

INTERNATIONAL SOCIAL HOUSING FESTIVAL

BARCELONA 2023



RELATORÍA

IV INTERNATIONAL SOCIAL HOUSING FESTIVAL JUNIO DEL 2023



Ajuntament de
Barcelona

B Institut Municipal
de l'Habitatge
i Rehabilitació

ÍNDICE

1. PRESENTACIÓN	4
1.1. ¿Qué es el Festival Internacional de la Vivienda Social?	5
1.2. Ediciones previas: Ámsterdam, Lyon, Helsinki	6
1.3. Presentación del 4.º Festival Internacional de la Vivienda Social - Barcelona	9
1.4. Barcelona como ciudad anfitriona para el 2023	9
1.5. El 4.º Festival Internacional de la Vivienda Social en cifras	10
1.6. Entidades promotoras y colaboradoras	11
2. INTRODUCCIÓN Y PLENARIAS	14
2.1. Los desafíos de los modelos emergentes y maduros de vivienda	15
2.2. Retos y desafíos de Barcelona. Bienvenida de la alcaldesa de Barcelona	17
2.3. Misión “Vivienda asequible” La política de vivienda del Ayuntamiento de Barcelona, 2015-2023	18
2.4. Nuevos retos y soluciones en materia de vivienda en Cataluña y España	24
2.5. Sistemas de vivienda emergentes en el sur de Europa	26
2.6. Iniciativas de vivienda emergentes en las Américas	28
3. BARCELONA-CATALUÑA: UN MODELO EMERGENTE	30
3.1. Estrategias de planificación urbana que contribuyen a la asequibilidad de la vivienda	31
3.2. Incrementar el <i>stock</i> de vivienda social y asequible	33
3.3. Asociaciones público-privadas y asociaciones público-comunitarias para la provisión de viviendas asequibles	34
3.4. Next Generation EU: rehabilitación de viviendas y regeneración urbana	36
3.5. Entender y regular el mercado inmobiliario privado	37
3.6. La fuerza transformadora de la arquitectura: Barcelona 2026, Capital Mundial de la Arquitectura UNESCO-UIA	39
4. SESIONES TEMÁTICAS	41
4.1. Organización inquilina e impacto social	43
4.1.1. Inquilinos e inquilinas por una vivienda segura y asequible	43
4.1.2. Comparando las organizaciones de inquilinos en Suecia, Alemania y España	45
4.1.3. Hacia un sistema de vivienda que proteja al inquilino. El rol del control de alquileres	46
4.1.4. ‘Casa Bloc, rehabilitació d’una idea’ y cinefórum	47

4.2. Vivienda sostenible y rehabilitación.....	48
4.2.1. Rehabilitación masiva de viviendas a precios asequibles: innovaciones industriales y sociales.....	48
4.2.2. Involucrar a los residentes para lograr objetivos de sostenibilidad.....	49
4.2.3. Cooperativas de viviendas para la sostenibilidad ambiental y social.....	50
4.2.4. La fábrica de cartón de INCASÒL.....	51
4.3. Modelos de ampliación y financiación de parque público, público-privado y público-comunitario de vivienda asequible..	52
4.3.1. Para mejorar la asequibilidad, España necesita más vivienda de alquiler.....	52
4.3.2. Redefiniendo el papel de las agencias públicas de vivienda en el sur de Europa.....	54
4.3.3. Vivienda social en Asia oriental.....	54
4.3.4. El rol de las asociaciones de vivienda en la creación de parque social.....	55
4.4. Vivienda social para colectivos vulnerables: personas mayores, jóvenes y personas sin hogar.....	56
4.4.1. Viviendas industrializadas, una alternativa para combatir el déficit de habitación en España y Chile.....	56
4.4.2. Desarrollando la vivienda como Housing First.....	57
4.4.3. Cocreando políticas de viviendas con población joven.....	59
5. CONCLUSIONES.....	60
5.1. El futuro de los sistemas de vivienda.....	61
6. EPÍLOGO.....	64
6.1. Ceremonia de clausura.....	65
6.2. Aprendizajes en la organización del 4.º ISHF en Barcelona.....	66
ANEXO.....	68
ISHF - Exposiciones en el Palacio de Congresos de Montjuïc.....	69
ISHF - Exposiciones en museos.....	72
ISHF - Visitas.....	75

1.

PRESENTACIÓN





1.1. ¿Qué es el Festival Internacional de la Vivienda Social?

El Festival Internacional de la Vivienda Social (ISHF, International Social Housing Festival) es una iniciativa de Housing Europe, la Federación Europea de Vivienda Pública, Cooperativa y Social, y de sus miembros y aliados, presentes en 25 países y que abarcan 25 millones de viviendas, el 11 % del parque de viviendas de la Unión Europea.

La primera edición del ISHF tuvo lugar en Ámsterdam en el 2017 y contó con la participación de unas 1.300 personas en un total de 45 eventos durante 2 días. La segunda edición se organizó en Lyon en el 2019 y contó con unos 5.000 participantes, en 70 eventos durante 4 días. La tercera edición, prevista para el 2021, tuvo que aplazarse debido a la pandemia de la COVID-19, y finalmente se celebró en junio del 2022 en Helsinki, donde unas 1.000 personas participaron en 80 actividades diferentes a lo largo de 3 días. Y la cuarta edición, en Barcelona en el 2023, es la edición a la que el presente informe hará referencia.

El ISHF es una oportunidad única para promover el debate entre las organizaciones miembro de Housing Europe y, sobre todo, entre estas y los diferentes actores involucrados en el ámbito de la vivienda: centros de investigación, profesionales, autoridades locales, residentes y activistas, entre otros. También para articular el sector de la vivienda y fomentar la colaboración y el intercambio técnico en el ámbito internacional.





1.2. Ediciones previas: Ámsterdam, Lyon, Helsinki

1.º ISHF en Ámsterdam - 2017

“Viviendas asequibles ahora, mejores comunidades mañana”

En la primera edición del ISHF se celebraron más de 40 eventos organizados por 30 socios en 8 lugares distintos de la capital holandesa, en más de 168 horas dedicadas a un derecho humano básico. La primera celebración de la larga tradición de vivienda decente y asequible comenzó el 13 de junio de 2017 en Ámsterdam y atrajo a más de 1.300 visitantes.

Durante 9 días el ISHF ilustró, por medio de conferencias, talleres, charlas, *tours*, presentaciones, exposiciones, proyecciones de películas, debates, instalaciones, actividades infantiles y mucho más, el valor añadido que tiene la vivienda social para unas comunidades sostenibles. Una iniciativa conjunta del Museo Escolar de Ámsterdam Het Schip, Aedes (la Federación de Asociaciones de Vivienda Social Holandesa), Housing Europe (la Federación Europea de Vivienda Social Pública y Cooperativa), la Federación de Corporaciones de Vivienda de Ámsterdam y el Municipio de Ámsterdam, que convirtieron el festival en una plataforma de intercambio para residentes, asociaciones de inquilinos, propietarios, líderes de opinión, cooperativas de viviendas, urbanistas, administradores, promotores, gestores, diseñadores, académicos y responsables de políticas. Los temas de migración a ciudades, segregación, desigualdad inmobiliaria y diversificación funcionaron como el hilo conductor que unió los diversos eventos bajo el paraguas del festival.





2.º ISHF en Lyon - 2019

“Nuestro planeta, nuestras ciudades, nuestros hogares”

Tras la edición inaugural organizada por la ciudad de Ámsterdam, el Festival Internacional de la Vivienda Social viajó a Lyon en el verano del 2019 para continuar su camino. En esta segunda edición del ISHF, participaron más de 5.000 personas y se organizaron más de 70 eventos a lo largo de 4 días.

Estableciendo la conexión entre los hogares en los que vivimos, las ciudades que habitamos y la calidad general de vida, el ISHF 2019 tuvo como objetivo, a través de una serie de eventos diversos, por un lado, resaltar la importancia del acceso a una vivienda digna para todo el mundo, y por el otro, celebrar la larga tradición europea de vivienda pública, cooperativa y social, reconociendo la necesidad de adaptar nuestros sistemas para afrontar los desafíos habitacionales actuales y futuros.

Un resultado clave del ISHF fue el Compromiso de Lyon, en el que actores clave en el ámbito de la vivienda unieron fuerzas en diferentes niveles en **“un nuevo pacto para la vivienda”** y mostraron cómo la UE puede liderar el camino con el Plan de acción de vivienda asequible 2019-2024. En conjunto, con la exposición **“Historia de la vivienda social en Europa”** organizada por la Union Sociale pour l’Habitat (USH), Housing Europe y la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), se realizó una celebración de más de 100 federaciones y arrendadores sociales, activos durante 100 años o más. El festival también demostró ser una excelente ocasión para albergar la tercera edición de los Premios de Vivienda Responsable, que recibió un número récord de 87 propuestas en 5 categorías de 16 países.





3.º ISHF en Helsinki - 2022

“La vivienda como el fundamento de la buena vida”

Tras dos años de planificación, del 14 al 17 de junio del 2022, y pese a los retrasos derivados de la crisis de la COVID-19, finalmente se consiguió desarrollar un evento presencial. Asistieron alrededor de 1.000 participantes entre proveedores públicos, cooperativos y de vivienda social, autoridades municipales, decisores públicos de la UE, banqueros, urbanistas, arquitectos e investigadores para celebrar políticas de vivienda sociales y discutir cómo podemos superar los múltiples desafíos que afronta el sector. El festival exploró la vivienda como el fundamento de una buena vida.

Durante el encuentro, el presidente de Housing Europe, Bent Madsen, resaltó, en la ceremonia de apertura, que “las viviendas, pero también los barrios y las comunidades, deben ser parte de una política de vivienda, y necesitamos estar en estrecho contacto con las personas que viven allí para seguir desarrollando las políticas de vivienda en nuestros países. En muchos casos, las políticas sociales nacionales aún no logran brindar apoyo social a los más vulnerables. Tenemos que entender claramente lo que estamos haciendo con intervenciones sociales al desarrollar infraestructura humana y trabajar en la planificación urbana. Esto es lo que el Estado del bienestar y la política de vivienda deben ser, y necesitamos ver una conexión clara entre la vivienda y el Estado del bienestar en tiempos de una crisis de vivienda”. Mientras que, por su parte, la secretaria general de Housing Europe, Sorcha Edwards, enfatizó que “el festival nos hace ser conscientes de qué funciona bien y qué modelos necesitan renovarse, y esto nos ayuda a evitar accidentes, porque los errores en la política de vivienda tardan mucho en tener un impacto, y reunirse es una oportunidad para aprender y afrontar desafíos colectivamente”.

Durante la edición 2022, Housing Europe lideró o coorganizó 16 eventos, buscando soluciones para viviendas juveniles de nueva era, descarbonización, prevención de la falta de vivienda, circularidad, datos e IA para edificios, techos verdes y vivienda responsable.





1.3. Presentación del 4.º Festival Internacional de la Vivienda Social - Barcelona

La temática central del ISHF de Barcelona 2023 fue: **“Aprender de las políticas públicas de vivienda y sus retos en sistemas de vivienda maduros y emergentes”**. Todos los países del mundo están tratando de resolver hoy una crisis en materia de vivienda. Aunque los retos urbanos de carácter social, económico y medioambiental pueden variar de un Estado a otro, las grandes cuestiones son las mismas en todas partes.

A primera vista, los sistemas de vivienda maduros y funcionales, con un Estado del bienestar sólido, puede parecer que tienen una situación más fácil para solucionar la crisis de vivienda. Sin embargo, basta con mirar dos veces para darse cuenta de que incluso las regiones y ciudades con una gran cantidad de viviendas sociales y asequibles deben seguir interviniendo para evitar las situaciones de sobrecarga de alquiler o sinhogarismo. Además, la crisis de vivienda se vincula con la crisis climática, en la que alcanzar la asequibilidad debe hacerse dentro de unos límites climáticos, esto es, rehabilitar al mismo tiempo que incrementar el parque de viviendas; atender a una población que envejece al mismo tiempo que se ponen al día con las nuevas tecnologías para facilitar el acceso a la vivienda a la gente joven; combatir la discriminación y la segregación, o desafiar la expansión de las viviendas turísticas en zonas atractivas de la ciudad.

Paralelamente, los sistemas de vivienda emergentes, o incluso incipientes, se preparan para dar un enorme salto de escala enfrentándose en su camino a retos tanto estructurales como emergentes. Aprender de los errores del pasado o de los éxitos de otros modelos con una actitud innovadora puede llevarles muy lejos, y a la vez proporcionar una nueva fuente de inspiración a los sistemas de vivienda más maduros, en la medida en que estos sistemas se enfrentan a retos nuevos que incluso los maduros no han sabido resolver.

Los factores externos, como la pandemia sanitaria mundial, las devastadoras invasiones bélicas y las crisis financieras, también han ido reconfigurando los sistemas de vivienda. En un contexto de creciente inestabilidad e incertidumbre, la reconfiguración de los sistemas de vivienda para ser más igualitarios, ambientalmente sostenibles y resilientes se ha convertido en un imperativo. Estos fenómenos nuevos y antiguos afectan especialmente a Barcelona. Y por eso, en su intento de innovar en sus políticas de vivienda, la ciudad impulsó la organización del 4.º ISHF para aprender y compartir experiencias con otros actores públicos y privados.

1.4. Barcelona como ciudad anfitriona para el 2023

Mientras que los sistemas de vivienda en todo el mundo han experimentado el rol creciente del mercado privado en el proceso de urbanización, así como un retroceso del papel del sector público en la regulación y provisión directa de vivienda en las últimas décadas, algunas ciudades —incluida Barcelona— están implementando políticas de vivienda innovadoras para dar respuesta a la emergencia social como consecuencia de la financiarización de la vivienda, la falta de asequibilidad, los desahucios y el aumento del sinhogarismo.



Se requiere voluntad política, dedicación y tiempo, así como una inversión adecuada y específica para garantizar que los ciudadanos y ciudadanas dispongan de viviendas dignas y de calidad que les permitan vivir con dignidad. Barcelona ofrece un buen ejemplo del potencial a escala local y de las limitaciones de esa voluntad para fortalecer su sistema de vivienda en un contexto de regulación del mercado débil y escasez de recursos públicos dedicados a políticas de vivienda.

El 4.º Festival Internacional de la Vivienda Social (ISHF) se centró en las políticas públicas de vivienda y sus retos tanto en países con sistemas de vivienda avanzados como en países con modelos emergentes de todo el mundo, con especial atención al sur de Europa y una amplia participación del resto del continente, Asia, África y América.

1.5. El 4.º Festival Internacional de la Vivienda Social en cifras

Entre los días 7 y 9 de junio de 2023, el Festival Internacional de la Vivienda Social en Barcelona tuvo un verdadero impacto global, con más de 2.000 participantes representando a más de 82 países presentes, junto a la participación de más de 200 entidades del sector social de la vivienda. Esta presencia internacional resalta la importancia del festival como un lugar de encuentro entre personas expertas, administraciones, empresas sociales y ciudadanía para el intercambio de ideas y mejores prácticas en el ámbito de la vivienda social. Con participantes de diversos orígenes y regiones, fomentó un diálogo rico y multifacético sobre los desafíos y soluciones globales en materia de vivienda.

Para dar cabida a esta audiencia diversa y comprometida, el festival organizó eventos en 10 sedes diferentes, con lo que proporcionó un entorno dinámico para discusiones, talleres y oportunidades de *networking*. Además, el festival ofreció una impresionante programación con 3 plenarios y más de 60 eventos paralelos. Estos eventos paralelos brindaron a los participantes la oportunidad de profundizar en temas específicos, compartir conocimientos locales y explorar enfoques innovadores para las distintas problemáticas de vivienda.

Además del extenso programa de sesiones plenarios y eventos paralelos, el recinto del festival contó con más de 15 stands y 6 exposiciones, mientras que se realizaron más de 30 visitas a proyectos de vivienda social en Barcelona. Este enfoque multifacético permitió a los asistentes explorar una amplia gama de temas e iniciativas relacionadas con la vivienda, desde métodos de construcción sostenible hasta estrategias de planificación urbana. La combinación de una participación diversa, numerosas sedes y un programa integral subraya el compromiso del ISHF por avanzar en la conversación global sobre la vivienda social, al tiempo que promueve la colaboración y la innovación.

