCDE. Acciones políticas para la vivienda asequible en Letonia. 2020. 233.

233 Ibid.

234 Las estadísticas de Eurostat explicadas. Calidad de la vivienda (n.d). Recuperado: [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing\\_statistics&oldid=497245#Housing\\_quality](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics&oldid=497245#Housing_quality)

235 Estadísticas de política de vivienda; Ministerio de Economía de Letonia, (2018). Recuperado: <https://www.em.gov.lv/iv/petjumi-statistika>. 10.07.2020.

## 2.6.2. BUENAS PRÁCTICAS

BUENA PRÁCTICA 1																
<p><b>Título:</b> La renovación de los grandes conjuntos de viviendas. La participación de los habitantes en el proceso de aislamiento de viviendas. La renovación está financiada en parte por el Estado y el fondo de desarrollo regional de la UE y en parte (al menos el 50%) por la inversión privada de los residentes</p>																
<p><b>Ámbito de buenas prácticas</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acceso a la vivienda accesible para residentes de los edificios de varias plantas de la época soviética (aproximadamente el 10%). Los edificios renovados son más eficientes energéticamente y de mejor calidad.</li> </ul>																
<p><b>Nivel</b></p> <p>Nacional, local (multinivel)</p>	<p><b>Donde</b></p> <p>Ciudades de Letonia.</p> <p>En Valmiera se realizan más proyectos de renovación, pero sólo unos pocos en la capital de Letonia (Riga). Un factor importante es la participación del municipio local y la colaboración entre el gobierno local y el central.</p> <p><b>Tabla 4. N° de edificios renovados en las ciudades letonas</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>CIUDAD</th> <th>N° DE HABITANTES</th> <th>N° DE EDIFICIOS RENOVADOS DE VARIAS PLANTAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Riga</td> <td>630,000</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>Daugavpils</td> <td>82,000</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Liepāja</td> <td>68,000</td> <td>114</td> </tr> <tr> <td>Valmiera</td> <td>23,000</td> <td>64</td> </tr> </tbody> </table> <p>CSB. Estadísticas de población.<sup>236</sup></p>	CIUDAD	N° DE HABITANTES	N° DE EDIFICIOS RENOVADOS DE VARIAS PLANTAS	Riga	630,000	50	Daugavpils	82,000	30	Liepāja	68,000	114	Valmiera	23,000	64
CIUDAD	N° DE HABITANTES	N° DE EDIFICIOS RENOVADOS DE VARIAS PLANTAS														
Riga	630,000	50														
Daugavpils	82,000	30														
Liepāja	68,000	114														
Valmiera	23,000	64														
<p><b>Instrumento</b></p> <p>Hay siete normativas diferentes introducidas por el gobierno que hay que tener en cuenta al iniciar el proceso de aislamiento. Deben tenerse en cuenta 18 estándares diferentes.</p> <p>Los procesos de implementación son administrados por la agencia estatal ALTUM y los préstamos del gobierno local, con un periodo de reembolso de hasta 20 años para la implementación de un proyecto de mejora de la eficiencia energética.</p>	<p><b>Referencia del instrumento</b></p> <p>Ley sobre la eficiencia energética de edificios, adoptada por la Saeima de Letonia el 6 de diciembre de 2012<sup>237</sup>.</p> <p>Esta ley contiene normas jurídicas derivadas de la Directiva 2010/31/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de mayo de 2010, relativa a la eficiencia energética de los edificios. Los reglamentos del gabinete se publicaron en el período comprendido entre 2009 y 2016.</p> <p>ALTUM: Sobre el Programa de Mejora de la Eficiencia Energética en los Edificios Residenciales de varias viviendas.<sup>238</sup></p>															
<p><b>Información financiera</b></p> <p>Estado, gobiernos locales, habitantes (medios privados). La financiación pública (sobre todo del FER), hasta el 50% (media del 35-40%), y no menos del 50% de medios privados de los propietarios de pisos. Hasta 2020, se destinaron unos 130 millones de euros a proyectos de aislamiento con cargo a las ayudas financieras del FER concedidas como ayudas de minimis, de conformidad con el Reglamento (UE) núm. 1407/2013 de la Comisión, de 18 de diciembre de 2013. La agencia estatal ALTUM gestionó la posibilidad de obtener un préstamo con un plazo de reembolso de hasta 20 años para la ejecución de un proyecto de mejora de la eficiencia energética.</p>																

236 CSB. 2020. Estadísticas de población. Extraído de [www.csb.gov.lv/en/statistics/statistics-by-theme/population/number-and-change/key-indicator/number-population-cities-and-counties](http://www.csb.gov.lv/en/statistics/statistics-by-theme/population/number-and-change/key-indicator/number-population-cities-and-counties)

237 Ley sobre la eficiencia energética de los edificios, adoptada por la Saeima de la República de Letonia el 6 de diciembre de 2012. Obtenido de: <https://likumi.lv/ta/en/en/id/253635.11.07.2020>.

238 Altum. Acerca del Programa de Mejora de la Eficiencia Energética en los Edificios Residenciales de Varias Viviendas: [www.altum.lv/en/services/energy-efficiency/energy-efficiency-in-multi-apartment-buildings/about-the-programme/12.07.2020](http://www.altum.lv/en/services/energy-efficiency/energy-efficiency-in-multi-apartment-buildings/about-the-programme/12.07.2020).

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.6. LETONIA/PAÍSES BÁLTICOS

<b>Impacto y beneficiarios</b> Promotores, habitantes.	
<b>Descripción</b> La ayuda estatal (programa de mejora de la eficiencia energética en edificios residenciales de varios pisos) tiene por objeto estimular el proceso de renovación mediante la cofinanciación del aislamiento de grandes conjuntos de viviendas, mejorando así su eficiencia energética. Este programa se lleva a cabo desde hace diez años, proporcionando apoyo financiero a los propietarios de apartamentos. Los municipios desempeñan un papel importante en el proceso de renovación y su organización, así como en los procedimientos de control de calidad. El objetivo del programa no es sólo mejorar la calidad de las grandes urbanizaciones individuales, sino principalmente mejorar la eficiencia energética de los edificios residenciales de varios apartamentos. Esto está en consonancia con los objetivos del cambio climático. La dimensión social de la sostenibilidad también es esencial para alcanzar los objetivos medioambientales sostenibles. Los ciudadanos deben estar de acuerdo con la renovación de los edificios residenciales de varios pisos en primer lugar.	
<b>Resultados (incluyendo pros y contras)</b> Por un lado, la sociedad reclama una mayor implicación de los gobiernos para afrontar y amortizar los riesgos medioambientales y socioeconómicos creados por los procesos de globalización. Por otro lado, un enfoque individual reclama una menor implicación de los gobiernos en la toma de decisiones y la planificación en materia de vivienda. En cierta medida, los gobiernos se apartan de la participación en la toma de decisiones relativas a la vivienda a nivel nacional, regional y local. En consecuencia, los agentes privados deben resolver por sí mismos las cuestiones relacionadas con la calidad de la vivienda e incluso la seguridad de la misma. En algunos casos, tras la renovación, la vivienda empieza a deteriorarse y el techo recién aislado empieza a tener goteras. Sin embargo, la implicación y disposición de los propietarios en el proceso de renovación se ve obstaculizada por la vulnerabilidad de la vivienda de varios grupos sociales. Tal y como sugieren las estadísticas oficiales, los residentes poco cualificados, los ancianos y los habitantes de zonas rurales son más vulnerables en este sentido. <sup>239</sup> Algunas personas, incluso grupos (sobre todo ancianos y discapacitados), no pueden permitirse pagar más por las viviendas.	
<b>Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)</b> El Ministerio de Economía de la República de Letonia declaró las siguientes tareas principales de la política de vivienda: "El objetivo es promover la calidad y la accesibilidad de las viviendas, garantizando un marco jurídico para la gestión eficaz de las casas residenciales, promoviendo la creación de un <i>Fondo residencial de alquiler</i> en los territorios de los gobiernos locales y apoyando las actividades de ahorro de energía en las casas residenciales. <sup>240</sup> "	
<b>Razones para el éxito</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Mejora la accesibilidad de la vivienda;</li><li>- Permite mejorar la calidad de la vivienda;</li><li>- Fomenta la participación de los habitantes en la resolución de problemas relacionados con la vivienda;</li><li>- En 10 años se renovaron 802 edificios con 28.000 pisos. Aproximadamente 80.000 habitantes viven en viviendas renovadas. Se invirtieron 81 millones de euros.</li></ul> Ministerio de Economía de la República de Letonia. Fondos. Obtenido de: <a href="http://www.em.gov.lv/lv/es_fondi/dzivo_siltak/renoveto_eku_statistika/">www.em.gov.lv/lv/es_fondi/dzivo_siltak/renoveto_eku_statistika/</a> .	<b>Obstáculos encontrados</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Escaso nivel de confianza entre las distintas partes interesadas;</li><li>- Resultados dispares entre los distintos proyectos;</li><li>- El éxito de cada proyecto ha dependido de los diferentes niveles de interés, cooperación y conocimiento de los procedimientos de construcción y la normativa asociada.</li></ul>

239 BSC, Privación material. 2020. Extraído de [https://data1.csb.gov.lv/pxweb/en/sociala/sociala\\_\\_nabadz\\_nevienl\\_\\_matnenodr/MNG080.px/table/tableViewLayout/13.07.2020](https://data1.csb.gov.lv/pxweb/en/sociala/sociala__nabadz_nevienl__matnenodr/MNG080.px/table/tableViewLayout/13.07.2020).

240 Política de vivienda. Ministerio de Economía de la República de Letonia. Política de vivienda (n.d.). Recuperado de: [https://www.em.gov.lv/en/sectoral\\_policy/housing/10.07.2020](https://www.em.gov.lv/en/sectoral_policy/housing/10.07.2020).

## BUENA PRÁCTICA 2

**Título:** Hogar de grupo (GH)

### Ámbito de buenas prácticas

- Integración de grupos desfavorecidos

### Nivel

Nacional/regional/local

### Donde

Ciudades de Letonia

### Instrumento

Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (CRPD).

El concepto de GHs se define en la ley de servicios sociales y asistencia social y en los reglamentos.

El reglamento del Consejo de Ministros nº 829 sobre la cofinanciación de los costes de creación y mantenimiento de los centros de día, los GH y las residencias de transición.

### Referencia del instrumento

Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (CDPD). (2006).<sup>241</sup>

Saeima de la República de Letonia. (2002). Ley de servicios sociales y asistencia social.<sup>242</sup>

Reglamento del Consejo de Ministros nº. 829, Riga, 4 de diciembre de 2007 (protocolo nº 68 22§). Reglamento sobre la cofinanciación de la creación y el mantenimiento de centros de día, viviendas colectivas (apartamentos) y hogares de transición.<sup>243</sup>

### Información financiera

La financiación procede de 3 fuentes: administración central, local y financiación de la UE (FEDER). Los gobiernos locales son los iniciadores y los agentes centrales llevan los procesos de organización de los GH.

Si un GH se organiza dentro de un proyecto de desinstitucionalización, los gobiernos locales tienen que prefinanciar el establecimiento del GH y, una vez finalizado, se devuelven los fondos. Fuera de un proyecto de desinstitucionalización, la financiación se realiza mediante la cofinanciación (50%) del gobierno local y central.

### Impacto y beneficiarios

Personas con discapacidad; sus padres y familiares, promotores, comunidad local.

### Descripción

Un GH es un servicio social que proporciona alojamiento a un pequeño número de beneficiarios del servicio, la mayoría de las veces adultos (incluidos jóvenes) con problemas de salud mental y física que no pueden vivir de forma independiente. Los GHs pueden estar ubicados en un edificio de apartamentos o en un edificio especialmente construido/renovado. En los GH puede existir personal permanente o a tiempo parcial (a veces, sólo personal temporal para el período de contratación). Un GH es una forma de transición desde la atención institucional, en la que se promueven las habilidades de vida independiente. En Letonia, la ley de servicios sociales y asistencia social define los GH como; un servicio que proporciona alojamiento, apoyo individual para resolver problemas sociales y, si es necesario, atención social.

241 Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (CDPD). 2006. Consultado en: <https://www.un.org/development/desa/disabilities/convention-on-the-rights-of-persons-with-disabilities.html>

242 Saeima de la República de Letonia. (2002). Ley de servicios sociales y asistencia social. Recuperado: <https://likumi.lv/ta/en/en/id/68488>.

243 Reglamento del Consejo de Ministros no. 829, Riga, 4 de diciembre de 2007 (prot no 68 22§). Reglamento sobre la cofinanciación de la creación y el mantenimiento de centros de día, casas de grupo (apartamentos) y casas de acogida. Recuperado: <https://likumi.lv/ta/id/167547-noteikumi-par-dienas-centru-grupu-maju-dzivotokun-puscela-maju-izveidosanas-un-uzturesanas-izdevumu-lidfinansesanu> 16.07.2020.

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.6. LETONIA/PAÍSES BÁLTICOS

<p>Un GH es una vivienda:</p> <p>(a) que está ocupada por personas con un solo hogar, con o sin supervisión o cuidado pagados, y con independencia de que esas personas estén emparentadas o se requiera el pago de alojamiento y comida.</p> <p>(b) que se utiliza para proporcionar alojamiento permanente a personas con discapacidad o a personas socialmente desfavorecidas.<sup>244</sup></p> <p>En Letonia hay 14 GH terminados (2020). Está previsto crear 54GH para 2024.</p>	
<p><b>Resultados (incluyendo pros y contras)</b></p> <p>Los GH permiten a las personas con trastornos mentales y otros problemas sanitarios y sociales vivir de forma independiente de su familia e integrarse en la comunidad. Los GH ofrecen posibilidades de alojamiento, ocio y empleo (formación, habilidades sociales, etc.).</p>	
<p><b>Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)</b></p> <p>El Ministerio de Bienestar Social declaró para el desarrollo de los GH este criterio:</p> <p>Los adultos con trastornos mentales, según sus capacidades y con el apoyo de especialistas, podrán elegir vivir de forma independiente y trabajar en un empleo adecuado para ellos. Así, en el marco del proyecto, se producirá una desinstitucionalización en Letonia: los grandes centros de atención institucional serán sustituidos por servicios sociales de base comunitaria y servicios cercanos al entorno familiar.</p> <p>Publicado por el Ministerio de Bienestar de la República de Letonia. (s.f.). Recuperado: <a href="http://www.lm.gov.lv/lv/nozares-politika/socialie-pakalpojumi/9-noderiga-informacija/sabiedriba-balstisti-socialie-pakalpojumi-un-deinstitucionalizacija">www.lm.gov.lv/lv/nozares-politika/socialie-pakalpojumi/9-noderiga-informacija/sabiedriba-balstisti-socialie-pakalpojumi-un-deinstitucionalizacija</a>.</p>	
<p><b>Razones para el éxito</b></p> <p>La iniciativa del Ministerio de Bienestar, los activistas de una ONG y la capacidad de respuesta de los gobiernos locales (especialmente el municipio de Riga). Según los datos del Ministerio de Bienestar y del Registro de Proveedores de Servicios Sociales, a principios de 2020, 20 proveedores de servicios (cf. 14 en 2013) prestarán servicios de GH (apartamentos) en Letonia, proporcionando servicios a 253 personas (cf. 206 personas en 2013).</p> <p>Estos 20 proveedores se componen de:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 1 unidad estructural de una institución de la administración pública (dentro de los Centros Estatales de Atención Social, VSAC);</li><li>- 7 unidades estructurales de los servicios sociales municipales;</li><li>- 2 unidades de instituciones municipales (dentro de residencias de ancianos);</li><li>- 9 organizaciones no gubernamentales (asociaciones y fundaciones);</li><li>- 1 sociedad de responsabilidad limitada.</li></ul>	<p><b>Obstáculos encontrados</b></p> <p>Uno de los factores que obstaculizan el proceso es que los gobiernos locales no disponen de un parque de viviendas libres para destinarlas a la construcción de GHs (apartamentos), así como la falta de fondos para la construcción de un nuevo parque de viviendas o la adaptación de uno existente a las necesidades del servicio. El otro obstáculo es la diferente situación financiera de los gobiernos locales y de los grupos de habitantes.</p>

244 Carey, D., 2018. Urbanismo y desarrollo, [www.dcaplanning.com.au/post/group-homes-planning-requirements.14.07.2020](http://www.dcaplanning.com.au/post/group-homes-planning-requirements.14.07.2020).

