

Políticas de fomento de la  
vivienda de alquiler en  
Europa

Diciembre 2009



Departamento de Vivienda,  
Obras Públicas y Transportes



<b>1. Introducción</b>	<b>6</b>
<b>2. Panorámica del alquiler en Europa</b>	<b>9</b>
2.1. El régimen de tenencia de las viviendas: Propiedad vs. alquiler	10
2.2. La vivienda de alquiler: privado y social	14
2.3. La vivienda social de alquiler	18
2.4. Tipología de los países europeos	22
<b>3. La política de vivienda social en Europa</b>	<b>24</b>
3.1. Antecedentes históricos: dos siglos de vivienda social	25
3.2. Marco normativo básico	27
3.3. La vivienda social como instrumento de la política de vivienda	29
3.4. El reconocimiento del derecho a la vivienda como base de las políticas nacionales de vivienda	31
3.5. El concepto de vivienda social y la población objeto de atención	34
3.6. La responsabilidad de los servicios públicos	39
3.7. La financiación de la vivienda social	45
3.8. Los agentes implicados	50
<b>4. La vivienda social en Alemania</b>	<b>53</b>
4.1. Introducción	54
4.2. El parque de viviendas	56
4.2.1. El régimen de tenencia	56
4.2.2. Las rentas de alquiler	57
4.2.3. Tendencias del mercado	59
4.3. La evolución de la política en materia de vivienda	60
4.4. Medidas de fomento del alquiler	62
4.4.1. Las obligaciones públicas	62
4.4.2. La financiación	68
4.4.3. Los agentes implicados	71
4.5. La tabla Mietsstufen	72
<b>5. La vivienda social en Finlandia</b>	<b>75</b>
5.1. Introducción	76
5.2. El parque de viviendas	78
5.2.1. El régimen de tenencia	78
5.2.2. Las rentas de alquiler	80
5.2.3. Tendencias del mercado	82
5.3. La evolución política en materia de vivienda	84

# Indice

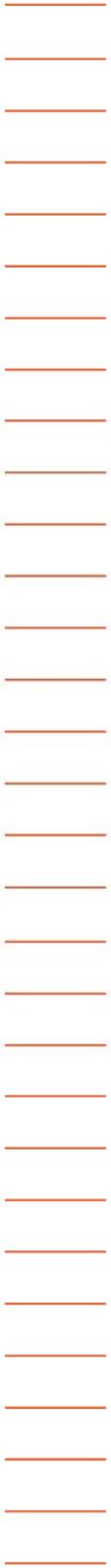
5.4. Medidas de fomento del alquiler .....	87
5.4.1. Las obligaciones públicas.....	87
5.4.2. La financiación .....	91
5.4.3. Los agentes implicados.....	97
5.5. Vuokraovi.com, canal de marketing de la vivienda de alquiler.....	98
5.6. Otros datos de interés.....	100
<b>6. La vivienda social en el Reino Unido .....</b>	<b>103</b>
6.1. Introducción .....	104
6.2. El parque de viviendas .....	106
6.2.1. El régimen de tenencia .....	106
6.2.2. Las rentas de alquiler .....	107
6.2.3. Tendencias del mercado.....	108
6.3. La evolución de la política en materia de vivienda.....	109
6.4. Medidas de fomento del alquiler .....	111
6.4.1. Las obligaciones públicas.....	111
6.4.2. La financiación .....	115
6.4.3. Agentes implicados .....	117
6.5. Servicios de asesoramiento para la participación del inquilino .....	119
<b>7. Resumen y conclusiones .....</b>	<b>120</b>

# Indice

Cuadro 2.1	Distribución porcentual del régimen de tenencia de la vivienda en los países europeos .....	11
Cuadro 2.2	Evolución de la importancia relativa del parque de vivienda en propiedad y en alquiler en algunos países europeos, 1996-2007 .....	14
Cuadro 2.3	Distribución porcentual del régimen de tenencia de la vivienda en los países europeos .....	15
Cuadro 2.4	Distribución de la vivienda de alquiler en los países europeos: social y privado .....	17
Cuadro 2.5	Evolución de la importancia relativa de la vivienda de alquiler (social y privado) sobre el parque total de viviendas en algunos países europeos, 1996-2007 .....	18
Cuadro 2.6	Importancia de la vivienda social sobre el parque de viviendas total en los países europeos .....	19
Cuadro 2.7	El Stock de vivienda social de alquiler en los países europeos .....	20
Cuadro 2.8	Tipología en función de la estructura de tenencia de los países europeos .....	22
Cuadro 2.9	Tipología según el nivel de presencia de la vivienda de alquiler social y de alquiler privado .....	23
Cuadro 3.1	Marco legal de la vivienda social en los países europeos.....	28
Cuadro 3.2	Prioridades de la política de vivienda en los en los países europeos .....	30
Cuadro 3.3	El Derecho a la vivienda en los en los países europeos .....	33
Cuadro 3.4	La concepción de la vivienda social de los países europeos.....	35
Cuadro 3.5	La concepción de la política de vivienda social en los países europeos .....	38
Cuadro 3.6	Naturaleza de las obligaciones de los servicios públicos en materia de vivienda social.....	40
Cuadro 3.7	Obligaciones específicas en materia de vivienda social de los países europeos .....	44
Cuadro 3.8	Financiación de la vivienda social en los en los países europeos .....	49
Cuadro 3.9	El nivel de implicación de las autoridades públicas en la vivienda social en los países europeos .....	51
Cuadro 3.10	Principales promotores de vivienda social en los países europeos .....	52
Cuadro 4.1	Principales indicadores en Alemania.....	55
Cuadro 4.2	Principal legislación relativa a la vivienda en Alemania .....	62
Cuadro 4.3	Organismos e instituciones de interés en materia de vivienda en Alemania.....	72
Cuadro 4.4	El subsidio de vivienda y la tabla Mietenstufen.....	74
Cuadro 5.1	Principales indicadores de Finlandia.....	77
Cuadro 5.2	El precio del alquiler en el segundo trimestre de 2009 en las principales ciudades de Finlandia .....	81
Cuadro 5.3	Evolución del precio del alquiler en Finlandia, 1990-2008.....	82
Cuadro 5.4	Evolución de las nuevas viviendas financiadas a través de préstamos subvencionados por el Estado, 1990-2006 .....	84
Cuadro 5.5	Evolución de las nuevas viviendas financiadas a través de la subsidiación de los intereses de los préstamos, 1995-2006 .....	84
Cuadro 5.6	Principal legislación relativa a la vivienda social en Finlandia.....	86
Cuadro 5.7	Principal legislación relativa al alquiler en Finlandia .....	97
Cuadro 5.8	Organismo e instituciones de interés en materia de vivienda en Finlandia .....	98

# Indice

Cuadro 6.1	Principales indicadores del Reino Unido.....	105
Cuadro 6.2	Principal legislación relativa a la vivienda social en el Reino Unido .....	111
Cuadro 6.3	Organismos e instituciones de interés en materia de vivienda en el Reino Unido .....	118
Cuadro 6.4	Servicios de asesoramiento sobre la participación del inquilino (TPAS) .....	119
Gráfico 2.1	Distribución del régimen de tenencia de las vivienda en Europa.....	10
Gráfico 2.2	Ranking de diez países europeos con mayor proporción de vivienda en propiedad .....	12
Gráfico 2.3	Ranking de diez países europeos con mayor proporción de vivienda en alquiler .....	13
Gráfico 2.4	Ranking de diez países europeos con mayor proporción de vivienda de alquiler privado .....	16
Gráfico 2.5	Ranking de diez países europeos con mayor proporción de vivienda social de alquiler .....	16
Gráfico 2.6	Distribución de la vivienda social en alquiler en los países europeos.....	21
Gráfico 4.1	Distribución del parque de vivienda según régimen de tenencia en Alemania.....	56
Gráfico 4.2	Rentas medias de las viviendas de menos de 100m2 de las principales ciudades alemanas, octubre 2009.....	58
Gráfico 4.3	Evolución del régimen de tenencia en Alemania, 1996-2007.....	59
Gráfico 5.1	Distribución del parque de vivienda según régimen de tenencia en Finlandia .....	78
Gráfico 5.2	Evolución del régimen de tenencia en Finlandia, 2000-2007 .....	79
Gráfico 5.3	El precio del alquiler en el segundo trimestre de 2009 en Finlandia.....	80
Gráfico 5.4	Niveles de rentas en las principales ciudades de Finlandia, segundo trimestre de 2009 .....	81
Gráfico 5.5	Evolución del precio del alquiler en Finlandia, 1990-2008.....	82
Gráfico 5.6	Evolución de las viviendas financiadas en Finlandia, 2000-2006 .....	83
Gráfico 6.1	Distribución del parque de vivienda según régimen de tenencia en el Reino Unido.....	106
Gráfico 6.2	Rentas medias de las viviendas ofertadas en algunas ciudades del Reino Unido, Noviembre 2009.....	107
Gráfico 6.3	Evolución del régimen de tenencia en el Reino Unido, 1996-2007 .....	109



# 1. Introducción

## 1. Introducción

En el País Vasco, al igual que en el conjunto del Estado, son pocos los hogares que residen en una vivienda de alquiler y la propiedad sigue ocupando un lugar hegemónico.

A nivel europeo, la vivienda en alquiler tiene una mayor presencia (especialmente en los países de la UE-15), si bien se observa que únicamente en Alemania al alquiler se sitúa por delante de la vivienda en propiedad. Por otro lado, la distribución entre vivienda de alquiler privada o social es muy dispar. El predominio de un tipo de régimen u otro no es fruto de la casualidad, sino consecuencia de las actuaciones políticas llevadas a cabo en cada país miembro.

En este sentido, el presente informe tiene como objetivo ofrecer una visión de conjunto de las políticas de vivienda llevadas a cabo por los países europeos que han favorecido la creación de un parque de vivienda de alquiler, centrando la atención en algunos casos de especial interés.

El documento que se presenta a continuación se compone de siete capítulos. Tras este apartado introductorio, el capítulo 2 recoge una panorámica sobre la vivienda de alquiler en los países europeos. Describe el régimen de tenencia existente, la incidencia de la vivienda de alquiler social y privado y trata de presentar una tipología de los países europeos en esta materia.

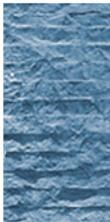
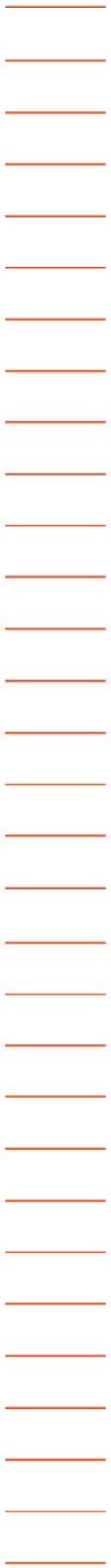
En el capítulo 3, se recogen las principales características de la política de vivienda social a nivel europeo. Tras unos antecedentes históricos y un marco normativo básico, se describen las prioridades políticas en materia de vivienda social, las diferentes concepciones existentes, así como las responsabilidades públicas asumidas por los países europeos, los instrumentos de financiación y los principales agentes implicados en la vivienda social.

Los tres capítulos siguientes tratan de describir la política de vivienda llevada a cabo en Alemania, Finlandia y el Reino Unido: Alemania como país donde predomina la vivienda de alquiler privado, Finlandia como ejemplo ilustrativo de equilibrio entre el alquiler privado y social y el Reino Unido como modelo de país con alto porcentaje de vivienda social de alquiler.

En los tres casos se realiza una breve descripción del parque de viviendas (régimen de tenencia, precios y tendencias del mercado), un resumen de la evolución política en materia de vivienda y un análisis de las estrategias de fomento de la vivienda de alquiler. Además, en cada país descrito se concluye con la descripción de alguna iniciativa interesante relacionada con el alquiler.

## 1. Introducción

El informe culmina con un apartado que recoge las principales conclusiones extraídas del estudio.



## 2. Panorámica del alquiler en Europa

## 2. Panorámica del alquiler en Europa

### 2.1. El régimen de tenencia de las viviendas: Propiedad vs. alquiler

Antes de adentrarse en la política de vivienda en Europa, se considera de interés presentar una fotografía del parque de viviendas de los países europeos.

En primer lugar, cabe reseñar que la propiedad de vivienda es el régimen de tenencia más común entre los países miembros de la Unión Europea. Únicamente en Alemania existe una mayor proporción de viviendas alquiladas que propias.

En términos de promedio<sup>1</sup> se puede decir que el 74% del parque de viviendas europeo es en propiedad, un 25% corresponden a viviendas de alquiler y el 1% restante a otras situaciones.

Gráfico 2.1 Distribución del régimen de tenencia de las vivienda en Europa

La vivienda en propiedad es el régimen de tenencia más habitual en Europa

Promedio de la distribución de los países europeos



Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008. Elaboración propia.

<sup>1</sup> Promedio estimado como media de la distribución porcentual del régimen de tenencia de los países miembros de la Unión Europea.

## 2. Panorámica del alquiler en Europa

Cuadro 2.1 Distribución porcentual del régimen de tenencia de la vivienda en los países europeos

% horizontal

	Propiedad	Alquiler	Otra situación	TOTAL
Alemania	43	57	0	100
Austria	58	40	2	100
Bélgica	68	30	2	100
Bulgaria	95	5	0	100
Chipre	79	21	0	100
Dinamarca	53	46	1	100
Eslovaquia	95	5	0	100
Eslovenia	93	7	0	100
España	82	11	7	100
Estonia	84	16	0	100
Finlandia	63	34	3	100
Francia	56	44	0	100
Grecia	74	20	6	100
Hungría	94	6	0	100
Irlanda	79	21	0	100
Italia	73	19	8	100
Letonia	79	21	0	100
Lituania	97	3	0	100
Luxemburgo	70	27	3	100
Malta	74	26	0	100
Países Bajos	54	46	0	100
Polonia	75	25	0	100
Portugal	75	21	4	100
Reino Unido	69	31	0	100
República Checa	66	33	1	100
Rumania	95	4	1	100
Suecia	55	45	0	100
<b>PROMEDIO UE-27</b>	<b>74</b>	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>100,0</b>

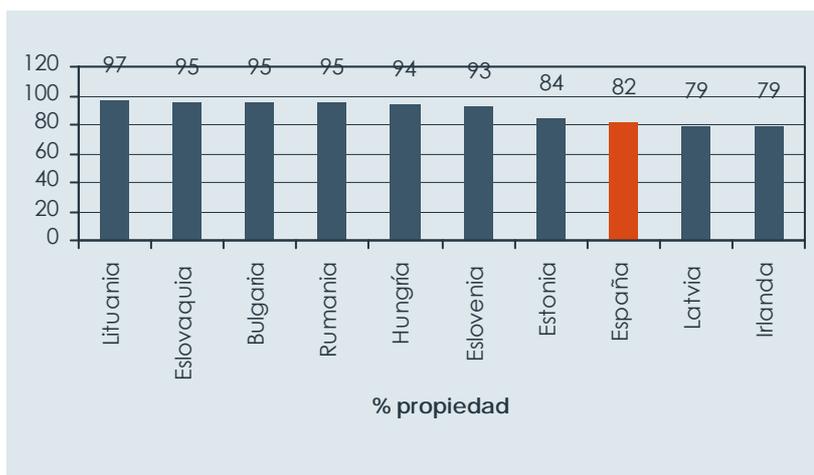
Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

## 2. Panorámica del alquiler en Europa

Ahora bien, como se puede ver en la tabla adjunta la realidad de cada país europeo en esta materia es bastante diversa. La vivienda en propiedad como régimen de tenencia predominante se mueve en un intervalo de representación muy amplio, entre el 97% de los hogares de Lituania y el 43% de las viviendas de Alemania.

España, con un 82% de viviendas en propiedad, ocupa la octava posición en el ranking de los países con mayor vivienda en propiedad, detrás de Lituania (97%), Eslovaquia (95%), Bulgaria (95%), Rumania (95%), Hungría (94%), Eslovenia (93%) y Estonia (84%). Nótese que se trata en todos los casos de nuevos Estados Miembros

Gráfico 2.2 Ranking de diez países europeos con mayor proporción de vivienda en propiedad



Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008. Elaboración propia.

Y en cuanto al régimen de alquiler la horquilla de representación se sitúa entre el 57% de las viviendas alemanas y el 3% de las de Lituania. Como ya se ha dicho con anterioridad, Alemania es el único país europeo donde hay una mayor proporción de viviendas de alquiler que en propiedad. Holanda y Dinamarca ocupan la segunda y tercera posición en el ranking de países con mayor proporción de vivienda arrendadas, con el 46% del total. Le sigue por orden de implantación del alquiler Suecia (45%), Francia (44%), Austria (40%), Finlandia (34%), República Checa (33%), Reino Unido (31%) y Bélgica (30%). Cabe subrayar que casi todos ellos son países de la UE-15. España ocupa la posición 21 sobre los 27 países europeos en el ranking de países con vivienda de alquiler.

## 2. Panorámica del alquiler en Europa

Gráfico 2.3 Ranking de diez países europeos con mayor proporción de vivienda en alquiler



Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008. Elaboración propia.

Se recoge a continuación la evolución de la importancia de la vivienda en propiedad y de la vivienda en alquiler sobre el parque total de viviendas entre 1996 y 2007 en algunos países europeos. Puede observarse que el peso del régimen de propiedad ha descendido en ese periodo únicamente en Finlandia (-9 puntos porcentuales) y en Irlanda (-1 punto). El régimen de propiedad por su parte ha registrado aumentos relativos en Dinamarca (+4 puntos), Finlandia (+9 puntos), Francia (+6 puntos) e Italia (+5 puntos).

## 2. Panorámica del alquiler en Europa

Cuadro 2.2 Evolución de la importancia relativa del parque de vivienda en propiedad y en alquiler en algunos países europeos, 1996-2007

%	Propiedad			Alquiler		
	1996	2007	Variación 2007-1996*	1996	2007	Variación 2007-1996*
Alemania	38	43	5	62	57	-5
Austria	41	58	17	45	40	-5
Bélgica	62	68	6	36	30	-6
Dinamarca	50	53	3	42	46	4
España	76	82	6	18	11	-7
Finlandia	72	63	-9	25	34	9
Francia	54	56	2	38	44	6
Grecia	70	74	4	26	20	-6
Irlanda	80	79	-1	20	21	1
Italia	67	73	6	14	19	5
Luxemburgo	67	70	3	33	27	-6
Países Bajos	47	54	7	53	46	-7
Portugal	66	75	9	32	21	-11
Reino Unido	66	69	3	34	31	-3
Suecia	43	55	12	40	45	5

\* Variación de los puntos porcentuales.

Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

### 2.2. La vivienda de alquiler: privado y social

Centrando la atención en el régimen de alquiler (el 25% de media de las viviendas de los países europeos) es de resaltar que además de haber una amplia diversidad en su grado de implantación, también se producen grandes diferencias en el tipo de vivienda de alquiler predominante.

Como promedio, se estima que en Europa el 16% del parque de viviendas pertenecen al mercado de alquiler privado y un 9% al mercado de alquiler protegido. Este nivel de representación global es muy dispar entre los Estados Miembros, como se detalla en la tabla adjunta.

## 2. Panorámica del alquiler en Europa

Cuadro 2.3 Distribución porcentual del régimen de tenencia de la vivienda en los países europeos

% horizontal

	Propiedad	Alquiler		Otra situación	TOTAL
		Social	Privado		
Alemania	43	6	51	0	100
Austria	58	21	19	2	100
Bélgica	68	7	23	2	100
Bulgaria	95	2	3	0	100
Chipre	79	3	18	0	100
Dinamarca	53	20	26	1	100
Eslovaquia	95	4	1	0	100
Eslovenia	93	4	3	0	100
España	82	1	10	7	100
Estonia	84	7	9	0	100
Finlandia	63	18	16	3	100
Francia	56	19	25	0	100
Grecia	74	0	20	6	100
Hungría	94	4	2	0	100
Irlanda	79	8	13	0	100
Italia	73	5	14	8	100
Letonia	79	1	20	0	100
Lituania	97	2	1	0	100
Luxemburgo	70	2	25	3	100
Malta	74	6	20	0	100
Países Bajos	54	35	11	0	100
Polonia	75	12	13	0	100
Portugal	75	3	18	4	100
Reino Unido	69	21	10	0	100
República Checa	66	20	13	1	100
Rumania	95	2	2	1	100
Suecia	55	18	27	0	100
<b>PROMEDIO UE-27</b>	<b>74</b>	<b>9</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>100,0</b>

Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

Comenzando por la vivienda de alquiler privado, Alemania es el país con el porcentaje más elevado. En concreto, más de la mitad de las viviendas alemanas corresponden al sector privado de alquiler (51%).

El resto de países europeos poseen un mercado de alquiler privado con menor nivel de representación. El alquiler privado en Suecia supone el 27% del total de viviendas del país, proporción del 26% en Dinamarca, del 25% en Luxemburgo y Francia. Bélgica cuenta con un 23% del parque de alquiler privado y Letonia, Malta y Grecia un 20%.

España, con un 10% de vivienda de alquiler en el mercado libre ocupa el puesto 19 sobre los 27 países europeos.

## 2. Panorámica del alquiler en Europa

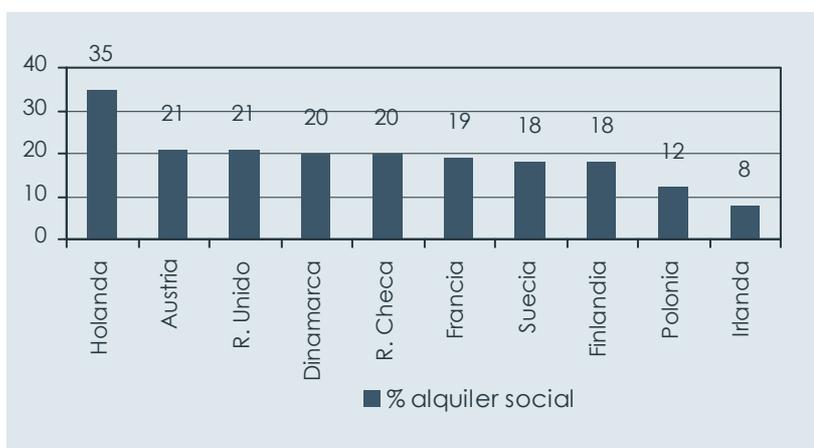
Gráfico 2.4 Ranking de diez países europeos con mayor proporción de vivienda de alquiler privado



Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008. Elaboración propia.

Y en cuanto a la vivienda de alquiler protegida o social, Holanda es el país con mayor representación. En concreto, el 35% del parque holandés es vivienda social de alquiler. En torno al 20% se sitúan países como Austria (21%), Reino Unido (21%), Dinamarca (20%), República Checa (20%), Francia (19%), Suecia (18%) y Finlandia (18%). En el resto de Estados Miembros, la vivienda social de alquiler tiene una menor presencia. España, con un 1% de vivienda protegida en alquiler, se sitúa a la cola de los países europeos (puesto 25).

Gráfico 2.5 Ranking de diez países europeos con mayor proporción de vivienda social de alquiler



Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008. Elaboración propia.

## 2. Panorámica del alquiler en Europa

De la distribución de la vivienda de alquiler en función del mercado en el que opera, privado o público, se desprende la existencia de dos tipos de situaciones:

- Países con más vivienda de alquiler social que privado.
- Países con más vivienda de alquiler privado que social.

Cuadro 2.4 Distribución de la vivienda de alquiler en los países europeos: social y privado

% horizontal

	Social	Privado	Total
<b>Países con más vivienda de alquiler social que privado</b>			
Eslovaquia	80	20	100
Países Bajos	77	23	100
Reino Unido	68	32	100
Hungría	66	34	100
Lituania	66	34	100
República Checa	61	39	100
Rumania	58	42	100
Eslovenia	57	43	100
Austria	53	47	100
Finlandia	52	48	100
<b>Países con más vivienda de alquiler privado que social</b>			
Polonia	47	53	100
Estonia	44	56	100
Dinamarca	43	57	100
Francia	43	57	100
Bulgaria	40	60	100
Suecia	40	60	100
Irlanda	38	62	100
Italia	26	74	100
Bélgica	23	77	100
Malta	23	77	100
Chipre	14	86	100
Portugal	14	86	100
Alemania	11	89	100
España	9	91	100
Luxemburgo	8	92	100
Letonia	4	96	100
Grecia	0	100	100
<b>PROMEDIO UE-27</b>	<b>39</b>	<b>61</b>	<b>100</b>

Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

Finalmente, la tabla adjunta muestra la evolución de la importancia relativa que ha seguido el régimen de alquiler privado y social en algunos países europeos entre 1996 y 2007. Es destacable el caso de Alemania,

## 2. Panorámica del alquiler en Europa

donde se aprecia un retroceso importante del alquiler social, que no obstante se compensa con un crecimiento paralelo del alquiler privado.

**Cuadro 2.5** Evolución de la importancia relativa de la vivienda de alquiler (social y privado) sobre el parque total de viviendas en algunos países europeos, 1996-2007

% de alquiler sobre el parque total de viviendas

	Alquiler social			Alquiler privado		
	1996	2007	Variación 2007-1996*	1996	2007	Variación 2007-1996*
Alemania	26	6	-20	36	51	15
Austria	23	21	-2	22	19	-3
Bélgica	6	7	1	30	23	-7
Dinamarca	18	20	2	24	26	2
España	2	1	-1	16	10	-6
Finlandia	14	18	4	11	16	5
Francia	17	19	2	21	25	4
Grecia	0	0	0	26	20	-6
Irlanda	11	8	-3	9	13	4
Italia	6	5	-1	8	14	6
Luxemburgo	2	2	0	31	25	-6
Países Bajos	36	35	-1	17	11	-6
Portugal	4	3	-1	28	18	-10
Reino Unido	24	21	-3	10	10	0
Suecia	22	18	-4	18	27	9

\* Variación de los puntos porcentuales.

Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

### 2.3. La vivienda social de alquiler

Tomando como referencia el conjunto de países europeos, la vivienda social de alquiler se sitúa por detrás de la vivienda en propiedad y de la vivienda de alquiler privado. Ahora bien, su incidencia en los diferentes países europeos en términos porcentuales es muy desigual como se ha visto en el apartado anterior.

Tratando de establecer una graduación del nivel de importancia de la vivienda social de alquiler en los países europeos, se presenta a continuación una clasificación de los mismos la escala de muy débil a muy fuerte nivel de importancia:

## 2. Panorámica del alquiler en Europa

- Los Países Bajos cuentan con un parque de vivienda social en alquiler calificado como **muy fuerte** con una ratio del 35% de las viviendas.
- Dinamarca, la República Checa, Austria y el Reino Unido son países con **fuerte** vivienda social en alquiler, con un 20% o 21% de viviendas de alquiler social.
- Polonia, Finlandia Suecia y Francia se sitúan en el **nivel medio** con una ratio de vivienda social en alquiler entre el 10% y el 19%.
- En el **nivel débil** se ubican Italia, Alemania, Malta, Estonia e Irlanda con proporciones que oscilan entre el 5% y el 9% de vivienda social de alquiler.
- El resto de países, incluida España, cuenta con un nivel de importancia de la vivienda social de alquiler **muy débil**, con una cuota del mercado inferior al 5%.

Cuadro 2.6 Importancia de la vivienda social sobre el parque de viviendas total en los países europeos

Muy débil (< 5%)	Débil (5% a 9%)	Medio (10% a 19%)	Fuerte (20% a 29%)	Muy fuerte (30% y más)
Grecia: 0% España: 1% Lituania: 2% Letonia: 1% Luxemburgo: 2% Rumanía: 2% Bulgaria: 2% Chipre: 3% Portugal: 3% Hungría: 4% Eslovenia: 4% Eslovaquia: 4%	Italia: 5% Alemania: 6% Malta: 6% Estonia: 7% Bélgica: 7% Irlanda: 8%	Polonia: 12% Finlandia: 18% Suecia: 18% Francia: 19%	Dinamarca: 20% República Checa: 20% Austria: 21% Reino Unido: 21%	Países Bajos: 35%

Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

Ahondando en la vivienda social de alquiler, cabe decir que Europa cuenta con un parque total de 43.656.600 viviendas sociales en arrendamiento, lo que supone una tasa media de 39 viviendas sociales de alquiler por cada 1000 habitantes europeos.