1.6. Entidades promotoras y colaboradoras

La organización del ISHF 2023 fue posible gracias al liderazgo de Housing Europe y el Ayuntamiento de Barcelona como entidades promotoras, y la colaboración del Área Metropolitana de Barcelona, el Institut Català del Sòl, la Agencia de la Vivienda de Cataluña, la Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl, y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Entidades promotoras:



Ajuntament de
Barcelona

Institut Municipal
de l'Habitatge
i Rehabilitació

El Ayuntamiento de Barcelona, a través del Consorcio de la Vivienda de Barcelona, integrado también por la Generalitat de Catalunya, planifica e implementa la mayoría de las políticas y programas de vivienda en el municipio de Barcelona.

El Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB) es la empresa pública de vivienda de la ciudad. Actualmente gestiona una cartera de 11.500 viviendas sociales y asequibles, la mayor de su tipo en España. El IMHAB también es responsable de la implementación del Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025.



Housing Europe es la Federación Europea de Vivienda Pública, Cooperativa y Social. Desde 1988 es una red de 46 federaciones nacionales y regionales que reúnen a 43.000 proveedores de vivienda en 25 países. Juntos gestionan alrededor de 25 millones de viviendas, cerca del 11 % de las viviendas existentes en Europa.



Entidades colaboradoras:



El Área Metropolitana de Barcelona (AMB) ejerce las competencias en políticas de suelo y vivienda que establece la legislación urbanística. Lo hace por delegación de los municipios metropolitanos y para garantizar la solidaridad intermunicipal en estas actuaciones. El Instituto Metropolitano de Promoción de Suelo y Gestión Patrimonial (IMPSOL) es la entidad pública empresarial local de la que se ha dotado el AMB para promover y gestionar la vivienda asequible.



La Generalitat de Catalunya es la administración pública con competencia exclusiva en materia de vivienda. En el ISHF, la Generalitat de Catalunya estuvo representada por el Departamento de Territorio, con competencias en materia de regulación e implementación de políticas de vivienda en Cataluña, y participó a través del Institut Català del Sòl (INCASÒL) y la Agencia de la Vivienda de Cataluña (AHC). INCASÒL dispone de competencias urbanísticas en materia de planeamiento y gestión de suelo y vivienda, gestiona las fianzas de los alquileres, promueve vivienda pública de alquiler, desarrolla suelo de actividad económica y residencial, interviene en la remodelación de barrios y rehabilita el patrimonio histórico; mientras que la Agencia de la Vivienda de Cataluña ejecuta y gestiona las políticas de vivienda, como por ejemplo la gestión de la vivienda social, las ayudas a la vivienda y a la rehabilitación del parque, el fomento de la construcción de vivienda de protección oficial, el fomento del acceso a la vivienda, y la atención y mediación en la pérdida de la vivienda, entre otros.



La Entitat Valenciana d'Habitatge i Sòl (EVHA) es una entidad pública empresarial adscrita a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática de la Generalitat Valenciana. La EVHA desarrolla las políticas de vivienda, administra un parque público de más de 14.000 viviendas ubicadas en distintos municipios de la Comunidad Valenciana, y participa en la gestión de suelo residencial y de suelo industrial-logístico.



El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) lleva a cabo actuaciones en el ámbito de la vivienda, en coordinación con las comunidades autónomas, y promueve el acceso a la vivienda y la rehabilitación, regeneración y rehabilitación urbanas mediante programas de ayudas.



Fira Barcelona

Fira de Barcelona es una de las organizaciones feriales más importantes de Europa por su volumen y por la calidad de sus eventos, el alto nivel de sus recintos y su experiencia organizativa y profesionalidad. Es un consorcio formado por el Ayuntamiento de Barcelona, la Generalitat de Catalunya y la Cambra de Comerç de Barcelona, que combina la titularidad pública con una gestión empresarial autónoma. Cada año acoge más de 150 eventos y un millar de actos organizados en el marco de los salones.

2.

INTRODUCCIÓN Y PLENARIAS





En este capítulo se aborda la temática central del festival: los desafíos en materia de vivienda de los modelos emergentes y maduros. Además, se presenta la conferencia inaugural de la alcaldesa de Barcelona, se introducen las políticas de vivienda de Barcelona para el periodo 2015-2023 y se desarrolla el contenido de las tres sesiones plenarias del ISHF 2023.

2.1. Los desafíos de los modelos emergentes y maduros de vivienda

El 4.º Festival Internacional de la Vivienda Social se centra en las lecciones que se pueden aprender de sistemas de vivienda consolidados y emergentes en relación con los desafíos sociales y económicos emergentes en todo el mundo, con un enfoque especial en el sur de Europa y una amplia participación de otros continentes como América, Asia y África. Mientras que existen diferencias enormes en el desarrollo histórico de los modelos maduros y emergentes, con más de 100 años de despliegue de una política pública de vivienda social, y mientras que los modelos emergentes empiezan a desplegar esas políticas en la última década, la realidad es que no existe ningún modelo perfecto y que en todos los casos la crisis de vivienda se encuentra lejos de estar solucionada.

Los modelos maduros se sitúan generalmente en el centro y el norte de Europa, con los ejemplos de países como Austria, Países Bajos, Suiza, Francia, Alemania y los países nórdicos Suecia, Dinamarca, Noruega y Finlandia. Estos países destacan por tener un parque de vivienda social de alquiler por encima de la media europea, llegando incluso a más del 30 % en algunos casos, que combinan con una fuerte regulación del mercado y un amplio programa de ayudas al alquiler. Sin embargo, estos modelos también han estado recientemente bajo presión, sobre todo después de la crisis económica del 2008.

Es el caso, por ejemplo, de los Países Bajos, donde hubo un periodo reciente de liberalización del sector. En los años noventa, los Países Bajos dejaron que el mercado tuviera demasiado espacio, una década entera de neoliberalismo. Se introdujeron contratos de arrendamiento temporales y esto socavó los derechos de los inquilinos. Mientras tanto, el apoyo estatal de ayuda a la compra ha estado principalmente apoyando al sector privado. En el 2013, se introdujo el impuesto para los arrendadores para hacer frente a las consecuencias de la crisis financiera del 2008. Los proveedores de vivienda social se vieron fuertemente afectados y tuvieron que vender las propiedades en el mercado privado para pagar el impuesto. Los Países Bajos también introdujeron nuevos criterios de asignación para las asociaciones de vivienda, que han estado lejos de ser la solución necesaria para una lista de espera con una media de trece años. Esto ha dado como resultado una grave crisis de vivienda, especialmente en Ámsterdam, donde las personas jóvenes permanecen en casa durante más tiempo, se excluye a grupos vulnerables, los barrios están segregados y existen enormes desafíos de sostenibilidad. La pregunta con respecto al sistema actual de los Países Bajos y aspectos como los derechos de los inquilinos y las asociaciones de vivienda ha sido si los actores locales deben centrarse en mejorar el sistema o en mantenerlo.

Los modelos maduros de vivienda, pese a poseer amplios parques de vivienda social en términos comparados, siguen teniendo escasez respecto a la demanda existente, por eso presentan aún largas listas de espera. Los



modelos maduros también han sufrido la financiarización: la tendencia global de considerar la vivienda como un buen objeto de inversión. Las inversiones en busca de máximos beneficios están causando inestabilidad, y para abordar el problema recientemente se ha usado más la herramienta de la ayuda al alquiler que la provisión de vivienda social, es decir, subvencionando la demanda y no la oferta.

Así, el gasto público destinado a estos subsidios está siendo más y más elevado, mientras que lo que producen es más inflación en lugar de menos. En términos de desafíos, los más graves en los sistemas maduros son: cómo asegurar suficientes viviendas asequibles, y cómo hacerlas sostenibles, impedir la financiarización del mercado de vivienda y crear comunidades más cohesionadas. Afortunadamente, la vivienda ha vuelto a estar en la agenda política, incluso en aquellos sitios donde parecía que el modelo era un éxito.

Por su parte, los modelos emergentes se sitúan en los países del sur de Europa, como España o Italia, en los países del este de Europa y en los países anglosajones. Su situación es bien distinta: parten de haber apostado históricamente por el mercado para proveer de vivienda a toda la población sin casi intervención del Estado. Dejando un mercado de alquiler muy desregulado y un parque de vivienda social exiguo, entre el 5 y el 1 % del total. Estos modelos han sufrido con mayor intensidad las crisis recientes, y el sistema no ha sido capaz de evitar las oleadas de desahucios que se han producido. No solo eso, sino que el punto de partida de los modelos emergentes son ciudades ya construidas donde no hay suficiente suelo para construir vivienda social, con presupuestos públicos destinados a vivienda más exiguos que en los modelos maduros, con una mentalidad social pro-propiedad, lo que impide que el alquiler sea una opción viable más, y con un entramado de intereses inmobiliarios creados que impide cualquier tipo de regulación. Si a ello se le suman los nuevos fenómenos de movilidad laboral global y de turismo, los residentes locales no pueden competir y se ven expulsados de sus barrios.

A medida que los sistemas de vivienda de estos modelos emergentes han experimentado un aumento en el desarrollo urbano impulsado por el mercado y una retracción del sector público en la regulación y provisión directa de viviendas en las últimas décadas, algunas ciudades, incluidas Barcelona o Bolonia, están introduciendo políticas de vivienda innovadoras para hacer frente a las apremiantes necesidades sociales derivadas de la financiarización de la vivienda, la falta de asequibilidad de esta, los desalojos forzosos, la falta de hogar o los flujos migratorios, entre otras tendencias.

Se requiere voluntad política, dedicación y tiempo, así como una inversión adecuada y específica, además de consensos sociales y políticos amplios, para asegurar que las sociedades tengan suficientes viviendas dignas y de calidad que les permitan mantener un nivel de vida decente. Los modelos emergentes pueden mostrar nuevos caminos y soluciones alternativas de interés también para los modelos más consolidados.



2.2. Retos y desafíos de Barcelona. Bienvenida de la alcaldesa de Barcelona



La alcaldesa de Barcelona, Ada Colau, inauguró el 4.º Festival Internacional de la Vivienda Social con saludos de agradecimiento a todos los organizadores, especialmente hacia la colaboración establecida con Housing Europe. Al ser la ciudad organizadora, la alcaldesa expuso los principales desafíos en materia de vivienda y las principales estrategias que desde el Ayuntamiento de Barcelona se han llevado a cabo bajo su mandato (2015-2023).

“La vivienda social es esencial para una sociedad fuerte y para que los municipios recuperen la confianza en la democracia. En lugar de legitimar la especulación de la vivienda como un activo, las administraciones públicas deberían situar la vivienda asequible en el centro de la sociedad, no para gestionar los problemas de las personas vulnerables, sino porque la vivienda es un derecho básico, una necesidad para vivir, desarrollarse y contribuir a la sociedad”

Según la alcaldesa de Barcelona, durante años la vivienda en España no solo ha sido vista como una mera mercancía, sino también como un bien de especulación, en gran parte legitimado por las administraciones públicas. El resultado ha sido una crisis habitacional y de desahucios: la mencionada emergencia habitacional se tradujo en una oleada de desahucios, primero por impagos de hipotecas y luego por impagos de alquiler. Lo cual generó una fuerte demanda y presión a los servicios sociales. Ante esto, la Administración se ha quedado sin herramientas. Existe un claro déficit de vivienda social: al asumir el gobierno, el Ayuntamiento se encontró con un parque de vivienda que representaba solo el 1,5 % del total. Esto significa que había una notable carencia de vivienda pública y social. Un parque raquítico que dejó al Ayuntamiento sin capacidad efectiva de atender la enorme emergencia habitacional.



Frente a ello, la estrategia de política de vivienda desarrollada por el Ayuntamiento de Barcelona significó un cambio de paradigma hacia la vivienda como derecho: una de las prioridades ha sido cambiar el paradigma tradicional, reconociendo la vivienda no como una simple mercancía, sino como un derecho fundamental y un servicio público esencial. Para ello, una de las grandes líneas ha sido el incremento en la construcción de vivienda pública y social: se ha realizado un esfuerzo para aumentar el parque de viviendas públicas y sociales. De 7.500 viviendas públicas al inicio del mandato, se ha pasado a 11.500, con la expectativa de llegar a más de 14.000 en los próximos dos años. Adicionalmente, se han incluido una serie de innovaciones en la política de vivienda, entre otras:

- La creación de una unidad antidesahucios.
- La adquisición de viviendas en el mercado privado a través de un programa público de compra.
- Medidas de mediación con pequeños propietarios para ofrecer alquileres a precios más bajos.
- Implementación de la regla del 30 %, que obliga a las promociones privadas a destinar el 30 % de sus unidades a vivienda social en suelo urbano consolidado.
- La industrialización en la construcción de viviendas.
- La regulación de los alquileres.

La alcaldesa señaló la importancia de aprender tanto de las experiencias locales (movimientos sociales) como internacionales (modelos del norte y sur de Europa) para implementar estas políticas. También subrayó el deseo de evitar la creación de guetos y asegurar que la vivienda social esté presente en todos los barrios. Pero lo más importante es cambiar el paradigma y crear conciencia sobre la importancia de la vivienda asequible.

2.3. Misión “Vivienda asequible”. La política de vivienda del Ayuntamiento de Barcelona, 2015-2023¹

El problema de la vivienda es complejo, sistémico, interconectado y urgente. Es un claro ejemplo de un problema perverso en el que no existe una solución mágica. Cualquier política que parta del supuesto de que la crisis de la vivienda se puede resolver con una sola medida está condenada al fracaso. Equivocadas están también aquellas personas que reducen la crisis de la vivienda a un simple desequilibrio entre la oferta y la demanda (una interpretación que conduce a una supuesta solución de aumentar la oferta), y aquellas que rechazan la necesidad de más viviendas, sosteniendo que la única medida necesaria es regular el mercado para frenar la especulación y proteger a los inquilinos.

¹ Escrito por Javier Burón Cuadrado, gerente de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona; Eduardo González de Molina, asesor de Políticas del Ayuntamiento de Barcelona e investigador asociado de UCL IIPP, y Eduard Cabré Romans, consultor internacional de Políticas de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona



España necesita no solo viviendas en alquiler, sino específicamente viviendas en alquiler asequibles. Es decir, el país necesita viviendas para aquellas personas con ingresos insuficientes para hacer frente a los precios del mercado. Como afirmó recientemente el Banco de España, el sistema es cada vez más inaccesible y la proporción de ingresos destinados al alquiler sigue aumentando. Este es un punto débil evidente en el mercado: la oferta no ha logrado satisfacer suficientemente la creciente demanda. Tal como muestra Housing Europe (2023), con solo un 2,5 % de viviendas sociales en comparación con el promedio de la UE del 9,3 %, España todavía tiene un largo camino por recorrer.