### BUENA PRÁCTICA 3

**Título:** Programa de garantía de vivienda para familias

**Ámbito de buenas prácticas**

- Acceso a la vivienda accesible

**Nivel**

Nacional

**Donde**

Ciudades de Letonia

**Instrumento**

En 2009, el Saeima de la república de Letonia introdujo la ley sobre la administración de viviendas, que se basa en los siguientes principios:

- Continuidad de los procesos administrativos;
- Elección óptima de los métodos administrativos;
- La preservación y mejora del entorno de los edificios residenciales;
- La prevención de las violaciones de la salud y la seguridad;
- La preservación de la calidad de los edificios residenciales;

Los procesos de aplicación son administrados por la agencia estatal ALTUM.

**Referencia del instrumento**

El gobierno nacional de la República de Letonia ha adoptado actos legislativos sobre el programa de garantía de la vivienda para las familias.

Por ejemplo:

1) La Saeima de la República de Letonia (4 de junio de 2009). Ley sobre la administración de las viviendas residenciales.

2) Gabinete de la República de Letonia, Reglamento nº 95. Adoptado el 20 de febrero de 2018

Reglamento relativo a la ayuda estatal para la compra o construcción de viviendas.<sup>245</sup>

**Información financiera**

La garantía se concede a las familias con hijos (hasta 23 años inclusive), si el importe de la transacción para la compra y/o los costes de construcción y reparación de la vivienda no superan los 200.000 €.

El plazo de la garantía es de 10 años.

El importe garantizado es de hasta el 10% del importe principal del préstamo, sin exceder 10.000 €, si hay un hijo en la familia.

El importe garantizado es de hasta el 15% del importe principal del préstamo, y no supera los 15.000 €, si hay dos hijos en la familia.

El importe garantizado es de hasta el 20% del importe principal del préstamo, y no supera los 20.000 €, si hay dos hijos en la familia.

Si el banco ha concedido un solo préstamo para la compra de la vivienda y para reparaciones, la garantía será aplicable a ambos fines.

Si la vivienda que se va a adquirir consta de varias partes separadas, éstas deberán estar físicamente juntas, y deberá celebrarse un único contrato de préstamo para la compra.

El objetivo de la garantía es proporcionar ayuda estatal para la compra o construcción de viviendas para familias con hijos, disminuyendo así el importe del primer pago requerido para la recepción del préstamo hipotecario.

245 Normativa relativa a las ayudas estatales para la compra o construcción de espacios residenciales. Recuperado: <https://likumi.lv/ta/en/en/id/297289>. 15.07.2020.

## CAPÍTULO 2. ESTUDIOS DE PAISES

### 2.6. LETONIA/PAÍSES BÁLTICOS

<p>A partir del 1 de julio de 2020, la garantía se concede a las familias con hijos (hasta 23 años inclusive), si el precio total de la compra o construcción de la vivienda no supera los 250.000 €.</p> <p>La garantía será de entre el 10% y el 30% del importe de la hipoteca (siendo el importe total de la hipoteca no superior a 250,000 €). Se puede conceder un 5% adicional si se cumplen los requisitos de eficiencia energética.</p>	
<b>Impacto y beneficiarios</b> Promotores, familias con niños.	
<b>Descripción</b> El objetivo de la garantía es proporcionar ayuda estatal para la compra o construcción de viviendas para familias con niños, disminuyendo así el importe del primer pago requerido para recibir el préstamo hipotecario. ALTUM (Institución estatal de financiación del desarrollo). n.d. <a href="http://www.altum.lv/en/services/individuals/housing-guarantee-programme/about-the-programme/w">www.altum.lv/en/services/individuals/housing-guarantee-programme/about-the-programme/w</a> . Hay un impacto en: 1) La accesibilidad de la vivienda; 2) El bienestar de las familias con hijos; 3) La situación demográfica; 4) El mercado de la vivienda; Los bancos que conceden préstamos hipotecarios más seguros (parcialmente garantizados por el gobierno).	
<b>Resultados (incluyendo pros y contras)</b> Los que pueden permitirse una vivienda con el apoyo del programa podrían mejorar sus condiciones de vivienda. Sin embargo, solo las familias que pueden acceder a préstamos hipotecarios de una cuantía suficiente en los bancos pueden recibir la garantía del Estado. Esto significa que, en las zonas centrales de Letonia (Riga y los municipios circundantes), donde se encuentran dos tercios de los centros de trabajo del país, sólo las familias con ingresos superiores a la media pueden optar a la ayuda estatal.	
<b>Declaraciones oficiales de los responsables políticos (si las hay)</b> "La disponibilidad de viviendas que cumplan los requisitos de la vida moderna es una de las prioridades actuales. Las modificaciones del programa de garantía de la vivienda aprobadas por el Gobierno son un paso hacia este objetivo, que mejora el mecanismo de apoyo existente: el programa será más atractivo para las familias numerosas y expectantes, al tiempo que facilitará el proceso de reemigración al proporcionar apoyo para los que han decidido regresar a Letonia. Los resultados del programa confirman su necesidad y eficacia - desde el inicio del programa, se ha prestado apoyo a más de 14.000 familias con un total de más de 18.000 niños. Los 25 millones de euros invertidos en el programa, con cargo al presupuesto del Estado, han generado más de 900 millones de euros de inversión en la economía letona", subraya el ministro de Economía, Jānis Vitenbergs.	
<b>Razones para el éxito</b> Necesidad de vivienda. La falta de acceso a préstamos bancarios sin apoyo estatal para aquellas familias jóvenes (con ingresos suficientes), debido a que no pueden hacer el pago inicial de la vivienda sin apoyo estatal, y también provocado por las estrictas normas hipotecarias impuestas por los bancos, como resultado de la anterior crisis económica.	<b>Obstáculos encontrados</b> El problema es la cobertura: 1) Familias con ingresos moderados (nivel medio e inferior); 2) Disparidades regionales (el valor de los inmuebles en las regiones remotas es demasiado bajo y los bancos no están interesados en la financiación).

### 2.6.3. LECCIONES APRENDIDAS

1. La política de vivienda debe ser uno de los temas prioritarios de la agenda política. El concepto que se tiene sobre cuestiones de vivienda en la vida económica y social y desde un punto de vista político, es relativamente nuevo en Letonia. **Los datos revelan una alta tasa de privación de vivienda, hacinamiento y parámetros de baja calidad** (WC, baño o ducha en las viviendas).
2. **La inseguridad de los grupos vulnerables predomina**, como resultado de las políticas neoliberales de vivienda.<sup>246</sup> El cúmulo de desventajas puede verse incrementado por políticas gubernamentales inadecuadas a la hora de crear soluciones para los diferentes problemas. Esto es especialmente importante cuando se habla de la política de vivienda del gobierno, la falta de soluciones creadas para satisfacer las necesidades de vivienda de los grupos más vulnerables y la accesibilidad de la vivienda.
3. **La política de vivienda en Letonia está dirigida a apoyar sólo a una parte de la sociedad.** La OCDE habla de la "media perdida", que deriva en *la pescadilla que se muerde la cola* porque no quieren vivir en una vivienda de baja calidad, pero no se pueden mejorar las condiciones sin políticas de apoyo estatal.
4. Los responsables políticos letones entienden que la "vivienda accesible" es accesible a una parte de la sociedad, pero no para todos. El término no se extiende a una gran parte de la población, como la que tiene unos ingresos superiores al "umbral de pobreza" (en 2020, 128 € por persona<sup>247</sup>), pero son insuficientes para la vivienda. **La infrafinanciación es definitivamente un problema en la política de vivienda letona, tanto a nivel nacional como local.**
5. **Las disparidades regionales se reflejan en la política de vivienda.** Las instituciones financieras privadas no tienen interés en conceder préstamos para la adquisición o mejora de propiedades que no alcanzan el mínimo financiero establecido por los bancos.
6. Como resultado de la política de vivienda, casi un tercio de la población se siente insegura, a pesar de que los pagos por la vivienda son relativamente bajos.
7. **La renovación de los grandes conjuntos de viviendas es una medida de política de vivienda** utilizada en todos los países bálticos. Aunque, la cobertura es demasiado reducida (menos del 10% de los habitantes que viven en grandes bloques postsoviéticos).
8. Hay varias **iniciativas políticas nuevas** en materia de vivienda: Los GH, la renovación de grandes edificios de varias plantas, la mejora de la eficiencia energética y el apoyo a las familias jóvenes para que consigan una vivienda: el Estado ofrece una bonificación hipotecaria. **Estas iniciativas se están mejorando y ampliando**, pero deben continuar en esta línea.
9. Informar a los ciudadanos sobre su posible participación en nuevas iniciativas puede parecer a veces demasiado complicado, y está más allá de sus posibilidades económicas. **La participación activa de los habitantes aumenta la responsabilidad social y la cohesión de toda la sociedad.** La cooperación entre diversos grupos sociales e individuos (los residentes de los grandes polígonos postsocialistas, los agentes públicos y privados que participan en el proceso de renovación) son una condición previa para llegar a un acuerdo social para renovar los grandes polígonos. La participación de los científicos sociales sería lo deseable.
10. Los habitantes se enfrentan a importantes retos para llegar a un acuerdo social que permita llevar a cabo con éxito acciones comunes y de cooperación para la renovación de las viviendas. Hay algunos ejemplos positivos de **asociaciones de vecinos que asumen la responsabilidad oficial de la gestión de sus edificios de apartamentos.** Falta información práctica sobre cómo organizar fácilmente el proceso de renovación. El liderazgo profesional y la confianza son características clave y necesarias. Los cursos de formación continua podrían ser útiles. La promoción de historias de éxito podría ayudar a crear confianza entre los habitantes, las empresas constructoras y los prestadores de ayuda financiera (ALTUM y los bancos). Los mejores ejemplos demuestran la importancia de las funciones de determinados líderes comunitarios (formales e informales) y la forma en que se realizan las tareas financieras y medioambientales. La calidad de la vivienda deseada está vinculada a otras dimensiones de la calidad de vida (vida familiar, desarrollo personal, capital social, etc.) porque la vivienda es el lugar que experimentan.
11. La descentralización es un punto fuerte y, al mismo tiempo, un punto débil de los proyectos de GH. La colaboración entre las ONGs, el Ministerio de Bienestar y los gobiernos locales es clave para el éxito y por lo tanto llegar a las soluciones necesarias hacia la provisión de viviendas.

246 Informe de la OCDE 2020, datos de EU-SILC sobre privación grave de vivienda.

247 Reglamento del Gabinete de la República de Letonia nº 299 (30 de marzo de 2010). Reglamento relativo al reconocimiento de una familia o persona que vive separada como necesitada. (consultado el 30 agosto 2020).

# CAPÍTULO 3.

## LECCIONES APRENDIDAS Y RECOMENDACIONES POLÍTICAS

Lo que se ha presentado en los capítulos anteriores es un esbozo de la situación actual de la vivienda en determinados países. Estos estudios de caso incluyen una visión general de los problemas más urgentes y de los entornos normativos y políticos que afectan a la vivienda. Los autores han seleccionado de tres a seis prácticas por país y han identificado una serie de lecciones aprendidas. En los informes de los países se han abordado un total de 15 cuestiones y retos relacionados con la vivienda, que se han clasificado en 6 temas: gobernanza, urbanización y accesibilidad, vivienda de alquiler social, inmigrantes y pueblo gitano, privación de vivienda y personas sin hogar.

Otros temas de importancia para la política de vivienda, como la inversión en vivienda y el papel del sector privado, quedan fuera del alcance de este estudio. El cuadro 2 resume el contexto de la vivienda, las buenas prácticas y las lecciones aprendidas en cada uno de los países estudiados.



## CAPÍTULO 3. LECCIONES APRENDIDAS Y RECOMENDACIONES POLÍTICAS

Tabla 5. Cuadro comparativo: principales problemas de vivienda, buenas prácticas (BP) y lecciones aprendidas (LL)

TEMAS	PROBLEMAS DE VIVIENDA/DESAFÍOS	ESPAÑA (ES)	PAÍSES BAJOS (NL)	REINO UNIDO (INGLATERRA)
GOBIERNO	1. Políticas de vivienda coherentes	<p><b>X</b> (Falta de coherencia en las políticas de vivienda a nivel nacional y a varios niveles)</p> <p><b>LL4.</b> Leyes dispersas, legislación incoherente a varios niveles</p>		
	2. Datos e investigación insuficientes	<p><b>X</b> (Necesidad de investigación avanzada y recopilación/generación de datos)</p> <p><b>BP6.</b> Investigación avanzada y datos suficientes sobre la vivienda</p> <p><b>(LL1.</b> No hay políticas de vivienda adecuadas sin investigación previa)</p>		

**BP:** buena práctica; **LL:** lección aprendida

**X:** Mencionado en "Contextualización de la política y la normativa de vivienda" en el país en cuestión

**X azul:** Mencionado en las buenas prácticas o lecciones aprendidas

\* Debido a un proceso progresivo de **urbanización**

TEMAS	PROBLEMAS DE VIVIENDA/DESAFÍOS	ESLOVAQUIA (SK)	AUSTRIA (AT)	LETONIA/PAÍSES BÁLTICOS (LV)
GOBIERNO	1. Políticas de vivienda coherentes	BP2. Sistemática construcción de viviendas de alquiler en NMV (LL3)		X (Se presta menos atención a los factores ambientales y sociales debido al ministerio encargado)
	2. Datos e investigación insuficientes			

## CAPÍTULO 3. LECCIONES APRENDIDAS Y RECOMENDACIONES POLÍTICAS

TEMAS	PROBLEMAS DE VIVIENDA/DESAFÍOS	ESPAÑA (ES)	PAÍSES BAJOS (NL)	REINO UNIDO (INGLATERRA)	
URBANIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD	3. La inviabilidad de la vivienda*	<p>X (Inviabilidad de la vivienda)</p> <p><b>BP2.</b> Derecho subjetivo a la vivienda</p> <p><b>BP3.</b> Propiedad compartida y temporal</p> <p>(<b>LL2.</b> Continuidad de la ocupación de la vivienda)</p>	<p>X (La inviabilidad de la vivienda, acentuada en las zonas urbanas)</p> <p><b>BP1.</b> Comunidades mixtas</p> <p><b>BP2.</b> Ocupaciones intermedias</p> <p><b>BP3.</b> Sistema de puntos de alquiler y <i>Huurcommissie</i></p> <p><b>LL3.</b> Hogares de renta media "apurados"</p>	<p>X (La falta de accesibilidad - particularmente aguda en partes de Londres y en el sur de Inglaterra)</p> <p><b>BP1.</b> Asociaciones público-privadas</p> <p><b>BP5.</b> Propiedad compartida</p>	
	4. Falta de cohesión territorial	<p>X (Falta de una política coherente y eficaz política de cohesión territorial e igualdad de oportunidades)</p> <p><b>LL6.</b> La cohesión territorial es esencial</p>	<p><b>BP5.</b> <i>WoningNet</i></p>		
	5. Restricciones geográficas/territoriales			<p>X (Restricciones geográficas: algunas grandes ciudades de la conurbación de Randstad situadas cerca de la costa o de cinturones verdes)</p>	<p>X (Protección del cinturón verde de Londres)</p> <p><b>BP1.</b> Asociaciones público-privadas</p> <p><b>BP3.</b> Artículo 106</p>
	6. Gentrificación*	<p>X (Proceso de gentrificación en las ciudades grandes)</p>	<p>X (Proceso de gentrificación; conurbación de Randstad)</p>		
	7. Turistificación (sólo en las grandes ciudades turísticas)*	<p>X (Proceso de turistificación)</p>	<p>X (Turistificación, principalmente en Ámsterdam)</p>		