## 2. Panorámica del alquiler en Europa

Cuadro 2.7 El Stock de vivienda social de alquiler en los países europeos

	Vivienda social de alquiler		Tasa por 1000 habitantes
	Nº	%	
Alemania	2.471.000	5,7	28
Austria	840.000	1,9	102
Bélgica	337.400	0,8	26
Bulgaria	110.000	0,3	14
Chipre	900	0,0	9
Dinamarca	543.000	1,2	102
Eslovaquia	75.000	0,2	14
Eslovenia	47.000	0,1	23
España	141.000	0,3	3
Estonia	25.000	0,1	18
Finlandia	438.000	1,0	74
Francia	4.300.000	9,8	71
Grecia	0	0,0	0
Hungría	165.000	0,4	16
Irlanda	126.000	0,3	29
Italia	1.061.000	2,4	18
Letonia	1.200	0,0	5
Lituania	29.000	0,1	8
Luxemburgo	2.200	0,0	5
Malta	7.600	0,0	22
Países Bajos	2.400.000	5,5	147
Polonia	1.520.000	3,5	39
Portugal	160.000	0,4	15
Reino Unido	5.123.000	11,7	85
República Checa	867.000	2,0	85
Rumania	178.000	0,4	8
Suecia	860.000	2,0	95
<b>Total/Promedio</b>	<b>43.656.600</b>	<b>100,0</b>	<b>39</b>

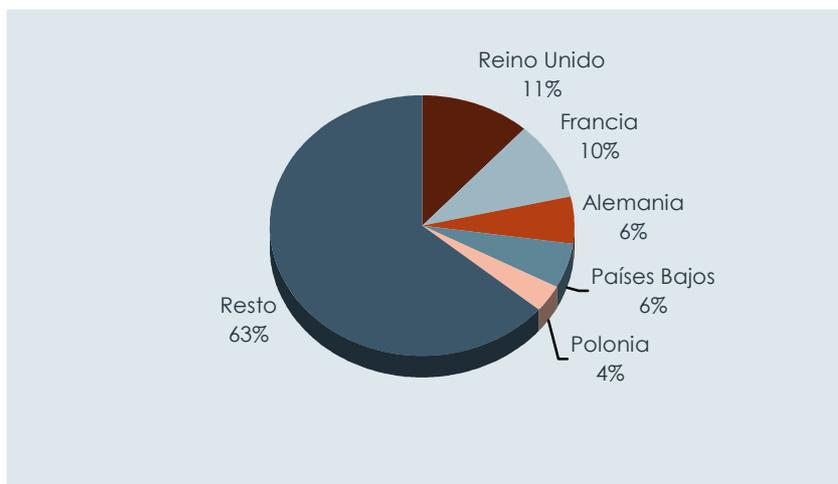
Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

De las cifras absolutas se estima que el 12% de las viviendas sociales de alquiler se ubican en el Reino Unido con un parque de 5.123.000 viviendas. Francia posee el 10% de la vivienda social de alquiler europeo con 4.300.000 viviendas públicas arrendadas. Por su parte, Alemania ocupa la tercera posición con el 6% de las viviendas de alquiler europeas y con un parque social de 2.771.000 viviendas. Los Países Bajos cuentan con 2.400.000 viviendas sociales de alquiler (5,5% del total de alquiler social de Europa) y Polonia 1.520.000 (3,5%).

El parque de vivienda social de alquiler en España es muy reducido. Se contabilizan únicamente, 141.000 viviendas que aportan el 0,3% del total de viviendas de este tipo en Europa.

## 2. Panorámica del alquiler en Europa

Gráfico 2.6 Distribución de la vivienda social en alquiler en los países europeos



Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

En cuanto a la tasa de vivienda social de alquiler por cada 1000 habitantes, poner de relieve que Países Bajos (147), Austria (102) y Dinamarca (102) son los que presentan las tasas más elevadas. Le siguen Suecia (95), Reino Unido (85) y República Checa (85). España se sitúa a la cola de los países europeos con una exigua tasa de 3 viviendas sociales de alquiler por cada 1000 habitantes.

## 2. Panorámica del alquiler en Europa

### 2.4. Tipología de los países europeos

A continuación se presentan dos cuadros sintéticos que tratan de tipificar a los países europeos en función de la estructura del régimen de tenencia de la vivienda y el tipo de alquiler existente (social o privado).

Comenzado por la primera tipología, cabe reseñar que de la estructura del régimen de tenencia se desprende la existencia de 4 tipos de países:

- Países donde existe un fuerte predominio de la vivienda en propiedad, por encima del 75% del mercado, entre los que se encuentra España.
- Países donde existe un predominio de la vivienda en propiedad unido a un alquiler privado superior al alquiler social, tales como: Bélgica, Dinamarca, Francia, Grecia, Italia, Luxemburgo, Malta, Portugal y Suecia.
- Países con predominio de la vivienda en propiedad con mayor proporción de alquiler social que privado: Austria, República Checa, Finlandia, Países Bajos y Reino Unido.
- Alemania como único país donde predomina la vivienda de alquiler.

Cuadro 2.8 Tipología en función de la estructura de tenencia de los países europeos

Fuerte predominio de la vivienda en propiedad (más del 75%)	Predominio de la vivienda en propiedad (51% al 75%) + Alquiler privado > alquiler social	Predominio de la vivienda en propiedad (51% al 75%) + Alquiler social > alquiler privado	Predominio de la vivienda en alquiler
Bulgaria Chipre Estonia Hungría Irlanda Polonia España Lituania Letonia Rumania Eslovenia Eslovaquia España	Bélgica Dinamarca Francia Grecia Italia Luxemburgo Malta Portugal Suecia	Austria República Checa Finlandia Países Bajos Reino Unido	Alemania

Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

Y tratando de graduar la importancia del régimen de alquiler privado y social se distribuye en la tabla adjunta a los países dando lugar las siguientes 7 realidades:

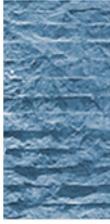
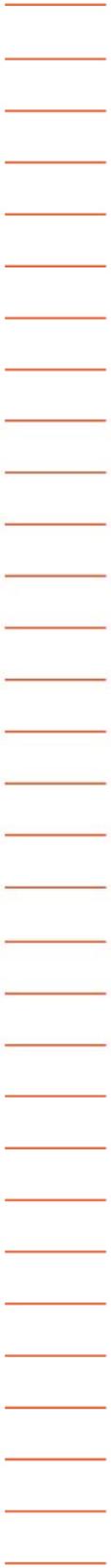
## 2. Panorámica del alquiler en Europa

- Alta presencia de vivienda de alquiler social y privado: únicamente Dinamarca cuenta con un alquiler social (20%) y privado alto (26%).
- Alta presencia de alquiler social y alquiler privado moderado: hace referencia a los Países Bajos, Austria, Reino Unido y República Checa.
- Alta presencia de alquiler privado y alquiler social moderado: Suecia y Francia responden a esta situación.
- Moderada presencia de alquiler social y privado: Finlandia y Polonia poseen un alquiler social y privado moderado.
- Alta presencia de alquiler privado y bajo alquiler social: Alemania, Bélgica, Luxemburgo, Grecia, Letonia y Malta cuentan con un mercado de alquiler privado alto y un reducido mercado público en alquiler.
- Moderada presencia de alquiler privado y bajo alquiler social: España junto Portugal, Irlanda, Irlanda, Chipre e Italia responde a esta categoría.
- Bajo alquiler social y privado: En Estonia, Eslovenia, Hungría, Eslovaquia, Bulgaria, Rumania y Lituania poseen un mercado de alquiler residual.

Cuadro 2.9 Tipología según el nivel de presencia de la vivienda de alquiler social y de alquiler privado

		Alquiler social		
		Alto (>19%)	Medio (10%-19%)	Bajo (<10%)
Alquiler privado	Alto (>19%)	Dinamarca	Suecia Francia	Alemania Bélgica Luxemburgo Grecia Letonia Malta
	Medio (10%-19%)	Países Bajos Austria Reino Unido República Checa	Finlandia Polonia	Portugal Irlanda Chipre Italia España
	Bajo (<10%)			Estonia Eslovenia Hungría Eslovaquia Bulgaria Rumania Lituania

Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008..  
Elaboración propia.



### 3. La política de vivienda social en Europa

## 3. La política de vivienda social en Europa

### 3.1. Antecedentes históricos: dos siglos de vivienda social

Después de dos siglos de vivienda social en Europa, la realidad actual, la crisis económica y financiera, vuelve a poner de relieve la necesidad de replantearse la política de vivienda social que se está llevando a cabo.

A lo largo de la historia, la vivienda social se ha desarrollado y se ha ido adaptando al interés general. Nace con la revolución industrial, cuando por la necesidad de atender a los problemas de salud de los trabajadores, los empresarios industriales se vieron en la obligación de ofrecer viviendas a sus empleados. Además de las iniciativas privadas, fueron surgiendo autoridades locales pioneras en el desarrollo de la vivienda social. El primer congreso internacional de vivienda tuvo lugar en París en 1889.

La vivienda social fue rápidamente asumida por el Estado y regulada por numerosas leyes nacionales desde el siglo XIX, convirtiéndose con el paso del tiempo en un elemento indispensable para garantizar la paz social y el desarrollo económico y urbano.

Las guerras mundiales, la necesidad de una reconstrucción masiva y el desarrollo económico (urbanización intensiva, industrialización, boom demográfico y descolonización) intensificaron la necesidad por parte de los Estados Miembros de regular y promocionar la vivienda social como motor de transformación de la sociedad europea rural a una sociedad moderna urbana. Este es el periodo de la modernización de la vivienda, de la construcción masiva, el nacimiento de las "ciudades dormitorio".

Ya en los años 80 y 90 se produce otro cambio importante en vivienda social. Las sucesivas crisis del petróleo, el retroceso en el crecimiento y la aparición del paro estructural obligaron a los Estados Miembros a redefinir su política de vivienda. Muchos países europeos reorientaron la vivienda social (que era además un elemento de distribución de ingresos) en un sentido restrictivo, con una significativa retirada del apoyo público, presupuestos recortados, intervenciones públicas puntuales y vuelta a políticas de autorregulación del mercado. Esta es la época de la privatización de la vivienda social en el Reino Unido (la era de Thatcher) y la abolición de la Ley de Vivienda no Lucrativa en Alemania.

El objetivo de la vivienda social también cambia. Si originalmente la vivienda social se dirigía a la clase trabajadora, ahora trata de atender a las nuevas formas de exclusión y de discriminación en el acceso a la vivienda. El mantenimiento de la cohesión social y territorial vuelve a ser el nuevo desafío del sector. Asimismo, se produce el fenómeno de la descentralización, cuando la responsabilidad asumida por el Estado pasa

### 3. La política de vivienda social en Europa

en varios países a delegarse en las regiones. También se refuerza el papel de Ayuntamientos y comunidades locales con el objetivo de lograr una política de vivienda social eficaz más ajustada a las necesidades y características locales, siempre en el marco de una regulación regional y nacional.

Por otro lado, en algunos Estados europeos, la financiación de la vivienda social se privatiza cada vez más, utilizando en la medida de lo posible recursos del mercado de capitales ordinario. La política de alquiler se orienta hacia alquileres económicos que integran el coste de la producción real del alojamiento social y subvenciones reducidas a los promotores. Este desarrollo de la política de alquiler se ve compensado en parte por el incremento de las ayudas a los inquilinos, como por ejemplo, el "Housing Benefit" en el Reino Unido o el "Wohngeld" en Alemania.

Ya en la actualidad, la crisis de la vivienda que afecta a la gran mayoría de los Estados europeos y que incide en un elevado número de hogares y de categorías sociales, vuelve a cuestionar la vivienda social, pero sobre una nueva base, relacionada con la competitividad, la movilidad profesional y el desarrollo urbano sostenible de la Unión Europea.

A pesar de que el acceso a una vivienda adecuada por parte de los colectivos desfavorecidos sigue siendo una prioridad, como lo ilustra la proclamación del derecho a la vivienda para todas las personas en algunos países como Francia, la provisión de vivienda social suficiente para el conjunto de trabajadores, independientemente de si son más o menos pobres, sigue siendo un objetivo, especialmente en los centros urbanos donde más se concentra el empleo y donde los precios de las viviendas han sufrido los aumentos más importantes.

Actualmente, se abre un nuevo capítulo en el desarrollo de la vivienda social en Europa, que va de la mano de un proceso de modernización de todos los agentes, de las autoridades públicas, de la regulación y de la financiación y da paso a un replanteamiento en función de las nuevas demandas sociales.

### 3. La política de vivienda social en Europa

#### 3.2. Marco normativo básico

El breve repaso a la evolución política en materia de vivienda social a nivel europeo facilita la comprensión de la situación actual en los Estados Miembros. Ahora bien, cada país cuenta con un patrimonio de vivienda social desigual, como resultado de sus diferentes trayectorias sociales y económicas, idiosincrasias culturales, desarrollos territoriales y urbanos y, especialmente, sus diferentes marcos legales y sistemas de intervención en la materia.

En ese sentido, en la actualidad, no existe a nivel europeo un marco normativo uniforme y coherente en materia de vivienda. Cada país y cada organismo europeo ha tratado y trata la vivienda social desde su óptica e instrumentos particulares.

Más específicamente, se recoge en la tabla anexa el marco legal de la vivienda social en los países europeos.

### 3. La política de vivienda social en Europa

Cuadro 3.1 Marco legal de la vivienda social en los países europeos

	Marco legal en materia de vivienda social
Austria	Conjunto de actos jurídicos, incluidos los de la Ley de 1979 de vivienda no lucrativa.
Bélgica	Leyes de Vivienda regionales
Bulgaria	Ley Municipal de Propiedad
Chipre	Ley de subvenciones de vivienda de 2001
República Checa	Ley de 2003, que define el concepto de vivienda social (grupos destinatarios)
Dinamarca	Ley de alquiler para vivienda social
Estonia	Conjunto de leyes recientes sobre las cooperativas y asociaciones sin ánimo de lucro
Finlandia	Ley ARAVA de 1949 sobre vivienda subvencionada
Francia	Conjunto de leyes codificadas en el edificio y Ley de Vivienda (Código de la construcción y de la viviendas)
Alemania	Ley de vivienda de 1950 y 1956 Ley de vivienda no lucrativa abolida en 1990
Grecia	1954 Ley de Vivienda de OEK
Hungría	1993 Ley de Vivienda Social de Alquiler
Irlanda	1988 Ley de Vivienda Social
Italia	Ley de 1998 de confiar la vivienda social a las Regiones y Municipios Muchas leyes que regulan las empresas de vivienda pública
Letonia	Leyes de 1995, 1997, 2002 y 2003 de vivienda social, no lucrativas y de privatización
Lituania	6 diferentes leyes de 1996, 1997 y 2000
Luxemburgo	Ley de 1979 + Pacto de la Vivienda de 2006
Malta	Ley que establece la autoridad de vivienda de 1976
Países Bajos	Ley de Vivienda de 1901
Polonia	Decreto sobre la Gestión de la vivienda social de 1993 (BBSH) Ley de vivienda social de 2005
Portugal	Ley que establece el Fondo de Desarrollo de la Vivienda, el Instituto Nacional de Vivienda y de IGAPHE (Gestión pública de la vivienda)
Rumania	Ley de Vivienda social de 1994
Eslovaquia	Ley de Vivienda de 1991, definición de vivienda social
Eslovenia	Ley de Vivienda de 2003, definición de vivienda no lucrativa.
España	Plan Nacional de Vivienda
Suecia	Ley específica sobre empresas de vivienda municipal Ley de alquiler que obliga a negociar los alquileres
Reino Unido	Leyes regionales de vivienda

Fuente: "The development of Social Housing". CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

## 3. La política de vivienda social en Europa

### 3.3. La vivienda social como instrumento de la política de vivienda

A pesar de que la vivienda social estaba en el origen de la política de vivienda moderna de los Estados Miembros, en la actualidad es únicamente un componente más del conjunto de instrumentos de las políticas de vivienda que también afectan al mercado privado. En concreto, según los países, además de las medidas destinadas a la promoción de vivienda social en alquiler, existen también ayudas para el fomento del alquiler privado o para la promoción de viviendas en propiedad, así como otras ayudas sociales para facilitar a personas con dificultades económicas el acceso a viviendas arrendadas.

Los países europeos tienen la libertad de definir sus propias políticas de vivienda, concretar sus objetivos y establecer su manera de aplicar dichas políticas. Así, los 27 Estados de la Unión Europea cuentan con una política de vivienda propia.

Estas políticas se basan en el reconociendo del derecho a la vivienda o en la eficiente puesta en práctica o en el establecimiento de un problema estructural para garantizar las necesidades de vivienda. En la siguiente tabla se recoge de manera sintética las principales prioridades políticas de cada país europeo que son fruto de la aplicación de políticas de vivienda pasadas.

### 3. La política de vivienda social en Europa

Cuadro 3.2 Prioridades de la política de vivienda en los en los países europeos

	Prioridades de la política de vivienda
Alemania	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adaptarse al incremento en la disparidad de los mercados de vivienda regionales.</li> <li>Retirada del Estado a favor de las regiones.</li> </ul>
Austria	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desarrollo de una oferta asequible de viviendas para toda la población.</li> </ul>
Bélgica	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desarrollo de vivienda social.</li> </ul>
Bulgaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nueva política de vivienda: resolver la carencia de vivienda social asequible.</li> </ul>
Chipre	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promover la construcción de vivienda en propiedad y la rehabilitación de viviendas para refugiados.</li> </ul>
Dinamarca	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promover vivienda para colectivos especiales (jóvenes, mayores, personas con discapacidad, etc.).</li> <li>Desarrollo de nuevas viviendas sociales y privadas.</li> <li>Promoción de la diversidad social con el objetivo de prevenir la especialización monoestructural de las promociones sociales.</li> </ul>
Eslovaquia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desarrollo de un sector de vivienda social nuevo a través de los municipios.</li> </ul>
Eslovenia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Construcción de 10.000 nuevas viviendas al año entre el 2000 y 2009.</li> <li>Atención de todas las necesidades de vivienda, incluida la demanda social.</li> </ul>
España	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promover vivienda en propiedad a través de incentivos especiales.</li> <li>Promover vivienda social en alquiler.</li> <li>Renovación urbana y de barrios.</li> </ul>
Estonia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promover la modernización de las viviendas existentes.</li> <li>Promover la provisión de vivienda social.</li> </ul>
Finlandia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promover el acceso de todos a viviendas que satisfagan necesidades y aspiraciones.</li> <li>Promover el desarrollo sostenible de la vivienda.</li> </ul>
Francia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Plan nacional para el desarrollo de la vivienda social.</li> <li>Programa nacional de rehabilitación urbana.</li> <li>Promover vivienda en propiedad.</li> </ul>
Grecia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promover vivienda en propiedad.</li> </ul>
Hungría	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promover vivienda en propiedad y la provisión de viviendas de alquiler privado.</li> </ul>
Irlanda	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promover el acceso a vivienda y a comunidades sostenibles.</li> <li>Programa plurianual para proveer 60.000 viviendas sociales nuevas.</li> </ul>
Italia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proveer el acceso a la vivienda de colectivos especiales (jóvenes, personas mayores, etc.).</li> <li>Plan nacional de desarrollo de la vivienda social.</li> </ul>
Letonia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rehabilitación de las viviendas existentes.</li> <li>Fomento de la vivienda social para personas socialmente desfavorecidas.</li> </ul>
Lituania	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desarrollo de la vivienda de alquiler, incluida la vivienda social, a través del establecimiento de asociaciones no lucrativas.</li> <li>Promover la construcción de vivienda.</li> <li>Rehabilitación de las viviendas protegidas privatizadas.</li> </ul>
Luxemburgo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promover vivienda en propiedad para hogares de bajos ingresos.</li> <li>Estimular la oferta de vivienda social y privada.</li> </ul>
Malta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Promover vivienda en propiedad.</li> <li>Promover vivienda social para personas de bajos ingresos y colectivos especiales.</li> </ul>
Países Bajos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garantizar el acceso a la vivienda.</li> <li>Revitalización de las zonas del centro de las ciudades y los barrios.</li> </ul>
Polonia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proveer viviendas económicas.</li> </ul>
Portugal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nuevas viviendas para personas que ocupan viviendas de baja calidad.</li> </ul>
Reino Unido	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acceso de toda la población a una vivienda decente y asequible.</li> <li>Proveer vivienda asequible,</li> <li>Combinación con el objetivo de comunidades sostenibles.</li> </ul>

### 3. La política de vivienda social en Europa

Cuadro 3.2 Prioridades de la política de vivienda en los en los países europeos

	Prioridades de la política de vivienda
República Checa	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Optimización del parque de viviendas existente y la rehabilitación.</li><li>▪ Política adaptada a colectivos con dificultades de acceder a la vivienda.</li></ul>
Rumanía	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Desarrollo de un sector de vivienda social nuevo.</li></ul>
Suecia	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Reintroducir las fuerzas del mercado.</li><li>▪ Retirada del Estado y refuerzo del papel de los municipios.</li><li>▪ Venta de las viviendas municipales.</li></ul>

Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

#### 3.4. El reconocimiento del derecho a la vivienda como base de las políticas nacionales de vivienda

La vivienda es una necesidad elemental y su satisfacción justifica en numerosos países su reconocimiento como un derecho fundamental. Además, es una materia que abre las puertas hacia otros derechos fundamentales, al ser es un prerequisite en el ejercicio de la ciudadanía y la base sobre la que una persona pertenece y se identifica con una comunidad y desarrolla su vida social propia.

En 1948, la Asamblea General de Naciones Unidas aprueba la Declaración Universal de los Derechos Humanos que establece que "toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda,...".

De manera simbólica este derecho fundamental a la vivienda ya aparecía en la Constitución alemana de 1919. Entre los años cincuenta y los ochenta este reconocimiento como un derecho fundamental se fue generalizando y se ha ido introduciendo en la mayoría de las Constituciones de los Estados europeos.

Este Derecho a la Vivienda también se ha recogido en la Carta Social Europea, revisada en 1996, donde se citan los siguientes derechos:

- Acceso a una vivienda adecuada y asequible
- reducción del número de personas sin hogar; política de vivienda orientada a todas las categorías desfavorecidas;
- procedimientos para limitar el desalojo forzoso;
- igualdad de acceso para los no nacionales a la vivienda social y a subvenciones para el pago de la vivienda, y;

### 3. La política de vivienda social en Europa

- construcción de viviendas y subvenciones para el pago de la vivienda en función de las necesidades familiares.

Algunos países europeos han incluido el derecho fundamental de la vivienda en sus propias Constituciones e incluso han ratificado la Carta Social Europea. Se concreta en la siguiente tabla la práctica de cada Estado Miembro.

### 3. La política de vivienda social en Europa

Cuadro 3.3 El Derecho a la vivienda en los países europeos

	Constitución	Obligación de los municipios de proveer vivienda a las personas excluidas	Ratificación de la Carta Social Revisada del Consejo de Europa
Alemania	No a nivel federal. Sí en algunos Länders	Obligación de las regiones a proveer vivienda	No
Austria	No	Competencia de los Länder	No
Bélgica	"Garantía del derecho a una vivienda digna"	Obligación de los municipios a proveer vivienda	Sí
Bulgaria	No	Los Municipios son los responsables de los problemas de vivienda	Sí
Chipre	No	No	Sí
Dinamarca	No	Obligación de los municipios a proveer vivienda a la población con necesidad.	No
Eslovenia	"El Estado establece las condiciones requeridas para que los ciudadanos accedan a una vivienda adecuada".	Obligación de los municipios a proveer vivienda a la población con necesidad.	Sí
España	"Todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada"	No	No
Estonia	Sí	Obligación de los municipios a proveer vivienda a la población con necesidad.	Sí
Finlandia	"Las autoridades públicas deben promover el derecho a la vivienda adecuada para todo el mundo, y el objetivo de las autoridades públicas es apoyar a todo el mundo para que por su propia iniciativa puedan encontrar una vivienda".	Los municipios son los responsables de mejorar las condiciones de las viviendas	Sí
Francia	No (objetivo de valor constitucional)	No, pero se introduce un derecho ejecutivo a la vivienda	Sí
Grecia	"El alojamiento para personas sin hogar y para personas que no tienen vivienda adecuada es objeto de especial atención para el Estado"	No	No
Hungría	No	No	Sí
Irlanda	No	Obligación de los municipios de proveer vivienda a las personas con necesidad	Sí
Italia	"La República favorece el acceso o un ahorro para la propiedad"	No	Sí
Letonia	No	Obligación de los Municipios a proveer vivienda a la población con necesidad.	Sí
Lituania	Sí	No	Sí
Luxemburgo	No	No	No
Malta	No	No	Sí
Noruega	--	--	No
Países Bajos	"Las autoridades públicas tienen la obligación de proveer vivienda adaptada"	Obligación de los municipios a proveer vivienda a la población con necesidad.	Sí
Polonia	Artículo 75 "Las Autoridades Públicas deben implementar políticas que combinen las necesidades de vivienda de la ciudadanía y en particular, deben responder a los hogares sin vivienda, asumiendo la provisión de vivienda social y favoreciendo que la ciudadanía compra su vivienda".	--	No
Portugal	"Todo el mundo tiene el derecho de una vivienda de tamaño adecuado, en condiciones sanitarias y de estándar adecuado y que asegure la intimidad individual y familiar"	No	Sí
Reino Unido	No	Obligación de los municipios de cons-	No

### 3. La política de vivienda social en Europa

Cuadro 3.3 El Derecho a la vivienda en los países europeos

	Constitución	Obligación de los municipios de proveer vivienda a las personas excluidas	Ratificación de la Carta Social Revisada del Consejo de Europa
		truir y asignar vivienda	
República Checa	No	No	Sí
Suecia	“En particular, las autoridades deben garantizar el derecho a la vivienda”	Obligación de los municipios a proveer vivienda	Sí

Fuente: “The development of Social Housing”, CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

#### 3.5. El concepto de vivienda social y la población objeto de atención

Como ya se ha descrito en los apartados anteriores los parques de vivienda europeos son muy diferentes según los países en cuanto a tamaño, régimen de tenencia,... Al mismo tiempo cada Estado miembro posee una política de vivienda y unos objetivos concretos diferentes. Detrás también se sitúan concepciones sobre la vivienda social distintas, no homogéneas.

Estas diferentes concepciones pueden sistematizarse en tres tipos: residual, generalista y universal. Estas tres concepciones se han definido teniendo en cuenta, entre otros factores, la demanda social de vivienda que se pretende satisfacer, los objetivos de la política, las características del mercado de la vivienda y el impacto de la vivienda social sobre el mismo.

### 3. La política de vivienda social en Europa

Cuadro 3.4 La concepción de la vivienda social de los países europeos

	Residual	Generalista	Universal
<b>Demanda social</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Personas desfavorecidas</li> <li>Colectivos excluidos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Personas desfavorecidas</li> <li>Colectivos excluidos</li> <li>Personas de bajos ingresos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Toda la población</li> </ul>
<b>Principal misión</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hacer frente a la exclusión del mercado de la vivienda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hacer frente a las dificultades de acceso al mercado de la vivienda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garantizar el acceso a una vivienda adecuada para todo el mundo</li> </ul>
<b>Características del mercado de vivienda</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fuerte predominio de la vivienda en propiedad</li> <li>Débil regulación del mercado de alquiler privado</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Predominio de la vivienda en propiedad</li> <li>Existencia de vivienda en alquiler privado</li> <li>Predominio de la vivienda privada en el mercado del alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Débil presencia de la vivienda en propiedad</li> <li>Existencia de un mercado de alquiler privado regulado</li> <li>Predominio de la vivienda social de alquiler en el mercado del alquiler</li> </ul>
<b>Política de alquiler</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alquiler dependiendo de ingresos</li> <li>Beneficios sociales para arrendatarios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alquiler fijo limitado o alquiler dependiendo de ingresos</li> <li>Beneficios sociales para arrendatarios dependiendo de ingresos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alquiler económico</li> <li>Ayudas oficiales a la vivienda</li> <li>Garantía de alquiler para los arrendatarios desfavorecidos</li> </ul>
<b>Países</b>	<p>Bulgaria Chipre Eslovaquia Estonia Hungría Irlanda Letonia Lituania Malta Reino Unido → Rumania</p>	<p>←Alemania Austria ←Bélgica Eslovenia España Finlandia → Francia Grecia ←Italia ←Luxemburgo ←Polonia Portugal República Checa</p>	<p>←Dinamarca Países Bajos Suecia</p>

Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

**a) El concepto de vivienda social de tipo residual**

El concepto de vivienda social de tipo residual tiene como objetivo atender estrictamente a personas desfavorecidas y colectivos sociales claramente definidos como segmentos excluidos del mercado de vivienda por razones diversas.

Esta concepción de vivienda social no trata de generar un efecto sobre el mercado de vivienda en general, sino que busca atender a la demanda social de personas excluidas y con necesidad. Este fenómeno de

### 3. La política de vivienda social en Europa

exclusión tiene una mayor incidencia en mercados donde el régimen de propiedad está muy presente y en cambio el mercado de alquiler privado es residual y no regulado.

Esta concepción de vivienda social se caracteriza por la obligación de los servicios públicos de asignar viviendas sociales a personas desfavorecidas o vulnerables y colectivos con dificultades de acceder al mercado y que necesitan ayuda para encontrar una vivienda adecuada. Estas viviendas generalmente se adjudican desde los propios municipios que asumen el coste del alquiler. Este tipo de intervención no genera ningún efecto sobre el mercado de alquiler privado.

El concepto de vivienda social residual es propio de países como el Reino Unido e Irlanda y muchos de los países de reciente incorporación a la Unión Europea (Chipre, Estonia, Hungría, Malta, Letonia, Lituania,...).

#### **b) El concepto de vivienda social generalista**

La misión de la vivienda social de tipo generalista se define de manera más global y tiene como objetivo atender a personas con dificultades de acceso a la vivienda por falta de recursos económicos suficientes.

Esta concepción se dirige a una mayor diversidad de beneficiarios, no únicamente a colectivos excluidos socialmente, sino a personas con bajos ingresos en general.

Las obligaciones de los servicios públicos en cuanto al alquiler de viviendas sociales son más flexibles y generalmente se llevan a cabo a través de promotores de tipo social y organismos sin fin de lucro.

En cuanto a la política de alquiler, en general existen precios de alquiler limitados y parte de la renta se paga en función de los ingresos de los beneficiarios a través de una ayuda a la vivienda.

Esta concepción de vivienda social influye en la oferta de vivienda en general y en consecuencia en el nivel de rentas de alquiler y en la demanda de vivienda social, aunque realmente la magnitud de este impacto depende del tamaño del parque de viviendas sociales existente en el mercado local.