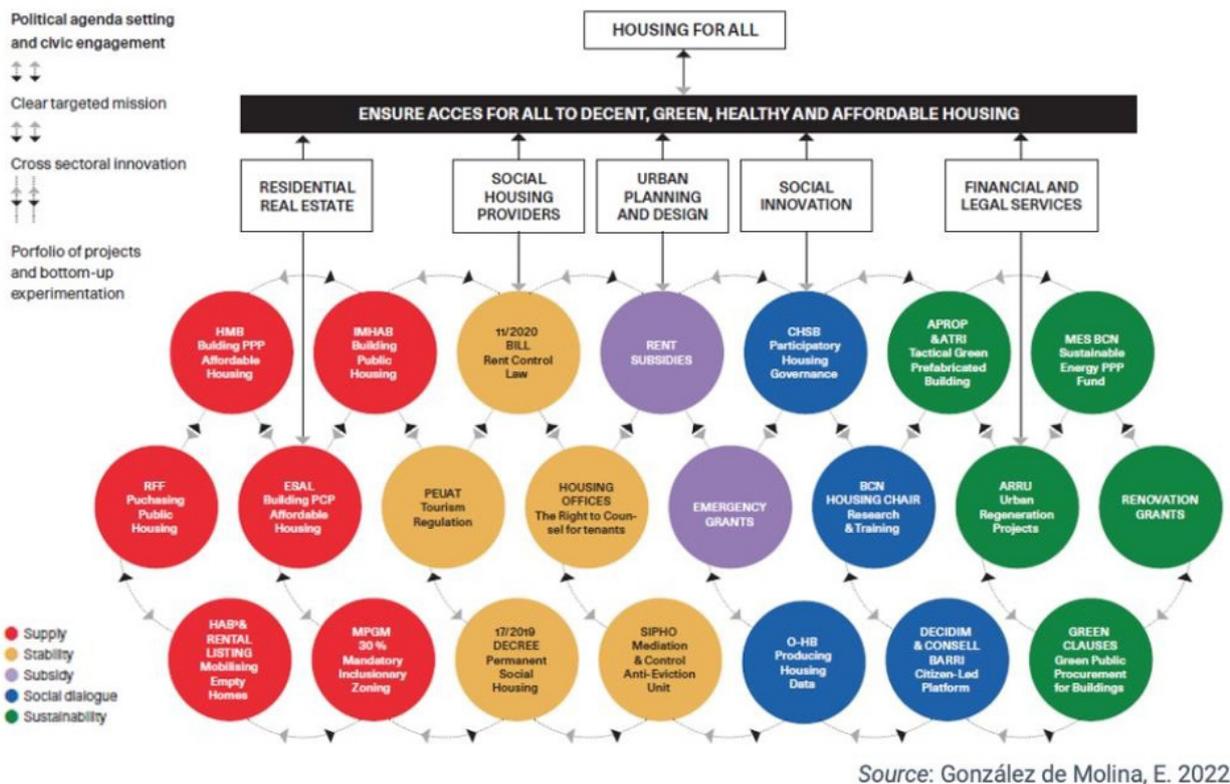
Sin un extenso *stock* de viviendas asequibles es imposible que el sector sin fines de lucro (público, público-privado o tercer sector) sea un actor sistémico en el mercado, con la capacidad de amortiguar las fluctuaciones de los precios y proporcionar suficientes viviendas asequibles para garantizar el derecho a la vivienda. Es responsabilidad de todos los actores relevantes en el sistema de vivienda resolver este déficit histórico. Sin embargo, ¿qué mecanismos son necesarios para desarrollar viviendas asequibles a una escala y velocidad suficientes para satisfacer la demanda no satisfecha?

No solo la crisis de la vivienda es especialmente complicada, sino que la política de vivienda también es inherentemente compleja, lenta, costosa y controvertida. Para que una política sea exitosa, necesita de un amplio consenso, objetivos compartidos, mucha colaboración, una política híbrida que emplee todas las herramientas disponibles y, además, una financiación significativa a largo plazo. Sin embargo, antes que nada, necesita una orientación, una dirección, una misión. Como argumenta Mariana Mazzucato en su libro *Misión economía*, el mercado es una institución creada socialmente, producto de las interacciones entre el sector público, el privado y el tercer sector. El sector público debe dar dirección al mercado, moldeándolo para asegurarse de que cumpla con los objetivos públicos. En el contexto de la vivienda, la misión es proporcionar asequibilidad para garantizar el derecho universal a la vivienda.

Desde el 2015, Barcelona ha cambiado el paradigma de su política de vivienda. Inspirada en el exitoso caso de Viena, desarrollado a lo largo de un siglo y en un contexto bastante diferente, Barcelona está desarrollando un nuevo enfoque que busca proporcionar una mayor protección a los inquilinos mientras construye viviendas asequibles para todos dentro de los límites planetarios. En este sentido, Barcelona ha implementado durante ocho años (2015-2023) una política de vivienda en la que se han aplicado los seis principios de la misión Derecho a la Vivienda. Por lo tanto, Barcelona está desarrollando un enfoque que da forma al mercado en el plan Derecho a la Vivienda 2016-2025. Junto a esta nueva forma de desarrollar políticas de vivienda orientadas a la misión, Barcelona ha delineado cinco submisiones de acuerdo con los principios sugeridos por Shane Phillips en *The Affordable City* ('La ciudad asequible') de las tres S: Suministro, eStabilidad y Subsidio, además de otras dos: diálogo Social y Sostenibilidad, añadidas por Eduardo González de Molina.



Mapa de la misión Derecho a la Vivienda de Barcelona (2015-2023)



PROMOCIÓN

La ciudad comenzó comprometiéndose con una misión de vivienda, que garantiza el acceso de todos y todas a viviendas asequibles, decentes y de emisiones netas cero. El primer objetivo para lograr esa misión era duplicar el tamaño del parque de viviendas sociales de Barcelona en diez años. Dar forma al mercado hacia esa misión significó hacer que el sector privado fuera responsable de proporcionar viviendas asequibles, mediante la introducción de regulaciones de zonificación inclusiva que requieren que el 30 % de las viviendas sean asequibles dentro de la estructura urbana existente y el 40 % en nuevos desarrollos (la mitad de las cuales deben ser para alquiler). Un objetivo importante fue aumentar la producción de viviendas por parte de la autoridad de vivienda de Barcelona (IMHAB).

Sin embargo, el nuevo papel de proporcionar vivienda pública requería otro tipo de sector público: un Estado emprendedor. Barcelona ha invertido en capacidades internas dentro de IMHAB y ha fortalecido la coordinación entre servicios sociales, planificación urbana y la autoridad de vivienda como una red descentralizada de organizaciones públicas emprendedoras. Además, la ciudad ha desarrollado capacidades para ser un gran



comprador en el mercado: la adquisición pública de edificios privados existentes. Se ha implementado una nueva estrategia de adquisición de viviendas al promulgar el derecho de tanteo en toda el área de Barcelona (ATR). La ciudad ha invertido 190 millones de euros para adquirir 1.600 unidades de vivienda. Un total de 50 edificios existentes, con lo que se corrigen los desequilibrios geográficos y se detienen las inversiones especulativas. Como paso adicional, la ciudad está lanzando un proyecto piloto de un fondo público-privado para adquirir, renovar y alquilar edificios existentes, un excelente ejemplo de un fondo urbano de riqueza. Sin embargo, aumentar la oferta de viviendas permanentemente asequibles a la escala y velocidad necesarias requiere de la provisión directa por parte del sector público, así como la colaboración con otros actores.

La ciudad ha creado asociaciones público-privadas simbióticas y un ecosistema mutualista. Una de estas colaboraciones es con proveedores de viviendas sociales (Convenio ESAL) en un proceso *bottom-up* y participativo. El otro tipo de colaboración es a través de una corporación público-privada (HMB) con mecanismos de reparto de valor. En primer lugar, el Convenio ESAL tiene como objetivo construir y reformar al menos 1.000 viviendas asequibles utilizando terrenos y edificios municipales. El acuerdo se basa en dos mecanismos diferentes para proporcionar viviendas asequibles: viviendas sociales en alquiler y el modelo de vivienda cooperativa con derecho de uso. Barcelona también ha sido testigo recientemente de la creación de Housing Metropolis Barcelona (HMB), una empresa que opera con capital público y privado en el área metropolitana de Barcelona. HMB tiene como objetivo proporcionar 4.500 unidades de viviendas en alquiler asequibles. Tanto los socios públicos (BCN y AMB) como los privados (Neinor y Cevasa) contribuyen con la misma cantidad de capital, el 50 %. Los riesgos y beneficios se comparten, al igual que las decisiones, que son tomadas por una junta directiva compuesta por un número igual de representantes de cada uno de los inversores, junto con un director independiente elegido por acuerdo mutuo. Otra estrategia para aumentar la oferta de viviendas asequibles es movilizar viviendas vacías.

Las unidades de vivienda vacías han sido movilizadas a través de la gestión pública temporal de viviendas de propiedad privada a cambio de subsidios e incentivos a los propietarios a través de diversos programas de intermediación, uno gestionado públicamente (Bolsa) y otro en colaboración con un proveedor de viviendas sin fines de lucro (Habitat3), que recibió el premio World Habitat en el 2019. Todos estos esfuerzos no habrían sido posibles sin una estrategia de financiamiento a largo plazo centrada en resultados que consiste en inversión pública más el apoyo financiero crucial de bancos de inversión pública a través de préstamos a bajo interés y a largo plazo. Esto ha proporcionado una señal fuerte y una dirección al mercado, catalizando expectativas sobre nuevas oportunidades de inversión transversales que atraen inversiones básicas y de alto nivel al mercado de la vivienda. Un esfuerzo total de 1,5 mil millones de euros de inversión pública se ha movilizado durante los últimos ocho años para cumplir la misión, una estrategia de financiamiento justo que recibió el European Responsible Housing Award en el 2019.

PROTECCIÓN

Una misión fundamental de cualquier sistema de vivienda es proteger a los inquilinos y brindarles estabilidad. La incertidumbre causada por aumentos de precio descontrolados conduce a alquileres que causan dificultades económicas, lo que obliga a las personas a abandonar sus hogares. Afrontar este desplazamiento causa un gran estrés y afecta tanto a la salud mental como física, especialmente cuando se debe dejar la comunidad local y, con ella, la red social. Por esa razón, el primer objetivo del gobierno de la ciudad fue crear una unidad contra los



desalojos que ha detenido el 90 % de los desalojos en la ciudad, y que ha recibido un Premio Mundial del Hábitat en el 2023. Dado que el mercado privado abarca el 98 % de todas las viviendas en Barcelona, la seguridad en la tenencia implica necesariamente el cumplimiento de diversas regulaciones, como las relacionadas con la planificación urbana, los estándares de habitabilidad y la seguridad en la tenencia.

Una de las medidas a través de las cuales el Ayuntamiento de Barcelona ha intentado abogar por la estabilidad de los inquilinos es mediante su propuesta de crear un sistema de control de alquileres. La correspondiente ley regional (Ley 11/2020) sirvió para frenar la escalada de los precios de alquiler, al tiempo que impulsaba la oferta de viviendas asequibles. Las pruebas demuestran que el sistema de control de alquileres catalán redujo las rentas de alquiler en un 6 % sin reducir la oferta de viviendas. Sin embargo, fue declarado inconstitucional por el Tribunal Constitucional por razones de competencia. Fue parcialmente a partir de esta derrota legal que surgió la ley española de vivienda. Una ley de vivienda que, entre otras cosas, introduce disposiciones para el control de alquileres a escala nacional que Barcelona se ha comprometido a adoptar. En lo que respecta al cumplimiento de los requisitos de planificación urbana y habitabilidad, el Ayuntamiento de Barcelona también ha aumentado las inspecciones y la imposición de sanciones por prácticas ilegales y abusivas. La aprobación del Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos (PEUAT) permitió limitar el aumento de los apartamentos turísticos en las áreas más saturadas de la ciudad. Al mismo tiempo, se han sancionado las prácticas de acoso realizadas por propietarios corporativos e inversores, con el objetivo de alcanzar acuerdos para evitar que los inquilinos pierdan sus hogares.

PREVENCIÓN

Para que el sector público proporcione nuevas viviendas o desarrolle los mecanismos institucionales necesarios para promover la vivienda asequible a gran escala a través de asociaciones con entidades privadas sin fines de lucro o de lucro limitado, se requiere tiempo y esfuerzo colectivo durante décadas. Hasta que no hayamos tenido éxito en desarrollar un parque de viviendas suficiente fuera del mercado para producir un efecto estructural en los precios, seguirá siendo necesario recurrir a otros mecanismos para facilitar el acceso al mercado privado para aquellas personas que, sin apoyo, carecen de los recursos necesarios para hacerlo.

Aunque el control de alquileres ha demostrado su capacidad para frenar el aumento de precios en el mercado privado, aún no puede proporcionar viviendas asequibles a los hogares que reciben apoyo de los servicios sociales y que, en muchos casos, tienen ingresos muy bajos. Hasta que el parque público de viviendas asequibles no pueda satisfacer esas necesidades, es necesario proporcionar apoyo financiero para cerrar la brecha entre lo que los hogares pueden pagar y los precios de alquiler. Por lo tanto, se utilizan subsidios al alquiler para combatir la emergencia habitacional, previniendo, entre otras cosas, desalojos y una carga severa en los alquileres. Barcelona ha aumentado masivamente la cantidad de subsidios al alquiler, gastando más de 345 millones de euros entre el 2015 y el 2022 y cubriendo 29.814 hogares en el 2022 frente a los 18.208 hogares del 2014, lo que significa un incremento del 63 %.



PARTICIPACIÓN

La misión del diálogo social tiene como objetivo involucrar a todos los actores en el proceso de toma de decisiones. Además de contribuir a acelerar el desarrollo de nuevas viviendas asequibles, el sector público, el privado, el tercer sector y la sociedad civil deben desempeñar un papel importante en la consolidación y profesionalización del sector de la vivienda. La participación pública en el diseño e implementación de la política de vivienda es crucial para incorporar las contribuciones tanto de los residentes como de las numerosas organizaciones que operan en el sector de la vivienda. La ciudad ha garantizado un mecanismo de seguimiento y rendición de cuentas para esta misión. Barcelona ha creado dos herramientas de gobernanza participativa: el Consejo de la Vivienda Social de Barcelona (CHSB), un consejo participativo que reúne a todos los proveedores de viviendas sociales, y DECIDIM, una plataforma en línea dirigida por la ciudadanía. Gracias a estas herramientas, Barcelona fue galardonada como la primera Capital Europea de la Democracia. Además, la producción de datos es fundamental para un buen seguimiento, por lo que se ha creado el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona (OHV) y una Cátedra de Vivienda de Barcelona en colaboración con universidades públicas como organismos de investigación y formación.

PRESERVACIÓN

En el contexto de la crisis climática, el hecho de que el 40 % de las emisiones de CO₂ en las ciudades provenga de edificios residenciales, que además están envejeciendo y son ineficientes desde el punto de vista energético, significa que el pilar final de una política integral de vivienda y rehabilitación debe ser la misión de la sostenibilidad. Y, por el otro, renovar las viviendas significa preservar el *stock* de viviendas existentes en condiciones adecuadas y habitables. Por otro lado, un compromiso con la sostenibilidad implica comprometerse con la eficiencia energética y construir viviendas utilizando materiales y métodos de construcción sostenibles. Las subvenciones para la rehabilitación son una palanca fundamental para que el Ayuntamiento promueva la transición hacia la sostenibilidad. La ciudad se ha comprometido a hacer de ellas su instrumento central para mantener adecuadamente el parque de vivienda privada de la ciudad. Entre el 2015 y el 2022, la ciudad de Barcelona ha gastado 190 millones de euros en la rehabilitación de 77.000 unidades de vivienda. Además, el desarrollo de nuevas viviendas industrializadas utilizando materiales sostenibles y de bajo carbono es un requisito indispensable que permite conciliar la sostenibilidad con la asequibilidad gracias al aumento del desarrollo de viviendas sociales. Barcelona también ha recibido varios premios internacionales por su diseño arquitectónico sostenible, asequible y liderado por la comunidad, como el Premio Nueva Bauhaus Europea o el Premio Mies van der Rohe de la UE.



2.4. Nuevos retos y soluciones en materia de vivienda en Cataluña y España



En la sesión inaugural, moderada por Sorcha Edwards, secretaria general de Housing Europe, intervinieron Iñaqüi Carnicero, secretario general de Agenda Urbana y Vivienda del Gobierno de España; Marina Berasategui, secretaria de Vivienda de la Generalitat de Catalunya, y Antonio Balmón, alcalde de Cornellà de Llobregat y vicepresidente ejecutivo del Área Metropolitana de Barcelona.

Sorcha Edwards contextualizó que Cataluña y España tienen menos del 2 % de vivienda pública, social y asequible, lo que deja a las autoridades públicas con herramientas muy limitadas para responder a la actual crisis de asequibilidad de la vivienda. Y explicó que la sesión plenaria inaugural del ISHF 2023 contará con representantes de las administraciones públicas responsables de la vivienda en Barcelona, Cataluña, Comunidad Valenciana y España para debatir cuáles son los principales retos para garantizar el derecho universal a una vivienda adecuada y algunas de las soluciones que se están probando para superarlos.