TEMAS	PROBLEMAS DE VIVIENDA/DESAFÍOS	ESLOVAQUIA (SK)	AUSTRIA (AT)	LETONIA/PAÍSES BÁLTICOS (LV)
URBANIZACIÓN Y ACCESIBILIDAD	3. La falta de accesibilidad a la vivienda*	<p>X (Dificultad de acceso a la vivienda accesible para algunos grupos)</p> <p><b>BP1.</b> SHDF (LL 1-3, 5)</p>	<p>X (Acceso limitado a viviendas accesibles para grupos vulnerables y de bajos ingresos)</p> <p><b>LL7.</b> El aumento de los precios desde 2007 limita el acceso a la vivienda accesible para los grupos vulnerables y de bajos ingresos</p> <p><b>BP2.</b> Pisos SMART en Viena</p> <p><b>BP4.</b> Por el lado de la oferta financiación de viviendas de protección oficial</p> <p><b>BP5.</b> Sist. de regulación del alquiler en Austria</p>	<p>X (Falta de asequibilidad en Lituania)</p> <p><b>BP3.</b> Programa de garantía de vivienda para familias</p> <p>(<b>LL3.</b> Programa de ayuda a la vivienda)</p>
	4. Falta de cohesión territorial			
	5. Restricciones geográficas/territoriales	<p>X (Escasez de suelo municipal en las grandes ciudades)</p> <p><b>LL4.</b> Falta de suelo adecuado para viviendas sociales, principalmente en las ciudades</p>	<p>X (Coste del suelo en espiral)</p> <p><b>BP1.</b> Categoría de uso del suelo "viviendas de protección oficial" en Viena</p> <p><b>LL8.</b> La aportación de capital y el aumento del precio del suelo limitan la accesibilidad.</p>	
	6. Gentrificación*		<p><b>LL7.</b> El aumento de los precios desde 2007 limita el acceso a la vivienda accesible para los grupos vulnerables y de bajos ingresos</p>	
	7. Turistificación (sólo en las grandes ciudades)*			<p>X (La turistificación es evidente en la capital Riga (especialmente en la parte central))</p>

## CAPÍTULO 3. LECCIONES APRENDIDAS Y RECOMENDACIONES POLÍTICAS

TEMAS	PROBLEMAS DE VIVIENDA/DESAFÍOS	ESPAÑA (ES)	PAÍSES BAJOS (NL)	REINO UNIDO (INGLATERRA)
VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL	8. La proporción del parque de viviendas de alquiler	<p><b>X</b> (Bajo porcentaje de viviendas de alquiler social)</p> <p><b>BP1.</b> Aumento de las viviendas sociales (<b>LL3.</b> Medidas blandas/de colaboración)</p> <p><b>BP4.</b> Fundación Hábitat 3</p>	<p><b>X</b> (Existencia de <i>woningcorporaties</i> como proveedores de viviendas sociales)</p>	<p><b>X</b> (Existencia de las HA como proveedoras de viviendas sociales y accesibles)</p>
	9. Financiación del sector de la vivienda social (debido a la reducción de la financiación pública)		<p><b>X</b> Financiación de las empresas ganadoras</p> <p><b>LL1.</b> Sistema de triple garantía</p>	<p><b>X</b> (Financiación del sector de gestión de la vivienda social)</p> <p><b>BP2.</b> Subvenciones cruzadas a las HA. (<b>LL3.</b> Financiación de los proveedores de vivienda social/ accesible)</p> <p><b>BP6.</b> Regulación de los RP (<b>LL1.</b> Supervisión de los RP)</p>
	10. Asimetría en el sector de la vivienda		<p><b>X</b> (Fenómeno de la asimetría)</p> <p><b>LL2.</b> Asimetría y listas de espera largas</p>	<p><b>X</b> (asimetría)</p>
	11. Dependencia de la asistencia social			<p><b>X</b> (Dependencia de la asistencia social)</p> <p><b>LL2.</b> Dependencia del sistema de bienestar</p>

TEMAS	PROBLEMAS DE VIVIENDA/DESAFÍOS	ESLOVAQUIA (SK)	AUSTRIA (AT)	LETONIA/PAÍSES BÁLTICOS (LV)
<b>VIVIENDAS DE ALQUILER SOCIAL</b>	8. La proporción del parque de viviendas de alquiler social	<p><b>X</b> (Baja proporción de viviendas municipales)</p> <p><b>BP2.</b> Construcción de viviendas de alquiler en NMV (LL3)</p> <p><b>LL6.</b> Inexistencia de organizaciones con escaso ánimo de lucro capaces de ofrecer viviendas accesibles</p>	<p><b>BP3.</b> Las LPHAs como instrumento principal en materia de vivienda accesible y social</p>	<p>X (Las viviendas sociales sólo constituyen el 0,4% del parque de viviendas en Letonia)</p>
	9. Financiación del sector de la vivienda social (debido a la reducción de la financiación pública)			
	10. Asimetría en el sector de la vivienda			
	11. Dependencia de la asistencia social			

## CAPÍTULO 3. LECCIONES APRENDIDAS Y RECOMENDACIONES POLÍTICAS

TEMAS	PROBLEMAS DE VIVIENDA/DESAFÍOS	ESPAÑA (ES)	PAÍSES BAJOS (NL)	REINO UNIDO (INGLATERRA)
MIGRANTES Y GITANOS	12. Inmigración, crisis de los refugiados, pueblo gitano		X (Inmigración, crisis de los refugiados) <b>BP4.</b> <i>Startblok Riekerhaven</i>	
PRIVACIÓN DE VIVIENDA	13. Falta de adecuación de las viviendas (necesidad de rehabilitación mejora energética, accesibilidad universal) y vida independiente	X (Rehabilitación, mejora energética y accesibilidad universal) <b>LL5.</b> Accesibilidad y condiciones de vida que quedan atrás	X (Eficiencia energética, envejecimiento de la sociedad) <b>BP6.</b> Proyecto <i>nergiesprong</i>	X (Falta de tamaños específicos de unidades; falta de viviendas sin barreras y, específicamente en viviendas de alquiler, la pobreza energética y la falta de regulación del mercado de alquiler o deficiente)
SIN HOGAR	14. Inseguridad/ inestabilidad en la vivienda			X (Arrendamientos cortos asegurados)
	15. Sin techo (oculto)*	X (Okupas y otros sin techo ocultos) <b>BP5.</b> Evitar desahucios a través de la mediación institucional	X (Personas sin hogar)	X (Personas sin hogar) <b>BP4.</b> Programa de propiedad y vivienda de la Iglesia

TEMAS	PROBLEMAS DE VIVIENDA/DESAFÍOS	ESLOVAQUIA (SK)	AUSTRIA (AT)	LETONIA/PAÍSES BÁLTICOS (LV)
MIGRANTES Y GITANOS	12. Inmigración, crisis de los refugiados, pueblo gitano	<p>X (pueblo gitano)</p> <p><b>BP3.</b> Viviendas para la población gitana en el pueblo de Spišský Hrhov</p>	<p>X (Refugiados)</p> <p><b>LL6.</b> Fuerte afluencia de refugiados en los últimos años</p>	
PRIVACIÓN DE VIVIENDA	13. Falta de adecuación de las viviendas (necesidad de rehabilitación mejora energética, accesibilidad universal) y vida independiente	<p>X (mantenimiento de la vivienda y renovación del parque de viviendas existente)</p> <p><b>BP1.</b> SHDF</p>	<p><b>BP6.</b> Normas energéticas en la construcción y rehabilitación de viviendas sociales</p>	<p>X (Baja eficiencia energética, baja calidad y seguridad; problemas de mantenimiento e inclusión)</p> <p><b>BP1.</b> Renovación de grandes urbanizaciones (<b>LL1.</b> Convenio social para la renovación de grandes urbanizaciones)</p> <p><b>BP2.</b> GH (<b>LL2.</b> Enfoque interdisciplinario de la construcción de GH)</p>
SIN HOGAR	14. Inseguridad/ inestabilidad en la vivienda			
	15. Sin techo (oculto)*.			<p>X (Viviendas superpobladas en Letonia)</p>

## CAPÍTULO 3. LECCIONES APRENDIDAS Y RECOMENDACIONES POLÍTICAS

En la siguiente sección, se presenta una comparación cruzada de los países analizados, siguiendo el contexto general introducido en el capítulo 1; En esta sección se destacan las características y los retos comunes de los sectores de la vivienda y buenas prácticas en los países examinados (capítulo 3.1). El capítulo también presenta una identificación puntual de las lecciones aprendidas (capítulo 3.2), que permite la redacción de un conjunto de recomendaciones políticas a varios niveles (capítulo 3.3).

### 3.1. EVALUACIÓN DE CARACTERÍSTICAS Y RETOS COMUNES DE LOS SECTORES NACIONALES DE LA VIVIENDA Y DE LAS BUENAS PRÁCTICAS PARA PREVENIRLOS, ABORDARLOS O REACCIONAR ANTE ELLOS

#### 3.1.1 RETOS COMUNES: LA URBANIZACIÓN Y LA ACCESIBILIDAD, LA VIVIENDA DE ALQUILER SOCIAL Y LA PRIVACIÓN DE VIVIENDA

La urbanización y la accesibilidad, la vivienda de alquiler social y la privación de la vivienda han sido los temas más comunes abordados por los reporteros nacionales.

**A) Urbanización y accesibilidad.** El proceso de urbanización ha tenido un impacto en la falta de viabilidad de la vivienda, la falta de cohesión territorial, las restricciones geográficas y de suelo, la gentrificación de las ciudades y la turistificación en los países estudiados.

Según la tabla 2, **la falta de viabilidad de la vivienda** se ha puesto de manifiesto en todos los países estudiados (ES, NL, UK, SK, AT; para los países bálticos, LT, LV) vinculada a los procesos de urbanización y a los hogares con bajos ingresos. Esto coincide con los resultados mostrados en la tabla 1, en relación con la tasa de sobrecarga del coste de la vivienda por grado de urbanización (personas que viven en ciudades) de Eurostat 2018, ya que UK, NL, AT y ES están cerca de la media de la UE-28 (aunque lejos de los primeros: ES, DK y DE) y esto ha sido identificado por los informadores como un problema "muy grave" en NL (tanto para las viviendas ocupadas por los propietarios como para las ocupadas por los inquilinos) y en el Reino Unido (propietarios-ocupados; solo "grave" para los inquilinos) y "grave" por el informador de SK. Mientras que Eurostat 2018 muestra una sobrecarga

de vivienda urbana relativamente baja para SK, nuestro informe lo identifica como un problema. Casualmente, según Eurostat 28, la sobrecarga de la vivienda urbana no es un problema importante en LV, aunque se identificó como un problema "grave".<sup>248</sup>

Las buenas prácticas en torno a este reto incluyen:

a) **La creación de diferentes tipos funcionales de cargos de la vivienda** (ES, en Cataluña, propiedad compartida y temporal desde 2015) o el **uso real de los actuales** (cargos intermedios en NL y el Reino Unido (Inglaterra) y control de alquileres en AT o el sistema de "puntos" de NL para los arrendamientos) para **aumentar la accesibilidad de la vivienda**. Así, por un lado, **un abanico de verdaderas alternativas de tenencia de la vivienda a la propiedad y a los arrendamientos**, que pueden facilitar potencialmente a los hogares a acceder a la vivienda en condiciones más adecuadas (económicas y de expectativas), evitando así su sobreendeudamiento y eventual desahucio. Aunque es demasiado pronto para afirmarlo en el caso de ES (BP3), el sistema de Koopgarant (BP2) ha sido utilizado por las HA holandesas desde 2004. Bajo este esquema, el arrendador social ofrece una reducción del precio sobre el valor de mercado (alrededor del 25%), a cambio de reservarse el derecho de recompra una vez que el propietario quiera vender y compartir el cambio de valor con el ocupante propietario, de acuerdo con una fórmula legalmente preestablecida. En otro régimen neerlandés, "Te Woon", se permite al beneficiario elegir la forma de acceso a la vivienda, y el abanico de posibilidades incluye el alquiler social; las tenencias intermedias, como la mencionada anteriormente; e incluso la propiedad de la vivienda.

Por otra parte, el establecimiento de un **sistema funcional de alquiler de viviendas** puede ayudar a contrarrestar el peso que suele tener la propiedad de la vivienda en casi todos los Estados miembros de la UE. Esto sólo se ha conseguido en unos pocos países a lo largo de los años (DE está entre ellos). En este estudio, NL (BP3) y AT (BP5) destacan diferentes sistemas de control de alquileres que podrían ayudar a aumentar la accesibilidad de la vivienda. El 92% de los arrendamientos cuentan con un sistema de este tipo en NL, siguiendo un "sistema de puntos" (se otorgan puntos según las características de cada vivienda; si surge algún conflicto, existe un tribunal de alquileres *ad hoc* para resolverlo). Por su parte, la regulación del

248 IWU y TUD (2020). *Políticas de vivienda en la Unión Europea*, Ministerio Federal del Interior, de la Construcción y de la Comunidad (BMI) e Instituto Federal de Investigación sobre Construcción, Asuntos Urbanos y Desarrollo Espacial (BBSR).

alquiler en AT tiene una tradición de más de cien años, y se combina con una duración mínima obligatoria de los arrendamientos de tres años. Esto ayuda a muchos hogares de ingresos medios y bajos a acceder a las viviendas. Sin embargo, en ambos países está aumentando la liberalización del sector del alquiler.

- b) Declarar formalmente la **vivienda como un verdadero derecho subjetivo**, es decir, un derecho fundamental que, si no se cumple, puede ser llevado ante un juez (ES, en el País Vasco). Aunque no está presente como tal en la Constitución de ningún Estado miembro de la UE, puede incluirse en una ley, como en el caso del FR con DALO.<sup>249</sup> La mayoría de los países de la UE incluyen el derecho a la vivienda entre los derechos que guían las políticas y la acción del gobierno, pero, a veces, no se priorizan y quedan por detrás de otros intereses generales, como la economía. Al reconocerlo como un verdadero derecho subjetivo, se tendría la certeza de que, aunque no hubiera vivienda disponible en un lugar determinado en un momento dado, la persona necesitada sería acogida o compensada de una u otra manera, y que esto no queda a la discreción de un gobierno, sino que se defenderá ante los tribunales.
- c) Promover la creación de "**comunidades mixtas**" (*mixité*) (BP1 NL), combinando viviendas de alquiler social y privado, evitando así la estigmatización y la creación de guetos. Las tenencias intermedias también pueden utilizarse para combinar hogares con diferentes orígenes en la misma comunidad a través de la llamada subsidiación cruzada. El instrumento de planificación inglés conocido como "Artículo 106" (BP3) también permite esta conjugación, ya que posibilita la construcción de viviendas accesibles en zonas más caras no asociadas a este tipo de viviendas (véase más adelante).
- d) Pedir la **intervención** de la **administración pública** de diferentes maneras (de menos a más intrusiva en el mercado de la vivienda):
1. En cooperación con el sector privado mediante la creación de **asociaciones público-privadas** (Reino Unido (Inglaterra) BP1). El objetivo es aumentar la oferta de viviendas accesibles uniendo las sinergias de complementación de los sectores público y privado. Por un lado, las autoridades locales aportan suelo público y tienen competencias en materia de planificación y vivienda. Por otro lado, las HA aportan su experiencia en el desarrollo y una gestión más

orientada al negocio que les permite ser económicamente viables y sostenibles.

