

## Diàlegs d'Habitatge

# *La crisis de vivienda en las ciudades: causas, efectos y respuestas*

Resumen de las ponencias del Foro de Vivienda  
y Rehabilitación de Barcelona

Auditorio del Macba, 19-21 de marzo de 2019

# *La crisis de vivienda en las ciudades: causas, efectos y respuestas*

**Resumen de las ponencias del Foro  
de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona**

Auditorio del Macba, 19-21 de marzo de 2019

Organización: Instituto Municipal de la Vivienda  
y Rehabilitación de Barcelona

Relatoría: Irene Peiró Compains



01  
Introducción .....4

02  
El reto de la vivienda en el contexto del capitalismo global .....6

03  
La crisis de la vivienda en Barcelona: estado de la cuestión y principales actuaciones ... 10  
3.1 Estado de la cuestión de .....11 la vivienda en Barcelona  
3.2 Políticas públicas..... 16 de vivienda impulsadas en Barcelona

04  
El rol de las administraciones públicas ante la crisis de la vivienda en las ciudades ..... 18  
4.1 Promover vivienda ..... 20 pública y asequible  
4.2 Adoptar medidas .....26 urgentes ante la emergencia habitacional  
4.3 ¿Cómo hay que afrontar .....29 el encarecimiento de los alquileres?

05  
Hacer frente a la emergencia habitacional .....32  
5.1. Los movimientos sociales: .....33 la experiencia de la PAH durante diez años de lucha  
5.2. Las entidades sociales ..... 36 frente a la exclusión residencial: la diagnosis y el programa de vivienda de Cáritas  
5.3. El Servicio de intervención..... 38 y mediación en situaciones de pérdida de la vivienda u ocupación (SIPHO) de Barcelona

06  
La planificación de las políticas de vivienda: la experiencia de Euskadi.... 40

07  
La regulación del mercado de alquiler: poner freno a la gentrificación ..... 46  
7.1. ¿Qué es la gentrificación? ..... 47 Causas y consecuencias  
7.2 La visión de los movimientos .....49 sociales: el Sindicato de Inquilinos  
7.3 Los referentes europeos .....52 en vivienda y alquiler  
7.3.1 Analizar modelos de éxito .... 53 en Europa para importarlos al Estado español  
7.3.2 Buenas prácticas en..... 58 Europa en defensa del alquiler y la vivienda asequible

08  
La rehabilitación del parque de viviendas .....62  
8.1 Políticas de rehabilitación .....63 en Barcelona: hacia un modelo de rehabilitación sostenible  
8.2 La experiencia de .....66 Santa Coloma de Gramenet en la creación de un área de conservación y rehabilitación

09  
La colaboración público-privada en la promoción de vivienda asequible .....70  
9.1 La colaboración de .....71 la Administración con el sector privado y el tercer sector para ampliar la vivienda asequible  
9.2 Alternativas de vivienda.....73 de la economía social y cooperativa: el apoyo público a la covivienda  
9.2.1. El modelo de.....73 covivienda en Barcelona

9.2.2. La vivienda en cesión .....75 de uso: la experiencia de las Baleares  
9.2.3. El referente austriaco:..... 77 la combinación de la acción pública y de las asociaciones de vivienda de lucro limitado  
9.2.4. La experiencia de los .....81 *community land trust* en Bruselas

10  
Vivienda para nuevos modelos de convivencia .. 84  
10.1 Los Países Bajos, ..... 85 un país de referencia en el *cohousing* social e intergeneracional  
10.2 Un caso de éxito en..... 89 el Estado español: vivienda intergeneracional en Alicante  
10.3 ¿Cómo se pueden adaptar..... 92 las viviendas a la evolución de los cambios sociales con perspectiva de género?

11  
Proyectos de obra nueva y rehabilitación promovidos por el Ayuntamiento de Barcelona ..... 96  
11.1 Proyectos de obra nueva..... 97  
11.2 Proyectos de rehabilitación ....102

12  
Innovación y vivienda: propuestas finalistas del BCN-NYC Housing Challenge .....104

13  
Conclusiones .....108

# Introducción

**Garantizar el derecho a la vivienda digna es uno de los principales retos políticos y sociales en muchas ciudades de todo el mundo y del entorno europeo. Aún lo es más en Cataluña y en el Estado español, donde las políticas públicas de vivienda acumulan un retraso histórico con respecto a otros países europeos. Analizar las causas y las consecuencias y, sobre todo, plantear alternativas, reflejándose en políticas pioneras que se están desarrollando en países como los Países Bajos, Austria o Alemania, fue el objetivo del Foro de Vivienda y Rehabilitación (FHAR, por sus siglas en catalán) de Barcelona, celebrado del 19 al 21 de marzo de 2019. Estas jornadas contaron con cerca de cincuenta ponentes nacionales e internacionales en el auditorio del Museo de Arte Contemporáneo de Barcelona (Macba).**





Arriba, imagen de la visita a Can Fabra durante el FHAR. A la izquierda, Lucía Martín, concejala de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona, junto a Josep Maria Montaner, su predecesor en el cargo. A la derecha, interior de una vivienda pública. Abajo, la recepción del foro.



En esta publicación encontrará un resumen de los principales contenidos del FHAR, clasificados por bloques temáticos, que en su conjunto ofrecen una panorámica general del reto de la vivienda. Es una mirada centrada en Cataluña, y particularmente en la ciudad de Barcelona y en su área metropolitana, pero que contextualiza esta problemática en los ámbitos europeo e internacional. De hecho, sitúa como su causa principal la mercantilización de la vivienda y su conversión a bien de inversión en los mercados financieros globales.

Las perspectivas sobre el reto de la vivienda también son múltiples y, en las páginas siguientes, se recogen los puntos de vista de los diferentes sectores implicados en la resolución del problema: la Administración pública, los movimientos sociales, el sector inmobiliario, el mundo financiero, los y las profesionales de la arquitectura, el mundo universitario, la economía social, solidaria y cooperativa, el tercer sector, etcétera.

También encontrará un amplio abanico de medidas y políticas para garantizar el derecho a la vivienda digna, un reto que se puede abordar desde múltiples frentes, desde las actuaciones que requieren más inmediatez, para la lucha contra la emergencia habitacional, hasta las que requieren planificación estratégica y una visión a medio y largo plazo. En los siguientes apartados se abordan medidas para combatir el encarecimiento de los precios del alquiler, el fenómeno de la gentrificación o la escasez de vivienda asequible; para regular los alojamientos turísticos, promover la rehabilitación de los edificios o garantizar la función social de la propiedad; o para movilizar pisos vacíos para alquiler social. Para llevarlas a cabo, se remarca que hay que reforzar la colaboración público-privada y entre las propias administraciones. También se destacan las alternativas de convivencia, impulsadas por la economía social y cooperativa para garantizar una vivienda asequible y generar nuevos modelos de convivencia.

En definitiva, esta publicación quiere ofrecer una mirada contextualizada, diversa y compleja del reto de la vivienda en las ciudades, que esperamos que le sea de utilidad. 🏠

# 02

## El reto de la vivienda en el contexto del capitalismo global





SESIÓN ▶ Retos globales y soluciones locales al derecho de la vivienda



**RAQUEL ROLNIK**

SÃO PAULO

Arquitecta y exrelatora de las Naciones Unidas por el derecho a la vivienda

ENTREVISTA  Raquel Rolnik

Para comprender los problemas para garantizar el derecho a la vivienda que hay en Barcelona, Cataluña y el conjunto del Estado español, en primer lugar hay que ampliar el foco para analizar esta cuestión desde una perspectiva global. Con este objetivo, se resume a continuación la intervención que **Raquel Rolnik, profesora de arquitectura y urbanismo en la Universidad de São Paulo** y referente internacional en esta materia, hizo durante la inauguración del Foro de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona. Rolnik también fue relatora de vivienda de las Naciones Unidas entre los años 2008 y 2014, y se ha caracterizado por enfocar el urbanismo a partir de la óptica y las necesidades de los colectivos más vulnerables.

Para Rolnik, la crisis de la vivienda tanto en Barcelona como en muchas otras ciudades del mundo “es el resultado de una condición estructural más amplia de la fase actual de desarrollo del capitalismo”. En esta fase, la vivienda ya no se considera solo un bien de mercado, en lugar de un derecho social, sino también un activo financiero, que está sometido a los flujos de circulación del capital internacional.

Este proceso ha comportado la desvinculación del valor financiero de la vivienda de las necesidades reales a las que da respuesta. Solo eso explica que grandes inversores tengan multitud de espacios sin utilizar, ya que “lo importante no es utilizarlos, sino que sirvan como fondo de inversión”, o que se haya priorizado la propiedad privada por encima de otras formas de tenencia. Para la ciudadanía, el acceso a la vivienda en propiedad no es el más seguro, como puso de manifiesto la crisis hipotecaria del 2008. En cambio, para el capital sí que es la más fácil de convertir en activo financiero.

RAQUEL ROLNIK

**“El capital sin vínculos desterritorializado está reestructurando las ciudades y cambiando nuestras vidas”**

RAQUEL ROLNIK

**“Lo que está en crisis no son solo las políticas de un partido, sino la forma de organización del Estado y la manera en que se relaciona con el capital”**

Para reproducirse y expandir sus ganancias, el capital internacional se está apropiando de cada vez más bienes inmuebles de las grandes ciudades para convertirlos en activos financieros, con el consiguiente impacto que eso tiene en su tejido social y urbano. Además, los beneficios que genera esta actividad económica no revierten en el territorio, porque muchos de los inversores no están sometidos a la tasación local y depositan sus beneficios en paraísos fiscales. La arquitecta pone de relieve esta paradoja: “El capital sin vínculos desterritorializado está reestructurando las ciudades y cambiando nuestras vidas”. Define este fenómeno como un proceso de “colonización” del capital, que va más allá de una mera ocupación en los ámbitos cultural, social, político o comunitario.

Este proceso de colonización y desposesión se ha producido en dos fases, que se pueden distinguir perfectamente en el caso español. La primera fue la gestación de la burbuja inmobiliaria, que comportó un crecimiento exponencial de los precios de las viviendas y, en consecuencia, del endeudamiento hipotecario de las familias. En España, esta fase se alargó hasta el año 2007, hasta que empezó la ola de ejecuciones hipotecarias y de desahucios. La segunda ola de desposesión es la propiciada por la burbuja de los alquileres, que está provocando actualmente “la expulsión sistemática de los vecinos y vecinas de la Barcelona céntrica y su desplazamiento hacia las periferias”.

La arquitecta responsabiliza de la burbuja de los alquileres a los fondos buitres, que están comprando miles de viviendas con fines especulativos, y, particularmente, las SOCIMI: las sociedades de inversión inmobiliaria que se dedican sobre todo a la compra de bienes inmuebles para destinarlos al alquiler y que disfrutan de unas condiciones fiscales privilegiadas. En segundo lugar, destacan las plataformas como Airbnb, que facilitan el negocio de los alojamientos turísticos, con el consiguiente impacto que eso tiene sobre el mercado de alquiler en términos generales.

Frente a estas olas de desposesión, Rolnik no cree que la respuesta venga de los estados. Recuerda que, desde su nacimiento, los estados nación se concibieron como una herramienta para facilitar la expansión de los mercados y no para empoderar a la ciudadanía y que, más modernamente, han visto reducido su margen de soberanía en el contexto de la globalización económica. “Lo que está en crisis no son solo las políticas de un partido, sino la forma de organización del Estado y la manera en que se relaciona con el capital”, asegura Rolnik. En este sentido, la arquitecta critica la incapacidad de los estados para regular los flujos de capital financiero: “Son los estados que levantan murallas para evitar la circulación de gente, los mismos que no han impedido la circulación de capital financiero”.



Imágenes de la sesión "Retos globales y soluciones locales al derecho de la vivienda", moderada por la periodista Cristina Fallarès.

Rolnik considera que las alternativas que fomentarán la reapropiación del espacio público por parte de la ciudadanía vendrán impulsadas por los movimientos sociales y por el cambio cultural de la sociedad. No considera que estas alternativas respondan a un modelo claramente definido, sino que las entiende como un "proceso político construido a partir de prácticas de resistencia contra los desahucios, la organización de sindicato de inquilinos...". También destaca mucho las alternativas para garantizar el derecho a la vivienda impulsadas por la economía social y cooperativa.

RAQUEL ROLNIK

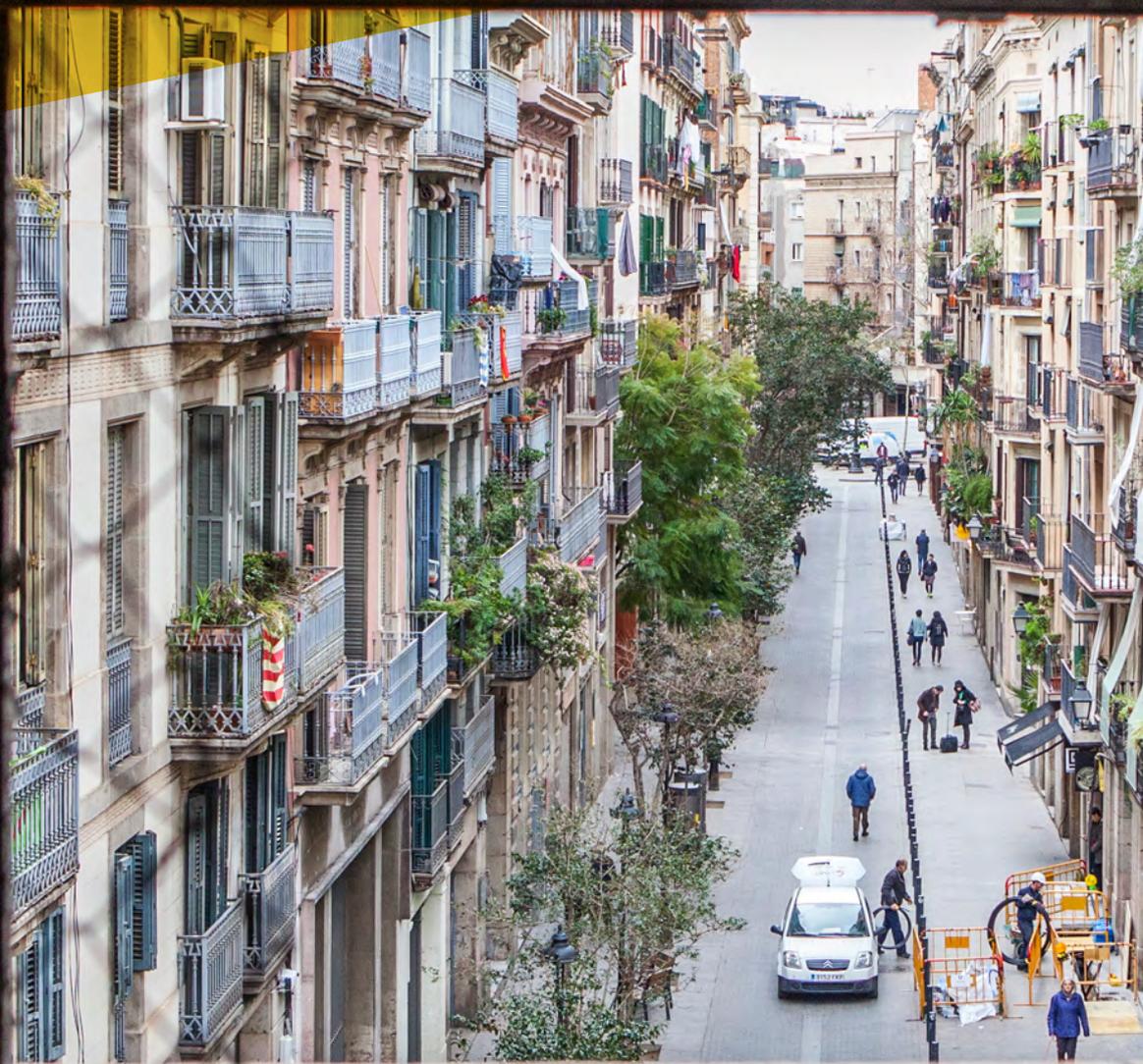
**"El elemento central para la supervivencia de la vivienda para la gente es cortar el vínculo con su posibilidad de circulación en los mercados financieros"**

En este proceso de reapropiación de las ciudades, Rolnik considera que el papel de los ayuntamientos no es menor y que su rol debería ser no tanto el de imponer un modelo, sino el de reconocer y alimentar estas nuevas formas de organización ciudadana no mercantilizadas para garantizar derechos sociales como la vivienda. En este sentido, reconoce que los municipios en varios lugares del mundo, como Barcelona, "están intentando desesperadamente cambiar paradigmas".

Pese a ello, advierte de que, para poner fin a la crisis de la vivienda en las ciudades, hay que ir más allá y presionar para que se haga frente a sus causas estructurales. Por eso, concluye: "El elemento central para la supervivencia de la vivienda para la gente es cortar el vínculo con su posibilidad de circulación en los mercados financieros". 📌

# 03

## La crisis de la vivienda en Barcelona: estado de la cuestión y principales actuaciones



# Estado de la cuestión de la vivienda en Barcelona



SESIÓN ● Medir para planificar.  
La generación de indicadores y presentación del estado de la cuestión



**CARME TRILLA**

BARCELONA

Presidenta del Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona



PRESENTACIÓN  
El Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona



**FUENSANTA ALCALÁ**

BARCELONA

Directora técnica de la Unidad de Disciplina de Vivienda del Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona



PRESENTACIÓN  
Departamento de Disciplina de Vivienda e Inspecciones

Elaborar un buen diagnóstico de todos los factores sociales que inciden en el acceso de la ciudadanía al derecho a la vivienda tiene que ser el punto de partida para planificar las políticas de vivienda en las ciudades. Así lo señaló **Carme Trilla, un referente en Cataluña en esta materia y actualmente presidenta del Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona**. Durante su intervención en el Foro de Vivienda, analizó factores como las necesidades de la población, en función de la evolución demográfica, el parque inmobiliario disponible, las formas de tenencia o las condiciones y los precios de los pisos.

Con respecto a los usos del parque de viviendas de Barcelona, **Fuensanta Alcalá, directora técnica de la Unidad de Disciplina de Vivienda del Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona**, también presentó los programas y estudios del Ayuntamiento de Barcelona para detectar si se cumple o no su función social.

En los siguientes apartados se resumen los contenidos de sus intervenciones, que contribuyen a analizar el estado de la cuestión de la vivienda en Barcelona.

## Analizar la evolución demográfica para planificar las políticas de vivienda

A pesar de que el número de habitantes de la ciudad –actualmente 1.620.343– se ha estabilizado desde el año 2010, Carme Trilla advierte de que se están registrando cambios en el perfil de la población. Por una parte, el Observatorio ha detectado un aumento de la población extranjera. Si bien en el año 2000 representaba un 5 % del total de la población de Barcelona, a finales del 2018 este porcentaje se había elevado hasta el 24,2 %.

A este fenómeno se suma “la tendencia al envejecimiento de la población de Barcelona, cosa que nos debería hacer reflexionar sobre el perfil de ciudad que estamos construyendo”, advierte Trilla. Desde 1996, ha caído en casi 5 puntos el porcentaje de población joven que vive en la ciudad, del 20,4 % al 15 %. Actualmente, el porcentaje de personas mayores de 65 años (21,54 %) ya supera al de jóvenes. Además, hay que tener en cuenta que más de una cuarta parte de las personas mayores viven solas, de las cuales tres de cada cuatro son mujeres. En la mayoría de los casos, se trata de una situación de soledad no deseada, que es necesario que las administraciones también tengan en cuenta al planificar alternativas habitacionales para las personas mayores.

CARME TRILLA, presidenta del Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona

**“En estos momentos, tenemos precios de venta muy parecidos a los que teníamos durante la burbuja”**

## Crece la distancia entre el precio del alquiler y el que la ciudadanía puede pagar

Históricamente, en Cataluña y en el conjunto del Estado español ha predominado la cultura de la propiedad por encima de la opción del alquiler como forma de acceso a la vivienda. No obstante, esta tendencia se ha empezado a revertir durante los últimos años, sobre todo desde el año 2011, cuando tras el estallido de la crisis hipotecaria, las entidades financieras restringieron el acceso al crédito. En el caso de la ciudad de Barcelona, el porcentaje de hogares que viven de alquiler ha pasado del 30,1 % al 38,2 % entre el 2011 y el 2017.

Coincidiendo con el incremento de la demanda en el mercado de alquiler, también se está produciendo un fuerte incremento de precios. Desde el año 2013, el precio del alquiler en Barcelona ha subido un 36,4 %, y en el 2018 llegó a alcanzar un máximo histórico de 929,6 euros mensuales por término medio. Aunque durante el año pasado los alquileres de Barcelona siguieron subiendo de precio (un 6 %), cabe destacar que se redujo el ritmo de crecimiento, que había sido del 9,8 % en el 2017.

Si observamos la evolución del precio de alquiler por barrios, detectamos que los incrementos más notables se producen en las zonas de la ciudad donde estos eran más bajos: Ciutat Vella, donde han subido un 43 % en los últimos cuatro años, Sant Martí (+38 %) y Nou Barris (+35,1 %).

Esta tendencia al alza del alquiler está provocando un creciente desfase entre lo que la ciudadanía puede pagar por los alquileres y su precio de mercado. Actualmente, la demanda más abundante de alquiler se sitúa entre los 600 y los 800 euros mensuales (un 35 % del total), mientras que la mayor parte de la oferta (un 68 % del total) se sitúa por encima de los 1.000 euros mensuales.

Además, hay que tener en cuenta que la burbuja de los alquileres convive en estos momentos con una moderada tendencia a la recuperación del sector inmobiliario y con un alza de los precios de compra, después de unos años de crisis del mercado de la construcción. En el año 2018 se acabaron 1.251 viviendas en Barcelona, más del doble que en el 2014.

Con respecto a los precios de las viviendas de compra, se han incrementado un 38,1 % en el mercado de obra nueva y un 50,3 % en el de segunda mano entre el 2013 y el 2018. “Quizá queda disimulado por el alza de los precios del mercado de alquiler, pero en estos momentos tenemos precios de venta muy parecidos a los que teníamos durante la burbuja”, alerta Carme Trilla.

Así pues, el aumento del precio de compra se añade al del alquiler y agrava la creciente separación entre el nivel de ingresos de la ciudadanía y el coste de la vivienda. Si bien entre los años 2000 y 2018 la renta familiar disponible bruta por habitante aumentó un 63,4 %, el precio del alquiler lo hizo un 127,7 % y el de compra, más de un 144 %.

Son múltiples las consecuencias que comportan las crecientes dificultades de la ciudadanía para costear el precio de la vivienda. Por una parte, las personas jóvenes tienen más dificultades para vivir por su cuenta: la tasa de emancipación se ha reducido en casi 10 puntos entre el 2007 y el 2017 (del 32,6 % al 23,8 %). Por otra, cada vez más personas se ven obligadas a cambiar de barrio, o incluso de ciudad. En los últimos años, ha bajado el porcentaje de personas que, al cambiarse de domicilio, se quedan en la misma ciudad, que ha pasado del 77,6 % al 72,7 % entre el 2013 y el 2017. Paralelamente, también ha bajado del 41,8 % al 36,4 % el porcentaje de personas que se quedan en el mismo barrio. Son porcentajes todavía elevados, pero en descenso, que muestran las consecuencias del fenómeno de la gentrificación.

Tampoco podemos olvidar una realidad que, aunque no es tan visible como durante los años más duros de la crisis, sigue afectando a un gran número de hogares: los desahucios. Durante el 2017, se ejecutaron 2.519 en la ciudad de Barcelona, un 9 % menos que el año anterior. Actualmente, la gran mayoría (84,1 %) son debidos al impago del alquiler.



Carme Trilla advirtió sobre el envejecimiento de la población de Barcelona y los efectos que puede tener en la vivienda

## La propiedad de la vivienda, altamente atomizada y mayoritariamente en manos de particulares

La última estimación del número de vivienda de Barcelona ha rebajado las cifras del recuento que se llevó a cabo en el 2011. Si entonces se contaron 811.106 inmuebles, actualmente se calcula que hay 774.190, según un análisis del Observatorio Metropolitano de la Vivienda, elaborado a partir de datos del catastro.

Dos rasgos caracterizan la distribución de la propiedad de las viviendas de la ciudad de Barcelona. En primer lugar, presenta una alta atomización: hay 512.178 personas físicas o jurídicas (o contribuyentes) que poseen las 774.190 viviendas de la ciudad, es decir, la media de inmuebles por contribuyente es de 1,5. En segundo lugar, la gran mayoría de los pisos (84,6 %) está en manos de particulares, mientras que las personas jurídicas (empresas, organizaciones...) son propietarias del 10,7 %, y la Administración, de un escaso 1,6 %.

No obstante, esta alta atomización no nos debe hacer perder de vista la existencia de grandes tenedores de vivienda en la ciudad de Barcelona. Concretamente, 1.087 propietarios (el 0,2 % del total) disponen de 75.767 viviendas (el 9,8 % del parque). Es decir, cada uno posee una media de 69,7 viviendas. Entre estos grandes tenedores, sí hay una mayoría de empresas y organizaciones (personas jurídicas) entre los propietarios (53,6 %).

## Garantizar la función social de la propiedad en Barcelona



SESIÓN  
La colaboración  
y el control para  
garantizar el  
buen uso de la  
vivienda

Partiendo de la protección legal de la función social de la propiedad establecida por la Ley del derecho a la vivienda de Cataluña del 2007, el Ayuntamiento de Barcelona ha iniciado durante los últimos años estudios y programas para identificar si esta función se está cumpliendo de manera efectiva y, en caso contrario, habría que aplicar las medidas sancionadoras y correctoras pertinentes.

Entre los supuestos en que se incumple la función social de la propiedad según esta normativa, figuran mantener una vivienda vacía durante más de dos años de manera injustificada o no destinar una vivienda de protección oficial (VPO) a la residencia habitual y permanente. Especialmente para detectar este tipo de incumplimientos, el Ayuntamiento de Barcelona ha intensificado su labor durante los últimos años, a través de la Unidad de Disciplina de Vivienda del Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona, que dirige Fuensanta Alcalá.

FUENSANTA ALCALÁ,  
directora técnica de la Unidad de  
Disciplina de Vivienda municipal,

**presenta los resultados  
del primer censo  
exhaustivo de pisos  
vacíos en Barcelona**



A finales del 2016, se inició el primer censo exhaustivo de pisos vacíos en la ciudad de Barcelona, cuyos resultados se presentaron durante el mismo Foro de Vivienda y Rehabilitación. Un equipo de observación del Ayuntamiento de Barcelona ha visitado desde entonces 103.864 viviendas, todas aquellas que eran susceptibles de estar vacías, por su nulo o escaso consumo de agua, por no haber nadie empadronado o porque eran propiedad de una entidad financiera.

Fruto de este trabajo de campo, se han detectado 10.052 viviendas vacías en la ciudad de Barcelona, un 1,2 % del total de viviendas de la ciudad. Esta cifra está por debajo de las estimaciones iniciales del Ayuntamiento, que situaba entre 12.000 y 13.000 la cifra de pisos vacíos en la ciudad. Además, en la mayoría de los casos en que se ha podido obtener la información, hacía menos de dos años que las viviendas estaban desocupadas.

En el caso de las viviendas vacías en manos de grandes tenedores, hay que recordar que los artículos de la Ley 24/2015 de Cataluña, contra los desahucios y la pobreza energética, que permiten movilizarlas para alquiler social, vuelven a estar en vigor, después de que el Tribunal Constitucional levantara su suspensión. Ahora bien, Fuensanta Alcalá advierte de las dificultades que eso supone en la práctica, ya que muchas veces las viviendas de las entidades financieras no están vacías, sino ocupadas: "Cuando empezamos en el 2016, había un 59 % de viviendas ocupadas de entidades financieras". También considera que, como la mayoría de familias que ocupan se encuentran en situación de vulnerabilidad, la sanción a los propietarios no es siempre la mejor opción, sino que esta depende de la mediación y la negociación.

## Más pisos turísticos o de oficinas que viviendas vacías en Barcelona

Las inspecciones realizadas en el marco de la elaboración del censo de pisos vacíos también han permitido detectar otros usos y necesidades del parque de viviendas de Barcelona. En este sentido, uno de los datos más significativos es

que se han detectado más viviendas destinadas a usos no residenciales, como alojamientos turísticos u oficinas (13.852), que pisos vacíos (10.052). Entre los alojamientos turísticos, también se han detectado 881 que lo hacen sin la licencia correspondiente, y se ha iniciado el procedimiento para sancionarlos.

Esta misma inspección también ha permitido detectar problemas de accesibilidad del parque de viviendas de la ciudad, que habrá que tener en cuenta en las políticas de rehabilitación. Un 69,8 % de las viviendas inspeccionadas no son accesibles para personas con movilidad reducida y un 35,8 % no tienen ascensor. Por el contrario, el porcentaje de viviendas en mal estado se reduce al 3,4 %.

Paralelamente al censo de viviendas vacías, el Ayuntamiento de Barcelona también ha desarrollado un programa para controlar que las VPO (calificadas en venta y con la calificación vigente) cumplan el uso al que están destinadas: la residencia habitual y permanente de las personas a las que están adjudicadas.

Entre diciembre del 2017 y febrero del 2019 se han inspeccionado un total de 2.091 viviendas de protección oficial, de entre los 16.000 pisos con esta calificación de la ciudad. Se han detectado 265 anomalías (12,65 %): en el 51 % de los casos, se había alquilado la vivienda a una tercera persona, una infracción tipificada como muy grave, que puede suponer hasta 900.000 euros de multa; en un 33 % de los casos, residían en la vivienda personas diferentes del propietario; en un 10 %, la vivienda estaba desocupada; y el 5 % de infracciones restantes corresponde a casos en que el piso no se utilizaba como primera residencia, estaba parcialmente arrendado o tenía usos incompatibles con el de vivienda.

Finalmente, cabe destacar que recientemente el Ayuntamiento de Barcelona ha interpuesto una cuantiosa multa, que asciende a 2,8 millones de euros, a dos fondos buitre por mantener dos bloques de edificios vacíos durante más de dos años en el distrito de L'Eixample. Los movimientos sociales se muestran satisfechos con esta sanción, si bien consideran que el Gobierno municipal tendría que haber interpuesto más sanciones de este tipo a lo largo de este mandato municipal. ▶

# 3. 2. Políticas públicas de vivienda impulsadas en Barcelona



SESIÓN **Retos globales y soluciones locales al derecho de la vivienda**



**JOSEP MARIA MONTANER**

BARCELONA

Concejal de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona<sup>1</sup>

**El concejal de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona, Josep Maria Montaner**, explicó durante el foro las políticas impulsadas por el Consistorio durante el mandato 2015-2019 para afrontar los múltiples retos que supone garantizar este derecho en la ciudad de Barcelona. Se trata de las medidas recogidas en el **Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025** que se han desplegado hasta ahora.