Este concepto generalista de vivienda social existe en Alemania, Austria, Bélgica, Luxemburgo, España y, en el segmento de vivienda en propiedad, en Italia, Finlandia, Francia, República Checa, Eslovenia y Polonia.

### 3. La política de vivienda social en Europa

#### c) *El concepto de vivienda social universal*

Por último, el concepto de vivienda social calificado de universal únicamente es propio de Dinamarca, Países Bajos y Suecia. Este tipo de vivienda, también llamada a veces como vivienda no lucrativa de interés general, se caracteriza por dirigirse a toda la población en general y complementa la oferta del mercado de vivienda.

Las ayudas ejercen una influencia muy importante sobre las condiciones del mercado en general a través de la provisión de una oferta a precios bajos con una política de alquiler apropiada y unas rentas basadas en los costes y no en el precio del mercado, proporcionando un arrendamiento seguro normalmente no ofrecido en el sector privado.

En esta concepción también suele ser importante el papel que juegan los arrendatarios (derechos y deberes, negociación de rentas,...). Las obligaciones de los servicios públicos en términos de alquiler son muy flexibles y consisten en listas de espera creadas en base a la fecha de inscripción. En algunos casos, también se introducen otros criterios de prioridad en función del tipo de demanda.

Esta concepción de vivienda social entra automáticamente en fricción con el sector privado y hace referencia más a un servicio de vivienda de interés general, que de vivienda social.

En base a la concepción de la vivienda social de cada país europeo, se recoge a continuación el tipo de población objeto de atención de la política de vivienda social en cada uno de ellos.

### 3. La política de vivienda social en Europa

Cuadro 3.5 La concepción de la política de vivienda social en los países europeos

	Concepto de vivienda social	Objetivo específico de la vivienda social
Alemania	Residual Generalista	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de viviendas a personas excluidas del mercado de vivienda (beneficios sociales para vivienda).</li> <li>Promoción de la vivienda en propiedad para familias de bajos ingresos.</li> </ul>
Austria	Generalista	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proveer vivienda decente a personas con ingresos por debajo de ciertos umbrales fijos.</li> </ul>
Bélgica	Generalista	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proveer vivienda decente a personas con ingresos por debajo de ciertos umbrales fijos.</li> </ul>
Bulgaria	Residual	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proveer vivienda a colectivos con dificultad</li> </ul>
Chipre	Residual	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proveer vivienda a personas de bajos ingresos y a refugiados.</li> </ul>
Dinamarca	Universal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda para todas las personas necesitadas.</li> </ul>
Eslovaquia	Residual Generalista	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda para personas de un umbral de ingresos y a colectivos sociales con necesidad.</li> </ul>
Eslovenia	Generalista	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda a personas de bajos ingresos y de nivel de ingresos intermedio.</li> </ul>
España	Generalista	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda a personas de bajos ingresos y a personas con especiales necesidades.</li> </ul>
Estonia	Residual	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda para todas las personas necesitadas (colectivos)</li> </ul>
Finlandia	Generalista	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda para todas las personas necesitadas.</li> </ul>
Francia	Generalista	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda para todas las personas con umbrales de ingresos límites.</li> </ul>
Grecia	Residual Generalista	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda para colectivos especiales (refugiados, víctimas de terremotos, etc).</li> <li>Provisión de vivienda para empleados.</li> </ul>
Hungría	Residual	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda para personas de bajos ingresos y personas desfavorecidas.</li> </ul>
Irlanda	Residual	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda para personas de bajos ingresos y para grupos desfavorecidos.</li> </ul>
Italia	Residual Generalista	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda para personas de bajos ingresos en vivienda social.</li> <li>Fomento de la vivienda en propiedad para las clases medias.</li> </ul>
Letonia	Residual	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda para personas vulnerables o socialmente desfavorecidas.</li> </ul>
Lituania	Residual	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda para personas con necesidad.</li> </ul>
Luxemburgo	Generalista	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proveer vivienda decente a personas con ingresos por debajo de ciertos umbrales fijos.</li> </ul>
Malta	Residual	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda para personas de bajos ingresos y colectivos especiales (con necesidad).</li> </ul>
Países Bajos	Universal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda para personas de bajos ingresos y grupos intermedios.</li> </ul>
Polonia	Generalista	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda para personas con bajos ingresos y en relación a requerimientos locales.</li> </ul>
Portugal	Generalista	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda o de alojamiento alternativo para personas de bajos ingresos.</li> </ul>
Reino Unido	Residual	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda para todas las personas con necesidad.</li> </ul>
República Checa	Generalista Universal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proveer vivienda para personas de bajos y medios ingresos (vivienda social).</li> <li>Alojamiento de personas en viviendas reguladas (vivienda pública)</li> </ul>
Rumania	Residual	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda a colectivos especiales.</li> </ul>
Suecia	Universal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Provisión de vivienda adecuada y asequible para todo el mundo.</li> <li>Política de vivienda social.</li> </ul>

Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

## 3. La política de vivienda social en Europa

### 3.6. La responsabilidad de los servicios públicos

Una revisión de las condiciones de acceso y del alquiler de las viviendas sociales de los países europeos permite identificar cuatro tipos de obligaciones o de responsabilidades de los servicios públicos:

- Obligaciones relativas a las condiciones de alquiler y la selección de las personas candidatas.
- Obligaciones relativas a los precios y la accesibilidad financiera a la vivienda en términos de renta y precios de venta.
- Obligaciones relativas a la seguridad de la tenencia de la vivienda para arrendatarios y propietarios.
- Obligaciones relativas a la participación y la contribución de los hogares beneficiarios.

Tal y como se recoge en el siguiente cuadro, cada país europeo ha asumido la responsabilidad de tareas en materia de vivienda de distinta naturaleza. Estos servicios públicos pueden asumir varias obligaciones o concentrar sus esfuerzos en alguna de ellas, en la política de precios o en la accesibilidad financiera, o en una política de cómo adjudicar o seleccionar a las personas beneficiarias, o en la participación de los inquilinos, etc.

Estas obligaciones son ilimitadas en muchos de los países europeos bajo el principio de continuidad del servicio de interés general, respetando así las condiciones del régimen de tenencia. Ahora bien, en algunos Estados como Alemania o la República Checa la responsabilidad se establece para un período concreto, pasado el cual, las obligaciones expiran, es decir, pasado ese tiempo, las condiciones de tenencia de las viviendas vuelven a regirse por el sector privado.

### 3. La política de vivienda social en Europa

Cuadro 3.6 Naturaleza de las obligaciones de los servicios públicos en materia de vivienda social

	Vivienda social de alquiler	Vivienda social en propiedad
Alemania	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Criterios de adjudicación.</li> <li>▪ Límite de rentas.</li> <li>▪ Tasas restrictivas para arrendatarios por encima de ciertos umbrales de ingreso.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umbrales de ingresos.</li> <li>▪ Precios de venta regulados.</li> </ul>
Austria	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler fijo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Precio fijo.</li> <li>▪ Reglas de alquiler.</li> </ul>
Bélgica	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler por debajo del mercado de alquiler.</li> <li>▪ Criterios de adjudicación.</li> <li>▪ Precios dependiendo de las capacidades financieras.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reglas de alquiler.</li> <li>▪ Precios por debajo del precio del mercado.</li> </ul>
Dinamarca	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Criterios de adjudicación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No se ha creado vivienda social en propiedad.</li> </ul>
España	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler por debajo del mercado de alquiler.</li> <li>▪ Criterios de adjudicación.</li> <li>▪ Acuerdos de alquiler a largo plazo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Precios por debajo del precio del mercado.</li> <li>▪ Criterios de adjudicación</li> </ul>
Finlandia	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Renta de alquiler por debajo del precio del mercado.</li> <li>▪ Reglas de alquiler de viviendas.</li> <li>▪ Seguridad del arrendamiento.</li> <li>▪ Participación del inquilino.</li> <li>▪ Vivienda protegida.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No se ha creado vivienda social en propiedad.</li> </ul>
Francia	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Precios máximos de alquiler.</li> <li>▪ Criterios de adjudicación/umbrales de ingresos.</li> <li>▪ Tasas restrictivas para arrendatarios por encima de ciertos umbrales de ingreso.</li> <li>▪ Derecho de permanencia/Seguridad de la tenencia.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Precios máximos de venta.</li> <li>▪ Reglas de alquiler.</li> <li>▪ Acotar el riesgo para compradores.</li> </ul>
Italia	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler por debajo del mercado de alquiler.</li> <li>▪ Criterios de adjudicación.</li> <li>▪ Acuerdos de alquiler a largo plazo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Precios por debajo del precio del mercado.</li> <li>▪ Criterios de adjudicación.</li> </ul>
Luxemburgo	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Criterios de adjudicación.</li> <li>▪ Alquiler fijo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Criterios de adjudicación.</li> <li>▪ Precios fijos.</li> </ul>
Países Bajos	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Criterios de adjudicación.</li> <li>▪ Precios máximos de alquiler.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Criterios de adjudicación.</li> </ul>
Polonia	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler fijo</li> <li>▪ Criterios de adjudicación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Precios por debajo del precio del mercado.</li> </ul>
Reino Unido	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler económico para personas de bajos ingresos.</li> <li>▪ Criterios de adjudicación.</li> <li>▪ Seguridad de la tenencia.</li> <li>▪ Prioridad de personas con necesidad urgente de vivienda.</li> <li>▪ Estándar constructivo mínimo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Precios por debajo del precio del mercado.</li> <li>▪ Criterios de adjudicación.</li> <li>▪ Estándar constructivo mínimo.</li> </ul>
Suecia	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler universal.</li> <li>▪ Alquiler fijo.</li> <li>▪ Participación de los inquilinos en la negociación del alquiler.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No se ha creado vivienda social en propiedad.</li> </ul>

Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

#### a) Selección de las personas beneficiarias

Teniendo en cuenta la dispersión de los objetivos generales existentes en materia de vivienda social en los diferentes Estados europeos, la

### 3. La política de vivienda social en Europa

diversidad de agentes y por tanto la diversidad de condiciones de adjudicación es una realidad.

La población beneficiaria puede ser seleccionada bajo criterios estrictos de solvencia (límite de ingresos) o bajo otros parámetros (adecuación entre la renta y el nivel de ingresos), criterios de necesidad (condiciones de los hogares en el momento de adjudicación: carencia de vivienda, vivienda insalubre, hacinamiento,...) o por criterios relativos a las personas o colectivos de adjudicación (jóvenes, mayores, personas con discapacidad, familias numerosas, personas con enfermedad mental,...).

Muchos criterios de adjudicación se definen a nivel nacional o regional y también las entidades locales establecen sus propios criterios de adjudicación.

Se detalla un poco más abajo los criterios de selección de cada país europeo.

#### *b) Las rentas y la accesibilidad financiera*

El análisis de las políticas de los parques públicos de viviendas sociales en alquiler de los Estados de la Unión Europea ha permitido identificar dos lógicas opuestas con respecto a las modalidades con las que se fijan los niveles de renta de las viviendas sociales arrendadas.

Por un lado, se sitúa la **lógica económica**, que establece que las rentas deben permitir equilibrar la explotación del parque de viviendas de un modo duradero. Para ello, se fijan las rentas en función de parámetros económicos según las cargas financieras (reembolso de los préstamos, gastos de gestión, mantenimiento, asignaciones para reparaciones,...).

Esta lógica se basa en el principio de que las empresas, tanto públicas como privadas, para ser independientes deben tener la obligación de equilibrar sus cuentas de explotación, de modo que cualquier reducción del alquiler debe ser compensada por una rebaja en los costes o con una ayuda pública a la inversión, que se puede establecer mediante una ayuda otorgada directamente al inquilino, o bien subvencionando parte del alquiler facturado por el organismo. En la actualidad, cabe decir que esta lógica económica es la que domina a nivel europeo.

Por otro lado, se sitúa la fijación de los niveles de renta bajo una **lógica política**. Esta lógica subraya el efecto político a corto plazo de poner en el mercado viviendas sociales con rentas bajas, cuyo nivel depende de los ingresos de las personas adjudicatarias. De esta manera, las consideraciones económicas y la búsqueda de un equilibrio general del

### 3. La política de vivienda social en Europa

sistema se relegan a un segundo plano. Esto conlleva a que esta modalidad no se puede emplear durante mucho tiempo.

En la actualidad, esta lógica sólo se aplica desde el sector público en sentido estricto y está en proceso de desaparición, puesto que ya no responde a los actuales criterios de utilización de los fondos públicos. Esta lógica se apoya en actores públicos o privados, cuyo déficit de explotación se ve compensado mediante subvenciones puntuales de las autoridades públicas.

Esta dualidad no responde estrictamente a la realidad de los países europeos, si no que hoy en día existe una reforma de las políticas y se establecen puentes entre la lógica económica y la lógica política.

#### *c) La seguridad de la tenencia*

Garantizar la tenencia de la vivienda social es otra de las responsabilidades de los servicios públicos en la mayoría de los países miembros de la Unión Europea. El objetivo es proteger a las personas beneficiarias contra situaciones de desahucio o terminación del contrato por impago de la renta de alquiler.

Con escasas excepciones, casi todos los países aplican el derecho a permanecer en la vivienda, con obligación de realojo de los arrendatarios en caso de, por ejemplo, demolición del edificio. Lo mismo ocurriría cuando la renta se ajusta progresivamente al nivel del mercado, lo que obliga a buscar otro alojamiento a los inquilinos (por ejemplo en Alemania).

En Suecia, además de la garantía de tenencia, los inquilinos tienen el derecho de intercambiar sus viviendas por otras viviendas municipales o de empresas de vivienda privadas. En el Reino Unido, la garantía de tenencia se alcanza después de un periodo de prueba de de tres años, cuando el inquilino ha probado que tiene capacidad de vivir en buenas condiciones con sus vecinos.

Esta garantía de permanencia en la vivienda social es una marca distintiva de la vivienda social frente a la vivienda del mercado libre.

#### *d) La participación de los ciudadanos*

Finalmente, la participación de la población beneficiaria también es una obligación para las entidades públicas. Existen múltiples formas de hacer partícipes a los arrendatarios, como por ejemplo, teniendo una representación en los consejos de supervisión de las empresas de vivienda social en Francia. También se fomenta la participación en la negociación

### 3. La política de vivienda social en Europa

de los incrementos anuales de las rentas o en la determinación de la renta de alquiler inicial en Suecia. Asimismo, en los proyectos de regeneración urbana en el Reino Unido se establece como requisito la participación en los inquilinos.

Se detalla en la tabla adjunta la realidad de cada país europeo en relación a las 4 obligaciones tratadas: la adjudicación de las viviendas sociales, la política de alquiler, la seguridad de la tenencia y la participación de los beneficiarios.

### 3. La política de vivienda social en Europa

Cuadro 3.7 Obligaciones específicas en materia de vivienda social de los países europeos

	Adjudicación de las viviendas	Política de alquiler	Seguridad de la tenencia	Participación de los beneficiarios
Alemania	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Criterios de prioridad y umbrales de ingresos + Alquiler directo a través de los municipios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler de coste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Débil</li> </ul>
Austria	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umbrales de ingresos (provincias)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler de coste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Consulta (fuerte en cooperativas)</li> </ul>
Bélgica	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umbrales de ingresos</li> <li>▪ Criterios de prioridad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler en función de ingresos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Débil</li> </ul>
Bulgaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lista de espera</li> <li>▪ Colectivos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler administrado</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Débil</li> </ul>
Chipre	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Colectivos</li> <li>▪ Umbrales de ingresos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sin indicadores</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sin indicadores</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Débil</li> </ul>
Dinamarca	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lista de espera con criterios de prioridad + contingentes municipales (25%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler de coste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fuerte (democracia de los arrendatarios)</li> </ul>
Eslovaquia	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umbrales de ingresos</li> <li>▪ Criterios de prioridad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler de coste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Acuerdos de alquiler limitados a 3 años</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Débil</li> </ul>
Eslovenia	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umbrales de ingresos y colectivos con prioridades</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler de coste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Débil</li> </ul>
España	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Listas de espera</li> <li>▪ Umbrales de ingresos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler en función de ingresos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Débil</li> </ul>
Estonia	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Colectivos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler de coste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 a 5 años de duración de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Débil</li> </ul>
Finlandia	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lista de espera con criterios de prioridad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler de coste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Débil</li> </ul>
Francia	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umbrales de ingresos</li> <li>▪ Reserva de contingentes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Límites para alquilar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Débil</li> </ul>
Grecia	--	--	--	--
Hungría	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Colectivos</li> <li>▪ Umbrales de ingresos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler de coste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Débil</li> </ul>
Irlanda	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lista de espera con criterios de prioridad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler en función de ingresos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Débil</li> </ul>
Italia	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lista de espera con criterios de prioridad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Límites de alquiler y alquiler en función de ingresos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Débil</li> </ul>
Letonia	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umbrales de ingresos</li> <li>▪ Colectivos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alquiler de coste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ No. Revisión de los criterios cada 6 meses.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Débil</li> </ul>
Lituania	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Colectivos con</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Límites de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Duración ilimitada de los</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Débil</li> </ul>

### 3. La política de vivienda social en Europa

Cuadro 3.7 Obligaciones específicas en materia de vivienda social de los países europeos

	Adjudicación de las viviendas	Política de alquiler	Seguridad de la tenencia	Participación de los beneficiarios
	umbrales de ingresos		acuerdos de alquiler	
Luxemburgo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lista de espera con criterios de prioridad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alquiler en función de ingresos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Débil</li> </ul>
Malta	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lista de espera con criterios de prioridad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Límites de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Débil</li> </ul>
Países Bajos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lista de espera con criterios de prioridad + contingentes municipales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alquiler administrado</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Débil</li> </ul>
Polonia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umbrales de ingresos</li> <li>Criterios de prioridad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alquiler de coste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Débil</li> </ul>
Portugal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umbrales de ingresos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alquiler en función de ingresos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Débil</li> </ul>
Reino Unido	<ul style="list-style-type: none"> <li>Listas de espera</li> <li>Criterios de prioridad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alquiler de coste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fuerte participación</li> </ul>
República Checa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umbrales de ingresos</li> <li>Colectivos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alquiler de coste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> <li>Duración limitada para los nuevos contratos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Débil</li> </ul>
Rumania	<ul style="list-style-type: none"> <li>Colectivos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alquiler en función de ingresos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acuerdos de alquiler limitados a 5 años</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Débil</li> </ul>
Suecia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lista de espera + contingentes municipales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Alquiler de coste + Negociación anual</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duración ilimitada de los acuerdos de alquiler</li> <li>Derecho a cambiar de vivienda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fuerte (negociación del alquiler)</li> </ul>

Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

#### 3.7. La financiación de la vivienda social

La financiación de vivienda social en los países europeos se basa en una combinación de una amplia variedad de parámetros y de recursos con el objetivo de cubrir la fuerte inversión necesaria para proporcionar viviendas asequibles a la demanda social.

En general, los países europeos emplean tres vías de financiación de las infraestructuras de vivienda social:

- Ayudas públicas a la inversión, con el fin de mantener unos alquileres bajos y asegurar su accesibilidad para la demanda social.
- Préstamos hipotecarios (a largo plazo) para financiar la mayor parte de los gastos de inversión (la compra de suelo y la construcción).

### 3. La política de vivienda social en Europa

- Contribuciones de capital de las empresas de vivienda social, con obligatoriedad de reinvertir los posibles beneficios obtenidos por la actividad.

#### a) *Ayudas públicas a la inversión*

Las ayudas públicas a la inversión incluyen todas las ventajas directas e indirectas concedidas por el Estado o a través de los recursos del Estado ofrecidas a las empresas de vivienda social.

El objetivo principal de esta ayuda pública es reducir el coste efectivo de la vivienda social y garantizar el acceso financiero a la población demandante de vivienda social.

A nivel europeo, se identifican 5 tipos de ayudas públicas a la inversión:

1. **Subvenciones directas de capital** concedidas por las autoridades públicas competentes con recursos del Estado a nivel nacional, regional y local, a menudo mediante una financiación conjunta entre varias autoridades públicas, como sucede en Italia y España. Este tipo de ayuda también puede provenir de la contribución obligatoria de empresas y/o empleados en forma de impuestos específicos asignados a la vivienda social, como sucede en Grecia, Francia y, hasta hace poco en Italia y Austria.
2. **Bonificación de intereses** que cubren parte o todos los intereses de préstamos concedidos. Estos subsidios pueden ser concedidos bajo un esquema normal de financiación a través de un banco comercial o para préstamos hipotecarios específicos por bancos públicos, como sucede en Alemania.
3. **Garantías públicas** que permiten el acceso a recursos bancarios más baratos, con el fin de reemplazar las garantías hipotecarias o para aumentar la cantidad de los préstamos concedidos, como en los Países Bajos y en Suecia.
4. **Reducción de los tipos de IVA** de acuerdo con las condiciones definidas en la 6ª Directiva del IVA.
5. **Ayudas estatales específicas para la compra de suelo edificable** en forma de subvenciones que compensan los elevados precios del mercado, o en forma de acceso gratuito o a un precio reducido de suelo perteneciente a autoridades públicas.

La concesión de cualquiera de estas ayudas obliga a respetar las obligaciones impuestas por las autoridades públicas en cuando a la

### 3. La política de vivienda social en Europa

política de alquiler, la fijación de las rentas, así como el alquiler de las viviendas a la población demandante de vivienda social.

Además, este tipo de ayudas públicas se suelen dar en forma de co-financiación, lo que requiere de una coordinación de las autoridades involucradas para obtener la financiación necesaria para las empresas de vivienda social.

#### *b) Préstamos hipotecarios*

Las condiciones de los préstamos para la construcción de vivienda protegida, normalmente a largo plazo, dependen directamente de los recursos disponibles y de los bancos involucrados. Se han identificado 3 tipos de instituciones bancarias participantes en la financiación de vivienda protegida:

1. **Bancos comerciales no especializados** que han ido desarrollando una oferta de créditos para empresas de vivienda social. Este tipo de bancos existen en el Reino Unido, en los Países Bajos y en Alemania.
2. **Bancos comerciales especializados en financiación inmobiliaria:** sus préstamos son normalmente concedidos bajo condiciones hipotecarias u otros recursos de refinanciación a largo plazo. Este tipo de financiación se practica en Suecia, Dinamarca, Finlandia, España y en los Países Bajos.
3. **Bancos públicos o semi-públicos** que actúan directamente como instituciones de crédito para las empresas de vivienda social. Suelen depender de los Gobiernos Centrales como en Francia o de las autoridades regionales como en Alemania o Bélgica o en las autoridades locales como en Finlandia.

#### *c) Contribuciones de capital propio*

La aportación de capital por parte de las empresas de vivienda social constituye el tercer recurso de financiación.

La movilización del patrimonio propio de las empresas de vivienda social está bastante desarrollada en los países con alto número de viviendas sociales, tales como Países Bajos, Suecia, Dinamarca, Finlandia, Alemania, Austria e incluso Francia. Países que tienen una larga tradición en vivienda social y en empresas de vivienda social con obligaciones legales de reinversión de los beneficios en actividades de vivienda social.

### 3. La política de vivienda social en Europa

Finalmente, resulta de gran interés reseñar que en Dinamarca los inquilinos pagan un 2% del coste de las viviendas, dinero que luego es utilizado por los municipios para pagar ayudas a la vivienda para los más desfavorecidos. Los inquilinos pagan este depósito una vez y luego se les devuelve cuando dejan la vivienda.

Los sistemas de financiación de la vivienda social existente en los países europeos se sintetizan en la siguiente tabla.

### 3. La política de vivienda social en Europa

Cuadro 3.8 Financiación de la vivienda social en los en los países europeos

	Financiación de la infraestructura	Ayuda estatal a empresas de vivienda social	Ayudas a la vivienda para arrendatarios de vivienda social "Housing benefit"
Alemania	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bancos comerciales</li> <li>Bancos públicos regionales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tasas de interés subvencionadas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda</li> </ul>
Austria	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bancos públicos</li> <li>Bancos comerciales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tasas de interés subvencionadas</li> <li>Exención en el impuesto de sociedades</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda</li> </ul>
Bélgica	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bancos públicos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Subsidio de los costes operativos.</li> <li>IVA reducido</li> <li>Exención fiscal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No</li> </ul>
Bulgaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sin inversiones</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sin ayudas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda (gastos de energía)</li> </ul>
Chipre	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bancos públicos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas a la inversión</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Housing premium</li> </ul>
Dinamarca	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bancos comerciales</li> <li>Municipios</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tasas de interés subvencionadas</li> <li>Garantía pública</li> <li>Subsidio de los costes operativos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda</li> </ul>
Eslovaquia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fondo Nacional de la Vivienda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas a la inversión</li> <li>Garantías públicas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda</li> </ul>
Eslovenia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fondo de vivienda (público)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas a la inversión (40%)</li> <li>Garantías públicas</li> <li>Descuento en el suelo urbanizable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda</li> </ul>
España	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bancos comerciales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas a la inversión</li> <li>Tasas de interés subvencionadas</li> <li>IVA reducido</li> <li>Exención en tasas locales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda</li> </ul>
Estonia	<ul style="list-style-type: none"> <li>European Investmen Bank (EIB)</li> <li>Banco de desarrollo del Consejo de Europa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas a la inversión</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No</li> </ul>
Finlandia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bancos comerciales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas a la inversión</li> <li>Garantía pública</li> <li>Tasas de interés subvencionadas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda</li> </ul>
Francia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bancos públicos</li> <li>Bancos comerciales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas a la inversión</li> <li>Garantía pública</li> <li>Exención en el impuesto de sociedades y de los impuestos locales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda</li> </ul>
Grecia	--	--	--
Hungría	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bancos públicos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas a la inversión</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda</li> </ul>
Irlanda	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fondos públicos</li> <li>Bancos comerciales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas a la inversión con una cobertura del 100% del coste</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda</li> </ul>
Italia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fondos públicos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas a la inversión</li> <li>Descuento sobre el suelo urbanizable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda</li> </ul>
Letonia	--	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas a la inversión</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda (calefacción)</li> </ul>
Lituania	--	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas a la inversión</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda</li> </ul>
Luxemburgo	--	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas a la inversión</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No</li> </ul>
Malta	--	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas a la inversión</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No</li> </ul>
Países Bajos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bancos comerciales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garantía pública</li> <li>Exención en el IVA</li> <li>Exoneración fiscal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda</li> </ul>
Polonia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bancos públicos</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas a la inversión</li> <li>IVA reducido</li> <li>Exoneración fiscal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No</li> </ul>
Portugal	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instituto Nacional de Vivienda</li> <li>European Investmen Bank (EIB)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas a la inversión</li> <li>IVA reducido</li> <li>Exoneración fiscal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No</li> </ul>
Reino Unido	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bancos comerciales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas a la inversión (50%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda</li> </ul>
República Checa	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fondo estatal de vivienda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas a la inversión</li> <li>Tasas de interés subvencionadas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda</li> </ul>

### 3. La política de vivienda social en Europa

Cuadro 3.8 Financiación de la vivienda social en los en los países europeos

	Financiación de la infraestructura	Ayuda estatal a empresas de vivienda social	Ayudas a la vivienda para arrendatarios de vivienda social "Housing benefit"
Rumania	<ul style="list-style-type: none"> <li>Agencia Nacional de la Vivienda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tasas de interés subvencionadas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda</li> </ul>
Suecia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bancos comerciales especializados</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Garantía públicas</li> <li>Exoneración fiscal</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayudas oficiales a la vivienda</li> </ul>

Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

Finalmente, cabe reseñar que, en coherencia con el progresivo predominio de la lógica económica en la política y gestión de la vivienda social en Europa, se observa una tendencia a la privatización de la financiación, con una intervención creciente de bancos privados. No obstante, esta privatización de la financiación no implica una desatención del sector público, sino que los Estados continúan interviniendo y manteniendo toda una serie de mecanismos de control y aseguramiento.

La privatización también va acompañada de una completa reestructuración del sector de vivienda social y de sus empresas. Se produce una concentración de los operadores participantes como consecuencia de fusiones entre empresas, dándoles independencia frente a la autoridad pública responsable de la supervisión, y compartiendo riesgos en cuanto a los tipos de interés y los préstamos a asumir y la creación de fondos solidarios.

#### 3.8. Los agentes implicados

En el presente apartado se trata de describir a los agentes implicados en la vivienda social en los países europeos. Se han identificado 4 actores clave en relación a la vivienda social:

- Las autoridades públicas competentes en la materia, quienes tienen que definir la vivienda social como un servicio de interés general en el marco de la política de vivienda, las responsabilidades de los servicios correspondientes, concretar el modelo de intervención, etc.
- Las empresas encargadas de la promoción de la vivienda social, respetando las obligaciones de servicio social y sobre la base de las cuales recibe una compensación o derechos exclusivos con el objetivo de garantizar su financiación.

### 3. La política de vivienda social en Europa

- Los **beneficiarios de vivienda social**: personas que responden a unos criterios definidos por los servicios públicos para acceder a la vivienda protegida.
- El **supervisor (“regulador”) de la vivienda social**, que ejerce un control del correcto cumplimiento del objetivo general de la política de vivienda social, el respeto de las obligaciones públicas, el respeto de los derechos de los beneficiarios,...

El nivel de implicación de las autoridades públicas en materia de vivienda social puede darse a nivel estatal, regional e incluso municipal. Se detalla en la tabla adjunta la realidad de cada país miembro de la Unión Europea.