Desde el Ministerio de Movilidad, Transportes y Agenda Urbana, Iñaqüi Carnicero explicó que el mercado de vivienda en España afronta múltiples desafíos, entre los que destaca principalmente el acceso a la vivienda, que es una preocupación compartida por diversos países independientemente de su nivel de desarrollo. Es esencial que las políticas de vivienda no se utilicen como herramientas políticas y que se comprenda que el acceso a una vivienda digna es un derecho fundamental. Además, durante la pandemia se evidenció la importancia de la calidad y la adaptabilidad de las viviendas al impactar directamente en la salud y el bienestar de las personas, y se reconoció la necesidad de adaptar las tipologías de viviendas a las demandas sociales actuales.

Así, desde el Gobierno de España se han tomado distintas medidas para abordar estos desafíos. El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha multiplicado por diez las inversiones en comparación con



administraciones previas. Además, han puesto en marcha el Plan estatal de vivienda 2022-2025, con una inversión de 1.700 millones de euros, enfocado principalmente en las personas más vulnerables. Durante la crisis sanitaria, se diseñó un programa de 3.500 millones de euros, financiado por fondos europeos, para rehabilitar viviendas y barrios, con un enfoque especial en la mejora energética de edificios para alcanzar objetivos de descarbonización.

El sector privado desempeña un papel crucial en la solución al problema de la vivienda. Para incentivar su participación, se han destinado recursos para la construcción de viviendas de alquiler asequible. Además, la empresa pública de suelo, SEPES, ha tomado medidas significativas para movilizar suelos públicos con el objetivo de promover la construcción de viviendas, incluyendo la adquisición de una gran cantidad de suelo al Ministerio de Defensa para promover la construcción de 20.000 viviendas adicionales.

Por último, la recientemente aprobada Ley estatal de vivienda introduce medidas fiscales y normativas para mejorar el contexto del mercado inmobiliario. Esta ley identifica “áreas de mercado tensionado”, donde los precios de la vivienda han experimentado incrementos significativos o donde las familias tienen que dedicar más del 30 % de sus recursos al pago de la vivienda, y establece medidas para controlar el crecimiento de precios, especialmente en relación con los grandes tenedores de inmuebles.

Seguidamente, desde la Generalitat de Catalunya, Marina Berasategui explicó que la crisis habitacional tiene tres caras, de las cuales destacan la social y la medioambiental como las más importantes, pero sin olvidar la económica. Estas caras representan los diferentes desafíos a los que se enfrenta el mercado de vivienda en Cataluña. Se enfatiza el reto económico que afrontan las políticas públicas en materia de vivienda junto a la vulnerabilidad ya crónica y estructurada en las políticas, con mucha dificultad para mantener el equilibrio entre la protección de las personas vulnerables y la libertad del mercado. Se destaca una “**circunstancia de emergencia habitacional**” en Cataluña que necesita de soluciones rápidas y efectivas.

Ante esto, Berasategui señala la importancia de la innovación en las políticas y estrategias de vivienda, e indica que existe un esfuerzo por adaptarse y evolucionar de la Administración pública en este ámbito. La Generalitat está trabajando en distintos niveles de intervención y colaborando con diversos actores, como la Administración local y el sector financiero. Este enfoque colaborativo se subraya como esencial para afrontar los desafíos de la vivienda. Se destaca la colaboración público-privada como una herramienta clave que transforma la Administración en una burocracia innovadora y aprovecha la *expertise* y la capacidad del sector privado. Mientras que Berasategui subrayó la creación de un pacto nacional de vivienda de Cataluña que busca compartir objetivos y responsabilidades entre los diferentes actores involucrados en el mercado de la vivienda.

Por último, ya en el ámbito local y metropolitano, Antonio Balmón destacó que, durante décadas, el Área Metropolitana de Barcelona, que comprende 36 municipios y alberga unos tres millones y medio de habitantes, ha estado actuando activamente en políticas de vivienda. La vivienda social, en particular, ha sido una prioridad, no solo para proporcionar a la ciudadanía un lugar digno donde vivir, sino también para equilibrar y enfriar el mercado privado y lograr una mayor homogeneidad socioeconómica en la ciudad.

Además, un desafío clave ha sido evitar la creación de polígonos de vivienda social aislados de las realidades urbanas, como sucedió en el pasado. Estos proyectos, particularmente aquellos construidos durante el franquismo



y la democracia, a menudo fueron abandonados y no recibieron el mantenimiento y apoyo adecuados. La estrategia actual busca incorporar la vivienda social dentro del tejido urbano existente. A medida que las ciudades y las necesidades de los ciudadanos evolucionan, no solo es esencial construir nuevas viviendas, sino también rehabilitar las ya existentes. Esto incluye adaptar edificios antiguos a las nuevas realidades climáticas y sociales, como hacerlos energéticamente eficientes y garantizar su accesibilidad. Además, es fundamental identificar y aprovechar propiedades privadas desocupadas, especialmente aquellas que no tienen un propósito claro debido a la ausencia de personas herederas o propietarias.

Por último, a pesar de los logros, el área metropolitana aún afronta desafíos, como la falta de recursos financieros. Sin embargo, la cooperación y el apoyo del Gobierno estatal han sido cruciales en los últimos años. Está previsto construir alrededor de 5.000 viviendas en los próximos años, y además, se continuará con las iniciativas de rehabilitación. Aunque se ha progresado, existe un consenso general de que todavía puede hacerse mucho más para mejorar la situación de la vivienda en Barcelona.

2.5. Sistemas de vivienda emergentes en el sur de Europa





En esta sesión, la profesora Mariana Mazzucato, directora y fundadora del UCL Institute for Innovation and Public Purpose, y Leilani Farha, directora global de The Shift, ofrecieron un nuevo marco para hacer realidad el derecho a la vivienda basado en su nuevo documento de trabajo “**The Right to Housing Mission**”. Sus intervenciones enmarcaron una mesa redonda en la que participarán cargos electos, profesionales e investigadores de cinco países europeos —España, Portugal, Francia, Italia y Grecia— que compartirán sus experiencias.

Leilani Farha lo dijo alto y claro al inicio del segundo día: “Cada dólar de dinero público debería gastarse con un objetivo de derechos humanos, y eso se aplica también a la vivienda.” El núcleo argumental de Leilani Farha es que la vivienda es un derecho humano fundamental. Un derecho que es clave para el bienestar humano y proporciona una base para otros derechos, incluidos los derechos a la salud, la educación, el agua y el saneamiento, la libertad de asociación y la libertad de expresión, y el derecho a la propia vida. Sin embargo, hacer realidad este derecho en la práctica requiere nuevas ideas y nuevas políticas.

Un enfoque basado en los derechos humanos debería ser suficiente para convencer a los gobiernos de actuar, pero lamentablemente en la realidad este no es el caso. Una misión de vivienda como la propuesta por Mariana Mazzucato podría motivar a los responsables de políticas, ya que es un desafío, un incentivo en lugar de un castigo.

Los municipios aliados para trabajar en viviendas asequibles en Italia están pidiendo al gobierno que establezca una ley que enmarque la vivienda pública, implemente programas sobre personas sin hogar y bienestar, asegure una financiación estable y regule las plataformas de alquiler a corto plazo, como bien señaló la vicealcaldesa de Bolonia, Emily Clancy.

Dimitra Siatitsa, investigadora postdoctoral de la Universidad de Creta y de la Universidad Técnica Nacional de Atenas, continuó diciendo que Grecia no tiene vivienda social. La financiarización a través de fondos de inversión aprovechó la oportunidad de la caída de los precios de las viviendas tras la crisis financiera para comprar gran parte del parque de viviendas. Hoy en día, el acceso a la vivienda se está volviendo cada vez más difícil para muchos, especialmente para las personas jóvenes y las inmigrantes, pero pese a las adversidades, existe todavía una falta de movimientos sociales que reclamen su derecho social a las viviendas.

Felipe Castro, gerente de vivienda municipal en Sevilla, está trabajando en atraer a desarrolladores del sector privado para construir viviendas bajo el control de la ciudad. Mientras que en Portugal la concejala de vivienda de Lisboa, Filipa Roseta, esbozó tres objetivos para que la capital planifique los próximos diez años. La década pasada fue la peor de la historia en cuanto a producción de viviendas, así que hoy en día aumentar la oferta es la principal prioridad, más específicamente, movilizar 2.000 viviendas vacías y construir un nuevo sector de vivienda cooperativa sin fines de lucro. Para terminar, el catedrático de la UPC Josep Maria Montaner dio la bienvenida a la nueva ley estatal de vivienda en España (Ley 12/2023), una ley que permitirá, entre otras cosas, regular los alquileres a corto plazo.



2.6. Iniciativas de vivienda emergentes en las Américas



En esta última plenaria, la temática se centró en las iniciativas emergentes en las Américas. Desde la precariedad de los sistemas de América del Sur, con la crisis estructural de la vivienda en formato de asentamientos informales, hasta América del Norte, con la enorme desigualdad de acceso a la vivienda, entre los que tienen y los que no. En esta plenaria se visibilizó que la crisis de vivienda es auténticamente global y que afecta tanto a países en desarrollo como a los países más ricos del mundo.

En su intervención inaugural, Adrienne Todman, subsecretaria del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU., declaró: **“Sabemos que la dignidad de tener un lugar al que llamar *hogar* es esencial para conectarse con la sociedad”**. Así, destacó el programa de asistencia para alquiler en los EE. UU. con 10,5 millones de pagos a familias, una nueva iniciativa para abordar la falta de refugio para personas sin hogar, la necesidad de una mayor protección para los inquilinos, y enfatizó que el gobierno tiene una fuerte confianza en las asociaciones público-privadas para proporcionar viviendas asequibles.

Por otra parte, sobre la situación generada en los EE. UU. de crisis de la vivienda, Todman aseguró: **“También creo que una persona puede marcar la diferencia. Si creas un hogar, literalmente estás cambiando una vida. Crear una casa hace que el cambio ocurra. Por favor, piensa en esto cuando tu trabajo en vivienda sea difícil. Gracias a tu trabajo, las personas sin hogar podrán vivir con dignidad. Las familias encontrarán un hogar. Al final, la vivienda no se trata de paredes y techo. Se trata de la gente. Si las cosas se complican, piensa en este festival. Tú y yo estamos haciendo que la vivienda sea posible. Disfruta de tu tiempo. Y pongámonos manos a la obra”**



Por su parte, bajando a Latinoamérica, Alejandro Echévarri, cofundador del proyecto URBAM, expuso tres ideas principales. En el contexto latinoamericano, innovar en vivienda no es fácil. Pero hay algunas recetas de éxito: una es que los proyectos con arraigo social y territorial y que construyen sinergias entre iniciativas existentes duran más que los embates políticos, por lo que son escalables. La segunda idea es que no es posible escalar las iniciativas sin elevar la capacidad local, fortaleciendo. Y la última es que las ciudades son espacios pedagógicos que permiten tener en el camino a aliados inesperados.

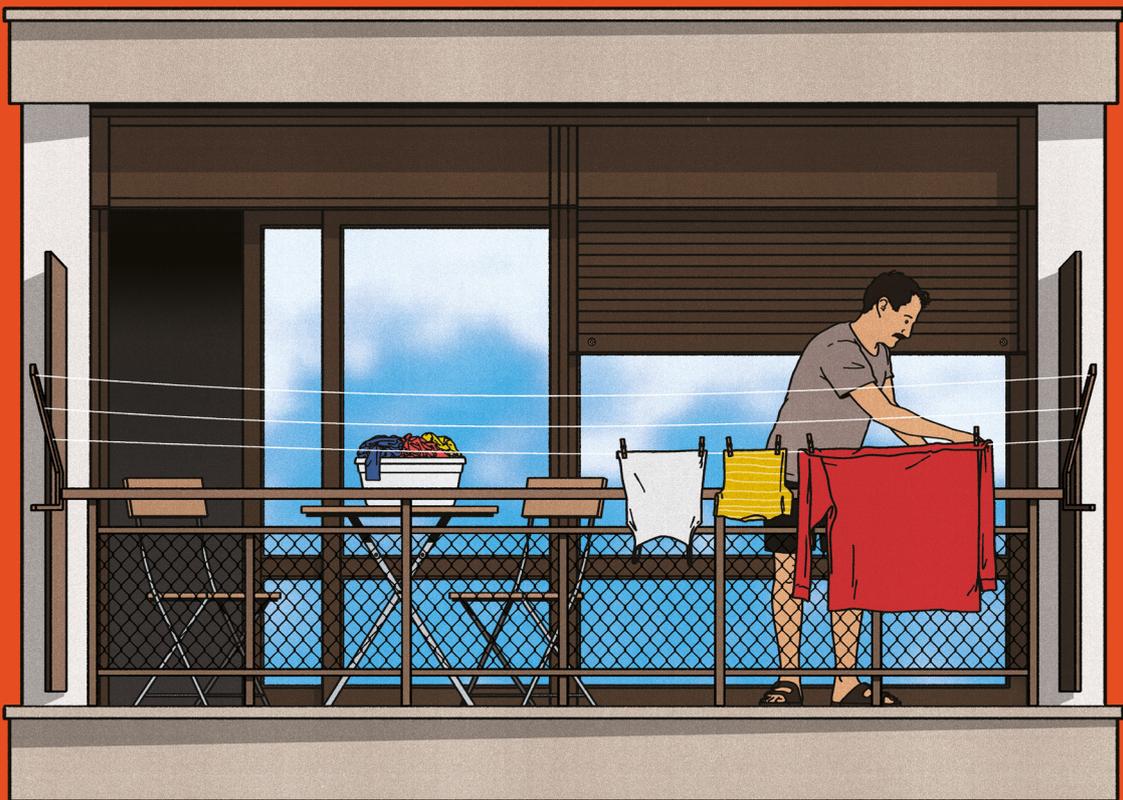
Desde Argentina, Ana Falú, profesora de la Universidad Nacional de Córdoba, compartió que, en efecto, la ciudad es un espacio pedagógico. La naturaleza interdependiente entre vivienda y ciudad. La política de vivienda debe estar unida con el modelo de ciudad. Esto permite ir hacia la mixtura social, la mixtura etaria y la sostenibilidad. En segundo lugar, Falú enfatizó el rol de las mujeres en el buen diseño de la vivienda y el diseño urbano. Las mujeres suelen ser las más pobres y las más desiguales, producto de la división sexual del trabajo. Pero para reconstruir una ciudad igualitaria, la mirada de la mujer es fundamental. Y por último, sin olvidar que las minorías LGTBI también tienen un rol esencial que no hay que descuidar.

Mientras que, desde Perú, Elisabeth Añaños, exviceministra de Vivienda del Gobierno Nacional del Perú, expresó su preocupación por la falta de política habitacional en su país. La crisis de vivienda peruana ha terminado dejando a los residentes solo dos soluciones: el tráfico de terrenos y de viviendas informales, vía mafias, o el hacinamiento en viviendas formales. La única solución encontrada ha sido la autoconstrucción. Sin embargo, el alto riesgo sísmico hace que las viviendas de autoconstrucción estén expuestas a altos riesgos. El Gobierno estatal ha priorizado a la clase media; solo el 4 % de los subsidios van a las familias más vulnerables. Los dos instrumentos que Añaños puso desde su ejercicio gubernamental fueron la Política nacional de la vivienda, diversificando las soluciones, y la Ley de desarrollo urbano sostenible, para adaptar los nuevos desarrollos urbanos a los límites del planeta.