Montaner destacó la importante inversión pública que el Ayuntamiento ha hecho en políticas de vivienda. El presupuesto municipal de Vivienda se ha cuadruplicado durante este mandato municipal, ya que ha pasado de los 45 millones de euros anuales del 2015 a los más de 180 millones de euros actuales. Según Montaner, durante este mandato, el Ayuntamiento de Barcelona "no ha renunciado a ningún mecanismo" para promover el derecho a la vivienda y ha combinado diferentes políticas públicas con esta finalidad, que se resumen a continuación.

Una de las principales prioridades ha sido ampliar el parque de vivienda asequible por diferentes vías. Una de ellas ha

sido el ejercicio del derecho de tanteo y retracto (o de compra preferente), que el Ayuntamiento de Barcelona ha ejercido sobre más de 650 inmuebles para destinarlos a alquiler social o asequible, según el último balance publicado por el Ayuntamiento. Otra más reciente, que tiene que ver con la normativa urbanística, es la obligación de destinar el 30 % de las nuevas promociones privadas o grandes rehabilitaciones a vivienda asequible. Montaner recuerda que esta medida pionera fue aprobada por el Pleno municipal a finales del 2018 a propuesta de los movimientos sociales.

Otro mecanismo sería la construcción pública de vivienda asequible, mayoritariamente de alquiler público, pero también incentivando modelos de covivienda que se están promoviendo desde la economía solidaria y cooperativa. La más extendida es la vivienda en cesión de uso, en la que una cooperativa es propietaria de un bloque de viviendas y sus socios y socias, pagando un importe mensual asequible, la pueden disfrutar a perpetuidad. Es decir, tienen el derecho a llave, aunque no son sus propietarios.

<sup>1</sup>Josep Maria Montaner fue concejal de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona hasta la finalización del mandato municipal 2015-2019.

Interior de la cooperativa de vivienda La Borda durante una visita del FHAR

JOSEP MARIA MONTANER

**“La covivienda puede resistir mucho más ante políticas neoliberales que la vivienda pública, que se puede vender”**

El Ayuntamiento ha contribuido a incentivar la covivienda, mediante la cesión de suelo público. Para Montaner, es especialmente importante que el Ayuntamiento contribuya a alimentar estas experiencias y que también se pueda hacer un trabajo de educación y sensibilización para darlas a conocer. Según el concejal, “la covivienda puede resistir mucho más ante políticas neoliberales que la vivienda pública, que se puede vender”, y recuerda el caso del Ayuntamiento de Madrid liderado por Ana Botella, que en el 2013 vendió 1.860 VPO a fondos buitres.

Para facilitar el acceso a la vivienda, el Ayuntamiento de Barcelona también ha incrementado su gasto de ayudas al alquiler, que actualmente se sitúa en torno a los 24 millones de euros anuales, frente a los 10 millones del 2014, según el último balance del Consistorio. Durante este último mandato, también se ha creado el Servicio de intervención y mediación en situaciones de pérdida de la vivienda u ocupación (SIPHO), para dar apoyo a las personas en situación de exclusión residencial, tal como se explica más ampliamente en el apartado 5.3.

El concejal de Vivienda también destaca que el Ayuntamiento de Barcelona ha desarrollado una intensa labor de inspección para

detectar y sancionar con multas que van de los 30.000 a los 60.000 euros a los pisos turísticos ilegales durante este mandato. Según el Ayuntamiento, los alojamientos turísticos sin licencia anunciados en las diferentes plataformas en línea se han reducido de 5.875 a 272 durante este mandato. Por otra parte, el concejal destaca los cambios que se han hecho en el PEUAT (Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos) para regular y limitar su presencia en determinadas zonas de la ciudad con más presión turística.

JOSEP MARIA MONTANER

**“La rehabilitación genera puestos de trabajo para la población local; para el gran capital es más difícil intervenir [...], se basa en una lógica económica mucho más de proximidad”**

Montaner también pone un énfasis especial en el fomento de la rehabilitación de viviendas: “La rehabilitación genera puestos de trabajo para la población local; para el gran capital es más difícil intervenir y tienes más garantías si lo controlas, se basa en una lógica económica mucho más de proximidad”. En este sentido, destaca la importante inversión en esta materia del Ayuntamiento de Barcelona. Según el último balance de vivienda, en el 2017 se destinaron 42,5 millones de euros a políticas de rehabilitación, frente a los 17 millones de euros



anuales por término medio del periodo 2011-2015.

El concejal también destaca que el Ayuntamiento no está dando permisos para rehabilitar en los casos en que no se cumplen los derechos de los inquilinos e inquilinas, con lo que combate las malas praxis. En este sentido, destaca que el Ayuntamiento de Barcelona ha puesto durante el 2019 la primera multa por acoso inmobiliario de todo el Estado español, a raíz del protocolo que se aprobó con este fin. Con respecto al control del uso social de la vivienda, también destaca la elaboración del primer censo exhaustivo de pisos vacíos.

“Se ha conseguido mucho, pero queda mucho por hacer. Las políticas de vivienda no se consolidan solo en cuatro años”, concluye Josep Maria Montaner. El concejal también insta a la Generalitat, que tiene las competencias en políticas de vivienda, y al Estado español, de quien dependen regulaciones clave en materia de vivienda (como la del alquiler o el mercado hipotecario), a colaborar en mayor grado con el Ayuntamiento de Barcelona y a aumentar su gasto público para promover las políticas de vivienda. 📌

# 04

## El rol de las administraciones públicas ante la crisis de la vivienda en las ciudades

ESTEM CONSTRUÏNT  
13 HABITATGES PÚBLICS

DATA PREVISIÓ FINALITZACIÓ:  
DESEMBRE 2019

**B** Institut Municipal  
de l'Habitatge  
i Rehabilitació

Ajuntament de  
Barcelona



HUNE

INMAVA  
93 336 97 65  
www.inmava.com



¿Qué papel deben tener las diferentes administraciones públicas ante la crisis de la vivienda en las ciudades? Este fue el tema de una de las mesas redondas del Foro de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona, en la que participaron **Javier Martín**, director general de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento; **Judith Gifreu**, directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña; y **Javier Burón**, gerente de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona.

Las intervenciones de los y las ponentes vinieron seguidas de las aportaciones en materia de vivienda que hicieron representantes de diferentes entidades desde una fila 0. Participaron **Jaume Artigues**, miembro de la Federación de Asociaciones de Vecinos y Vecinas de Barcelona y presidente de la Asociación de Vecinos y Vecinas de la Dreta de l'Eixample; **Irene Escorihuela**, directora del Observatorio DESC; **Elena Massot**, vicepresidenta de la Asociación de Promotores y Empresarios de Cataluña; y **Pau Pérez**, portavoz de Barcelona Global.

A continuación, se resumen los contenidos de esta mesa redonda clasificados en diferentes bloques temáticos.



SESIÓN ▶ El rol de las administraciones ante la crisis de acceso a la vivienda en las ciudades



**JAVIER MARTÍN**

MADRID

Director general de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento



ENTREVISTA  
Javier Martín



**JUDITH GIFREU**

BARCELONA

Directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña



**JAVIER BURÓN**

BARCELONA

Gerente de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona

# Promover vivienda pública y asequible

El déficit de vivienda pública y asequible en el Estado español es un problema reconocido por todas las administraciones públicas. Javier Burón, gerente de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona, se refiere, en primer lugar, al enorme *gap* (diferencia) que hay entre el parque de vivienda pública y asequible de otros países del entorno europeo y el de España. Por poner un ejemplo, en los Países Bajos, más del 30 % de las viviendas son de este tipo, mientras que en España este porcentaje es inferior al 2 %. Burón apuesta por dar el salto al menos hasta el 15 % de vivienda asequible, que ya fijaba la ley catalana del derecho a la vivienda del 2007 como un objetivo que alcanzar en 20 años y que no se ha desplegado desde entonces al ritmo necesario para conseguirlo.

En segundo lugar, considera que hay “un problema de dinero”, ya que “España invierte entre 15 y 20 veces menos en políticas de vivienda que varios países del entorno europeo cuando estaban formando sus sistemas de vivienda”. Actualmente, si bien de manera sostenida los estados del entorno europeo destinan el 1 % del PIB a vivienda —y entre un 1,5 % y un 2 % en momentos de bonanza económica—, en España se sitúa en torno al 0,1 %.

JAVIER BURÓN, gerente de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona,

**pide más implicación e inversión en vivienda a la Generalitat y al Estado**

En este sentido, Burón pidió más implicación tanto del Estado como de la Generalitat para hacer frente a la crisis de vivienda y denunció que, aunque los ayuntamientos son los que menos competencias tienen en materia de vivienda, son los que en muchos casos más están haciendo para afrontar situaciones de exclusión residencial. En este sentido, el último balance del Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025 indica que el Ayuntamiento invirtió cuatro veces más por habitante que la Generalitat y diez veces más que el Estado en materia de vivienda en el 2017.

En tercer lugar, Burón también alerta de que hay un problema de espacio, ya que en Barcelona hay escasez de suelo para construir viviendas, y sobre todo de tiempo: “Países europeos como Holanda o Austria ya hace cien años que están haciendo políticas de vivienda, y no disponemos de cien años. Tenemos que hacer cosas urgentes”.



JAVIER MARTÍN, director general de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, **insiste en corresponsabilizar al sector privado en la producción de vivienda asequible**



ENTREVISTA  
Javier  
Martín

**El director general de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento, Javier Martín,** admite la necesidad de incrementar el presupuesto público en esta materia e insiste en corresponsabilizar al sector privado en la producción de vivienda social y asequible: “Si pretendemos que solo las administraciones públicas desarrollen esta función social, también nos estaremos equivocando”.

Para Martín, hay que incentivar la participación de los agentes privados, incluyendo también las cooperativas y las entidades de acción social del tercer sector. Añade que, a fin de que el sector privado pueda producir vivienda a más velocidad, la Administración también tendría que agilizar la concesión de licencias para la construcción de los inmuebles, una reflexión compartida por

Elena Massot, vicepresidenta de la Asociación de Promotores y Constructores de Cataluña. Además, el portavoz de Barcelona Global, Pau Pérez, pide más claridad normativa en materia de urbanismo y vivienda ante la confusión actual.

Uno de los aspectos de la normativa actual que la Generalitat de Catalunya se plantea cambiar es el que permite que las viviendas de protección oficial puedan volver al mercado libre tras un periodo que oscila entre los diez y los treinta años (según la comunidad autónoma, la calificación del suelo en que se encuentran, si han recibido ayudas públicas directas para ser construidas...). Según la directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, Judith Gifreu, el nuevo decreto de alquiler propuesto por la Generalitat el pasado mes de marzo<sup>2</sup> convierte a la VPO en permanente en Cataluña, como ya pasa en Euskadi desde el 2003. A pesar de ello, el gerente de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona, Javier Burón, advierte de que la calificación permanente de las

<sup>2</sup>El Parlamento de Cataluña rechazó el decreto ley de alquileres del Gobierno de la Generalitat el 26 de junio de 2019. Votaron en contra todos los partidos de la oposición. Comunes y CUP consideran que se queda corto y no responde a las demandas de los movimientos sociales. El resto de los partidos de la oposición argumentan que esta cuestión es competencia del Estado.

VPO propuesta por el Gobierno catalán no se daría en todos los casos. Según el texto del decreto, la calificación de las VPO sería vigente siempre que el planeamiento urbanístico las reservara al uso de vivienda de protección pública y estuvieran integradas en un patrimonio público de suelo y de vivienda. Ahora bien, si no se diera ninguno de los casos anteriores, la VPO sí sería de duración determinada.

JUDITH GIFREU, directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña:

**“Se está intentando redirigir” la falta de vivienda asequible y se han puesto en marcha líneas de préstamos para promotores públicos y privados, ayuntamientos y tercer sector con esta finalidad**

En el caso catalán, una normativa fundamental para promover el crecimiento del parque de vivienda social y asequible fue la ley catalana del derecho a la vivienda del 2007, entonces pionera en todo el Estado. En esta normativa, se preveía que en veinte años Cataluña tenía que alcanzar el siguiente objetivo: que

el 15 % de su parque de viviendas fuera asequible, para llegar a los estándares europeos. Pero hasta ahora se ha crecido muy por debajo del ritmo necesario para alcanzar este objetivo.

Gifreu justifica este retraso por el estallido de la crisis económica, justo después de la aprobación de esta ley: “Con el estallido de la crisis económica, las previsiones quedaron en el aire”. La directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña explica que ahora la Generalitat está intentando redirigir la situación, aunque ve restringido su margen de actuación por limitaciones competenciales y presupuestarias. En este contexto, Gifreu destaca la voluntad del Gobierno de buscar soluciones creativas dentro de sus posibilidades para hacer frente al déficit de vivienda social y asequible. En este sentido, destaca las dos líneas



Javier Burón destacó la importancia de que los ayuntamientos promuevan la reserva de vivienda asequible



de préstamos que la Agencia de la Vivienda de Cataluña ha puesto en marcha junto con el Instituto Catalán de Finanzas (ICF) para ampliar el parque de vivienda pública. La primera de ellas es una línea de préstamos bonificados dirigida a promotores públicos y privados de vivienda de protección oficial en régimen de alquiler, con un tipo de interés fijo del 2 %, con una dotación total de 140 millones de euros. Se priorizará la construcción de viviendas en los municipios con una fuerte demanda acreditada, y la previsión es hacer un millar de pisos de alquiler de 70 m<sup>2</sup> y a un precio de 450 euros mensuales.

La segunda es una línea de préstamos, que tiene como destinatarios ayuntamientos, entidades sin ánimo de lucro y del tercer sector y promotores sociales, para que puedan adquirir viviendas vacías para alquiler social. Esta línea de financiación, a la que se destinarán 110 millones de euros, se enmarca en un contexto en que las entidades financieras están poniendo en venta buena parte de sus viviendas, y hay que recordar que las administraciones públicas tienen el derecho de tanteo y retracto (o de compra preferente). Con este mecanismo, se prevé que la oferta de alquiler social en Cataluña se amplíe en 1.800 viviendas, que se destinarán de manera prioritaria a personas atendidas por las mesas de emergencia y, en segundo término, a otros colectivos con necesidades de vivienda de cada localidad. Sin embargo, Judith Gifreu advierte de que están teniendo dificultades en la ciudad de Barcelona para encontrar viviendas que se ajusten a las

condiciones de compra, ya que estos préstamos tienen un tope legal máximo de 80.000 euros.

Además de las dos líneas de préstamos impulsadas con el ICF, Gifreu destaca que la Generalitat ha dado aprobación inicial al Plan territorial sectorial de vivienda de Cataluña, que planifica cómo incrementar la vivienda protegida teniendo en cuenta la demanda por municipios. Hay que tener en cuenta que la ley catalana del derecho a la vivienda del 2007 ya preveía la elaboración de este plan en el plazo de un año, fundamental para planificar cómo alcanzar los objetivos marcados por la normativa. No obstante, su elaboración se ha ido dilatando en el tiempo hasta que se ha reanudado el objetivo en esta legislatura.

JAVIER BURÓN  
**“Un contexto extraordinario, por la dificultad de las personas que viven de su salario de acceder a una vivienda, requiere también medidas extraordinarias”, como el 30 %**

Una de las medidas desplegadas por el Ayuntamiento de Barcelona para ampliar el parque de vivienda asequible de la ciudad ha sido establecer que, de manera obligatoria, se tenga que destinar al menos el 30 % de las nuevas promociones privadas o grandes rehabilitaciones a vivienda asequible. Concretamente, se establece que las promociones o rehabilitaciones con más de 600 m<sup>2</sup> tengan que destinar

el 30 % a vivienda protegida de régimen general, dentro de los usos urbanísticos del suelo, con el fin de venderlas o alquilarlas. Burón reconoce que fundamentalmente se venderán y el Ayuntamiento las podrá comprar por voluntad propia — de hecho, tiene la voluntad de hacerlo por la vía del derecho de tanteo y retracto para destinarlas a alquiler asequible— o si tienen problemas de comercialización.

Burón desmiente las voces del sector privado que han acusado al Ayuntamiento de impulsar el porcentaje del 30 % por su incapacidad de impulsar políticas públicas efectivas para el derecho a la vivienda, con lo que traslada una responsabilidad que es de la Administración a las empresas con una medida que, para algunos agentes del sector inmobiliario, supondrá la paralización de su actividad. Defiende que el Ayuntamiento está desplegando el Plan por el derecho a la vivienda (2016-2025), al que destinará un total de 1.666,2 millones de euros, y también afirma que, aun así, había que ir más lejos: “Un contexto extraordinario, por la dificultad de las personas que viven de su salario de acceder a una vivienda, requiere también medidas extraordinarias”, como este 30 %.

El responsable municipal enumera varias razones que justifican la necesidad de esta medida, empezando por que el mercado inmobiliario “de manera endógena no produce vivienda asequible” y, por lo tanto, eso se tiene que incentivar desde las administraciones públicas. Según Burón, en el caso de Cataluña, aún es mucho más importante que en Euskadi —su tierra natal

y donde trabajó como viceconsejero y director de Planificación de Vivienda del Gobierno— que un ayuntamiento promueva reservas de vivienda asequible.

Explica que en Cataluña “las reservas de vivienda protegida son mucho más bajas que en Euskadi” y que se delega demasiado esta responsabilidad a los ayuntamientos. Según Burón, se asume que todo el suelo que los promotores están obligados a ceder a los ayuntamientos por ley (correspondiendo al 10 % de las nuevas parcelas para urbanizar) y las reservas de vivienda protegida son dos realidades conectadas: “Todo está preparado para que el 100 % del suelo destinado en el futuro a vivienda protegida quede en manos de las administraciones públicas, fundamentalmente los ayuntamientos, que también son los más débiles desde el punto de vista económico y financiero”, lamenta.

Por el contrario, la legislación vasca obliga a reservar para vivienda protegida el 40 % de las promociones en suelo urbano y el 75 % en suelo urbanizable y, además, los promotores tienen que ceder legalmente a los ayuntamientos un porcentaje superior de las nuevas parcelas que se urbanizarán (del 15 % al 20 %). En este contexto, Burón explica que es “imposible” que toda la vivienda protegida recaiga en manos de operadores públicos, a diferencia de Cataluña: “En Euskadi, el sector privado también hace vivienda protegida, construyen, vienen, gastan dinero y algunos incluso alquilan”.

Además de revertir la falta de reservas de vivienda protegida, Burón argumenta que la medida del 30 %, que el Ayuntamiento aprobó a finales del 2018 por iniciativa de los movimientos sociales, garantizará que parte de los beneficios de las nuevas promociones inmobiliarias y grandes rehabilitaciones del sector privado reviertan en la comunidad. Desde su punto de vista, es justo que sea así, porque si un promotor puede vender un piso más caro después de rehabilitarlo o derribar el anterior y hacer uno nuevo,

es también en muchos casos gracias a procesos de mejora urbana impulsados por la Administración y, por lo tanto, pagados con los impuestos de todos. Como señala Burón, “este plusvalor tiene el origen en parte en la acción pública y tiene que dar una contraprestación para la comunidad”.

Para el gerente de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona, esta técnica es fundamental en Barcelona, que prácticamente no tiene más espacio para crecer y, en este sentido, advierte de que a la ciudad le quedan cerca de 20.000 viviendas para estar al máximo de su capacidad. En estas circunstancias, la única alternativa será “retejer lo que ya está tejido”, también con el objetivo de conseguir vivienda asequible. Aunque calcula que en el resto de municipios del área metropolitana todavía hay suelo calificado para construir 75.000 viviendas protegidas, alerta de que tarde o temprano les pasará lo mismo y que, por lo tanto, esta técnica “ha venido para quedarse” y “se reproducirá en otras administraciones”. Además, defiende su carácter “constitucional”.

Burón considera fundamental tomar medidas extraordinarias como esta para equipararse con Europa en vivienda asequible, y remarca que hay que pensar “binariamente”, buscando soluciones a partir del suelo, expandiendo la generación de vivienda asequible; y del vuelo, es decir, a partir de la reconfiguración de la ciudad trabajando con el espacio que está por encima del suelo.

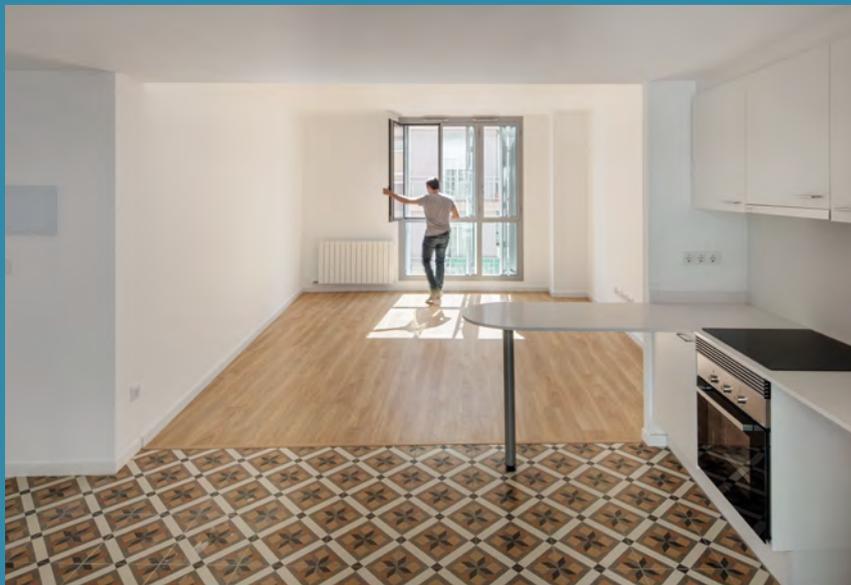
Por todo ello, concluye que es evidente que esta medida no se ajusta a los discursos alarmistas de algunos agentes del sector privado, sino que lo que supone es “un cambio de las reglas del juego”: “La ciudad se retejerá dentro de ella misma y lo tendrá que hacer”. 🏡



Público del F HAR 2019.



Promoción de vivienda pública para personas mayores del IMHAB.



Interior de un piso público.

# 4.2

## Adoptar medidas urgentes ante la emergencia habitacional

La falta de un parque público y social de vivienda ha desbordado a las administraciones públicas ante la ola de desahucios que empezó en el 2008, con el estallido de la crisis económica, que inicialmente se debían mayoritariamente a ejecuciones hipotecarias y, actualmente, al encarecimiento de los alquileres. En el 2018, los desahucios por este motivo se incrementaron un 4,5 % hasta llegar a 37.285.

Mientras no se consigan las viviendas públicas necesarias, "la única solución que queda son las prestaciones, las ayudas para pagar el alquiler de la vivienda de la que la familia esté a punto de ser desahuciada o bien el de la nueva vivienda donde se pueda realojar", admite Javier Martín, director general de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento.

En los casos de familias en situación de vulnerabilidad, Martín remarca la necesidad "de dar una solución", siempre que se pueda de manera preventiva, anticipándose a la ejecución de los lanzamientos: "Hay que profundizar en la coordinación con el juzgado, servicios sociales... para que no actúen el día del desahucio, sino antes". Considera que hay que garantizar, al menos, la suspensión temporal del desahucio, mientras la Administración busca una alternativa habitacional a las personas afectadas.

Desde el Gobierno del Estado, reconocen las "enormes dificultades" que tienen las comunidades autónomas para hacer frente a esta problemática e insiste en la colaboración mutua, para que cada uno haga lo máximo posible desde su ámbito competencial.

JAVIER MARTÍN

**"Hay que profundizar en la coordinación con el juzgado, servicios sociales... para que no actúen el día del desahucio, sino antes"**

JUDITH GIFREU

**"Desde el levantamiento de la suspensión de la Ley 24/2015, la Generalitat tiene un margen de actuación más amplio"**



Desde la Agencia de la Vivienda de Cataluña, Judith Gifreu remarca que están poniendo medios para interlocutar con entidades financieras, entidades de gestión de activos o fondos de inversión para llegar a acuerdos que permitan movilizar viviendas vacías para vivienda social y evitar el desahucio de familias en situación de vulnerabilidad.

Para Gifreu, la Generalitat “tiene un margen de actuación mucho más amplio” con esta finalidad desde el levantamiento de la suspensión de la mayor parte de artículos de la Ley 24/2015 y de la Ley 4/2016, con la que el Gobierno catalán trató de esquivar la suspensión de la primera por parte del Tribunal Constitucional, pero que igualmente se recurrió. Por una parte, destaca la recuperación del artículo 5 de esta ley, que obliga a los grandes tenedores de vivienda a ofrecer un alquiler social a las familias afectadas por procesos de desahucio si se encuentran en situación de vulnerabilidad. El importe del alquiler social no puede superar en ningún caso el 18 % de los ingresos de la unidad familiar (el 18 % si tienen ingresos ponderados iguales o superiores al 0,95 % del indicador de renta de suficiencia de Cataluña, el 12 % si están por debajo del 0,95 % y el 10 % si están por debajo del 0,89 %).

Por otra parte, Gifreu destaca la recuperación del artículo 7, que obliga a ceder los pisos vacíos para alquiler social, si los propietarios son personas jurídicas (no particulares). No obstante, sobre este punto advierte que el

Tribunal Constitucional no levantó la suspensión sobre el artículo 17 de la Ley 4/2016, que afecta directamente a las condiciones en que se puede obligar al propietario a ceder la vivienda. El Tribunal Constitucional considera que se tienen que dar contraprestaciones a los propietarios que están obligados a ceder la vivienda, de manera que garanticen su indemnidad patrimonial, y que no se puede reducir la compensación al importe del alquiler social, como preveía inicialmente la ley catalana.

Para garantizar la viabilidad de esta normativa, Gifreu explica que la opción de la Generalitat es, en primer lugar, que el propietario llegue a un acuerdo con la familia para que se pueda quedar en el piso pagando un alquiler social. En caso de que no sea posible, se recurrirá a una regla establecida por la ley del régimen del suelo para los casos de expropiación forzosa. La normativa prevé que, si el propietario está incumpliendo la función social de la propiedad, se puede aplicar una aminoración del valor inmueble de un máximo del 50 %. Basándose en esta normativa, la Generalitat compensaría al propietario con un importe un 50 % inferior al precio de mercado de la vivienda expropiada.

Además de referirse a la aplicación de la Ley 24/2015, Gifreu también explica que el Gobierno catalán quiere incrementar el patrimonio público de suelo y de vivienda para alojamientos dotacionales públicos. Se trata de alojamientos para personas con dificultades de acceso al mercado libre de vivienda (personas jóvenes, personas mayores, colectivos en riesgo de exclusión...), donde la Administración mantiene la propiedad del suelo y promueve la edificación. Según Gifreu, los municipios tendrán más facilidades para ampliar los alojamientos de este tipo gracias a una modificación legal que permitirá integrar el actual concepto de sistema urbanístico de vivienda dotacional pública al de equipamientos comunitarios<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Medida prevista en el Decreto 5/2019 de medidas urgentes para mejorar el acceso a la vivienda, cuya votación fue retirada del pleno del Parlamento de abril del 2019 por falta de apoyos.



JAVIER BURÓN

**“Aunque los ayuntamientos son la Administración con menos competencias en vivienda, a menudo son los que asumen más esfuerzos”**

A pesar de estas medidas, la realidad es que las administraciones están desbordadas ante la emergencia habitacional y que a menudo se carga a los servicios sociales con la responsabilidad de hacer frente a las consecuencias de un problema que es estructural, como la falta de vivienda pública. **Jaume Artigues, miembro de la FAVB y presidente de la Asociación de Vecinos y Vecinas de la Dreta de l'Eixample,** denuncia la escasez de vivienda pública y asequible y, si bien reconoce que el Gobierno municipal ha tomado medidas en la buena dirección, como la del 30 % de vivienda asequible en las nuevas promociones privadas o grandes rehabilitaciones o para la regulación de los alojamientos turísticos, considera que no es suficiente.

Ante la incapacidad de las administraciones públicas para dar alternativas habitacionales a todas las familias en situación de exclusión residencial, en los últimos años hemos visto crecer el fenómeno de las ocupaciones en precario, sobre el que reflexionó Javier Burón. El gerente municipal de Vivienda y Rehabilitación destaca los esfuerzos del Ayuntamiento de Barcelona, a pesar de ser la Administración con menos recursos y competencias en esta materia, a través de servicios

como el SIPHO (Servicio de intervención y mediación en situaciones de pérdida de la vivienda u ocupación), las oficinas de vivienda o los equipos jurídicos municipales. Trabajan para detectar tanto casos de desahucios como de ocupaciones en precario para dar soluciones temporales —o, si es posible, definitivas— a las familias que se encuentran en esta situación.

Con respecto a los bloques ocupados, recuerda que muchos han ido cambiando de manos durante los últimos años por los movimientos del mercado financiero e inmobiliario: “Primero los promotores fueron a la quiebra y pasaron las viviendas a los bancos. A los bancos los llamó Bruselas [...], que no quería que asumieran riesgos sistémicos, para decirles que eliminaran de sus balances los activos inmobiliarios, y entonces se los vendieron a los fondos de inversión”.

Así, a pesar de ser partidario de incrementar las obligaciones legales de los grandes tenedores de vivienda hacia las personas en riesgo de desahucio o que ocupan en precario, por ejemplo regularizando su situación, tampoco cree que eso sea suficiente para solucionar este problema. De este modo, apunta la posibilidad de comprar los bloques ocupados en manos de grandes tenedores por parte de la Administración. Reconoce dilemas éticos en esta opción, ya que supone comprar viviendas a entidades financieras que ya han sido rescatadas con fondos públicos. Pero, al mismo tiempo, señala la urgencia de buscar soluciones para las familias que se encuentran en una situación de gran precariedad y, por lo tanto, apuesta al menos por estudiar esta opción. 🏠



Javier Burón, arriba; Javier Martín e Irene Peiró, periodista, en el centro; y Lucía Delgado, portavoz de la PAH, abajo

# ¿Cómo hay que afrontar el encarecimiento de los alquileres?

El encarecimiento de los precios de los alquileres de los últimos años se debe a la conjunción de múltiples factores, tal como expone Javier Martín, director general de Arquitectura, Vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento. Entre ellos, menciona el incremento de demanda de alquileres, la expansión de los alojamientos turísticos, las dificultades económicas de las familias a causa de la crisis o la reforma de la ley de arrendamientos del año 2013, que, entre otros cambios, acortó el periodo mínimo del contrato de los arrendamientos de cinco a tres años. Todo ello ha derivado en una “tormenta perfecta” que no solo dificulta el acceso al alquiler, sino que también ha hecho crecer el sobreendeudamiento de las familias por este motivo. Actualmente,

JAVIER MARTÍN

**“Hay que aumentar la oferta de alquiler”**

el porcentaje de familias endeudadas a causa del alquiler (40 %) ya supera al de aquellas que acumulan deudas hipotecarias (30 %).

Ante esta situación, una de las primeras medidas del Gobierno español ha sido la aprobación del decreto ley del alquiler (7/2019), que ha vuelto a alargar la duración mínima de los contratos a cinco años. “El hecho de alargar los plazos ya es una medida antiinflacionista”, asegura Martín. Sin embargo, reconoce que los efectos del decreto ley se notarán a medio plazo y que a corto plazo los efectos de esta u otras medidas serán limitados:

JUDITH GIFREU

**“Tenemos que modular precios, no limitarlos” con índices de referencia de alquiler**

“Es imposible atacar el problema de la reducción de precios de manera localizada y eficiente a corto plazo”.

