

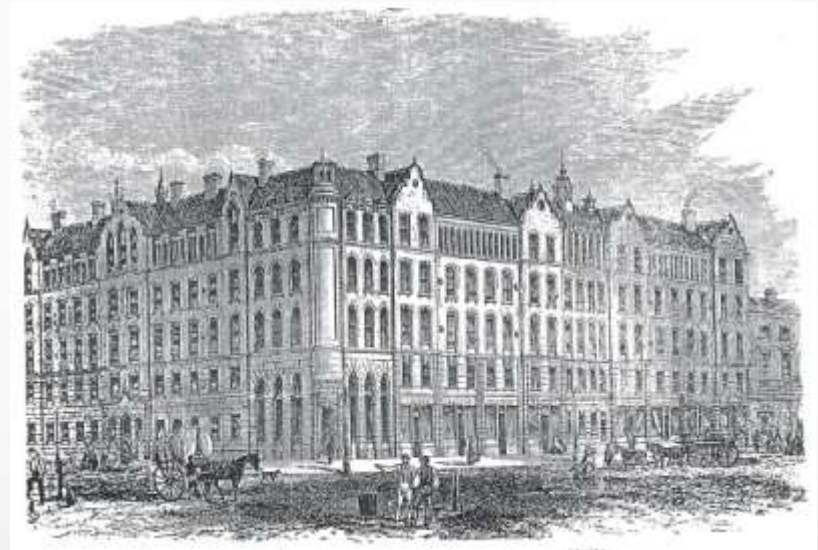
Situación de la vivienda de alquiler social en Europa

**Curso “Gestión de parques de viviendas de alquiler social”
UIMP Barcelona, Centre Ernest Lluch
7 de octubre de 2014**

Darinka Czischke MSc, PhD (c)
DCConsulting (Reino Unido) e Investigadora Invitada, Delft University of
Technology (Países Bajos)

Orígenes de la vivienda social en Europa

- Fines del siglo XIX:
Industrialización y
urbanización masivas
- Hacinamiento y deficientes
condiciones sanitarias de los
trabajadores
- Iniciativas del sector privado:
fundaciones, asociaciones
caritativas y filantrópicas,
cooperativas, etc.



Post II Guerra Mundial: el Estado se hace cargo

- Estado de bienestar
- Construcción masiva de vivienda publica
- Vivienda social = aspiración de la clase trabajadora



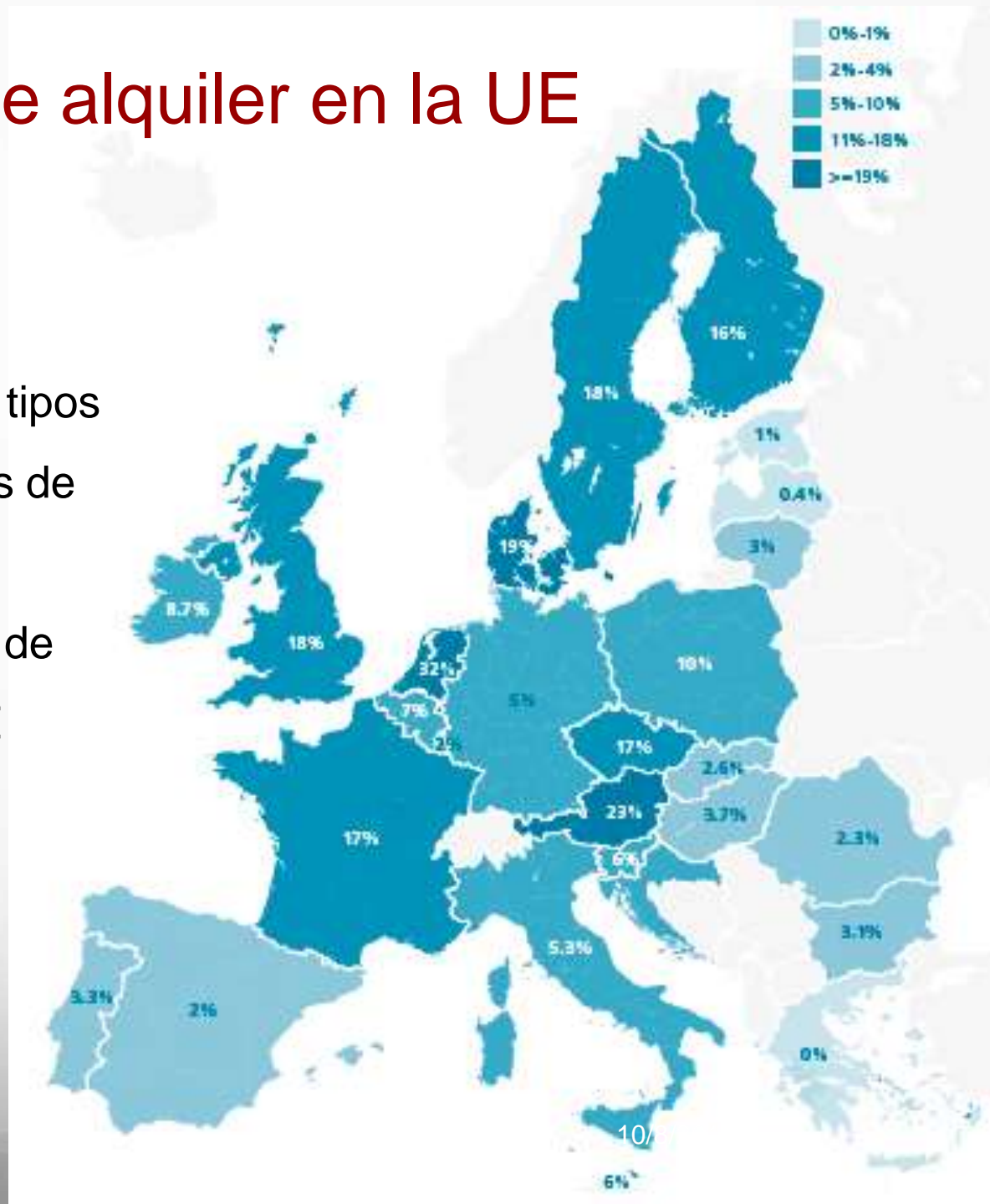
Post-industrialización y residualisation