**Cuadro 3.9** El nivel de implicación de las autoridades públicas en la vivienda social en los países europeos

Estado	Estado Municipios	Estado Regiones Municipios	Regiones Municipios
Chipre Grecia Malta	Dinamarca Luxemburgo Portugal Suecia República Checa Finlandia Países Bajos Bulgaria Estonia Hungria Irlanda España Lituania Letonia Rumania Eslovenia Eslovaquia	Austria Francia Italia Polonia España	Bélgica Alemania Reino Unido

Fuente: “The development of Social Housing”, CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

La promoción de vivienda social, como servicio de interés general puede asegurarse a través de diversos actores, complementarios entre ellos:

- La provisión directa de vivienda social a través de la **administración municipal**, como por ejemplo los Consejos de Vivienda en el Reino Unido o Irlanda, o los operadores de vivienda pública de Malta o Portugal. En los nuevos Estados Miembros, este tipo de proveedor es dominante.
- La ejecución de vivienda social desde **empresas de vivienda social especializadas**: Este tipo de método es frecuente a nivel local y con las empresas municipales de vivienda. Son empresas de capital que sostienen las autoridades locales. Frecuente en Alemania, Suecia, Finlandia, Francia,

### 3. La política de vivienda social en Europa

Dinamarca, Bélgica, España, Italia y Luxemburgo. También pueden ser entidades locales públicas como sucede en Francia e Italia o pertenecientes al gobierno central como en el Norte de Irlanda, Portugal, Grecia y Malta.

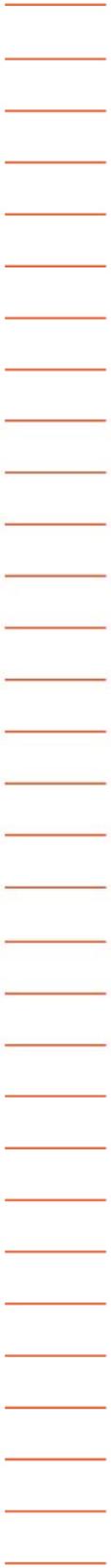
- Desde **empresas de vivienda social acreditadas y especializadas**: Este tipo de modalidad existe en el Reino Unido, Países Bajos, Italia, España, Suecia Francia, Dinamarca, Portugal y Austria. Son empresas especializadas registradas como tal.
- Desde **empresas de vivienda**: Esta modalidad de empresas son típicas en Alemania y trabajan a gran escala, también en Francia a menor nivel y en la república Checa. Su compromiso con la vivienda social no es exclusivo y suele ser de carácter temporal.

Se concreta en la tabla adjunta los principales ejecutores de vivienda social en los países europeos.

Cuadro 3.10 Principales promotores de vivienda social en los países europeos

Administración municipal	Servicios públicos y empresas municipales	Asociaciones no lucrativas registradas	Empresas no lucrativas registradas	Cooperativas	Empresas de vivienda
Austria Bulgaria Eslovaquia Eslovenia Estonia Irlanda Letonia Lituania Malta Polonia Portugal República Checa Rumania	Bélgica Chipre España Finlandia Francia Grecia Hungria Italia Luxemburgo Suecia	Dinamarca Países Bajos Reino Unido	Austria Francia	España Estonia Italia	Alemania

Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.



## 4. La vivienda social en Alemania

## 4. La vivienda social en Alemania

### 4.1. Introducción

El presente apartado trata de describir la política de vivienda social en Alemania.

De manera resumida cabe reseñar las siguientes características generales de la vivienda social en Alemania:

- La estructura de tenencia de Alemania se caracteriza por un predominio de la vivienda de alquiler, único país europeo en el que no predomina la vivienda en propiedad.
- En Alemania la vivienda social en alquiler tiene una representación débil, sólo supone el 6% del parque de viviendas.
- En Alemania la vivienda social de alquiler tiene un IVA normal, en concreto, según la Directiva 77/388/CEE del 2006 el IVA aplicado a la vivienda social en Alemania es del 16%.
- El concepto de vivienda social en Alemania es por un lado generalista, es decir, se orienta a la provisión de vivienda a personas excluidas del mercado, pero tiene también una tendencia hacia el concepto residual: promoción de vivienda en propiedad para las familias de bajos ingresos.
- La modalidad de renta de alquiler se basa en criterios económicos (*rent cost*), aunque en algunas regiones alemanas se está todavía en un momento de transición de la concepción política a la económica.
- La responsabilidad principal sobre la vivienda social la tienen las regiones y los municipios.
- Los principales proveedores de vivienda social son las empresas de vivienda.

Se recoge además en la tabla adjunta los principales indicadores relativos a la vivienda social, las tendencias del mercado de vivienda, la evolución política y algunos indicadores sociodemográficos.

## 4. La vivienda social en Alemania

Cuadro 4.1 Principales indicadores en Alemania

Ámbitos				
La vivienda social	Misión	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vivienda para la población excluida del mercado de vivienda.</li> <li>Suministro de medios a familias de bajos ingresos para el acceso a vivienda en propiedad.</li> </ul>		
	Adjudicación	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existencia de límite de ingresos.</li> <li>España en listas basadas en criterios de prioridad.</li> <li>Alquiler directo a través de empresas municipales.</li> </ul>		
	Tipos de proveedores	<ul style="list-style-type: none"> <li>Empresas municipales y federales de vivienda.</li> <li>Asociaciones y cooperativas de vivienda.</li> <li>Empresas privadas e inversores privados.</li> <li>Derecho a ocupación cooperativa (alquiler y propiedad); en el gráfico sobre el régimen de tenencia las viviendas de alquiler de cooperativas se han incluido en el alquiler privado. (El alquiler social sólo se refiere a las viviendas subvencionadas por el sector público).</li> </ul>		
	Financiación	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bancos comerciales</li> <li>Bancos públicos regionales</li> <li>Fondos propios del inversos</li> <li>Subvenciones públicas a los intereses (sector de alquiler)</li> <li>Subvenciones (acceso a la vivienda en propiedad)</li> </ul>		
	Ayuda estatal a arrendatarios	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ayuda pública a la vivienda en el sector de alquiler.</li> </ul>		
	Instrumentos de ayudas	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préstamos a la construcción para la producción de viviendas.</li> <li>Préstamos para gastos.</li> <li>Otras prestaciones durante 10 años o más a partir del término de las obras.</li> </ul>		
			<b>Indicador</b>	<b>Dato</b>
Stock de vivienda social		Stock total de viviendas	39.925.000	2004
		% de vivienda social en alquiler sobre el total de viviendas	6%	2005
		% de vivienda social sobre el total de viviendas en alquiler	11%	2005
		Tasa de vivienda social en alquiler por cada 1000 habitantes	28	2005
Construcción de vivienda social		% de vivienda social sobre la vivienda nueva finalizada	9%	2005
Tendencias del mercado de vivienda	Disponibilidad	Nº de viviendas por cada 1000 habitantes	477	2004
	Acceso	Gasto en vivienda como porcentaje de los gastos totales del hogar (Media UE= 21,2%)	24,5%	2005
		Evolución del gasto de los hogares en vivienda sobre el total de gastos	+4,7%	1995-2005
	Coste de construcción	Evolución del coste de la construcción	+11%	2000-2006
	Evolución del régimen de tenencia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Propiedad</li> <li>Alquiler privado</li> <li>Alquiler social</li> </ul>	+5% -- --	1990-2005
Calidad del stock de vivienda	% de hogares con baño sobre el total de viviendas	--	2002	
Evolución de la política de vivienda	Prioridades de la política de vivienda	Acartar las diferencias en los mercados de vivienda a nivel regional. Promover la vivienda en propiedad, reducción del consumo energético, mejorar las condiciones de vivienda de las familias con niños y estabilizar el mercado de trabajo.		2007
	Participación estatal	<ul style="list-style-type: none"> <li>% del PIB en subvenciones para vivienda protegida</li> <li>% del PIB en préstamos para vivienda protegida</li> </ul>	0,28% 0%	2004 2004
Tendencias sociodemográficas	Población	Incremento poblacional	5,5%	1980-2005
		Ratio de personas por hogar (Media UE= 2,4)	2,1	2004
	Desempleo	Tasa de paro	9,5%	2005
	Inmigración	Migración neta sobre la población total	+1%	2004
		<ul style="list-style-type: none"> <li>% de &lt; 15 años (Media UE= 16,4%)</li> <li>% 15 a 64 años (Media UE= 67,1%)</li> <li>% &gt; 64 años (Media UE= 16,5%)</li> </ul>	14,7% 67,3% 18%	2004

Fuente: Survey Cecodhas – USH – Dexia, 2007

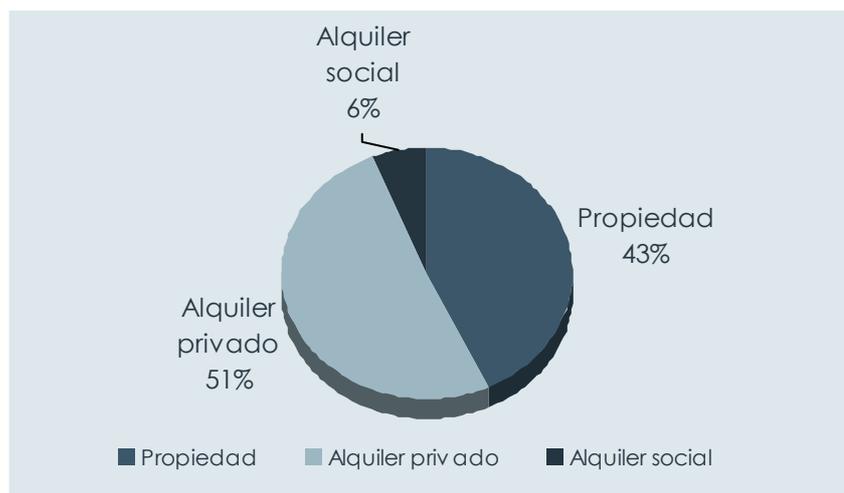
## 4. La vivienda social en Alemania

### 4.2. El parque de viviendas

#### 4.2.1. El régimen de tenencia

Alemania es el país europeo con mayor vivienda en régimen de alquiler. Más concretamente, el 57% de las viviendas principales están arrendadas, un 51% son de alquiler privado y un 6% de alquiler social. El 43% restante hacen referencia a viviendas en propiedad, porcentaje éste último que es el más bajo de toda la UE.

Gráfico 4.1 Distribución del parque de vivienda según régimen de tenencia en Alemania



Fuente: Survey Cecodhas – USH – Dexia, 2007

El alquiler tiene una mayor incidencia en las zonas urbanas, donde el predominio de este régimen favorece la seguridad en la tenencia (arrendamiento a largo plazo), la estabilidad de las rentas (mercado regulado), la diversificación de la oferta de vivienda y las normas de calidad, así como una mayor movilidad de la población.

Alemania cuenta con 2.471.000 viviendas sociales en alquiler, lo que en términos poblacionales representa 28 viviendas de este tipo por cada 1000 habitantes, por debajo del promedio europeo estimado (39 viviendas de alquiler social/1000 habitantes). Estas viviendas suponen el 10,5% del mercado de alquiler.

Es el país europeo con mayor proporción de viviendas de alquiler.

## 4. La vivienda social en Alemania

### 4.2.2. Las rentas de alquiler

Tomando como referencia los datos publicados por el Instituto oficial de Estadística de Alemania, se puede decir que el promedio de alquiler de los hogares alemanes se situaba en 2006 en 6,29 euros por metro cuadrado.

El alquiler medio de los hogares alemanes es de 410 euros, cantidad que asciende a 430 euros de media en el caso de las familias residentes en la ex-República Federal (excluido Berlín) y de 353 en los nuevos Länder y en Berlín.

Los alquileres medios estimados varían en función de las características socio-económicas, tales como la tipología familiar, el nivel de ingresos o la nacionalidad, tal y como se refleja en la tabla adjunta.

Cuadro.2.5 Renta de alquiler de los hogares alemanes, 2006

	Renta media		
	Ex RFA (Sin Berlín)	Berlín + Nuevos Länders	Alemania
<b>Según nº de hijos/as</b>			
Sin hijos/as	405	336	385
Con 1 hijo/a	497	418	476
Con 2 hijos/as	549	472	535
Con 3 hijos/as o más	574	506	563
<b>Según nivel de ingresos mensuales</b>			
< 500 euros	227	195	216
500 a 1300 euros	331	289	317
1.300 a 3.200	455	393	439
3.200 euros y más	678	621	668
<b>Según nacionalidad</b>			
Alemana	431	351	408
Extranjera	425	402	423
<b>Total hogares</b>	<b>430</b>	<b>353</b>	<b>410</b>

Fuente: Statistisches Bundesamt Deutschland.

Ahora bien, existen importantes diferencias regionales con respecto a la realidad del parque de viviendas. En el Oeste de Alemania por ejemplo en los últimos años han aumentando ligeramente los precios y los alquileres de las viviendas, dando respuesta a la importante demanda. En otras zonas en cambio, el exceso de oferta ha implicado una bajada importante en los precios y un aumento del parque de vivienda vacía.

## 4. La vivienda social en Alemania

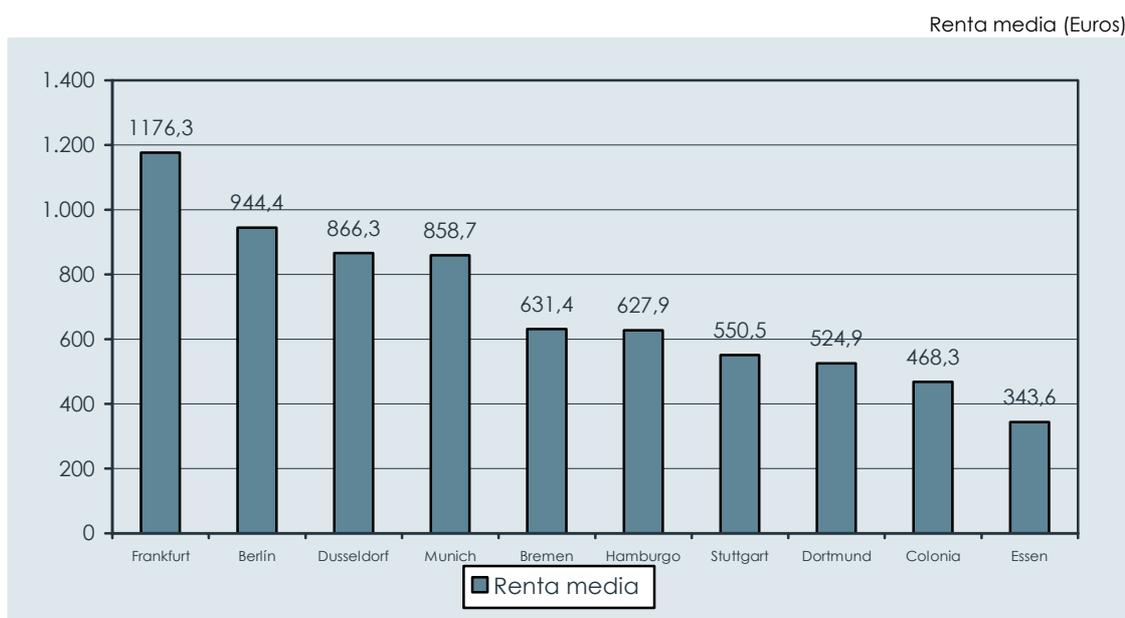
Se recogen en la tabla adjunta a modo ilustrativo las rentas de las viviendas de alquiler ofertadas en las principales ciudades alemanas. Los datos muestran una gran variabilidad en las rentas. Por ejemplo, por una vivienda de menos de 100 m<sup>2</sup> se pide una renta media de 1.176 euros en Frankfurt frente a un alquiler de 344 euros en Essen.

Cuadro.2.5 Renta de alquiler de las viviendas ofertadas en las principales ciudades alemanas según tamaño de la vivienda, octubre 2008

	Precio medio del alquiler (Euros/m <sup>2</sup> )				Precio medio de las viviendas de menos de 100 m <sup>2</sup>
	Hasta 40 m <sup>2</sup>	Entre 40 y 80 m <sup>2</sup>	Entre 80 y 120 m <sup>2</sup>	Más de 120m <sup>2</sup>	
Berlín	8,81	6,43	6,64	9,52	944,38
Bremen	8,30	6,27	6,14	7,05	631,36
Colonia	10,28	8,04	8,05	9,67	468,28
Dortmund	6,33	5,03	5,35	6,08	524,93
Dusseldorf	9,55	7,95	8,88	10,12	866,29
Essen	6,28	5,53	6,02	7,23	343,64
Frankfurt	11,45	10,19	11,27	13,47	1.176,33
Hamburgo	11,53	9,61	9,90	12,50	627,92
Munich	14,84	11,84	12,02	13,81	858,70
Stuttgart	11,49	9,31	9,32	11,03	550,51

Fuente: [www.inmowelt.de](http://www.inmowelt.de). Elaboración propia.

Gráfico 4.2 Rentas medias de las viviendas de menos de 100m<sup>2</sup> de las principales ciudades alemanas, octubre 2009



Fuente: [www.inmowelt.de](http://www.inmowelt.de). Elaboración propia.

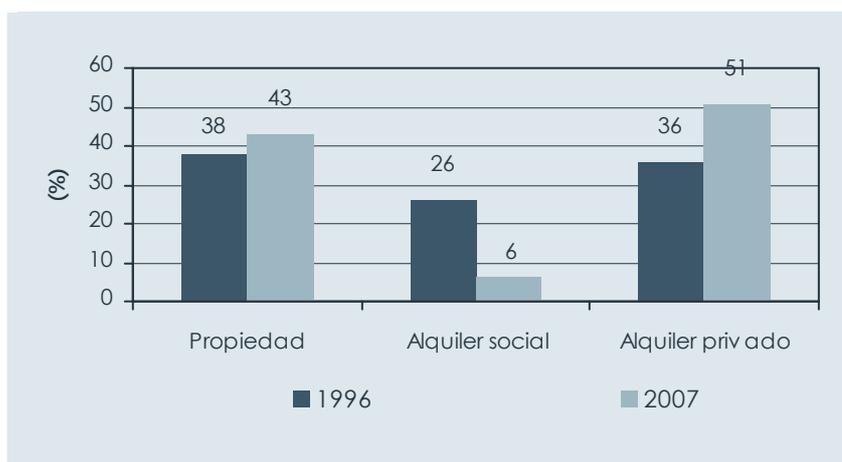
## 4. La vivienda social en Alemania

### 4.2.3. Tendencias del mercado

Como ya se ha mencionado con anterioridad a pesar de que el mercado alemán en general es estable, las diferencias regionales se mantienen y siguen una tendencia creciente dependiendo del nivel de dinamismo económico local y de los flujos migratorios.

En los últimos años, se ha observado que el régimen de tenencia de las viviendas en Alemania ha cambiado bastante. Ha aumentado la vivienda en propiedad y el alquiler privado en detrimento de la vivienda social en alquiler.

Gráfico 4.3 Evolución del régimen de tenencia en Alemania, 1996-2007



Aumento de la vivienda en propiedad y del alquiler privado en detrimento del alquiler social

Fuente: Cecodhas. Elaboración propia.

La tendencia general ha sido de un retroceso de la construcción de la vivienda social nueva. Las actuaciones de apoyo a la vivienda son cada vez menos, así como las cantidades aplicadas a tal fin.

Las cifras absolutas revelan que si bien en 1987 había un total de 3,9 millones de viviendas sociales censadas en Alemania, en el año 2007 la cifra se reduce a 2,4 millones de viviendas. Y se estima que anualmente finalizan en torno a 100.000 convenios de viviendas sociales, es decir, anualmente un volumen importante de viviendas protegidas pasan a formar parte del mercado libre. Es por ello que se prevé que en el período 2002-2010 disminuyan aproximadamente un millón de las viviendas sociales.

Asimismo, es de reseñar que a pesar de la fuerte oposición de organizaciones de inquilinos, la venta de viviendas municipales se está

## 4. La vivienda social en Alemania

utilizando como modo de hacer frente a la crisis presupuestaria que sufren muchos municipios.

### Venta de viviendas de alquiler

- Venta a viviendas a los inquilinos
- Venta de viviendas a inversores privados y extranjeros.

### 4.3. La evolución de la política en materia de vivienda

Históricamente la Política de Vivienda en Alemania ha estado definida por las Leyes I y II de Construcción de Vivienda, promulgadas en los años 1950 y 1956. Estas leyes federales tenían como objetivo facilitar el acceso a la vivienda a "amplias capas de población".

Con este fin, la Ley preveía créditos a bajo o ningún interés para la construcción y/o adquisición de viviendas sociales. A cambio del crédito, el inversor tenía la obligación de alquilar las viviendas a personas o familias que no superasen un nivel de ingresos concreto. La cuantía del alquiler también estaba regulada. Dicha obligación cesaba una vez devuelto el crédito. Aunque las leyes mencionadas eran federales, cada Lander tenía la libertad de regular la cuantía y el tipo de las ayudas.

El Estado Federal fijaba el marco legal general, los Lander llevaban a cabo programas específicos de ayudas económicas, que podían estar también apoyados por programas locales. Los municipios estaban sujetos a la ley federal que imponía una obligación de atender financieramente a aquellos que eran "especialmente vulnerables".

Este reparto competencial generó una gran diversidad de políticas de vivienda. Las normas de asistencia eran muy distintas entre las regiones (Landers) y eran finalmente los propios municipios los que realmente aplicaban las decisiones del Estado Federal.

A finales de los años 90, las condiciones del mercado de viviendas habían cambiado sustancialmente. Por un lado, frente al exceso de demanda de vivienda de los años 50, en los 90 existía un exceso de oferta, lo que condujo a un aumento de la vivienda vacía y el estancamiento e incluso descenso de los precios. Por otro lado, existían grandes diferencias regionales, especialmente en algunas ciudades donde los precios eran elevados. Asimismo, las condiciones de acceso a la vivienda social eran muy diferentes de un Lander a otro. Por su parte, se reconocía que no existía globalmente un verdadero problema de acceso a la vivienda, aunque sí en los sectores sociales más desfavorecidos. Todo ello, unido a que existía en muchos municipios un problema financiero importante.

## 4. La vivienda social en Alemania

Fruto de este contexto, se produce un cambio en la misión principal de la política de vivienda de Alemania. Se pasó de una política de vivienda dirigida a toda la población y se centró en la atención de familias con dificultades especiales de acceso al mercado de vivienda. Y los esfuerzos políticos dejaron a un lado la labor constructiva de nuevas viviendas y se centraron en la rehabilitación y/o mantenimiento del parque de viviendas ya existente. Y además se reforzó la vertiente subjetiva de las ayudas, especialmente mediante la actualización del Subsidio de Vivienda.

Desde 2001, las reformas de la política de vivienda social han continuado y se ha introducido mayor flexibilidad en el sistema. En este sentido, en 2001 se promulgó la **Ley de Apoyo del Espacio Habitable** "Wohnraumförderungsgesetz". Las viviendas sociales se redefinen como aquellas cuyo propietario recibe apoyo financiero del Estado a cambio de la obligación de alquilar su vivienda a determinadas personas y con una mensualidad determinada.

Desde entonces, la vivienda social de nueva construcción, salvo para casos concretos y específicos, prácticamente ha desaparecido.

La reforma de la vivienda social se cerró en 2006 en el marco de la Reforma Federal, que transfirió la competencia legislativa de apoyo a la vivienda social de la Federación a los Länder. Esta transferencia llevaba aparejada también un incremento de las transferencias económicas para hacer frente al aumento del gasto de los Länder. Desde ese momento, no existen ya ayudas financieras federales para la vivienda social, Pese a ello, la Ley de Apoyo del espacio Habitable seguirá teniendo validez a falta de una ley del Länd.

### Principales responsabilidades de los agentes implicados en Alemania

- Estado: retirada desde el 2007
- Regiones: Políticas regionales de financiación
- Municipios: planificación, financiación adicional, alquiler, empresas municipales de vivienda
- Operadores privados: (abolida la Ley de vivienda no lucrativa) Empresas de vivienda, empresas cooperativas, empresas municipales de vivienda..

## 4. La vivienda social en Alemania

Cuadro 4.2 Principal legislación relativa a la vivienda en Alemania

	Marco legal
1919	La República Weimar reconoce el derecho a la vivienda y es el primer país europeo que lo incorpora en la Constitución.
1940	Decreto que define el papel de la vivienda social
1949	Se decide construir 500.000 viviendas por año
1950 y 1956	Ley de vivienda de 1950 y 1956
1990	Abolición de la Ley de Vivienda no lucrativa como resultado de la abolición del status no lucrativo y de la fiscalidad de las empresas de vivienda social
2001	Ley de Apoyo del Espacio Habitable
2001	Ley para la Simplificación y Reforma del Derecho Arrendaticio.
2002	Reforma de la Ley de Vivienda y la vivienda social dirigida a colectivos de bajos ingresos
2007	Reforma del federalismo alemán: El Bund (El Gobierno) se retira de la política de vivienda: se transfieren las competencias que antes compartían el Bund y los Länders a los Länders (a las regiones).

Fuente: "The Development of social housing in the European Union", Laurent Ghekiere, Dexia Editions.

### 4.4. Medidas de fomento del alquiler

#### 4.4.1. Las obligaciones públicas

##### a) *Criterios de adjudicación*

Desde el 2001, con la promulgación de la Ley de Apoyo del Estado Habitable, como ya se ha comentado con anterioridad, las viviendas sociales se redefinen y pasan a ser aquellas viviendas cuyo propietario recibe apoyo financiero de las autoridades públicas a cambio de alquilar su vivienda a ciertas personas y con una mensualidad determinada.

Los arrendatarios potenciales de este tipo de viviendas protegidas son personas que cuentan con el llamado **Certificado de Derecho de Vivienda**. Estos certificados son expedidos por las autoridades locales y se otorgan a hogares con un nivel de ingresos de acuerdo a la siguiente tabla:

## 4. La vivienda social en Alemania

Cuadro.2.5 Certificado Derecho de Vivienda

Nº de personas en el hogar	Límite máximo de ingresos totales (en euros)
1	12.000
2	18.000
3	22.100
4	26.200
Por cada miembro adicional	4.100

Fuente: Política de vivienda en Alemania, Oficina Económica y comercial de España, Berlín, Abril 2007.

Como norma general, el propietario puede elegir al inquilino entre las personas que poseen este certificado, pero en algunos Länders, el propio ayuntamiento puede ser el responsable de asignar a un inquilino concreto en base a criterios de prioridad, **revisables por los responsables municipales**.

A modo de resumen cabe decir que la adjudicación de las viviendas sociales en Alemania se basa en **criterios de prioridad ligados a unos umbrales de ingresos**.

### Política de adjudicación

- Criterios de prioridad + umbrales de ingresos

### b) Límite de rentas

El límite de las rentas de alquiler se produce tanto en las viviendas subvencionadas como en el mercado libre de alquiler, como se puede ver en el apartado sobre la regulación del alquiler privado.

Centrando la atención en el importe mensual del alquiler social, cabe decir que en Alemania predomina la política de alquiler basada en criterios económicos, el llamado "Cost rent" (alquiler según coste) (kostenmiete). Es decir, el precio del alquiler debe cubrir los gastos corrientes de la vivienda. Dicho alquiler sólo puede ser elevado cuando se incrementan dichos costes.

## 4. La vivienda social en Alemania

### Política de alquiler

- Alquiler según coste (Cost rent)

Ahora bien, en algunas regiones alemandas, principalmente aquellas pertenecientes a la Ex-RDA los alquileres todavía se establecen bajo la lógica política y en la actualidad se está en un periodo de transición.

El pago de los alquileres sociales está compensado por los subsidios de vivienda. Estas ayudas directas al inquilino son diferentes en función del nivel de ingresos y de la zona de residencia.

Se han establecido unos importes máximos de alquiler y una cuantía concreta para el gasto en calefacción que varían de una zona geográfica a otra de Alemania. Se han determinado 6 zonas geográficas (Mietenstufen). En la zona 1 y 2 los alquileres están por debajo de la media nacional, en la zona 3 son similares al promedio nacional y en la zona 4 y 5 por encima<sup>2</sup>.

Se detalla en la tabla adjunta las rentas de alquiler máximas a tener en cuenta en función del número de personas del hogar y la zona geográfica de residencia. En el caso de tener una renta de alquiler superior, se calculará la prestación con la cuantía máxima establecida en la tabla adjunta. A la renta de alquiler se le suma una cuantía por el gasto de calefacción que también varía en función del número de miembros del hogar.

<sup>2</sup> Se profundiza en el apartado siguiente sobre la construcción de las tablas de rentas Mietenstufen.

## 4. La vivienda social en Alemania

Cuadro.2.5 Importes máximos de alquiler y cuantía para el gasto en calefacción por número de miembros del hogar y zonas

Nº de miembros del hogar	Nivel de rentamáximo por zonas (Euros)						Cuantía por los gastos de calefacción
	I	II	III	IV	V	VI	
1	292	308	330	358	285	407	24
2	352	380	402	435	468	501	31
3	424	451	479	517	556	594	37
4	490	523	556	600	649	693	43
5	561	600	638	688	737	787	49
Pagos por nº de miembros adicionales	66	72	77	83	88	99	6

Fuente: Ministerio Federal de Transportes, Construcción y Asuntos Urbanos.

### c) Tasas restrictivas según umbrales de ingresos

Además, de los importes máximos de alquiler a financiar, en Alemania se han establecido unas tasas restrictivas para arrendatarios por encima de ciertos umbrales de ingresos. Es decir, existe un máximo de ingresos para poder ser beneficiario de los subsidios de vivienda en Alemania.