Entre el resto de medidas que considera necesarias, Martín destaca sobre todo la necesidad de hacer crecer la oferta de alquiler, que actualmente considera insuficiente, un diagnóstico en el que coinciden tanto Judith Gifreu como Javier Burón.

Tanto Martín como Gifreu descartan explícitamente la intervención y la limitación de los precios del alquiler. La directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña argumenta: “Tenemos que modular precios, no limitarlos [...], debemos tener en cuenta que tan constitucional es el derecho a la vivienda como el derecho a la propiedad privada y la libertad de empresa. En el punto medio se encuentra la satisfacción de los intereses generales”.

En la misma línea, Martín justifica que el Gobierno español haya descartado la limitación de los precios del alquiler, porque consideran que tampoco es garantía de que se reduzcan a corto plazo, después de haber debatido el modelo de países europeos como Alemania, donde sí se han decantado por esta opción. También se muestra más partidario de la regulación frente a la limitación para no trasladar los déficits de la gestión de la Administración a los particulares: “Un alto porcentaje de viviendas son de particulares, y a muchos no les sobra el dinero y sobreviven con las rentas que les proporcionan estos inmuebles”.

Para los representantes del Estado y la Generalitat, la fórmula para modular los precios son los índices de precios de referencia de alquiler. Cataluña fue pionera en el 2017 estableciendo un índice de referencia de precios, y ahora el decreto estatal extiende la posibilidad de hacerlo en todo el Estado, haciendo compatibles los baremos estatales con los de las comunidades autónomas que ya tengan los suyos propios (Cataluña o Euskadi, por ejemplo).

Martín y Gifreu comparten que este tipo de índices contribuyen a dar transparencia al mercado de alquiler, para que los consumidores puedan conocer cuáles son los precios medios en cada momento y si aquel que se le está ofreciendo es coherente con esta referencia o está muy por encima. Esto contribuye a poner fin a “la opacidad” que se produce actualmente en este mercado, según el director general de vivienda del Gobierno español.

## Estado y Generalitat apuestan por bonificar a los propietarios que rebajen los precios de alquiler por debajo de los índices de referencia

También comparten que la vinculación de estos índices de precios a bonificaciones fiscales podría tener efectos antiinflacionistas. Dicho de otro modo, habría que estimular que los propietarios pusieran precios de alquiler por debajo de este índice, con reducciones fiscales.

Con respecto a la metodología para crear el índice, en el ámbito estatal aún está pendiente de ejecución, al quedar interrumpido el proceso tras la convocatoria de las elecciones generales del 28 de abril de 2019. En el caso de Cataluña, donde hay índice de precios propio desde el 2017, se utilizan datos del registro de finanzas de alquiler y de Incasòl, geolocalizados por territorio, para fijar un valor promedio de las viviendas por zonas. Gifreu explica cómo se fija el precio medio por parte de la Agencia de la Vivienda de Cataluña: “Tenemos en cuenta la calle, la localidad, la superficie útil... También pedimos la eficiencia energética, la antigüedad del edificio, la altura, la accesibilidad, si tiene aparcamiento...”. En función de eso, se fija un tope máximo y mínimo de precios de referencia según los diferentes criterios.

La voluntad de la Generalitat es obligar a que, en todos los contratos de alquiler, sea obligatorio marcar estos índices

de referencia, para informar con transparencia al consumidor, y considerarlo infracción en caso contrario. También habría que hacerlo al anunciar ofertas de alquiler. Según la directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, eso “indirectamente limitará precios del mercado por la información que se dé al consumidor”.

Por su parte, Javier Burón, gerente de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona, sí se muestra partidario de intentar desplegar en Cataluña y en el Estado español la limitación obligatoria de los precios de los alquileres, basándose en el ejemplo de otros países europeos. También es partidaria **Irene Escorihuela, directora del Observatorio DESC**, quien considera que, para fijar los baremos de esta limitación de precios, se deberían tener en cuenta criterios socioeconómicos, para que realmente el coste del alquiler se ajustara a la renta disponible de los hogares.

El gerente de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona también vincula la resolución de la problemática de los alquileres al impulso de políticas estructurales para ampliar el parque de vivienda asequible, que tendrían que ser mayoritariamente para alquiler.

JAVIER BURÓN:

**“Aunque la crisis de la vivienda se centre actualmente en el alquiler, no se puede aparcarse la problemática del endeudamiento hipotecario”**

Por otra parte, Burón alerta de que, aunque la crisis de la vivienda en las ciudades se centre actualmente en el alquiler, tampoco se puede aparcarse la problemática del endeudamiento hipotecario, que aún persiste para muchas familias y que podría volver a crecer en el futuro. Hay que tener en cuenta que la compraventa de viviendas y el mercado hipotecario están dando signos de recuperación.

En este sentido, destaca que muchos países de nuestro entorno ya tienen “un manual de instrucciones contra el sobreendeudamiento y que han hecho cosas que no hacemos”. Por ejemplo, explica que en Portugal se ha establecido que las familias no puedan tener obligaciones financieras que superen el 30 % de sus ingresos habituales. Burón explica que se puede conseguir dando créditos a quien los pueda devolver o no admitiendo hipotecas que superen el 80 % del coste de la vivienda, porque si no se volverá a poner en riesgo la situación económica de las familias y del conjunto de la economía.

Con respecto a esta cuestión, Javier Martín subraya la importancia de la reciente reforma hipotecaria aprobada por el Congreso el pasado mes de febrero: “Mejora las medidas de transparencia en los contratos hipotecarios y limita las prácticas abusivas, con lo cual da más seguridad jurídica a los consumidores”. De esta manera, España adapta su normativa hipotecaria a la directiva europea en defensa del consumidor, a pesar de que con más de tres años de retraso y sin

llegar a satisfacer todas las demandas expresadas por los movimientos sociales en defensa del derecho a la vivienda. Por su parte, Judith Gifreu explica que la Generalitat trabaja con Ofideute para promover procesos de mediación extrajudicial entre los propietarios o acreedores y los deudores, tanto en casos de hipoteca como de alquiler.

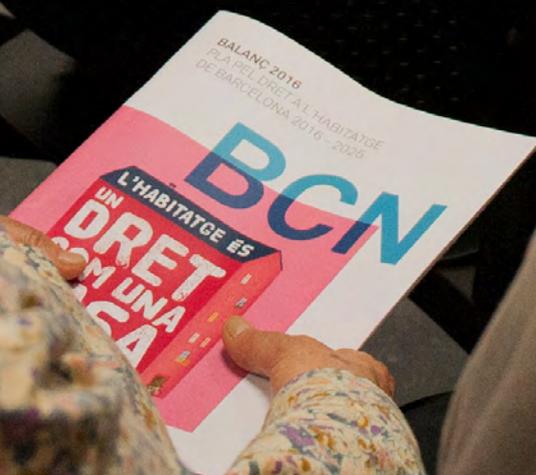
En definitiva, hacer frente a la crisis de vivienda en las ciudades requiere respuestas múltiples y complejas. Tal como expresa Javier Burón, para abordarla no sirven los “pensamientos mágicos”, o dicho de otro modo, las soluciones únicas defendidas por los diferentes colectivos implicados, a partir de sus intereses o puntos de vista: “Los promotores públicos dicen: ‘Usted deme suelo y dinero y yo haré vivienda protegida’; los urbanistas, que eso solo consiste en calificar suelo, porque entonces haremos viviendas, habrá más oferta y bajarán precios; los promotores privados, que hay un problema de oferta y que, por lo tanto, se tiene que producir más... Los movimientos sociales dicen que hay que perseguir a grandes tenedores, y algunos políticos, que hay que dar incentivos fiscales a los propietarios, y las dos cosas se tienen que hacer, pero por sí solas no cambiarán las cosas”.

En contra de este pensamiento mágico, Burón defiende la puesta en marcha simultánea de varias medidas: “Construir o comprar vivienda pública, movilizar viviendas vacías, rehabilitar, buscar soluciones para el alquiler asequible, sancionar a quienes no respeten la función social de la propiedad, simplificar los trámites administrativos y de obtención de licencias para construir...”. Hay, pues, un amplio abanico de posibilidades para desplegar políticas públicas de vivienda. ▶

# 05

## Hacer frente a la emergencia habitacional

En este apartado, se resumen las aportaciones de diferentes ponentes del foro sobre cómo afrontar la situación de emergencia habitacional que se ha cronificado en el tiempo en Barcelona y en muchas otras ciudades de Cataluña y del Estado español. Son aportaciones que abordan este tema desde el punto de vista de los movimientos sociales, las entidades del tercer sector o la Administración pública.



# Los movimientos sociales: la experiencia de la PAH durante 10 años de lucha



SESIÓN • Respuestas a la emergencia:  
prevenir, parar, alojar

Para tratar sobre emergencia habitacional y los desahucios, es fundamental tener en cuenta la experiencia y la visión de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), el movimiento social en defensa del derecho a la vivienda con una trayectoria más larga en el Estado español y que este año 2019 ha llegado a su décimo aniversario. **Lucía Delgado, actual portavoz de la PAH de Barcelona**, fue la encargada de aportar esta visión al Foro de Vivienda.

Delgado recordó los orígenes de la PAH en el 2009: "Surgió para dar apoyo a personas afectadas por procesos de ejecución hipotecaria o que ya lo habían perdido todo, en muchos casos acarreando una deuda de por vida". Desde entonces, la presencia de la PAH se ha multiplicado por todo el territorio, sobre todo a partir de la irrupción del movimiento 15-M en el 2011. Actualmente, hay más de doscientos nodos de la PAH por todo el Estado.

## El empoderamiento de las personas afectadas y la actuación en diferentes campos, clave del éxito de la PAH

Para Delgado, una de las claves del éxito de la PAH es haber superado el enfoque asistencial y haber conseguido empoderar a las personas afectadas para que dieran el paso hacia el activismo.

Otro elemento fundamental para Delgado es la capacidad de la PAH para actuar en diferentes campos: "En la PAH hacemos asesoramiento colectivo, damos información y herramientas para que las personas puedan empoderarse y luchar por su caso, defendemos el derecho a la desobediencia civil pacífica... No solo paramos desahucios". Delgado destaca especialmente la necesidad de información de las personas afectadas, que no suelen encontrar en las instituciones orientación y asesoramiento sobre qué pasos deben seguir ante su caso.



**LUCÍA DELGADO**

BARCELONA

Actual portavoz de la PAH Barcelona.

A lo largo del tiempo, las reivindicaciones de la PAH han ido variando en función de la evolución del contexto social, político y económico, aunque la esencia siga siendo la misma. En el 2009 empezó poniendo sobre la mesa tres reivindicaciones mínimas: la dación en pago retroactiva, la moratoria de los desahucios a las familias vulnerables y la creación de un parque público de alquiler social.

Posteriormente, en el 2010, inició la campaña "Stop desahucios". Fue ese mismo año cuando consiguió parar su primer desahucio, el de un vecino de La Bisbal del Penedès (Tarragona). A aquel caso le han seguido muchos más, y hasta hoy, la PAH ha detenido más de dos mil lanzamientos en todo el Estado. A raíz de aquella primera experiencia del 2010, la PAH también hizo una guía como protocolo que deben tener en cuenta todos los activistas que se planteen parar un desahucio.

LUCÍA DELGADO, portavoz de la PAH

**"Las entidades financieras han sido rescatadas con el dinero de todas y tienen que cumplir una serie de obligaciones"**

Un año más tarde, después de reflexionar sobre qué hacer ante los desahucios que no se podían detener para dar alternativas habitacionales a las familias afectadas, la PAH inició la campaña "Obra Social la PAH". Todavía en marcha hoy, consiste en la ocupación de edificios vacíos propiedad de entidades financieras o fondos buitres para alojar a las familias que se han quedado sin casa. En este sentido, Delgado recuerda: "Las entidades financieras han sido rescatadas con el dinero de todas y tienen que cumplir una serie de obligaciones".

Para Delgado, la ocupación es la última opción que queda, cuando la Administración no ofrece ninguna

alternativa o, cuando a pesar de los intentos de la PAH de negociar con las entidades financieras para que ofrezcan un alquiler social a las familias, el desahucio se acaba ejecutando. En este sentido, añade que no todas las alternativas que ofrece la Administración para alojar a las familias desahuciadas pueden ser consideradas viviendas dignas, con referencia a su derivación en hoteles o pensiones. La PAH entiende que esta puede ser una opción temporal para uno o dos días, pero advierte de que, tanto en Barcelona como en otras ciudades, hay personas y familias que pueden llegar a pasar seis meses en este tipo de alojamiento.

Otras acciones y campañas de la PAH tienen la voluntad de incidir sobre medidas estructurales y cambiar las normativas que considera injustas en materia de vivienda. Un primer paso fue la propuesta de mociones en los ayuntamientos, por ejemplo, para instarlos a modificar y sancionar los pisos vacíos. Destaca el caso del Ayuntamiento de Terrassa, el primero que sancionó una entidad financiera por tener un piso vacío y donde esta medida ha tenido más recorrido.

LUCÍA DELGADO

**"Aunque la batalla jurídico-legal (de la ILP en el Congreso del 2013) no la ganamos, sí que ganamos la batalla social, la comunicativa"**

También recuerda el caso de la iniciativa legislativa popular (ILP) de la dación en pago y el alquiler social debatida en el 2013 en el Congreso de los Diputados y que finalmente no prosperó, bajo un gobierno con mayoría absoluta del PP. Sin embargo, Delgado destaca: "Aunque la batalla jurídico-legal no la ganamos, sí que ganamos la batalla social, la comunicativa". El debate de la ILP en el



Intervención de Lucía Delgado en el FHAR, donde pidió más corresponsabilización del sector privado en la garantía del derecho a la vivienda

Congreso dio una gran visibilidad a las reivindicaciones de la PAH en los medios de comunicación, que tuvieron un gran impacto en la opinión pública.

Tras perder la batalla legal en el Congreso, la PAH, acompañada por otros movimientos sociales como la Alianza contra la Pobreza Energética (APE), entre otros, lo intentó en el Parlamento. En julio del 2015, se aprobaba por unanimidad en la cámara catalana la Ley 24/2015, contra los desahucios y la pobreza energética, fruto de la ILP, presentada por varios movimientos sociales, gran parte de cuyos contenidos han sido bloqueados en el Constitucional hasta principios de este año 2019. La PAH también se movilizó para que el Gobierno español retirara el recurso de inconstitucionalidad, especialmente después de la moción de censura del PSOE contra el gobierno del PP en junio del 2018, y ahora celebra haberla recuperado y advierte de que hará un seguimiento de su cumplimiento.

Finalmente, remarca la vigencia de las reivindicaciones de la PAH en la actualidad, ante la cronificación de la emergencia habitacional. Durante el 2018, se han producido cerca de 59.700 desahucios por todo el Estado, mayoritariamente por impago de alquiler. Además, advierte del *modus operandi* que se dan en los desahucios abiertos, en que la familia desconoce cuándo se hará

efectivo el lanzamiento y que dificulta la organización de los movimientos sociales para detenerlo. El nuevo decreto estatal del alquiler (Decreto ley 7/2019, de 1 de marzo) prohíbe este procedimiento, pero habrá que verificar que se acaba eliminando en la práctica.

Delgado también alerta del colapso que viven las mesas de emergencia, las encargadas de atender y asignar una vivienda social a las personas desahuciadas, en estos momentos. En Barcelona, hay 443 familias en lista de espera, según la PAH.

Para Delgado, es necesario más esfuerzo y compromiso de las administraciones y cambiar las reglas del juego para que impliquen mayores obligaciones al sector privado. En este sentido, apuesta por obligar legalmente a los grandes tenedores a regularizar la situación de las familias que ocupan en precario, porque muchas de ellas son víctimas de ejecuciones hipotecarias que las entidades financieras hicieron años atrás. Delgado también apuesta por obligar a Sareb a ceder todos sus inmuebles al parque público. "No puede ser que Sareb esté vendiendo sus activos a otras entidades financieras, ¿si son nuestros! ¿Cómo puede ser que el Estado lo permita?". En definitiva, pide más corresponsabilización del sector privado en la garantía del derecho a la vivienda. 🏠

# Las entidades sociales frente a la exclusión residencial: la diagnosis y el programa de vivienda de Cáritas



PRESENTACIÓN  Exclusión residencial e intervención social en Barcelona



**FERNANDO  
DÍAZ**

BARCELONA

Representante  
de Cáritas

Junto con la acción reivindicativa de los movimientos sociales, las organizaciones del tercer sector también han redoblado esfuerzos ante la emergencia habitacional que sufren, sobre todo, los colectivos en riesgo de exclusión social atendidos por las entidades sociales. En el caso de Cáritas, se puso en marcha un programa para atender a las personas sin hogar o con dificultades de acceso a la vivienda hace 4 años, que ha atendido a cerca de 3.000 personas solo durante el 2018. Además, la exclusión residencial se ha incorporado como objeto de análisis a los estudios sobre vulnerabilidad de la entidad.

Durante el Foro de Vivienda, el **representante de Cáritas, Fernando Díaz**, avanzó algunas de las principales conclusiones del informe "La llar és la clau", cuyos resultados completos se presentarán durante el segundo semestre del 2019. El informe consta de un análisis cualitativo, basado en entrevistas a personas en situación de exclusión residencial atendidas por Cáritas, y de datos cuantitativos, resultantes de la

Encuesta sobre integración y necesidades sociales (2018) de la Fundación Foessa, que colabora con los estudios de la entidad. La encuesta se basa en una muestra de 29.952 personas, 4.883 de las cuales son de Cataluña, y 1.694, de la diócesis de Barcelona. Las diócesis también son la forma de organización territorial de Cáritas, como entidad social dependiente de la Iglesia católica. La diócesis de Barcelona, a la que Fernando Díaz representa, engloba muchos de los municipios de la comarca del Barcelonès, el Maresme o el Baix Llobregat. En esta diócesis, Cáritas atiende a unas veinte mil personas al año.

Fernando Díaz explica que los resultados del informe muestran que tenemos una sociedad "cada vez más dual", donde la exclusión social severa ha aumentado un 40 % por todo el Estado desde el inicio de la crisis económica. El 50,5 % de las personas en riesgo de exclusión sufren también exclusión laboral y habitacional.

## Las cuatro categorías de la exclusión residencial: sin techo, sin hogar, hogar inseguro u hogar inadecuado

Las situaciones de exclusión residencial se pueden dividir en cuatro categorías, según la clasificación Ethos, propuesta por la Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con Personas Sin Hogar (Feantsa). Se trata de las personas sin techo (que viven en la calle), de las personas sin hogar (que residen en espacios institucionales), de las personas que están en un hogar inseguro (por situaciones de alquiler, en proceso de desahucio o que sufren violencia familiar) y de las personas que tienen un hogar inadecuado (por insalubridad o hacinamiento o por ocupar asentamientos informales).

FERNANDO DÍAZ (Cáritas Barcelona)

**“Un 36 % de la población de la diócesis sufre alguna situación de exclusión residencial”**

Díaz asegura que, en el conjunto de la diócesis de Barcelona, un 36 % de la población sufre alguna de estas cuatro situaciones, y asegura que, por la experiencia de Cáritas, todas ellas están interconectadas. Dicho de otro modo, las personas que sufren una situación de exclusión residencial determinada (por ejemplo, un hogar inseguro) se pueden ver abocadas a sufrir otra (por ejemplo, una situación de sinhogarismo).

Debido al agravamiento de los problemas de vivienda, Cáritas también ha intensificado su labor durante los últimos años para hacerles frente. “En época de crisis, dábamos una atención más asistencial, pero ahora estamos virando hacia una atención más comunitaria”, explica Fernando Díaz, que destaca la base de trabajadoras y trabajadores sociales que la entidad tiene en el territorio, un total de 150 solo en la diócesis de Barcelona.

## El servicio de mediación en vivienda de Cáritas consigue rebajas de deuda hipotecaria o de alquiler del 50 %

Destaca sobre todo el servicio de mediación en vivienda, mediante el que Cáritas negocia con las entidades financieras para rebajar la deuda hipotecaria de las personas atendidas por la entidad, o bien con los arrendadores, por reducir el importe del alquiler. Actualmente, en muchos casos, consiguen rebajar el importe de la deuda hipotecaria o de alquiler en casi un 50 %.

Además del servicio de mediación, Fernando Díaz se refiere a muchos otros proyectos y servicios de Cáritas para hacer frente a la exclusión residencial, como 25 pisos compartidos con apoyo socioeducativo, 6 centros de acogida diurnos con comedor, 2 centros residenciales para personas en régimen penitenciario (uno para hombres y otro para mujeres) y 348 pisos unifamiliares. Se trata de pisos para familias con problemas temporales de vivienda, pero donde la rotación es cada vez menor, ante el alargamiento de las situaciones de precariedad. En total, Cáritas dispone de 1.321 plazas en los pisos unifamiliares y compartidos y en los centros residenciales. Además, la entidad ofrece un servicio de acompañamiento de derechos, que, entre otras funciones, da apoyo a las personas sin techo que se enfrentan a sanciones por vivir en la calle.

El representante de Cáritas destaca el carácter prioritario del programa de vivienda ante la importancia del hogar para asegurar el bienestar de las personas. En este sentido, se refiere a la siguiente definición de hogar: “Es el lugar que te da seguridad, estabilidad, donde construir la identidad; es el espacio de relación y de desarrollo del proyecto familiar; es un lugar donde poder descansar, donde mirar la vida y planificarla, donde soñar... A través del hogar, nos podemos arraigar en el entorno”. 🏡

# El servicio de intervención y mediación en situaciones de pérdida de la vivienda u ocupación (SIPHO) de Barcelona



PRESENTACIÓN

Respuestas a la emergencia: prevenir, parar, alojar, mediar y acompañar



**JUDITH  
COBACHO**  
BARCELONA

Responsable  
del SIPHO

Ante la emergencia habitacional de los desahucios, el Ayuntamiento de Barcelona también puso en marcha a finales del año 2015 el nuevo servicio de intervención y mediación en situaciones de pérdida de la vivienda u ocupación de Barcelona (SIPHO). En un primer momento, el servicio se puso en marcha en algunos distritos como prueba piloto, antes de extenderse por toda la ciudad durante el 2016. Durante el Foro de Vivienda y Rehabilitación, **Judith Cobacho, responsable del SIPHO** y de la asociación Vinclé, explicó las funciones de este servicio.

El SIPHO interviene de manera preventiva ante situaciones de riesgo de pérdida de la vivienda, haciendo el acompañamiento de las familias afectadas y ayudándolas a mediar e interlocutar con los propietarios de las viviendas y con el resto de las partes implicadas.

## Cerca de siete desahucios al día en Barcelona

Judith Cobacho insiste en defender la importancia de un servicio como este en el contexto actual: "Es cierto que globalmente los desahucios han bajado, pero no es cierto que hayan bajado en todas partes". Destaca que varios distritos de Barcelona presentan un elevado riesgo de desahucios aún hoy, entre los que destacan Nou Barris, Sants-Montjuïc y Ciutat Vella. Además, recuerda que las cifras de desahucios todavía son muy elevadas. Solo en el 2017, se produjeron 2.519 en la ciudad de Barcelona; dicho de otro modo, cerca de siete cada día.

En este contexto, el SIPHO actúa de manera coordinada con otras unidades del Ayuntamiento de Barcelona, principalmente las diez oficinas de vivienda y los cuarenta centros de servicios sociales que hay distribuidos por toda la ciudad, que también atienden a las personas en situación de riesgo residencial. También forma parte de este circuito el CUESB (Centro de Urgencias

y Emergencias Sociales de Barcelona), que atiende a personas en situación de emergencia y desde donde se derivan la mayor parte de casos atendidos por el SIPHO.

Para acotar la función del SIPHO dentro de este circuito, Cobacho explica: “La actuación de este servicio es de último recurso, previo a los últimos quince días antes de la fecha de lanzamiento”. Antes de llegar a este punto, muchos de los casos son atendidos por las oficinas de vivienda, donde se presta información, orientación y asesoramiento jurídico, se da apoyo para tramitar ayudas económicas para acceder o mantener la vivienda, se ofrecen servicios de mediación, etcétera.

Para desarrollar su tarea de intermediación y mediación, el SIPHO cuenta con dos técnicas en los distritos de mayores dimensiones y con una técnica en los de dimensiones más reducidas. Prácticamente todo el personal está formado por mujeres.

## Los casos atendidos por el SIPHO aumentan más del doble desde el 2015

Desde la puesta en marcha del servicio, no ha dejado de crecer el número de casos atendidos. Si en el 2015 se atendieron 1.020 casos, en el 2016 fueron 1.674; en el 2017, 2.351; y en el 2018, 2.270. Con respecto a las órdenes de desahucio en que el SIPHO ha llevado a cabo algún tipo de gestión, la cifra aún es más elevada y llega a los 3.114 casos en el 2018.

El 56 % de los casos atendidos el año pasado corresponden a procesos de desahucio por impago del alquiler, un 34 % a ocupaciones en precario y un 5 % a ejecuciones hipotecarias, mientras que del 5 % restante no se dispone de información. Con respecto a las partes demandantes, el 51 % son grandes tenedores de vivienda, y el 49 %, pequeños propietarios.

“La mayor parte de personas a las que atendemos están por debajo del umbral de la pobreza”, explica Judith Cobacho. Los ingresos de las familias atendidas por el SIPHO son inferiores a los 1.200 euros mensuales (para un hogar de 4 miembros). Es decir, no llegan a 1,5 veces el índice de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC).

Entre las funciones de este servicio también está la de atender casos de especial vulnerabilidad. Hablamos de unidades familiares en riesgo de pérdida de vivienda u ocupación integradas por personas mayores de 65 años, menores, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, enfermedad grave o trastornos mentales o afectadas por situaciones de violencia machista o intrafamiliar o por graves problemas socioeconómicos.

Teniendo en cuenta la complejidad de las casuísticas atendidas, Cobacho destaca los resultados obtenidos por el SIPHO. Durante el 2018 se consiguió aplazar el desahucio en el 66 % de los casos atendidos, mientras que, en un 4 %, el lanzamiento fue suspendido por el juzgado. Por otra parte, el 17 % de las familias atendidas por el SIPHO decidió entregar las llaves de la vivienda al haberse conseguido otra alternativa habitacional. En el

JUDITH COBACHO  
(SIPHO)

“Se han parado los desahucios en el 87 % de los casos atendidos por el servicio en el 2018”

13 % restante no se pudo evitar la ejecución del desahucio.

Además de hacer balance de los resultados, Cobacho también enumera varios retos de cara al futuro. Destaca que el SIPHO es un servicio aún joven que debe consolidarse y que tiene que seguir avanzando en su trabajo transversal con servicios sociales. También insiste en mejorar los protocolos preventivos con el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, en detectar si se producen lanzamientos abiertos —aunque son ilegales— y contribuir a prevenirlos y en articular nuevas estrategias para mantener temporalmente las viviendas a las personas afectadas por procesos de desahucio.

Para acabar, Cobacho también apunta una nueva vía en la que se empieza a trabajar durante este año 2019: el trabajo con edificios ocupados por personas en situación de vulnerabilidad, que se está llevando a cabo este año con 27 bloques de viviendas. En este sentido, se están desarrollando diferentes líneas de actuación: llegar a acuerdos con la propiedad, realojar a las familias en otras viviendas o explorar la vía del tanteo y retracto de la Administración pública sobre estos edificios, entre otros. 🏠

# 06

## La planificación de las políticas de vivienda: la experiencia de Euskadi





SESIÓN ▶ Medir para planificar. La generación de indicadores y presentación del estado de la cuestión



**MARIO YOLDI**

PAÍS VASCO

Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Gobierno vasco

ENTREVISTA ▶ Mario Yoldi

PRESENTACIÓN ▶ “Cómo utilizar los datos para hacer políticas de vivienda”

En el panorama español, Euskadi es un referente en políticas de vivienda. A pesar de no situarse entre las comunidades autónomas más pobladas –tiene 2,1 millones de habitantes–, es la segunda en producción de vivienda protegida, solo por detrás de Madrid, según datos del Ministerio de Fomento. Actualmente, el Gobierno vasco tiene 13.600 viviendas públicas de alquiler, y las sociedades públicas municipales, 22.700 más. También hay que destacar la importante inversión pública del Gobierno vasco en esta materia, de 267 millones de euros en el 2019, a los que hay que añadir 80 millones más en prestaciones de ayuda a la vivienda.

Para explicar cómo se planifican y se evalúan las políticas públicas de vivienda en Euskadi, en el foro se celebró la ponencia de **Mario Yoldi, director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Gobierno vasco**. Para comprender y contextualizar este modelo de planificación y evaluación, Yoldi también repasó el modelo de políticas públicas de vivienda de Euskadi y los avances que ha vivido desde la década de los noventa.

## Un servicio público de vivienda pionero en el Estado, nacido en 1997

Euskadi tiene un servicio público de vivienda, que fue pionero en todo el Estado, desde 1997. Yoldi explica que una de las piezas centrales de este servicio es el registro de demandantes de viviendas de protección oficial (VPO), **Etxebide**. Todo el mundo que quiera optar a una VPO, ya sea de compra o de alquiler, tiene que inscribirse en este registro para pedir vivienda para un municipio concreto, cosa que permite al Gobierno vasco controlar el nivel de demanda de manera continuada en cada parte del territorio. Posteriormente, todas las personas que constan en el registro reciben información sobre las promociones de VPO disponibles, y los demandantes deben inscribirse también en aquellas en que estén interesados.

A través del registro Etxebide, la Administración adjudica toda la oferta de viviendas de protección oficial, tanto si ha sido construida directamente por el sector público como a través de

promotores privados. El Gobierno vasco también controla el sistema de adjudicación de las promociones privadas, que se basan en las listas de adjudicatarios definidos por la Administración a partir de baremos públicos. Anualmente, el registro Etxebide, al que se puede acceder en línea, tiene un millón de accesos.

Hasta el 2001, la vivienda pública de alquiler en Euskadi —como en muchos otros lugares del Estado— era prácticamente inexistente. Desde entonces, el parque de alquiler público ha llegado a las 13.600 viviendas, y el objetivo que se ha marcado el Gobierno vasco es llegar hasta las 35.000.



Uno de los ámbitos de trabajo de Yoldi es la evaluación de políticas de vivienda

## **Euskadi, pionera en la calificación permanente de las viviendas de protección oficial y en el derecho subjetivo a la vivienda**

También cabe destacar que Euskadi fue la primera comunidad autónoma del Estado —y de momento la única— donde se consiguió, ya en el 2003, que la calificación de vivienda de protección oficial fuera permanente.

Dos años después, en el 2005, se creó la Dirección de Planificación, que dirige Yoldi en estos momentos. Se trata de una unidad integrada por funcionariado fijo e independiente, de modo que su labor tiene continuidad más allá de quien esté al frente del Gobierno vasco. “Hacemos planificación estratégica”, como en el sector privado, resalta Yoldi.