2. **Financiación de la oferta de viviendas de protección oficial** (AT BP4). El grueso del gasto en vivienda ha seguido siendo en AT las subvenciones a la oferta, para producir viviendas accesibles para una gran parte de la población. De hecho, la principal forma de apoyo a la vivienda es la concesión de préstamos públicos para la vivienda. Estos son a largo plazo, préstamos a bajo interés (entre el 0 y 2% de interés) que cubren, por término medio, el 35% de los costes. Estos préstamos son utilizados por las LPHA para financiar parcialmente viviendas sociales de alquileres moderados. En total, alrededor del 80% de todas las viviendas de nueva construcción son cofinanciadas por el público. Los préstamos públicos están aportando rendimientos crecientes a lo largo de los años, con un nivel general estable de financiación pública.
3. **El SHDF** (SK BP1) ofrece **préstamos favorables a largo plazo** para diferentes fines a los municipios, los particulares y, posteriormente, a otras entidades jurídicas privadas y públicas. Los fines son principalmente la adquisición de una vivienda (mediante la construcción o la compra), la adquisición de una vivienda de alquiler, la renovación y modernización de un edificio residencial, el aislamiento, la eliminación de fallos sistémicos, la construcción y renovación de instalaciones de servicios sociales. Sin embargo, la mayor parte del presupuesto del SDHF se utilizó en el mantenimiento y la renovación del parque de viviendas existente, como se menciona a continuación.
4. **Pisos SMART en Viena** (AT BP2). Desde 2012, un tercio de todas las viviendas sociales de Viena tiene una mayor proporción de subvenciones públicas por m<sup>2</sup> y, a cambio, se trata de viviendas más pequeñas (65 m<sup>2</sup>, de media). Los pisos SMART se dirigen principalmente a familias jóvenes, parejas, familias monoparentales o particulares. La ciudad de Viena ha invertido unos 1.200 millones de euros en este proyecto. Cada año se construyen entre 2.500 y 3.000 pisos SMART.
5. **Programa de garantía de vivienda para que las familias se conviertan en propietarias** (LV). El objetivo de la garantía es proporcionar una

249 [www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000271094&dateTexte=&categorieLien=id](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000271094&dateTexte=&categorieLien=id) (consultado 11 septiembre 2020)

## CAPÍTULO 3. LECCIONES APRENDIDAS Y RECOMENDACIONES POLÍTICAS

ayuda estatal (entre el 10%-30% del importe de la hipoteca más un 5% si se cumplen los requisitos en términos energéticos) para la compra o construcción de viviendas para familias con hijos (pero sólo para las que puedan acceder a la hipoteca), **disminuyendo el importe del primer pago** requerido para recibir la hipoteca. Desde su inicio (2009), el programa ha ayudado a más de 14.000 familias, con un total de más de 18.000 niños.

Una **organización adecuada del territorio** (al menos a nivel de una pequeña región, es decir, NUTS-3<sup>250</sup>), teniendo en cuenta las limitaciones geográficas (tierras bajas, ciudades costeras, montañas/colinas), es esencial para paliar los efectos negativos de la urbanización en relación con la vivienda, es decir, la falta de disponibilidad de la vivienda (véase arriba), y la disponibilidad de suelo, que a veces se ve restringida por la planificación urbana, los cinturones verdes, etc. La **falta de una política coherente y eficaz** de cohesión territorial e igualdad de oportunidades se ha puesto de manifiesto para ES. NL (BP5) cuenta con una herramienta llamada **WoningNet** para favorecer la cohesión territorial, ya que se trata de un portal web perteneciente a las HA holandesas que permite a los inquilinos acceder a ofertas de vivienda social a nivel supramunicipal, en 14 regiones diferentes. Aunque todavía hay largas listas de espera para obtener una vivienda social (10 años para Ámsterdam), al menos los futuros o actuales inquilinos sociales no están vinculados a un municipio, sino que pueden desplazarse y acceder a una vivienda social en diferentes regiones. Además, esta plataforma on line ha sido de especial interés durante la crisis de COVID-19, ya que permite que todo el proceso se realice en línea. Esto no es una realidad en muchos países (ej. ES).

La escasez de suelo debido a limitaciones **geográficas** (NL) o de **planificación** (cinturones verdes - NL, UK (Inglaterra) o la **escasez de suelo disponible** para viviendas accesibles/sociales/públicas en las ciudades (SK, AT) son cuestiones adicionales relacionadas con la correcta organización del territorio. Aunque se trata de una cuestión compleja que va más allá de la vivienda (ej. la protección del medio ambiente, la protección del patrimonio histórico, etc.), esta cuestión se aborda en el Reino Unido (Inglaterra) a través de las **asociaciones público-privadas** antes mencionadas (BP1) y en AT a través de la categoría de uso del suelo "**vivienda subvencionada**" en Viena (BP1). Así, para abordar el problema del aumento del precio del suelo en la ciudad, el Ayuntamiento de Viena introdujo este plan en marzo de 2019. En los casos en los que se ha cambiado el uso del suelo, dos tercios de todas las viviendas (en términos de superficie) deben

ser construidas bajo el esquema vienes de subsidio para viviendas sociales y accesibles. No hay evaluación de este sistema de control del precio del suelo en las zonas urbanas porque la medida es muy reciente. Sin embargo, el Reino Unido (Inglaterra) (BP3) tiene experiencia en la utilización del **urbanismo como herramienta** de promoción de la vivienda social, es decir, en la imposición, por ley, de una carga a los promotores del suelo para que construyan una parte de la vivienda social en un determinado emplazamiento o proyecto de desarrollo, lo que contribuye a crear comunidades mixtas. Así, el **artículo 106** de la Ley inglesa de Planificación Urbana y Rural de 1990 permite a las autoridades locales y los promotores negociar la provisión de unidades de vivienda social o accesible como condición para el permiso de planificación de los planes de desarrollo privado; a partir de entonces, las viviendas sociales recién construidas se venden a las HA. Este instrumento de planificación ha permitido entregar el 46% (aproximadamente 287.700 unidades) de todas las unidades sociales entre 2005 y 2018, pero es una medida cíclica: la oferta aumenta durante las burbujas inmobiliarias, pero disminuye bruscamente durante los años de recesión, es decir, cuando más se necesitan. Existe una medida similar en las leyes urbanísticas de ES y con el mismo problema estructural. Además, plantea preocupaciones sobre el impacto del precio de otras propiedades desarrolladas susceptibles a reglas de libre mercado.

Otras cuestiones relacionadas con los retos derivados de la **urbanización** son los procesos de **gentrificación** (ES, NL) y **turistificación** (ES, NL, LV). Mientras que esto se ha identificado como un problema en ES (en las ciudades más grandes, como Madrid y Barcelona) y NL (especialmente en la conurbación Randstad: Ámsterdam, Rotterdam, La Haya y Utrecht), no se ha señalado ninguna buena práctica ni lección aprendida, lo que puede llevar a la conclusión de que no hay ninguna buena práctica destacable en esos ámbitos y que el problema persiste; a pesar del parón circunstancial del turismo debido a la crisis COVID-19, cuya duración dependerá de la rapidez y la eficacia con que se resuelva esta crisis. Sin embargo, para la turistificación, el último logro es la sentencia del TJUE a favor de la ciudad de París para controlar los alquileres vacacionales de corta duración (Cali C-724/18 y C-727/18).

250 <https://ec.europa.eu/eurostat/web/nuts/background> (consultado el 26 agosto de 2020).

**B) El segundo gran campo** que han abordado en casi todos los países estudiados, es el de las **viviendas de alquiler social**, pero con dos enfoques diferentes: en primer lugar, el tamaño de su cuota (ES, SK, AT) y, en segundo lugar, su gestión (NL, UK (Inglaterra)).

En relación con el tamaño del sector de la vivienda de alquiler social dentro de los países estudiados, difiere mucho. Según la tabla 1, mientras que en NL representa alrededor del 30% del parque de viviendas, en ES es sólo el 3%,<sup>251</sup> mientras que Eurostat da cifras diferentes. Muchos países, como ES (BP4) y AT, destacan el papel de las cooperativas y las HA para aumentar la proporción de viviendas sociales y accesibles. En ES, se trata de una iniciativa incipiente que se recomienda generalizar siguiendo precisamente las "mejores" características de las HAs en NL, UK y AT. Por ejemplo, la LPHAs (AT BP3) se considera un componente muy importante de la política de vivienda austriaca. Se trata de 185 cooperativas de vivienda, sociedades anónimas privadas y públicas, que son propiedad de autoridades públicas, organizaciones benéficas, partidos, sindicatos, empresas, bancos o particulares (está prohibido que los promotores sean accionistas). En la actualidad, gestionan 923.000 viviendas (en alquiler y en propiedad), que representaban el 20% de todo el parque de viviendas en 2017, y son responsables de entre el 25%-30% del total de la construcción de viviendas cada año, la mayoría de ellas en alquiler. Sin embargo, casi el 50% de todas las viviendas de nueva construcción dan una opción de derecho a compra para los inquilinos (aquellos que contribuyen a la construcción de la vivienda con más de 50 €/m<sup>2</sup>; esto se denomina "**capital de inquilino**"); para lo cual suelen obtener un préstamo bancario blando, aunque hasta 2017 solo 33.000 de las 160.000 unidades construidas con esta opción se han transferido a los inquilinos. Desde 2019, la ley ha ampliado el periodo en el que el propietario de la vivienda con derecho a compra no puede beneficiarse de la venta del inmueble de 10 a 15 años, pero también ha rebajado el tiempo mínimo en el que el inquilino puede ejercer su derecho a compra de 10 a 5 años.

En SK, el bajo porcentaje de viviendas municipales es un problema. Según BP2, la ciudad de NMV es líder en número de viviendas municipales de alquiler en Eslovaquia. NMV tiene 20.000 habitantes y cuenta con 750 viviendas de alquiler, lo que supone más del triple por cada 1.000 habitantes que la media eslovaca. Este

número aumentará con la reconstrucción de antiguos edificios militares y su conversión en viviendas. La estabilidad del gobierno de la ciudad y el **fuerte compromiso** del alcalde (elegido por el partido socialdemócrata) para resolver el problema de la vivienda de alquiler social en la ciudad ha llevado a este programa de vivienda pública a largo plazo, mientras que la demanda sigue siendo alta.

En relación con la **gestión de la vivienda social**, el sistema de AT de las LPHA y su organización paraguas (GBV; AT BP3) parecen haber impedido las intenciones de algunas LPHAs de ampliar el ámbito económico de sus actividades más allá del negocio principal de la provisión de vivienda social y accesible (por ejemplo, mediante su venta a fondos de inversión a bajo precio para especular, o para el alquiler turístico). Sin embargo, problemas similares han sido relevantes dentro de las empresas ganadoras de los Países Bajos (véase LL1 para los Países Bajos sobre la "triple garantía") en las últimas décadas de auge y crisis de la vivienda, y este fenómeno también ha repercutido en las HAs del Reino Unido (Inglaterra). Sin embargo, a veces la inversión pública en vivienda social se reduce (por ejemplo, debido a los efectos en la economía global de la CFG de 2007 o de la COVID-19), pero las HAs tienen que continuar con sus obligaciones. La BP2 de Reino Unido (Inglaterra) muestra que las HA inglesas utilizan la **subvención cruzada** como mecanismo para financiar sus futuros proyectos de vivienda social/accesible cuando la financiación pública es escasa. Este mecanismo consiste básicamente en permitir la reinversión de los beneficios de sus actividades no sociales (venta de propiedades en el mercado privado, tenencias intermedias, etc.) en viviendas sociales. Este sistema aumenta la mezcla, aunque a veces puede suponer un riesgo excesivo utilizar la vivienda social como garantía al entrar en los mercados financieros y de capitales para atraer dinero privado para objetivos sociales, como se ha visto en la experiencia de los Países Bajos. Sin embargo, como se señala en el PB6 de Reino Unido (Inglaterra), los **juicios reglamentarios de los RPs y el RSH** añaden transparencia y certidumbre al sistema, ya que son la opinión oficial del regulador sobre un proveedor, en relación con el cumplimiento de las normas reglamentarias (económicas y de consumo) por parte de las HA.

---

251 Housing Europe (2019). *The state of housing in the EU 2019*.

## CAPÍTULO 3. LECCIONES APRENDIDAS Y RECOMENDACIONES POLÍTICAS

C) **El tercer reto** al que se han enfrentado casi todos los países estudiados es algún tipo de **privación de la vivienda**, que, en algún momento, tiene que ver con la falta de calidad de la vivienda en tres ámbitos diferentes: la accesibilidad universal a la vivienda en una sociedad que envejece y para las personas discapacitadas (ES, NL, UK (Inglaterra)), la renovación de cierto parque de viviendas (ES, SK, AT, LV; UK (Inglaterra) menciona la falta de tamaños específicos de unidades) y la mejora de la eficiencia energética (ES, NL, UK (Inglaterra), AT, LV). Como se ha visto en el capítulo 1 y como indicador adicional (las medidas de Eurostat son cuatro características particulares de las viviendas por debajo de la norma), el parque de viviendas de ES, NL y el Reino Unido se sitúa en la media de la UE-28, según Eurostat, en términos de privación de vivienda, mientras que AT y SK están por debajo de la media y LV está muy por encima. A pesar de ello, se han identificado cinco buenas prácticas:

1. **Proyecto Energiesprong (NL BP6).** *Energiesprong* es un programa innovador, originalmente financiado por el gobierno holandés y ahora activo en varios otros países, que adapta una vivienda para que sea NZE, es decir, que genere la cantidad total de energía necesaria para su calefacción, agua caliente y aparatos eléctricos, y que además proporcione un confort interior superior. Esto puede lograrse mediante el uso de nuevas tecnologías, como fachadas prefabricadas, tejados aislados con paneles solares, calefacción inteligente e instalaciones de ventilación y refrigeración. La idea es que estas obras se paguen con los futuros ahorros de costes energéticos más el presupuesto para el mantenimiento y las reparaciones previstas durante los próximos 30 años; por lo tanto, no supone un coste adicional para el hogar a largo plazo. En el sector de las viviendas de alquiler social, los inquilinos pagan a la HA un plan de servicios energéticos, que es el equivalente a su factura anterior del proveedor de energía.
2. **SHDF (SK BP1).** Se estima que (en 2018) más del 65% de todas las viviendas de los edificios residenciales multifamiliares de SK han sido reformadas, casi el 50% de ellas con el apoyo del SHDF.
3. **Normas energéticas en la nueva construcción y la rehabilitación de viviendas sociales (AT BP6).** Las LPHAs también conducen a la innovación en los conceptos de construcción, por ejemplo, normas energéticas ambiciosas en la nueva construcción y en la renovación del parque existente, aunque la

realidad es mixta, principalmente debido a la disminución del apoyo financiero a estos objetivos. De este modo, contribuyen a los objetivos climáticos, pero también se han convertido en un modelo para otros sectores de la vivienda. En 1971, sólo el 15% del parque de viviendas era de calidad A (con WC, baño, calefacción y agua caliente) y, tras una mejora masiva de la calidad, en 2018, era ya el 94%. Gracias a esto y a la renovación intencionada de edificios, Austria logró, entre 2004 y 2014, un ahorro del 40% en las emisiones del sector de la vivienda.

4. La **renovación de las grandes urbanizaciones (LV BP1).** La ayuda estatal (programa de mejora de la eficiencia energética de los edificios residenciales de varios pisos) tiene por objeto estimular el proceso de renovación mediante la cofinanciación del aislamiento de grandes conjuntos de viviendas, mejorando así su eficiencia energética. Dado que los propietarios deben aceptar la renovación de los edificios de varios apartamentos, el proceso de renovación se ve obstaculizado por la vulnerabilidad de la vivienda de varios grupos sociales.
5. **GHs (LV BP2).** Un GH es una vivienda (a) que está ocupada por personas como un solo hogar, con o sin supervisión o cuidado pagados, y tanto si esas personas tienen una relación como si se requiere el pago de alojamiento y comida,(b) que se utiliza para proporcionar alojamiento permanente a personas con una discapacidad o personas socialmente desfavorecidas. Los GHs pueden estar ubicados en un edificio de apartamentos o en un edificio especialmente construido/renovado, en el que se promueven las habilidades de vida independiente. En los GH puede haber personal permanente o temporal. Hay 20 GHs en Letonia (2020). Los principales problemas son la financiación del programa y la escasez de viviendas disponibles.

### 3.1.2 OTROS RETOS: LA GOBERNANZA, LOS INMIGRANTES Y LA POBLACIÓN GITANA Y LOS SIN TECHO

Hay otros retos que sólo han sido mencionados por algunos de los países estudiados. Se trata de la gobernanza de la vivienda accesible, los inmigrantes/el pueblo gitano y las personas sin hogar.

En relación con la **gobernanza de la vivienda**, se trata de un problema en los Países Bálticos, ya que los ministerios que se ocupan de los asuntos de la vivienda no tienen en cuenta las políticas de vivienda relativas a los factores medioambientales y sociales, que suelen estar relacionadas con las cuestiones económicas (EE, LV). También es un problema en ES y su enfoque es doble: la falta de coherencia en las políticas de vivienda y la insuficiencia de datos e investigación en relación con la vivienda. Mientras que SK (LL3) ha señalado que una política coherente a lo largo del tiempo para la construcción de un parque de viviendas sociales suficiente ofrece resultados positivos, en ES existe actualmente una falta general de coherencia en las políticas de vivienda a nivel nacional y a varios niveles, con diferentes administraciones con competencias superpuestas y objetivos políticos contradictorios. Sin embargo, existe un incipiente grupo de instituciones, tanto académicas como promovidas por las administraciones públicas, que quieren proporcionar datos fiables y dignos de confianza e investigación en materia de vivienda para ayudar a los responsables políticos a tomar las decisiones adecuadas (ES BP6), algo que es más común en los Países Bajos y en el Reino Unido, por ejemplo.