- 1970/80s: desempleo estructural, inmigración: progresiva residualisation y estigmatización
- 1990's: Europa del Este post-comunismo: privatización masiva de vivienda publica



Vivienda social de alquiler en la UE

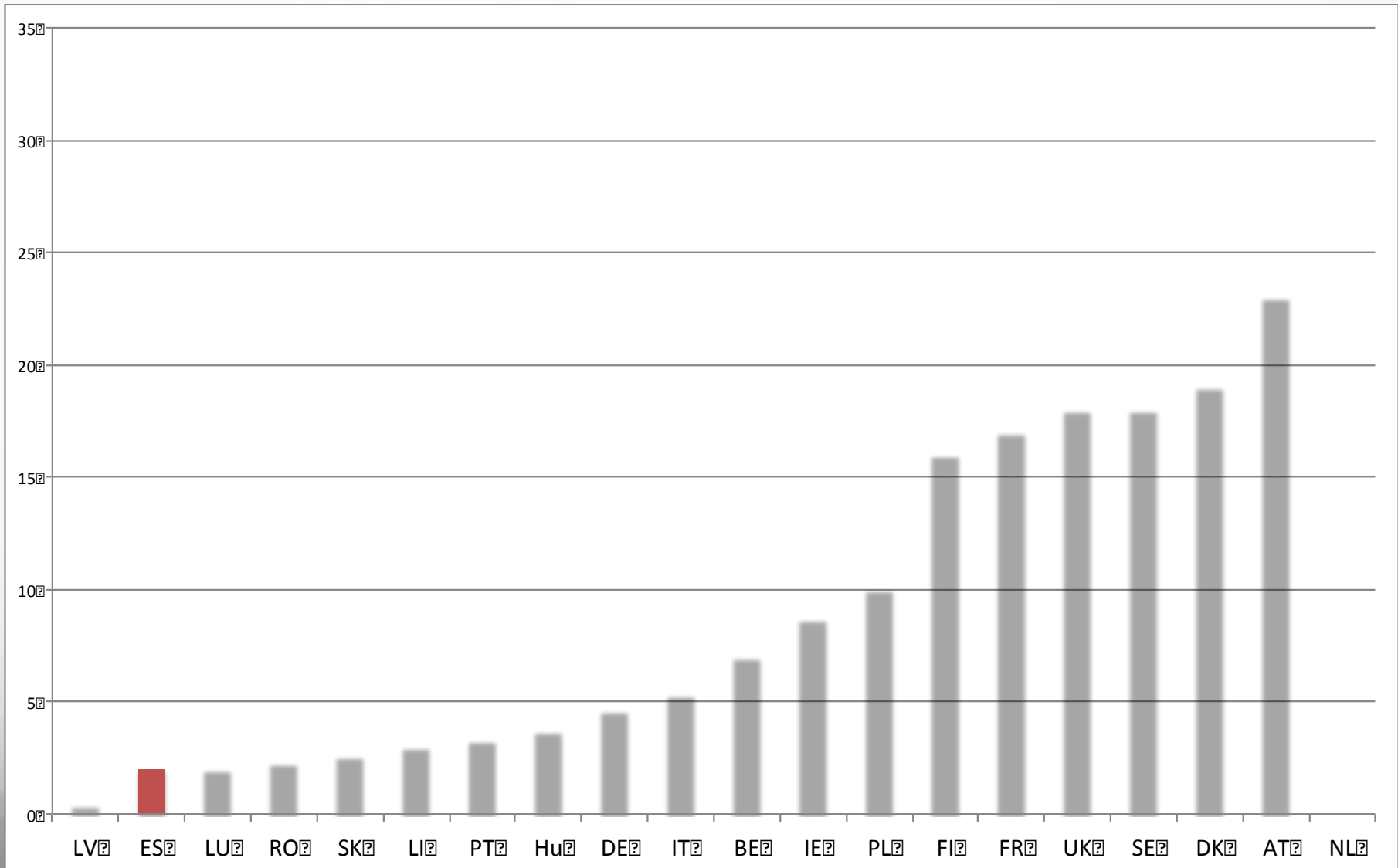
- Múltiples definiciones
- Gran **diversidad** de estatutos de ocupación, tipos de proveedores, criterios de asignación, etc.
- Predominio del estatuto de **alquiler social** en la UE