Otro salto muy importante en las políticas de vivienda de Euskadi fue la ley aprobada en el 2015 por el Parlamento vasco. La nueva ley de vivienda reconocía por primera vez el derecho subjetivo a la vivienda, una medida también pionera por todo el Estado que obliga a la Administración pública a garantizar una vivienda a las personas que cumplan determinados baremos de renta y que haga al menos tres años que están inscritas en Etxebide. Yoldi reconoce que no es fácil dar cumplimiento a este derecho, porque hay una elevada demanda. Desde que la ley empezó a ser efectiva en enero del 2016, ha habido 5.600 solicitudes y se han otorgado 4.000 viviendas.



MARIO YOLDI,  
director de Planificación y Procesos Operativos  
de Vivienda del Gobierno vasco

**“Planificar es fundamental  
para diseñar políticas de  
vivienda a largo plazo”**

Yoldi destaca la importancia de los datos para diseñar políticas de vivienda, sobre todo con una visión de largo plazo, y para evaluarlas posteriormente. Euskadi también es pionera en la evaluación de políticas de vivienda, que en el ámbito estatal “es inexistente”, a pesar de la multitud de herramientas tecnológicas y digitales que hay actualmente para hacer análisis de gran profundidad, en opinión de Mario Yoldi.

Explica que, en Euskadi, la política estratégica de vivienda la marca el Gobierno y la aprueba el Parlamento, y que actualmente está recogida en el Plan director de vivienda 2018-2020. Para elaborar estos planes estratégicos, también se llevan a cabo procesos de participación ciudadana, que enriquecen sus contenidos, con aportaciones que pueden llegar a ser muy significativas. En este sentido, explica que la propuesta de dar calificación permanente a las VPO o el actual plan de vivienda juvenil

Gaztelagun surgieron de la participación ciudadana. En estos procesos hay implicados múltiples agentes sociales, y tienen el apoyo de una plataforma digital de participación: Etxebizitza.

Una vez diseñado el plan estratégico de políticas de vivienda, el Gobierno vasco dispone de un engranaje, formado por diferentes programas y unidades interconectadas, para poder ejecutarlo. Actualmente trabajan doscientas personas, todas ellas funcionarias, en el programa de vivienda, y doscientas más en tres sociedades públicas de vivienda. Para Yoldi la base es “la coordinación” entre todas las partes implicadas y “el uso de sistemas compartidos de trabajo” y “un modelo basado en procesos de negocio”, que se enfrenta al reto de actualizarse constantemente, en función de la evolución de las necesidades sociales y de los nuevos medios digitales y tecnológicos.

Para YOLDI,  
**la Dirección de  
Planificación es  
el cerebro de las  
políticas de vivienda**

Para él, la Dirección de Planificación es el cerebro de todo este sistema. Actualmente, se destinan 2,5 millones de euros anuales a sistemas de planificación y evaluación, y 250.000 euros anuales más a operaciones estadísticas, una inversión pública que Yoldi considera fundamental para mantener el rumbo y la dirección de las políticas de vivienda: "Si no, no sabríamos qué estamos haciendo bien y qué mal". También destaca que el sistema de planificación y evaluación y el funcionariado implicado son evaluados periódicamente por sistemas estándar de gestión de calidad, como el sistema ISO, y que se gestionan con criterios de eficiencia.

Más allá de los datos que aporta el propio sistema de gestión, a partir del cruce de los datos de las diferentes partes implicadas, Euskadi también tiene un **Observatorio de la Vivienda** para elaborar investigaciones con más profundidad.

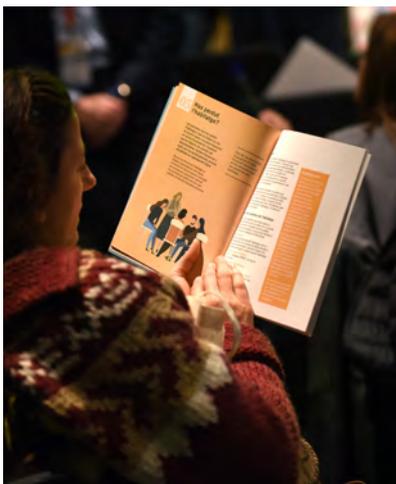
Otro elemento central de análisis es la Encuesta de uso de las viviendas que el Gobierno vasco hace cada dos años (la última se hizo en el 2017 y la del 2019 está en proceso en estos momentos). En esta encuesta, se investiga qué viviendas están vacías desde hace más de dos años sin motivos justificados, ya que, en caso de encontrarse en esta situación, pueden ser movilizadas para alquiler social según la ley de vivienda de Euskadi del 2015. En colaboración con el Instituto de Estadística de Euskadi, se han podido detectar 20.800 viviendas vacías hasta este momento, dos tercios de las cuales necesitaban rehabilitación (y un tercio de gran envergadura), cuya gran mayoría (96 %) está en manos de particulares. Hasta ahora, se han movilizad 5.300 viviendas vacías para alquiler social. También se controla el uso de las viviendas de protección oficial y, en caso de que se incumpla su función social –por ejemplo, si el adjudicatario no la utiliza como primera residencia–, se aplican las sanciones correspondientes.

## El *big data* aplicado a la planificación de políticas de vivienda

Otra herramienta que se ha empezado a utilizar más recientemente es el *big data*, con sistemas de procesamiento mucho más avanzados que permiten extraer mucho más rendimiento de los datos con respecto a previsiones, evaluación... En materia de vivienda, el Gobierno vasco ha puesto en marcha procesos de *big data* con la inspección técnica de edificios (ITE). Por poner un ejemplo, gracias al análisis del estado de las viviendas, se ha detectado que había que profundizar en la mejora de la accesibilidad de las viviendas, después de unos años poniendo el acento en temas de sostenibilidad energética, y se han aplicado estos cambios. Las inspecciones de viviendas se han acelerado durante los últimos años, y solo en el 2017 se hicieron 30.000. Todas ellas constan en el registro Euskoregite.

También se ha aplicado el *big data* para analizar y valorar la evolución de los precios de compra y de alquiler o para hacer previsiones sobre cuántas personas tendrán el derecho subjetivo a la vivienda en cada parte del territorio y hacer más promociones donde haya más demanda. El Gobierno vasco calcula que serán 18.000 hasta el 2025, aunque actualmente se está por debajo de estas previsiones. Las herramientas de análisis también permiten conocer las causas. Han detectado que hay personas con escasos recursos económicos que están cobrando la prestación complementaria de vivienda (una ayuda para pagar el piso) y la renta garantizada, que suman cerca de 1.000 euros al mes, y estas ayudas las perderían si se les adjudicara una vivienda; por lo tanto, no la solicitan.

La gran disponibilidad de información también permite evaluar si se cumplen los objetivos previstos y, en caso contrario, analizar sus causas. Yoldi pone el siguiente ejemplo: "Nos habíamos propuesto iniciar 850 viviendas de alquiler



en el 2018, pero hemos iniciado 652. ¿Por qué? Ha faltado iniciativa municipal". Ahora bien, "mantenemos el objetivo de crear cerca de mil viviendas de alquiler público al año y de combinarlo con la rehabilitación, que para nosotros siempre ha sido la primera política, más que la promoción", asegura.

Asimismo, la información y los datos objetivos también son un instrumento para combatir rumores. El funcionariado que recoge los comentarios de la ciudadanía en las redes sociales sobre vivienda también responde a veces a alguno de ellos para desmentir estas falsas informaciones, por ejemplo, que la mayoría de receptores de la prestación complementaria de vivienda son de origen inmigrante. La realidad es que el 60 % de las personas que reciben la prestación complementaria de vivienda son nacionales, y el 40 %, de procedencia extranjera.

MARIO YOLDI

**asegura que la protección de los datos personales se encuentra entre las principales preocupaciones de la Dirección de Planificación de Vivienda**

El volumen de información de que dispone actualmente la Dirección de Planificación de Políticas de Vivienda es tal que una de las principales preocupaciones de su director en la actualidad es garantizar que se use correctamente, que no vulnere la normativa de protección de datos. "Tenemos acceso a toda la información de las personas, de las propiedades, ingresos, patrimonio...

Me preocupa, porque es muy fácil utilizar mal esta información". Por eso, considera que uno de los principales retos de su departamento es profundizar en la custodia de estos datos.

Otro reto de futuro es revertir la saturación actual del servicio, que se ha acelerado sobre todo desde la aprobación de la ley del 2015, que reconoce el derecho subjetivo a la vivienda. En los últimos tres años, su departamento ha pasado de una cierta normalidad a niveles de estrés bastante elevados, ya que no pueden dar respuesta a toda la demanda existente a un ritmo óptimo, y eso ha generado un aumento de las bajas laborales, por lo que la Dirección de Planificación está poniendo más el acento en la gestión de las emociones del personal. Yoldi también considera prioritario ampliar la plantilla y aplicar reformas urgentes para poder hacer frente a la demanda.

Así pues, este sistema pionero en planificación y evaluación de políticas de vivienda vive una crisis de crecimiento en estos momentos, en cuya resolución se está trabajando para poder seguir dando un buen servicio a la ciudadanía. ▾

# 07

## La regulación del mercado de alquiler: poner freno a la gentrificación

7



# ¿Qué es la gentrificación? Causas y consecuencias



SESIÓN **Lucha contra la gentrificación**

El término *gentrificación* se utiliza de forma recurrente para designar los procesos de transformación social y urbana que están experimentando muchas ciudades, pero **el arquitecto y asesor del Ayuntamiento de Barcelona David Bravo** advierte de que este concepto se utiliza de manera ambigua y poco clara en varios casos.

Para acotar el significado de este término, lo vincula a fenómenos de “segregación espacial”, que amenazan la mixtura urbana, es decir, la mezcla tanto de los usos de los edificios (residenciales, puestos de trabajo, atractivos turísticos, equipamientos culturales...) como del perfil de población que vive en las diferentes zonas de una ciudad.

DAVID BRAVO, arquitecto

“La gentrificación amenaza la ‘mixtura urbana’ de los usos de los edificios y de los perfiles de población”

Con respecto a los perfiles de población, David Bravo evidencia que estamos lejos de lo que representaría esta mixtura urbana: “Si tomamos la población y la dividimos en clases alta, media y baja, en una situación ideal, deberíamos tenerlas a las tres representadas en todos los espacios, pero, en lugar de eso, vemos cómo las clases populares son expulsadas hacia lugares no tan céntricos”.

Lo mismo ocurre con respecto a los usos de los edificios. Para Bravo, nos encontramos con una “ciudad hiperactiva” —por ejemplo, Ciutat Vella en el caso de Barcelona, con un superávit de equipamientos metropolitanos y globales— frente a una “ciudad periferia dormitorio”, donde no hay actividad económica, puestos de trabajo... Por eso insiste en hacer un “trabajo de reequilibrio”.

Para ejemplificar la tensión que supone la distribución de usos de los edificios en los centros urbanos, recuerda el conflicto de la capilla de la Misericòrdia, espacio que se disputan el Museo de Arte Contemporáneo de Barcelona (Macba) y el centro de atención primaria (CAP) del barrio para sus respectivas ampliaciones. La ampliación



**DAVID BRAVO**  
BARCELONA  
Arquitecto



del centro de salud la reclama buena parte del tejido social y vecinal del barrio, y choca con los proyectos de ampliación del Macba, uno de los equipamientos culturales más importantes de la ciudad, previstos por la Administración pública.

Para abordar el fenómeno de la gentrificación, David Bravo remarca que hay que aproximarse de manera rigurosa y científica a sus causas y consecuencias, y huir de ambivalencias. Por eso, considera imprescindible que los poderes públicos dispongan de datos sobre sus consecuencias en el territorio y denuncia el retraso de las administraciones en esta materia, frente al sector privado, que en estos momentos tiene “el control hegemónico de los datos” y del uso de los sistemas más modernos de *big data* para su explotación. También destaca la necesidad de una aproximación taxonómica a los diferentes tipos de vivienda asequible, entre los que detecta cierta confusión terminológica (entre términos como *público, social, protegido...*), y de cuantificar qué porcentaje de vivienda de este tipo hay en cada barrio de la ciudad. Posteriormente, habría que establecer objetivos de ampliación

del parque de viviendas asequibles por barrios y establecer un calendario de ejecución, del que se pudiera hacer un seguimiento con transparencia.

Con estos objetivos, Bravo insiste en fomentar la “transversalidad” entre administraciones (y dentro de la propia administración, entre departamentos) para tener una “mirada coordinada” que permita, por ejemplo, cruzar datos o gestionar políticas que coordinen el punto de vista tanto del Área de Urbanismo como de la encargada de las políticas de vivienda.

DAVID BRAVO

**“Se necesita un cambio de paradigma del modelo de ciudad y urbanístico”**

Finalmente, apunta el reto principal ante el proceso de gentrificación que estamos viviendo, que es “el cambio de paradigma del modelo de ciudad y urbanístico”. Para reflexionar sobre el modelo de ciudad, Bravo hace un recorrido histórico sobre la construcción de los núcleos urbanos: “A mediados del siglo XX, los ricos empezaron a vivir en las afueras de las ciudades y entonces los centros históricos se fueron convirtiendo en guetos sociales en Barcelona, Madrid, París, Nueva York... Sin embargo, desde finales del siglo pasado, eso ha ido cambiando y los centros históricos ya no son guetos sociales, sino que, como muestra el caso del Raval, acumulan muchos equipamientos culturales y turísticos”.

Bravo remarca que ahora toca recuperar los núcleos urbanos para sus habitantes y volver a humanizar las ciudades, tal como defiende Jane Jacobs, activista y teórica del urbanismo. En este sentido, resalta el importante papel de los movimientos sociales y vecinales para contrarrestar la fuerza de los *lobbies* financieros, aunque también advierte de que no se les puede considerar como sujeto único. En este sentido, menciona también “dos grandes enemigos” de la mixtura urbana dentro del tejido vecinal: “el populismo verde”, que puede preferir un parque a edificios de protección oficial delante de su casa; o el fenómeno “*nimby*”, que rechaza la proximidad al domicilio de cualquier equipamiento que consideren que les puede causar molestias, aunque este sea necesario para el funcionamiento de la ciudad o para la inserción de colectivos en riesgo de exclusión.

Finalmente, Bravo apunta otros retos en la construcción del modelo de ciudad: aprovechar espacios que aún no están completamente urbanizados para promover la mixtura urbana (el frente marítimo, la estación de Francia, la Fira de Montjuïc...) o decidir qué actividades económicas se quieren priorizar. En este sentido, alerta de la pregunta a la que se enfrentan muchas ciudades después de vivir procesos de desindustrialización: “¿A qué nos dedicamos ahora? ¿A atraer grandes acontecimientos, negocios...?”.

En definitiva, Barcelona tiene que decidir hacia dónde va y, en opinión de Bravo, también la arquitectura y el urbanismo pueden tener un papel fundamental para combatir las desigualdades. 🏡

# La visión de los movimientos sociales: el Sindicato de Inquilinos



SESIÓN ▶ La generación de alquiler asequible



**JAIME PALOMERA**  
BARCELONA

Portavoz del  
Sindicato de  
Inquilinos de  
Barcelona

A los movimientos de defensa por el derecho a la vivienda se ha añadido más recientemente el **Sindicato de Inquilinos**, nacido en mayo del 2017 en Barcelona. Ante el auge de los precios de los alquileres, la ciudadanía ha decidido organizarse siguiendo experiencias de otros países como Alemania o Austria.

**Jaime Palomera, portavoz del Sindicato de Inquilinos** de Barcelona y doctor en Antropología Social, destaca: “Ha sido la sociedad civil organizada la que ha puesto en el centro del debate público la burbuja del alquiler”. Tras visibilizar el problema, remarca que tienen que ser los inquilinos e inquilinas quienes consigan *de facto* que los alquileres no suban, porque “los cambios no vendrán regalados”.

Para empezar a presionar en este sentido, la primera campaña del sindicato, “Nos quedamos”, insta a inquilinas e inquilinos a desobedecer la Ley de arrendamientos urbanos (LAU), negándose a aceptar incrementos abusivos de precio y quedándose en el mismo piso pagando lo mismo que antes o incluso un importe un poco más alto, en un acto de desobediencia civil. “Barcelona es una ciudad de vanguardia en la desobediencia civil. Ya son 1.200 las personas que han desobedecido la LAU”.

JAIME PALOMERA

**“Barcelona es una ciudad de vanguardia en la desobediencia civil. Ya son 1.200 las personas que han desobedecido la LAU”**

El sindicato está trabajando para que tanto estos actos de desobediencia como la negociación con los propietarios se hagan de manera organizada y colectiva. Palomera explica: “Hay muchos inquilinos que comparten propietario. Nos dedicamos a organizar a los inquilinos por barrio y por propietario; queremos construir comunidades inquilinas”. Por ejemplo, explica que quieren forzar una negociación colectiva con Goldman Sachs, propietario de un gran número de pisos en el área metropolitana, porque, según Palomera, el fondo de inversión probablemente haya recibido un trato de favor de la Administración para adquirir viviendas a precios de saldo.

Del mismo modo que la PAH, el Sindicato de Inquilinos considera fundamental

celebrar “pequeñas victorias”, no solo por la automotivación de los que luchan, sino también para animar a otras personas a hacerlo, al ver que otros han conseguido sus objetivos.

Naturalmente, el horizonte final del Sindicato de Inquilinos no es la desobediencia civil, sino aspirar a cambiar una legislación que considera injusta. Entre sus propuestas legislativas está la regulación de los precios del alquiler, medida compartida por ocho de cada diez personas en nuestro país, según Palomera. Sin embargo, no se ha incluido en el reciente decreto ley del Gobierno español sobre alquileres.

JAIME PALOMERA

**“Ningún estudio dice que la regulación de precios haya disminuido la oferta o aumentado el mercado negro”**

Para el portavoz del Sindicato de Inquilinos, algunas voces del sector financiero e inmobiliario, así como determinadas fuerzas políticas, desacreditan la regulación de precios, tildándola de medida poco eficaz, con escasos argumentos. “¿Nos han dado ellos alguna evidencia empírica de que no limitar precios funciona?, ¿han demostrado que la deducción fiscal por compra realmente garantiza el derecho a la vivienda o que lo han hecho los privilegios fiscales de las SOCIMI?”, cuestiona el portavoz del Sindicato de Inquilinos.

En contra de críticas infundadas, Palomera asegura: “Ningún estudio dice que la regulación de precios haya disminuido la oferta o aumentado el mercado negro [...]”. Explica que los artículos científicos de control de

precios indican que no se pueden sacar conclusiones categóricas en este sentido, pero que sí contribuyen a dar seguridad y estabilidad a los inquilinos. Por el contrario, “si observamos qué ha pasado desde los años ochenta en Europa y en los Estados Unidos cuando se ha desregulado el precio de la vivienda, vemos que ha sido el paso previo al *boom* de precios más altos de Europa”, advierte.

Por eso, Palomera insiste en desplegar el control de precios en España: “No es la panacea, porque se tendrá que acompañar de muchas otras medidas, pero tampoco es el apocalipsis”.

Argumenta que regular precios “no es eliminar ganancias, sino limitarlas, porque el alquiler igualmente será rentable para el propietario”.

Además, recuerda que los arrendadores disfrutaban de ventajas fiscales: “En España, un propietario que tiene una vivienda en alquiler tributa solo el 40 % de las ganancias que le genera, el 60 % le pagas neto. En cambio, el salario de un trabajador o trabajadora se tributa al 100 %”.

También considera necesario un cambio cultural, no solo de los grandes tenedores de vivienda, sino de los pequeños propietarios: “Piensan que la vivienda es un patrimonio; se mimetizan con el inversor. Tenemos un problema cultural”.

Para JAIME PALOMERA,

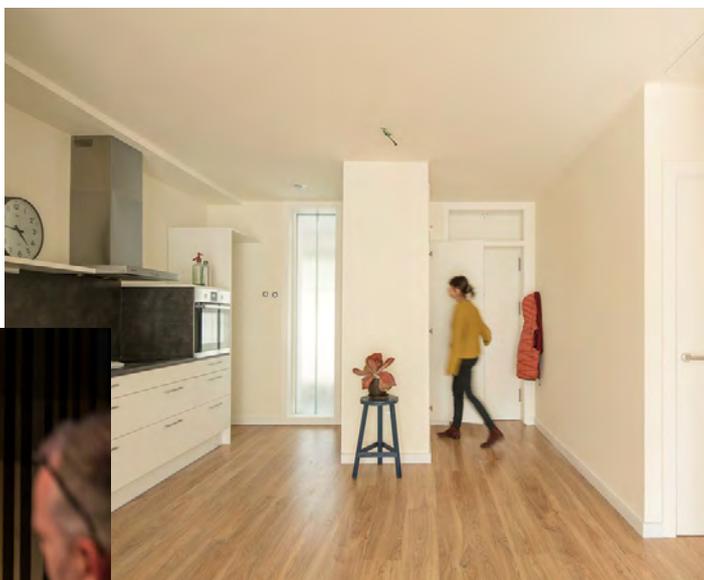
**el índice para regular los alquileres debe basarse en criterios de accesibilidad y no en los precios de mercado actuales**

Desde el Sindicato de Inquilinos también han reflexionado sobre cómo construir el índice que sirva para regular y limitar los precios. En este sentido, Palomera explica que no puede ser un índice basado en precios de mercado, como el creado por la Generalitat de Catalunya en el 2017 y el planteado por el Estado en el reciente decreto ley, sino basado en criterios de accesibilidad. Para Palomera, el índice vigente de referencia de precios de la Generalitat, “equipara a la Generalitat con un portal inmobiliario y legitima los precios de mercado”.

El Sindicato de Inquilinos apuesta, pues, por un índice de precios determinado por variables socioeconómicas, relacionadas con la renta, la tasa de paro de cada zona... Remarcan que el índice tiene que ser vinculante y que, en caso de incumplimiento, comporte multas y cesiones obligatorias de los pisos

para el parque público por parte de los propietarios reincidentes.

“Caemos en la trampa de llevar al ámbito técnico la regulación de precios, y no es un problema técnico. Es un tema de voluntad política”, asevera. El problema de fondo es que la vivienda no se considera un derecho, como sí se hace con la sanidad, la educación o las pensiones. Palomera defiende que la vivienda “tiene que ser considerada otro pilar de nuestro sistema”. 🏠



En su intervención en el FHAR, Jaime Palomera defendió el despliegue del control de precios de alquiler

# 7.3

## Los referentes europeos en vivienda y alquiler



SESIÓN ▶ La generación de alquiler asequible



**ELGA  
MOLINA**

TARRAGONA

Responsable de la bolsa de alquiler social  
del Consejo Comarcal del Tarragonés



**REINER  
WILD**

BERLÍN

Director ejecutivo del Mieterverein Berlin  
(asociación de inquilinos)



PRESENTACIÓN

The German system of rent control –  
odds and deficits



ENTREVISTA



**RUI NEVES  
BOCHMANN FRANCO**

LISBOA

Concejal de Vivienda de Lisboa

# 7.3.1

## Analizar modelos de éxito en Europa para importarlos al Estado español



PRESENTACIÓN  
Una nueva  
regulación del  
alquiler según el  
derecho europeo

Comparativamente con varios países europeos, las políticas de alquiler en España presentan un fuerte retraso. Así se desprende de la presentación de **Elga Molina, responsable de la bolsa de alquiler social del Consejo Comarcal del Tarragonès, doctora en Derecho y profesora asociada de Derecho Civil de la Universidad Rovira i Virgili**, que insta a analizar los modelos de éxito en Europa para valorar su despliegue en el Estado español.

Si bien durante los últimos años se ha incrementado el porcentaje de inquilinos en España —donde ha predominado históricamente la cultura de la propiedad—, sigue siendo aún una opción minoritaria, sobre todo si lo comparamos con países europeos de nuestro entorno. La tasa de alquiler en España es del 16,9 %, muy por debajo de la media europea del 30,7 % y todavía más lejos de los países con los niveles más altos de arrendamiento, como Suiza (57,5 %), Alemania (48,3 %) o Austria (45 %). De hecho, la tasa de alquiler en España es incluso inferior a la de otros países del sur de Europa, como Malta (19,2 %), Portugal (24,8 %), Grecia (26,1 %) o Italia (27,7 %).

En los países donde esta tasa es más baja, “el alquiler se sigue percibiendo como opción temporal para aquellas personas que no pueden comprarse un piso, pero no como una elección voluntaria para mantener un proyecto de vida estable”,

según Elga Molina. Por el contrario, en los países con tasas superiores, se percibe más como una opción deseada para mantener una vida estable, también entre las clases medias.

Es algo que también está estrechamente relacionado con la duración de los contratos. En los países con una tasa de alquiler más elevada, normalmente hay dos tipos de contrato: de corta duración, para necesidades temporales, e indefinidos, cuando se trata de dar respuesta a necesidades permanentes. Estos contratos indefinidos permiten que el inquilino pueda seguir en el piso permanentemente mientras cumpla los requisitos, y solo se pueden rescindir en caso de necesidades acreditadas (personales, económicas) del arrendador, pero no por una mera voluntad especulativa.

### Diez países europeos tienen contratos de alquiler indefinidos

En estos momentos, la modalidad de contrato indefinido de alquiler existe en los siguientes países europeos: Países Bajos, Portugal, Italia, Grecia, Suecia, Dinamarca, Finlandia, Suiza, Alemania y Austria. En el caso de Francia, no existe esta modalidad como tal, pero, “cuando finaliza el periodo del contrato de arrendamiento, se renueva

automáticamente, a no ser que exista alguna causa acreditada, de modo que en la práctica es indefinido”, explica Elga Molina. Por el contrario, en España, los contratos de alquiler para particulares vencían hasta ahora cada tres años, aunque el reciente Decreto ley 7/2019 alarga este periodo a cinco.

Molina alerta de muchos otros problemas del mercado de alquiler español. Especialmente grave es que un 41,4 % de la actividad se desarrolle en el mercado negro o que solo un 20 % de las personas inquilinas se declaren satisfechas con el alquiler.

Para mejorar la situación del mercado de alquiler español, Molina señala cuáles son los factores sobre los que hay que incidir, para mejorar tanto los derechos de las personas inquilinas como los de las propietarias, poniendo ejemplos de las buenas prácticas que ya se llevan a cabo en otros países europeos. En su opinión, en el caso de las personas inquilinas, estos factores son la asequibilidad, la estabilidad y la flexibilidad; y, en el caso del propietario o propietaria, la rentabilidad, la obtención de garantías suficientes y, sobre todo, la posibilidad de recuperar el piso con agilidad.

ELGA MOLINA, experta en legislación europea sobre alquiler

**“En Suiza, las personas inquilinas pueden acudir a los tribunales si consideran que el propietario les hace pagar una renta abusiva”**

## Mejorar las condiciones de las personas inquilinas: la asequibilidad entre las principales prioridades

En plena burbuja de los precios de los alquileres en muchas ciudades españolas, conviene recordar que hay muchos países europeos que establecen regulaciones sobre la renta de los alquileres para limitar los precios, entre ellos Austria, Alemania, Suiza, Francia, Bélgica, República Checa, Dinamarca, Italia, Países Bajos y Suecia.

**En el caso de Francia**, en el 2014 se aprobó una ley en París que prohibía superar el precio por metro cuadrado tasado por ley en más de un 30 % (o reducirlo en más de un 20 %). Inicialmente, la justicia la suspendió, porque consideraba que no podía referirse únicamente a la ciudad de París, sino a un total de cuatrocientas zonas de todo el país con el mercado de alquiler tensionado. Posteriormente, la normativa se ha extendido por todo el país y vuelve a estar en vigor desde finales del 2018 (ley ELAN).

**En el caso de Alemania**, desde los años setenta hay un sistema de regulación de renta, que ha sido voluntario hasta el 2015. Este sistema se basa en el índice Mietspiegel, que fija un precio por metro cuadrado de acuerdo con las características de la vivienda, el año de construcción y la ubicación. Molina destaca que el establecimiento de precios responde a un “sistema consensuado, ya que se negocian entre las asociaciones de propietarios e inquilinos y la Administración, se actualizan cada dos años con el IPC y cada cuatro años se hace un estudio de nuevo para valorar la situación del mercado”.

Además del Mietspiegel, en el 2015 se aprobó un límite en la actualización de las rentas de alquiler (Mietpreisbremse), que no permite incrementar el precio del alquiler por encima de un 10 % del índice anterior. Este sistema se aprobó en el 2015, “aunque ha sido criticado por tener demasiadas excepciones en su aplicación”, según Molina.

**En el caso de Suiza**, la profesora de Derecho Civil destaca que las personas inquilinas “pueden acudir a los tribunales si consideran que el propietario les hace pagar una renta abusiva”, por ejemplo, porque se produce un incremento desorbitado con respecto al año anterior o el margen de beneficios para el arrendador es excesivo.

En Francia, es a la inversa: es el propietario o propietaria quien, si considera que el precio del alquiler de su vivienda está demasiado devaluado, puede recurrir a los tribunales para solicitar que la justicia fije un precio adecuado, de acuerdo con las condiciones del mercado.

En algunos países también se establecen limitaciones del depósito de fianza o sistemas para facilitar tanto el pago de este depósito como el de otros gastos asociados a la entrada a un piso de alquiler (seguro, primera mensualidad, honorarios de los gestores inmobiliarios, impuestos...). Así, por ejemplo, desde hace años países como Alemania, Suiza e Italia limitan el depósito de fianza a un importe equivalente a tres meses de alquiler, un máximo que acaba de asumir también España con el reciente Decreto 7/2019, de alquiler.



Molina señaló el modelo de contrato indefinido como medida para dar estabilidad a los inquilinos

## Tanto en Alemania como en Suiza se establecen mecanismos que permiten fraccionar el pago de los costes de entrada a un piso de alquiler

Además, tanto en Alemania como en Suiza se establecen mecanismos que permiten fraccionar el pago de los costes de entrada a un piso de alquiler. En el caso de Alemania, se hace con el prorrateo de tres cuotas mensuales; y, en el caso de Suiza, es una aseguradora quien lo paga todo de golpe en un primer momento y, posteriormente, la persona inquilina le va devolviendo ese gasto en pagos fraccionados. “Fraccionar no es perjudicial para el propietario, porque la finalidad de los depósitos es hacer reparaciones necesarias para la vivienda, hacer frente a un posible impago de rentas..., y, por lo tanto, no es un importe que se necesite a corto plazo”, considera Elga Molina.

Más allá de los costes del alquiler, la profesora de Derecho Civil también insiste en la necesidad de dar estabilidad a los alquileres, por lo que España podría adoptar el modelo de contrato indefinido que ya existe en muchos países europeos, como se ha comentado anteriormente. Por otra parte, se muestra partidaria de flexibilizar las condiciones de las personas inquilinas, por ejemplo, permitiéndoles que puedan subarrendar la vivienda total o

parcialmente sin autorización, como ya pasa en Alemania y en Suiza en casos justificados, por causas personales o económicas. Para Molina, es un mecanismo que puede facilitar a la persona inquilina el pago de las cuotas mensuales que no supone ningún perjuicio para el propietario o propietaria, porque al final será la persona inquilina quien responda ante el arrendador.