De nuevo desde Argentina, Gervasio Muñoz, presidente de la Federación Nacional de Inquilinos, comenzó mencionando que la primera huelga inquilina del mundo se dio en Argentina a principios del siglo XX: se la llamó **“la huelga de las escobas”**. Esa huelga suspendió los pagos, pero permitió bajar los precios. A partir de 1940, con el nuevo gobierno popular y el cambio de la Constitución, se incorporó un artículo sobre la función social de la vivienda y se creó una cámara de la vivienda. Pero los golpes de Estado sucesivos cancelaron los avances en materia de vivienda. Ya en democracia, el papel creciente de los sindicatos es un elemento clave de la recuperación de cierta protección inquilina, como la nueva ley de alquileres del 2020. Para terminar, Carlos Araya, responsable de Políticas de Vivienda del Gobierno de Chile, explicó que la emergencia habitacional es clara en Chile. Con un elevado porcentaje de asentamientos informales y de hacinamiento. Ahora en Chile hay un punto crítico en la discusión de la nueva constitución chilena. Unos defienden que el acceso a la vivienda debe ser solo vía propiedad, mientras que otros defienden la neutralidad en la política de acceso a la vivienda, permitiendo que todas las fórmulas estén reguladas y protegidas. Desde el Gobierno de Chile, la medida más importante es incorporar la política de vivienda social de alquiler. Por otro lado, se busca el rol protagonista del Estado en la política de vivienda. Además, se ha realizado la primera compra de vivienda pública desde el Estado. Y por último, han apostado por el equilibrio territorial. Estos son los principales problemas que tienen en Latinoamérica: recuperar el rol del Estado, generar un sistema público de vivienda, apostar por el alquiler y regular los asentamientos informales.

3.

BARCELONA-CATALUÑA: UN MODELO EMERGENTE





Entre las sesiones principales, celebradas en el auditorio con numerosa asistencia, se trató el estado de la vivienda en Cataluña y Barcelona: un sistema emergente en el sur de Europa. De estas sesiones se trataron temas tan diversos como las estrategias de planificación urbana, las fórmulas para ampliar el parque de vivienda social y asequible, las asociaciones público-privadas y público-comunitarias para la ampliación del parque de vivienda asequible, la rehabilitación energética de las viviendas, la regulación del mercado de vivienda y el poder transformador de la arquitectura.

3.1. Estrategias de planificación urbana que contribuyen a la asequibilidad de la vivienda



Barcelona y Cataluña han experimentado cambios significativos en sus políticas urbanísticas en los últimos años, con el objetivo de abordar la asequibilidad de la vivienda y fomentar la inclusión y regeneración urbana. Algunas de las innovaciones en el ámbito urbanístico en Cataluña incluyen la implementación de la zonificación inclusiva, restricciones permanentes en la privatización de las viviendas asequibles y el reconocimiento del derecho de tanteo y retracto de los gobiernos locales sobre edificios residenciales privados.



Durante la sesión, se presentaron tres ideas clave expresadas por Guillem Costa, decano del Colegio de Arquitectos de Cataluña. En primer lugar, se enfatizó la importancia de la sostenibilidad en la construcción de edificios, destacando la proximidad a servicios como un factor clave. En segundo lugar, se resaltó la apuesta por la vivienda asequible, especialmente en forma de alquiler, y se subrayó la necesidad de garantizar la calidad de estas viviendas. Por último, se mencionó la necesidad de agilizar los trámites y reducir los plazos en los procesos de urbanización.

Laia Grau, gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Barcelona, también compartió dos ideas principales: en primer lugar, se habló del requisito de destinar el 30 % de las nuevas construcciones a viviendas de protección oficial, junto con la implementación del derecho de tanteo y retracto. En segundo lugar, se destacó la importancia de garantizar la permanencia indefinida de la vivienda pública para mantener su disponibilidad a lo largo del tiempo. Maria Sisternas, directora de INCASÒL, proporcionó información sobre la historia de la entidad y subrayó la necesidad de promoción delegada en el ámbito de la vivienda asequible.

Por su parte, Mireia Peris, responsable del Plan director urbanístico (PDU) del Área Metropolitana de Barcelona, explicó que el nuevo plan director prevé la creación de entre 120.000 y 150.000 viviendas asequibles nuevas en el área metropolitana de Barcelona, llegando así al 10 % del *stock* social de vivienda. Sería un gran avance desde el 2,5 % de media, pero aún lejos del objetivo original marcado en el 15 %. Para ello, el PDU regula nuevos usos urbanos, en los nuevos desarrollos urbanísticos.

Finalmente, Shane Phillips, gerente de UCLA Lewis Center Housing Initiative, mencionó que la crisis de vivienda en California empieza por la lucha contra el *sinhogarismo*, un fenómeno endémico. Las medidas que propone son la importancia de aumentar la oferta de viviendas accesibles y mejorar la cooperación entre distintos niveles de gobierno. Una de sus propuestas clave es fomentar la construcción de nuevas viviendas y la compra de propiedades existentes para convertirlas en alojamientos asequibles. Para ello, sugiere reducir los requisitos mínimos de espacios de estacionamiento en desarrollos nuevos, lo que podría disminuir los costes de construcción. Además, Phillips resalta la importancia de la cooperación entre municipios cercanos con el respaldo del Estado, promoviendo políticas de vivienda coordinadas y efectivas a escala regional. Sin embargo, también advierte sobre los riesgos asociados con la privatización excesiva en este sector, lo que podría llevar a soluciones que no necesariamente atienden a las necesidades de las poblaciones más vulnerables ni garantizan la accesibilidad y asequibilidad a largo plazo. Estas ideas reflejan un enfoque integral y multisectorial para abordar uno de los desafíos urbanos más complejos de California.

Como soluciones, se propuso establecer límites temporales a las licencias turísticas, fomentar la actividad económica en las plantas bajas de los edificios y considerar la compra de suelo a particulares en áreas planificadas para nuevas residencias. Se destacó que la arquitectura tiende a ser de mayor calidad cuando se desarrolla en suelo público.



3.2. Incrementar el *stock* de vivienda social y asequible



En este país, existe un amplio consenso político sobre la necesidad urgente de aumentar el parque de vivienda pública en ciudades y regiones de todo el país, especialmente en las zonas de mercado tensionado. En esta sesión, Javier Burón, gerente de Vivienda de Barcelona, subrayó la importancia de priorizar el alquiler en lugar de la venta como una estrategia fundamental para abordar la crisis de vivienda. Además, señaló que la gestión de los alquileres en el parque público representa un desafío significativo, particularmente en el contexto de Barcelona.

Por su parte, Sílvia Grau, directora de la Agencia de la Vivienda de Cataluña, presentó un ambicioso objetivo de alcanzar el 15 % de viviendas asequibles, que incluyan diferentes modelos como viviendas de alquiler, viviendas públicas y viviendas privadas, con la meta de construir 10.000 viviendas en un plazo de tres años. Además, enfatizó la importancia de la cohesión social y la rehabilitación energética en la planificación de viviendas asequibles en Cataluña.

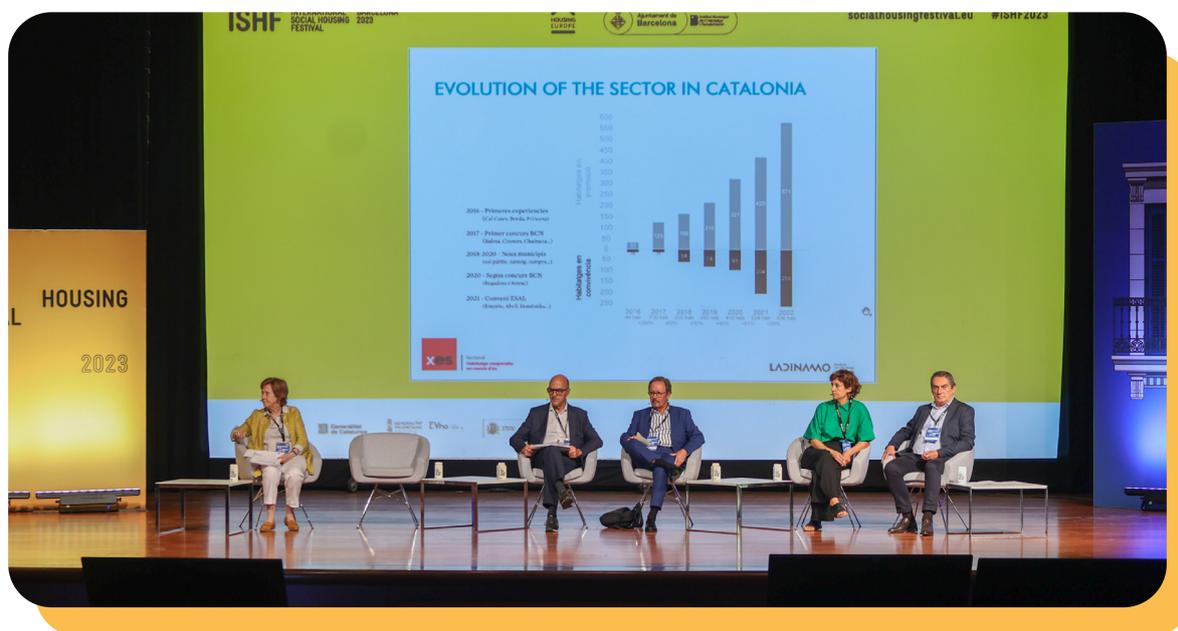
A su vez, la ponente Laia Claverol, gerente de Derechos Sociales de Barcelona, destacó la necesidad de abordar la emergencia habitacional y poner a las personas en el centro de la atención. También hizo hincapié en los desafíos relacionados con el envejecimiento y el umbral de pobreza, así como la problemática de la infravivienda. Junto a ella, Amadeu Iglesias abordó la falta de financiamiento adecuado para construir viviendas públicas y la exploración de nuevos modelos de cooperativas para la cesión de suelos. Además, mencionó el acceso a financiamiento a través del BEI (Banco Europeo de Inversiones) y el ICO (Instituto de Crédito Oficial).



Por último, Ruth Owen, directora de FEANTSA, planteó la necesidad de alinear las políticas europeas de vivienda y señaló que en Inglaterra se está vendiendo vivienda pública en una proporción mayor que la construcción de nuevas unidades. También destacó la importancia de regular la vivienda y la influencia de la nueva ley de vivienda en este contexto.

En cuanto a los principales problemas, se mencionó la preocupación por los desalojos y la necesidad de contar con políticas de vivienda a largo plazo que trasciendan los ciclos políticos. En cuanto a las soluciones, se propuso subvencionar los alquileres mientras no haya suficientes viviendas asequibles, en combinación con un control de precios. Además, se destacó el papel del tercer sector en la búsqueda de más viviendas sociales y asequibles. La nueva ley de vivienda también se considera un factor importante para tener en cuenta en el futuro.

3.3. Asociaciones público-privadas y asociaciones público-comunitarias para la provisión de viviendas asequibles



Barcelona y Cataluña han estado a la vanguardia, en el contexto español, de la implementación de asociaciones público-privadas y público-comunitarias para abordar la necesidad creciente de viviendas asequibles. En esta sesión, se exploraron dos proyectos innovadores que buscan aumentar el parque de viviendas asequibles en la región.



El primero es un acuerdo de asociación (ESAL) entre el Ayuntamiento de Barcelona y proveedores de vivienda social que tiene como objetivo desarrollar 1.000 viviendas asequibles de alquiler y cooperativas. El segundo es la creación del primer proveedor metropolitano mixto público-privado de vivienda (HMB), que está desarrollando parte de las 4.500 viviendas asequibles de alquiler en el área metropolitana de Barcelona. Además, se presentó el Pacto social por la vivienda 2022-2036 como una estrategia clave para la implementación de políticas de vivienda.

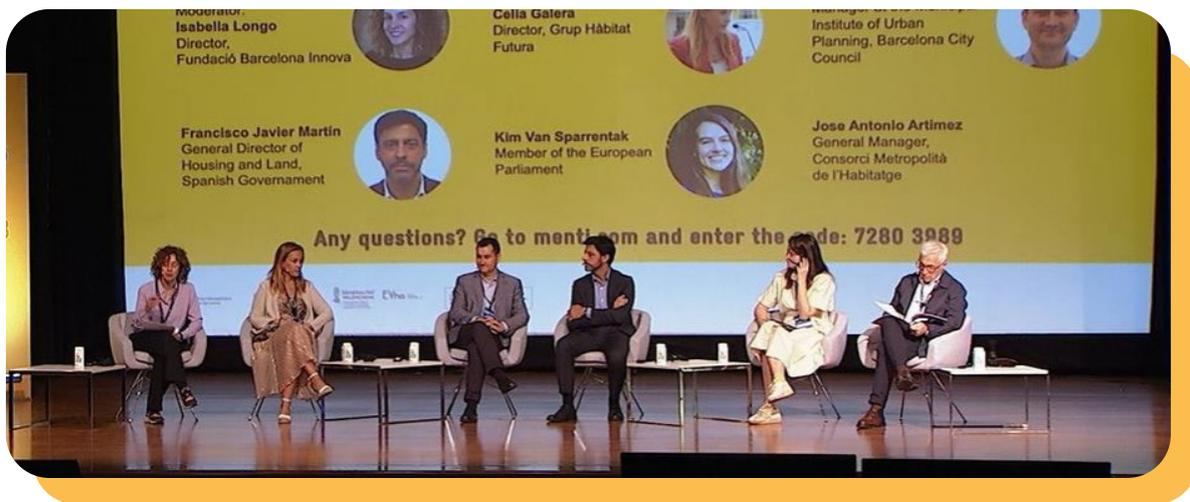
Empezando por Ramon Torra, gerente del AMB, el ponente enfatizó la importancia de tener viviendas sostenibles, inclusivas y tecnológicamente innovadoras. También destacó los desafíos relacionados con la financiación y la fiscalidad, así como la necesidad de desarrollar el tercer sector en la vivienda y promover la colaboración basada en la confianza. Por su parte, Glòria Rubio, coordinadora de la fundación La Dinamo, resaltó la evolución exponencial del modelo cooperativo en cesión de uso en los últimos años y planteó críticas constructivas sobre los concursos de cooperativas y cómo se llega a acuerdos como el ESAL. También subrayó la importancia de contar con una regulación adecuada, acceso a suelos y financiación para estos proyectos. Mientras que Donato Muñoz, CEO de Cevasa, expuso la historia de Cevasa y explicó el proyecto Habitatge Metròpolis Barcelona. También incidió en la necesidad de reformar la fiscalidad para que los proyectos sean viables.

En cuanto a Pedro Javier Jauregui, consejero de Vivienda del Gobierno Vasco, presentó el Pacto social por la vivienda a 15 años (2022-2036) y destacó la importancia de proporcionar ayudas mientras se alcanza el número de viviendas previstas. Además, mencionó la creación de un Foro de la Vivienda para controlar dicho pacto. Y finalmente Vanesa Valiño, jefa de gabinete de la Concejalía de Vivienda de Barcelona, resaltó la necesidad de aumentar el parque público en Barcelona. También mencionó el Plan por el derecho a la vivienda de Barcelona (PDHB) como un plan de consenso y la importancia de concebir la vivienda como un bien de uso en lugar de especulación.

En la discusión sobre soluciones comunes para los modelos emergentes, se destacó la importancia de la adjudicación directa gracias a la legislación catalana y la financiación del ICO. Se propuso la implementación de planes de vivienda a diez años como mínimo y la necesidad de alcanzar acuerdos para desarrollar políticas de vivienda sin confrontaciones políticas ni de otro tipo. Además, se mencionó la reducción del IVA del 21 % al 4 % y del impuesto de sociedades al 25 % como medidas clave.



3.4. Next Generation EU: rehabilitaci3n de viviendas y regeneraci3n urbana



En esta sesi3n se abord3 la tem3tica de la rehabilitaci3n de viviendas y la regeneraci3n urbana, que ocupan un lugar destacado en la agenda pol3tica europea. Se destac3 que el marco Next Generation EU est3 proporcionando fondos para acelerar la transici3n energ3tica, pero se plante3 la pregunta sobre los desaf3os concretos en la implementaci3n. Se analizaron los progresos realizados en Barcelona y Catalu1a como, por ejemplo, que entre el 2015 y el 2022 la ciudad de Barcelona ha gastado 190 millones de euros en la rehabilitaci3n de 77.000 unidades de vivienda. Adem3s, se han desarrollado nuevas viviendas industrializadas utilizando materiales sostenibles y de bajo carbono.