En cuanto a la **inmigración, los refugiados o el pueblo gitano**, son temas que preocupan a la política de vivienda en NL, SK y AT (LL6). En este sentido, NL (BP4) destaca el proyecto de colaboración **Startblok Riekerhaven** (2016) entre el municipio de Ámsterdam, la empresa de vivienda *De Key* y la organización *Socius Wonen*, que ofrece 565 viviendas, con amplias salas y espacios comunes, a jóvenes refugiados y jóvenes holandeses con el objetivo de integrar a los primeros en la ciudad, la cultura y el idioma. Los inquilinos tienen obligaciones sociales y de gestión general. Para que este proyecto tenga éxito, sus gestores mantienen un estrecho contacto con el Ayuntamiento, el consejo de refugiados, la policía local, los médicos y los psicólogos locales para garantizar un apoyo adecuado a estos jóvenes con estatus de refugiados. Por su parte, SK (BP3) destaca el proyecto de viviendas para la **población gitana en el pueblo de Spišský Hrhov** (iniciado en 2002), que ha proporcionado 100 nuevas viviendas con la infraestructura necesaria y servicios adicionales para los gitanos con la ayuda de una empresa social

municipal, en la que, de hecho, muchos gitanos están empleados, lo que les proporciona un empleo. Muchos de ellos participaron en la construcción de sus nuevas viviendas, lo que les permitió abandonar sus chabolas. Los inquilinos fueron elegidos cuidadosamente, con la ayuda del centro comunitario, con respecto al número de miembros de la familia, el hacinamiento en su vivienda actual y su capacidad para pagar el alquiler.

Por último, la falta de **seguridad/inestabilidad de la vivienda** se ha mencionado en el caso del Reino Unido (Inglaterra) en relación con los arrendamientos cortos asegurados, que son un tipo de contrato de arrendamiento de corta duración (de 6 a 12 meses) que los hace insuficientes como ocupación de vivienda viable, según las normas de la ONU. Además, los informes nacionales de ES, NL, Reino Unido y LV mencionan el **problema de los sin techo** en sus diferentes formas (okupas, escondidos, sin techo, etc.), aunque es un problema que va en aumento en casi todos los países europeos. El primero relaciona la situación de los excluidos de la vivienda con el impacto de los procesos de urbanización en aquellos que necesitan vivir en las ciudades (por la disponibilidad de trabajo o las redes de apoyo), pero no tienen los recursos para pagar el alquiler de un piso entero y tienen que compartir habitaciones o vivir en apartamentos minúsculos y poco adecuados. LV menciona el hacinamiento como un problema: más de un tercio de los hogares letones viven en viviendas superpobladas; el mayor entre los países de la OCDE y el segundo de la UE. ES también aborda la cuestión de la prevención de los desahucios a través de la mediación institucional como una buena práctica (BP5), es decir, la institucionalización de un servicio público de apoyo a las personas en riesgo o en proceso de desahucio para iniciar un proceso de negociación con los bancos vivienda hipotecada o con los propietarios (arrendamientos), ya que el desahucio es una de las vías de acceso a la falta de vivienda. Respecto a este último tema, el Reino Unido (Escocia), ha señalado como buena práctica el **"Church property and housing programme"** ("Programa de propiedad y vivienda de la Iglesia") (BP4). Este programa beneficia a las personas vulnerables sin hogar en Escocia, incluyendo a los que han abandonado la prisión y la asistencia, a las personas con adicciones, a los que tienen una mala salud mental y a los que huyen de la violencia, y está promovido por la *Scottish Churches Housing Action*. El programa tiene como objetivo poner en contacto a las iglesias con organismos de vivienda (promotores, proveedores, públicos o privados), para que proporcionen propiedades eclesióstas adecuadas, en desuso o infrutilizadas, para su desarrollo como viviendas accesibles.

# CAPÍTULO 3. LECCIONES APRENDIDAS Y RECOMENDACIONES POLÍTICAS

## 3.2 IDENTIFICACIÓN DE LAS LECCIONES APRENDIDAS

Algunas de las "lecciones aprendidas" de los retos de la vivienda en cada país son las siguientes:

1. En relación con la falta de acceso a la vivienda en los entornos urbanos, esto puede abordarse mediante el logro de una **combinación funcional de ocupación de vivienda** que permita a los hogares elegir la que más les convenga, de acuerdo con sus capacidades y expectativas económicas, evitando así el sobreendeudamiento y la inseguridad de la tenencia (continuidad de las tenencias de vivienda; LL2 ES). En este caso se ha producido un proceso de **armonización informal** intracomunitaria en los marcos jurídicos de la vivienda (acercamiento de los sistemas jurídicos nacionales mediante la introducción de buenas prácticas e iniciativas e instituciones de éxito existentes en otros Estados miembros de la UE) por la influencia mutua del Reino Unido (Inglaterra) y los Países Bajos, en materia de uso de tenencias intermedias que, a su vez, han influido en ES (Cataluña). Otra fuente de inspiración para otros países pueden ser los **fideicomisos comunitarios de tierras** (CLT) desarrollados en BE<sup>252</sup> como iniciativas de base de tenencia comunitaria de tierras.
2. **Las instituciones similares a las HAs** pueden contribuir a aumentar el número de viviendas sociales de alquiler disponibles, ya que vinculan las políticas públicas con la financiación privada (subvención cruzada) y proporcionan conocimientos técnicos de gestión. Se han recomendado en ES (dentro de LL3) y SK (LL6), donde son incipientes. Sin embargo, allí donde están extendidos, **existe un riesgo de conflicto de intereses debido a su naturaleza híbrida**, que tiene que ver con el **sistema de garantía tripartita** (NL LL1) y su **supervisión por parte de una entidad pública** (LL1 UK y AT BP3). En relación con lo primero, las HAs holandesas tienen un **sistema de triple garantía** (WSW, AW y gobierno y autoridades locales), ya que son financieramente independientes desde mediados de los años noventa, lo que les permite acceder a préstamos en el mercado financiero a tipos de interés muy bajos que deben destinarse íntegramente a proyectos sociales. Sin embargo, en el pasado reciente, este sistema implicaba un **riesgo moral**, al permitir inversiones arriesgadas que podían poner en peligro su parque de viviendas sociales. En Inglaterra y Gales, el RSH se encarga de **supervisar públicamente** a los RP, para garantizar su transparencia y control, a

cambio del apoyo e intervención pública para evitar la quiebra de las HAs. Sin embargo, este apoyo público e incluso la intervención, en algunos casos, también puede conducir a un riesgo moral en sus actividades. De hecho, las HAs inglesas han experimentado un proceso de **mayor dependencia de la financiación privada** debido a los recientes presupuestos de austeridad (UK (Ing.) LL3), cuyas consecuencias han sido dobles: puntos fuertes, como la no dependencia del presupuesto público, la diversificación de las fuentes de financiación y la mayor profesionalización del sector, pero también puntos débiles, como la evaluación de la accesibilidad previa al alquiler de los posibles inquilinos sociales/accesibles, el peligro de depender cada vez más del dinero privado y la entrada de actores no tradicionales de la vivienda social en el sector, como los bancos o las agencias de calificación, que podrían distorsionar su función social.

3. Las largas listas de espera en las viviendas de alquiler social deberían estudiarse más a fondo, según la experiencia de NL (LL2). Una de las razones del fenómeno de la asimetría y de las largas listas de espera, según la experiencia de NL (LL2), son los arrendamientos sociales indefinidos (de duración indefinida combinados con la comprobación irregular del cumplimiento de los requisitos para ser considerado "necesitado de vivienda social") que no permiten una rotación del parque de viviendas de alquiler social existente. Sin embargo, las razones de la asimetría y las largas listas de espera son varias y debería estudiarse con más detalle.
4. Cuando sea necesario **aumentar la vivienda social**, más allá de la mera acción pública, las **medidas blandas de colaboración con los agentes privados** pueden ofrecer resultados interesantes (ES LL3, UK (Inglaterra) BP1, NL BP4). Algunos ejemplos son las redes de intermediación pública (por ejemplo, proporcionar a los propietarios privados garantías y subvenciones para la rehabilitación a cambio de entregar la vivienda para el alquiler social); los derechos de tanteo a favor de los gobiernos regionales (ej. la reventa de una propiedad por parte de un banco como resultado de la ejecución de una hipoteca impagada); el establecimiento de asociaciones público-privadas o el proyecto holandés *Startblock Riekerhaven*, orientado a la integración de los refugiados.
5. La **urbanización** ha provocado distintos tipos de externalidades. La **privatización masiva de terrenos** en las zonas urbanas de SK en la década de 1990 (SK LL4) provocó la falta de **terrenos adecuados para el desarrollo de viviendas sociales y accesibles** y la resistencia de los habitantes a la densificación.

252 <https://cltb.be/en/> (consultado el 26 de agosto de 2020).

Incluso en AT (LL8), en la construcción de nuevas viviendas sociales, el **aumento de los costes de construcción y la escasez de suelo** contribuyen a elevar los costes de los alquileres, lo que lleva a una mayor necesidad de subsidios a la demanda, como prestaciones de vivienda y mayores aportaciones de capital por parte de los futuros inquilinos (**mayor patrimonio del inquilino**). En relación con la vivienda, la falta de acceso a la compra de una **vivienda, el aumento de los precios de los alquileres en AT** desde 2007 (LL7) limita el acceso a la vivienda accesible; esto se debe a tres factores: los alquileres privados se han disparado en Viena y sus alrededores, así como en otras ciudades importantes; las nuevas construcciones siguen la dinámica del mercado; y los apartamentos de peor calidad, pero accesibles, casi han desaparecido debido a las reformas, reduciendo las viviendas viables para los hogares con bajos ingresos (**un proceso de aburguesamiento**). De hecho, la **demanda de viviendas sociales y accesibles** ha superado a la oferta (AT LL6), con una tendencia general hacia más trabajos a tiempo parcial y formas de empleo precarias, hacia tipos de hogares más vulnerables y un aumento de los refugiados. A su vez, en los Países Bajos, la Decisión 2012/21/UE de la Comisión Europea ha puesto en entredicho el modelo de **vivienda social universal** de ese país (LL3), que ha dejado a los hogares de ingresos medios sin ayudas públicas y ahora se ven obligados a elegir entre una vivienda de alquiler relativamente cara en la ciudad o la compra/alquiler de un lugar más accesible fuera de la ciudad (**hogares de ingresos medios "apurados"**). Además, la toma de decisiones de casi todos los propietarios de viviendas en la década de 1990 en SK y en muchos antiguos países socialistas ha provocado el problema de la **financiación de la rehabilitación** del parque de viviendas (para muchos hogares que dependen de las subvenciones públicas o de los préstamos bancarios) (SK LL1) y la **desestimación de la vivienda de alquiler social** como política de todo el país y en las zonas urbanas (SK LL 2 y 3). La creación del SHDF polivalente ha paliado todas estas consecuencias (SK LL5). A su vez, LV ha optado por facilitar la cuota inicial de las hipotecas a las familias con hijos para acceder a la vivienda en propiedad (LV LL3) (un total de 14.000 familias con 18.000 hijos desde 2015), pero las familias que no tienen medios suficientes quedan excluidas del plan y en las zonas rurales los bancos comerciales no están interesados. Por último, para paliar las consecuencias de la urbanización y la despoblación, es imprescindible una adecuada política de **cohesión territorial** que proporcione oportunidades de trabajo y servicios de forma coherente a través de una región/país con las debidas comunicaciones

terrestres y digitales (ES LL6).

6. En relación con la **accesibilidad universal a la vivienda**, el **estado de conservación** de la misma y la **eficiencia energética**, ES (LL5) ha informado de que la accesibilidad y las condiciones de vida se han quedado atrás cuando la accesibilidad es una prioridad. Además, en los **antiguos países socialistas**, existe una **necesidad urgente de renovar el parque de viviendas heredado** (SK, LV). Mientras que SK ha llevado a cabo esta tarea con bastante eficacia a través del SHDF (SK BP1), sigue siendo un problema en LV (LL1) debido a la falta de confianza entre los grupos implicados (residentes sociales y actores públicos y privados que participan en el proceso de renovación), lo que les impide llegar a un acuerdo social para renovar las grandes urbanizaciones. En relación con la inclusión de los grupos vulnerables en el ámbito de la vivienda, la iniciativa de GH en LV (LL2) demuestra que es necesario un enfoque interdisciplinar de este reto (colaboración entre las ONG, el Ministerio de Bienestar y los gobiernos locales), mientras que la falta de iniciativas y financiación suficientes por parte de los gobiernos locales y la escasa disponibilidad del parque de viviendas obstaculizan todo su potencial de difusión.
7. **Los retoques en las leyes, la incoherencia o la contradicción de la legislación de vivienda a varios niveles no funcionan** (ES LL4). La producción de datos fiables y la **investigación fiable e independiente en materia de vivienda** pueden ayudar a orientar adecuadamente las políticas de vivienda (ES LL1).
8. **Aumentar la alfabetización de los ciudadanos en materia de vivienda**. A veces, las nuevas instituciones, los derechos, las subvenciones o las políticas en el ámbito de la vivienda no llegan a todo el mundo, sobre todo a los que tienen menos acceso a la defensa legal o a los asesores. Este es claramente el caso en muchos campos en ES (defensa en el caso de la amenaza de desahucio, derechos de los discapacitados y de los ancianos para hacer cumplir las obras para lograr la accesibilidad universal en los edificios de varias unidades donde viven, nuevos tipos de tenencia de viviendas generalizados). La **transferencia y la comunicación de la investigación fiable en materia de vivienda** a los grupos de interés es crucial (ES LL1), así como la proactividad de la administración pública y del tercer sector.

## CAPÍTULO 3. LECCIONES APRENDIDAS Y RECOMENDACIONES POLÍTICAS

### 3.3. UN CONJUNTO DE RECOMENDACIONES POLÍTICAS A VARIOS NIVELES O PUNTOS ACCIONABLES

La vivienda es uno de los derechos y necesidades humanas fundamentales y también es un factor importante socioeconómico que influye y es influido por otros factores ajenos al sector de la vivienda. Esta situación es muy distinta en países, regiones y ciudades europeas debido a sus enfoques a largo plazo de la vivienda, dependiendo de soluciones de mercado e intervención estatal. En algunos países, la política estatal se basó en un enfoque universal de la vivienda para familias de ingresos bajos y medios, desde un punto de vista de vivienda social y accesible que pretendía una mezcla social. En otros países, se dirigió a grupos de bajos ingresos y vulnerables, basándose en un concepto de vivienda social.

La crisis financiera mundial de 2007 ha planteado nuevos retos sobre las políticas de vivienda en Europa. El aumento de los precios de la vivienda en general, incluida la subida de los alquileres, en grandes ciudades, limita el acceso de quienes tienen bajos/medios ingresos y vulnerables, a la vivienda social pública y accesible. La escasez de suelo disponible para viviendas sociales y accesibles y su rápido aumento de precio, junto con las elevadas exigencias ecológicas de los nuevos edificios, provocan un aumento de los costes de construcción y son otro límite para la vivienda accesible. El tercer reto es la mayor demanda de vivienda social debido al estancamiento o la disminución de los ingresos de los hogares de la renta después de la CFG y la migración a algunos países europeos. El reglamento de ayudas estatales de la Comisión Europea tuvo una reacción negativa para reaccionar ante los desafíos. Incluso en los países con una política de vivienda universal, tuvieron que diseñar una política de vivienda para todos los grupos necesitados, sin dejar atrás a los grupos de ingresos medios, la sostenibilidad y la mezcla social lograda hasta ahora.