También considera que debería facilitarse que la persona inquilina pudiera desistir unilateralmente del contrato de arrendamiento en situaciones determinadas, por ejemplo, si debe mudarse por un cambio de trabajo; o emprender las obras necesarias en el piso —en caso de que el propietario o propietaria se desentienda— a cuenta del propietario o reteniendo la renta del alquiler hasta que este las lleve a cabo (por ejemplo, con un depósito en cuenta judicial).

## Mejorar las garantías para los propietarios y las propietarias: el equilibrio entre asequibilidad y rentabilidad

Para Elga Molina, la generación de un mercado de alquiler eficiente y seguro también depende de garantizar los derechos de las personas propietarias. Por eso, considera que se tiene que buscar un punto de equilibrio entre la asequibilidad del precio del alquiler para las personas inquilinas y la rentabilidad para las propietarias. En este sentido, recuerda que el Tribunal Europeo de Derechos Humanos, del mismo modo que establece que hay que garantizar una alternativa habitacional a las familias en situación de exclusión residencial, también señala que los propietarios tienen derecho a tener beneficios suficientes.

Para Molina, esta condición se dará si los precios son adecuados para el contexto de mercado —ya que, en caso contrario, también escasearía la oferta— y si la persona propietaria recibe bastantes ingresos para compensar los gastos reales que genera la vivienda o para asumir los costes de rehabilitación que sean necesarios. Matiza que estas condiciones son relevantes cuando nos referimos a contratos de alquiler indefinidos como los que hay en muchos países de Europa. En periodos de tiempo largos, los edificios pueden necesitar inversiones importantes para su mantenimiento que no estuvieran previstas al inicio del contrato. Por el contrario, reconoce que en España la situación es muy diferente: “Con los contratos tan cortos que tenemos aquí, este problema no se da”.

## En Irlanda del Norte e Inglaterra, la mediación entre propietario e inquilino en caso de conflicto es gratuita y obligatoria antes de llegar a la vía judicial

Otro objeto de preocupación de los propietarios es poder recuperar la vivienda de manera ágil en caso de impago. En este sentido, advierte que, aunque en el caso español se ha ido acortando el plazo de desahucio durante los últimos años y que actualmente va de tres a seis meses, en algunos casos se acaba alargando en la práctica hasta un año. Molina explica algunas medidas que podrían ayudar a agilizar este proceso, descongestionando los tribunales de justicia responsables de estos casos. Así, por ejemplo, se refiere a la creación de más tribunales *ad hoc* especializados en este tema; en la creación de un tribunal arbitral de alquiler como tienen en Austria; o en procesos de mediación obligatoria y gratuita, como los que se hacen en Irlanda del Norte e Inglaterra, con el objetivo de resolver conflictos entre propietario e inquilino sin tener que llegar a la vía judicial. En estos países, la mediación suele hacerse por medios telefónicos o telemáticos, y se da asesoramiento a las dos partes.

Molina también se refiere a otras medidas para dar seguridad a las personas propietarias, como la posibilidad de resolver el contrato de alquiler por causas extraordinarias —por ejemplo, por dificultades económicas de la persona arrendadora, pero nunca con finalidades especulativas—, como está estipulado en Alemania, Suiza o Austria; o la necesidad de hacer un inventario obligatorio de todos los bienes del piso, cosa que es beneficiosa tanto para el propietario como para el inquilino, para saber cuál es su estado real

✓ **Alemania:** prorrateo tres cuotas mensuales.

✓ **Suiza:** seguro de depósito.



en un momento determinado. Por otra parte, considera que el propietario o propietaria también debe tener flexibilidad para entrar en la vivienda cuando sea necesario, para hacer las obras y reparaciones pertinentes o para exigir más corresponsabilidad en el mantenimiento del piso a las personas inquilinas, en el caso de los contratos indefinidos.

Finalmente, Molina alude a la importancia de crear registros de los contratos de alquiler, no solo con finalidades estadísticas, sino también para hacer un seguimiento de las condiciones de los arrendamientos, evitar prácticas abusivas... En este sentido, destaca que en Cataluña ya hay uno, a través de Incasòl, pero que muchas otras comunidades no tienen y que habría que generar uno de ámbito estatal. También considera útil la creación de un registro de malas prácticas arrendatarias, que permita identificar a las personas arrendadoras que hayan cometido desahucios ilegales o *mobbing* inmobiliario, o bien a las personas inquilinas por impago de rentas; o registros de propietarios y propietarias como los que hay en Irlanda del Norte y Escocia. Allí es obligatorio registrar el piso para poder alquilarlo y, para poder hacerlo, no se pueden

haber cometido delitos, prácticas discriminatorias, incumplimientos de normativa o actos antisociales.

ELGA MOLINA:

**“En España se necesita una normativa funcional precisa, analizando los modelos europeos exitosos, para proteger al arrendatario con contrato indefinido, sistemas de renta referenciada [...]”**

En definitiva, para configurar un sistema de alquiler equilibrado en España que sea una alternativa real a la propiedad y que nos haga llegar a las tasas de alquiler medias europeas, Elga Molina concluye: “En España se necesita una normativa funcional precisa, analizando los modelos europeos exitosos, para proteger al arrendatario con contrato indefinido, sistemas de renta referenciada y ser flexibles con el desistimiento de contrato y con la posibilidad de subarrendamiento; y para proteger también al arrendador, para que pueda repercutir en el coste del alquiler los gastos reales de la vivienda, recuperar rápidamente la vivienda si la necesita y tener garantías suficientes”. 📌

## 7.3.2

# Buenas prácticas en Europa en defensa del alquiler y la vivienda asequible

En este apartado, se resumen las ponencias de representantes de otros países que estuvieron presentes en el Foro de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona para exponer sus experiencias en torno a las políticas de alquiler y vivienda asequible.

### A) LOS SINDICATOS DE INQUILINOS E INQUILINAS EN BERLÍN

A diferencia de España, donde ha predominado históricamente la cultura de la propiedad, Alemania tiene una larga tradición de alquiler y de políticas públicas de vivienda, que se desarrollaron especialmente desde el final de la Segunda Guerra Mundial ante la destrucción de inmuebles que provocó el conflicto, aunque ha tenido altibajos desde entonces, bajo gobiernos de diferente signo.

Las primeras leyes de alquiler civiles se remontan a hace más de un siglo, y los primeros sindicatos de inquilinos e inquilinas, con los que la sociedad civil se organizó para defender los derechos de las personas arrendatarias, son incluso anteriores. Las primeras asociaciones de inquilinos se crearon entre 1868 y 1905 –en el caso de Berlín, en 1888–, cuando el proceso de industrialización atrajo población e hizo crecer las grandes ciudades.

REINER WILD, director del sindicato de inquilinos e inquilinas Mieterverein de Berlín

**“Necesitamos un tope de alquileres eficaz, porque este no funciona”**

**Reiner Wild, director ejecutivo del Mieterverein Berlin** (asociación de inquilinos), explicó en el Foro de Vivienda que actualmente la asociación a la que representa tiene 170.000 miembros, que con sus cuotas garantizan que la organización sea autosuficiente y no dependa de subvenciones públicas. Durante el 2018, la asociación dio asesoramiento a inquilinos e inquilinas berlineses en más de 90.000 ocasiones.

Hay que tener en cuenta que, en las grandes ciudades alemanas, entre el 70 % y el 85 % de la población vive en viviendas de alquiler. Berlín, con el 85 %, es la ciudad europea con un porcentaje más alto de personas inquilinas. La media nacional baja al 55 %, porque en las zonas rurales sí hay más personas que viven en viviendas de propiedad.



PRESENTACIÓN  
The German system of rent control – odds and deficits

ENTREVISTA  
Reiner Wild

## Berlín, con el 85 %, es la ciudad europea con un porcentaje más alto de personas inquilinas

Desde el 2001, la ley del alquiler forma parte del Código civil en Alemania. El país también ha sido pionero en el despliegue de la limitación de los precios de los alquileres y en los contratos de arrendamiento ilimitados en el tiempo, salvo excepciones, por ejemplo, cuando las personas propietarias necesitan el piso para ellas mismas o para un familiar. En este caso, pueden rescindir el contrato, pero en condiciones garantistas con los derechos de las personas inquilinas.

No obstante, Reiner Wild advierte que la limitación de precios del alquiler no es de aplicación obligatoria en todo el país. "El Gobierno permitió a los estados federales que restringieran la ley de alquiler si no les interesaba ese tope". En el caso de Berlín, la limitación de precios del alquiler obligatoria está en vigor desde el 2015 e implica que los arrendamientos no pueden superar el 10 % del precio de referencia establecido en la ciudad.

Ahora bien, explica que hay excepciones a esta regla general: en caso de que las personas propietarias inviertan en la modernización de las viviendas con medidas para mejorar la eficiencia energética, pueden imputar el 8 % de los costes de la inversión anualmente a la persona inquilina, con ciertas

limitaciones desde enero del 2019. También advierte de varios resquicios en la normativa que, en su opinión, habría que corregir, como que no se haya introducido la limitación de precios para frenar el alquiler de pisos nuevos u objeto de grandes rehabilitaciones. Tampoco se puede aplicar la limitación de la renta de alquiler si el inquilino anterior pagaba un precio superior al límite del 10 %.

El director ejecutivo del Mieterverein Berlin advierte que la limitación de los alquileres "no ha tenido aún los efectos esperados": "Los alquileres han subido en 10 años un 100 % por término medio". Atribuye sobre todo la falta de eficacia de esta limitación a que la gran mayoría de propietarios ignoran ese tope y no sufren "consecuencias penales". Por eso, reclama: "Necesitamos un tope de alquileres eficaz, porque este no funciona. Queremos eliminar las lagunas, y es necesario aplicar penalizaciones a los propietarios que superan los límites e indemnizar a los inquilinos que han pagado de más".

Más allá de mejorar la eficacia de la limitación de precios, Wild señala otros retos en vivienda de la capital alemana. Advierte que el número de habitantes de la ciudad ha crecido muy rápidamente en los últimos tiempos, cerca de

40.000 personas al año, muy por encima del ritmo de construcción de viviendas. Por eso, remarca que la ciudad necesita más *stock* de vivienda asequible.

En estos momentos, también hay planteada una ambiciosa medida. A propuesta de asociaciones de inquilinos, el Ayuntamiento de Berlín ha anunciado que está dispuesto a celebrar un referéndum en que la ciudadanía debería decidir si prohibir los grandes propietarios inmobiliarios y expropiar hasta 200.000 viviendas para destinarlas a alquiler social. En este momento, se está llevando a cabo el proceso de recoger al menos las 20.000 firmas que son necesarias para solicitar la celebración del referéndum. Wild está convencido del gran apoyo popular a la medida, pero se muestra más escéptico sobre la posibilidad de que el poder político deje que vea la luz.

## B) LA EXPERIENCIA DE LISBOA ANTE LA GENTRIFICACIÓN: LA REGULACIÓN DE LOS PISOS TURÍSTICOS



SESIÓN  
Lucha contra la  
gentrificación

La situación de la Lisboa actual presenta fuertes contrastes con la de hace cuatro décadas. En 1974, tras la Revolución de los Claveles, la ciudad acogió a centenares de miles de personas migradas y refugiadas, y su población llegó al millón de habitantes. Cuatro décadas después, la población se ha reducido a medio millón, aunque en un área metropolitana de tres millones, pero la ciudad se enfrenta a una creciente presión turística, sobre todo desde hace diez años. Tanto es así que, en el 2018, acogió a veinte millones de visitantes.

RUI NEVES BOCHMANN FRANCO,  
concejal de Vivienda de Lisboa

**“Un 20 % de la vivienda de Lisboa es municipal, pero con eso ‘no basta’ para frenar el fenómeno de la gentrificación”**

Las políticas desarrolladas durante los años noventa en la ciudad para poner fin a las chabolas, donde todavía vivía población de las antiguas colonias, establecieron unas buenas bases en políticas públicas de vivienda en la ciudad. Actualmente, un 20 % del parque de vivienda de la ciudad está en manos del Ayuntamiento, que lo adjudica a las personas que más lo necesitan en función de criterios de renta. La mayor parte de los costes de estas viviendas los sustenta el Ayuntamiento, que les destina 100 millones de euros al mes. **Rui Neves Bochmann Franco, concejal de Vivienda y Desarrollo Local del Ayuntamiento de Lisboa**, explica que el salario medio

en Portugal es muy bajo, la mitad que el español, y que el sistema de protección social es exiguo. Ante eso, la capital portuguesa ha optado por maximizar su inversión en políticas de vivienda. Tanto es así que el desarrollo económico de la ciudad también depende en buena medida del sector de la vivienda.

Sin embargo, el concejal de Lisboa explica que eso “no basta” para frenar el fenómeno de la gentrificación y el alza de los precios de los pisos: “En los últimos tres años, la inflación del sector inmobiliario ha sido del 30 % anual”. Eso comporta que cada vez más personas tengan problemas para costearse vivienda con sus ingresos. Añade que la turistificación de la ciudad comporta una “pérdida de la cultura inmaterial”, es decir, del tejido social y la fisonomía que había caracterizado tradicionalmente a sus barrios. En este sentido, considera paradójico que eso coincida tanto en Lisboa como en Barcelona y en muchas otras ciudades con un aumento de la inversión en cultura material (patrimonio histórico, equipamientos culturales...), que a su vez es un punto de atracción del turismo.

Como muchas otras localidades, Lisboa ha visto crecer exponencialmente los alojamientos turísticos en los últimos años y la presencia de plataformas internacionales como Airbnb, cosa que está presionando al alza el conjunto de precios de los alquileres.



Rui Neves Bochmann, concejal en Lisboa, durante un momento de su intervención en el FHAR



## El Ayuntamiento de Lisboa fija normas a plataformas como Airbnb para actuar en la ciudad

Por eso, el Ayuntamiento de Lisboa dio a mediados del 2018 un primer paso para combatir este fenómeno, justo después de que el Gobierno estatal transfiriera la regulación de los alojamientos turísticos a la Administración local. Lisboa estableció una moratoria de este tipo de alojamiento en el centro de la ciudad, como también ha hecho Barcelona, lo que ha desplazado un número superior de alojamientos turísticos a las periferias urbanas.

Posteriormente, eso se ha complementado estableciendo normas a las plataformas internacionales como Airbnb para operar en la capital portuguesa. Las plataformas deberán pagar impuestos en Lisboa, y los alquileres a corto plazo para usos turísticos seguirán las mismas normas que los alquileres a largo plazo para residentes.

## La propuesta de Lisboa para hacer frente a la raíz del problema: la rentabilidad más elevada que obtienen las personas propietarias por alquilar a turistas y no a residentes

Para el concejal de Lisboa, la raíz del problema es la rentabilidad más elevada que dan los alojamientos turísticos a las personas propietarias frente al alquiler residencial. Esta diferencia puede ir de los 500 euros al mes, con los que se podría alquilar un piso a largo plazo para personas residentes, hasta los 3.000 euros mensuales que se podrían ganar destinándolo a alojamiento turístico, con una ocupación del 90 % durante todo el año, según el concejal de Lisboa.

Ante eso, el Ayuntamiento de Lisboa hace una propuesta pionera para regular la actividad de estas plataformas. En su labor de mediación entre propietarios e inquilinos, tendrán que operar con el 50 % de alojamientos a largo plazo para residentes y con el 50 % de alojamientos a corto plazo para usos turísticos. Posteriormente, se ponderarán las ganancias obtenidas con los dos tipos de alojamientos y los propietarios usuarios de la plataforma recibirán por alquilar su vivienda los ingresos correspondientes a esta ponderación. “Así pues, es irrelevante que optes por un tipo de alquiler u otro”, explica.

Para acabar, el concejal de vivienda de Lisboa añade que, gracias a los impuestos que las plataformas tributarán en Lisboa, también dispondrán de más recursos para ampliar el parque público de vivienda, que sigue siendo un objetivo prioritario. 📌

# 08

## La rehabilitación del parque de viviendas



# Políticas de rehabilitación en Barcelona: hacia un modelo de rehabilitación sostenible



SESIÓN

La colaboración y el control para garantizar el buen uso de la vivienda

PRESENTACIÓN



Presentación de Núria Pedrals sobre las políticas de rehabilitación en Barcelona

La rehabilitación debería ser un pilar fundamental de las políticas de vivienda, en opinión de la **arquitecta Núria Pedrals**, presidenta de la AuS (**Agrupación de Arquitectura y Sostenibilidad del Colegio de Arquitectos de Cataluña**).

Además de recuperar el valor patrimonial de algunos edificios o mejorar la situación del parque de viviendas existentes, Pedrals añade que en la actualidad debería servir para mejorar las condiciones de sostenibilidad y eficiencia energética de los edificios e insiste en sus "efectos multiplicativos": "Cuando se destina un euro a fondo perdido de rehabilitación, se puede convertir en tres o cuatro. Genera más valor patrimonial, más licencias urbanísticas, más IBI..., aunque sea de manera indirecta".

Por eso, lamenta que las políticas de rehabilitación se hayan visto relegadas históricamente, principalmente por dos obstáculos: la complejidad de gestionar los procesos de rehabilitación, porque pueden afectar a mucha gente con intereses diferentes que conviven en un mismo espacio, y por las dificultades de financiación, para facilitar que las

comunidades puedan optar a los créditos necesarios sin necesidad de hipotecar sus viviendas.

La arquitecta recuerda que las rehabilitaciones pueden ser de tres grados, del interior de viviendas, de edificios o de barrio, y que su complejidad crece "cuanto mayor es la extensión y más involucrada está la gente". Especialmente en las rehabilitaciones que implican barrios enteros o amplias zonas de un barrio, Pedrals se muestra convencida de que es imprescindible el liderazgo de la Administración para que puedan prosperar. En este sentido, explica que el Ayuntamiento de Barcelona ha desarrollado en los últimos cuatro años algunas experiencias piloto en barrios como Can Peguera o Canyelles para incorporar criterios de eficiencia a los edificios o mejorar su aislamiento.

En este último mandato municipal, Pedrals considera que el Ayuntamiento de Barcelona ha incrementado sus esfuerzos en las políticas de rehabilitación. Así, por ejemplo, expone que las subvenciones para rehabilitaciones de viviendas se



**NÚRIA PEDRALS**

BARCELONA

Arquitecta y presidenta de la AuS (Agrupación de Arquitectura y Sostenibilidad del Colegio de Arquitectos de Cataluña)

han incrementado en un 27,16 % entre el 2016 y el 2018, hasta llegar a los 32,3 millones de euros. Paralelamente, las viviendas beneficiarias de las rehabilitaciones también han crecido en un 15,24 %, de 12.337 a 14.217.

La arquitecta remarca que no solo se ha aumentado el gasto en rehabilitación, sino que además “se ha focalizado el destino de las ayudas”. Si hace unos años se partía “de una concepción más generalista” que dirigía las ayudas a la rehabilitación a cualquier comunidad que cumpliera los requisitos, ahora se hacen convocatorias específicas para aquellas zonas y colectivos más vulnerables. Pedrals expone el porqué: “Durante muchos años, estas ayudas iban mayoritariamente a comunidades que tenían a alguien con las capacidades para tramitar las ayudas, que es complejo, y eso no significaba que fueran las que más lo necesitaban, porque justo estas no suelen tener ese perfil y se quedaban al margen”.

Para centrar las ayudas a la rehabilitación en estos colectivos, el Ayuntamiento encargó previamente un estudio a la Universidad Politécnica de Cataluña, con el que se han detectado cuáles son las fincas más vulnerables de la ciudad. Con esta información, el Ayuntamiento ha diseñado un plan para promover la rehabilitación de estos edificios. Eso ha derivado en una convocatoria de ayudas a la rehabilitación específica para fincas de alta complejidad, que se publicó por primera vez a finales del año 2017, con una dotación presupuestaria de 12.184.500 euros. El mismo año 2017 también se abrió, por primera vez, una convocatoria para la rehabilitación del interior de las viviendas, dirigida a los colectivos más vulnerables, dotada con 5 millones de euros.

## **Ayudas a la rehabilitación a cambio de dar usos sociales y no especulativos a las viviendas**

A estos dos tipos de subvención dirigida a los colectivos más vulnerables también se ha añadido recientemente la aplicación de criterios sociales y antiespeculativos en otras convocatorias de

subvención, como la de elementos comunes. Así, por ejemplo, en esta convocatoria también se vincula la recepción de la ayuda a dos condiciones:

el alargamiento del contrato de alquiler hasta un mínimo de cinco años –el reciente Decreto ley 7/2019 del Gobierno español ya fija este periodo mínimo en cinco años, pero hasta su aprobación este periodo era de tres– y el mantenimiento del precio del alquiler dentro de la horquilla establecida por el índice de precios del alquiler. Otro ejemplo de convocatoria con fines sociales es la dirigida a rehabilitar viviendas

vacías para destinarlas a la bolsa de alquiler de vivienda de Barcelona.

Pedrals explica que, durante el 2019, el Ayuntamiento de Barcelona mantiene su apuesta por las políticas de rehabilitación y la diversificación de las subvenciones con este fin, para atender las necesidades de los colectivos más vulnerables, así como la aplicación de medidas sociales y especulativas ligadas a la recepción de estas ayudas.

NÚRIA PEDRALS, arquitecta

**“El Ayuntamiento de Barcelona ha focalizado el destino de las ayudas de rehabilitación a los colectivos y zonas más vulnerables”**



## Reactivado el Observatorio de Barcelona para la Rehabilitación Arquitectónica, un espacio para debatir, consensuar e innovar las políticas en esta materia

También añade que recientemente se ha vuelto a reactivar un observatorio para promover la rehabilitación en Barcelona, en la que participan diferentes agentes políticos, sociales y económicos, entre otros, de la ciudad, para debatir y buscar soluciones consensuadas en esta materia. Se trata del Observatorio de Barcelona para la Rehabilitación Arquitectónica (OBRA), y forman parte de este, además del propio Ayuntamiento de Barcelona, varios colegios profesionales, asociaciones o gremios del sector inmobiliario, del mundo de la arquitectura, la ingeniería y la administración de fincas, así como promotores públicos y privados de vivienda y suelo y representantes del movimiento vecinal y la universidad. Más recientemente, se han añadido actores del mundo financiero, el tercer sector y el ahorro energético.

Además de trabajar para mejorar diferentes aspectos vinculados a las políticas de rehabilitación (convocatorias de ayudas, financiación de las obras, fiscalidad de las subvenciones, etcétera), Pedrals explica que el observatorio trabajará en estrategias para dinamizar e innovar en materia de rehabilitación en diferentes campos.

Desde su punto de vista, una de las principales prioridades para el futuro tiene que ser reforzar los criterios de sostenibilidad y eficiencia energética en los procesos de rehabilitación. Lo plantea como una evolución natural, como una fase posterior al “Barcelona, ponte guapa”, el conocido lema bajo el que la ciudad ha promovido la mejora y rehabilitación de varios edificios y elementos arquitectónicos desde los años noventa hasta a principios del siglo XXI. En opinión de Núria Pedrals, ahora hay que dar un paso más y promover “la rehabilitación energética” de la ciudad. ▶



Arriba, la rehabilitación del barrio de Canyelles. Abajo, un momento de la intervención de Núria Pedrals en el FHAR

# 8

## La experiencia de Santa Coloma de Gramenet en la creación de un área de conservación y rehabilitación



PRESENTACIÓN  [El Plan de rehabilitación municipal "Santa Coloma. Renovemos los barrios"](#)



**JOAN  
MANEL  
GONZÁLEZ**

SANTA COLOMA  
DE GRAMENET

Arquitecto  
municipal de  
Santa Coloma  
de Gramenet

La ley catalana del derecho a la vivienda del 2007 otorga a los ayuntamientos la capacidad de declarar y delimitar áreas de conservación y rehabilitación (ACR) en su término municipal. El objetivo es promover la rehabilitación de inmuebles en zonas especialmente degradadas para evitar situaciones de riesgo para la cohesión social. Desde entonces, son pocos los ayuntamientos que han utilizado esta facultad. Santa Coloma de Gramenet, junto con Barcelona, es uno de ellos, tal como explica **Joan Manel González, arquitecto municipal** de esta localidad.

JOAN MANEL GONZÁLEZ,  
arquitecto municipal de Santa Coloma

**"Hay que promover la rehabilitación, porque el parque de edificios de Santa Coloma está muy envejecido y no tenemos más espacio en la ciudad para crecer"**

González explica los motivos que llevaron al Ayuntamiento de Santa Coloma de Gramenet a dar este paso adelante. Por una parte, el parque inmobiliario de la ciudad, de 6.069 edificios residenciales con 51.710 viviendas, está "muy envejecido". Según datos municipales, el 81,51 % de los edificios se construyeron antes de 1980, y un 60,95 % de los bloques con más tres plantas no disponen de ascensor, a lo que se añaden problemas de aislamiento en muchos casos. Por otra parte, González asegura que Santa Coloma, con 120.000 habitantes, se encuentra al límite de sus posibilidades de crecimiento. La rehabilitación es, pues, su única vía para renovar el parque de viviendas.

Con un número de edificios tan elevado por rehabilitar, el Ayuntamiento de Santa Coloma ha decidido empezar los procesos de rehabilitación por las zonas más vulnerables, hasta ahora las que menos subvenciones solicitaban para esta finalidad en muchos casos, por falta de conocimientos o recursos para tramitarlas. El Ayuntamiento ha delimitado como sectores de

rehabilitación prioritarios para los próximos veinte años varios barrios del sur de la ciudad: los barrios de Fondo, Santa Rosa, el Raval y Can Mariner. Con este objetivo, ha delimitado varias áreas de conservación y rehabilitación, que agrupan entre 350 y 400 viviendas cada una.

Una vez delimitadas las ACR, el Ayuntamiento ya puede empezar sus intervenciones en rehabilitación en la zona, y un primer paso es establecer un sistema de colaboración con las comunidades de propietarios correspondientes, mediante la firma de un convenio con cada una de ellas. En este convenio, los propietarios autorizan al Ayuntamiento a solicitar subvenciones o contratar proyectos técnicos, de obras y asistencia técnica para la rehabilitación en su nombre. Después, el Ayuntamiento se ocupa de todos estos trámites y asume los costes en primer término, que posteriormente repercute en los propietarios. Cada uno deberá devolver al Consistorio la parte del coste de las obras proporcional a su coeficiente de la propiedad, sin intereses. Para facilitar las condiciones del pago, el Ayuntamiento facilita a las personas propietarias varias alternativas: el pago de 60 cuotas mensuales en 5 años, a la cual se han acogido la mayoría de los propietarios, o bien otras opciones, como el pago del 50 % del importe correspondiente al inicio de las obras y el 50 % al final. También se pueden inscribir a un registro para solicitar ayudas para pagar los gastos de rehabilitación, en el caso de las personas con más dificultades económicas.

Hasta el momento, el Ayuntamiento ha ejecutado las obras de rehabilitación en una de las ACR delimitadas, en la calle de los Pirineus en el barrio de Santa Rosa, en Santa Coloma de Gramenet, con 32 fincas y 386 viviendas. Durante este proceso, el arquitecto municipal destaca que ha sido fundamental el trabajo previo y las reuniones con las comunidades, que han servido para

JOAN MANEL GONZÁLEZ  
considera fundamental

## “la mediación comunitaria” para desarrollar la rehabilitación de las fincas en colaboración con las personas propietarias

identificar interlocutores válidos para poder impulsar la rehabilitación y para hacer un diagnóstico de la situación de los edificios y de sus inquilinos e inquilinas, para lo que destaca la relevancia de la “mediación comunitaria”.

Este trabajo previo con las comunidades ha permitido conocer la situación social, económica y cultural de los hogares y los problemas de convivencia existentes o detectar situaciones de pobreza energética o de necesidad de mejora del confort técnico. El Ayuntamiento también ha identificado las viviendas en proceso de desahucio o sujetas a otras transmisiones por compraventa o herencia y con incidencias en la titularidad.

Gracias a ello, se han podido establecer las prioridades del proceso de rehabilitación y determinar qué se puede hacer y qué no de acuerdo con las comunidades. El resultado de todo es un proceso de rehabilitación “que combina las características de una contratación pública con la gestión de un administrador de fincas y el día a día en la comunidad”, resume el arquitecto municipal.

González advierte que estos procesos son largos y que para desplegar cada ACR se necesita un periodo de seis años, desde el inicio de los estudios iniciales hasta la finalización de las obras, y de entre ocho y doce años si consideramos el final del pago de las cuotas. Además, advierte de las dificultades y limitaciones existentes, como la falta de recursos económicos para mejorar la eficiencia energética de los edificios que hay que rehabilitar en algunas zonas de la ciudad, cuando

las comunidades no lo pueden asumir; o la no adecuación del código de accesibilidad a la realidad de muchos edificios existentes, que no permite colocar ascensores en algunas fincas con poco espacio disponible.

## **El Ayuntamiento de Santa Coloma pide más financiación para rehabilitación a las administraciones supramunicipales**

El arquitecto municipal también es partidario de avanzar en la simplificación de algunos procedimientos administrativos porque son largos y burocráticos, aprovechando las ventajas de los medios tecnológicos, aunque advierte de la brecha digital en los barrios más vulnerables. Además, considera que se deberían crear aplicaciones específicas para la gestión administrativa y económica del cobro de las cuotas, que supone un gran esfuerzo por parte de la Administración local, y ampliar los perfiles técnicos con capacidades de gestión comunitaria, que se tienen que distinguir de los administradores de fincas.

También pide que se facilite la financiación de las obras de rehabilitación. En primer lugar, alerta de que la mayoría de subvenciones para la rehabilitación no prevén que la Administración actúe en nombre de los propietarios y agregar la demanda. En segundo lugar, advierte de que la regulación del IVA no contempla estas actuaciones dentro de las que tienen el IVA reducido, lo que penaliza a los colectivos más vulnerables.

Finalmente, reclama que se promuevan subvenciones y planes que prevean actuaciones integrales de regeneración urbana y hace un llamamiento a las administraciones supramunicipales a hacer un mayor esfuerzo financiero en procesos de rehabilitación, que, en su opinión, superan las capacidades económicas de los ayuntamientos. 📌



Joan Manel  
González y  
Núria Pedrals,  
en el FHAR



El público  
del FHAR en  
el auditorio  
del Macba



Josep Casas,  
arquitecto,  
moderó la sesión  
del FHAR sobre  
la colaboración  
y el control para  
garantizar el buen  
uso de la vivienda

# 09

## La colaboración público-privada en la promoción de vivienda asequible



# La colaboración de la Administración con el sector privado y el tercer sector para ampliar la vivienda asequible



SESIÓN ▶ Coproducción con empresas sin ánimo de lucro o lucro limitado

PRESENTACIÓN 📄 “Coproducción con empresas sin ánimo de lucro o lucro limitado”

Corresponsabilizar al sector privado es fundamental para conseguir ampliar el parque de vivienda asequible en Cataluña y acercarnos a niveles europeos, según varios expertos y expertas. **Ricard Fernández, gerente de Derechos Sociales del Ayuntamiento de Barcelona**, también insiste en esta idea en su ponencia sobre coproducción de vivienda entre la Administración y empresas sin ánimo de lucro o lucro limitado. Menciona varios motivos en defensa de la coproducción: para alcanzar el suelo y la financiación necesarios, aún más en un contexto de limitación de los presupuestos públicos y de su capacidad de endeudamiento, para llegar a determinados segmentos sociales a los que no llega la Administración, para promover la innovación o ser más eficiente e, incluso, por imperativo constitucional, ya que la Carta Magna establece la función social de la propiedad privada.