La ponente Celia Galera, directora del grupo Habitat Futura, enfatiz3 la importancia de la eficiencia energ3tica, con un 48 % de ahorro en consumo energ3tico primario. Tambi3n se mencion3 la implementaci3n de talleres sociales de rehabilitaci3n para facilitar la toma de decisiones y la creaci3n de comunidades energ3ticas cooperativas. Por su parte, la eurodiputada Kim van Sparrentak subray3 la necesidad de abordar el problema del sinhogarismo y la inversi3n en vivienda como un activo. Adem3s, discuti3 la importancia de utilizar los fondos del Next Generation EU espec3ficamente para la vivienda social y la lucha contra la pobreza energ3tica. En cuanto a David Mart3n, gerente del Instituto Municipal de Urbanismo, comparti3 la experiencia de Bes3s-Maresme y destac3 la importancia de un diagn3stico inicial, la aceptaci3n positiva de elementos como ascensores y balcones/terrazas por parte de los vecinos, y la industrializaci3n en la rehabilitaci3n, con un alto porcentaje de subsidios municipales.

Por su parte, Francisco Javier Mart3n, director general de Vivienda del MITMA, subray3 que la rehabilitaci3n proporciona estabilidad al sector de la construcci3n, y present3 el Plan de resiliencia. Tambi3n se hizo hincapi3 en que la base de la rehabilitaci3n debe ser t3cnica, no econ3mica, y se discuti3 la formaci3n de comunidades energ3ticas. Y



finalmente José Antonio Artímez, gerente del Consorcio de Vivienda de AMB, explicó el Consorcio de Vivienda del AMB y el Plan de rehabilitación del AMB, que involucra 800 proyectos ejecutivos y la personalización de cartas a los propietarios de edificios anteriores a 1980.

En la discusión, se señaló que las personas usuarias de mayor edad a menudo tienen preocupaciones sobre el futuro de sus viviendas y sobre cómo afectará a sus nietos y nietas. Además, se mencionó la complejidad de gestionar los fondos del Next Generation EU y la necesidad de contar con un lenguaje técnico más accesible para el vecindario. Las soluciones comunes planteadas incluyeron la necesidad de estabilidad normativa y de criterios para el trabajo a largo plazo en viviendas y la importancia de que el personal técnico se adapte a las necesidades de los clientes en proyectos de rehabilitación en espacios vulnerables.

3.5. Entender y regular el mercado inmobiliario privado



En esta sesión, titulada “Entender y regular el mercado privado de la vivienda,” se profundizó sobre el control del alquiler y sobre cómo se puede mejorar y ampliar para ayudar a los miles de inquilinos que sufren prácticas abusivas o que directamente no pueden acceder a tener una vivienda debido a los altos precios del mercado.



El debate, moderado por el profesor de economía Jordi Jofre, contó con la opinión de la concejala de Vivienda y Rehabilitación en funciones del Ayuntamiento de Barcelona, Lucía Martín; la abogada del ICAB Cristina Vallejo; el director del Área de Vivienda y Ciudad del IDRA, Jaime Palomera, y la jefa de la Oficina de Enlace de la Unión Internacional de Inquilinos (IUT) en la Unión Europea, Barbara Steenbergen. La sesión se enfocó en cómo mejorar la protección de los inquilinos frente a los incrementos de alquiler y la inseguridad de la tenencia en un contexto donde la mayoría de viviendas son de propiedad privada y los desalojos son frecuentes en el sector del alquiler. Se discutió la experiencia de Cataluña en regulación de alquileres, cuestionando si es la mejor política para proteger a los inquilinos y explorando otras posibles estrategias y diseños de control de alquileres.

Lucía Martín González, concejala del Ayuntamiento de Barcelona, compartió los esfuerzos de la ciudad en este ámbito, incluyendo la creación de un observatorio de vivienda y una unidad antidesahucios premiada. Resaltó la regulación en la compra de bloques de pisos, dando al municipio el derecho de tanteo, y comentó sobre la reciente ley marco española, fruto de una larga lucha de instituciones sociales.

Cristina Vallejo, abogada del ICAB, presentó una visión crítica de la ley. Puso en duda la aplicación uniforme de la ley en todas las regiones tras las elecciones y destacó la exclusión del sector municipal en la ley. Vallejo enfatizó la necesidad de proteger legalmente también a los propietarios, argumentando que poseer tres o cuatro propiedades no implica necesariamente una gran riqueza.

Jaime Palomera, del Instituto de Investigación Urbana de Barcelona, desafió las narrativas comunes: la ineficacia del control de alquileres y la idea de que construir más viviendas es preferible a regular las existentes. Mencionó estudios que muestran efectos positivos del control de alquileres en los EE. UU. y resultados contradictorios en Barcelona. Palomera planteó preguntas clave sobre el diseño del control de alquileres, como su aplicación al sector privado completo, el control de vacantes entre arrendamientos, la aplicación administrativa y la seguridad de tenencia.

Por último, Barbara Steenbergen hizo una llamada a controlar los alquileres y establecer más límites que duren cinco años, a menos que se produzcan mejoras significativas en la calidad de las viviendas. “Si este es el caso, el alquiler puede aumentar un 3-5 %, que es el aumento de alquiler normal para los proveedores de viviendas sociales y asequibles”, recordó.

Precisamente, esta última ha señalado: “En Barcelona se están haciendo las cosas muy bien, aportando soluciones a problemas reales. Pero, al igual que en muchas otras ciudades de Europa, vamos tarde”. Además, Steenbergen incluyó a Ucrania como ejemplo de por qué es fundamental regular los precios. Allí la guerra ha provocado un aumento del 30 % en los costes de construcción, mientras que la migración masiva a ciudades densamente pobladas sigue creciendo. Entonces, ¿cómo alojamos a las personas? No se construirán suficientes viviendas. Nunca alcanzaremos la demanda. Por lo tanto, las personas vulnerables terminan en viviendas privadas. La regla cardinal del mercado de la vivienda es que “los más vulnerables siempre viven en las peores viviendas”.



3.6. La fuerza transformadora de la arquitectura: Barcelona 2026, Capital Mundial de la Arquitectura UNESCO-UIA



En julio del 2021, Barcelona fue designada oficialmente sede de la Capital Mundial de la Arquitectura UIA-UNESCO y del Congreso Mundial de la UIA en el año 2026. Para avanzar en los contenidos de dicho evento, la importancia y la conexión que tiene la arquitectura con la vivienda se han tratado en la sesión titulada “**La fuerza transformadora de la arquitectura: Barcelona 2026, Capital Mundial de la Arquitectura UNESCO-UIA**”. Moderada por la directora de la Fundación Mies van der Rohe, Anna Ramos, la ponencia ha recorrido las diferentes facetas de la arquitectura.

Paul Karakusevic, fundador de Karakusevic Carson Architects, enfatizó la importancia del diseño arquitectónico en la mejora de la calidad de vida, la necesidad de financiación pública y el control durante todo el proceso de construcción, y el compromiso de la comunidad en proyectos de nueva construcción o rehabilitación.

Ivet Gasol, cofundadora de Certo Estudio, presentó The Room Community, un proyecto de 237 viviendas sociales en construcción diseñado colectivamente para fomentar la unidad y el acceso a espacios comunitarios. El diseño incluye cuatro tipologías de viviendas, con cocinas orientadas para crear espacios abiertos y comunitarios. Maria Buhigas, arquitecta de Urban Facts, criticó la planificación urbana que produce una *suburban sprawl* (‘dispersión urbana’) insostenible y *slums* (‘infraviviendas’) que surgen por necesidad de vivienda, advirtiendo sobre los ecobarridos que, en realidad, pueden perpetuar la insostenibilidad urbana.



Josep Bohigas, director general de Barcelona Regional, resaltó la centralidad de la vivienda en la construcción de la ciudad, recordando la era de “**Barcelona, posa’t guapa**”, en la que se priorizaba el espacio público, pero no las viviendas. Abogó por un modelo de ciudad enfocado en las personas y la solución a sus problemas de vivienda. Sandra Bestraten, presidenta del Colegio Oficial de Arquitectos de Cataluña, señaló la obsolescencia del parque edificado de Barcelona en eficiencia energética y accesibilidad, destacando la necesidad de adaptar las viviendas para la creciente población de personas mayores y personas con diversidad funcional, mencionando soluciones innovadoras como el uso compartido de ascensores entre comunidades.

Xavier Matilla, arquitecto jefe del Ayuntamiento de Barcelona, discutió la importancia de la vivienda en la conformación urbana, mencionando las iniciativas del Ayuntamiento de Barcelona hacia viviendas innovadoras con foco en la descarbonización e industrialización. Asimismo, resaltó la inclusión de criterios de sostenibilidad en los pliegos técnicos y de contratación para promover la descarbonización en la arquitectura.

Todos ellos han coincidido en la importancia de realizar el análisis de las ciudades desde dentro de las propias viviendas, y de todos los elementos que entran en juego en un proyecto arquitectónico, aunque, como advirtió Buhigas, “**los datos demuestran que, en todo el mundo, la planificación en la construcción de viviendas no es la norma, sino más bien la excepción.**”

4.

SESIONES TEMÁTICAS





Si en los primeros capítulos de esta relatoría vimos los eventos principales y las plenarias, en este capítulo veremos el contenido principal de los más de sesenta eventos paralelos producidos en el Festival Internacional de la Vivienda Social en Barcelona. Los eventos paralelos ofrecieron un contenido multidisciplinar y más aterrizado de problemáticas específicas y cruciales en el ámbito de la vivienda social.

A continuación, se desarrollan los principales contenidos de los eventos paralelos agrupados en cuatro bloques temáticos, que recogen artículos de opinión y el resumen de algunas de las sesiones paralelas:

- **4.1. Organización inquilina e impacto social:** este capítulo pone de relieve la creciente influencia de los movimientos de inquilinos en la configuración de las políticas de vivienda. Con el aumento del activismo centrado en la vivienda, los colectivos de inquilinos han logrado no solo el reconocimiento social, sino también un impacto significativo en la regulación del mercado de vivienda. Los eventos paralelos relacionados con este bloque temático abordaron estrategias exitosas de cómo los sindicatos de inquilinos se organizan colectivamente y realizan tareas de influencia política, que puede traducirse en cambios legislativos y reformas estructurales que benefician a los inquilinos, reflejando una nueva era de empoderamiento ciudadano en la gestión de la vivienda.
- **4.2. Vivienda sostenible y rehabilitación:** en este capítulo se abordó la necesidad imperante de integrar la sostenibilidad en el ciclo de vida de la vivienda social. Se presentaron innovaciones en rehabilitación y construcción que no solo mejoran la eficiencia energética de los edificios, sino que también contribuyen al bienestar de sus residentes. Las discusiones giraron en torno a los desafíos y oportunidades que presentan las tecnologías verdes, así como las políticas que pueden incentivar prácticas sostenibles en el sector de la vivienda, convirtiendo la sostenibilidad en un pilar fundamental para el futuro de la vivienda social, siempre y cuando la sostenibilidad no reduzca la asequibilidad, a través de los procesos de gentrificación verde.
- **4.3. Modelos de ampliación y financiación del parque de vivienda público, público-privado y público-comunitario:** la expansión y financiación del parque de vivienda social es un tema de gran envergadura que requiere una colaboración entre diversos actores. Este capítulo exploró modelos innovadores que incluyen alianzas público-privadas y público-comunitarias, además de la promoción pública. Se presentaron casos de estudio y programas que han logrado ampliar el acceso a la vivienda de calidad mediante la colaboración entre el sector público, el privado y las cooperativas, destacando la importancia de la diversificación de la propiedad y la financiación en la promoción de la vivienda social.
- **4.4. Vivienda social para colectivos vulnerables:** personas mayores, jóvenes y personas sin hogar. El último capítulo se centró en las soluciones de vivienda social diseñadas para los grupos más vulnerables de la sociedad, donde la dificultad en el acceso a la vivienda es más profunda. Se examinaron políticas y proyectos que ofrecen apoyo a personas mayores, a jóvenes en busca de su primer hogar y a personas que carecen de uno. La relevancia de crear comunidades inclusivas y accesibles estuvo al frente de las discusiones, así como la necesidad de contar con estructuras de apoyo que garanticen la seguridad, la integración social y la autonomía de los colectivos más desfavorecidos dentro del tejido urbano.

4.1. Organización inquilina e impacto social



4.1.1. Inquilinos por una vivienda segura y asequible²

Durante el último siglo, la lucha por unos alquileres asequibles, una legislación de vivienda justa y la promoción de viviendas sociales, públicas y cooperativas ha sido una batalla constante. De manera similar, desalentar prácticas dañinas y especulativas sigue siendo un enfoque importante de todos los sindicatos de inquilinos en todo el mundo. Estos desafíos siguen siendo tan actuales ahora como hace cien años. Las soluciones a estos problemas dependen no solo de la época en que te encuentres, sino también de dónde vivas. Los desafíos actuales se relacionan con la creciente desigualdad en la mayoría de los países: la financiarización, la gentrificación, la turistificación, el aumento de los costes de vida, la pobreza energética, la falta de medios legales para participar en decisiones relacionadas con tu hogar y entorno de vida... Sin embargo, la esencia sigue siendo hacer efectivo el derecho a la vivienda como un derecho humano fundamental.

² Artículo de opinión de Barbara Steenberg, jefa de la Oficina de Enlace de la UE / miembro del Comité Ejecutivo de la Unión Internacional de Inquilinos (IUT).



En el caso de conflictos, como el ucraniano, los residentes deben estar protegidos contra prácticas de construcción deficientes y medidas de reducción de costes, asegurando en cambio que los edificios estén contruidos para resistir desastres naturales. Además, aparte de las tragedias humanitarias infligidas a quienes tienen que vivir el ataque ruso a Ucrania, esta guerra también representa un gran golpe para la economía europea, y no solo eso, sino que tiene un impacto global. En muchos lugares, la inflación que crece rápidamente se ha sumado al aumento del coste de la vida, lo que representa un gran desafío, especialmente para los hogares de bajos y medianos ingresos. Esto conduce a un aumento constante en la necesidad de viviendas adecuadas. Dado que la creciente demanda no se satisface con la actividad de construcción, el acceso a una vivienda decente y asequible se vuelve aún más difícil. En un contexto europeo, la política como resultado directo de la guerra se centra en la seguridad energética y plantea una amenaza inmediata de pobreza energética para un gran número de inquilinos europeos.

Los problemas actuales vuelven a destacar la importancia de asegurar que los siguientes principios sean observados por quienes toman decisiones, no solo en Europa, sino a escala mundial:

- La moratoria en los desalojos de inquilinos que han quedado rezagados en sus pagos es una herramienta crucial durante periodos de inestabilidad económica como los tiempos actuales.
- La financiación pública para la rehabilitación energéticamente eficiente de viviendas públicas, asequibles, cooperativas y sociales es insuficiente en comparación con los incentivos para la vivienda privada. Esto contribuye al debilitamiento adicional de los inquilinos con ingresos bajos y medianos, lo que agrava la pobreza energética de un grupo ya frágil. Los fondos públicos deben concentrarse en viviendas públicas, asequibles, cooperativas y sociales, así como en apartamentos de alquiler privado asequibles. Si se utilizan fondos públicos para apartamentos de alquiler privado, tales acuerdos deben estar sujetos a condiciones específicas, como límites de alquiler obligatorios.
- Las políticas de estabilización y control de alquileres contribuyen a prevenir la indexación de los alquileres frente a la inflación, lo que conduce al aumento de los alquileres y limita los aumentos del alquiler, especialmente en el sector del alquiler privado.
- Las políticas de rehabilitación energética son cruciales para garantizar que las renovaciones no afecten negativamente a los inquilinos, lo que lleva a “renovaciones” (sin desalojos por rehabilitación y desplazamiento de residentes).
- El máximo nivel de participación y democracia de los inquilinos institucionales garantiza un terreno de juego nivelado con propietarios y proveedores de viviendas.