Una posible solución debería ser una política coordinada a varios niveles, desde las autoridades públicas locales hasta las nacionales y europeas como; a) un incremento de nuevas viviendas sociales y accesibles, b) la obtención de suelo para viviendas sociales y accesibles, c) un mejor uso del parque de viviendas existente, d) la renovación de las viviendas existentes, y e) un enfoque más específico para los grupos pobres y vulnerables.

#### 3.3.1 A NIVEL LOCAL/MUNICIPAL

1. Analizar los datos disponibles y preparar un plan de apoyo/construcción/adquisición de nuevas viviendas sociales, públicas y accesibles en el municipio, que responda a las necesidades analizadas de toda la población, incluyendo la lucha contra la especulación; la participación; la transparencia y la regulación de los alquileres; la protección de los inquilinos hasta un equilibrio entre las dos partes en el contrato de arrendamiento; los mecanismos para prevenir, abordar y reaccionar ante los desahucios; el uso sostenible del suelo y otros elementos de la política de vivienda adecuada. Utilizar la combinación de fondos locales, nacionales y de la UE (incluida la financiación del BEI, Banco Europeo de Inversiones) para las nuevas viviendas e instrumentos financieros renovables, ej. bancos o fondos de vivienda.
2. Colaborar con todas las partes implicadas, públicas y privadas, financieras y sociales (las agencias de vivienda, las diferentes entidades públicas, los socios privados, las asociaciones de propietarios e inquilinos, los comités de vecinos, etc.), para generar tantas viviendas accesibles como sea posible y gestionarlas de forma responsable.
3. Utilizar las obligaciones de planificación como instrumento para incluir una cuota de vivienda accesible en los nuevos proyectos de desarrollo privado, con el fin de garantizar más viviendas accesibles, y con la gestión de las viviendas adquiridas por parte del municipio, una HA u otra entidad pública.
4. Aumentar el suelo apto para viviendas accesibles en el municipio, utilizando las herramientas de gestión del suelo, como los fideicomisos de tierras comunitarias, los impuestos contra la especulación del suelo, los planes de desarrollo urbano, la financiación de estructuras de compra de suelo accesible a nivel local, la categorización de las viviendas subvencionadas en la zonificación.<sup>253</sup>
5. Combinar los proyectos de eficiencia energética de los edificios, que pueden contribuir sustancialmente a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero y a la prevención de la pobreza energética, con los objetivos de cohesión social, ya que la rehabilitación de viviendas es esencial para aumentar la oferta de viviendas adecuadas, universalmente accesibles, saludables y energéticamente eficientes. Los proyectos pueden incluir medidas de eficiencia energética para edificios de varios pisos y edificios de uso mixto, en colaboración con sus órganos de gobierno; el desarrollo de infraestructuras para reducir

253 El gobierno de la ciudad de Viena decidió introducir esta categoría, en vista de la necesidad de más viviendas asequibles en una ciudad en crecimiento.

la calefacción y la refrigeración de energía y reducir la contaminación atmosférica; la construcción de edificios de energía prácticamente nula y de edificios y barrios de energía positiva; y la adaptación profunda de los edificios existentes y materiales de construcción sostenibles. Debe prestarse especial atención a las comunidades más desfavorecidas. Debe garantizarse la sostenibilidad en la nueva construcción de viviendas sociales y accesibles.

6. Con respecto a la cohesión social, tratar de evitar las "renovaciones", es decir, los desalojos por renovación, mediante la participación de los residentes, ya que la renovación no debe conducir a aumentos masivos del alquiler, sino que debe equilibrarse con el ahorro de energía. Preferir la renovación integrada de los distritos en los que se concedan subvenciones públicas, cuando éstas reduzcan los precios/alquileres. Cuando se trate de subvenciones públicas, combinarlas con la regulación de los alquileres y los topes de los mismos para evitar su capitalización.
7. Tan importante es el acceso a la vivienda como evitar perderla por desahucio. Es fundamental adoptar medidas eficaces para prevenir, abordar y reaccionar ante los desahucios, incluso los debidos a medidas de renovación, y la falta de vivienda.
8. Organizar la participación en los procesos de toma de decisiones para abordar las cuestiones relacionadas con el entorno vital de las viviendas alquiladas, lo que incluye las condiciones de su arrendamiento, así como las actividades relacionadas con la vivienda y el desarrollo comunitario. Para garantizar estos derechos, es igualmente importante el acceso a procedimientos internos eficaces de reclamación y apelación, así como a servicios de mediación y arbitraje.
9. Proporcionar servicios sociales adicionales a la vivienda para los más necesitados (por ejemplo, vida independiente para las personas discapacitadas, acceso a la ciudad para las personas mayores, empoderamiento de las madres/padres solteros) y para las personas sin hogar, por ejemplo, en el marco del programa *Housing First*.
10. Intentar abarcar tanto a los grupos de renta baja como a los de renta media, sin dejar a nadie atrás, aplicando el objetivo de la mezcla social en los proyectos de desarrollo urbano y adoptando enfoques participativos. Las posibles herramientas podrían ser las asociaciones público-privadas, las subvenciones cruzadas, la transparencia de los alquileres, el apoyo a las organizaciones de propietarios e inquilinos, la diversidad de tenencias, etc.

### 3.3.2 A NIVEL REGIONAL Y NACIONAL

1. Evaluar y ajustar la política/estrategia nacional/regional de vivienda: preferible un enfoque universal de la vivienda que abarque además a las familias de ingresos medios y, al mismo tiempo, sea lo suficientemente específico como para permitir el acceso a la vivienda a las familias de bajos ingresos y a los grupos vulnerables. Debería incluir el principio de subsidiariedad para elegir el alcance y el diseño de las viviendas sociales, públicas y accesibles, así como los métodos para regular el mercado de la vivienda.
2. La política/estrategia nacional/regional de vivienda también debería incluir la coordinación entre las políticas de vivienda a varios niveles, especialmente para contrarrestar el aumento de los precios de la vivienda que puede estar relacionado con los problemas en torno al proceso de urbanización, la escasez de suelo para viviendas y la flexibilidad de los procedimientos (por ejemplo, las normas de zonificación), fomentando así una oferta de viviendas accesibles. Puede ser un medio financiero y legal para la creación de reservas de suelo por entidades municipales con ánimo de lucro, la compra de terrenos vacíos y abandonados, o la habilitación de modelos de arrendamiento de terrenos municipales como alternativa a la venta.
3. Reconocer el derecho a la vivienda como un derecho subjetivo, ya sea en la constitución o en la legislación del país, y definir claramente las responsabilidades de los diferentes niveles de autoridad pública en materia de vivienda (incluyendo regiones, provincias y municipios).
4. Fomentar una diversidad de soluciones de vivienda, desde el alquiler social, público, cooperativo, con fines de lucro y privado, así como la vivienda en propiedad, que combinen la accesibilidad (en la producción, el acceso y el mantenimiento), la estabilidad y la seguridad para los inquilinos y los propietarios. Introducir un continuo funcionamiento de tenencias de vivienda (incluyendo contratos de duración determinada, intermedia, indefinida y otras formas) que combinen accesibilidad (en el acceso y el mantenimiento), flexibilidad y estabilidad para los hogares. Deben evitarse las ocupaciones que no cumplan estos requisitos y que tiendan a la precariedad.
5. Empezar una política coherente de cohesión territorial en todo el territorio en base a la igualdad de oportunidades y el acceso a los servicios en el país, territorio o región, para minimizar la necesidad de que la población se concentre en las grandes ciudades.

## CAPÍTULO 3. LECCIONES APRENDIDAS Y RECOMENDACIONES POLÍTICAS

6. Utilizar los instrumentos regionales/nacionales de planificación urbana para garantizar una cantidad mínima de viviendas accesibles y sociales dentro de las zonas urbanas y para estimular las comunidades mixtas.
7. Proporcionar, donde no exista, un marco para desarrollar las HAs (con diversas formas jurídicas) como instrumentos para aumentar el número de viviendas accesibles, cooperativas y sociales disponibles y cumplir las políticas de vivienda nacionales/regionales con la supervisión nacional de sus actividades. Se les podría permitir utilizar los beneficios de sus actividades no sociales para financiar viviendas sociales y accesibles. Definir el papel de las organizaciones que gestionan la adjudicación de viviendas y permitir la creación de un portal de vivienda con información sobre la misma más allá de los municipios y las regiones para apoyar la movilidad y la posibilidad de encontrar una vivienda adecuada.
8. Garantizar una parte suficiente del PIB para financiar las políticas de vivienda. Adoptar un modelo de financiación estable para la política de vivienda, combinando subvenciones, préstamos a bajo interés (con rendimientos crecientes a medio y largo plazo) y ayudas a la vivienda, así como otras formas de apoyo financiero, como fondos rotatorios y una mejor utilización de la financiación de la UE y del BEI por parte de las autoridades locales de vivienda y los proveedores de vivienda social, pública y accesible. Concentrar el apoyo financiero en el lado de la oferta de la nueva construcción/adquisición de viviendas sociales y accesibles para evitar el aumento de los precios relacionados con las elevadas ayudas a la vivienda.
9. Asignar un apoyo financiero especial a nivel nacional/regional para aumentar la sostenibilidad de la vivienda (rehabilitación, renovación junto con altos estándares de calidad y eficiencia energética) del parque de viviendas existentes y nuevas, evitando al mismo tiempo la capitalización de las subvenciones públicas.
10. Fomentar la creación de observatorios de datos sobre la vivienda y de centros de formación e investigación especializados en vivienda para ayudar a los responsables políticos a adoptar políticas adecuadas en materia de vivienda. En particular, analizar la tasa de sobrecarga de la vivienda y su distribución regional para evaluar las necesidades y los límites de los grupos de bajos ingresos y vulnerables. Aumentar la alfabetización de los ciudadanos en materia de vivienda.

### 3.3.3 A NIVEL EUROPEO

1. Dada la importancia y el impacto cruzado de los problemas y retos de la vivienda en muchos campos (economía, finanzas, salud, derechos humanos, protección del consumidor, educación, política exterior/migración, energía, cohesión social, libre circulación de personas, etc.), recomendamos encarecidamente que se establezca una estrategia integrada para la vivienda, dentro de la Comisión Europea, con el objetivo de mejorar la coherencia política de las Políticas e Iniciativas de la UE que tengan un impacto en la vivienda.<sup>254</sup> Esto podría adoptar la forma de un grupo intersectorial potenciado sobre la vivienda, sentando las bases hacia una dirección específica en los próximos años. Además de la coherencia política, un enfoque coordinado de la vivienda dentro de la Comisión Europea debería centrarse en la mejora de la base analítica de la evaluación de la vivienda, para que los informes de los países y las recomendaciones específicas para cada país puedan basarse en una base más sólida. Las recomendaciones de la Comisión deberían reflejar los últimos avances científicos en el campo de la teoría y la economía de la vivienda y descifrar la complejidad de los sistemas nacionales de vivienda, no sólo algunos elementos seleccionados.
2. Muchos de los retos que se discuten en este informe podrían abordarse o tratarse mejor si se pusieran a disposición del legislador facilitándole datos suficientes (paneuropeos, nacionales y subnacionales). Por ello, recomendamos encarecidamente que la Comisión Europea otorgue un mandato a Eurostat para que desarrolle un conjunto de datos completo sobre cuestiones de vivienda, que cubra al menos el nivel NUTS 3. Entre los datos que deben recogerse y controlarse se encuentran las mediciones de la privación de vivienda, la falta de hogar y la exclusión de la vivienda, los tipos de tenencia de la vivienda, la eficiencia energética de los edificios y la inversión en vivienda. Se aconseja la creación de un Observatorio y Centro de Investigación de la UE *ad hoc* sobre la vivienda para garantizar una investigación objetiva sobre la vivienda.
3. Para aumentar los recursos financieros, se recomienda permitir un uso mejor y combinado de los fondos locales, nacionales y europeos y de la financiación del BEI para promover la vivienda social,

<sup>254</sup> En este sentido, véase el "Proyecto de informe sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos (2019/2187(INI))" de Van Sparrentak (Comisión de Empleo y Asuntos Sociales), [www.europarl.europa.eu/meetdocs/2014\\_2019/plmrep/COMMITTEES/EMPL/PR/2020/08-31/1210732EN.pdf](http://www.europarl.europa.eu/meetdocs/2014_2019/plmrep/COMMITTEES/EMPL/PR/2020/08-31/1210732EN.pdf).

accesible y sostenible, especialmente en las zonas urbanas. Asimismo, fomentar la ola de renovación en el marco del Green Deal Europeo, con el fin de renovar y mejorar los edificios públicos y privados para hacer frente a la baja descarbonización actual y mejorar la eficiencia energética del parque inmobiliario de la UE.

4. Ampliar y concretar el derecho a la vivienda accesible promulgado en el Pilar Europeo de Derechos Sociales (EPSR). El principio 19 del EPSR debería conceder el derecho a la vivienda accesible a todos, en lugar de limitarlo únicamente a los grupos más vulnerables.
5. Se pueden crear mejores condiciones para una vivienda digna, sostenible y accesible a través del proceso del Semestre europeo. Esto puede lograrse mediante una revisión de los indicadores sobre vivienda incluidos en el cuadro de indicadores sociales, así como en el procedimiento de desequilibrios macroeconómicos. De manera decisiva, deberían tener en cuenta la diversidad de tenencias de la vivienda a lo largo del continuo de la vivienda y la sobrecarga del coste de la misma.
6. En la próxima revisión de las normas fiscales europeas, los Estados miembros deberían acordar considerar el gasto en vivienda accesible y sostenible como una inversión clave, de modo que, desde una perspectiva a medio plazo, los programas de inversión para abordar los problemas de vivienda puedan quedar exentos de las normas de déficit.
7. Un enfoque similar debería guiar la reforma de las normas sobre ayudas estatales; a través de una revisión de las definiciones de grupo objetivo para los servicios de interés económico general, se puede desbloquear la inversión hacia soluciones de vivienda accesible y sostenible. Esto debería hacerse de acuerdo con los principios fundamentales de la UE.
8. Debería restablecerse la Red de puntos focales nacionales sobre política de vivienda (o HFP) para garantizar un mecanismo de intercambio de información y conocimientos, y para ampliar el seguimiento de las necesidades y políticas de vivienda accesible en los Estados miembros de la UE. Conectar iniciativas como la Agenda Urbana de la UE o la Agenda de Ciudades Inteligentes de la UE, con sus buenas prácticas y lecciones aprendidas sobre la vivienda

accesible y sostenible en las ciudades de la UE. Así mismo establecer redes para el intercambio de responsabilidades urbanas y regionales en materia de vivienda (por ejemplo, como un programa Erasmus+) con el objetivo de crear capacidades en relación con la inversión en vivienda y establecer programas municipales de vivienda.

9. En cuanto a la financiarización, la Comisión Europea debería investigar más sobre su impacto en los mercados de la vivienda. En cuanto a la turistificación, la Unión Europea debería explorar la posibilidad de una norma común europea para mejorar el marco legal y los mecanismos de aplicación de la ley para las plataformas de alquiler vacacional a corto plazo, de modo que los datos estén a disposición de las ciudades y se minimice el uso ilícito.
10. Aumentar la coordinación de la UE en el ámbito de la vivienda con las principales organizaciones interesadas, como Eurocities, el CMRE (Centro de Investigación y Experimentación Marítima) o la Red Europea de Investigación sobre la Vivienda (ENHR) y otras partes interesadas en el ámbito de la vivienda, para crear una sólida red cooperativa especializada en la vivienda.

# REFERENCIAS

Amann, W., and Mundt, A. (2005). *The Austrian system of social housing finance*.

**El sistema austriaco de financiación de la vivienda social.**

Amann, W., and Struber, C., eds (2019). *Österreichischer wohnhandbuch 2019*. Studienverlag, Innsbruck.

**Manual de la vivienda en Austria 2019**. Studienverlag, Innsbruck.

Arthurson, K., and Jacobs, K. (2003). *Social exclusion and housing*, AHURI final report no 51.

**Exclusión social y vivienda, informe final de AHURI nº 51.**

Bauer, S. coord (2018). *Policy guidelines for affordable housing in European cities*, Urban Agenda for the EU, City of Vienna – Wiener Wohnen.