Para Ricard Fernández, la colaboración con el sector privado responde a la misma voluntad de trabajar en red y

llegar a acuerdos que el Ayuntamiento mantiene con muchos otros actores sociales. En este sentido, recuerda que el Ayuntamiento ha impulsado el Acuerdo ciudadano por una Barcelona inclusiva, del que forman parte 167 organizaciones y redes de entidades que se dedican a promover la inclusión social y reducir las desigualdades. En el marco de este acuerdo, han consensuado una estrategia de ciudad, que considera prioritario reducir la carga que supone el coste de la vivienda para las familias. Concretamente, se prevé reducir una de cada tres casas que tienen que destinar un porcentaje superior al 40 % de su renta anual a los gastos de vivienda. En el 2016, un 19,3 % de las familias de Barcelona (127.959 en total) destinaban cerca de la mitad de sus ingresos a la vivienda.

Uno de los mecanismos para alcanzar este objetivo es la coproducción de políticas de vivienda. Así lo establece el Plan por el derecho a la vivienda 2016-2025 del Ayuntamiento de Barcelona, que considera fundamental la colaboración entre agentes públicos, privados y el tercer sector.



**RICARD FERNÁNDEZ**

BARCELONA

Gerente de Derechos Sociales del Ayuntamiento de Barcelona



Desde el inicio del actual mandato municipal, el gerente municipal de Derechos Sociales considera que la coproducción de viviendas asequibles “ha sido modesta en número, pero importante en concepto”, para hacer calar la idea de que empresas y el tercer sector se tienen que corresponsabilizar. Entre las acciones desarrolladas, menciona los concursos de suelo de derecho de superficie para proyectos de convivencia de cooperativas y fundaciones, los convenios con Hábitat 3 (de la Mesa de Entidades del Tercer Sector Social de Cataluña), API y administradores de fincas para movilizar vivienda vacía para alquiler social y asequible, la medida del 30 %, los convenios con grandes tenedores de viviendas o los proyectos de vivienda para colectivos en riesgo de exclusión social, entre otros.

Para Ricard Fernández, es fundamental abordar el reto de la coproducción de viviendas desde una perspectiva metropolitana:

RICARD FERNÁNDEZ, gerente municipal de Derechos Sociales:  
**“El proyecto Habitatge Metròpolis Barcelona nace de la necesidad de coproducir vivienda con el sector privado y con una visión metropolitana”**

“La ciudad real es la ciudad metropolitana. En la ciudad estricta de Barcelona hay límites con los que es imposible resolver el problema de la vivienda”. Además, considera que Barcelona “tiene que ser solidaria con las nuevas centralidades” que se están generando en otros municipios, y que las diferentes ciudades metropolitanas deben abordar los problemas que tienen en esta materia, como también en otras, de forma conjunta, superando las resistencias a cooperar que hay en la actualidad.

Es desde esta doble perspectiva —en defensa de la coproducción y desde una visión metropolitana— desde la que surge el proyecto **Habitatge Metròpolis Barcelona**. Este proyecto pretende hacer frente a la escasez de alquiler asequible en Barcelona para acercarnos al 15 % de vivienda asequible que marcan los estándares europeos. Concretamente, se marca el objetivo de construir 4.500 viviendas destinadas al alquiler asequible en diferentes fases hasta el año 2028, con una superficie de 70 m<sup>2</sup>. Serán de protección oficial en régimen general (7,28 euros/m<sup>2</sup>) o concertado (8,89 euros/m<sup>2</sup>), por debajo del precio de mercado, que actualmente se sitúa en 12 euros/m<sup>2</sup>.

El instrumento para conseguirlo sería un operador metropolitano de vivienda asequible, constituido por el Ayuntamiento de Barcelona y el AMB con el objetivo de promover y gestionar los pisos de alquiler asequible del área metropolitana. De este modo, se convertiría en el principal operador público-privado del mercado de este tipo de vivienda.

Al mismo tiempo, el operador vehicularía la producción de estos pisos a través de la sociedad mixta Habitatge Metròpolis Barcelona, SA. La sociedad ha sido constituida a principios de este año 2019 por parte del Ayuntamiento de Barcelona y el AMB, a la espera de la incorporación de un socio privado con un gran conocimiento del sector. Este socio, además de accionista, gestionará el parque de viviendas y tendrá un compromiso inicial de permanencia de cinco años. Fernández considera que eso no irá en detrimento del control público, ya que la Administración podrá intervenir en los órganos de la sociedad, si es necesario. Además, asegura que la sociedad mantendrá un equilibrio de la presencia pública y privada. Además, se limitarán los beneficios con dividendos en torno al 4 %.

Hasta el momento, el proyecto todavía no es una realidad. El plazo de presentación de ofertas para incorporar a un socio privado de vivienda se ha aplazado hasta el próximo 31 de julio. No obstante, Fernández se muestra esperanzado y remarca la importancia de empezar la coproducción de vivienda asequible entre actores públicos y privados lo antes posible. 📌

# Alternativas de vivienda de la economía social y cooperativa: el apoyo público a la covivienda

## 9.2.1

### El modelo de covivienda en Barcelona



SESIÓN  
Coproducción  
comunitaria:  
cooperativas en  
cesión de uso y  
*community  
land trust*

Desde la economía social, solidaria y cooperativa también se están impulsando alternativas de vivienda asequible, a las que hay que prestar cada vez más atención, ante el encarecimiento de los precios del mercado inmobiliario.

**Vanesa Valiño, jefa de gabinete de la Concejalía de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona,**

explica cómo la Administración local está impulsando estas alternativas de covivienda en la ciudad, en el marco de una estrategia más global de dinamización del cooperativismo. Desde el 2015, el Ayuntamiento ha dado apoyo a más de ochocientos proyectos cooperativos en Barcelona, impulsados desde el tejido social y la comunidad.

Valiño pone como ejemplo de colaboración del sector público con la comunidad el caso de Can Batlló, el antiguo recinto fabril del barrio de la Bordeta de Sants, que actualmente combina espacios para la dinamización de actividades por parte del tejido del barrio con equipamientos públicos y viviendas asequibles. A principios de marzo del 2019, la Comisión de Economía del Ayuntamiento de Barcelona aprobó la



Interior de La Borda, edificio de vivienda cooperativa en Can Batlló

cesión de Can Batlló a las entidades vecinales para que gestionen las actividades que hacen durante un periodo de 30 años, prorrogable 20 años más.

Precisamente, el recinto de Can Batlló engloba el primer bloque de viviendas cooperativas que se ha edificado en un solar municipal en Barcelona. Con esta finalidad, el Ayuntamiento de Barcelona cedió el derecho de superficie de un solar de este recinto a la cooperativa **La Borda**. Desde finales del año pasado, este edificio, que consta de 28 viviendas, ya es una realidad y sus inquilinos e inquilinas, además de disponer de su casa, comparten espacios comunes de lavandería, cocina o comedor, entre otros.

Para dinamizar más este tipo de experiencias, Valiño explica que, al inicio de este mandato municipal, el primer paso fue constituir una mesa de covivienda, integrada por los diferentes agentes que contribuyen a dinamizar este modelo en la ciudad: cooperativas, entidades de finanzas éticas que aportan préstamos con este fin y otros agentes sociales de la ciudad. Según Valiño, "el objetivo de la mesa era ser capaces de coproducir vivienda cooperativa en cesión de uso en la ciudad". En este modelo, una cooperativa es propietaria de un bloque de viviendas y sus socios y socias, pagando un importe mensual asequible —en el caso de La Borda, de 400 a 680 euros mensuales—, pueden disfrutar de este de manera permanente. Es decir, tienen el derecho a llave, aunque no son propietarios.

A partir de la constitución de esta mesa, el Ayuntamiento hizo una primera licitación de suelo para vivienda cooperativa de siete solares en el 2016 y, actualmente, está trabajando en una segunda licitación de tres solares, según la jefa de gabinete de la Concejalía de Vivienda y Rehabilitación.

En este proceso, Valiño advierte que se han dado escenarios que no habían previsto, por ejemplo "la introducción de la lógica de la competencia en un sector que no competía", ante la convocatoria de concursos públicos de adjudicación de suelo, lo que está haciendo que el Ayuntamiento se replantee algunos aspectos del proceso de licitación. Por otra parte, explica que se vieron obligados a hacer un cambio del Plan general

metropolitano: "Tuvimos que modificarlo para que las cooperativas no estuvieran obligadas a hacer aparcamiento. Cuando llegamos, tú podías hacer vivienda sostenible, pero la normativa urbanística obligaba a hacer aparcamientos". Esta modificación deja exentas de esta obligación a las viviendas protegidas y a las que acrediten una calificación de eficiencia ambiental. Este es el caso de La Borda, un edificio construido mayoritariamente con madera donde se han tenido especialmente en cuenta los criterios de eficiencia energética y se ha querido prescindir del aparcamiento.

Para dar continuidad al modelo de covivienda, Valiño subraya sobre todo la necesidad de conseguir consenso político en torno a este tema, y alerta: "Dentro del mundo de las izquierdas, no está claro. Hay grupos que dicen que toda la vivienda pública tiene que ser de alquiler. Nuestro plan dice que el alquiler público debe representar el 80 %, pero que debemos combinarlo con otras metodologías. Pero no hay acuerdo político". Por otra parte, expone que, en el mundo de la economía social y solidaria, también hay diferentes visiones sobre la apuesta por la covivienda.

Otro obstáculo muy importante es "la maquinaria institucional", porque "lo que es nuevo en la Administración es muy difícil", alerta Valiño.

Considera que el Ayuntamiento tiene mucha trayectoria en la promoción de vivienda pública y que cuesta variar este modelo, pero que hay que encontrar el modo de que la institución "se crea el modelo y lo haga suyo".

Como todo cambio de paradigma, no es un reto fácil, pero la responsable municipal insta a hacer esfuerzos en esta dirección:

"Ante la mercantilización de la vivienda, del suelo y de nuestras vidas, este modelo crea arraigo en los barrios y hace vínculos en ciudades que están muy individualizadas". Concluye citando a Ivan Miró, recordando que, para este referente del cooperativismo, "en este modelo está en juego la idea de modernidad, de manera que, si conseguimos que se instale la idea de que eso es moderno, esa alternativa de vivienda crecerá". 🏡

VANESA VALIÑO,  
jefa de gabinete de la Concejalía  
de Vivienda de Barcelona

**"Se necesita consenso político para impulsar la covivienda y que la maquinaria institucional se crea el modelo y lo haga suyo"**

## 9.2.2

### La vivienda en cesión de uso: el ejemplo de las Baleares



**MARIA ANTÒNIA  
GARCÍAS ROIG**

PALMA DE MALLORCA

Directora gerente del Instituto  
Balear de la Vivienda

PRESENTACIÓN  
Cohabita

ENTREVISTA

El Gobierno de las Islas Baleares también ha ido apostando desde el 2015 por la alternativa de la covivienda, con un modelo que presenta algunas particularidades. Así lo explica **Maria Antònia Garcías Roig, directora gerente del Instituto Balear de la Vivienda.**

El Gobierno balear ha abierto un concurso para ceder cinco solares públicos a cooperativas de vivienda en cesión de uso, concediéndoles el derecho de superficie por un periodo de 75 años, ampliables a 99. La directora del Instituto de Vivienda explica que han optado por someter a concurso público proyectos de covivienda ya definidos, para que diferentes cooperativas puedan optar a desarrollarlos: “Eso no permite a los cooperativistas empezar a trabajar desde el inicio en su propio proyecto, pero sí les supone un ahorro económico, porque ya no tienen que destinar recursos a diseñarlo”.

En el concurso público se valoran aspectos como la contribución del proyecto a la vida en común y al arraigo en el barrio, la sostenibilidad y el impacto energético (reducción del gasto de agua, apuesta por la energía solar...), el uso de materiales de kilómetro cero en la construcción, el control de calidad o la financiación ética, entre otros.

MARIA ANTÒNIA GARCÍAS ROIG,  
Instituto Balear de la Vivienda:

**“La vivienda  
cooperativa en  
cesión de uso ‘genera  
barrio’, de manera  
que promueve las  
relaciones entre el  
vecindario”**



Garcías Roig define la vivienda en cesión de uso como un modelo “a caballo entre la compra y el alquiler”, que permite a los socios y socias acceder a la vivienda a un precio asequible, con cuotas mensuales muy inferiores a los precios de mercado. También destaca que la covivienda contribuye a “generar barrio”, de modo que promueve las relaciones de los propios inquilinos e inquilinas de las viviendas en espacios comunes y también con la comunidad. Finalmente, destaca su flexibilidad, ya que un socio o socia puede salir de la cooperativa y otros pueden entrar en ella. En los requisitos para hacerse cooperativista, se tienen en cuenta criterios socioeconómicos, por lo que se promueve la entrada de familias con escasos ingresos.



La directora del Instituto Balear de la Vivienda destaca el despliegue de este modelo innovador, en una comunidad autónoma donde la cultura de la propiedad como forma de acceso a la vivienda sigue estando muy arraigada e incluso ha predominado hasta hace muy poco en las promociones de protección oficial. “Hasta este mandato no hemos empezado a hacer alquiler de protección oficial; creemos que la inversión pública se debe mantener”, concluye Garcías Roig.

En definitiva, el fomento del alquiler público combinado con viviendas en cesión de uso son dos de las apuestas principales del Gobierno balear. 🇵🇸



De arriba abajo: Maria Antònia Garcías Roig, Vanesa Valiño y la moderadora de la sesión, Mara Ferreri, investigadora posdoctoral en el IGOP (UAB)

## 9.2.3

### El referente austriaco: la combinación de la acción pública y de las asociaciones de vivienda de lucro limitado

En Austria ha habido una apuesta pública muy fuerte por la vivienda social y asequible, desde diversos ámbitos (políticos, legales...), donde también ha sido clave la cooperación entre actores públicos y privados. Una de cada cuatro personas en todo el país vive en pisos públicos (17 %), o bien en viviendas promovidas por las denominadas *asociaciones de vivienda de lucro limitado* (*limited profit housing associations*, LPHA) (7 %). Se trata de entidades privadas, mayoritariamente cooperativas, pero también de sociedades anónimas, que se dedican a la construcción de viviendas y, en menor medida, a la rehabilitación.

**Gerald Koessler, representante de la Federación de las LPHA de Austria**, expuso las características de este modelo durante el Foro de Vivienda y Rehabilitación, para contextualizar el marco en el que actúan estas asociaciones.

Koessler destacó que, mediante la combinación de este doble sistema (vivienda pública y asociaciones de vivienda), Austria se ha convertido en el segundo país de la Unión Europea con la proporción más elevada de vivienda social y asequible, solo por detrás de los Países Bajos. Añadió que, aunque parezca paradójico, lo ha conseguido destinando a vivienda un porcentaje



SESIÓN ▶ Coproducción con empresas sin ánimo de lucro o lucro limitado



**GERALD KOESSL**

AUSTRIA

Representante de la Federación de Asociaciones de Vivienda de Lucro Limitado en Austria



PRESENTACIÓN

The Austrian model of limited profit housing associations



ENTREVISTA

GERALD KOESSL, Federación de Asociaciones de Vivienda de Lucro Limitado en Austria

**“En Austria se dan préstamos para la construcción de viviendas y, a cambio, se pide que su precio sea asequible”**

del PIB, el 0,3 %, que se sitúa 4 décimas por debajo de la media de la UE, una aparente contradicción que se explica por el particular sistema de financiación de las políticas del país en esta materia. Las instituciones austriacas hacen la mayor parte de su gasto en vivienda (el 90 %) en forma de préstamos retornables y, por lo tanto, “son partidas que no suponen un aumento de la deuda pública según los criterios marcados por la UE”, expone el representante de las LPHA. Además, hay otra diferencia entre el sistema austriaco y la tendencia general en Europa: la mayor parte de los préstamos son para la construcción y no para subsidios a la vivienda.

Para Koessler, uno de los rasgos más importantes de este sistema de préstamos es incluir, entre los criterios para concederlos, la limitación de los precios de las viviendas. De este modo, el sistema de préstamos contribuye a garantizar precios asequibles para la ciudadanía.

Estos subsidios a la construcción están abiertos tanto a las LPHA como a otros proveedores privados. La construcción se financia principalmente con préstamos a largo plazo otorgados por los gobiernos regionales —con sistemas que son diferentes en cada región— a un interés reducido en torno al 1 %. Las LPHA combinan este sistema de financiación con otros (subvenciones no reembolsables, hipotecas bancarias...) para sacar adelante sus promociones de vivienda.

## Más de una cuarta parte de las viviendas de Austria están construidas por asociaciones de lucro limitado

En el marco del sistema de vivienda austriaca, Gerald Koessler profundizó en las características y el funcionamiento de estas asociaciones. Empezó recordando sus orígenes, que se sitúan entre finales del siglo XIX y principios del XX, coincidiendo con la industrialización de las grandes ciudades, adonde se desplazaron muchas personas en busca de trabajo y, por lo tanto, también de alojamiento. Impulsadas por el movimiento cooperativo, nacieron entonces las primeras asociaciones de vivienda para responder a estas nuevas necesidades, aunque su crecimiento no se aceleraría hasta después de la Segunda Guerra Mundial.

Actualmente, hay 185 LPHA en toda Austria (98 cooperativas y 77 sociedades anónimas de diferentes tipos), todas ellas agrupadas en la Federación Austriaca de Asociaciones de Vivienda. Disponen de un parque de 923.000 viviendas, el 71 % de las cuales son de alquiler, y, por término medio, cada una gestiona 5.000, aunque hay asociaciones de diversa envergadura, desde las pequeñas, que gestionan 8 pisos, hasta las más grandes, que tienen 40.000.

Globalmente, su peso en la construcción de viviendas es muy importante: hacen entre 12.000 y 15.000, del 25 % al 30 % del total de los pisos que se construyen en todo el país. El alcance de su parque de viviendas les permite dar respuestas habitacionales no tan solo a familias con bajos ingresos, sino también a la clase media. Entre los inquilinos y las inquilinas de estas casas hay bastante mixtura social. También hay que destacar la elevada calidad de los pisos construidos y la aplicación de la innovación tecnológica al servicio de la construcción de viviendas más sostenibles y más adaptadas a las necesidades de las personas.

GERALD KOESSL  
“El principal objetivo de las asociaciones es la provisión de viviendas asequibles, no el lucro económico”



Gerald Koessler remarca que, aunque las asociaciones de vivienda son entidades privadas, tienen el lucro limitado, según la ley que las regula, originaria de principios del siglo XX. En este sentido, explica que se limitan los dividendos de los accionistas y que la mayoría de sus beneficios se reinvierten en la construcción de vivienda asequible o rehabilitación (mayoritariamente en construcción), la única actividad a la que se pueden dedicar. Además, cabe destacar que están sujetos a unas normas especiales de auditoría y control.

Su principal objetivo es dar continuidad en la provisión de vivienda asequible a largo plazo, y el precio del alquiler de sus pisos está muy regulado: "No pueden cobrar más ni tampoco menos de lo que cuesta construir y mantener las casas". El precio medio de los pisos es

de 6,8 euros por m<sup>2</sup> (un 23 % por debajo del precio de mercado). Dada su contribución social, sí que se las exime del pago del equivalente al impuesto de sociedades en Austria. Hay que tener en cuenta que actualmente se enfrentan a un encarecimiento del suelo y de los costes de la construcción.

Además, Koessler destaca que las LPHA contribuyen a estabilizar el mercado de vivienda y también el laboral —al generar puestos de trabajo—, ya que actúan de manera anticíclica. Es decir, construyen más viviendas cuando el sector privado hace menos.

Buena prueba de la contribución social de las asociaciones de vivienda es su alta aceptación entre la ciudadanía. El 92 % piensa que son importantes, y el 70 %, que todavía lo serán más en el futuro. En este sentido, el representante de la Federación de LPHA austriacas apunta que uno de sus retos de futuro será responder a la fuerte demanda de vivienda asequible en zonas urbanas.



Momentos de la intervención de Gerald Koessler y Ricard Fernández en el FHAR, con la moderación de Anna Gener, presidenta de Aguirre Newman



## La experiencia de Viena: un modelo de vivienda de ciudad con consenso político



SESIÓN

La generación de alquiler asequible



**BOJAN  
SCHNABL**

VIENA

Unidad de Investigación en Vivienda del Ayuntamiento de Viena



PRESENTACIÓN  
Social resp.  
Subsidized  
housing in  
Vienna



ENTREVISTA

En una ponencia posterior, **Bojan Schnabl, miembro de la Unidad de Investigación en Vivienda del Ayuntamiento de Viena**, explicó el modelo que sigue concretamente la capital del país en esta materia. En Viena, la suma de los pisos públicos y de los promovidos por las *limited profit housing associations* representa el 45 % del parque total de viviendas (un 25 % públicas y un 20 % más de las LPHA), 21 puntos por encima de la media estatal. La capital tiene actualmente 220.000 viviendas públicas y 182.000 más de las LPHA.

En el marco de un sistema de políticas de vivienda bien vertebrado por todo el país, el Ayuntamiento de Viena ha querido dar un paso más: ha configurado un modelo de ciudad en políticas de vivienda y urbanismo a partir de un amplio consenso político entre actores públicos y privados.

Schnabl remarca que este consenso político no se limita estrictamente a las políticas de vivienda, sino que las enmarca en el desarrollo de un modelo de ciudad más sostenible desde el punto de vista social, económico o medioambiental, en coherencia con los objetivos contra el cambio climático de las Naciones Unidas. Explica que las políticas de vivienda y urbanismo de Viena promueven el desarrollo sostenible, por ejemplo, teniendo en cuenta criterios

de eficiencia energética en la construcción y rehabilitación de edificios, otro eje de actuación prioritario en la ciudad.

Asimismo, se desarrollan con criterios de mixtura urbana, para minimizar los procesos de gentrificación, y se consideran también una fuente generadora de puestos de trabajo.

La gestión pública del suelo también es otro de los pilares de este modelo. Schnabl

valora muy positivamente que se

haya incorporado recientemente al Código de edificación de Viena una nueva categoría de uso del suelo para vivienda subvencionada. Finalmente, destaca la necesidad de generar un sistema de financiación sostenible en políticas de vivienda. La capital austriaca destina cerca de 600 millones de euros anuales a políticas de vivienda, combinando el sistema de préstamos para la construcción o rehabilitación de viviendas, que se aplica por todo el país, con subvenciones a fondo perdido o ayudas para el pago a la vivienda para los colectivos con más dificultades.

Un 45 % del parque de viviendas municipal es de alquiler. "En Viena es igual de rentable alquilar un piso que venderlo", explica Schnabl. El representante de la Unidad de Investigación en Vivienda del Ayuntamiento de Viena destaca la estricta protección de los derechos de las personas inquilinas y que los contratos de alquiler son permanentes, con un precio tasado de 5,58 euros por m<sup>2</sup> en el caso de los pisos municipales. Según Schnabl, eso también presiona a la baja los precios de la vivienda en el mercado libre.

Para el funcionamiento de este modelo, es primordial la implicación de diferentes actores públicos y privados. El miembro de la Unidad de Investigación del Ayuntamiento de Viena explica que en la gestión, construcción o rehabilitación de suelo y viviendas intervienen actores públicos como las empresas municipales, compañías privadas que compiten en concursos públicos o las *limited profit housing associations*. La integración de todos estos actores en un modelo único promovido por los poderes públicos es fundamental para garantizar el derecho a la vivienda, según Bojan Schnabl, que concluye: "Si el mercado privado en las circunstancias actuales no es capaz de satisfacer las necesidades de vivienda del 75 % de la población, es obvio que la intervención pública es necesaria".

BOJAN SCHNABL

**"Las políticas de vivienda de Viena se enmarcan en objetivos más globales de desarrollo sostenible"**

## 9.2.4

### La experiencia de los *community land trust* en Bruselas



**JOAQUÍN DE SANTOS**

BÉLGICA

Responsable del proyecto europeo Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC) de la CLTB

PRESENTACIÓN  
El modelo *community land trust*

ENTREVISTA

Desde el tejido social y comunitario de Bruselas, se ha emprendido otra alternativa de vivienda asequible, impulsada de abajo arriba. Se trata del *community land trust* (CLT), un modelo que Bruselas ha exportado por primera vez a la Europa continental desde los Estados Unidos y que, en cierto modo, se basa en un criterio inverso al de la vivienda en cesión de uso. Si en el modelo descrito anteriormente la propiedad del suelo es de la Administración, y la del bloque de viviendas edificado en los terrenos cedidos, de la cooperativa, en los CLT, lo que es colectivo es la propiedad del suelo, pero los pisos pertenecen a personas (o entidades) diferentes.

Según la organización internacional World Habitat, un *community land trust* es una organización sin ánimo de lucro, controlada por una comunidad que posee, despliega y gestiona los activos locales al servicio del bien de común. Su objetivo es adquirir tierras y bienes en beneficio de una determinada localidad o comunidad a perpetuidad.

Actualmente, los *community land trust* están presentes en diferentes países del mundo (los Estados Unidos, Canadá, el Reino Unido, Francia, Kenia...) y presentan una gran diversidad. La propiedad colectiva del suelo puede servir únicamente para facilitar el acceso a la vivienda, pero también para desarrollar el tejido social, comercial o comunitario. Puede adaptarse a

entornos tanto urbanos como rurales y a extensiones diversas, desde una manzana de casas hasta una provincia entera. En total, se calcula que hay más de medio millar de CLT en todo el mundo.

En el caso del Community Land Trust Bruxelles (CLTB), **Joaquín de Santos**, responsable del proyecto europeo **Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC)** del CLTB, explica que el principal objetivo es “garantizar que la ciudadanía, especialmente las personas en situación más vulnerable, puedan disponer de una vivienda adecuada”, para contribuir así a que se puedan integrar socialmente de una manera plena.

JOAQUÍN DE SANTOS (Community Land Trust Bruxelles):

**“El suelo pertenece a la comunidad, y las viviendas a cada uno de los propietarios, que las compran a un precio asequible con el compromiso de respetar límites de renta si las vendieran”**



Momentos de la intervenció de De Santos en el FHAR

A pesar de su gran diversidad, tanto en Bruselas como en las diferentes partes del mundo donde están implantados, los CLT presentan características comunes. Por una parte, su modelo de propiedad es híbrido, es decir, el terreno es propiedad colectiva y las viviendas pertenecen a propietarios individuales, en algunos casos cooperativas o asociaciones. Por otra parte, se garantiza la asequibilidad de las viviendas, ya que una condición para que las personas propietarias las puedan adquirir a un precio asequible es justamente que, si más adelante las vendieran, tendrían que respetar unas limitaciones de renta.

También hay que añadir que todos los CLT están abiertos a la participación ciudadana y tienen un modelo de gestión comunitaria. Normalmente, un tercio de sus administradores representan a los residentes; un tercio, al vecindario y a la sociedad civil de la zona; y otro tercio, al sector público. En este sentido, Joaquín de Santos destaca que el CLTB también quiere promover "la integración en el barrio" de los residentes de la comunidad, así como su "empoderamiento": se hacen labores de acompañamiento de los futuros habitantes, con talleres sobre arquitectura, gestión energética, convivencia, comunicación no violenta...". También se les implica en el proceso de diseño y construcción del proyecto.

Finalmente, destaca la responsabilidad del consejo de administración del CLT de garantizar la continuidad y permanencia en el tiempo del proyecto. Por ello, es fundamental el contacto permanente con los residentes de la comunidad y conocer muy bien su situación y necesidades, para prevenir posibles problemas socioeconómicos o de convivencia.

## Bruselas ha importado a la Europa continental la experiencia de los CLT de los Estados Unidos

Joaquín de Santos explica que la idea de exportar este modelo a Bruselas surgió a raíz de la grave crisis de vivienda que sufrió la ciudad durante la primera década del siglo XXI. En este contexto, un colectivo ciudadano de Bruselas conoció en una conferencia internacional sobre cooperativas de vivienda en Francia en el 2008 la experiencia de los CLT de los Estados Unidos, donde estas comunidades existen desde hace más de cincuenta años. Por aquella misma época, la ONU también premió el mayor CLT del mundo, el Champlain Housing Trust de Burlington, creado en 1983 e impulsado por Bernie Sanders, el entonces alcalde de la ciudad. Posteriormente, una pequeña delegación de Bruselas tuvo la oportunidad de viajar a Burlington para estudiar su modelo, y solo un año después se constituyó el Community Land Trust de Bruselas.

Tras una intensa tarea de sensibilización con los diferentes agentes políticos y sociales de la ciudad, la plataforma consiguió que a finales del año 2012 el Gobierno de la región de Bruselas reconociera oficialmente el CLT y empezara a proporcionar financiación pública para su puesta en marcha. Actualmente, el CLTB desarrolla una decena de proyectos de este tipo en la ciudad, entre ellos el Arc-en-Ciel, una comunidad de 32 viviendas que se está finalizando y donde llegarán los primeros residentes en setiembre del 2019. Tendrá también una antena local de una asociación feminista.

El CLTB ha recibido varios reconocimientos y premios desde que se puso en marcha, pero su representante advierte de las dificultades que han tenido y de los muchos retos que tienen de antemano. Entre los retos está el de encontrar un modelo jurídico adecuado, ya que era la primera

vez que se llevaba este modelo a la Europa continental. También considera necesario fortalecer el apoyo político a estas iniciativas, seguir mejorando la participación y la convivencia de las comunidades y diversificar las fuentes de financiación para no depender solo de ayudas públicas.

Según su opinión, hay que apostar por la extensión de los CLT en Europa, y explica que un grupo de investigación de la Universidad de Córdoba está investigando cómo desplegar los CLT en el Estado español. Según Joaquín de Santos, hay muchos motivos para hacerlo, porque los *community land trust* son “una herramienta flexible para facilitar el acceso a la vivienda y la renovación urbana”, que genera comunidades en beneficio del bien común “a perpetuidad” y que, además, contribuye a articular intereses colectivos e individuales y al empoderamiento ciudadano. 📌

# 10

## Vivienda para nuevos modelos de convivencia



# Los Países Bajos, un país de referencia en el *cohousing* social e intergeneracional



SESIÓN  Vivienda intergeneracional. Aproximaciones a las diferentes necesidades vitales

Con más de treinta años de experiencia como arquitecta, **Ana Fernández** ha desarrollado la mayor parte de su carrera en los Países Bajos, impulsando proyectos de vivienda con fines sociales, muchos de *cohousing* (covivienda) intergeneracional o social. Actualmente, es socia de **Cohousing\_LAB**, una empresa de servicios que está trabajando para trasladar esta experiencia a Cataluña.

Destaca que, en proyectos de *cohousing*, es fundamental el protagonismo de las personas que vivirán en estos bloques de viviendas y que su empresa se dedica a hacer de dinamizadora del proceso de diseño de cada uno y a aportar su experiencia. Este proceso debe ser necesariamente participativo e implicar a los miembros de la comunidad.