La tabla siguiente muestra los ingresos máximos que pueden tener los hogares beneficiarios del subsidio de vivienda en la zona geográfica de nivel VI, como es el caso de Munich. En las zonas con rentas más bajas (I a V), los ingresos máximos también son inferiores. Los hogares con ingresos superiores a los establecidos en la tabla no pueden beneficiarse de la prestación.

## 4. La vivienda social en Alemania

Cuadro.2.5 Umbrales de ingresos en las municipios del nivel de alquiler VI, 2009

Nº de miembros del hogar	Límite de ingreso total mensual (Euros)	Ingreso mensual bruto para un trabajador asalariado con una deducción estándar... %			
		6%	10%	20%	30%
1	870	925	966	1.087	1.242
2	1.190	1.265	1.322	1.487	1.700
3	1.450	1.542	1.611	1.812	2.071
4	1.900	2.021	2.111	2.375	2.714
5	2.180	2.319	2.422	2.725	3.114
6	2.440	2.595	2.711	3.050	3.485
7	2.700	2.872	3.000	3.375	3.857
8	2.960	2.148	3.288	3.700	4.228

Fuente: Ministerio Federal de Transportes, Construcción y Asuntos Urbanos

### d) La regulación del alquiler privado

Dado el importante volumen de hogares alemanes que residen de alquiler, se vio necesario la regulación jurídica de esta figura. La última reforma de relieve del derecho de arrendamientos de vivienda en Alemania fue en 2001 con la promulgación de la Ley para la Simplificación y Reforma del Derecho Arrendaticio. La nueva ley acabó con la pluralidad de leyes que regulaban el alquiler e integró toda la regulación en el Código Civil alemán.

Esta Ley permitió por un lado aumentar las facilidades para celebrar contratos de alquiler a plazo fijo y por otro aumentó la protección del inquilino recudiendo las posibilidades de incrementar el alquiler por el arrendador.

El mercado de alquiler alemán está muy regulado y otorga a los inquilinos un amplio margen de protección. Se describen a continuación las principales características del alquiler libre en Alemania son:

- **Principio general de libertad contractual:** las partes pueden pactar libremente el alquiler, los plazos, el reparto de los gastos, la finalización del contrato y en general todas las condiciones del alquiler. Las condiciones no pactadas se rigen por el código civil. Ahora bien, existen algunas disposiciones que no pueden ser alteradas en perjuicio del inquilino. Por ejemplo, el alquiler no puede ser superior a un

## 4. La vivienda social en Alemania

20% de los alquileres habituales de la localidad para viviendas similares.

### Límite de rentas de alquiler privado

- No puede ser superior al 20% de los alquileres habituales.

- Las comparaciones entre alquileres pueden hacerse en cada municipio o sector de la ciudad con la ayuda de la tabla llamada **Mietspiegel**. Esta tabla recoge una lista de precios de alquiler de cada zona. En ella se puede comprobar si un precio de alquiler es apropiado para una zona determinada. Esta tabla se puede encontrar en los Ayuntamientos o en las asociaciones de inquilinos.
- El **plazo de duración** puede ser fijo o indefinido: No existen derechos de prórroga obligatoria.
- El arrendador sólo puede denunciar el alquiler de forma anticipada cuando tenga un "**interés justificado**": el código recoge tres ejemplos de interés justificado, que son el incumplimiento de las obligaciones por parte del inquilino, la reclamación de la vivienda para uso propio o el perjuicio que supondría la continuación del alquiler para la explotación económica del inmueble.
- La **posibilidad de elevar el alquiler** por parte del arrendador no puede ser excluida por contrato. Ahora bien, para aumentar el alquiler éste debe haber permanecido inalterado durante al menos 15 meses y el arrendador debe informar de la subida por escrito. Además, con el objetivo de prevenir subidas demasiado bruscas y rápidas, se establecen límites a las subidas de alquiler, lo que se conoce como "Kappungsgrenze". Así, la subida no podrá ser superior al 20% en un periodo de 3 años (el 30% hasta la reforma de 2001). Y la nueva mensualidad no podrá ser superior a la mensualidad habitual para viviendas similares de la localidad donde está ubicada la vivienda.
- Diferentes **plazos de preaviso** para arrendador y arrendatario: para el inquilino el plazo será de 3 meses y para el arrendador el plazo variará en función del tiempo de duración del contrato: 3 meses para alquileres de hasta 5 años, 6 meses para alquileres ente 5 y 8 años y 9 meses para el resto. Esta asimetría en los plazos se implantó en la reforma de 2001.

## 4. La vivienda social en Alemania

- Las partes pueden pactar en el contrato los incrementos del alquiler y su periodificación o bien referirlo al IPC.

### 4.4.2. La financiación

#### *a) Financiación de la infraestructura y la ayuda estatal a empresas de vivienda*

Como ya se ha descrito con anterioridad, tras la reforma de la política de vivienda alemana de 2001, la vivienda social de nueva construcción, salvo para casos concretos y específicos, casi ha desaparecido en Alemania.

Ahora bien, en Alemania coexisten dos sistemas de financiación diferentes: por un lado, las tasas de interés subvencionadas ofrecidas desde las regiones a través de los bancos públicos y, por otro, los préstamos de los bancos comerciales bajo las condiciones del mercado.

Comenzando por la financiación realizada desde los bancos regionales públicos, existen créditos a interés cero dirigidos a empresas de vivienda social o a inversores privados, a personas físicas o jurídicas, para la construcción de vivienda social. El inversor tiene luego la obligación de alquilar las viviendas a familias que no superen un nivel de ingresos concreto y a un precio concreto. Esta obligación termina cuando el crédito ha sido devuelto, **con una duración media de 30 años**.

Esta ayuda directa a la inversión se complementa con la ayuda directa a los inquilinos, el llamado subsidio de vivienda (wohngeld), que se describe en el siguiente apartado.

En cuanto al segundo sistema de financiación, el inversor puede acceder a préstamos de bancos comerciales a condiciones del mercado y acceder a una ayuda a la inversión que le permite reducir el coste del alquiler a un nivel social.

En la actualidad, el sistema de financiación está en un momento de transición: del sistema tradicional basado en préstamos de interés cero ofrecidos por los bancos públicos se pasa a un predominio de los préstamos de los bancos comerciales.

La apuesta por las ayudas directas a los inquilinos han reducido las ayudas a la inversión, las tasas de interés subvencionadas han desaparecido y se predomina un modelo de financiación de la vivienda social a través del mercado financiero ordinario.

## 4. La vivienda social en Alemania

### *b) Ayudas a los inquilinos: El subsidio de vivienda (Wohngeld)*

Si la vivienda social es un apoyo a la oferta de vivienda, el subsidio de vivienda (Wohngeld) es un apoyo a la demanda de vivienda. El subsidio de vivienda existe en Alemania desde 1965 y tiene como objetivo principal el facilitar el acceso a la vivienda a un precio normal a los hogares de ingresos bajos.

En el año 2001, este subsidio fue actualizado y tal reforma fue coherente con la nueva orientación política, ya que no se intentaba fomentar la promoción de vivienda social nueva, sino el acceso a la misma por parte de sectores sociales más desfavorecidos. Esto conllevó a un importante aumento del gasto en esta ayuda. En 2005, se excluyen de la misma a los perceptores de ayudas sociales, con el objetivo de evitar duplicidades en las ayudas.

Posteriormente, en enero de 2009 se ha vuelto a realizar una reforma sustancial de esta prestación de vivienda produciéndose importantes mejoras en el rendimiento de la misma. Se ha incrementado sustancialmente y llega a más personas, particularmente a los hogares con bajos ingresos y a personas pensionistas.

El subsidio de vivienda se ofrece tanto a las viviendas de alquiler (subsidio de alquiler) como a las viviendas en propiedad (subsidio de hipoteca). El derecho a percibir esta prestación en Alemania depende de tres factores:

- El número de miembros de la unidad familiar
- El nivel de ingresos
- El importe del alquiler o del coste económico necesario para adquirir una vivienda.

Este subsidio de vivienda debe ser solicitado por el interesado a las autoridades de su municipio de residencia, donde recibirá un asesoramiento global. La duración de la prestación es de 12 meses, pasados los cuales es preciso volver a cursar la solicitud.

Para el cálculo de esta prestación de vivienda se tiene en cuenta el número de miembros del hogar, los ingresos mensuales y la cuantía del alquiler o de la hipoteca. Se han establecido unos ingresos máximos y unas rentas de alquiler topes por zonas geográficas de residencia, ya descritas con anterioridad.

## 4. La vivienda social en Alemania

Las tablas resultantes de las cuantías de la prestación son de difícil reproducción dada su extensión, por ello, se exponen algunos ejemplos ilustrativos de las cuantías de las ayudas, para unidades familiares de diferentes tamaños y con niveles de renta de una zona geográfica de nivel IV, como es Berlín.

Cuadro.2.5 Ejemplos ilustrativos del Subsidio de Vivienda en Alemania

	Caso 1	Caso 2	Caso 3
<b>Nº de miembros del hogar</b>	Matrimonio con dos hijos menores de 12 años <b>Nº de personas total: 4</b>	Madre soltera con hijo menor de 12 años <b>Nº de personas total: 2</b>	Pensionista soltero. <b>Nº de personas total: 1</b>
<b>Ingresos mensuales</b>	Ingreso mensual bruto: 2.050 <b>Ingresos netos mensuales: 1.381,33</b>	Ingreso mensual bruto: 1.400 <b>Ingresos netos mensuales: 876,33</b>	Ingreso mensual bruto: 700 euros <b>Ingresos netos mensuales: 622,35</b>
<b>Alquiler mensual</b>	Renta de alquiler: 570 euros Alquiler máximo: 600 euros Calefacción: +43 euros <b>Cuantía total: 613 euros</b>	Renta de alquiler: 470 euros Alquiler máximo: 435 euros Calefacción: +31 euros <b>Cuantía total: 666 euros</b>	Renta de alquiler: 350 euros Alquiler máximo: 358 euros Calefacción: +24 euros <b>Cuantía total: 374 euros</b>
<b>Subsidio de vivienda mensual</b>	<b>183 euros</b> + subsidio infantil adicional: 280 euros	<b>142 euros</b> + subsidio infantil adicional de 140 euros	<b>123 euros</b>

Fuente: Ministerio Federal de Transportes, Construcción y Asuntos Urbanos, "La reforma de la vivienda, 1 de enero de 2009".

### c) La financiación de la compra de vivienda en propiedad

El parque de vivienda en propiedad (43% del total) en Alemania es el menor de los países europeos. El Gobierno Alemán ha articulado diversos mecanismos para incentivar la compra de vivienda, pero el éxito de los mismos ha sido discreto.

Además de las medidas de fomento del ahorro de la construcción de vivienda nueva en propiedad, en Alemania se crearon unas ayudas directas a la vivienda en propiedad.

En 1996 se creó el plus de vivienda propia, una ayuda directa a la vivienda en propiedad, con el objetivo de fomentar la propiedad frente al alquiler, pero esta ayuda fue suprimida el 1 de enero de 2006, aunque todavía se sigue pagando a familias que compraron vivienda antes de esa fecha. Se describe en la tabla adjunta las características de dicha ayuda.

## 4. La vivienda social en Alemania

Cuadro.2.5 Ayuda directa a la compra de vivienda

El plus de vivienda propia	
Periodo en vigor	▪ Entre 1996 y el 1 de enero de 2006
Duración de la ayuda	▪ 8 años
Importe anual	▪ Componente básico (el 1% del coste de adquisición o edificación de la vivienda (incluyendo comisiones, coste de registro y costes de notaría), hasta un máximo de 1.200 euros. ▪ Plus infantil (el comprador tiene derecho además a 800 euros por hijo/a).
Niveles de ingresos anuales	▪ 70.000 euros las personas solteras. ▪ 140.000 euros personas casadas. ▪ + 30.000 euros adicionales por hijo residente en el hogar.

Fuente: Política de vivienda en Alemania, Oficina Económica y comercial de España, Berlín, Abril 2007.

En la actualidad, no existen desgravaciones fiscales a la vivienda en Alemania. Las antiguas subvenciones, así como la exención del impuesto sobre transmisiones y las desgravaciones fiscales sobre la propiedad, se han ido eliminando. Tampoco existe una deducción en el impuesto sobre la renta e las personas físicas por adquisición de vivienda habitual, a no ser que la vivienda se destine al alquiler y no a uso propio.

### 4.4.3. Los agentes implicados

En Alemania el principal responsable de la política de vivienda social son las regiones y los municipios. El derecho a la vivienda no se ha recogido en la Constitución a nivel federal, pero sí lo anuncian algunas regiones alemanas (Landers). El Gobierno Federal transfirió a las regiones la obligación de proveer vivienda a las personas excluidas.

Por su parte, cabe reseñar que la implementación de la vivienda social como un servicio de interés general se desarrolla en Alemania a través de las **empresas de vivienda**, entidades legales o personas físicas no especializadas en vivienda social. Esta modalidad es muy común en Alemania y se practica a gran escala y se basa en la existencia de una oferta de vivienda de alquiler amplia y de fácil movilización.

Estas empresas de vivienda se regían por la Ley de vivienda no lucrativa que imponía ciertas obligaciones como servicio público:

- Limitación de distribución de beneficios a los accionistas (4%).
- La obligación de invertir dinero en nuevas viviendas o en la rehabilitación.

## 4. La vivienda social en Alemania

- Provisión de vivienda social temporal o alojamiento no subvencionado de tamaño no superior a 130 m<sup>2</sup>.
- Respetar el principio de renta económica.

A cambio, estas empresas se beneficiaban de impuestos privilegiados y tenían exonerado el impuesto de sociedades. La derogación de la Ley conllevó a una retirada progresiva de las tasas y de las obligaciones públicas de estas empresas.

Se impulsó una fuerte privatización de las empresas de vivienda y la Ley de empresas de vivienda no lucrativa fue definitivamente abolida en 1990. Estos dos fenómenos generaron la oportunidad de volver a definir nuevas estrategias de fiscalidad.

En la actualidad, el sector de las empresas de vivienda está concentrado y diversificado, se ha privatizado a través de la venta de las viviendas a inversores privados.

Finalmente, se citan en la tabla adjunta algunos organismos e instituciones de interés en Alemania en materia de vivienda.

Cuadro 4.3 Organismos e instituciones de interés en materia de vivienda en Alemania

Organismo	Página web
Ministerio Federal de Transportes, Construcción y Asuntos Urbanos	<a href="http://www.bmvbs.de">www.bmvbs.de</a>
Oficina Federal de Estadística	<a href="http://www.destatis.de">http://www.destatis.de</a>
Portal de estadística	<a href="http://www.statistikportal.de/Statistik-Portal/">http://www.statistikportal.de/Statistik-Portal/</a>
ARGEBAU	<a href="http://www.is-argebau.de">http://www.is-argebau.de</a>
Fundación Friedrich-Ebert-Stiftung	<a href="http://www.fes.de/stabsabteilung">http://www.fes.de/stabsabteilung</a>
DMB, Asociación Alemana de Inquilinos	<a href="http://www.deutscher-mieterbund.de">http://www.deutscher-mieterbund.de</a>
BFW, Asociación Federal de la propiedad inmobiliaria las empresas de vivienda	<a href="http://www.bfw-bund.de">http://www.bfw-bund.de</a>
Instituto de Vivienda y Medio Ambiente	<a href="http://www.iwu.de">www.iwu.de</a>
Instituto de la vivienda y la Ley de Vivienda	<a href="http://www.uni-koeln.de/wiso-fak/inwo">www.uni-koeln.de/wiso-fak/inwo</a>

Fuente: Elaboración propia

### 4.5. La tabla Mietenstufen

Como ya se he mencionado con anterioridad, en Alemania las rentas de alquiler nuevas están sujetas a ciertos límites si quieren ser luego apoyadas por el **subsidio a la vivienda**.

Volver a reseñar que la **tabla Mietenstufen** recoge una lista de precios de alquiler por zonas. Alemania se distribuye en seis zonas. En la zona 1 y 2 los

## 4. La vivienda social en Alemania

alquileres están por debajo de la media nacional, en la zona 3 son similares al promedio nacional y en la zona 4 y 5 por encima.

El índice de renta se presenta como un resumen comparativo de la renta habitual de la vivienda libre. Se tienen en cuenta los precios de alquiler de las distintas ciudades y participan en su concreción las diversas partes interesadas, como por ejemplo, propietarios, asociaciones de inquilinos,...

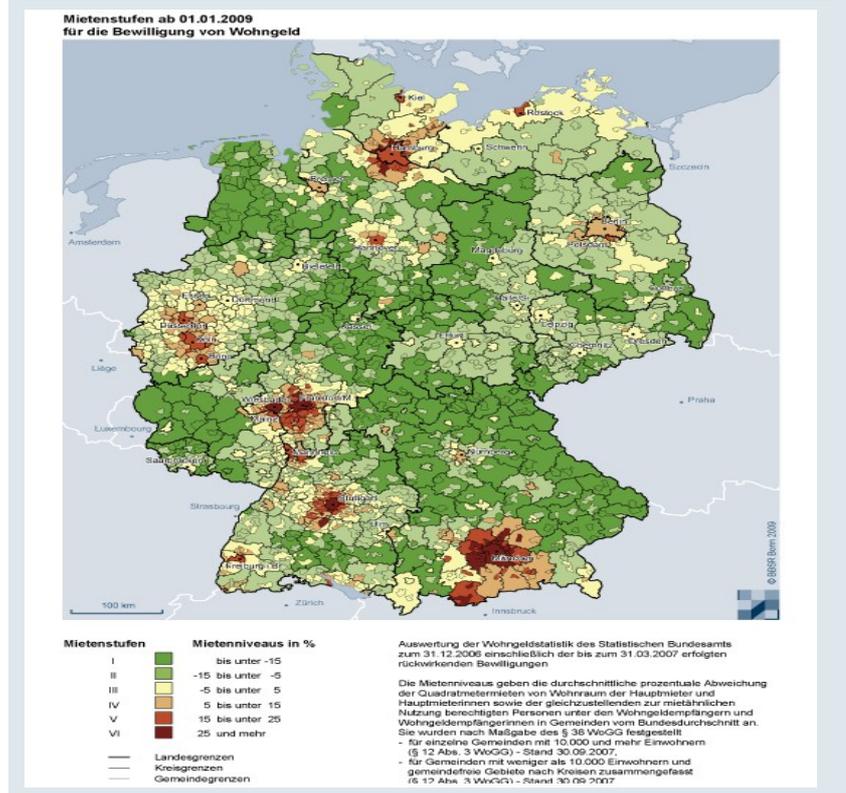
Este listado de precios sirve como base para determinar las rentas máximas de alquiler de las personas beneficiarias de la prestación por vivienda.

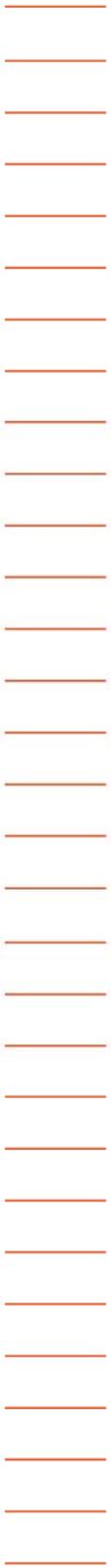
La Oficina Federal de Estadística calcula sobre la base de las estadísticas de la vivienda los niveles de renta correspondientes. Los municipios de más de 10.000 habitantes cuentan con sus propios niveles de renta y el resto de municipios se agrupan por tipos.

En 2009, parejo a la reforma del Subsidio de vivienda y en virtud de la Ley de vivienda de 2009, se realiza una redefinición de la tabla *Mietenstufen*. La tabla anterior correspondía al año 2002 y se había observado cambios sustanciales en los niveles de renta de más de la mitad de los municipios alemanes. Este cambio de nivel de rentas ha sido tanto hacia arriba como hacia abajo. Estos cambios han afectado a los beneficiarios de los subsidios de vivienda, ya que éstos dependen de los precios establecidos en la tabla *Mietenstufen*.

## 4. La vivienda social en Alemania

Cuadro 4.4 El subsidio de vivienda y la tabla Mietenstufen





## 5. La vivienda social en Finlandia

## 5. La vivienda social en Finlandia

### 5.1. Introducción

El presente apartado trata de describir la política de vivienda y el fomento del alquiler en Finlandia.

De manera resumida se recogen las principales características de la vivienda en Finlandia:

- La estructura de tenencia de Finlandia se caracteriza por un predominio de la vivienda en propiedad con una proporción de vivienda de alquiler social superior a la vivienda de alquiler privado.
- Finlandia cuenta con un nivel medio de vivienda social en alquiler, con un porcentaje del 18%.
- En Finlandia a la vivienda social de alquiler se le aplica uno de los IVAs más altos de los países europeos del 22%, según la Directiva 77/388/CEE del 2006.
- El concepto de vivienda social en Finlandia es generalista, tiene como objetivo a toda la población con necesidad. Aunque la tendencia de los últimos años es hacia una concepción universal: atención a toda la población.
- La modalidad de rentas de alquiler en Finlandia se basa en una concepción económica (alquiler de costes = cost rent).
- La responsabilidad sobre la vivienda social la tiene el Estado y los Municipios.
- Los principales proveedores de vivienda social son los servicios públicos y las empresas municipales.

Se recoge además en la tabla anexa algunos indicadores relativos a la vivienda social, las tendencias del mercado de vivienda, la evolución política y algunos indicadores sociodemográficos de Finlandia.

## 5. La vivienda social en Finlandia

Cuadro 5.1 Principales indicadores de Finlandia

Ámbitos					
La vivienda social	Misión	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proveer vivienda a todas las personas que lo necesitan</li> </ul>			
	Adjudicación	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existencia de límite de ingresos.</li> <li>Espera en listas basadas en criterios de prioridad.</li> <li>Alquiler a través de los proveedores bajo la supervisión de los Municipios.</li> <li>Programas especiales para personas con discapacidad y sin hogar</li> </ul>			
	Tipos de proveedores	<ul style="list-style-type: none"> <li>Municipios</li> <li>Asociaciones municipales</li> <li>Asociaciones y cooperativas de vivienda.</li> <li>Compañías aseguradoras y formas industriales</li> <li>Derecho a ocupación cooperativa (alquiler y propiedad): No existe.</li> </ul>			
	Financiación	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bancos comerciales</li> <li>Fondos propios de inversión</li> <li>Subsidios públicos, garantía pública, y subsidiación de intereses.</li> </ul>			
	Ayuda estatal a arrendatarios	Ayudas oficiales a la vivienda			
			<b>Indicador</b>	<b>Dato</b>	<b>Año</b>
		Stock de vivienda social	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stock total de viviendas</li> <li>% de vivienda social en alquiler sobre el total de viviendas</li> <li>% de vivienda social sobre el total de viviendas en alquiler</li> <li>Tasa de vivienda social en alquiler por cada 1000 habitantes</li> </ul>	2.574.000 18% 52% 74	2004 2005 2005 2005
	Construcción de vivienda social	<ul style="list-style-type: none"> <li>% de vivienda social sobre la vivienda nueva finalizada</li> </ul>	12%	2005	
Tendencias del mercado de vivienda	Disponibilidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nº de viviendas por cada 1000 habitantes</li> </ul>	503	2004	
	Acceso	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gasto en vivienda como porcentaje de los gastos totales del hogar (Media UE= 21,2%)</li> </ul>	25,4%	2005	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Evolución del gasto de los hogares en vivienda sobre el total de gastos</li> </ul>	+0,8%	1995-2004	
	Coste de construcción	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evolución del coste de la construcción</li> </ul>	+18%	2000-2006	
	Evolución del régimen de tenencia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Propiedad</li> <li>Alquiler privado</li> <li>Alquiler social</li> </ul>	-21% +23% +33%	1991-2005	
Evolución de la política de vivienda	Calidad del stock de vivienda	<ul style="list-style-type: none"> <li>% de hogares con baño sobre el total de viviendas</li> </ul>	99%	2002	
	Prioridades de la política de vivienda	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dirigir las necesidades y aspiraciones de las personas, las necesidades de sociedad y el desarrollo sostenible de la vivienda. El Gobierno promueve la posibilidad para todo el mundo de conseguir la casa necesitada o aspirada.</li> </ul>		2007	
Tendencias sociodemográficas	Participación estatal	<ul style="list-style-type: none"> <li>% del PIB en subvenciones para vivienda protegida</li> </ul>	1%	2004	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>% del PIB en préstamos para vivienda protegida</li> </ul>	0,4%	2004	
	Población	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incremento poblacional</li> </ul>	+9,8%	1980-2005	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Ratio de personas por hogar (Media UE= 2,4)</li> </ul>	2,1	2004	
	Desempleo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tasa de paro</li> </ul>	8,4%	2005	
	Inmigración	<ul style="list-style-type: none"> <li>Migración neta sobre la población total</li> </ul>	1,3%	2004	
Estructura de edades		<ul style="list-style-type: none"> <li>% de &lt; 15 años (Media UE= 16,4%)</li> </ul>	17,6%	2004	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>% 15 a 64 años (Media UE= 67,1%)</li> </ul>	66,8%		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>% &gt; 64 años (Media UE= 16,5%)</li> </ul>	15,5%		

Fuente: Survey Cecodhas – USH – Dexia, 2007

## 5. La vivienda social en Finlandia

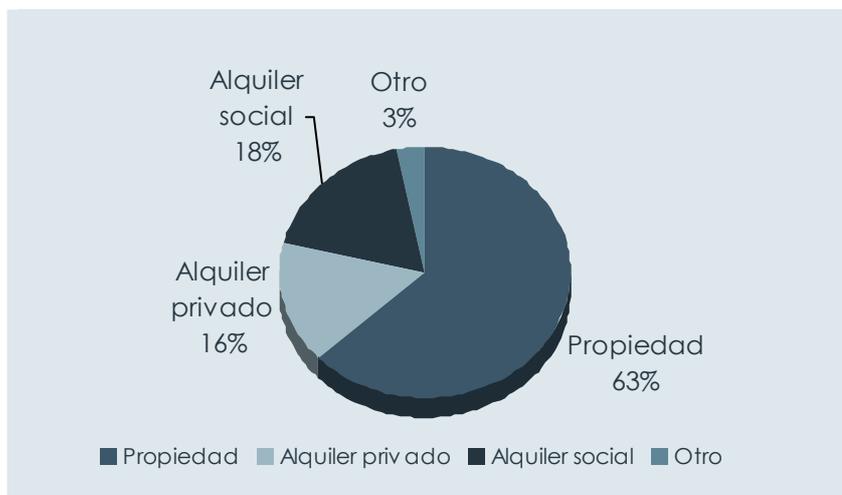
### 5.2. El parque de viviendas

#### 5.2.1. El régimen de tenencia

En primer lugar, cabe reseñar que en Finlandia la vivienda en propiedad es el régimen de tenencia que agrupa al mayor número de hogares. En concreto, el 63% de las familias cuenta con una vivienda propia.

Centrando la atención en el régimen de alquiler, se puede decir que la vivienda de alquiler social representa el 18% del parque y la vivienda de alquiler privado un 16%. Lo que de manera conjunta agrupan al 34% del parque de viviendas total. Por su parte, la vivienda social de alquiler representa el 52% del parque de alquiler total.

Gráfico 5.1 Distribución del parque de vivienda según régimen de tenencia en Finlandia



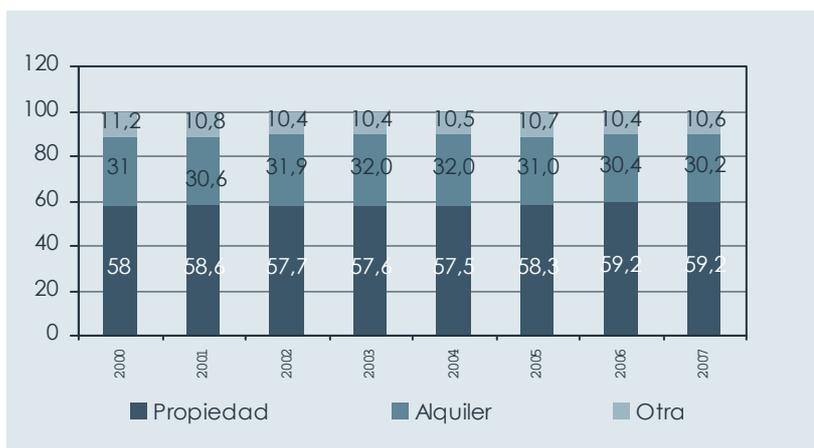
Fuente: Survey Cecodhas – USH – Dexia, 2007.

La estructura del régimen de tenencia en Finlandia se ha mantenido bastante estable desde el año 2000 hasta la actualidad, tal y como se puede ver en la siguiente gráfica.

La vivienda de alquiler social y privado tiene una importancia similar.

## 5. La vivienda social en Finlandia

Gráfico 5.2 Evolución del régimen de tenencia en Finlandia, 2000-2007



Fuente: Finland Statistics. Elaboración propia.

En términos absolutos se puede decir que en Finlandia hay 2.574.000 viviendas, de las que aproximadamente 800.000 son viviendas de alquiler. La vivienda social en alquiler alcanza las 438.000 viviendas, lo que supone una ratio de 74 viviendas por cada 1000 habitantes, por encima de la media del conjunto de países europeos (39 viviendas por cada 1000 habitantes).