**Directrices políticas para la vivienda accesible en las ciudades europeas, Agenda Urbana para la UE, Ciudad de Viena - Wiener Wohnen**

Boelhouwer, P. (2019). 'The housing market in the Netherlands as a driver for social inequalities: proposals for reform,' *International Journal of Housing Policy* -El mercado de la vivienda en los Países Bajos como motor de las desigualdades sociales: propuestas de reforma", *International Journal of Housing Policy*: <https://10.1080/19491247.2019.1663056>.

Burrows, R., and Knowles, C. (2019). "The 'HAVES' and the 'HAVE YACHTS': Socio spatial struggles in London between the 'merely wealthy' and the 'super-rich'", *Cultural Politics*, 15(1), 72-87.  
**Burrows, R., and Knowles, C. (2019). "Los 'HAVES' y los 'HAVE YACHTS': Las luchas socioespaciales en Londres entre los meramente ricos" y los "superricos", *Cultural Politics*, 15(1), 72-87**

Cahill, N. (2014). 'Financing of social housing in selected European countries', *NESC Secretariat Papers*, paper no 11.  
**"Financiación de viviendas sociales en países europeos seleccionados", Documentos de la Secretaría del NESC, documento nº 11.**

Cecodhas Housing Europe's Observatory (2011). *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*, Brussels.

**Observatorio Cecodhas Housing Europe (2011). Informe 2012 de Housing Europe. The nuts and bolts of European social housing systems, Bruselas.**

Czischke, D., and van Bortel, G. (2018). 'An exploration of concepts and policies on 'affordable housing' in England, Italy, Poland and the Netherlands,' *Journal of Housing and the Built Environment*,  
**Czischke, D. y van Bortel, G. (2018). Una exploración de conceptos y políticas sobre "viviendas accesibles" en Inglaterra, Italia, Polonia y los Países Bajos", *Journal of Housing and the Built Environment* <https://doi.org/10.1007/s10901-018-9598-1>.**

Elsinga, M. et al. (2020). 'Toward sustainable and inclusive housing: underpinning housing policy as design for values,' *Sustainability*, 12(5), 1-15.

**Elsinga, M. y col. (2020). "Hacia una vivienda sostenible e inclusiva: apuntalar la política de vivienda como diseño de valores", *Sostenibilidad*, 12 (5), 1-15**

Elsinga, M.G., and Haffner, M.E.A. (2020). 'How the European Commission affected social rental housing in the Netherlands and Germany,' in Anacker, K.B., Nguyen, M.T., and Varady, D.P. (eds) *The Routledge Handbook of Housing Policy and Planning*, Routledge, New York and London, 220-227.

**Elsinga, M.G. y Haffner, M.E.A. (2020). "Cómo afectó la Comisión Europea a las viviendas de alquiler social en los Países Bajos y Alemania", en Anacker, K.B., Nguyen, M.T., y Varady,**

Elsinga, M., Hoekstra, J., and Dol, K. (2015). 'Financial implications of affordable home ownership products: four Dutch products in international perspective,' *Journal of Housing and the Built Environment*, 30, 237-255.

**Elsinga, M., Hoekstra, J. y Dol, K. (2015). "Implicaciones financieras de los productos de propiedad de vivienda accesible: cuatro productos holandeses en perspectiva internacional", *Journal of Housing and the Built Environment*, 30, 237-255**

European Commission (2019). *Employment and social developments in Europe 2019 sustainable growth for all: choices for the future of social Europe*, Directorate- General for Employment, Social Affairs and Inclusion.

**Comisión Europea (2019). Empleo y desarrollo social en Europa Crecimiento sostenible para todos en 2019: opciones para el futuro de la Europa social, Dirección General de Empleo, Asuntos Sociales e Inclusión.**

European Economic and Social Committee (2020). *Universal access to housing that is decent, sustainable and affordable over the long term (own-initiative opinion)*, TEN/707-EESC-2020.  
**Comité Económico y Social Europeo (2020). Acceso universal a una vivienda digna, sostenible y accesible a largo plazo (dictamen de iniciativa), TEN / 707-CESE-2020.**

European Investment Bank (2019). *Social and affordable housing with the EIB. Advanced finance for a basic need*, European Investment Bank and European Committee of the Regions.  
**Banco Europeo de Inversiones (2019). Vivienda social y accesible con el BEI. Financiación avanzada para una necesidad básica, Banco Europeo de Inversiones y Comité Europeo de las Regiones**

Florida, R. (2002). *The rise of the creative class*, Basic Books, New York. Florida, R. (2017). *The new urban crisis*, Basic Books, New York. Fondation Abbé Pierre (2018). *L'État du mal-logement en France 2018*, 23rd ed.

**Florida, R. (2002). El auge de la clase creativa, Basic Books, Nueva York. Florida, R. (2017). La nueva crisis urbana, Basic Books, Nueva York. Fundación Abbé Pierre (2018). L'État du mal-logement en France 2018, 23a ed.**

Fondation Abbé Pierre and FEANTSA (2018). *Third overview of housing exclusion in Europe*.

**Fundación Abbé Pierre y FEANTSA (2018). Tercer panorama de la exclusión de la vivienda en Europa.**

Fondation Abbé Pierre and FEANTSA (2020). *Fifth overview of housing exclusion in Europe*.

**Fundación Abbé Pierre y FEANTSA (2020). Quinta reseña de la exclusión de la vivienda en Europa.-**

Fransen, L., del Bufalo, G., and Reviglio, E. (2018). Boosting investment in social infrastructure in Europe, discussion paper, 74.  
**Fransen, L., del Bufalo, G. y Reviglio, E. (2018). Impulsar la inversión en infraestructura social en Europa, documento de debate, 74.-**

Ghekière, L. (2008). 'Le développement du logement social dans l'Union européenne,' *Recherches et Prévisions*, 94, 21-34.  
**Ghekière, L. (2008). El desarrollo de la vivienda social en la Unión Europea, Recherches et Prévisions, 94, 21-34.**

Guillén-Navarro, N. A. (2010). La vivienda social en Inglaterra, *Atelier Libros Jurídicos*, Barcelona.

Gyourko, J., Mayer, C., and Sinai, T. (2013). 'Superstar cities,' *American Economic Journal: Economic Policy*, 5(4), 167-199.  
**Gyourko, J., Mayer, C. y Sinai, T. (2013). "Ciudades super estrellas" American Economic Journal: Economic Policy, 5 (4), 167-199.-**

Haffner, M.E.A. (2019). 'Pathways of Dutch and German social renting,' in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*, Research Series, University of Calgary, Canada, 61-74.

**Haffner, M.E.A. (2019). "Pathways of Dutch and German social renting", en Tsenkova, S. (ed), Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning, Research Series, Universidad de Calgary, Canadá, 61-74.-**

Haffner, M. et al. (2009). 'Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries?,' *Housing and Urban Policy Studies*, 33.

**Haffner, M. y col. (2009). "¿Cerrar la brecha entre la vivienda social y la vivienda alquilada en el mercado en seis países europeos?" Estudios de política urbana y de vivienda, 33.-**

Haffner, M.E.A., and Hulse, K. (2019). A fresh look at contemporary perspectives on urban housing affordability, *International Journal of Urban Sciences*,

**Haffner, M.E.A. y Hulse, K. (2019). Una nueva mirada a las perspectivas contemporáneas sobre la accesibilidad de la vivienda urbana, International Journal of Urban Sciences, <https://doi.org/10.1080/12265934.2019.1687320>.**

Haffner, M., Van der Veen, M., and Bounjough, H. (2014). National report for the Netherlands, TENLAW project: tenancy law and housing policy in multi-level Europe.

**Haffner, M., Van der Veen, M. y Bounjough, H. (2014). Informe nacional para los Países Bajos, proyecto TENLAW: derecho de arrendamiento y política de vivienda en Europa multinivel.**

Heywood, A. (2016). *Investing in affordable housing. An analysis of the affordable housing sector*, The Housing Finance Corporation.-

**Heywood, A. (2016). Invertir en vivienda accesible. Un análisis del sector de vivienda accesible, The Housing Finance Corporation.**

Hoekstra, J. (2017). 'Reregulation and residualization in Dutch social housing: a critical evaluation of new policies,' *Critical Housing Analysis*, 4(1), 31-39. Housing Europe (2019). *The state of housing in the EU 2019*. Hoekstra, J. (2017).

**"Re-regulación y proceso de residuos en la vivienda social holandesa: una evaluación crítica de nuevas políticas", Análisis crítico de vivienda, 4 (1), 31-39.**

**Vivienda en Europa (2019).**

**El estado de la vivienda en la UE 2019.**

Housing Partnership of the Urban Agenda for the EU (2018)

**Asociación de Vivienda de la Agenda Urbana para la UE (2018)**

*The Housing Partnership Action Plan*, December 2018.

**El Plan de Acción de la Asociación de Vivienda, diciembre de 2018**

Housing Solutions Platform (2019). 50 out-of-the-box housing solutions to homelessness and housing exclusion.

**Plataforma de Soluciones de Vivienda (2019). 50 soluciones de vivienda listas para usar para las personas sin hogar y la exclusión de vivienda**

Huisman, C.J. (2016) 'Temporary tenancies in the Netherlands: from pragmatic policy instrument to structural housing market reform', *International Journal of Housing Policy*, 16(3), 409-422-

Hulse, K., Burke, T., Ralston, L., and Stone, W. (2010). *The benefits and risks of home ownership for low-moderate income households* (AHURI final report no 154). Australian Housing and Urban Research Institute, Melbourne.

**Hulse, K., Burke, T., Ralston, L. y Stone, W. (2010). Los beneficios y riesgos de la propiedad de una vivienda para los hogares de ingresos bajos-moderados (informe final de AHURI no 154). Instituto Australiano de Investigación Urbana y Vivienda, Melbourne**

IWU and TUD (2020, draft). *Housing policies in the European Union*, Federal Ministry of the Interior, Building and Community (BMI) and Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR).

**IWU y TUD (2020, borrador). Políticas de vivienda en la Unión Europea, Ministerio Federal del Interior, Edificación y Comunidad (BMI) e Instituto Federal de Investigación sobre Edificación, Urbanismo y Desarrollo Territorial (BBSR)**

Joint Research Centre of the European Commission (2020). *Who owns the city? Exploratory research activity on the financialisation of housing in EU cities*, EUR 30224 EN, Publications Office of the European Union, Luxembourg-

**Centro Común de Investigación de la Comisión Europea (2020). ¿Quién es el dueño de la ciudad? Actividad de investigación exploratoria sobre la financiarización de la vivienda en ciudades de la UE, EUR 30224 EN, Oficina de Publicaciones de la Unión Europea, Luxemburgo.**

Jordan, M. (2018). 'The British assured shorthold tenancy in a European context: Extremity of tenancy law on the fringes of Europe,' in Schmid, C.U. (ed) *Tenancy Law and Housing Policy in Europe. Towards Regulatory Equilibrium*, Edward Elgar Publishing Limited, Cheltenham and Northampton, 239-259.

**-Jordan, M. (2018). "Los británicos aseguraron la tenencia a corto plazo en un contexto europeo: Extremidad de la ley de tenencia en los márgenes de Europa", en Schmid, C.U. (ed) Ley de arrendamiento y política de vivienda en Europa. Towards Regulatory Equilibrium, Edward Elgar Publishing Limited, Cheltenham y Northampton, 239-259**

Kemeny, J. (1995). *From public housing to the social market. Rental policy strategies in comparative perspective*, Routledge, London.

**Kemeny, J. (1995). De la vivienda pública al mercado social. Estrategias de política de alquiler en perspectiva comparada, Routledge, Londres.**

Kemp, P. (2015). 'Private renting after the global financial crisis,' *Housing Studies*, 30(4), 601-608.

**Kemp, P. (2015). "Alquiler privado después de la crisis financiera mundial", Estudios de vivienda, 30 (4), 601-608.**

Kenna, P. et al. (2016). *Pilot project – promoting protection of the right to housing – homelessness prevention in the context of evictions*, VT/2013/056, European Commission- Directorate-General for Employment, Social Affairs and Inclusion, Publications Office of the European Union.

**Kenna, P. y col. (2016). Proyecto piloto - Promoción de la protección del derecho a la vivienda - Prevención de la falta de vivienda en el contexto de los desalojos, VT / 2013/056, Comisión Europea - Dirección General de Empleo, Asuntos Sociales e Inclusión, Oficina de Publicaciones de la Unión Europea.**

Kholodilin, K. (2020). 'Housing policies worldwide during coronavirus crisis: challenges and solutions,' *DIW Focus 2*, DIW Berlin.

**Kholodilin, K. (2020). "Políticas de vivienda en todo el mundo durante la crisis del coronavirus: desafíos y soluciones", DIW Focus 2, DIW Berlín.**

Lambea Llop, N. (2020). *Propuesta de un modelo de provisión y gestión de vivienda social en clave europea*, doctoral thesis, unpublished.

**Lambea Llop, N. (2020). Propuesta de un modelo de provisión y gestión de vivienda social en clave europea, tesis doctoral, inédita.**

Lees, L. (2003). 'Super-gentrification: the case of Brooklyn Heights, New York city,' *Urban Studies*, 40(12), 2487-2509.

**Lees, L. (2003). "Supergentrificación: el caso de Brooklyn Heights, ciudad de Nueva York", Urban Studies, 40 (12), 2487-2509.**

Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la Ville*, Anthropos, Paris. **Lefebvre, H. (1968). El derecho a la ciudad, Anthropos, París.**

London Green Belt Council (2019). *Further serious loss of London's green belt. 'Safe under us?' – two years on.*

**Consejo del Cinturón Verde de Londres (2019). Más pérdida grave del cinturón verde de Londres. "¿Seguro debajo de nosotros?" - dos años después.**

Marine, S.B., Wagner, R., and Nicolazzo, Z. (2019). 'Student affairs professionals' roles in advancing gender inclusive housing: discourses of dominance and resistance,' *Journal of Diversity in Higher Education*, 12(3), 219-229.

**Marine, S.B., Wagner, R. y Nicolazzo, Z. (2019). "Los roles de los profesionales de asuntos estudiantiles en el avance de la vivienda con inclusión de género: discursos de dominio y resistencia", Journal of Diversity in Higher Education, 12 (3), 219-229.**

Marquardt, S., and Glaser, D. (2020). How much state and how much market? Comparing social housing in Berlin and Vienna, *German Politics*.

**Marquardt, S. y Glaser, D. (2020). ¿Cuánto estado y cuánto mercado? Comparando viviendas sociales en Berlín y Viena, Política alemana, <https://doi.org/10.1080/09644008.2020.1771696>.**

Ministerio de Fomento, DG de Arquitectura, Vivienda y Suelo, Observatorio de Vivienda y Suelo (2018). *Boletín especial, Alquiler Residencial* [online], 1-154.

Ministry of Housing, Communities and Local Government (2019). *Affordable housing supply: April 2018 to March 2019 England*, Housing Statistical Release, London.

**Ministerio de Vivienda, Comunidades y Gobierno Local (2019). Oferta de vivienda accesible: abril de 2018 a marzo de 2019 Inglaterra, publicación estadística de vivienda, Londres**

Mundt, A. (2018). 'Privileged, but challenged: the state of social housing in Austria in 2018,' *Critical Housing Analysis*, 5(1), 12-25.

**Mundt, A. (2018). "Privilegiado, pero desafiado: el estado de la vivienda social en Austria en 2018", Análisis crítico de vivienda, 5 (1), 12-25.**

Nasarre-Aznar, S. (2020). *Los años de la crisis de la Vivienda. De las hipotecas subprime a la Vivienda colaborativa*, Tirant lo Blanch, Valencia.

Nasarre-Aznar, S., and Caballé-Fabra, G. (2018). 'El impacto social de la investigación en materia de vivienda. El caso de la Cátedra UNESCO de vivienda de la Universidad Rovira i Virgili,' *Revista Internacional de las Organizaciones (RIO)*, nº. 21.

Nasarre-Aznar, S., and Simón-Moreno, H. (2020). 'Housing not for all: the lack of universal accessibility to housing in multi-unit buildings in Spain, Sweden and Germany,' *Journal of Property, Planning and Environmental Law*, 12(1), 35-54.