Por lo tanto, la Unión Internacional de Inquilinos hace una llamada a los representantes públicos de todo el mundo:

- Asegurar que el principio de “neutralidad en el coste de la vivienda” sea aplicable a la vivienda social, pública y privada en caso de que las renovaciones lleven a aumentos de alquiler o no sean neutrales en costes, lo que significa que los costes de rehabilitación ya no deben recaer en los inquilinos.



- Asegurar que las medidas energéticas con impacto directo o indirecto en grupos energéticamente pobres, de bajos y medianos ingresos o vulnerables no afecten a dichos grupos. En consecuencia, la pobreza energética debe definirse de manera más amplia para incluir el confort y la salud, los estándares de vida decentes y sus causas: ingresos disponibles insuficientes, gastos elevados en energía y baja eficiencia energética de las viviendas.
- Colaborar con organizaciones de la sociedad civil como sindicatos de inquilinos, en forma de una plataforma dedicada a la mitigación de la pobreza energética. Los sindicatos de inquilinos deben tener voz en el proceso legislativo relacionado con la estabilización y el control de alquileres, la provisión de viviendas asequibles y la lucha contra la pobreza energética.

4.1.2. Comparando las organizaciones de inquilinos en Suecia, Alemania y España

¿Cómo funcionan las organizaciones de inquilinos, tanto si existen desde hace más de 100 años como si son de reciente creación? Los sindicatos de inquilinos en Suecia, Alemania y España son asociaciones que defienden los derechos y los intereses de los inquilinos. En Suecia, la Unión de Inquilinos es una organización de miembros que se encarga de negociar los alquileres en nombre de sus miembros para evitar incrementos desmesurados y proporciona apoyo legal en disputas relacionadas con la vivienda. En Alemania, estos sindicatos son una transferencia del principio de unión del ámbito laboral al de la vivienda. Buscan contribuir a la movilización colectiva y a la defensa de los intereses de los inquilinos. Mientras que, en España, los sindicatos de inquilinos luchan contra el incremento exponencial de los costes del alquiler y los contratos cada vez más cortos. Estas asociaciones buscan defender los intereses de los inquilinos tanto en el precio como en la duración de los alquileres, y ofrecen servicios a sus miembros, como asesoramiento jurídico y organización de campañas contra la especulación y los desahucios.

Durante esta sesión, Mari Pueyo, representante del Sindicat de Llogateres, grupo de trabajo internacional (ponente) explicó que el Sindicat de Llogateres de Barcelona, fundado en el 2017, tiene como misión principal defender los derechos de los inquilinos y combatir los desalojos injustos y el alza excesiva de los alquileres. A través de manifestaciones, huelgas y campañas de concientización, han logrado poner en el centro de atención la problemática habitacional de la ciudad y han impulsado cambios en las políticas locales de vivienda.

El caso de Alemania fue tratado por Bernhard von Grünberg, Kolja Bienert y Heike Keilhofer. En Alemania, el Deutscher Mieterbund (DMB) representa la Federación Alemana de Asociaciones de Inquilinos, y se destaca como una de las mayores organizaciones de consumidores del país. Su rama regional, Deutscher Mieterbund Bonn/Rhein-Sieg/Ahr e. V., cubre las áreas de Bonn, Rin-Sieg y Ahr. Esta entidad, que opera sin fines de lucro, defiende con firmeza los derechos de los inquilinos, abordando temas que van desde viviendas privadas hasta públicas y conectándose con una extensa red de asociaciones similares en Alemania. Entre sus principales funciones está la de brindar asesoramiento legal, representar a los inquilinos en diversas negociaciones, impartir educación sobre derechos y responsabilidades en alquiler, incidir políticamente en favor de políticas justas de vivienda, y organizar



actividades para fortalecer y educar a su comunidad de inquilinos. Mientras que el caso de Berlín es paradigmático, el Berliner Mieterverein (BMV), creado en 1888, junto con la campaña “Deutsche Wohnen & Co. Enteignen”, busca proteger los derechos de los inquilinos berlineses y ha promovido iniciativas para expropiar a grandes inmobiliarias e influido en la política de vivienda con leyes como la *Mietendeckel* (‘congelación del alquiler’).

Por su parte, el caso de Suecia, explicado por Erik Elmgren y Marie Linder, cuenta con la Federación de Inquilinos de Suecia (Hyresgästföreningen), establecida en 1923, que es una organización que representa y defiende los derechos e intereses de los inquilinos. Su principal objetivo es garantizar que el alquiler sea justo, que las viviendas sean seguras y estén bien mantenidas y que los inquilinos reciban un trato equitativo y justo. Busca influir en la política de vivienda a escala local y nacional, abogando por regulaciones que favorezcan a los inquilinos y trabajando para asegurar que los inquilinos tengan un alto nivel de protección y voz en cuestiones relacionadas con su vivienda.

En términos de funcionamiento, la Federación de Inquilinos de Suecia ofrece asesoramiento y apoyo a sus miembros en asuntos relacionados con el alquiler, incluidas disputas con propietarios y cuestiones de mantenimiento. También negocia contratos colectivos con empresas de vivienda en nombre de los inquilinos, lo que les permite tener una influencia significativa en las condiciones de alquiler. Además de esto, proporciona información y educación a los inquilinos sobre sus derechos y responsabilidades, y organiza eventos y actividades para fortalecer y educar a su comunidad de miembros.

4.1.3. Hacia un sistema de vivienda que proteja al inquilino. El rol del control de alquileres

“Existen los *lobbies* económicos y existen los grupos de presión ciudadana”, afirma Barbara Steenbergen en el evento paralelo del ISHF “**Hacia un sistema de vivienda justa**”. Algunos hacen *lobby* por el bien, otros para obtener ganancias. Steenbergen, jefa de la Oficina de Enlace de la Unión Internacional de Inquilinos (IUT) en Bruselas, hace *lobby* por la población más débil, por los intereses de los inquilinos en toda Europa. Se dirige directamente a los inquilinos presentes en la sala, quienes constituyen aproximadamente la mitad de los asistentes al evento.

“**Tu arrendador siempre tiene el control. No importa dónde estés. Ten cuidado con las acciones que pueda tomar con tu renta**”. Sin embargo, la IUT no puede intervenir directamente en la interacción entre inquilino y propietario. En cambio, Steenbergen habla con gobiernos nacionales y locales de toda Europa para solicitar financiación pública concentrada en viviendas públicas, asequibles, cooperativas y sociales, así como en apartamentos de alquiler privado asequibles con límites obligatorios de renta. “**Sin límite no hay solución**”, dice. Moratorias sobre desalojos contra inquilinos que se han atrasado con sus pagos. Políticas sobre renovaciones energéticas para no afectar negativamente a los inquilinos, lo que lleva a desplazamientos por gentrificación y *renovictions* (‘desahucios por renovación’). Máximo nivel de participación de inquilinos institucionales, garantizando condiciones equitativas con propietarios y proveedores de viviendas.

El rol del control de alquileres. La guerra en Ucrania ha llevado a un aumento del 30 % en los costes de construcción, mientras que la migración masiva a las ciudades pobladas está creciendo. ¿Cómo alojamos a las personas? No construiremos suficientes viviendas. Nunca nos pondremos al día. Por lo tanto, las personas vulnerables terminan en viviendas privadas. La ley cardinal del mercado de viviendas es que “**los más vulnerables siempre viven en**



las peores viviendas.” La jefa de la Oficina de la UE de la Unión Internacional de Inquilinos, Barbara Steenbergen, pidió controlar las rentas y establecer más límites que duren cinco años, a menos que haya grandes mejoras en la calidad de la vivienda. “Si ese es el caso, la renta puede aumentar en un 3-5 %, lo que representa el aumento normal de renta para los proveedores de viviendas sociales y asequibles,” recordó Steenbergen. Una advertencia: es deber de la ciudad ayudar a los inquilinos si no hay una unión de inquilinos que luche en tu nombre. Sin embargo, los apartamentos amueblados están fuera de la ley de control de rentas. Por lo tanto, los propietarios pueden poner un colchón, una mesa y sillas y llamarlo "amueblado".

4.1.4. 'Casa Bloc, rehabilitació d'una idea' y cinefórum

Una oportunidad única para ver un preestreno de esta película que retrata cómo se hizo realidad el proyecto “**Llar Casa Bloc, casas para la inclusión**”. Muestra la red de alianzas que lo hizo posible, el respeto por el propósito de este hito de la arquitectura y la vivienda social de 1930, y cómo su transformación aborda las necesidades actuales de vivienda. Las historias de los nuevos inquilinos son poderosos ejemplos del impacto de la vivienda y el apoyo en la vida de las personas.

Hàbitat3 estableció el inicio con la historia de la emblemática Casa Bloc, construida hace 90 años con los principios de la Nueva Bauhaus Europea en mente y renovada recientemente para combatir la exclusión en la vivienda. El bloque fue diseñado durante la Segunda República por el grupo catalán de arquitectura GATCPAC como vivienda social para albergar y restaurar la dignidad de personas con dificultades de aprendizaje, sin hogar y en riesgo de vulnerabilidad. Interrumpido durante la Guerra Civil, cuando el proyecto se reanudó fue entregado a la policía y al ejército como agradecimiento por sus servicios. Finalmente, en la década de los cuarenta se empleó para albergar a viudas, y todas las escaleras dúplex originales (excepto una) fueron retiradas por el ejército, cambiando la distribución de los apartamentos. Ahora revive nuevamente para bien, mostrando lo que las personas necesitan para vivir con dignidad.

La Casa Bloc de hoy es un techo (y mucho más) para 17 hogares que anteriormente estaban sin hogar, vivían en condiciones inapropiadas, eran víctimas de violencia doméstica o estaban al borde del desalojo. El emblemático proyecto también ganó el premio World Habitat en el 2019. Es por ello que nuestra secretaria general, Sorcha Edwards, destacó la importancia de las películas e historias que nos permiten “visualizar lo que es posible” para crear hogares seguros y asequibles renovando viviendas vacías. La Casa Bloc ahora se erige como un faro de inclusión social, con apartamentos de uno y dos dormitorios para personas en riesgo de exclusión social, amueblados, con balcones y con un equipo de apoyo comprometido que ayuda en la transición.

La película estableció el tono de discusión en el ISHF: las necesidades de las personas para vivir una vida decente. Existen debates sobre qué políticas deberíamos adoptar, pero debemos mantener el enfoque en las necesidades sociales y las alianzas a largo plazo para la asequibilidad.

4.2. Vivienda sostenible y rehabilitación



4.2.1. Rehabilitación masiva de viviendas a precios asequibles: innovaciones industriales y sociales

RE-DWELL y Housing Europe coorganizaron un seminario para debatir si las políticas sociales están alineadas con las políticas medioambientales y si el marco medioambiental de la vivienda es socialmente justo o si supone mayores cargas para los inquilinos. Algunos de los mensajes clave que obtuvimos fueron que no deberían simplemente modernizar sino renovar en masa, industrializar el proceso de rehabilitación, evitar la creación de segregación, implementar transformaciones organizativas para permitir que emerja la innovación social, y garantizar mejoras en la calidad de vida socialmente justas.

Paul Dufraisse, de GreenFlex, Francia, señaló que necesitamos acelerar la implementación de soluciones netas cero, industrializar soluciones fuera del lugar para minimizar molestias, aumentar la atracción incluyendo a arquitectos, y tener un mercado escalable para mantener la asequibilidad. Ahora, la expansión debe crecer de miles a millones.

Alex Fernández, investigador de doctorado que es también parte del programa RE-DWELL, señaló que el principal problema que observa con la financiación ESG es la dificultad para definir y establecer límites e indicadores claros



de financiamiento medioambiental, social y de gobernanza. Los proveedores de vivienda social obtienen financiamiento de préstamos y subvenciones gubernamentales, así como financiamiento del mercado de capitales. “[Todavía se necesita financiamiento público, si queremos que se construya vivienda social a gran escala](#),” dijo Fernández.

Becky Ritchie, de Clarion Retrofit, la mayor organización de vivienda social del Reino Unido, con 125.000 viviendas sociales que abarcan desde Plymouth en el sur de Inglaterra hasta York en el norte, también tiene una rama benéfica centrada en los residentes llamada Clarion Futures. El Reino Unido tiene 4,4 millones de viviendas para renovar y su Fondo de Descarbonización de Vivienda Social (SHDF) es un financiamiento gubernamental para renovaciones basado en el enfoque “lo peor primero, la estructura primero, sin arrepentimientos”. Clarion ha financiado 100 puestos de trabajo en formación sobre la conciencia de rehabilitación y ha creado una hoja de ruta de doce etapas para la rehabilitación. Ritchie afirmó: “[No se trata solo de carbono, sino de una transición justa y equitativa para nuestros residentes](#).”

Regresando a España, Nina Turull Puig, de Sostre Cívic, la cooperativa de vivienda que promueve el “**Derecho de uso: sin alquiler ni compra**”, proporciona apoyo emocional y financiero a sus miembros. Para ellos, debemos definir cómo quiere vivir un grupo de personas y luego buscar financiamiento; el apoyo proviene del municipio y, a veces, del mercado privado. Proyecto de rehabilitación Clau Mestra, un antiguo bloque de profesores. En España, en el pasado, el trabajo venía acompañado de vivienda, por ejemplo, vivienda para maestros. Hoy, muchas de estas viviendas están vacías. Clau Mestra es un bloque de vivienda social reformado por Sostre Cívic donde grupos de residentes se autoorganizaron, pasaron de reuniones de planificación a la pintura y comenzaron a compartir energía entre residentes, utilizando la menor cantidad de materiales posible. Se benefician de la energía de biomasa y paneles PV, pero también dependen de una red de movilidad compartida.

El director de Políticas de Housing Europe, Julien Dijol, enfatizó que los imperativos son urgentes y esenciales, no solo a corto plazo, sino a largo plazo. “[Ahora estamos en un imperativo económico, climático, de biodiversidad y social](#),” dijo, y agregó que “[debemos equilibrar dónde poner el dinero](#).” “[No podemos permitirnos poner todo el dinero en un solo imperativo](#),” afirmó Dijol. “[Hoy en día, la descarbonización está ocurriendo y la vivienda social es actualmente más eficiente en términos de energía, agua y recursos que en otras partes del sector de la vivienda. Los desafíos futuros son tener en cuenta el efecto del comportamiento para reducir el efecto rebote y la calidad de los trabajos y la cadena de suministro. La industrialización también es una buena solución para impactar estos problemas. Al mismo tiempo, la reducción de CO₂ es un beneficio adicional de la rehabilitación para las personas. La calidad de vida, el confort en verano, la vegetación y los nuevos negocios son los principales beneficios](#).”

4.2.2. Involucrar a los residentes para lograr objetivos de sostenibilidad

¿Cómo involucramos mejor a los residentes en la construcción de barrios sostenibles? En este evento paralelo se habló sobre varios proyectos que ponen la participación de los residentes en el centro del proceso de remodelación. Caroline Cheng, de SINTEF, presentó la metodología SMILE desarrollada a través del proyecto ARV: definir, mapear, implementar, aprender, mejorar.



El proceso implica analizar a los principales actores involucrados para concentrarse en necesidades específicas. Mediante un profundo entendimiento de los grupos objetivos, podemos redactar mensajes desde la perspectiva del inquilino. “A veces las cosas no suceden como esperas. El factor humano debe considerarse en todas las etapas del proceso.” Marta Nicolau Prohens, del Ayuntamiento de Palma, presentó estrategias para crear un proceso de transición energética inclusivo y llevar a cabo remodelaciones a gran escala. Un desafío principal por abordar fue un sentimiento de desconfianza en las instituciones. Era esencial desarrollar una presencia accesible dentro del vecindario y diversificar la comunicación de la información.

4.2.3. Cooperativas de viviendas para la sostenibilidad ambiental y social

Guido Schwarzendahl, representando cooperativas alemanas, recordó la escala global del sector de vivienda cooperativa, que en la práctica abarca muchos tipos de viviendas y arreglos de vida. CASAE, por ejemplo, mostró su trabajo como vivienda social cooperativa en Italia, incluyendo la remodelación y reutilización de edificios públicos existentes, y su conversión para uso como vivienda cooperativa. Una vez que CASAE acuerda con el propietario del edificio desarrollar un nuevo proyecto de vivienda, hacen una convocatoria para futuros residentes.