Asimismo se considera de interés hacer mención a dos figuras de tenencia especiales en Finlandia: el derecho de ocupación y la propiedad parcial:

- El derecho de ocupación: esta modalidad ofrece a los residentes ciertos derechos similares a los derivados de una vivienda en propiedad. Los residentes pagan por el derecho de ocupación el 15% del precio de la vivienda y un alquiler mensual. Este régimen no da derecho a la compra de la vivienda, pero los propietarios no pueden unilateralmente rescindir el derecho de ocupación.
- La propiedad parcial: es una nueva manera de financiar la compra de vivienda. Los residentes pagan el 15% del precio de la vivienda y luego una renta de alquiler durante un periodo fijo. Una vez que finaliza el contrato de arrendamiento, los inquilinos pueden comprar la vivienda aportando la cantidad restante del precio.

## 5. La vivienda social en Finlandia

### 5.2.2. Las rentas de alquiler

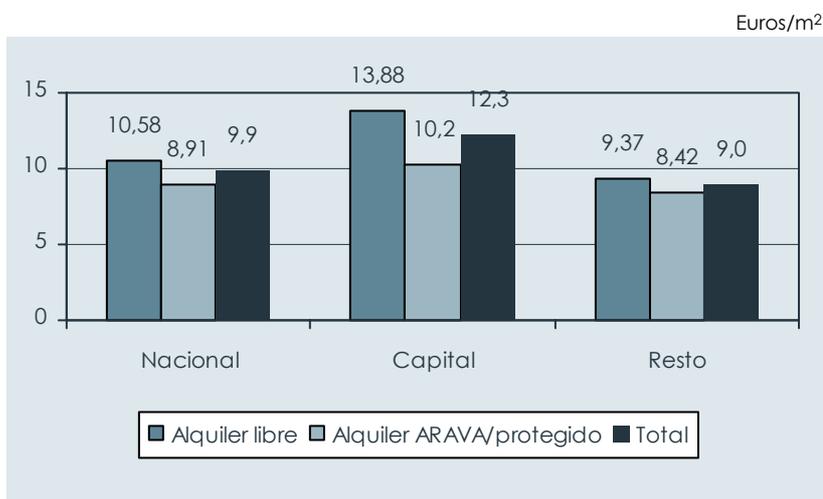
El precio del alquiler del mercado libre fue liberalizado en los años 90. Estos contratos de alquiler entre propietarios e inquilinos son muy flexibles, no tienen restricciones de duración, ni de rentas máximas. Ahora bien, el nivel de renta debe ser asequible.

Tomando como referencia los últimos datos publicados (segundo trimestre de 2009) sobre el precio el alquiler en Finlandia, cabe decir que el precio medio del país se sitúa en 9,9 euros/m<sup>2</sup> en Finlandia.

Las viviendas de alquiler financiadas por el Estado, viviendas ARAVA tienen una renta media de 8,91 euros/m<sup>2</sup> y los alquileres del mercado libre alcanzan los 10,58 euros/m<sup>2</sup>.

Si se toma como referencia el tamaño medio de las viviendas de Finlandia, 79m<sup>2</sup> (dato 2007), se estima que el precio del alquiler medio en Finlandia es de 782 euros: 835,8 euros en el caso del alquiler libre y de 703,89 euros de medio el alquiler protegido.

Gráfico 5.3 El precio del alquiler en el segundo trimestre de 2009 en Finlandia



Fuente: Los alquileres de viviendas, Finland Statistics. Elaboración propia.

También se detalla en la tabla adjunta el precio por metro cuadrado de las principales ciudades de Finlandia tanto del mercado libre como del mercado protegido.

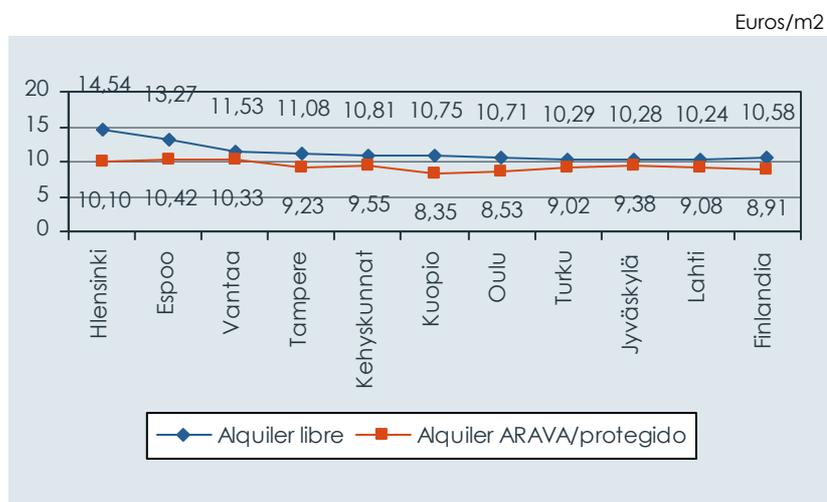
## 5. La vivienda social en Finlandia

Cuadro 5.2 El precio del alquiler en el segundo trimestre de 2009 en las principales ciudades de Finlandia

	Euros/m <sup>2</sup>	
	Alquiler libre	Alquiler ARAVA/protegido
Helsinki	14,54	10,1
Espoo	13,27	10,42
Vantaa	11,53	10,33
Tampere	11,08	9,23
Kehyskunnat	10,81	9,55
Kuopio	10,75	8,35
Oulu	10,71	8,53
Turku	10,29	9,02
Jyväskylä	10,28	9,38
Lahti	10,24	9,08
<b>Media nacional</b>	<b>10,58</b>	<b>8,91</b>

Fuente: Los alquileres de viviendas, Finland Statistics.

Gráfico 5.4 Niveles de rentas en las principales ciudades de Finlandia, segundo trimestre de 2009



Fuente: Los alquileres de viviendas, Finland Statistics. Elaboración propia.

Los datos evolutivos muestran la tendencia creciente de las rentas de alquiler tanto en el mercado libre como entre las rentas de alquiler financiadas. En concreto, en el último año han aumentado un 4,5% de media, un 4,3% los alquileres libres y un 4,9% los alquileres protegidos.

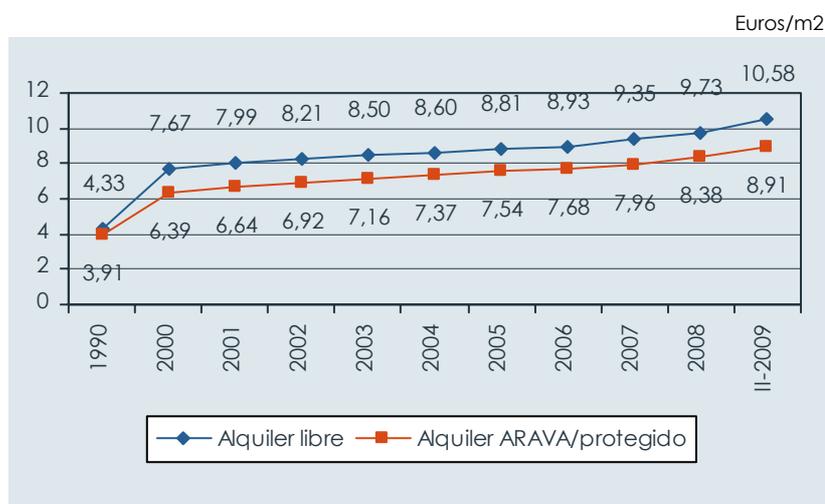
## 5. La vivienda social en Finlandia

Cuadro 5.3 Evolución del precio del alquiler en Finlandia, 1990-2008

	Euros/m <sup>2</sup>		
	Alquiler libre	Alquiler ARAVA/protegido	Total
1990	4,33	3,91	4,14
2000	7,67	6,39	7,10
2001	7,99	6,64	7,42
2002	8,21	6,92	7,66
2003	8,50	7,16	7,94
2004	8,60	7,37	8,07
2005	8,81	7,54	8,27
2006	8,93	7,68	8,37
2007	9,35	7,96	8,72
2008	9,73	8,38	9,04
II-2009	10,58	8,91	9,86

Fuente: Los alquileres de viviendas, Finland Statistics.

Gráfico 5.5 Evolución del precio del alquiler en Finlandia, 1990-2008



Fuente: Los alquileres de viviendas, Finland Statistics. Elaboración propia.

### 5.2.3. Tendencias del mercado

La desaceleración económica a comienzos de la década de los 90 condujo a una caída en los precios de las viviendas en propiedad y una reducción en los costes de construcción. Posteriormente, la recuperación económica de los hogares generó el efecto contrario: veloz aumento de los precios de las viviendas y en los alquileres del mercado libre. También se produjo un incremento en el número de solicitantes de vivienda social en alquiler.

## 5. La vivienda social en Finlandia

Sin embargo, la nueva demanda de vivienda en Finlandia se concentra en unas áreas geográficas concretas del país, como es en la zona metropolitana de Helsinki, en Turku o Tampere, donde la migración interna ha estimulado la demanda de vivienda en estas regiones.

La estructura de tenencia del parque de viviendas de Finlandia ya se ha expuesto que se ha mantenido bastante similar en los últimos años y que los precios de las viviendas de alquiler han aumentado tanto en el mercado libre como en el protegido.

Se recogen a continuación algunas cifras sobre la evolución de la construcción de vivienda financiada en Finlandia. Los datos muestran un importante descenso del esfuerzo constructivo en general.

Gráfico 5.6 Evolución de las viviendas financiadas en Finlandia, 2000-2006



Fuente: Los alquileres de viviendas, Finland Statistics. Elaboración propia.

Desde el año 2000 las viviendas construidas en base a préstamos estatales han descendido de manera muy considerable habiéndose registrado en el año 2006 únicamente la construcción de 382 viviendas.

## 5. La vivienda social en Finlandia

Cuadro 5.4 Evolución de las nuevas viviendas financiadas a través de préstamos subvencionados por el Estado, 1990-2006

	Nº de viviendas			
	Viviendas en derecho de superficie	Viviendas de alquiler	Viviendas para estudiantes	Total
1990	61	14.116	949	16.706
2000	2.595	3.865	628	7.088
2001	2.500	4.516	1.099	8.115
2002	1.142	3.215	582	4.939
2003	449	2.137	621	3.207
2004	282	1.333	428	2.043
2005	146	887	146	1.179
2006	186	196	--	382

Fuente: Los alquileres de viviendas, Finland Statistics.

En el caso de la construcción de nuevas viviendas financiadas a través de la subsidiación de intereses, el principal cambio ha sido en el tipo de vivienda financiada, surgiendo nuevas figuras en los últimos años como son las viviendas para mayores y otro tipo de viviendas especiales.

Cuadro 5.5 Evolución de las nuevas viviendas financiadas a través de la subsidiación de los intereses de los préstamos, 1995-2006

	Nº de viviendas					
	Viviendas en derecho de superficie	Viviendas de alquiler	Viviendas para estudiantes	Viviendas para mayores	Otras viviendas especiales	Total
1995	664	7.204	--	--	--	9.454
2000	580	1.815	284	--	--	3.456
2001	138	3.511	50	--	--	5.015
2002	385	2.028	102	--	--	3.761
2003	189	1.415	31	191	--	2.728
2004	218	987	502	433	73	2.733
2005	252	981	332	417	601	2.869
2006	111	731	129	1.286	546	3.202

Fuente: Los alquileres de viviendas, Finland Statistics.

### 5.3. La evolución política en materia de vivienda

Durante el periodo de post-guerra, la política de vivienda de Finlandia se centraba en la construcción de vivienda con el objetivo de superar el déficit producido por la guerra y para dar cabida a la migración de las zonas rurales a los centros urbanos.

## 5. La vivienda social en Finlandia

Después de la Segunda Guerra Mundial, las ciudades finlandesas sufrían una escasez importante de viviendas, más de 400.000 inmigrantes desplazados, el 10% de la población. En 1949, el Gobierno pone en marcha un sistema de préstamos estatales subvencionados, *ARAVA*, con el objetivo de financiar la construcción de vivienda en las zonas urbanas. Así, a finales de los años 50 y 60, cerca del 80% de los préstamos financiados por el Estado eran para viviendas en propiedad. Al mismo tiempo, entre el 70% y el 80% de la producción de vivienda estaba financiada por el Estado.

En 1966, la nueva Ley de construcción de Vivienda revisa la administración de las viviendas sociales. La Ley prevé la concesión de préstamos a particulares para financiar la compra de una vivienda en propiedad a través de préstamos específicos. La política de vivienda se centró en la producción de viviendas con el objetivo de construir 500.000 nuevas viviendas en los diez años anteriores a 1976.

Los préstamos estatales para la producción de viviendas disminuyeron en la década de los 80. Con el objetivo de aumentar la oferta de viviendas de alquiler privado se inició una desregulación del alquiler en los años 90, proceso que concluyó hacia 1995.

En 1990 se crea el "Housing Fund" (Centro de Desarrollo y Financiación de la Vivienda de Finlandia, ARA), fuera de los presupuestos del Estado. El Consejo Nacional de la Vivienda fue abolido en 1993 y sus funciones fueron transferidas a ARA que se convirtió en una agencia estatal de vivienda. La recesión de la década de 1990 condujo a una drástica caída en la producción de vivienda y la situación exigía una acción rápida, de modo que la producción de vivienda social dinamizara la industria de la construcción .

Actualmente, en Finlandia, la vivienda es elemento principal para garantizar el bienestar de todos. Así, el objetivo general de la Política de vivienda de Finlandia es garantizar a todo el mundo la posibilidad de obtener una vivienda adecuada, tanto en términos de precio como de calidad.

El programa de vivienda del actual Gobierno de Finlandia establece que "el Gobierno producirá vivienda social suficiente, con el objetivo de incrementar la calidad de la vivienda. La Política de vivienda deberá facilitar a los individuos y a las familias encontrar vivienda acorde a sus necesidades".

La política de vivienda finlandesa se ha centrado en la renovación, mientras que la producción de nuevas viviendas ha seguido disminuyendo. La financiación del Housing Fund se concentra en zonas de

## 5. La vivienda social en Finlandia

fuerte crecimiento y en colectivos especiales. El énfasis se ha desplazado de la financiación directa (préstamos) a los subsidios para préstamos de vivienda y hacia garantías estatales para préstamos privados.

Cuadro 5.6 Principal legislación relativa a la vivienda social en Finlandia

	Marco legal
1949	▪ Ley ARAVA, Ley que introduce préstamos subvencionados para la vivienda social
1985	▪ Ley sobre la vivienda que obliga a las comunidades locales a proporcionar vivienda a las personas necesitadas
1993	▪ Creación del Fondo Nacional de la Vivienda

Por último, se considera de interés hacer una mención expresa a la **titulización**, como una nueva vía de financiación del Housing Fund, cuyo objetivo principal es proveer financiación para la producción de vivienda de alquiler subvencionada por el Estado.

Desde los años 90, la "titulización" (*securitization*) se ha convertido en un importante recurso de financiación y una alternativa a los préstamos directos del mercado de capitales. Hasta la actualidad, Housing Fund ha recaudado la suma de 2.700 millones de euros a través de la titulización.

Housing Fund ha conseguido capital a través de seis operaciones dentro del Programa Fennica. La titulización ha permitido que el Housing Fund pueda utilizar los préstamos con vencimientos a largo plazo y generar cash-flows en una etapa temprana de los préstamos titulizados para destinarlo a nuevos préstamos.

La titulización ha posibilitado transferir los préstamos del Housing Fund a través de un vehículo especial que financia la compra mediante la emisión de pagarés por el importe de los créditos transferidos. La gran ventaja de la financiación a través de la titulización es el no incremento de la deuda pública,

Con el objetivo de diversificar los recursos de financiación, Finlandia firmó dos acuerdos de préstamo con el European Investment Bank (EIB) y con el Consejo del Europea Development Bank (CEB). El acuerdo de préstamo asciende a 400 millones de euros y permite el Housing Fund acceder al mercado de capitales europeo.

## 5. La vivienda social en Finlandia

### 5.4. Medidas de fomento del alquiler

#### 5.4.1. Las obligaciones públicas

##### a) *Las reglas de alquiler de las viviendas sociales*

En Finlandia hay aproximadamente 800.000 viviendas de alquiler, de las que aproximadamente la mitad están financiadas por el Estado o tienen una bonificación de los intereses de los préstamos. Desde los años de recesión de la década de 1990, más de 200.000 familias han demandado al año una vivienda de alquiler social (ARAVA).

En Finlandia, cuando el Gobierno apoya la producción de viviendas de alquiler, luego se establecen unas restricciones sobre el uso de la vivienda, los adjudicatarios e incluso la determinación de la renta de alquiler a pagar.

Las viviendas financiadas serán puestas en el mercado del alquiler durante 40 años y su renta debe ser considerada razonable. La renta de alquiler de las viviendas financiadas debe estar por debajo del precio del mercado y se basa en el principio de recuperación de los costes (rent cost).

#### Política de alquiler

- Alquiler según coste (Cost rent)

Estas viviendas financiadas (viviendas ARAVA) están sujetas a controles de calidad y de costes. El Housing Fund debe comprobar que se garantizan las normas de diseño arquitectónico y la calidad y geografía y que existe una integración social de las viviendas con el entorno.

Otra de las cuestiones que adoptan gran relevancia en la política de vivienda social en Finlandia es la concreción de los criterios de selección de los residentes de dichas viviendas financiadas.

Como ya se ha señalado con anterioridad, el objetivo de la política de vivienda finlandesa es atender a la necesidad de vivienda de toda la población. Ahora bien, se adoptan unos criterios de prioridad en la selección de las familias inquilinas de las viviendas sociales. Estos criterios de selección están establecidos en la propia legislación y se basan en la conveniencia social y la necesidad financiera y se concretan anualmente por el Gobierno finlandés.

## 5. La vivienda social en Finlandia

Para ser arrendatarios de una vivienda de alquiler de ARAVA se debe justificar estos 3 requisitos:

- Tener necesidad de vivienda: condiciones actuales de la vivienda, urgencia de la rehabilitación,... Se considera una necesidad muy urgente cuando se carece de vivienda, reside en una institución, vive con amigos o familiares o en alojamientos temporales. También se considera necesidad urgente cuando existe hacinamiento en la vivienda o se tiene que cambiar por motivos de trabajo.
- Nivel de riqueza: No tener activos suficientes para satisfacer su necesidad de vivienda sin necesidad de apoyo estatal. El patrimonio del hogar está limitado:

Nº de miembros	Patrimonio del hogar (€)
1	▪ 34.000
2	▪ 43.000
3	▪ 48.000
4	▪ 59.000
5	▪ 71.000

- El nivel de ingresos brutos mensuales: los ingresos de la unidad familiar se calcula para too del hogar, se incluyen todos los salarios y los ingresos salariales como pensiones alimenticias, pensiones por discapacidad, ingreso de inversión,... El límite de ingresos se establece sobre los ingresos brutos y se fijan anualmente a través de un decreto según el tamaño familiar y la región de residencia. Estos límites de ingresos se revisan teniendo en cuenta la política general del Gobierno y la inflación.

En la selección de candidatos para la vivienda protegida en alquiler se da prioridad a las personas sin hogar y a las personas más pobres o de más bajos ingresos, que al resto de candidatos.

Los procedimientos de selección de los inquilinos son concretados y supervisados por los propios municipios, quienes a su vez están obligados a llevar a cabo inspecciones aleatorias para garantizar que los criterios de adjudicación se han respetados.

En cuanto a la solicitud de las viviendas protegidas, cabe reseñar que las viviendas son anunciadas públicamente tanto en periódicos como en Internet. Las viviendas en oferta se notifican al menos 1 vez al año. Los interesados pueden presentar la solicitud en cualquier momento.

Antes de la firma del contrato de arrendamiento debe haber una cumplimentación del formulario electrónico.

## 5. La vivienda social en Finlandia

### b) Reglas de alquiler de viviendas del mercado libre

La vivienda de alquiler del mercado libre fue desregularizada en la década de los 90. Los contratos de alquiler entre propietarios e inquilinos pueden ser muy flexibles, ya que no hay restricciones en la duración del contrato de arrendamiento o de los niveles máximos de alquiler, como sucede en Alemania. Sin embargo, el nivel de renta debe ser considerado como razonable.

#### Precio del alquiler privado

- Se fija por el propietario
- No hay un nivel máximo de renta
- Debe ser razonable

El contrato de arrendamiento es un acuerdo entre el propietario y el inquilino donde se concretan libremente cuestiones como la renta de alquiler, la revisión de la misma o la duración del contrato.

Se recogen a continuación algunas características de los contratos de alquiler del mercado libre en Finlandia:

- **Contrato de arrendamiento:**
  - El contrato de arrendamiento y sus modificaciones deben hacerse por escrito.
  - El contrato indefinido finaliza cuando cualquiera de las partes así lo desea y ha pasado el plazo de preaviso.
  - El contrato de arrendamiento a plazo fijo es vinculante por ambas partes durante ese periodo y se termina sin previo aviso y cuando el plazo haya expirado. El contrato fijo a largo plazo sólo se puede dar en situaciones excepcionales.
  - El subarrendando sólo se puede realizar con el consentimiento del propietario.
- **La renta de alquiler:**
  - La renta de alquiler se acuerda entre el arrendador y el arrendatario. La renta de alquiler debe ser razonable en términos comparativos con las viviendas similares del entorno.
  - La renta de alquiler debe pagarse el segundo día del mes vencido, salvo acuerdo diferente.
  - Se ofrece un importe equivalente a 3 meses de alquiler como fianza.

## 5. La vivienda social en Finlandia

- Ambas partes pueden acordar la subida de las rentas. En las viviendas *ARAVA* el incremento debe estar basado en los costes y debe ser notificado por escrito y entra en vigor a los dos meses de la notificación.

### ■ La finalización del contrato:

- En el caso de los contratos indefinidos el contrato puede finalizar en cualquier momento, respetando los tiempos de preaviso.
- El plazo de preaviso será de 1 mes en el caso del inquilino y no puede ser prorrogado. Además, la finalización del subarriendo debe avisarse con 14 días de antelación.
- El propietario debe realizar el preaviso de finalización del contrato por escrito con la fecha de la extinción del contrato y la razón de la misma. Esta notificación debe realizarse con 3 meses de antelación y no se puede reducir dicho plazo.
- Si el contrato se ha firmado por un tiempo concreto, el contrato es vinculante por ambas partes en ese periodo y finaliza sin previo aviso cuando haya expirado el tiempo.
- El propietario podrá prescindir del inquilino si no paga el alquiler.

### c) *Seguridad del arrendamiento y la participación de los inquilinos*

Otra de las responsabilidades políticas en materia de vivienda en Finlandia es ofrecer una seguridad de la tenencia. El mercado de alquiler social en Finlandia está regulado y sus reglamentos tratan de proteger las viviendas y que éstas sigan siendo de sus propietarios, al tiempo que ofrece a sus residentes una vivienda segura.

Las autoridades finlandesas ponen de relieve el impacto potencial de los inquilinos en las viviendas financiadas. La Ley sobre la gestión de las viviendas de alquiler da a los residentes la oportunidad de recibir información sobre cuestiones relativas a la vivienda. Esto ha favorecido la solidaridad entre los inquilinos y la mejora en la calidad de vida. Al menos una vez al año, los inquilinos pueden elegir a una representante del complejo de viviendas ante el Gobierno y puede plantear cuestiones de interés común en el Comité de inquilinos.

## 5. La vivienda social en Finlandia

### 5.4.2. La financiación

#### a) *El modelo finlandés de financiación*<sup>3</sup>

El sistema de subvención y de financiación de la vivienda finlandés combina tanto la producción de vivienda de alquiler como la vivienda en propiedad. Este modelo dual centrado en atender a la demanda y a la oferta de vivienda ha tenido gran éxito en Finlandia.

El modelo finlandés de financiación ha funcionado bajo la cooperación de los actores públicos (el Estado, el Centro de Desarrollo y de Financiación de la Vivienda (ARA), los municipios) y los actores del mercado (propietarios, bancos y promotores).

El Gobierno ha generado numerosas formas de apoyo a la vivienda, préstamos estatales, garantías y subsidios de intereses, subsidios de vivienda, incentivos para la primera compra, incentivos fiscales y varias subvenciones, incluidas las subvenciones para la rehabilitación.

La construcción, rehabilitación y la adquisición de viviendas ha sido principalmente financiada por bancos privados, asumiendo aproximadamente el 90% de los préstamos hipotecarios. A diferencia de muchos países europeos, las instituciones hipotecarias especializadas juegan un papel residual en la financiación de la vivienda en Finlandia.

El desarrollo de la vivienda y de la construcción se ha llevado a cabo por promotores de vivienda privados y municipales y por empresas de construcción privadas.

La compra de vivienda en propiedad se financia normalmente desde los bancos, con intereses subvencionados a través del impuesto sobre la renta. La hipoteca también puede tener una garantía estatal parcial.

La producción de la vivienda de alquiler se ha desarrollado con financiación estatal y préstamos bancarios garantizados por el Estado a través de la bonificación de los intereses.

Las viviendas de alquiler se han construido desde los municipios y las empresas de vivienda social. Comparando con la financiación normal, la principal diferencia es que la calidad y el control de costes de los

---

<sup>3</sup> *Housing Finance for All – learning from the Finnish Model*, Centro de Desarrollo y de Financiación de la vivienda (ARA)

## 5. La vivienda social en Finlandia

proyectos forman parte de la financiación de las viviendas de alquiler social. Además, el principio no lucrativo ha garantizado que la subvención termine en los hogares inquilinos.

Finalmente, se distinguen en la siguiente tabla los principales instrumentos de la política de vivienda que favorecen por un lado la oferta de vivienda y por otra la demanda.

El modelo de financiación de la vivienda en Finlandia es una combinación de subvenciones a la demanda y a la oferta

Subvenciones a la demanda	Subvenciones a la oferta
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Promover el consumo de vivienda</li><li>▪ Subsidios de vivienda</li><li>▪ Desgravación fiscal de los intereses de los préstamos por vivienda</li><li>▪ Garantía estatal individual</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Fomento de la construcción y de la rehabilitación</li><li>▪ Préstamos estatales (ARAVA)</li><li>▪ Subsidio de los intereses del préstamo</li><li>▪ Subvenciones a la rehabilitación</li><li>▪ Subvenciones a la inversión</li><li>▪ Garantía estatal y municipal</li></ul>

Fuente: "Housing Finance for all. Learning from the Finnish Model. ARA, 2005.

### *b) La financiación de las infraestructuras y las ayudas estatales a la promoción de vivienda social*

Se desarrolla a continuación los principales instrumentos de financiación que favorecen la puesta en el mercado de viviendas sociales de alquiler.

#### *i) Los préstamos estatales*

En Finlandia existen préstamos estatales financiados por el Housing Fund que se destinan principalmente a la construcción de viviendas de alquiler o en derecho de ocupación. En términos generales este tipo de préstamos se dirigen a empresas no lucrativas, a autoridades locales y a empresas de vivienda.

Un aspecto esencial de conceder este tipo de préstamos es que el proyecto de construcción debe ser aprobado por el Housing Fund y además las entidades beneficiarias de las mismas deben cumplir con los requisitos de adjudicación establecidas. Por su parte, se aplica la renta de alquiler basada en el principio de precio-coste.

El préstamo estatal para la vivienda en alquiler o en derecho de ocupación cubre un máximo de 90-95% de los costes de construcción y del precio del suelo. El plazo del préstamo es de aproximadamente 35 a 45 años.

## 5. La vivienda social en Finlandia

Cuadro.2.5 Los préstamos estatales para vivienda en alquiler y en derecho de ocupación

<b>¿A quién puede concederse un préstamo?</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>1. A municipios y otras entidades públicas</li><li>2. Empresas de vivienda</li><li>3. A cualquier entidad con fines no lucrativos reconocida por las autoridades estatales.</li></ul>
<b>Cuántia del préstamo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Como máximo 95% por vivienda en arrendamiento ó 90% por vivienda para su compraventa</li></ul>
<b>Condiciones del préstamo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>Pago de plazos y del interés anualmente.</li><li>El primer pago anual asciende al 4% del importe total del préstamo.</li><li>El pago anual se actualiza en función de la inflación + 0.75%.</li><li>El interés del 3.1%.</li><li>El periodo de amortización del préstamo es de 35 a 45 años.</li></ul>

Fuente: "Housing Finance for all. Learning from the Finnish Model. ARA, 2005. Elaboración propia.

### ii) *La bonificación de los intereses*

La bonificación de los intereses se aplica sobre préstamos dirigidos a vivienda social concedidos por bancos u otras entidades financieras. El Housing Fund debe aprobar el préstamo, dándole así una garantía del Estado al préstamo y el pago de bonificaciones de los intereses.

Esta bonificación cubre como máximo el 90% de los costes de construcción y del precio del suelo.

La subsidiación estatal de intereses de las viviendas con derecho de ocupación es igual a la expuesta para las viviendas de alquiler.