**-Nasarre-Aznar, S. y Simón-Moreno, H. (2020). "Vivienda no para todos: la falta de accesibilidad universal a la vivienda en edificios de unidades múltiples en España, Suecia y Alemania", Revista de Derecho de Propiedad, Planificación y Medio Ambiente, 12 (1), 35-54**

Nijsskens, R., Lohuis, M., Hilbers, P., Heeringa, W. (eds) (2019). *Hot property. The housing market in major cities*, Springer, eBook.

**Nijsskens, R., Lohuis, M., Hilbers, P., Heeringa, W. (eds) (2019). Propiedad caliente. El mercado de la vivienda en las principales ciudades, Springer, eBook**

Norris, M., and Carnegie, A. (2015). 'Sustainability, in habitat for humanity,' *Housing Review 2015. Affordability, livability, sustainability*, 43-55.

**Norris, M. y Carnegie, A. (2015). "Sostenibilidad, en hábitat para la humanidad", Housing Review 2015. Asequibilidad, habitabilidad, sostenibilidad, 43-55**

OECD (2019). *Indicator PH1.2 Housing policy objectives and obstacles*, indicators on public policies towards affordable housing.

**OCDE (2019). Indicador PH1.2 Objetivos y obstáculos de la política de vivienda, indicadores de políticas públicas hacia la vivienda accesible**, [www.oecd.org/social/affordable-housing-database/housing-policies/](http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/housing-policies/).

OECD (2019). *Indicator PH4.3. Key characteristics of social rental housing*.

OCDE (2019). Indicador PH4.3. Características clave de la vivienda social en alquiler, <https://www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/housing-policies.htm>.

OECD (2019). *Under pressure: The squeezed middle class*, OECD Publishing, Paris.

OCDE (2019). Bajo presión: la clase media comprimida, OECD Publishing, París <https://doi.org/10.1787/689afed1-en>.

Orji, P., and Sparkes, P. (2014). *National report for England and Wales*, TENLAW Project: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-Level Europe,

Orji, P. y Sparkes, P. (2014). Informe nacional de Inglaterra y Gales, Proyecto TENLAW: Ley de arrendamiento y política de vivienda en Europa multinivel, [www.uni-bremen.de/jura/tenlaw-tenancy-law-and-housing-policy-in-multi-level-europe/](http://www.uni-bremen.de/jura/tenlaw-tenancy-law-and-housing-policy-in-multi-level-europe/).

Oxley, M. (2009). Financing affordable social housing in Europe, UN-Habitat, Nairobi.

**Oxley, M. (2009). Financiación de viviendas sociales accesibles en Europa**, ONU-Habitat, Nairobi

Peace, S., and Holland, C. (eds) (2001). *Inclusive housing in an ageing society: innovative approaches*, Bristol University Press, Bristol.

**Peace, S. y Holland, C. (eds) (2001). Vivienda inclusiva en una sociedad que envejece: enfoques innovadores**, Bristol University Press, Bristol.

Pleace, N. (2011). 'Immigration and homelessness,' in O'Sullivan, E., Busch-Geertsema, V., Quilgars, D., and Pleace, N. (eds), *Homelessness Research in Europe*, FEANTSA, Brussels, 143-163.

**Pleace, N. (2011). "Immigration and homelessness"**, en O'Sullivan, E., Busch-Geertsema, V., Quilgars, D. y Pleace, N. (eds), *Homelessness Research in Europe*, FEANTSA, Bruselas, 143-163.

Preece, J., Hickman, P., and Pattison, B. (2019). "The affordability of 'affordable' housing in England: conditionality and exclusion in a context of welfare reform," *Housing Studies*

**Preece, J., Hickman, P. y Pattison, B. (2019). "La accesibilidad de la vivienda 'accesible' en Inglaterra: condicionalidad y exclusión en un contexto de reforma del bienestar"**, *Estudios de vivienda*, <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1653448>.

Priemus, H., and Gruis, V. (2011). 'Social housing and illegal state aid: the agreement between European Commission and Dutch Government,' *International Journal of Housing Policy*, 11(1), 89-104.

**Priemus, H. y Gruis, V. (2011). "Vivienda social y ayudas estatales ilegales: el acuerdo entre la Comisión Europea y el gobierno holandés"**, *Revista Internacional de Política de Vivienda*, 11 (1), 89-104.

Ratcliff, J. (2019). 'Tackling London's housing crisis,' in Nijskens, R. et al (eds) *Hot Property. The Housing Market in Major Cities*, Springer, eBook, 15-21.

**Ratcliff, J. (2019). "Abordando la crisis de la vivienda en Londres"**,

en Nijskens, R. et al (eds) *Hot Property. El mercado de la vivienda en las principales ciudades*, Springer, libro electrónico, 15-21

Rolnik, P. (2014). 'Place, inhabitation and citizenship: the right to housing and the right to the city in the contemporary urban world,' *International Journal of Housing Policy*, 14(3), 293-300.

**Rolnik, P. (2014). "Lugar, habitabilidad y ciudadanía: el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad en el mundo urbano contemporáneo"**, *Revista Internacional de Política de Vivienda*, 14 (3), 293-300.

Rosenfeld, O. (2015). *Social Housing in the UNECE Region. Models, Trends and Challenges*, United Nations, Geneva.

**Rosenfeld, O. (2015). Vivienda Social en la Región UNECE. Modelos, tendencias y desafíos**, Naciones Unidas, Ginebra

Salvi del Pero, A., Adema, W., Ferraro, V., and Frey, V. (2016). 'Policies to promote access to good-quality affordable housing in OECD countries,' *OECD Social, Employment and Migration*, working paper n° 176.

**Salvi del Pero, A., Adema, W., Ferraro, V. y Frey, V. (2016). "Políticas para promover el acceso a viviendas accesibles de buena calidad en los países de la OCDE"**, *OCDE Social, Empleo y Migración*, documento de trabajo n° 176.

Scanlon, K. (2017). "Social housing in England: affordable vs 'Affordable'," *Critical Housing Analysis*, 4(1), 21-30.

**Scanlon, K. (2017). "Vivienda social en Inglaterra: accesible frente a "accesible"**, *Análisis crítico de vivienda*, 4 (1), 21-30

Scanlon, K. (2019). 'Partnerships for Affordable Housing in England,' in Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning*, Research Series, University of Calgary, Calgary, 87-104.

**Scanlon, K. (2019). "Partnerships for Affordable Housing in England"**, en Tsenkova, S. (ed), *Housing Partnerships, Cities, Policy and Planning, Research Series, Universidad de Calgary, Calgary, 87-104.*

Schmid, C.U. (ed) (2018). *Tenancy law and housing policy in Europe*, Edward Elgar Publishing, Cheltenham-Northampton.

**Schmid, C.U. (ed) (2018). Ley de arrendamiento y política de vivienda en Europa**, Edward Elgar Publishing, Cheltenham-Northampton.

Sequera, J., and Nofre, J. (2018). 'Urban activism and touristification in Southern Europe. Barcelona, Madrid and Lisbon,' in Ibrahim, J., and Rob, M. (eds) *Contemporary Left-Wing Activism Vol 2: Democracy, Participation and Dissent in a Global Context*, Routledge, London.

**-Sequera, J. y Nofre, J. (2018). "Activismo urbano y turismo en el sur de Europa. Barcelona, Madrid y Lisboa"**, en Ibrahim, J. y Rob, M. (eds) *Contemporary Left-Wing Activism Vol 2: Democracy, Participation and Dissent in a Global Context*, Routledge, Londres.

Sobantu, M. (2019). 'Revisiting gender and housing: housing as seen through the eyes of women in social rental housing in Gauteng, South Africa,' *Social Work/Maatskaplike Werk*, 56, no 1(5).

**Sobantu, M. (2019). "Revisando el género y la vivienda: la vivienda vista a través de los ojos de las mujeres en viviendas de alquiler social en Gauteng, Sudáfrica"**, *Trabajo social / Maatskaplike Werk*, 56, no 1 (5).

Stephen Ezennia, I., and Hoskara, S.O. (2019). 'Methodological weaknesses in the measurement approaches and concept of housing affordability used in housing research: a qualitative study,' *PLoS ONE* 14(8),

**Stephen Ezennia, I. y Hoskara, S.O. (2019). "Debilidades metodológicas en los enfoques de medición y el concepto de accesibilidad de la vivienda utilizado en la investigación de la vivienda: un estudio cualitativo"; *PLoS ONE* 14 (8), <https://doi.org/10.1371/journal.pone.0221246>**

Stephens, M. (2019). 'Land value capture through planning and taxation,' in Stephens, M, Perry, J., Williams, P., and Young, G. (eds) UK Housing Review 2019. Chartered Institute of Housing, Coventry, 11-18.  
**Stephens, M. (2019). 'Recuperación del valor de la tierra a través de la planificación y los impuestos', en Stephens, M, Perry, J., Williams, P. y Young, G. (eds) UK Housing Review 2019. Chartered Institute of Housing, Coventry, 11-18.**

Trejja, S., and Bratuškins, U. (2019). 'Socialist ideals and physical reality: large housing estates in Riga, Latvia,' in Hess, D., and Tammaru, T. (eds), *Housing Estates in the Baltic Countries. The Urban Book Series*, Springer Open, 161-180),

**Trejja, S. y Bratuškins, U. (2019). "Ideales socialistas y realidad física: grandes urbanizaciones en Riga, Letonia", en Hess, D. y Tammaru, T. (eds), *Urbanizaciones en los países bálticos. Serie de libros urbanos*, Springer Open, 161-180), [https://doi.org/10.1007/978-3-030-23392-1\\_8](https://doi.org/10.1007/978-3-030-23392-1_8).**

Tsenkova, S., and French, M. (2011). *Affordable land and housing in Europe and North America*, volume 4, UN-HABITAT.

**Tsenkova, S. y French, M. (2011). *Terrenos y viviendas accesibles en Europa y América del Norte, volumen 4, ONU-HABITAT.***

UN New Urban Agenda (2016), adopted at the United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development (Habitat III), Quito

**Nueva Agenda Urbana de las Naciones Unidas (2016), adoptada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III), Quito, <https://www.habitat3.org/the-new-urban-agenda>.**

UNESCO Housing Chair URV (2018). *La accesibilidad de las viviendas en España* (por Fundación Mutua de Propietarios), y *La accesibilidad de las viviendas en Europa. Comparativa España, Alemania y Suecia* (for Fundación Mutua de Propietarios).

**Cátedra UNESCO Vivienda URV (2018). *La accesibilidad de las viviendas en España (para Fundación Mutua de Propietarios), inédito; y La accesibilidad de las viviendas en Europa. Comparativa España, Alemania y Suecia (para Fundación Mutua de Propietarios), inédito.***

Van Der Veer, J., and Schuiling, D. (2013). 'Economic crisis and regime change in Dutch social housing: the case of Amsterdam,' paper at the Conference RC43 at home with the housing market, Amsterdam. **Van Der Veer, J. y Schuiling, D. (2013). "Crisis económica y cambio de régimen en la vivienda social holandesa: el caso de Amsterdam"; documento en la Conferencia RC43 en casa con el mercado de la vivienda, Amsterdam.**

Ward, M., Franz, J.M., and Adkins, B. (2012) 'Inclusive housing in Australia – a voluntary response,' in Nelson, J. (ed), *Proceedings of World Academy of Science, Engineering and Technology (WASET)*, WASET, Stockholm, 344-352. **Ward, M., Franz, JM y Adkins, B. (2012) 'Vivienda inclusiva en Australia: una respuesta voluntaria', en Nelson, J. (ed), *Proceedings of World Academy of Science, Engineering and Technology (WASET)*, WASET, Estocolmo, 344-352.**

Whitehead, C. (2014). 'Social housing in England,' in Scanlon, K., Whitehead, C., and Fernández Arrigoitia, M. (eds), *Social Housing in Europe*, John Wiley and Sons, Chichester, 105-120.

**Whitehead, C. (2014). "Vivienda social en Inglaterra", en Scanlon, K., Whitehead, C. y Fernández Arrigoitia, M. (eds), *Vivienda social en Europa*, John Wiley and Sons, Chichester, 105-120**

Wijburg, G., and Waldron, R. (2020). 'Financialised privatisation, affordable housing and institutional investment: the case of England,' *Critical Housing Analysis*, 7(1), 114-129.

**Wijburg, G. y Waldron, R. (2020). "Privatización financiarizada, vivienda accesible e inversión institucional: el caso de Inglaterra", *Análisis crítico de la vivienda*, 7 (1), 114-129.**

World Economic Forum (2019). *Making affordable housing a reality in cities*, Insight Report, Cities, Urban Development and Urban Services Platform in Collaboration with PwC.

**Foro Económico Mundial (2019). *Hacer realidad la vivienda accesible en las ciudades, Informe Insight, Plataforma de ciudades, desarrollo urbano y servicios urbanos en colaboración con PwC.***





Copyright © 2021 por FEPS

A día de hoy, la **falta de un amplio acceso de la sociedad a la vivienda accesible** es uno de los problemas puntuales a los que se enfrentan los Estados europeos. Profundizar, ampliar y actualizar las instituciones preexistentes que prestan servicios de vivienda accesible en diversas formas, así como adoptar **nuevas metodologías para la vivienda accesible**, constituye un gran paso adelante para la comunidad europea. En este estudio, Sergio Nasarre-Aznar, Nuria Lambea-Llop, Milan Ftáčnik y Līga Rasnača identifican los principales retos relativos a la vivienda social y accesible, así como proponen **soluciones prácticas y orientadas a las políticas** que ofrecen resultados tangibles para los ciudadanos de los europeos.

En primer lugar, los autores identifican los componentes clave de la vivienda inadecuada en la UE e introducen la multidimensionalidad de los conceptos de inclusión, sostenibilidad y accesibilidad en el ámbito de la vivienda. En efecto, a la hora de medir la accesibilidad de la vivienda, también hay que tener en cuenta la sostenibilidad social, económica y medioambiental, así como el acceso a la vivienda de los grupos vulnerables y las minorías. Por lo tanto, se centran en las nuevas dimensiones del **hacinamiento, la financiarización, las dinámicas urbanas**, los problemas asociados a los **arrendamientos, la sostenibilidad social y la vivienda para las rentas medias, las generaciones más jóvenes y los grupos vulnerables**. También se hace hincapié en la necesidad de contar con planes de vivienda pública o social y accesible. Además, proponen un marco de indicadores para analizar las necesidades de vivienda de los Estados europeos, incluyendo la **falta de vivienda, la sobrecarga de vivienda, el hacinamiento, la privación de vivienda, las diferencias en la tenencia de la vivienda, la urbanización y la proporción de vivienda pública/social en el parque de viviendas**.

En segundo lugar, examinan la necesidad de una acción compartida y coordinada de la UE en el ámbito de la vivienda social, ya que las **causas fundamentales** de estos problemas son comunes a través de las fronteras; las consecuencias de la **crisis financiera mundial**, los impactos de la **urbanización**, la falta de una **agenda clara a nivel de la UE** para la vivienda accesible y la **mala calidad de la vivienda**. Aunque la UE no tiene competencia directa para legislar en materia de vivienda, sí puede influir en ella a través de otros medios e instituciones.

A continuación, los autores realizan un análisis comparativo de países y regiones europeas, compuesto por **España, los Países Bajos, el Reino Unido (Inglaterra principalmente), Eslovaquia, Austria, Letonia** y los **Países Bálticos**. En estos estudios de caso, los autores revisan las instituciones, los planes y las políticas más importantes que regulan la vivienda accesible a nivel nacional, regional y municipal. Se discuten los principales retos a los que se enfrentan algunos países europeos y algunas posibles soluciones y buenas prácticas que pueden exportarse o elevarse al ámbito de la UE.

Por último, se ofrece una visión general de los retos en materia de vivienda y las posibles soluciones a nivel europeo para garantizar el acceso a una vivienda sostenible, inclusiva y accesible. En los informes de los países se han abordado un total de 15 retos, que se han clasificado en 6 temas: **la gobernanza, la urbanización y la accesibilidad, la vivienda de alquiler social, la vivienda de los inmigrantes y del pueblo gitano, la privación de la vivienda y la falta de hogar**. El análisis de las buenas prácticas da lugar a recomendaciones a varios niveles y puntos de actuación para las acciones regionales, nacionales y europeas con el fin de mejorar el acceso a un lugar digno, inclusivo y sostenible para vivir.