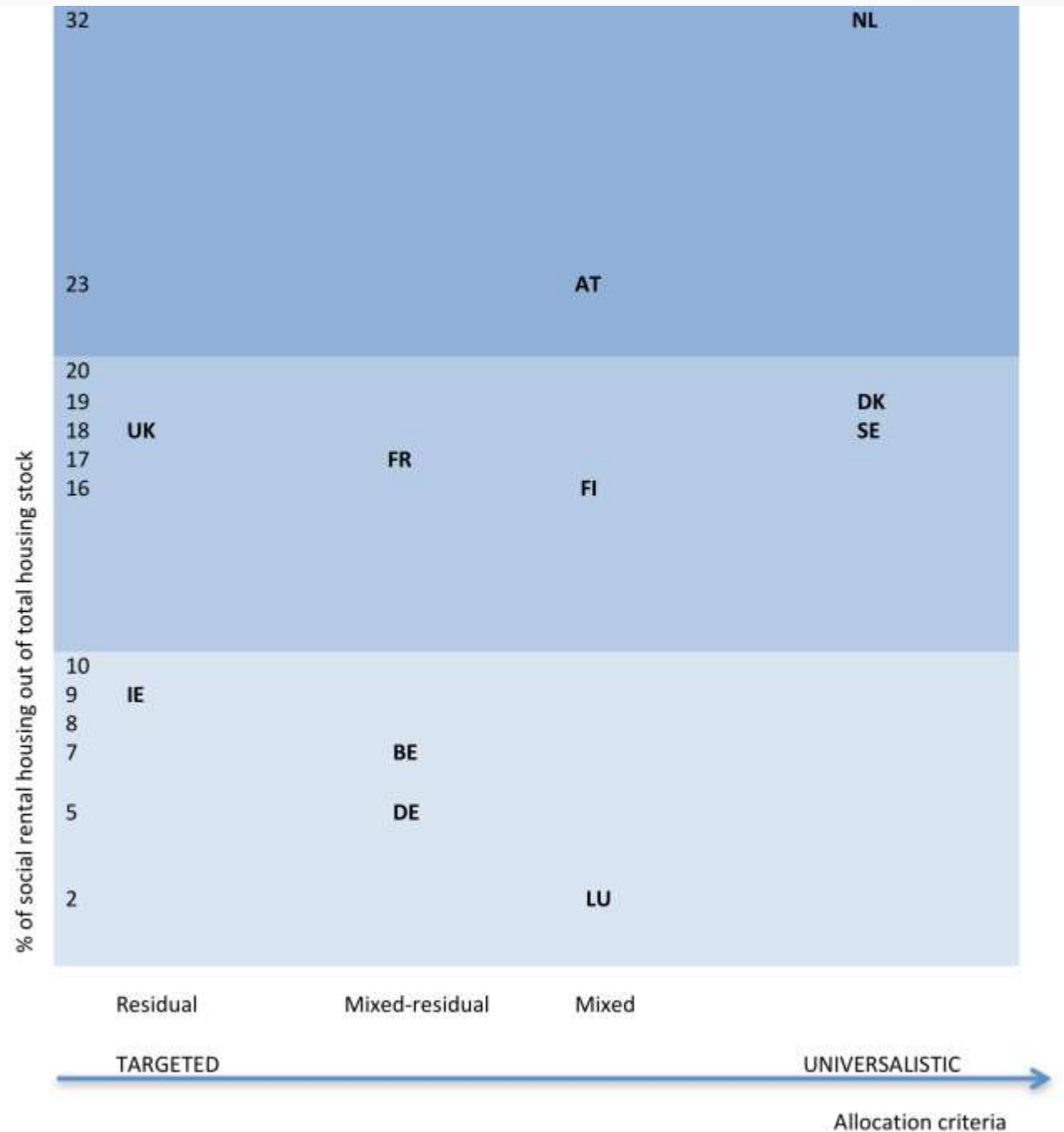
‘Vivienda social’ en la UE: Definición operacional