## 5. La vivienda social en Finlandia

Cuadro.2.5 La bonificación de los intereses para vivienda en alquiler y en derecho de ocupación

<b>¿A quién puede concederse un préstamo?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1. A municipios</li> <li>▪ 2. A cualquier entidad con fines no lucrativos reconocida por las autoridades estatales.</li> <li>▪ 3. A una entidad que trabaje con Aseguradoras</li> <li>▪ 4. A una parroquia.</li> <li>▪ 5. A una corporación que promueva viviendas para grupos específicos de población.</li> </ul>
<b>Valor del préstamo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Como máximo 90%</li> </ul>
<b>Condiciones del préstamo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La duración mínima del préstamo es a 18 años. Se permite que el interés sea como máximo igual al interés de otros préstamos similares en ese momento.</li> </ul>
<b>Subsidación estatal de intereses</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El Estado otorga una subsidiación de intereses a 18 años.</li> <li>▪ 1 - 5 años      50% del interés</li> <li>▪ 6 - 10 años    40% del interés</li> <li>▪ 11 - 15 años    30% del interés</li> <li>▪ El interés era a precios de mercado antes de 2002 y acordado en función del coste desde el 2002.</li> </ul>
<b>Uso de las viviendas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Las viviendas serán utilizadas como viviendas de alquiler durante 35años.</li> </ul>
<b>Garantía del préstamo.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El Estado concede el préstamo con un interés subsidiado y una garantía condicional durante 20 años.</li> </ul>

Fuente: "Housing Finance for all. Learning from the Finnish Model. ARA, 2005. Elaboración propia.

Las rentas de alquiler de las viviendas financiadas por el Estado, viviendas ARAVA, se basan en una lógica económica donde el alquiler se fija en base al coste, donde se repercuten tanto los gastos de construcción de dichas viviendas, como los gastos derivados del cuidado de dicha propiedad, además del coste del préstamo.

La bonificación de los intereses de los préstamos para las viviendas sociales de alquiler se concreta en función del coste desde el año 2002. La bonificación de los intereses de los préstamos anteriores al 2002 tenía tipos de interés iguales a las viviendas no financiadas.

Se recoge en la siguiente tabla los tipos de interés aplicadas en las viviendas financiadas a fecha de 2009:

## 5. La vivienda social en Finlandia

Cuadro.2.5 Tipos de interés de las viviendas financiadas (ARAVA), 2009

Tipo de préstamo	Periodo	Tipo de interés
Préstamos antiguos	1949-1993	3,44%
Cuota anual de los préstamos de construcción	1990-1991	3,74
Cuota anual de los préstamos de construcción	1992-28/02/2003	3,74
Nuevos préstamos de construcción (sistema modificado)	Desde el 1/03/2003	Tipo de interés fijo después de la tasa del primer año 3,4295%
Préstamos de modificación		8,9% La tasa se puede reducir si se reduce la tasa anual
Préstamos a largo plazo para la reconstrucción	Hasta el 31/12/1992	3%
Renovación del coste anual de los préstamos	1991-31/10/1999	7,9%
Renovación del coste anual de los préstamos	1/11/1999-18/02/2003	3,74%
Renovación del coste anual de los préstamos	Después del 1/03/2003	6%

Fuente: Ministerio de Medioambiente de Finlandia.

### iii) *Las subvenciones a la inversión para grupos especiales*

Con el objetivo de mejorar las condiciones de vivienda de colectivos específicos en Finlandia se han establecido subvenciones que permitan asumir el incremento de los costes de la vivienda, y facilitar el uso razonable y adecuado de la oferta de vivienda de alquiler.

Se entiende como grupo o colectivo especial a personas sin hogar, refugiados, estudiantes, personas con enfermedades mentales y drogodependientes, personas con discapacidad y personas mayores con mal estado de salud .

Las subvenciones a la inversión para la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas de alquiler para colectivos especiales la concede y financia la Agencia ARA "Housing Fund". Las cuantías de las subvenciones son graduales y su tasa puede ser el 10%, 25%, 40% y 50% del coste de la inversión.

La subvención se puede solicitar para viviendas en arrendamiento y deben dirigirse a la construcción de las viviendas, la adquisición de las mismas o para mejorar los objetivos de éstas.

El requisito previo para obtener la subvención es que la vivienda debe albergar a un colectivo concreto y que satisfaga su necesidad de

## 5. La vivienda social en Finlandia

vivienda a largo plazo. El proyecto debe justificarse económicamente y debe estar aprobado por el municipio.

### iv) *Garantías públicas*

En Finlandia se ha creado un régimen específico de garantía del Gobierno para las hipotecas solicitadas tanto por personas individuales para la compra de su propia vivienda, como para la construcción de una vivienda.

Mientras que una hipoteca normal se limita al 70% del precio de la vivienda, las entidades financieras conceden préstamos por valor del 85% del precio de la vivienda en los casos en los que el Housing Fund avala las operaciones. Así, por un lado los bancos incorporan las garantías públicas en su proceso de concesión de préstamos y los prestatarios por su parte no necesitan solicitar una garantía por separado.

La garantía principal es la propia vivienda y el Estado actúa como garantía secundaria. La garantía es parcial, hasta un 20%, pero no podrá ser superior a 25.250 euros de la cantidad total del préstamo. En los casos en los que el propietario recibe una bonificación de los intereses del préstamo, la garantía estatal no tiene ningún coste; en el resto de casos, en los préstamos no financiados, la garantía pública tiene un coste del 2,5%.

Además se ha creado un sistema de garantía municipal y estatal que promueve la construcción de viviendas de alquiler o en derecho de superficie. El objetivo de la garantía gubernamental es reducir el coste de la financiación y romper algunas barreras en la construcción de ciertos tipos de viviendas.

### c) *Las ayudas a los inquilinos: Los subsidios de vivienda*

Los subsidios de vivienda se dirigen a todo tipo de viviendas: viviendas sociales de alquiler, alquiler privado, viviendas en derecho de superficie y viviendas en propiedad. Este programa ayuda a una media del 20% de los hogares de Finlandia y asume el 80% de los gastos de vivienda que exceden del gasto medio de las viviendas.

El subsidio de vivienda varía en función del tamaño del hogar, el tipo y la ubicación y el sistema de calefacción utilizado por la vivienda. Los pensionistas y estudiantes cuentan con subsidios de vivienda de programas específicos.

## 5. La vivienda social en Finlandia

### 5.4.3. Los agentes implicados

De acuerdo con la Constitución de Finlandia es responsabilidad de las autoridades públicas el promover el derecho a una vivienda para todo el mundo y apoyar a las personas para que a través de su propia iniciativa pueda encontrar una vivienda. Tanto el Estado como los municipios están implicados en la promoción de vivienda social de alquiler.

A nivel nacional son numerosas las leyes y normativas que tratan de regular el mercado de alquiler social y privado y de impulsarlo a través de subvenciones públicas. Se detalla en el cuadro adjunto toda la relación legislativa existente en dicha materia.

Cuadro 5.7 Principal legislación relativa al alquiler en Finlandia

	Marco legal
1949	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ley ARAVA, Ley que introduce préstamos subvencionados para la vivienda social</li> </ul>
1975	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ley de Subsidio de vivienda (406/1975)</li> </ul>
1980	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ley sobre la tasa de interés de las ayudas de vivienda de alquiler (867/1980)</li> </ul>
1985	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ley sobre la vivienda que obliga a las comunidades locales a proporcionar vivienda a las personas necesitadas</li> </ul>
1990	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La Ley sobre la gestión de casas de alquiler (649/1990)</li> <li>▪ Ley sobre la empresa (809/1991)</li> </ul>
1993	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Creación del Fondo Nacional de la Vivienda</li> <li>▪ Ley Arava (1189/1993)</li> <li>▪ Ley Arava de Limitación (1190/1993)</li> </ul>
1995	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ley de Arrendamientos Residenciales (481/1995)</li> </ul>
1998	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Decisión del Gobierno sobre una recomendación de una revisión de los apartamentos de alquiler (409/1998)</li> </ul>
2000	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La ley de intermediación inmobiliaria y de alquiler de apartamentos (1074/2000)</li> </ul>
2001	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La ley de alquiler de la vivienda y el subsidio de vivienda de interés de préstamo (604/2001)</li> <li>▪ La regulación gubernamental de la vivienda en la información de marketing para ser entregados (130/2001)</li> </ul>
2002	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ley de alquiler de bonificación de intereses de préstamos de vivienda financiados osaoamistusasunnoista <a href="http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=77994&amp;lan=fi">http://www.ymparisto.fi/default.asp?contentid=77994&amp;lan=fi</a> (232/2002)</li> </ul>
2004	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ministerio de Medio Ambiente del Reglamento de arrendamiento residencial (537/2004).</li> <li>▪ Ministerio de Medio Ambiente del Reglamento de la fórmula de subarrendamiento de las viviendas de alquiler (538/2004)</li> <li>▪ La ley otorga a grupos específicos para mejorar las condiciones de vivienda (1281/2004)</li> </ul>
2008	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La regulación gubernamental sobre la elección de la Arava y la vivienda de subvención de intereses (166/2006)</li> <li>▪ La ley de préstamos para la construcción de viviendas de alquiler para el Estado (856/2008)</li> </ul>
2009	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ley de las bonificaciones de intereses para el desarrollo de viviendas de alquiler en 2009 y 2010 empleos en la construcción (Finnlex, Finlandia Sääädöskokoelma)</li> </ul>

En cuanto a los propietarios de la vivienda social de alquiler, y con carácter general cabe decir que los préstamos para vivienda social son concedidos a autoridades locales (municipios) y a organizaciones no

## 5. La vivienda social en Finlandia

lucrativas, dentro de las cuales se incluye a empresas privadas y diversas asociaciones y fundaciones.

Los municipios son los mayores propietarios de vivienda social y tienen la responsabilidad total de las condiciones de las viviendas en su área. Actúan normalmente a través de empresas de vivienda municipales que son las que poseen la mayor parte de las viviendas de alquiler subvencionadas. En concreto, el 60% de las viviendas sociales de alquiler pertenecen a empresas municipales.

En las organizaciones no lucrativas se incluyen aquellas cuya función principal es construir y mantener las viviendas de alquiler o en derecho de superficie. Las formas de actividad de estas organizaciones no lucrativas están restringidas, por ejemplo no pueden cotizar en bolsa.

Finalmente, se recoge a continuación una relación de organismos y entidades de interés finlandesas relacionadas con la vivienda social de alquiler.

Cuadro 5.8 Organismo e instituciones de interés en materia de vivienda en Finlandia

Organismo	Página web
The Housing Finance and Development Centre of Finland (ARA)	<a href="http://www.ara.fi">www.ara.fi</a>
Ministerio de Medioambiente	<a href="http://www.ymparisto.fi">www.ymparisto.fi</a>
Tilastokeskus. Finland Statistics.	<a href="http://tilastokeskus.fi/til/asvu/index.html">http://tilastokeskus.fi/til/asvu/index.html</a>
Asociación Finlandesa de la Vivienda	
Organización Cooperativa de Vivienda Justa, Finnish Housing Fair	
Association for Housing Reform	
Confederación de inquilinos, Vuokralaisten Keskusliitto ry	<a href="http://www.vuokralaistenkeskusliitto.fi/">http://www.vuokralaistenkeskusliitto.fi/</a>
Asuminen	<a href="http://www.asuminen.fi/?size=2">http://www.asuminen.fi/?size=2</a>

Fuente: Elaboración propia

### 5.5. Vuokraovi.com, canal de marketing de la vivienda de alquiler

Vuokraovi.com es un servicio de Internet que pone en relación la oferta y la demanda de vivienda en alquiler.

Actualmente, Vuokraovi.com agrupa a todas las viviendas de alquiler disponibles, independientemente de qué entidad sea la propietaria. A

## 5. La vivienda social en Finlandia

través de este servicio se ofrece tanto vivienda de alquiler del Estado o de los Municipios, como vivienda de empresas o de particulares.

Este servicio se puso en marcha en 2008 con el objetivo de dar un impulso al mercado finlandés de viviendas de alquiler. Y desde entonces, ha sido un gran éxito y ha demostrado la necesidad real que existía del servicio.

Vuokraovi.com ofrece un canal de marketing para la vivienda de alquiler. El servicio tiene una amplia cobertura y provee un lugar de reunión seguro para la oferta y la demanda.

Para los propietarios, el servicio ofrece la posibilidad de promover apartamentos asequibles. Y además, facilita encontrar inquilinos adecuados. La solicitud electrónica ahorra tiempo y esfuerzos en casar la oferta y la demanda.

En 2009 Vuokraovi.com contaba con más de 3.500 apartamentos en alquiler, más que cualquier otro servicio en Finlandia. Este servicio posee viviendas de alquiler de más de 530 agencias y de una diversidad de municipios.

Los propietarios de viviendas han encontrado en este servicio su principal canal de marketing para alquilar sus viviendas. El interés de los diferentes proveedores de servicios ha aumentado sustancialmente. Los demandantes de vivienda también han mostrado un gran interés por el servicio. Más de 70 000 clientes visitan el sitio cada semana. El volumen de visitantes se ha más que duplicado desde 2008.

A través de esta página web se puede buscar una vivienda para alquiler siguiendo diferentes criterios de búsqueda: zona geográfica (provincia y municipio), tipo de vivienda, renta a pagar, o características de la vivienda.

	Vuokraovi
Persona de contacto	Jokisalo Paula, gerente de Marketing
Página Web	<a href="http://www.vuokraovi.com">www.vuokraovi.com</a>
Correo electrónico	<a href="mailto:info@vuokraovi.com">info@vuokraovi.com</a>
Teléfono	+35810 665 3424
Dirección	PO Box 327, 33101 Tampere

## 5. La vivienda social en Finlandia

### 5.6. Otros datos de interés

#### a) *Programa especial para personas sin hogar*

El problema de la falta de vivienda se ha identificado en Finlandia como un factor importante de exclusión social. El Ministerio de la Vivienda quiso hacer frente a este problema y puso en marcha unas medidas específicas. Por un lado, asume una concepción de persona sin hogar bastante amplia, incluyendo a las personas que no poseen un hogar, personas que viven en un municipio o zona de manera temporal con el apoyo de entidades locales, personas que residen temporalmente con amigos o familiares y miembros de una familia que viven separadas por falta de vivienda.

Desde 1987, año proclamado como "Año internacional de las personas sin hogar" de la ONU, el Gobierno finlandés otorgó préstamos a las autoridades locales y otras organizaciones para la construcción o adquisición de viviendas para personas sin hogar. Cerca de 1.000 personas sin hogar se alojaron cada año a través de esta medida.

Por otro lado, se veía el problema de la falta de vivienda en términos de bienestar social, por ello involucraron a todos los organismos de bienestar social en buscar una solución al problema. Se crearon Comisiones de previsión de viviendas de alquiler para las autoridades locales que proporcionaban "apartamentos de apoyo" a las personas sin hogar.

En el programa intervenían tanto los responsables de vivienda, como los de asuntos sociales y de salud, cuando se requería un apoyo en materia de salud física o mental.

La eficacia de este programa tiene valoraciones dispares. Algunas de las críticas aluden a la estigmatización de las personas sin hogar al estar alojadas en los mismos edificios. El Ministerio de Medio Ambiente ponía en valor el programa: un cambio en las actitudes hacia las personas sin hogar, las propias personas sin hogar han buscado soluciones a su problema de vivienda y ha aumentado la cooperación entre las autoridades responsables (vivienda, bienestar social y salud).

#### b) *La feria Finlandesa de la Vivienda*

La Feria Finlandesa de la Vivienda es una organización cooperativa sin fin de lucro en la que participan socios públicos y privados. El objetivo principal de esta Feria es proporcionar nuevas soluciones a los problemas de la vivienda y canalizar las innovaciones en el desarrollo de la vivienda

## 5. La vivienda social en Finlandia

a través de casos prácticos, que contribuyan a la diversificación y mejora de las soluciones de vivienda.

Cada año, la feria tiene lugar en un municipio distinto. El municipio anfitrión es un socio activo en el proceso con el objetivo de garantizar las necesidades, aspiraciones y problemas locales.

Las primeras ferias tenían lugar en zonas de nueva construcción, pero en la actualidad, también se han realizado otras pensadas para la rehabilitación y la modernización de áreas ya existentes.

Los edificios de la zona de la Feria de Vivienda se abren al público durante un mes, durante este tiempo, los planificadores y los profesionales, así como los que toman las decisiones, pueden visitar y examinar la zona con el objetivo de estudiar nuevas soluciones.

En el caso de las viviendas ya existentes se presentan estudios de ampliación o de modernización de las viviendas, incluso la transformación de edificios para usos alternativos.

Las cuestiones sociales se canalizan a través de viviendas refugio, viviendas para gente con necesidades especiales o alojamientos diseñados para nuevas formas de vida en comunidad, viviendas autosuficientes.

La ubicación y el tema principal de la Feria de Vivienda se decide 4 años antes basándose en las solicitudes recibidas de los municipios. Los criterios de selección son la existencia de una demanda de viviendas sólida y un compromiso firme de los dirigentes municipales para contribuir a la continua mejora de la planificación y construcción de las viviendas.

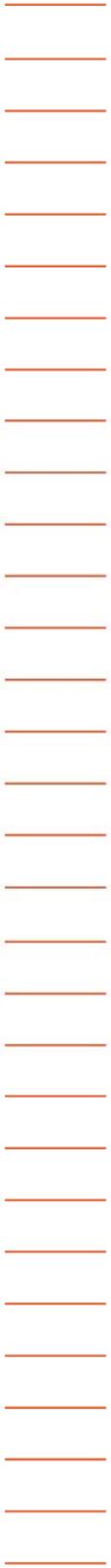
Los temas de las Ferias de la Vivienda se seleccionan a la vista de las condiciones y las necesidades locales. Estos temas no sólo se ilustran por medio de la construcción de las estructuras, sino que además se exponen por medio de conferencias, guías prácticas, acontecimientos especiales y exposiciones de construcción.

El sistema es financieramente autosostenible: los ingresos necesarios para financiar las ferias se recaudan con los precios de las entradas, las cuotas de los expositores, las comisiones de ventas y las contribuciones de los municipios anfitriones. El posible superávit se utiliza para desarrollar la organización y financiar la investigación, la información y las actividades de formación en el campo de la vivienda.

En cuanto al impacto de las ferias cabe reseñar por un lado que la información práctica sobre las alternativas de vivienda llegan a los

## 5. La vivienda social en Finlandia

usuarios, los proyectistas y a quienes toman las decisiones. Por otra parte, las ferias han aumentado la cantidad y la calidad de las opciones disponibles en el mercado, al tiempo que ha aumentado la competitividad del mercado de la vivienda. También, cabe reseñar que se han difundido nuevas ideas, tales como la construcción integrada en su medio ambiente.



## 6. La vivienda social en el Reino Unido

## 6. La vivienda social en el Reino Unido

### 6.1. Introducción

Cabe resumir a continuación las principales características del Reino Unido en materia de vivienda:

- La estructura de tenencia del Reino Unido se caracteriza por un predominio de la vivienda en propiedad, junto a una mayor presencia de vivienda social en alquiler que de vivienda de alquiler del mercado privado.
- El parque de vivienda social es amplio, con un nivel de representación del 21% sobre el parque total.
- En el Reino Unido, el IVA aplicado a la vivienda es un IVA reducido, del 0%, según la Directiva 77/388/CEE del 2006.
- El concepto de vivienda social en el Reino Unido es residual, centrado en las personas desfavorecidas y colectivos en exclusión.
- La responsabilidad principal sobre la vivienda social la tienen las regiones y los municipios.
- Los principales proveedores de vivienda social son asociaciones no lucrativas registradas.

En la tabla adjunta se exponen los principales indicadores relativos a la vivienda social, las tendencias del mercado de vivienda, la evolución de la política de vivienda y algunos indicadores sociodemográficos.

## 6. La vivienda social en el Reino Unido

Cuadro 6.1 Principales indicadores del Reino Unido

Ámbitos				
La vivienda social	Misión	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vivienda para población necesitada</li> </ul>		
	Adjudicación	<ul style="list-style-type: none"> <li>Espera en listas de acceso con criterios de prioridad organizadas por autoridades locales</li> <li>Alquiler a través de organizaciones de propietarios</li> </ul>		
	Tipos de proveedores	<ul style="list-style-type: none"> <li>Municipios</li> <li>ALMO</li> <li>Propietarios sociales registrados</li> <li>Compañías e inversores privados (representación marginal)</li> <li>Derecho a ocupación cooperativa (alquiler y propiedad): No existe.</li> </ul>		
	Financiación	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bancos comerciales</li> <li>Subvenciones públicas (50% coste)</li> <li>Exención de IVA</li> </ul>		
	Ayuda estatal a arrendatarios	<ul style="list-style-type: none"> <li>Subvenciones personales a la vivienda</li> </ul>		
		<b>Indicador</b>	<b>Dato</b>	<b>Año</b>
		Stock de vivienda social	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stock total de viviendas</li> <li>% de vivienda social en alquiler sobre el total de viviendas</li> <li>% de vivienda social sobre el total de viviendas en alquiler</li> <li>Tasa de vivienda social en alquiler por cada 1000 habitantes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>25.617.000</li> <li>21</li> <li>68%</li> <li>86</li> </ul>
Tendencias del mercado de vivienda	Construcción de vivienda social	<ul style="list-style-type: none"> <li>% de vivienda social sobre la vivienda nueva finalizada</li> </ul>	11%	2005
	Disponibilidad	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nº de viviendas por cada 1000 habitantes</li> </ul>	430	2000
	Acceso	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gasto en vivienda como porcentaje de los gastos totales del hogar (Media UE= 21,2%)</li> <li>Evolución del gasto de los hogares en vivienda sobre el total de gastos</li> </ul>	18,7%	2004
			+1,6%	1995-2004
	Coste de construcción	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evolución del coste de la construcción</li> </ul>	+72%	2000-2006
Evolución de la política de vivienda	Evolución del régimen de tenencia	<ul style="list-style-type: none"> <li>Propiedad</li> <li>Alquiler privado</li> <li>Alquiler social</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>+4,5%</li> <li>+11%</li> <li>-12,5%</li> </ul>	1990-2005
		Calidad del stock de vivienda	<ul style="list-style-type: none"> <li>% de hogares con baño sobre el total de viviendas</li> </ul>	99%
Evolución de la política de vivienda	Prioridades de la política de vivienda	<ul style="list-style-type: none"> <li>El acceso a la propiedad y la rehabilitación; mejorando la calidad y la eficiencia energética.</li> <li>Lograr el estándar de vivienda adecuada.</li> <li>Promover la vida independiente, promover la regeneración urbana y rural, promover vivienda asequible, promover un servicio público mejor.</li> </ul>		2007
	Participación estatal	<ul style="list-style-type: none"> <li>% del PIB en subvenciones para vivienda protegida</li> <li>% del PIB en préstamos para vivienda protegida</li> </ul>		
Tendencias sociodemográficas	Población	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incremento poblacional</li> <li>Ratio de personas por hogar (Media UE= 2,4)</li> </ul>	6,7%	1980-2005
			2,4	2004
	Desempleo	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tasa de paro</li> </ul>	4,6%	2005
	Inmigración	<ul style="list-style-type: none"> <li>Migración neta sobre la población total</li> </ul>	+4,4%	2004
	Estructura de edades	<ul style="list-style-type: none"> <li>% de &lt; 15 años (Media UE= 16,4%)</li> <li>% 15 a 64 años (Media UE= 67,1%)</li> <li>% &gt; 64 años (Media UE= 16,5%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>18,2%</li> <li>65,8%</li> <li>16%</li> </ul>	2004

Fuente: Survey Cecodhas – USH – Dexia, 2007

## 6. La vivienda social en el Reino Unido

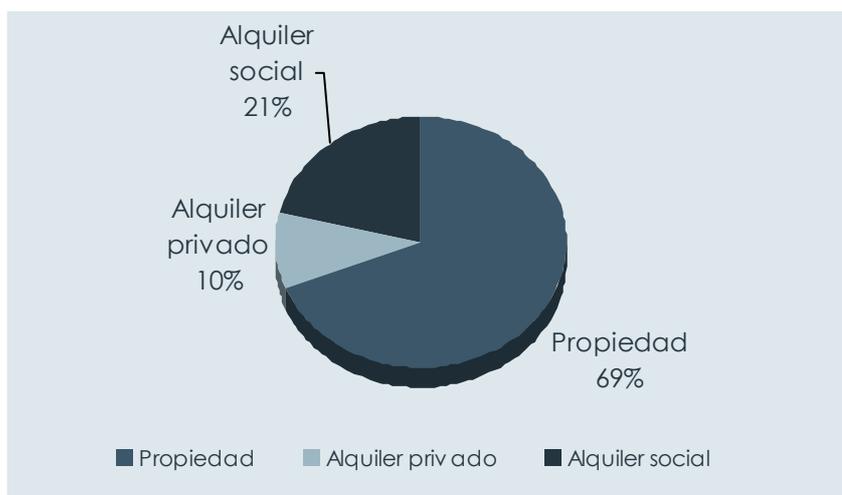
### 6.2. El parque de viviendas

#### 6.2.1. El régimen de tenencia

La propiedad es el régimen de tenencia que agrupa al mayor número de viviendas en el Reino Unido, con el 69% del parque total, porcentaje que se ha visto incrementado sustancialmente por las ventas de viviendas subvencionadas a los inquilinos por parte de los municipios.

Ahora bien, la vivienda social también tiene un nivel de representación alto. En concreto, el 21% de las viviendas son viviendas sociales en alquiler. El mercado privado de alquiler representa al 10% restante.

Gráfico 6.1 Distribución del parque de vivienda según régimen de tenencia en el Reino Unido



Fuente: Survey Cecodhas – USH – Dexia, 2007

Esta descripción del mercado de la vivienda y, de la vivienda social en el Reino Unido concierne principalmente a la totalidad del Reino Unido, pero en algunas zonas geográficas la propiedad tiene un nivel de representación muy superior y en otras en cambio, el alquiler ocupa una importante posición, como es el caso de Londres.

Fuerte presencia de la vivienda social de alquiler

## 6. La vivienda social en el Reino Unido

### 6.2.2. Las rentas de alquiler

Según los últimos datos correspondientes a Noviembre de 2009, la renta media de las viviendas de alquiler ofertadas en el Reino Unido se sitúa en 688 euros al mes.

Este promedio es algo menor en el caso de las viviendas de Irlanda del Norte con una renta media de 534 euros. En Escocia el alquiler medio se sitúa en 598 euros y en Inglaterra sube a 981 euros al mes.

Cuadro.2.5 La renta de alquiler de las viviendas en oferta en el Reino Unido, Noviembre 2009

	Renta media de alquiler (Euros)
<b>Por países</b>	
Inglaterra	981
Escocia	598
Gales	717
Irlanda del norte	534
<b>Reino Unido</b>	<b>688</b>

Fuente: Estadística del precio de alquiler residencial. [www.rentright.co.uk](http://www.rentright.co.uk)

Las diferencias también son importantes de unas ciudades a otras. Se expone también a título ilustrativo en la siguiente gráfica los alquileres medios ofertados en algunas ciudades del Reino Unido.

Gráfico 6.2 Rentas medias de las viviendas ofertadas en algunas ciudades del Reino Unido, Noviembre 2009



Fuente: [www.inmowelt.de](http://www.inmowelt.de). Elaboración propia.

## 6. La vivienda social en el Reino Unido

Además de la ubicación de la vivienda, el tamaño de las mismas también influye enormemente en el precio del alquiler. Si bien, el alquiler medio de las viviendas ofertadas en abril de 2007 era de 1.150 euros al mes, las viviendas de 1 solo dormitorio se alquilaban por 641 euros.

Cuadro.2.5 La renta de alquiler de las viviendas en oferta según número de habitaciones, abril 2007

	Renta media de alquiler (Euros)
1 dormitorio	641
2 dormitorios	1.294
3 dormitorios	1.573
4 dormitorios	1.298
5 dormitorios	1.321
<b>Promedio</b>	<b>1.150</b>

Fuente: Estadística del precio de alquiler residencial. [www.rentright.co.uk](http://www.rentright.co.uk)

### 6.2.3. Tendencias del mercado

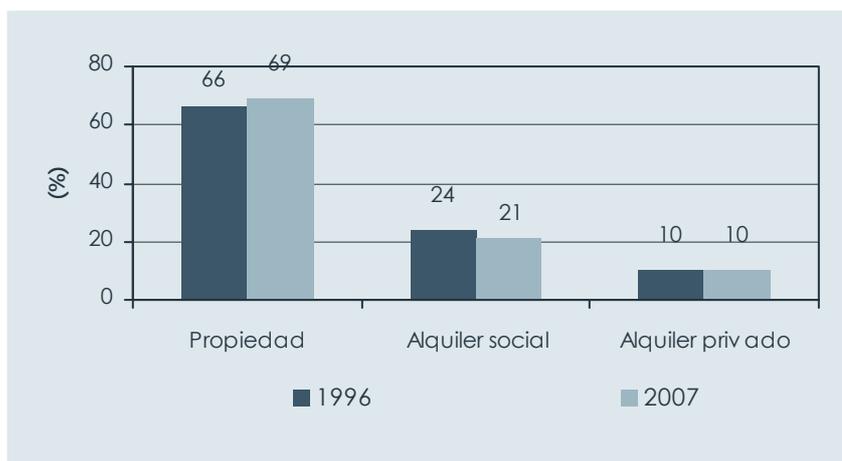
Desde un punto de vista evolutivo, el régimen de tenencia del parque de viviendas del Reino Unido ha cambiado sustancialmente en el último siglo.

En contraste con la mayoría de los países desarrollados, después de la 2ª Guerra Mundial, dentro del ámbito de la vivienda social, en el Reino Unido predominaba el régimen de alquiler. La vivienda social alcanzó un máximo de un tercio de las viviendas nacionales hacia el final de los 70, pero sin embargo en la actualidad representa el 21% del parque.

Las cifras más recientes, muestran un ligero descenso de la importancia relativa de la vivienda social de alquiler sobre el parque total de viviendas entre 1996 y 2007, a favor de la vivienda en propiedad, como consecuencia de las ventas realizadas a los propios inquilinos.