El *cohousing* intergeneracional es un tipo de vivienda cooperativa pensada para la convivencia de colectivos de diferentes edades y necesidades. En Cataluña, esta es todavía una experiencia incipiente, como también lo son las iniciativas de vivienda cooperativa en su conjunto. No es así, en cambio, en los Países Bajos,

donde las cooperativas de vivienda que impulsan alternativas de *cohousing* tienen un fuerte arraigo, sobre todo desde mediados del siglo XX.

Fernández explica que el Gobierno holandés apoya a estas asociaciones para que promuevan viviendas asequibles para la ciudadanía, por ejemplo, facilitándoles suelo a bajo precio o reduciéndoles los costes de las licencias de obra. Actualmente, las asociaciones de vivienda tienen una especial relevancia en el mercado inmobiliario del país, ya que el 60 % del parque de vivienda social de alquiler está en manos de estas cooperativas.

Entre las viviendas cooperativas, también se incluyen algunas experiencias de vivienda intergeneracional. Ana Fernández expone algunas en las que ha estado implicada profesionalmente durante su etapa en los Países Bajos.



**ANA FERNÁNDEZ**  
BARCELONA  
Arquitecta

## Un proyecto inicialmente para jóvenes que se convierte en intergeneracional por decisión de la propia comunidad

Empieza hablando de una experiencia que data de 1976 en la ciudad de Groningen, en el norte del país, que supuso la reforma de un edificio catalogado como monumental. Inicialmente, fue impulsado por un grupo de jóvenes, la mayoría de los cuales siguen viviendo actualmente en el edificio con cerca de 70 años. Con el paso del tiempo, el proyecto "se convirtió en intergeneracional por elección de la propia comunidad". Con la incorporación de personas jóvenes, se han visto los beneficios que la convivencia intergeneracional aporta a la comunidad: diversidad, aprendizaje, intercambio, apoyo mutuo... Fernández también destaca la alta adaptabilidad del proyecto a las inquietudes de los residentes. Por ejemplo, en esta comunidad hay personas que querían hacer labores de lutier y maquetista, para lo que han convertido unas antiguas caballerizas en un taller para desarrollar estos trabajos.



Ana Fernández explicó diferentes experiencias de vivienda intergeneracional

## La convivencia de jóvenes y personas mayores con dependencia y movilidad reducida en un proyecto de convivencia

Más adelante, en 1990, se puso en marcha un proyecto de *cohousing* intergeneracional en Bedum, en el noreste de los Países Bajos. En este caso, el proyecto está pensado para la convivencia de personas mayores con movilidad reducida y un alto nivel de dependencia con personas jóvenes (en familia o no, y ya sean jóvenes estudiantes o que trabajen). Como los jóvenes no tienen problemas de movilidad, están ubicados en los pisos superiores, pero en las plantas bajas hay espacios comunes para que todos los residentes se relacionen entre ellos y también con el vecindario de la zona, ya que hay un patio abierto a la comunidad.

## Un edificio para la convivencia de jóvenes con diversidad funcional y personas mayores con autonomía

Fernández destaca que cada ejemplo "muestra que la diversidad tipológica en proyectos intergeneracionales es muy alta", y expone un tercer caso, con perfiles muy diferentes de los de la experiencia anterior. En la ciudad de Hengelo, en el este del país, conviven jóvenes con discapacidad física y mental con personas mayores que aún mantienen cierta autonomía. Para la arquitecta, en este proyecto ha sido clave garantizar la accesibilidad,



buscar soluciones flexibles —por ejemplo, se ha previsto que en el futuro pueda crecer el número de personas mayores y reducirse el de jóvenes, y los edificios se podrían adaptar a este nuevo escenario— y buscar “puntos de conexión” con iniciativas que aporten un beneficio mutuo a los diferentes miembros de la comunidad. El principal punto de conexión que han encontrado es un restaurante, que está gestionado por los jóvenes con discapacidad, y que proporciona un servicio de catering a las personas mayores, al que pueden recurrir si no tienen ganas de cocinar. Además, el restaurante propicia un ambiente distendido y agradable que facilita las relaciones mutuas entre los miembros de la comunidad y con el vecindario de la zona, ya que es un servicio abierto a todos los públicos.

ANA FERNÁNDEZ, arquitecta

**“En experiencias de vivienda intergeneracional y social, es fundamental ‘crear espacios de colaboración’ con las comunidades para saber ‘cómo quieren vivir’”**

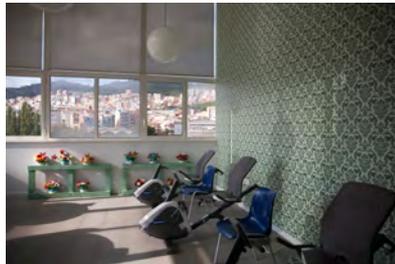
## Un modelo de convivencia para facilitar los cuidados informales

La socia de Cohousing\_LAB también destaca una experiencia más reciente de *cohousing* para facilitar los “cuidados informales”, o lo que es lo mismo, los que recibe una persona con dependencia por parte de alguien de su entorno familiar o social sin recurrir a un servicio profesional externo. Aclara que los cuidados informales “están institucionalizados en los Países Bajos, porque el Estado se ha dado cuenta de que le sale más a cuenta facilitar este modelo que costear con fondos públicos un profesional con esta finalidad”.

Una manera de facilitar este modelo de atención es diseñar convivencias que tengan en cuenta las necesidades tanto de las personas con dependencia como de sus cuidadoras, como el que funciona en la ciudad holandesa de Groningen desde el 2016. A la hora de diseñar este edificio, por una parte, se tuvo en cuenta que la persona con dependencia requería atención continuada y, por otra, que la cuidadora también tenía que poder preservar su propia esfera de vida personal y disfrutar de momentos de respiro. La clave para conseguirlo fue el modelo de dos viviendas interconectadas: cada una de estas personas vive en un piso separado

y tiene autonomía, pero al mismo tiempo están muy cerca la una de la otra, y la persona cuidadora puede atender rápidamente cualquier necesidad que pueda tener la persona con dependencia. Cada piso tiene un acceso independiente y una puerta que los conecta internamente, que puede estar cerrada o abierta, según el momento del día.

En el mismo edificio, además de 22 viviendas como estas de cuidados informales (11 parejas de 2 pisos independientes), hay 24 viviendas para familias y 10 para jóvenes que se acaban de emancipar. Eso también facilita que las personas cuidadoras y con dependencia tengan otros espacios de relación y de convivencia más plurales y enriquecedores.



## Una experiencia piloto en Badalona adaptada a las necesidades de personas con esclerosis múltiple: la cooperativa aflorEM

Tras exponer algunas de las múltiples experiencias que existen en los Países Bajos, Ana Fernández explica que su empresa, Cohousing\_LAB, está participando en la implantación de un proyecto de *cohousing* de carácter social en Cataluña. Está impulsado por la cooperativa aflorEM, formada por diez personas afectadas por esclerosis múltiple que se han propuesto crear un bloque de viviendas que responda a sus necesidades específicas en la ciudad de Badalona, a la que están vinculados los diferentes miembros de la comunidad. Cabe destacar que han escogido un solar completamente llano y que el edificio dispondrá de gimnasio con servicio de fisioterapia y piscina climatizada para hacer ejercicios.

Son múltiples las necesidades sociales a las que puede dar respuesta este modelo de convivencia, en opinión de Ana Fernández, que remarca la importancia de que la arquitectura sea capaz de anticipar nuevas tendencias y retos emergentes. En este sentido, considera que en el futuro será importante crear espacios adaptables y lo bastante flexibles para adaptarse a personas de diferentes edades y circunstancias y, sobre todo, "entrenarse cada vez más en los procesos de participación". Para llevar a cabo experiencias de vivienda intergeneracional y social, es fundamental "crear espacios de colaboración" con las comunidades para detectar cuáles son sus inquietudes y "cómo quieren vivir". 🏡

## Un banco de tiempo entre personas mayores que se dedicaban a la agricultura y jóvenes con discapacidad leve: los primeros les enseñan a cultivar la tierra y los segundos les ofrecen apoyo y acompañamiento

Ana Fernández finaliza con un ejemplo de la población de Opende, del noreste de los Países Bajos, que se está desarrollando en la actualidad. La voluntad es unir a personas mayores que se han dedicado a la agricultura, que ya no pueden vivir en la casa donde tenían sus tierras porque ya no pueden trabajarlas y necesitan un hogar más accesible, con jóvenes con discapacidad leve. Han sido las propias familias de los jóvenes las que han apostado por este proyecto, porque en el pueblo no hay una residencia que pueda

atender sus necesidades, y piensan que con este proyecto las personas mayores podrán enseñar a las personas jóvenes a cultivar la tierra. El funcionamiento se basará en un "sistema de banco del tiempo", en el que las personas mayores enseñarán a los jóvenes a cultivar la tierra y, a cambio, estos les ofrecerán apoyo o acompañamiento (para comprar, ir al médico, limpiar la casa...).

# Un caso de éxito en el Estado español: vivienda intergeneracional en Alicante



PRESENTACIÓN  Vivienda intergeneracional

A diferencia de los Países Bajos, en España las experiencias de vivienda intergeneracional son aún incipientes. Una de las más destacadas es la promovida por el Patronato Municipal de Vivienda de Alicante, que ha impulsado un bloque de viviendas donde conviven personas mayores y personas jóvenes en la plaza de América de esta ciudad. **El gerente del patronato, Gaspar Mayor,** explicó durante el foro el proceso que los condujo a impulsar este nuevo modelo de vivienda en la ciudad.

Con una larga trayectoria en la gestión pública de alquiler, el patronato detectó que las personas mayores presentaban necesidades específicas. Las personas mayores son un colectivo con “baja visibilidad”, pero sufren en muchos casos “un alto nivel de vulnerabilidad” que afecta a su acceso a una vivienda digna, explica Gaspar Mayor.

El gerente del patronato explica que inicialmente intentaron combatir esta discriminación, estableciendo condiciones específicas para las personas mayores en los criterios de asignación de viviendas públicas. Así, por ejemplo,

establecieron puntuaciones extras en el sistema de baremos y cuotas obligatorias de personas mayores en el acceso al alquiler público, y se plantearon crear recursos residenciales exclusivos.

Pero pronto se dieron cuenta de que eso no acababa de responder a las necesidades específicas de las personas mayores, que en muchos casos sufren condiciones deficientes de la vivienda, por ejemplo, con respecto a la accesibilidad; sufren soledad no deseada o sensación de desprotección; o pueden verse presionadas por el entorno para que abandonen su casa en contra de su voluntad, explica Mayor.



**GASPAR MAYOR**

ALICANTE

Gerente del Patronato Municipal de Vivienda de Alicante

GASPAR MAYOR, gerente del Patronato Municipal de Vivienda de Alicante

**“Las viviendas para personas mayores deben poder adaptarse a la rapidez con la que se suceden los cambios en esta etapa de la vida”**



Ponencia de Gaspar Mayor en el FHAR, moderada por Carles Baiges, arquitecto

Diagnosticadas estas necesidades, el Patronato Municipal de Vivienda de Alicante llegó a las siguientes conclusiones: en primer lugar, había que reducir el tiempo de espera para una solución de alojamiento; en segundo lugar, fomentar programas comunitarios de vivienda en los que las personas mayores se dieran apoyo mutuo las unas a las otras; y, en tercer lugar, diseñar viviendas capaces de adaptarse a la rapidez con la que se suceden los cambios en esta etapa de la vida. En este sentido, Gaspar Mayor argumenta: “A partir de los 65 años, todo ocurre mucho más deprisa y los cambios se suceden a un ritmo vertiginoso (jubilación, viudedad, enfermedad, incapacidad temporal...), para lo que es necesario tener en cuenta este factor en el diseño de la política de viviendas para este colectivo”.

Para empezar a caminar en esta dirección, el Patronato Municipal de Alicante promovió un primer bloque de 18 viviendas para personas mayores, en el casco antiguo de la ciudad, en la Lonja de Caballeros. Aunque esta primera experiencia no funcionó del todo, sí supuso un importante aprendizaje. “Dos vecinos murieron pocos meses después de que el edificio —donde solo vivían personas mayores— se hubiera puesto en marcha. Eso nos obligó, para subir la moral, a hacer algo, y decidimos que vinieran algunas personas jóvenes al edificio para probar, sin más compromiso. Por casualidad, un joven y una mujer mayor establecieron una relación muy estrecha y los resultados de su apoyo mutuo nos hicieron ver el camino que teníamos que emprender”. Así explica Gaspar Mayor cómo decidieron emprender hace ahora diez años la iniciativa del bloque de viviendas intergeneracional.

Se trata de un bloque de 72 viviendas de alquiler y con algunos servicios comunes, donde actualmente viven 56 personas mayores y 16 jóvenes. Se ha financiado mayoritariamente con fondos públicos y un préstamo hipotecario que se devuelve con las cuotas de las personas inquilinas. Se trata de cuotas asequibles de 150 euros al mes, a las que se tienen que añadir 50 euros más de gastos corrientes. Hasta ahora no se han dado casos de morosidad.

El edificio está dotado de un centro de salud y un centro de día, además de plazas de aparcamiento en concesión y de un servicio de conserjería. Gaspar Mayor explica que está situado en un solar municipal de un barrio popular de Alicante, para el que este bloque de viviendas se ha convertido en un “icono”.

El gerente del Patronato Municipal de Vivienda detalla los requisitos que se piden a las personas inquilinas de estas viviendas. Estas deben ser mayores de

65 años y pueden habitar en la vivienda indefinidamente siempre que mantengan las condiciones para hacerlo de manera autónoma, mientras que las personas jóvenes deben tener menos de 35 años y pueden quedarse un máximo de 7 años o hasta que alcancen esta edad. A los jóvenes también se les pide un compromiso hacia la comunidad y solidaridad con las personas mayores con las que conviven, algo que es especialmente valorado en el sistema de adjudicación de las viviendas. También se pide un compromiso de tutela por parte de los familiares de las personas mayores que residen en el bloque.

Para poder acceder a una de estas viviendas, no se puede tener un piso en propiedad y, si las personas mayores tuvieran uno en malas condiciones o poco accesible, deberían cederlo al programa municipal de alquiler asequible. También se fijan criterios de renta: los ingresos de los inquilinos no pueden superar más de 2,5 veces el IPREM (actualmente situado en 7.519 euros anuales). Además de los ingresos, en el caso de las personas mayores también se tienen en cuenta otros factores de vulnerabilidad en el proceso de adjudicación (soledad, accesibilidad o habitabilidad del piso donde se encontraban antes...), así como la idoneidad del recurso para la situación personal de cada uno.

Gaspar Mayor destaca las ventajas de este modelo, que se ha convertido en un referente de vivienda intergeneracional dentro y fuera de España y ha recibido varios reconocimientos. Para Gaspar Mayor, permite “solucionar problemas de alojamiento con alquileres asequibles” para personas mayores y jóvenes, y “favorecer el intercambio de experiencias y valores y mejorar el respeto y la valoración mutuos”. Para promover la convivencia, el bloque de viviendas dispone de espacios comunes (de lectura, informática, televisión, música, talleres y actividades festivas o de relación social, huertos, aparatos de gimnasia...)

GASPAR MAYOR:

**“La vivienda intergeneracional permite a las personas mayores reducir la sensación de soledad y alargar su tiempo de vida independiente, y a los jóvenes, mejorar su autoestima y sentirse útiles”**

y cada planta tiene usos diferenciados, de manera que todos los inquilinos que quieran hacer una misma actividad tienen que coincidir necesariamente.

En el caso de las personas mayores, Mayor considera que la vivienda intergeneracional contribuye a “evitar el aislamiento, la soledad y el miedo, mejorar su calidad de vida y estado anímico y alargar su tiempo de vida independiente”. En el caso de las personas jóvenes, también “mejora su autoestima y la sensación de sentirse útiles”.

Si bien los jóvenes contribuyen a dinamizar la comunidad, Mayor destaca que se han encontrado con más capacidad de autoorganización de las personas mayores de la que esperaban: “Creamos el proyecto pensando que serían los jóvenes quienes dinamizarían comités de trabajo. Pero nos encontramos con que muchas personas mayores dinamizan los grupos. Ellos mismos se han autoorganizado. Por ejemplo, han organizado un comité para casos de enfermedad: reciben a la persona, cuidan al vecino o vecina que lo necesita durante un tiempo...”.

Para el gerente del Patronato de Vivienda de Alicante, el éxito de este proyecto radica en haber conseguido “transformar un edificio de viviendas en una comunidad activa y participativa, que no necesita prácticamente la tutela municipal y donde se puede vivir casi en familia”. 📌

# 103

## ¿Cómo se pueden adaptar las viviendas a la evolución de los cambios sociales con perspectiva de género?



PRESENTACIÓN  Viviendas para vidas largas y diversas: intergeneracionalidad e igualdad



**ZAIDA  
MUXÍ**

BARCELONA

Arquitecta

 ENTREVISTA

Las maneras de vivir cambian a lo largo del tiempo, y el diseño de las viviendas también debe tenerlo en cuenta para adecuar los edificios a las necesidades de la población en cada época y contexto histórico. No tenemos que perder de vista "por qué y para quién hacemos las viviendas", insiste **la arquitecta Zaida Muxí**.

Las reflexiones sobre este tema vienen de lejos y son muchos los autores y las autoras que han teorizado sobre ello. A raíz de la Revolución Industrial, entre principios del siglo XIX y principios del XX, muchos pensadores y pensadoras que defendían la mejora de las condiciones de vida de la clase obrera también reflexionaron sobre cómo garantizar una vivienda digna a la población, desde Flora Tristán, que luchó especialmente contra la explotación de las mujeres en la industria, hasta Karl Marx y Friedrich Engels, pasando por Octavia Hill.

Además, durante la primera mitad del siglo XX, surgieron varias teorías sobre cómo organizar los núcleos urbanos, desde la teoría de la ciudad jardín de Ebenezer Howard, que defendía un

crecimiento moderado de las urbes y un equilibrio entre la parte urbanizada y los espacios verdes para mantener un modelo de vida y trabajo saludable, hasta la Carta de Atenas, manifiesto urbanístico que defiende la separación funcional de los espacios de residencia, ocio y trabajo y una densidad razonable de los núcleos urbanos (publicado en 1942 por Le Sert y Le Corbusier). A estos modelos se añaden las aportaciones de la teoría feminista sobre cómo adaptar mejor las viviendas a las necesidades de los trabajos domésticos y de cuidado.

ZAIDA MUXÍ, arquitecta

**"No se puede desvincular el derecho a la vivienda del derecho a la ciudad"**

Muxí lamenta que, a partir de la segunda mitad del siglo XX, se dejaron de lado las múltiples y diversas aportaciones teóricas sobre cómo ajustar la vivienda a las necesidades de las personas. La arquitecta explica que, después de la Segunda Guerra Mundial y de la merma del parque de viviendas que comportó el conflicto en varios países, empezó a prevalecer “la idea de cantidad por encima de la de calidad”. Esto explica la posterior extensión de los barrios periféricos altamente densificados en diferentes ciudades europeas y latinoamericanas, donde se acumulan muchas viviendas de pequeñas dimensiones y baja calidad, sin que eso vaya acompañado de servicios, equipamientos, infraestructuras... Se emprende un proceso “que desvincula el derecho a la vivienda del derecho a la ciudad, que deberían ser dos conceptos estrechamente vinculados”, en opinión de Muxí.

Para la arquitecta, urge volver a reflexionar sobre qué significa *vivienda social* en la actualidad. Si entre finales del siglo XIX y principios del XX se había teorizado sobre soluciones habitacionales para la clase obrera, en estos momentos toca reflexionar sobre cómo garantizar el derecho de la vivienda del “precariado”. Muxí identifica a este colectivo con las personas que, a pesar de trabajar, tienen dificultades o no pueden pagar un piso y que tampoco encuentran una respuesta efectiva en las políticas públicas o las ayudas de acceso a la vivienda. “La vivienda ya no es un problema para las capas con menos acceso a los recursos, sino que es un problema generalizado. Por lo tanto, tenemos que pensar soluciones de vivienda para todas las capas sociales”, subraya la arquitecta, para quien la mercantilización de la vivienda y la falta de regulación por parte de los estados han agravado aún más el problema durante las últimas décadas.

Con el fin de planificar las políticas públicas de vivienda y dar soluciones arquitectónicas que se ajusten a las necesidades sociales, Muxí señala algunos retos presentes y futuros. Por una parte, advierte que, a diferencia de principios del siglo XX, muchas ciudades ya no tienen espacio

ZAIDA MUXÍ

**“Las viviendas deben pensarse para ciclos de vida más largos y teniendo en cuenta el envejecimiento de la población y la diversidad de modelos de convivencia”**

para crecer y, por lo tanto, se tendrán que encontrar soluciones habitacionales renovando y reformando el tejido urbano ya existente. Por otra parte, señala que, dado el incremento de la esperanza de vida, las viviendas se tendrán que pensar para ciclos de vida más largos y poder adaptarse a las necesidades cambiantes de las personas a medida que van avanzando en edad. El envejecimiento de la población, a causa de la inversión de la pirámide de edad, también requiere una creciente adaptación de las viviendas a las necesidades de las personas mayores, aunque teniendo en cuenta la mejora de la calidad de vida y de la autonomía hasta edades cada vez más avanzadas.

Otros retos tienen que ver con la diversificación de los modelos familiares y de convivencia. Muxí subraya que es paradójico que, aún hoy, se sigan reproduciendo mayoritariamente las viviendas de cuatro o cinco habitaciones para familias con dos personas adultas y dos niños o niñas, cuando el modelo de familia tradicional está perdiendo bastante en favor de otros modelos de convivencia (personas que viven solas, familias monoparentales...).

## La perspectiva de género en el urbanismo y la arquitectura

Muxí, autora del libro *Mujeres, casas y ciudades*, también insiste en tener en cuenta la perspectiva de género a la hora de diseñar las viviendas y sus cambios a lo largo del tiempo. A propósito de este tema, se refiere a la comparación realizada por la arquitecta y referente del urbanismo feminista Franziska Ullmann sobre los estilos de vida de mujeres y hombres en los años cincuenta del siglo pasado y en la actualidad. A mediados del siglo pasado, el modelo de vida era mucho más lineal y presentaba diferencias de sexo más marcadas: los hombres estudiaban hasta más tarde que las mujeres y, posteriormente, se dedicaban al trabajo remunerado; las mujeres estudiaban menos y, luego, dedicaban menos tiempo al trabajo remunerado, porque asumían prácticamente en exclusiva las tareas reproductivas y de cuidado. Actualmente, el modelo de vida no es tan lineal y las diferentes funciones (formación, trabajo remunerado y no remunerado...) se van superponiendo en mayor medida a lo largo de la vida, si bien las mujeres siguen cargando con la mayor parte de las tareas reproductivas y de cuidado. En el caso concreto de Cataluña, el 70 % de estas tareas las asumen las mujeres, todavía hoy.

## Un barrio de mujeres trabajadoras en Viena, experiencia pionera

Del mismo modo que el **Col·lectiu Punt 6**, que trabaja la arquitectura desde una perspectiva feminista, Muxí insta a pensar las viviendas teniendo más en cuenta el punto de vista de las mujeres y las necesidades de las tareas reproductivas y de cuidado. En este sentido, menciona el primer proyecto de vivienda Frauen-Werk-Stadt de Viena, el primer barrio para mujeres trabajadoras de la ciudad, que se puso en marcha en 1996.

El proyecto, diseñado exclusivamente por mujeres arquitectas y urbanistas, tuvo especialmente en cuenta la mixtura de usos, es decir, que el barrio incorporara edificios con diferentes funciones (viviendas, tiendas, equipamientos, centros sanitarios y educativos, jardines de infancia, espacios de encuentro vecinal...). Esto responde a la perspectiva de las personas que se ocupan de las tareas domésticas y de cuidado, de niños y niñas o de personas mayores o con movilidad reducida, a quienes la confluencia de diferentes centros o servicios en un mismo barrio puede facilitar mucho su día a día. Es una perspectiva contraria a la segregación funcional por barrios, que aún predomina en muchas ciudades contemporáneas. Buena muestra de cómo se había menospreciado la visión de género en la arquitectura y el urbanismo hasta entonces es que, para impulsar este primer proyecto, fue necesario cambiar la ley. Hasta entonces, la normativa no permitía la mezcla de usos en proyectos como este de vivienda social.

Para Muxí es fundamental que el diseño de las viviendas tenga en cuenta la perspectiva de género y, en general, la diversidad de necesidades que las personas pueden presentar a lo largo de su vida. La arquitecta considera que las viviendas deben ser versátiles y adaptables a diferentes funciones y necesidades: "No podemos pensar la vivienda solo como espacio de descanso, doméstico, privado..., sino también como un espacio para compartir, para hacer trabajo productivo y reproductivo, que se adapta a las diferentes fases de la vida", insiste.

En una sociedad donde las circunstancias vitales de las personas son mucho más flexibles que décadas atrás, Muxí también defiende "formas de tenencia flexibles" de la vivienda que faciliten la movilidad de las personas y no las obligue a estar arraigadas a un mismo lugar, "sin que eso tenga una connotación negativa y responda a la voluntad de las personas", matiza.

Muxí concluye: "Hay que repensar para qué y para quién son nuestras viviendas y pensar la vivienda como infraestructura social —no como bien de mercado— que podemos cambiar según las necesidades vitales".



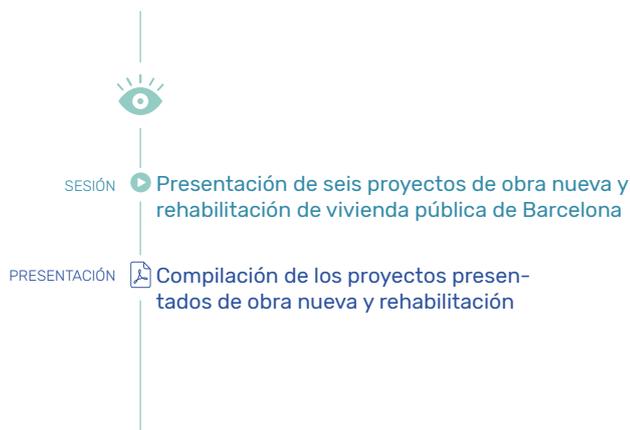
Muxí destacó la importancia de pensar las viviendas desde el punto de vista feminista

# 11

Proyectos de obra nueva  
y rehabilitación promovidos  
por el Ayuntamiento  
de Barcelona



# Proyectos de obra nueva



Distrito de Gràcia

## VIVIENDAS PARA PERSONAS MAYORES Y EQUIPAMIENTOS DE BARRIO EN EL SOLAR DE LA ANTIGUA QUIRÓN

DISTRITO  
Gràcia

ARQUITECTOS  
UTE formada  
por Espinet  
Ubach y Bajet  
Giramé

SUPERFICIE  
12.000 m<sup>2</sup>

PROGRAMA  
86 viviendas  
dotacionales  
para personas  
mayores,  
equipamientos  
y Unidad de  
Convivencia.

El movimiento vecinal del barrio de la Salut, en el distrito de Gràcia de Barcelona, ya llevaba años reclamando que se aprovechara el solar de la antigua clínica Quirón, de más de 12.000 m<sup>2</sup>, para hacer equipamientos y, a la espera de una solución definitiva, ya se habían apropiado del espacio para hacer un huerto urbano o actividades de cine al aire libre.

El proyecto municipal para este espacio ya se anunció durante el mandato 2011-2015, pero durante este último mandato se ha redefinido, también a partir de un proceso de participación vecinal, y se ha adjudicado su diseño y ejecución a un grupo de arquitectos agrupados en una UTE (unión temporal de empresas) formada por Espinet Ubach y Bajet Giramé. El proyecto prevé finalmente una manzana de equipamientos, integrada por 86 viviendas dotacionales para personas mayores, además de un centro para jóvenes, un centro para personas mayores y un casal de barrio, equipamientos que ocuparán cerca de 3.000 m<sup>2</sup> de la planta baja. También se prevé hacer una prueba piloto de la



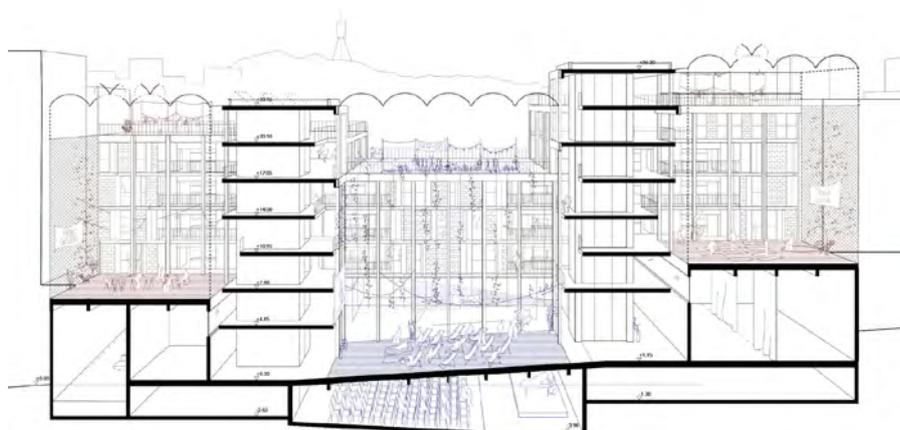
PRESENTACIÓN  
de Pau Bajet del  
proyecto de la  
antigua Quirón



Unidad de Convivencia, un espacio similar a una residencia para personas mayores con dependencia con diez dormitorios y espacios comunitarios y acompañamiento continuado las 24 horas.

Además de las viviendas de alquiler asequible para personas mayores, de unos 45 m<sup>2</sup> por término medio, habrá zonas y servicios comunitarios (cocina, comedor...). Los huertos urbanos

actuales se trasladarán al espacio de las terrazas y también se ubicará un espacio para proyecciones de cine y descanso. A pie de calle, también habrá un bar, y, en el sótano, un auditorio de 1.500 m<sup>2</sup>, además de un aparcamiento de 39 plazas. El edificio también se ha ideado con criterios de eficiencia energética. 🌱



Planos y renders del proyecto de la antigua Quirón

## Distrito de Sant Martí

### VIVIENDAS PARA ALQUILER SOCIAL, PERSONAS MAYORES Y ALOJAMIENTOS COLECTIVOS EN LA CALLE DE VENEÇUELA

DISTRITO  
Sant Martí

ARQUITECTOS  
Marta Peris y  
José Toral

PROGRAMA  
80 viviendas  
de alquiler  
social  
60  
alojamientos  
para personas  
mayores

El equipo de arquitectos encargado del proyecto lo ha denominado Foro Vecinal, y tiene previsto iniciar su ejecución durante el 2019, con una duración prevista de dos años.

El equipo de arquitectos de Marta Peris y José Toral ha ganado el concurso público para ejecutar un proyecto de obra nueva en la calle de Veneçuela de Barcelona, en el distrito de Sant Martí. Se trata de un proyecto, actualmente en curso, que incluye ochenta viviendas dotacionales de alquiler social, sesenta viviendas dotacionales para personas mayores y alojamientos colectivos para dar respuesta a necesidades especiales de alojamiento de manera temporal. Por lo tanto, en el futuro complejo de viviendas, convivirán una gran diversidad de perfiles: personas mayores, familias nucleares o monoparentales, personas solas, parejas sin hijos, etcétera.