“Provision de vivienda a precio por debajo del precio de mercado, a personas en situación de relativa desventaja así como a ciertas categorías de ‘key workers’ (trabajadores clave)”

Vivienda social de alquiler en la UE



Clasificación de enfoques de provisión de vivienda de alquiler social



Tendencias generales

- Des-responsibilización del Estado, individualización del riesgo
- Vivienda: parte del '*asset-based welfare*' basado en el acceso a la propiedad
- Reorganización gatillada por transformaciones en los modelos de estado de bienestar y recortes fiscales
- Descentralización de la gestión
- Consolidación de los operadores (fusiones)
- Diversificación del tipo de demanda

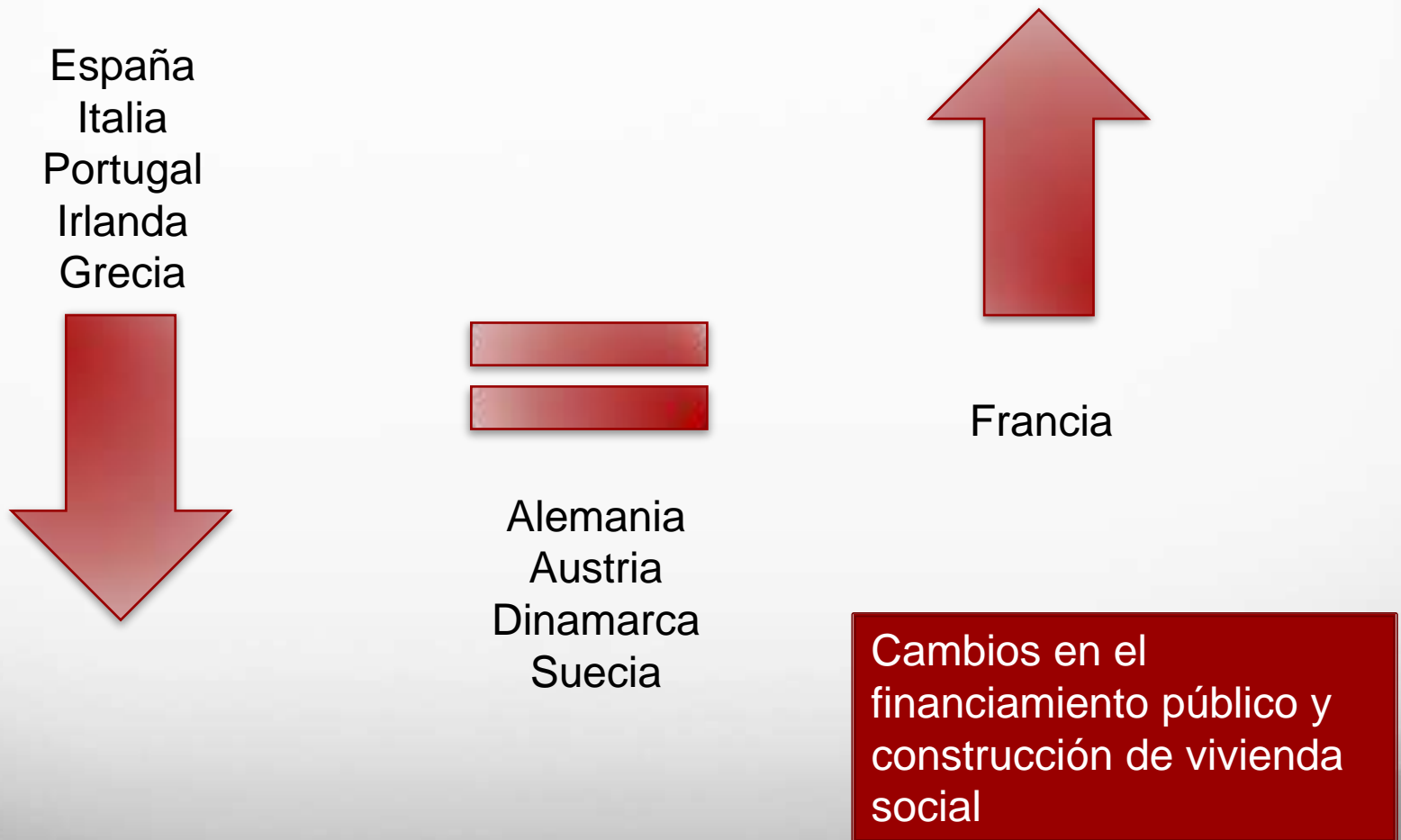
Tipos de proveedores de vivienda social en la UE