## 6. La vivienda social en el Reino Unido

Gráfico 6.3 Evolución del régimen de tenencia en el Reino Unido, 1996-2007



Fuente: Cecodhas. Elaboración propia.

Las listas de espera para las viviendas sociales han aumentado sustancialmente en los últimos años. Se estima que, durante la próxima década, para hacer frente al déficit de viviendas, será necesaria la construcción de cerca de 10.000 viviendas/año, para personas con niveles de ingresos bajos.

### 6.3. La evolución de la política en materia de vivienda

En el Reino Unido, al igual que en Alemania, se ha producido una privatización de los parques públicos de viviendas de alquiler. En concreto, la transformación del parque de viviendas de los municipios fue la prioridad del Gobierno Thatcher desde su llegada al poder en 1979.

Las competencias de los municipios en materia de producción de viviendas sociales fueron transferidas a las "Housing Associations", asociaciones privadas sin fines de lucro, y el parque de viviendas ha sido objeto de numerosas medidas de reforma, entre las que se encuentran:

- La política de venta a los inquilinos por el derecho de cada inquilino a comprar su vivienda ("right to buy"), a un precio fijado por el Gobierno en función del periodo de ocupación de la vivienda.
- La política de transferencia del parque de viviendas a gestores privados, tras la decisión de la mayoría de los inquilinos.
- La reforma del sistema de contabilización de las cuentas de explotación de las viviendas públicas y la obligación que tienen los municipios de separar esas cuentas de explotación del presupuesto

## 6. La vivienda social en el Reino Unido

municipal y de equilibrar la gestión del parque residual mediante los ingresos de los alquileres, básicamente incrementando el nivel general de los alquileres. Esta evolución ha contribuido a aumentar los gastos en ayudas directas a las personas (Housing Benefit).

Durante los años 80, se produjo por tanto una disminución de la vivienda social. Los gobiernos conservadores, desde 1979 hasta 1997 favorecieron la expansión de alojamientos con opción a compra por razones sociales y políticas, y dieron el derecho de compra a los inquilinos que ocupaban viviendas pertenecientes a las autoridades locales y a los inquilinos de las asociaciones de viviendas. Como resultado cerca de 1,7 millones de familias e individuos compraron sus casas a sus arrendadores entre 1980 y 1996. La mayoría de estas ventas fueron del parque de viviendas de las autoridades locales, y sólo 80.000 de las asociaciones de vivienda.

El nivel de ventas fue inevitablemente mucho mayor en las áreas más atractivas y bastante reducido en el caso de los lugares menos apetecibles, especialmente de las viviendas en edificación vertical. El resultado de estas ventas fue la disminución del parque de viviendas de alquiler.

Estos cambios fueron acompañados de recortes en las subvenciones del Gobierno a los promotores de viviendas sociales. Desde principios de los 90 se ha reducido la promoción de nuevas viviendas, lo que genera una presión para incrementar los alquileres muy por encima de la inflación.

En la última década, las decisiones tomadas sobre la política de vivienda y el reparto de fondos del Gobierno, han estado más centradas en la competitividad, que basadas en las necesidades sociales. Las inversiones en vivienda están ampliamente controladas en el Reino Unido por el Gobierno central, aunque las autoridades locales mantienen una fuerte influencia en la determinación del tipo de vivienda necesaria en sus áreas. Las asociaciones de vivienda trabajan dentro de este contexto y bajo el reparto y supervisión de las políticas desde las autoridades regionales.

En los últimos años, se ha producido un cambio importante en la forma de trabajar, que supone una aproximación más global a las necesidades de la sociedad. Se ha incrementado la participación a nivel regional, mediante el establecimiento de las Agencias de Desarrollo Regional, para el desarrollo de Programas integrales que incluyen a la vivienda, compuestos por el sector público y privado.

Se recoge en la siguiente tabla la principal legislación relativa a la vivienda social del Reino Unido.

## 6. La vivienda social en el Reino Unido

Cuadro 6.2 Principal legislación relativa a la vivienda social en el Reino Unido

	Marco legal
1846	Ley de la vivienda insalubre
1919	Nueva Ley de Vivienda y Urbanismo que realza el papel de los municipios
1977	Ley de Vivienda que introduce el derecho a la vivienda y realza la labor de los municipios
1980	Ley que introduce el Derecho a comprar y que permite a los inquilinos comprar la vivienda pública de alquiler. Se venden 2 millones de viviendas a los arrendatarios.
2003	En Escocia, Ley de las personas sin hogar de Escocia: garantiza el derecho a una vivienda a todas las personas necesitadas a partir de 2012. Desde esa fecha, todos los escoceses pueden reclamar en los tribunales una vivienda segura a su Ayuntamiento, así como una ayuda social en caso de que su solicitud de vivienda no se cumpla.

Fuente: "The Development of social housing in the European Union", Laurent Ghekere, Dexia Editions.

### 6.4. Medidas de fomento del alquiler

#### 6.4.1. Las obligaciones públicas

##### a) *Alquiler económico para personas de bajos ingresos*

La política de vivienda del Reino Unido tiene como objetivo facilitar el acceso a una vivienda adecuada y asequible a un precio económico, centrando su atención en los colectivos más desfavorecidos.

Como ya se ha señalado, la competencia municipal de producir vivienda social se transfirió a las Asociaciones de Vivienda, que son las responsables de fijar las rentas sobre la base del coste de la construcción, mientras los inquilinos por su parte reciben una ayuda económica directa en función de su nivel de ingresos.

Política de alquiler
▪ Alquiler según costes (Cost rent)

A pesar del crecimiento de nuevas edificaciones de las Asociaciones de Vivienda, el declive en la construcción por parte de las autoridades locales y el impacto de las ventas han contribuido en el Reino Unido al incremento del colectivo de los sin techo, colectivo que es objetivo de especial atención en materia de vivienda.

## 6. La vivienda social en el Reino Unido

En este sentido, las autoridades locales asumen la responsabilidad de dar vivienda a este colectivo. En la actualidad, las Asociaciones de Vivienda que han recibido financiación pública desde el Gobierno, tienen la obligación de aceptar la adjudicación de algunas de sus viviendas de manera directa desde las autoridades locales para el colectivo de los sin techo.

### *b) Criterios de adjudicación y prioridad de personas con necesidad urgente*

En el Reino Unido, cada autoridad local puede establecer diferentes criterios para acceder al registro de demandantes de vivienda social. Cualquier hogar o persona con necesidad de vivienda pueden inscribirse en el registro del Ayuntamiento, incluso se puede demandar vivienda en un área en la que no se reside.

Una vez realizada la solicitud, cada Ayuntamiento evaluará la necesidad de la demanda en base al sistema de puntos, informará al demandante el número de puntos que ha obtenido y realizará una estimación de cuánto tiempo puede esperar antes de obtener una vivienda.

Una vez que su solicitud llega a la parte superior de la lista, el Ayuntamiento ofrecerá al demandante la vivienda correspondiente en el área de elección y la persona tendrá un número determinado de días para decidir si desea aceptar la vivienda. Si rechaza la vivienda adjudicada se le puede ofrecer alojamiento más adelante, pero las políticas varían según Ayuntamientos.

Algunos Ayuntamientos tienen un número limitado de viviendas en propiedad y en la actualidad la demanda supera la oferta. Por lo tanto, sólo aquellos que más lo necesitan puedan ser atendidos.

#### Política de adjudicación

- Listas de espera
- Criterios de prioridad
- Sistema de puntos

De acuerdo con el sistema de adjudicación por puntos, los Ayuntamientos deben garantizar que se de prioridad en la adjudicación de la vivienda social a aquellas personas que más lo necesitan. Así, algunos municipios están aplicando el sistema de puntos de acuerdo a las circunstancias y el nivel de necesidad de vivienda.

Con el objetivo de realizar una adjudicación adecuada la Ley establece las siguientes categorías de preferencia ("reasonable preference"):

- Personas sin hogar

## 6. La vivienda social en el Reino Unido

- Personas que viven en viviendas insalubres, hacinamiento
- Personas que necesitan desplazarse por motivos de salud o de bienestar

Además, los Ayuntamientos también pueden incluir otros criterios de selección que reflejen la necesidad urgente de vivienda. El sistema de puntos debe tener en cuenta dichas categorías y además puede contemplar otros factores como:

- Lugar de residencia.
- Circunstancias financieras
- Datos del registro
- Antigüedad en el registro

El sistema de puntos se basa en las circunstancias actuales de la persona demandante de vivienda. Si éstas cambian, es decir, si cambian las necesidades o las circunstancias personales, éstas deben ser comunicadas al Ayuntamiento para volver a cursar la demanda de vivienda protegida y ser evaluado de nuevo.

### *c) Seguridad de la tenencia*

Los hogares inquilinos de una vivienda social en el Reino Unido pueden solicitar un cambio de vivienda a otra zona, lo que le garantiza su permanencia en el mercado protegido.

Un inquilino de una vivienda social en el Reino Unido que quiera trasladarse de vivienda puede intercambiarla con otro inquilino del Consejo o de la Asociación de vivienda, es lo que se conoce como Intercambio mutuo ("Mutual Exchange").

Para unirse a la lista de intercambio del Consejo el inquilino debe cumplimentar un formulario específico. Otra alternativa es utilizar el Programa de movilidad, diseñado para ayudar a los inquilinos de viviendas sociales de Londres que deseen trasladarse dentro del sector de alquiler social. En la actualidad existen dos programas de movilidad:

- "Seaside & Country Homes": El objetivo de este programa de movilidad es trasladar a familias residentes en la zona de Londres a zonas rurales o costeras del Reino Unido. Este programa se dirige a hogares donde al menos un miembro del hogar tiene 60 años o más y los otros miembros de la familia menores de 60 años debe ser la pareja o el cuidador del solicitante.
- "Lawn": es un programa de referencia que ayuda a los inquilinos de vivienda social de Inglaterra a buscar

## 6. La vivienda social en el Reino Unido

oportunidades alternativas de vivienda en todo el país. El programa se dirige a personas residentes en Londres.

La duración ilimitada del alquiler depende en gran medida del tipo de contrato de arrendamiento firmado. En el Reino Unido, los propietarios de vivienda de alquiler privado normalmente alquilan su propiedad a precio de mercado y su derecho a aumentar la renta depende del tipo de arrendamiento.

Existen diferentes tipos de contrato de arrendamiento y unos ofrecen a los inquilinos más derechos y más seguridad que otros:

- **Assured Shorthold Tenancy (AST):** es uno de los más comunes en el sector privado de alquiler. Hace referencia a la gran mayoría de los contratos de alquiler realizados desde el 28/02/1997.
- **Assured Tenancy:** Este tipo de contrato de arrendamiento suele ser emitido por una autoridad pública o desde una asociación de vivienda. Este tipo de contratos ofrecen cierta seguridad en la permanencia mientras no se rompan los términos del contrato.
- **Contratos regulados (o "protegidos"):** Son los contratos más habituales antes del 15/02/1989. Este tipo de arrendamiento ofrece la mayor protección contra los aumentos de alquiler o el desalojo.

### *d) Participación de los inquilinos*

En el Reino Unido, la consulta a los beneficiarios de vivienda se ha convertido en una condición sine qua non para la implantación de proyectos de reconstrucción urbana a gran escala, en demoliciones y en regeneración urbana y económica.

Esta participación va más allá de la mera información cuando ya todo se ha negociado entre las empresas de vivienda y las autoridades locales. Es una participación de los ciudadanos desde el inicio del proyecto que posteriormente se presenta a las Asociaciones de Vivienda y a las autoridades locales. Incluso una participación que influye en cómo asegurar la financiación del proyecto.

En Birmingham por ejemplo, se sacó a concurso público un proyecto de renovación urbana. Los aspirantes al proyecto tenían dos años de plazo para formar a los arrendatarios y lograr su participación. El proyecto escogido había invertido varios millones de euros en conseguir involucrar a los habitantes en el proyecto antes de que éste comenzara.

## 6. La vivienda social en el Reino Unido

Las autoridades públicas están financiando la participación consultiva de los inquilinos ("tenant participation advisory"), cuyo objetivo principal es representar sus intereses. Los inquilinos pueden votar en favor de cualquier cambio en las viviendas que pertenezcan a las autoridades locales o a las asociaciones de vivienda.

Hay enfoques muy diferentes para involucrar los inquilinos de las viviendas sociales, que comprenden desde la consulta informal hasta la creación de organizaciones de comunidades de vecinos, que pueden ser gestionadas por ellos mismos.

Se han desarrollado dos tipos de organizaciones:

- Las asociaciones de inquilinos o de residentes: tienen como objetivo poner en común los diferentes puntos de vista y transmitirlos al propietario de las viviendas.
- Las organizaciones de inquilinos para la gestión (TMO, "tenant management organisations"): asumen la responsabilidad de la gestión de las viviendas arrendadas.

Existen ayudas y asesoramiento específico para aquellas personas o agrupaciones que quieren crear una organización de inquilinos.

### 6.4.2. La financiación

#### *a) Financiación de las infraestructuras y las ayudas estatales a las empresas de vivienda social*

La mayoría de las nuevas promociones de vivienda social se promueven desde las Asociaciones de Vivienda. Estas asociaciones reciben capital subvencionado por el Gobierno para asumir parte de los costes de su desarrollo.

Hasta la actualidad cerca del 50% del coste de la vivienda social es sufragado por la subvención y el otro 50% de la financiación se obtiene a través del mercado privado: bancos comerciales, sociedades de crédito hipotecario y el mercado de capitales (fondos de pensiones y compañías aseguradoras).

La financiación privada se ha elevado notablemente desde los años 90, en parte gracias a la transferencia de viviendas de las autoridades locales a las nuevas asociaciones independientes de vivienda. Una ventaja de esta política es que la financiación privada puede hacerse cargo de muchas de las necesidades de reparación y rehabilitación de las viviendas, pues las autoridades locales encontraban muchas dificultades para poder financiarlas dadas sus restricciones presupuestarias.

## 6. La vivienda social en el Reino Unido

Las viviendas de las autoridades locales están exentas de impuestos. Sin embargo, las viviendas de las Asociaciones de Vivienda están sujetas a ciertos impuestos: El impuesto sobre el valor añadido es del 0% en todas las viviendas sociales, sin embargo el impuesto sobre sociedades se aplica únicamente a las Asociaciones de vivienda.

### *b) Ayudas a los inquilinos: Housing benefits*

En el Reino Unido los hogares de bajos ingresos o que necesitan ayuda financiera para hacer frente a la totalidad o parte de la renta de alquiler pueden solicitar la prestación de vivienda ("Housing Benefit").

Aquellos inquilinos con ingresos y patrimonio (ahorro e inversiones) que están por debajo de cierto nivel pueden solicitar estas ayudas. No se puede acceder a la prestación de vivienda en las siguientes circunstancias:

- Si se tienen ahorros de más de 16.000 libras, salvo que se tengan 60 años o más y reciben el crédito de garantía.
- Si se reside en la vivienda de un familiar cercano.
- Si se es estudiante a tiempo completo (salvo que sea una persona con discapacidad o tenga hijos/as a su cargo).
- Si se es una persona refugiada.
- Si se es pareja de hecho o si vive con un compañero/a, sólo una de las dos personas puede obtener la prestación de vivienda.
- Si se es una persona soltera y menor de 25 años, sólo se puede acceder a la prestación para un alojamiento compartido.

La solicitud de la prestación de vivienda se realiza a la autoridad local del municipio de residencia. Se denomina el Subsidio de vivienda local ("Local Housing Allowance").

La renta de alquiler subvencionada incluye el alquiler de la vivienda y el pago de algunos servicios, como el ascensor, las instalaciones de lavandería de la comunidad y otras zonas comunes. Ahora bien, no se incluirá los gastos derivados del consumo del agua, de la calefacción, iluminación, cocina, ni pago de alimentos.

El importe de la prestación de vivienda a recibir depende por un lado de las circunstancias personales y financieras y de las características de la vivienda y del alquiler pagado:

## 6. La vivienda social en el Reino Unido

- **Circunstancias personales y financieras:** Se tiene en cuenta el salario de la persona solicitante y de la pareja o pareja de hecho, incluyendo las pensiones de jubilación y algunos de los beneficios y de los créditos fiscales. También se incluyen los ahorros familiares. Además se tiene en consideración otras circunstancias como la edad, el tamaño de la familia y sus edades y si existe alguna persona con discapacidad en la familia.
- **Características de la vivienda y la renta de alquiler:** Se estudiará si el alquiler es razonable para el tipo de vivienda, si el tamaño de la misma es adecuado para la familia y si es adecuado el alquiler a la ubicación de la vivienda. El "alquiler subvencionable" puede limitarse a una cantidad razonable para el tamaño y la ubicación concreta.

Finalmente, resulta de interés reseñar que este sistema de prestaciones a la vivienda del Reino Unido ofrece ayuda personal a inquilinos con muy bajos ingresos que han tenido que soportar el alza de los alquileres, incluso la ayuda puede llegar a cubrir todo el pago en concepto de alquiler. Ahora bien, en el momento en que algún beneficiario obtiene trabajo o mejora su puesto laboral, las subvenciones se reducen rápidamente, tanto es así que se ha considerado como un contra-incentivo trabajar, denominado como la 'trampa de la pobreza' (poverty trap).

### 6.4.3. Agentes implicados

En el Reino Unido, las principales instituciones políticas en materia de vivienda son la Oficina del Viceprimer Ministro (Inglaterra), el Gobierno Escocés, la Asamblea Nacional de Gales y la Asamblea de Irlanda del Norte. Ahora bien, la concreción de la política de vivienda se realiza principalmente desde las autoridades locales.

De hecho, la vivienda social se suele definir en el Reino Unido como un alojamiento propio y administrado por las autoridades locales, las Asociaciones de Vivienda (Housing Associations), y directamente por la Administración de Irlanda del Norte y los Hogares en Escocia.

En la actualidad el principal propietario y proveedor de vivienda social son las Asociaciones de Vivienda, "**Registered Social Landlords**" (**RSL**). *Registered Social Landlord* es el nombre técnico para una vivienda social que está registrado en la Corporación de la Vivienda: la mayoría son asociaciones de vivienda, pero también existen, cooperativas y otras empresas.

## 6. La vivienda social en el Reino Unido

Las RSL se gestionan como empresas, pero no con fines de lucro. Todo excedente se reinvierte en la organización para mantener las viviendas existentes y para ayudar a financiar otros nuevos.

La mayoría de las RSL son pequeñas con menos de 250 hogares gestionadas. Ahora bien, existe un 13% de RSL con más de 2.500 viviendas gestionadas y que poseen más del 80% de los hogares de todo el sector. Muchas Asociaciones de Vivienda se han constituido específicamente para desarrollar las viviendas que les son transferidas por las autoridades locales.

**Cuadro 6.3 Organismos e instituciones de interés en materia de vivienda en el Reino Unido**

Organismo	Página web
Reino Unido - Oficina Nacional de Estadísticas	<a href="http://www.statistics.gov.uk/hub/index.html">http://www.statistics.gov.uk/hub/index.html</a>
RICS, Royal Institution de Chartered Surveyors, Reino Unido	<a href="http://www.rics.org">http://www.rics.org</a>
Inglaterra - Comunidades y Gobierno Local	<a href="http://www.communities.gov.Reino Unido/housing/housingresearch/housingstatistics/">http://www.communities.gov.Reino Unido/housing/housingresearch/housingstatistics/</a>
Escocia - Las Estadísticas del Gobierno de Escocia	<a href="http://www.scotland.gov.Reino Unido/Topics/Statistics/Browse/Housing-RegenerationMinisterio de">http://www.scotland.gov.Reino Unido/Topics/Statistics/Browse/Housing-RegenerationMinisterio de</a>
País de Gales - Estadísticas de Gales	<a href="http://www.statswales.wales.gov.Reino Unido/ReportFolders/ReportFolders.aspx">http://www.statswales.wales.gov.Reino Unido/ReportFolders/ReportFolders.aspx</a>
Instituto de Investigación Social y Económica (ISER), Universidad de Essex	<a href="http://www.iser.essex.ac.Reino Unido/">http://www.iser.essex.ac.Reino Unido/</a>
LSE, London School of Economics	<a href="http://www.lse.ac.Reino Unido">http://www.lse.ac.Reino Unido</a>
Centro de investigación ESRC para el Análisis de la Exclusión Social (CASE)	<a href="http://sticerd.lse.ac.Reino Unido/case/">http://sticerd.lse.ac.Reino Unido/case/</a>
El Programa de Ciudades	<a href="http://www.lse.ac.Reino Unido/collections/cities/">http://www.lse.ac.Reino Unido/collections/cities/</a>
Centro de Estudios Urbanos y Regionales, Universidad de Birmingham	<a href="http://www.curs.bham.ac.Reino Unido/">http://www.curs.bham.ac.Reino Unido/</a>
JCSHR, Escuela de Población y Planificación Regional	<a href="http://www.trp.dundee.ac.Reino Unido/research/jcshr.html">http://www.trp.dundee.ac.Reino Unido/research/jcshr.html</a>
El Centro Común de Investigación de la Vivienda de Escocia	<a href="http://www.trp.dundee.ac.Reino Unido/research/jcshr.html">http://www.trp.dundee.ac.Reino Unido/research/jcshr.html</a>
Royal Institute of British Architects	<a href="http://www.riba.org/go/RIBA/Home.html">http://www.riba.org/go/RIBA/Home.html</a>
Reino Unido Housing Review	<a href="http://www.Reino Unido/housingreview.org.Reino Unido/">http://www.Reino Unido/housingreview.org.Reino Unido/</a>
AsReino Unidoasliitto ry, Asociación de residentes/inquilinos	<a href="http://www.asReino Unidoasliitto.fi/">http://www.asReino Unidoasliitto.fi/</a>

Fuente: Elaboración propia

## 6. La vivienda social en el Reino Unido

### 6.5. Servicios de asesoramiento para la participación del inquilino

En el Reino Unido se han creado servicios de asesoramiento para la participación, "Tenant participation advisory services" (TPAS). Los TPAS son organizaciones benéficas que ofrecen servicios de asesoramiento a nivel nacional.

Desde los TPAS se promueve el "empoderamiento" de los inquilinos. Su objetivo es ampliar el alcance y la calidad de la influencia de inquilino trabajando con los residentes y los propietarios de viviendas sociales para mejorar las condiciones de la vivienda y sus servicios a nivel local.

Los TPAS consideran que la participación de inquilino es esencial para satisfacer las necesidades específicas de sus inquilinos y normalmente este tipo de participación no nace de manera natural, por ello, la labor de los TPAS es ofrecer una gama de servicios para ayudarle a obtener el máximo de participación de los inquilinos. Entre los servicios que suelen ofrecer se destacan los siguientes:

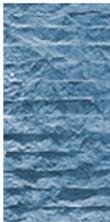
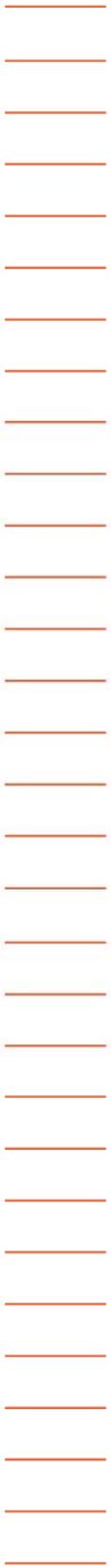
- Formación
- Consulta política
- Auditorías de participación de los inquilinos
- Revisión de las estrategias de participación
- Asesoramiento inquilino Independiente
- Planificación de las conferencias y eventos

Los TPAS trabajan tanto con las organizaciones de arrendatarios, como con las Asociaciones de Vivienda y las autoridades locales.

Cuadro 6.4 Servicios de asesoramiento sobre la participación del inquilino (TPAS)

Organismo	Página web
TPAS de Inglaterra	<a href="http://www.tpas.org.uk/">http://www.tpas.org.uk/</a>
TPAS de Escocia	<a href="http://www.tpasscotland.org.uk/information.html">http://www.tpasscotland.org.uk/information.html</a>
TPAS de Gales	<a href="http://www.tpascymru.org.uk/">http://www.tpascymru.org.uk/</a>

Fuente: Elaboración propia



## 7. Resumen y conclusiones

## 7. Resumen y conclusiones

Los datos relativos a la panorámica del alquiler en Europa muestran una gran diversidad de situaciones. Si bien la propiedad es el régimen de tenencia que predomina en todos los países europeos, con la excepción de Alemania, la presencia de vivienda de alquiler privado y público es muy dispar.

En algunos Estados como los Países Bajos, Dinamarca, la República Checa, Austria y el Reino Unido la vivienda social de alquiler tiene una fuerte presencia con porcentajes superiores al 20% del parque total de viviendas. En otros entre los que se encuentra España, la vivienda social de alquiler es residual (menos de un 5% del parque total). Por su parte, la vivienda de alquiler privado tiene mucha importancia en países como Alemania, Suecia, Dinamarca, Luxemburgo y Francia con porcentajes superiores al 25% del parque total.

Este desigual patrocinio de vivienda de alquiler social y privado es fruto de las acciones políticas en materia de vivienda llevadas a cabo por cada uno de los países europeos individualmente. No existe a nivel europeo un marco normativo uniforme y coherente en materia de vivienda.

En este sentido, cada país europeo ha ido concretando su política de vivienda y ha definido sus propias prioridades en la materia. Incluso la propia concepción de la vivienda social es diferente. Algunos países dirigen su política de vivienda a la atención de los colectivos más desfavorecidos únicamente, mientras otros se plantean como objetivo general atender las necesidades de vivienda de toda la población.

Sobre esta base cada país europeo ha adquirido responsabilidades públicas y ha generado instrumentos de intervención en materia de vivienda diferentes favoreciendo en algunos casos la vivienda en propiedad y en otros la vivienda en alquiler social o privado.

No obstante, es posible identificar algunos rasgos que se repiten en bastantes países en lo que a la política de vivienda social en alquiler se refiere:

- La descentralización, en el sentido de que la responsabilidad asumida por el Estado pasa en varios países a delegarse en las regiones.
- También se refuerza el papel de Ayuntamientos y comunidades locales con el objetivo de lograr una política de vivienda social eficaz, más ajustada a las necesidades y características locales, siempre en el marco de una regulación regional y nacional.
- La gestión municipal no siempre es directa, sino a través de empresas de vivienda social especializadas, bien del propio Ayuntamiento o de sociedades sin fines de lucro.

## 7. Resumen y conclusiones

- La "privatización" de la financiación de la vivienda social, en el sentido de que se trata de utilizar en la medida de lo posible recursos del mercado de capitales ordinario, con una participación creciente de las entidades financieras privadas.
- No obstante, esta privatización de la financiación no implica una desatención del sector público, sino que los Estados continúan interviniendo y manteniendo toda una serie de mecanismos de control y aseguramiento.
- Así mismo, la política de alquiler se orienta hacia alquileres económicos pero que integran el coste de la producción real del alojamiento social: las rentas deben permitir equilibrar la explotación del parque de viviendas de un modo duradero, para lo que se fijan las rentas en función de parámetros económicos según las cargas financieras.
- El mayor nivel de las rentas se compensa en parte por el incremento de las ayudas a los inquilinos, que presentan mayores niveles de necesidad. Ayudas directas al pago del alquiler ("housing benefits") muy extendidas entre los países europeos.
- Con carácter general, las políticas buscan la modernización de los agentes intervinientes y en todo caso la mejora de los niveles de eficiencia en la gestión de los recursos públicos destinados tanto a la promoción del parque como a su posterior gestión: las empresas, tanto públicas como privadas, deben tener la obligación de equilibrar sus cuentas de explotación.
- La promoción de la vivienda de alquiler no se limita al parque público, sino que hay medidas y regulaciones que tratan de fomentar también el alquiler privado, variando la combinación entre ambos según los países.

Y para concluir, se citan a continuación algunos temas que resultan de interés que se han analizado a lo largo del informe y que no están tan extendidos:

- Control de las rentas de alquiler privado: con el objetivo de fomentar alquileres asequibles en Alemania se ha establecido que la renta de alquiler no puede exceder del 20% del precio medio de la zona, tanto en la firma de los nuevos contratos como tras la revisión.
- Limitación de las rentas de alquiler a financiar: En Alemania, por ejemplo, se han establecido unos importes máximos de alquiler a financiar según zona geográfica de residencia y número de miembros del hogar.
- La revisión de las condiciones de los beneficiarios de las ayudas a la vivienda: las ayudas directas a los inquilinos tienen una duración máxima de 12 meses en Alemania, transcurridos los cuales, hay que volver a cursar la petición, dando lugar a una revisión de las condiciones de los beneficiarios.

## 7. Resumen y conclusiones

- Requisitos para ser arrendatario de una vivienda financiada: Además del nivel de ingresos y de tener necesidad de vivienda, Finlandia por ejemplo, tiene en cuenta el patrimonio personal, que no debe exceder de unas cantidades concretas si el demandante de vivienda quiere residir en una vivienda financiada.
- Fomento de otros regímenes de tenencia: con el objetivo de fomentar la vivienda en alquiler Finlandia ha creado otras figuras de tenencia como son el derecho de ocupación y la propiedad parcial.
- El fomento de la movilidad entre inquilinos de vivienda social: con el fin de garantizar la seguridad del arrendamiento, en el Reino Unido, se han creado programas específicos para fomentar el intercambio de viviendas sociales.
- La participación de los inquilinos: en el Reino Unido la participación de los inquilinos se ha convertido en requisito en la implantación de proyectos de reconstrucción y de regeneración urbana.