Una particularidad del proyecto es que se ubica en un solar que queda situado en un pasaje y que el equipo de arquitectos ha buscado una solución para mantenerlo. Las diferentes partes del complejo de viviendas quedarán alineadas en torno al pasaje.

En el proyecto arquitectónico se están teniendo en cuenta criterios sociales e intergeneracionales —y por ello se generan espacios comunes que facilitan la convivencia entre los futuros residentes del espacio— y de eficiencia energética. Se ha diseñado un sistema que permite abrir o cerrar el atrio central del edificio, según la época del año, de modo que en invierno se mantiene más hermético y preserva más la temperatura y, en verano, se abre más para facilitar la ventilación. También se prevé instalar unos ventiladores que moverán el aire para regular la temperatura del edificio. 🏡



Distrito de Nou Barris

## ALQUILER ASEQUIBLE EN TORRE BARÓ

DISTRITO  
Nou Barris

ARQUITECTOS  
Jesús Arcos  
y Francisco  
Burgos

PROGRAMA  
32 viviendas  
de alquiler  
asequible

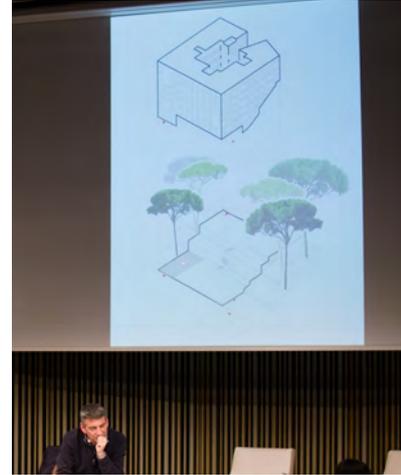


PRESENTACIÓN  
de Jesús Arcos y  
Francisco Burgos,  
del proyecto de  
Escolapi Càncer

En el marco de un conjunto de actuaciones del Ayuntamiento de Barcelona para promover el alquiler asequible en el barrio de Torre Baró (distrito de Nou Barris), se está edificando un bloque de viviendas de obra nueva entre la calle de Castelldefels y la avenida de Escolapi Càncer. El proyecto arquitectónico se ha adjudicado a los arquitectos Jesús Arcos (del despacho Aldayjover Arquitectura y Paisaje) y Francisco Burgos (de Burgos & Garrido Arquitectos). Se trata de la denominada manzana E de Torre Baró.

Una de las principales características del proyecto es que la estructura de los edificios se adapta a la orografía del terreno. El complejo de viviendas se erige sobre un fuerte pendiente, de manera que la altura del edificio disminuye a medida que se avanza sobre esta. En su altura máxima, en el punto más bajo de la pendiente, tiene cinco plantas, más terraza y planta baja. "Se trata de convertir la pendiente en una oportunidad", explican los arquitectos. Cada una de las viviendas tendrá entre dos y tres dormitorios y, en la parte central del edificio, habrá un patio, que no solo quiere facilitar una entrada de luz o de ventilación natural, sino también ofrecer un espacio de relación entre los vecinos y las vecinas.

La manzana de viviendas también está construida a caballo entre dos entornos con tejidos dispares: entre una suburbanización de pequeñas viviendas, muchas de ellas en condiciones precarias, y una zona más moderna y completamente urbana. Los arquitectos también destacan la mixtura social que representa el proyecto, así como la regeneración urbana que obras nuevas como esta aportan al barrio de Torre Baró. 🏡



## Distrito de Sants-Montjuïc

### PROYECTO DE OBRA NUEVA “PLEIN SOLEIL”, EN LA MARINA DEL PRAT VERMELL

DISTRITO  
Sants-Montjuïc

ARQUITECTO  
Jaume Coll

PROGRAMA  
83 viviendas

En medio de un barrio de nueva planta en desarrollo, la Marina del Prat Vermell –situado entre la Marina de Port y la zona industrial de la Zona Franca– se están edificando varios bloques de viviendas. El barrio debe su nombre a los campos de la parte baja de la Marina de Sants, donde durante muchos años estuvo en funcionamiento una fábrica de tejidos de indianas. Una vez teñidas las ropas, se ponían a secar en los campos, que adquirían un color rojizo. De ahí el nombre del nuevo barrio, que podría dar cabida a cerca de 30.000 habitantes en el futuro.

Uno de los bloques de viviendas que se están construyendo es el diseñado por el arquitecto Jaume Coll, que tendrá un total de 83 pisos y estará ubicado en torno a la calle de Ulldecona. El edificio se caracteriza por la originalidad de su forma, ya que la manzana de casas tendrá una forma triangular, con lados paralelos a la Gran Vía y la ronda del Litoral. Otro rasgo fundamental será la fuerte exposición a la luz solar de todas las viviendas, que podrán disfrutar así de luz natural. Tanto es así que el proyecto se ha bautizado como “Plein soleil”.

Teniendo en cuenta su proximidad con el mar, el proyecto arquitectónico también está concebido para aprovechar la brisa marina para ventilar el edificio de manera natural. Ventilación y luminosidad natural serán dos de los elementos que contribuirán a garantizar la sostenibilidad, el confort y la salud interior en las viviendas. 🌿



#### TOTALS

TIPUS	#	DEPARTAMENTOS	USUARIS
TIPUS A - 45m <sup>2</sup>	15	3	3
TIPUS B - 47m <sup>2</sup>	20	2	3
TIPUS C - 49m <sup>2</sup>	47	2	3
TOTAL	83		280

#### RELACIÓ HABITATGES USUARIS



PLANTA BAIXA (4 habitatges adaptats)

1:800 0 3 6 9

# 11.2

## Proyectos de rehabilitación

Distrito de Sants-Montjuïc

### REHABILITACIÓN DE LA CASA CONSEGAL

DISTRITO  
Sants-Montjuïc

ARQUITECTO  
Domènec  
Boada i Piera  
(1903)

REHABILITACIÓN  
Santiago  
Herrero (2013)

PRESUPUESTO  
117.602,67 €

AÑO  
2013

En el histórico edificio modernista de la Casa Consegal, situado en la calle de Galileu en el distrito de Sants-Montjuïc de Barcelona, se ha impulsado un proceso de rehabilitación desde el año 2013, que actualmente ya ha acabado. Se trata de una finca catalogada del arquitecto Domènec Boada i Piera de 1903, donde se han detectado numerosos elementos arquitectónicos con simbología masónica.

En un primer momento, el proyecto de rehabilitación, impulsado por la misma familia propietaria del edificio y diseñado por el arquitecto Santiago Herrero, preveía instalar un ascensor en el patio contiguo de la escalera y la supresión de las trabas arquitectónicas existentes.

Pero a raíz de la valoración técnica, se amplió el alcance de la reforma a la totalidad de la escalera y al vestíbulo del edificio para recuperar elementos ornamentales y con valor patrimonial (grafiados, frescos del techo, barandillas, el pavimento de ajedrez, las lámparas de gas, etcétera). Eso supuso un incremento del presupuesto previsto inicialmente, de unos 80.000 euros, hasta los 117.602,67. Por eso, los propietarios solicitaron una subvención extraordinaria que sufragara hasta el 50 % de las obras, que fue concedida. El importe subvencionado ha sido, pues, de 58.801,34 euros. 📌



## Distrito de Ciutat Vella

### REHABILITACIÓN DE LAS VIVIENDAS DE LA CALLE DE LANCASTER, 7, 9 Y 11

DISTRITO  
Ciutat Vella

ARQUITECTOS  
UTE formada  
por Batllori  
& Trepat  
Arquitectes  
SLP, Crespiera  
Simó Diagonal  
Arquitectura  
SLP, Marta  
Urbiola  
Domènech y  
Pau Vendrell  
Sarroca

PROGRAMA  
Rehabilitación  
de  
42 viviendas

AÑO DE ADJUDICACIÓN  
2019



PRESENTACIÓN  
de Eduard  
Simó y Marta  
Urbiola sobre la  
rehabilitación de  
tres fincas con  
42 viviendas en  
los números 7, 9  
y 11 de la calle de  
Lancaster

Los vecinos y las vecinas de los números 7, 9 y 11 de la calle de Lancaster lucharon durante meses ante el riesgo de perder su vivienda y del deterioro de los edificios por falta de mantenimiento. Como en edificios contiguos, algunas empresas inmobiliarias y fondos de inversión ya se habían interesado en la compra de estos bloques sin garantizar a las personas inquilinas que se pudieran quedar pagando un alquiler asequible, como hasta entonces. Ante esta situación, el Ayuntamiento de Barcelona decidió comprar la cuarentena de pisos de estos bloques a mediados del 2017 por un valor total de 5,6 millones de euros.

A causa del mal estado de las viviendas, el siguiente paso fue promover su rehabilitación, que ha sido adjudicada a principios del 2019 al grupo integrado por cuatro equipos de arquitectos de una misma UTE: Batllori & Trepat Arquitectes SLP, Crespiera Simó Diagonal Arquitectura SLP, Marta Urbiola Domènech y Pau Vendrell Sarroca.

En representación de este equipo, Eduard Simó expuso que se trata de una obra para reformar un total de 42 viviendas muy antiguas y en una situación muy deteriorada. El proyecto de rehabilitación está concebido para ser compatible con la residencia de los vecinos y las vecinas en el bloque, que no tendrán que abandonar su casa mientras dure la obra. Se plantea hacer una intervención mínima en la estructura del edificio para asegurar unas condiciones de habitabilidad adecuadas. 🏡



# 12

**Innovación, TIC y vivienda:  
propuestas finalistas del  
BCN-NYC Housing Challenge**





SESIÓN  Presentación proyectos BCN-NYC Challenge

PRESENTACIÓN  Presentación del BCN-NYC Affordable Housing Challenge

Buscar avances tecnológicos o soluciones innovadoras que contribuyan a reducir los plazos y gastos de construcción y rehabilitación de viviendas en zonas urbanas densas, para hacer más asequible la vivienda a todo el mundo. Este es el objetivo del BCN-NYC Housing Challenge, un concurso internacional al que se pueden presentar propuestas de vivienda innovadoras para su posible despliegue en Barcelona o Nueva York.

Las dos ciudades plantean este concurso de manera conjunta, porque en la actualidad comparten muchos retos en esta materia, como la escasez de suelo para construir o la falta de vivienda adecuada y asequible, que tiene un impacto negativo en la inclusión social, la igualdad, la salud, el bienestar de las personas y la sostenibilidad. Cabe recordar que ambas ciudades lideraron la elaboración de la Declaración de los gobiernos locales por el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad.

El ganador del BCN-NYC Housing Challenge, que se dio a conocer el 14 de mayo de 2019 en el Congreso Smart Cities New York, es el proyecto CAH y ATRI, y los otros dos finalistas son Elastic Living y Everyday Life Housing Networks. Durante el Foro de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona, se dieron a conocer estos tres proyectos finalistas, seleccionados por un comité multidisciplinar de expertos y expertas de entre las 54 candidaturas presentadas de hasta 16 países.

El concurso está organizado por el programa i.lab del Comisionado de

Tecnología e Innovación Digital y la Concejalía de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona y el Ayuntamiento de Nueva York. A continuación, se describe el proyecto ganador y los otros dos finalistas.

La propuesta ganadora ha recibido un premio económico de 40.000 dólares para poner en práctica dos proyectos piloto, uno en Barcelona y el otro en Nueva York.

### a) CAH y ATRI: la densificación de la ciudad

Esta propuesta es el resultado de la suma de dos proyectos similares impulsados por dos equipos diferentes: "Innovación para la ilusión", de Straddle3 Barcelona, y "Sistema de construcción para vivienda asequible", de la Universidad Nacional de Colombia.

Ante la escasez de suelo para construir tanto en Barcelona como en Nueva York, se plantea incrementar la densificación de la ciudad, no solo aprovechando los espacios vacíos que aún existan para darles nuevos usos, sino también creciendo en vertical. Es decir, se propone colocar más plantas sobre los edificios ya existentes, o bien anexas nuevas construcciones a espacios de infraestructuras (carreteras, autovías, vías del tren...).

Se trata de un modelo de rehabilitación y nueva construcción basado en módulos de viviendas de instalación rápida, ligeras,

adaptables, que utilizan materiales reciclados y necesitan poco soporte en el suelo. Para que estas nuevas construcciones respondan a las necesidades sociales, el proyecto defiende que estén acompañados de procesos de participación de las comunidades implicadas, que se pueden dinamizar con aplicaciones tecnológicas como las *apps*.



CAH y ATRI

## b) Elastic Living: espacios flexibles y multifuncionales en las viviendas

Se trata de un sistema que permite adaptar tanto el tamaño como los usos de los espacios del hogar. Mediante este sistema, un mismo espacio se puede convertir en despacho, cocina, dormitorio, sala de estar..., según las necesidades de las personas que vivan en este en cada momento del día. Y es posible gracias a un sistema de módulos móviles de mobiliario que pueden separarse o unirse mediante diferentes combinaciones, que dan varias funciones al mismo espacio.

Se trata de un sistema para flexibilizar el espacio con múltiples ventajas, entre ellas el ahorro de tiempo y dinero en la construcción, ya que parte de módulos prefabricados; la eficiencia espacial —en un espacio de unos 40 m<sup>2</sup> se pueden ubicar todos los usos de un hogar—; la flexibilidad y la posibilidad de personalización, según los gustos y necesidades de los inquilinos y las inquilinas.

Además, el sistema puede tener múltiples aplicaciones en diferentes campos, desde la vivienda pública hasta los alojamientos turísticos. También aporta soluciones accesibles para personas mayores o con problemas de movilidad y, en general, se puede adaptar a la situación de personas con perfiles diversos y en diferentes etapas vitales.

Se trata de un sistema inventado y patentado por el arquitecto austriaco Angelo Roventa. En el proyecto también ha colaborado ArqEstructura.





## c) Everyday Life Housing Networks: la vivienda con perspectiva de género

Se trata de una propuesta del Col·lectiu Punt 6, cooperativa de arquitectos de Barcelona con perspectiva feminista. El proyecto de vivienda colectiva presentado al concurso pretende que las personas implicadas, a pesar de vivir en diferentes viviendas, compartan espacios comunes con el fin de colectivizar el trabajo doméstico y de cuidado (lavandería, cocina, espacios de reunión...), entendiendo que esta debe ser una responsabilidad compartida por todos los miembros de la comunidad y no recaer mayoritariamente en las mujeres. El hecho de compartir determinados espacios también supone una reducción de los gastos y, por lo tanto, contribuye a hacer más asequible la vivienda.

Así pues, se quiere articular un sistema de vivienda accesible y asequible en red para poner en el centro la vida de las personas, incluyendo también criterios de sostenibilidad y aprovechando las ventajas de los medios digitales para el reparto de las tareas reproductivas y de cuidado. Esta redistribución de tareas también se quiere hacer extensiva a escala de barrio, más allá de la comunidad implicada directamente en el proyecto.

En el diseño del proyecto, la participación también adquiere una relevancia especial. Por eso, se plantea la creación de grupos de trabajo con los residentes del barrio implicado, que reflejen

la diversidad de perfiles de las personas que están involucradas. Cada comunidad tendrá que decidir qué partes de su vida quiere compartir y cuáles no, y a partir de ahí se determinarán los espacios comunes.

Las principales contribuciones del proyecto consisten en realzar las tareas reproductivas y de cuidado, situándolas al mismo nivel que el trabajo remunerado; romper las barreras entre lo público y lo privado en el día a día; promover un diseño urbano que favorezca la salud y el bienestar; y promover la visibilización de las mujeres. 🏡



# Conclusiones

**A través de las diferentes ponencias del foro, hemos podido constatar, por una parte, la gran complejidad del reto de la vivienda en las ciudades y, por la otra, las múltiples medidas y posibilidades para abordarlo.**

Las raíces del problema las encontramos en las dinámicas del sistema capitalista global, que considera la vivienda como un bien de inversión y de especulación financiera, como explicaba la profesora de arquitectura y urbanismo Raquel Rolnik, que subrayaba la siguiente paradoja: el capital sin vínculos con el territorio es el que está reestructurando las ciudades y cambiando nuestras vidas y desencadenando la denominada *gentrificación*.

Actualmente, asistimos a la segunda ola de desposesión que ha comportado la entrada de la vivienda a los mercados financieros. La primera empezó en el 2007, con la crisis hipotecaria, con efectos a escala internacional, pero especialmente graves en el caso del Estado español. La segunda, que ha disparado los precios del alquiler haciéndolo cada vez más inaccesible a la ciudadanía, se ha agravado especialmente desde el 2013. En el caso español, se debe a la conjunción de varios factores: las dificultades económicas de las familias y de acceso al crédito hipotecario tras el estallido de la crisis, que han provocado un aumento de la demanda del alquiler —con una escasa oferta—; los cambios en la Ley de arrendamientos urbanos del 2013, que según los movimientos sociales han contribuido a la subida de precios, o la proliferación de los alojamientos turísticos.



## **España, muy alejada de las políticas de vivienda más avanzadas de Europa**

La crisis de la vivienda en las ciudades no es un fenómeno exclusivamente catalán o español, pero aquí la estamos viviendo con más virulencia. ¿Por qué? La razón no es otra que el retraso histórico del Estado español en políticas de vivienda en el contexto europeo.

El retraso tiene que ver con razones históricas. Si desde principios del siglo XX, y especialmente desde que se acabó la Segunda Guerra Mundial, en muchos países europeos se empezaron a desplegar políticas para garantizar viviendas asequibles a la población, en España no fue así. De la dictadura franquista provienen las raíces de algunos de los problemas de vivienda que seguimos teniendo en la actualidad, entre ellos el fomento del acceso masivo de la población a pisos de propiedad mediante el endeudamiento o la consideración del sector inmobiliario como motor económico del país.

Esta herencia histórica —y la incapacidad de revertirla— explica en buena medida muchas de las diferencias que nos separan de Europa, de las que encontramos innumerables ejemplos. Actualmente, los estados del entorno europeo destinan el 1 % del PIB a vivienda, mientras que España destina en torno al 0,1 %. Si en España un 16,9 % de la población vive de alquiler, en Alemania este porcentaje es del 48,3 %. Si en los Países Bajos más del 30 % del parque de vivienda es social y asequible, en España este porcentaje está por debajo del 2 %.



## **Las administraciones, desbordadas ante la emergencia habitacional**

A causa de la falta de vivienda social y pública, muchas administraciones se han visto desbordadas a la hora de hacer frente a la emergencia habitacional en España. Los ayuntamientos, que viven esta problemática en primera línea, reivindican más implicación y financiación a las administraciones supramunicipales, Generalitat y Estado español, en materia de vivienda.



## **Los movimientos sociales combinan las acciones de desobediencia civil y de emergencia con las demandas de políticas estructurales**

Ante esta situación, el rol de los movimientos sociales en defensa del derecho a la vivienda ha sido fundamental. Primero fue la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), que nació en el 2009 para apoyar y empoderar a las personas afectadas por procesos de desahucio. Más recientemente, en el 2017, nació el Sindicato de Inquilinos, que se inspira en los sindicatos de inquilinos que existen desde hace más de cien años en países como Alemania o Austria.

Tanto la PAH como el Sindicato de Inquilinos combinan las acciones de desobediencia civil (parar un desahucio, ocupar un piso vacío para dar alojamiento a familias en situación de exclusión, negarse a asumir una subida abusiva del alquiler y continuar en el mismo piso pagando lo mismo...) con las reivindicaciones para cambiar políticas y leyes que consideran injustas tanto en el ámbito local, como en el catalán y el estatal. Además de los movimientos sociales, hay que destacar el apoyo que las entidades del tercer sector están prestando a las personas en situación de exclusión residencial.

Como aseguraron los movimientos sociales, así como responsables de varias administraciones, nos enfrentamos al doble reto de responder a la emergencia habitacional sin abandonar la puesta en marcha de medidas estructurales. Sin ellas, no conseguiremos nunca salir de la crisis cronificada en la que estamos inmersos.

Las medidas estructurales se pueden desplegar ya sea sobre el parque inmobiliario existente o promoviendo nuevas viviendas asequibles, tal como se expone a continuación. Para desplegarlas, es primordial mejorar la colaboración entre el sector público y el privado y entre las propias administraciones.



## **Cambios en el parque de viviendas existente**

### **A) LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS**

Es una de las políticas prioritarias, especialmente en ciudades como Barcelona, que tienen escaso suelo para crecer y, por lo tanto, donde habrá que buscar soluciones en los edificios ya existentes para hacer frente al reto de la vivienda. Por eso, hay que vincular las ayudas públicas a la rehabilitación al respeto de cláusulas sociales y antiespeculativas, por ejemplo, obligando a los propietarios que las reciben a alquilar los pisos a un precio asequible. Por otra parte, es prioritario que los procesos de rehabilitación se encaminen cada vez más a mejorar la eficiencia energética de los edificios y su accesibilidad.

### **B) GARANTIZAR LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD**

En este sentido, es fundamental la detección de viviendas vacías para movilizarlas para alquiler social, también facilitando ayudas para su rehabilitación. Con este objetivo, el Ayuntamiento de Barcelona ha elaborado durante este último mandato su primer censo exhaustivo de pisos vacíos de la ciudad, y ha detectado 10.052, un 1,2 % del total del parque inmobiliario.

En el caso de los grandes tenedores, hay que tener en cuenta que los artículos de la Ley 24/2015 recuperados recientemente los obligan a ceder las viviendas que tengan vacías para el alquiler social. Asimismo, establece que deben ofrecer un alquiler social a las familias con dificultades económicas antes de proceder a un desahucio. Ahora bien, hay que tener en cuenta que la propiedad de la vivienda en España está fuertemente atomizada

y mayoritariamente en manos de particulares. Así pues, la movilización de los pisos vacíos de los grandes tenedores se convierte en una medida necesaria, pero no suficiente.

La Administración pública también puede adquirir vivienda para garantizar su función social por la vía del tanteo y retracto, es decir, su derecho de compra preferente sobre las viviendas en venta, aunque eso está sujeto a su disponibilidad presupuestaria.

En el caso de Euskadi, como medida pionera en todo el Estado, también se ha tomado otra medida para garantizar la continuidad de la función social de las viviendas: la calificación permanente de la vivienda protegida.

### C) MEDIDAS PARA FRENAR LOS PRECIOS DE LOS ALQUILERES

Durante el foro, se expresaron diferentes posiciones en torno a este tema. Por una parte, portavoces del Gobierno español y de la Generalitat se mostraron partidarios de los índices de precios de referencia, que orientan sobre cuál es el coste medio de una vivienda, sin ser de cumplimiento obligatorio. Según su opinión, los índices se tienen que acompañar con incentivos fiscales para los propietarios que alquilen su vivienda por debajo de los precios de referencia. De hecho, la Generalitat ya dispone de un índice de referencia desde el 2017, y el decreto de alquileres del Estado aprobado recientemente también prevé crear uno.

Por otra parte, hay voces partidarias de limitar obligatoriamente los precios de los alquileres, como defienden Jaime Palomera, del Sindicato de Inquilinos, o Javier Burón, gerente de Vivienda y Rehabilitación del Ayuntamiento de Barcelona.

Esta es una medida que ya se ha puesto en marcha en países como Alemania, donde la limitación de los precios del alquiler es obligatoria desde el 2015, aunque el Sindicato de Inquilinos de Berlín considera que hasta el momento no funciona con la eficacia deseada. Además, hay diferentes criterios sobre cómo se tendrían que definir los baremos de esta limitación de precios, si basándose en criterios socioeconómicos y de renta, como defienden los movimientos sociales, o basándose en los precios de mercado.

Para garantizar el alquiler asequible, también es primordial regular los alojamientos turísticos. Desde el 2015, el Ayuntamiento de Barcelona ha tomado varias medidas con este objetivo (identificación, sanción y cierre de pisos turísticos, limitación de estos alojamientos en las zonas con más presión turística...), aunque la problemática es muy difícil de revertir. Muchos propietarios se sienten atraídos por la rentabilidad más elevada que pueden obtener de los alojamientos turísticos.

En Lisboa, han ideado una medida pionera para combatir el problema de raíz: obligar a plataformas como Airbnb a hacer que la mitad de los alquileres en los que actúen como intermediarios sea de largo plazo (para residentes) y solo la otra mitad pueda ser corto plazo (para turistas). Después, se haría una media ponderada con los ingresos obtenidos por ambos tipos de alquiler, que sería el importe que recibiría el propietario, que dejaría así de tener incentivos para dedicarse solo al alquiler turístico.

Además de la asequibilidad del precio, la profesora de derecho civil Elga Molina, especializada en legislación sobre alquiler en Europa, también recomienda aplicar en España el modelo de contrato indefinido de arrendamiento, que ya existe en más de una decena de países europeos.



## **Promover un nuevo parque de viviendas asequibles**

### **A) LA CONSTRUCCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA EN COLABORACIÓN CON EL SECTOR PRIVADO**

Siempre que haya suelo disponible –en Barcelona es escaso, pero se encuentra en una proporción más elevada en otros municipios metropolitanos– y disponibilidad presupuestaria, se puede promover directamente la construcción de viviendas públicas asequibles. Los movimientos sociales insisten en que sean exclusivamente de alquiler, para que no puedan ser descalificadas al cabo de unos años.

Desde la Administración se advierte de la falta de recursos para hacer vivienda pública y, por eso, se considera cada vez más importante promover la colaboración y corresponsabilización del sector privado en esta materia. Desde esta perspectiva, se ha impulsado el proyecto Habitatge Metròpolis Barcelona, que prevé la construcción de 4.500 viviendas de alquiler asequible, a través de un operador constituido por el Ayuntamiento de Barcelona y el AMB, que vehiculará la construcción de los pisos a través de una sociedad mixta, a la que se tendría que incorporar un socio privado.

El Ayuntamiento de Barcelona también ha exigido la corresponsabilización del sector privado en la garantía del derecho a la vivienda con una medida pionera en el Estado impulsada por los movimientos sociales: que el 30 % de las nuevas promociones privadas de vivienda y grandes rehabilitaciones se tenga que destinar a la vivienda asequible.

Por su parte, la Generalitat de Catalunya dirige una de sus líneas de préstamos para la promoción de vivienda de protección oficial en régimen de alquiler a promotores públicos y privados.

Con respecto a los agentes del sector inmobiliario, piden más colaboración público-privada sobre vivienda y más agilidad en la concesión de licencias para la construcción, que también contribuiría a producir VPO con más rapidez, entre otras propuestas.

### **B) PROMOVER LA COVIVIENDA O LA VIVIENDA COOPERATIVA**

Desde la economía social, solidaria y cooperativa también se han empezado a impulsar alternativas para garantizar el acceso a una vivienda asequible, especialmente el modelo de vivienda en cesión de uso en el caso catalán. Ayuntamientos como el de Barcelona están cediendo cada vez más solares públicos a cooperativas con esta finalidad. También se han promovido este tipo de viviendas a otras comunidades autónomas como Euskadi o las Islas Baleares, pero en España esta todavía es una experiencia incipiente. Aún estamos muy lejos de países como los Países Bajos, donde el 60 % del parque de viviendas del país está en manos de cooperativas.

La covivienda puede ser una fórmula no solo para facilitar la asequibilidad del precio de la vivienda, sino también para dinamizar otros modelos de convivencia. Así lo ponen de manifiesto las experiencias de vivienda intergeneracional (o de convivencia de varios colectivos en un mismo edificio) impulsadas por cooperativas. En los Países Bajos, estas experiencias son múltiples en todo el país, y en España hay algunos casos, impulsados por cooperativas o por el sector público. Por ejemplo, el Patronato Municipal de Vivienda de Alicante ha promovido una vivienda intergeneracional entre personas mayores y jóvenes, referente dentro y fuera de España.



## La planificación de las políticas de vivienda: ¿hacia dónde vamos?

Para desplegar de manera eficaz medidas como las anteriores, es fundamental la planificación estratégica con una mirada a largo plazo, tal como explicó Mario Yoldi, director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Gobierno vasco, pionero en esta materia. Esta unidad planifica las políticas de vivienda a partir del análisis de datos que le ofrecen el resto de los departamentos implicados, con los que trabaja en red de manera coordinada. También utilizan el potencial de los medios digitales para planificar y evaluar las políticas de vivienda y adecuarlas a las necesidades de la ciudadanía.

Planificar también requiere no perder de vista “para quién y para qué” construimos, tal como recuerda la arquitecta Zaida Muxí, para la que atender los cambios demográficos y sociales es esencial para pensar las viviendas del futuro. Tanto Muxí como la directora del Observatorio Metropolitano de la Vivienda, Carme Trilla, alertaron sobre el envejecimiento de la población y sobre la importancia de adecuar las viviendas a las necesidades de las personas mayores. Además, Muxí considera que hay que repensar la estructura de las viviendas atendiendo a los cambios en los modelos de convivencia, por ejemplo, el aumento de personas que viven solas o de parejas sin hijos y la perspectiva de género. Como el Col·lectiu Puntó, que trabaja la arquitectura con perspectiva de género, considera que la composición de los bloques de viviendas y de los barrios en general tiene que facilitar el reparto de las tareas domésticas y de cuidados.

Así pues, son muchos los aspectos que deben tenerse en cuenta para planificar las políticas de vivienda y decidir cuáles se llevarán a cabo y cómo se hará. Como exponía Raquel Rolnik, la raíz del problema es la conversión de la vivienda en un bien de especulación financiera y, por lo tanto, las dificultades de acceso a la vivienda persistirán mientras estemos inmersos en esta dinámica capitalista. Pero eso tampoco puede ser una excusa para quedarse en el inmovilismo. Hay margen para actuar y son muchas las posibilidades para hacerlo, como ha puesto de manifiesto el Foro de Vivienda y Rehabilitación de Barcelona.

Rolnik se muestra escéptica con respecto a la capacidad de actuación de los estados en el contexto del capitalismo global y deposita sus esperanzas en el mundo local, en las alternativas que puedan surgir desde la iniciativa ciudadana y la economía social, solidaria y cooperativa, que pueden contribuir a dinamizar las administraciones locales.

En definitiva, la ciudadanía y los municipios tienen y tendrán un papel clave para impulsar soluciones al reto de garantizar el derecho a la vivienda. 🏡

## Créditos

**Diàlegs d'Habitatge**  
**Número 1. Octubre de 2019**

**Colección**  
Diàlegs d'Habitatge

**Coordinación**  
Departamento de Comunicación del Instituto Municipal de la Vivienda  
y Rehabilitación de Barcelona

**Autora**  
Irene Peiró

**Consejo de redacción**  
Lucía Martín, Javier Burón, Àngels Mira, Vanesa Valiño, Carlos Macías,  
Anna Ganuza, Gemma Font, Jordi Palay y Núria Ventura

**Fotografías**  
Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona

**Edición**  
Ayuntamiento de Barcelona  
Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona

Reservados todos los derechos de edición.

**Diseño gráfico y maquetación**  
Maria Beltran

**Dirección editorial**  
Dirección de Imagen y Servicios Editoriales  
ISSN 2696-1741

[habitatge.barcelona/es](http://habitatge.barcelona/es)



Ajuntament  
de Barcelona