	'Publicos'		'Privados'						
	Municipios	Entidades de derecho publico	Entidades de derecho privado, sin fines de lucro					Coop	Con fines de lucro
			Sociedades	Coop	Firmas / sociedades		Otras		
					Públicos	Privados o mixtos			
AT	*			*	*	*			*
BE		*		*	*				
DE							*		*
DK	*		*	*					
ES		*					*		
FI	*	*			*	*			
FR		*		*		*			
IE	*			*		*			
IT	*	*					*		*
NL			*				Fund		
PT	*	*					ONG	*	
UK	*		*	*		*	*		*

Impacto de la crisis económica en los operadores de vivienda social en la UE

1. Aumento cuantitativo de la demanda
2. Diversificación de la demanda (clases medias)
3. Disminución del gasto público en vivienda (social)
4. Reducción del acceso a crédito (hipotecas)
5. Exclusión residencial (agudización)
6. Falla de los mecanismos que vinculan vivienda social y privada
7. Demoras y 'defaults' de pagos de alquiler e hipotecarios.
8. Incremento en la venta de vivienda social de alquiler sin reemplazo por nueva construcción = reducción neta del parque total

Vivienda social en la UE: situación post crisis



La excepción francesa

El modelo:

- Financiamiento a través de un circuito externo a los mercados financieros basado en la mutualización (fondo común)
- Caisse de Dépôt + ERDF + Fondos propios

Paquete de estímulo fiscal a la construcción post recesión:

- “Pacto HLM” (2012) para estimular la economía (construcción)
- Aumento de la construcción y renovación de vivienda social (meta: 150,000 viviendas nuevas al año)
- Nuevas medidas:
 - Reducción del IVA al 5% para la construcción y renovación de vivienda social
 - Bono excepcional para promociones finalizadas antes del 1 de febrero del 2014
 - Licitaciones para la promoción de 10,000 viviendas para personas con necesidades especiales.

Estabilidad en Austria

- 'Limited profit companies'
- 22.5 % de las residencias primarias en Austria
- Sistema de subsidios a la piedra para la vivienda social
- Mercado de la vivienda estable con modestos aumentos del precio de la vivienda
- Principio 'cost rent' del alquiler social
- Políticas del suelo facilitadoras de la promoción de vivienda social
- Marco legislativo y financiero estable



(Re)emergencia de formas alternativas de provisión y gestión de vivienda

- Iniciativas comunitarias (clases medias 'excluidas'): Francia, Bélgica, Reino Unido, Alemania...)
- “Community Land Trusts” (CLT), Co-housing, Comunidades ecológicas...
- Necesidades residenciales no satisfechas:
 - ✓ Asequibilidad
 - ✓ Participación
 - ✓ Vida en comunidad
 - ✓ Estándares medio-ambientales
 - ✓ Estándares cualitativos



Conclusiones

- Profunda transformación del rol, financiamiento y extensión de la vivienda social en toda Europa
- Tendencia (irreversible?) a la residualización
- Creciente brecha entre propietarios e inquilinos de vivienda social = clases 'medias' sin alternativas
- Oportunidad para un rol fortalecido del tercer sector
- Pero en partenariado con el sector público
- Marco legal y financiero facilitador y estable

Contacto: darinka.czischke@gmail.com