Sostre Cívic, el galardonado organismo cooperativo de vivienda de Cataluña e Islas Baleares, proporcionó una visión general de su nuevo enfoque hacia la vivienda social cooperativa. Están creciendo rápidamente, con 140 viviendas ya terminadas y 300 nuevas unidades en proceso. La organización ha logrado esto combinando proyectos nuevos con proyectos públicos de arrendamiento/remodelación. Sus proyectos cubren las necesidades de vivienda de muchos tipos de hogares, incluyendo proyectos específicos para personas mayores y alojamiento de emergencia.

La iniciativa TULE discutió cómo la covivienda puede ser utilizada para abordar problemas de sostenibilidad climática. Y es a través de la toma de decisiones colectiva y la unificación de recursos y esfuerzos para ampliar acciones sostenibles. La Federación Austriaca de Asociaciones de Viviendas de Beneficio Limitado (GBV) demostró que, a pesar de tener un alto nivel de viviendas sociales de buena calidad, el Estado austriaco invierte menos en vivienda (inversión de capital y complementos de ingresos) en comparación con otras naciones desarrolladas. Ello se debe a la fortaleza del sistema, donde el dinero se mantiene y se reinvierte. Esto incluye cooperativas, que constituyen un número significativo de viviendas sociales en Austria.

En general, los mensajes clave de la sesión son que el sector de viviendas cooperativas es diverso en sus enfoques, pero que siempre trata sobre cooperación y sobre unir a las personas para encontrar soluciones colectivas. Al hacerlo, pueden ofrecer resultados más favorables para sus residentes en términos de asequibilidad, adaptabilidad, inclusión y sostenibilidad ambiental y social.



4.2.4. La fábrica de cartón de INCASÒL

En esta visita se puso el foco en la antigua fábrica de cartón Llandrich, que tiene vistas al río Besòs por un lado y a la ciudad por el otro. Situada cerca de la ahora cerrada central térmica que sigue siendo un emblema de Badalona, la fábrica Llandrich estuvo activa entre el 1919 y el 2008. El Institut Català del Sòl (INCASÒL) y propietarios públicos de la fábrica están investigando el potencial de remodelación, rehabilitación y reutilización del edificio ahora en ruinas. La fachada original de ladrillo permeada estaba diseñada para permitir que el aire del río ventilara y secase el cartón que colgaba de estructuras de madera que se cernían sobre la cabeza (o a nivel de los ojos, según la altura de la persona), muy parecido a un techo suspendido. El objetivo es crear un ambiente cohesivo con el río Besòs y realzar la identidad local convirtiendo la fábrica de cartón en viviendas de tenencia mixta con la sostenibilidad en el centro. Las necesidades de vivienda social y económica significan que este edificio es una gran oportunidad para generar nuevas viviendas sociales, pero aún no ha sucedido. Se está explorando un nuevo plan que combina dos principios: híbrido urbano - uso mixto y CREHAB - vivir y trabajar.

La agenda vital es considerar “la activación social más allá de la rehabilitación física del área, porque vivimos en una crisis social global”. Se desean sistemas refabricados para reducir tiempo, coste y desperdicio; energías renovables; un nuevo espacio público que incluya un enlace al río; un aumento del número de viviendas de 120 a 150, y espacios comunes para agregar valor social. Se están realizando análisis estructurales y sociales, incluyendo la participación de la comunidad local, para determinar el valor patrimonial arquitectónico, social e histórico de la fábrica. Habrá una combinación de tenencias aquí, bajo tres “parcelas”: 1. viviendas de alquiler asequible; 2. espacio en la planta baja cedido a cooperativas para espacios comunes y viviendas de alquiler social, y 3. propiedad privada. INCASÒL está explorando una asociación público-privada en la que es el propietario del terreno y lo arrienda al sector privado o terciario por 75 años. Después de 75 años, puede rearendarse o alguien más puede hacerse cargo de él. Pero quienquiera que asuma el arrendamiento tendrá que garantizar niveles mínimos de sostenibilidad, una política que está siendo probada por INCASÒL en Cataluña. La remodelación será un largo viaje.

La estructura necesita mejoras para soportar más pisos, el sótano necesita refuerzo. Pero el espacio es etéreo y la fachada es hermosa; siempre podría ser removida y reutilizada, una idea que ya se está investigando. ¿Quién ganará? ¿Remodelación, circularidad o demolición?

4.3. Modelos de ampliación y financiación de parque público, público-privado y público-comunitario de vivienda asequible



4.3.1. Para mejorar la asequibilidad, España necesita más vivienda de alquiler³

En los años previos a la crisis financiera global (CFG), España construyó más viviendas cada año que cualquiera de sus pares europeos. Durante ese mismo periodo, los precios de la vivienda se dispararon, duplicándose en términos reales del 2000 al 2007, y la accesibilidad empeoró para la mayoría de los hogares. La experiencia de España es una lección objetiva en el argumento de que la abundancia de viviendas es necesaria, pero insuficiente, para la accesibilidad de la vivienda. También es una historia de advertencia sobre la dependencia excesiva de la propiedad de viviendas y la necesidad de alternativas sólidas, incluyendo la vivienda social y privada en alquiler. En cierto sentido, la historia del mercado inmobiliario español de la década del 2000 no es única. Pero España es especial debido a su excepcionalmente alta tasa de propiedad de viviendas, lo que probablemente agregó combustible al fuego. Con un 83,2 %, su tasa de propiedad de viviendas estaba más de 10 puntos porcentuales por encima de cualquier otro país de la OCDE en el 2004. Su fuerte apoyo político y de políticas señalaba a los residentes que la propiedad de viviendas era socialmente deseable y ofrecía a los propietarios una variedad de incentivos financieros.

Combine un sector financiero imprudente, un entorno político de apoyo, el FOMO (miedo a perderse algo) y una mayoría dominante de residentes que se benefician, al menos temporalmente, de la subida de los valores de las viviendas, y tendrá una receta potente para la sobreinversión en bienes raíces. Muchos de los inconvenientes de la propiedad de viviendas se pueden resumir en una palabra: expectativas. Las expectativas son lo que distingue

³ Escrito por Shane Phillips, gerente de UCLA Lewis Center Housing Initiative.



cuánto pagará un comprador de vivienda para adquirir una casa del precio que un inquilino pagará para alquilarla. Si un comprador de vivienda espera que los valores de las viviendas aumenten en el futuro, esa expectativa se capitalizará en el precio de la casa y pagarán más por comprarla. La vivienda de alquiler es tan importante precisamente porque las expectativas no operan como lo hacen con la vivienda en venta. Aún existen: en particular, los desarrolladores deben esperar que los alquileres sean suficientes para pagar las deudas y los inversores, de lo contrario no construirán. Pero, como primera aproximación, a los inquilinos no les importan las expectativas del valor de la propiedad. No les importa lo que un edificio pueda valer para un inversor en diez años.

A los inquilinos les importa lo que una unidad de alquiler les ofrece hoy, ya sea el número de habitaciones y baños, la presencia de aire acondicionado o su proximidad a empleos, parques y otras comodidades. Estas cosas, no vagas nociones sobre futuras políticas y condiciones monetarias, determinan lo que los inquilinos pagarán. Esto también ayuda a explicar por qué los precios de las viviendas son mucho más volátiles que los alquileres.

El papel reducido de las expectativas en los alquileres tiene dos consecuencias importantes. En primer lugar, disciplina a los constructores de viviendas. Cuando la vivienda se valora según su utilidad actual, como es el caso de la vivienda en alquiler, los desarrolladores no pueden construir donde quieran. Si construyen demasiado lejos, lejos de donde la gente realmente quiere vivir, los alquileres serán demasiado bajos o las vacantes serán demasiado altas y perderán dinero.

En segundo lugar, vivir en una vivienda de alquiler cambia los incentivos de los residentes. Mientras que los propietarios se benefician del aumento de los valores de las viviendas, los inquilinos se ven perjudicados. El aumento de los valores de las viviendas disminuye las perspectivas de los inquilinos de ser propietarios y amplía la brecha de riqueza entre inquilinos y propietarios. Los altos precios de las viviendas también están asociados con alquileres elevados, aunque los alquileres tienden a aumentar y disminuir a un ritmo más lento. Y aunque se puede observar el NIMBYismo ('No en mi patio trasero') en todas las tenencias, los inquilinos suelen ser más partidarios de la construcción de viviendas en sus vecindarios, de protecciones que fortalezcan la seguridad de la vivienda, y de la financiación de viviendas sociales y otros programas que beneficien a los hogares de bajos ingresos. Como regla general, los inquilinos desean que la vivienda sea más asequible; los propietarios desean que sea más cara. Tener más inquilinos aumenta la presión política para mantener los precios de la vivienda bajo control.

Para que países como España y los EE. UU. sean más asequibles, deberán fomentar mucho más la vivienda en alquiler, especialmente en las ciudades y vecindarios con mayor demanda. Hacerlo reducirá el apoyo a los precios de las viviendas en constante aumento y desplazará la producción de viviendas a lugares donde se obtendrán los mayores beneficios económicos y ambientales. Ambas naciones han privilegiado la propiedad de viviendas sobre el alquiler durante muchas décadas, y la cultura no cambia de la noche a la mañana. La mayoría de las personas seguirán queriendo ser propietarias de viviendas, y eso está bien. Lo que podemos hacer, y debemos hacer, es brindar a los residentes más opciones sobre cómo vivir y facilitarles la opción de evitar los riesgos y la volatilidad de ser propietarios de viviendas si así lo desean. Como primer paso, esto requiere construir más viviendas en alquiler para personas de todos los niveles de ingresos.



4.3.2. Redefiniendo el papel de las agencias públicas de vivienda en el sur de Europa

En esta sesión se habló del rol de las agencias públicas de vivienda en el sur de Europa. Agencias o empresas de viviendas que se dedican a proveer de vivienda social a personas con dificultades de acceso a la vivienda en el mercado. Estas agencias habitualmente ofrecen ayudas al alquiler, viviendas públicas de alquiler, programas de ayuda a la compra de vivienda protegida o asesoramiento legal, entre otras cosas. Sin embargo, estas agencias han sufrido mutaciones en su rol.

Durante la sesión, se generó un debate interactivo sobre las diferentes funciones que pueden desempeñar las agencias de vivienda. Los países que están reflexionando actualmente sobre el papel y las posibilidades de sus agencias de vivienda, como Albania y Montenegro, intercambiarán puntos de vista con otros con experiencias más consolidadas, como Irlanda, Eslovenia, Croacia o Austria, cubriendo aspectos institucionales/organizativos de las agencias de vivienda y los diferentes esquemas financieros.

Desde Italia, Marco Corradi destacó problemas comunes en los países del sur. En primer lugar, tener un sector de alquiler pequeño y no asequible que excluye a las familias de ingresos bajos y, cada vez más, también a las de ingresos medianos. Necesitamos un enfoque de sistema que movilice todos los sectores/recursos con liderazgo de la Administración pública. Debemos repensar la vivienda en una lógica de ofrecer y compartir servicios, con las personas en el centro.

Estos objetivos se reflejan en el **Pacto del Panteón**, firmado por federaciones de viviendas públicas de Italia, España y Portugal. Filipa Roseta dijo que la base para contar con políticas comunes es tener el derecho a la vivienda como base. Y añadió que con voluntad política y acuerdo se puede lograr cualquier cosa, como se demostró, por ejemplo, con el gran programa de rehabilitación urbana que en los noventa permitió a Lisboa deshacerse de las favelas y cambió la vida de miles de personas. En el ISHF 2023 se muestra una exposición sobre este programa.

Doris Andoni, del Gobierno de Albania, afronta una emigración masiva de jóvenes; la inaccesibilidad a la vivienda es una de las causas detrás de este fenómeno. La Agencia Nacional de Vivienda proporciona viviendas asequibles en venta a pequeña escala; necesita más inyección de otras fuentes de financiación para poder proporcionar viviendas sociales.

4.3.3. Vivienda social en Asia oriental

Asia oriental ha sido descrita como una “sociedad de propietarios”. La vivienda en los Estados de Asia oriental tiene diferentes trayectorias de desarrollo y diversos números de viviendas públicas de alquiler. El panel presentará breves historias de las provisiones de vivienda social, condiciones actuales y retos en Hong Kong, Taiwán, Corea del Sur y Japón.

Los profesionales de vivienda asiática tienen una relación especial con el ISHF, ya que formaron parte del primer ISHF, que se realizó en Ámsterdam, y mantienen una colaboración prolongada y fructífera con los profesionales de



Ámsterdam. Yi Ling Chen, profesora asociada de la Universidad de Wyoming, organizó un programa de especialistas en vivienda que trabajan en Taipéi, Tokio, Hong Kong y Seúl, dando actualizaciones sobre la asequibilidad y la provisión de viviendas asequibles. El primer presentador, Kuo-Chung Wei, introdujo el “milagro de Taipéi”, como lo denominó Chen, lo que significa que la ciudad ha construido un *stock* significativo que ahora es del 2 % del *stock* total y crecerá al 5 % en un futuro cercano. Se creó un modelo robusto para financiar, construir y operar viviendas sociales. Esto permitió a los desarrolladores crear proyectos más diversos, rompiendo con la imagen estereotipada y monótona de la vivienda social, incluyendo servicios sociales en los edificios y alentando a los vecinos a cuidarse mutuamente.

El segundo presentador, Geert Kornatowski, de la Universidad de Kyushu en Japón, explicó los desafíos que hay en Japón, que son totalmente diferentes. Japón se enfrenta a un envejecimiento de la población increíblemente rápido. Entre el 10 % y el 20 % de las viviendas en las ciudades japonesas están abandonadas, especialmente en el centro de la ciudad. No existen proveedores de vivienda social sin fines de lucro. En realidad, la “vivienda social” apenas existe. Los grupos japoneses vulnerables que necesitan apoyo en vivienda reciben subsidios del Gobierno. Comparado con otros países asiáticos, este subsidio es relativamente alto. Este tipo de sistema de vales permite al propietario reformar áreas deterioradas y proporcionar viviendas sociales.

Los terceros presentadores de Hong Kong nos explicaron el desafío en su ciudad. El acceso a la vivienda social se ha vuelto más difícil con el tiempo. En diez años, el plazo mínimo de espera ha aumentado de uno a seis años. Para abordar la escasez de viviendas, la administración actual planea construir 30.000 pisos temporales, además de planificar proyectos más permanentes que se completarán en cinco años.

4.3.4. El rol de las asociaciones de vivienda en la creación de parque social

En este panel, varias organizaciones que abogan por la vivienda social y asequible en Cataluña presentaron sus perspectivas. Estas incluyen Cruise Housing de Irlanda, Vivienda Cohabitac y la Cátedra UNESCO de Vivienda Social de la Universidad Rovira i Virgili. Cruise Housing compartió su experiencia en la edificación de viviendas sociales en Irlanda, mientras que Vivienda Cohabitac expuso sobre sus esfuerzos en promover vivienda asequible en España.

A pesar de que las estrategias para impulsar la vivienda social y asequible en España están en desarrollo, han mostrado ser prometedoras. El panel explora diferentes métodos para lograr esta meta, poniendo especial énfasis en las iniciativas lideradas por organizaciones sin ánimo de lucro. Dichas organizaciones tienen la capacidad de colaborar tanto con el sector público como con el privado para facilitar el acceso a viviendas asequibles. Además, la Cátedra UNESCO de Vivienda Social aportó perspectivas innovadoras sobre cómo afrontar la problemática de la vivienda en España.

Las organizaciones sin ánimo de lucro tienen un papel crucial en la oferta de viviendas sociales asequibles. Se destacó la colaboración de HOGAR SÍ y Provivienda en la búsqueda de un modelo de vivienda social y asequible renovado para España. Al trabajar en conjunto con los sectores público y privado, estas entidades pueden identificar necesidades de vivienda en las comunidades y desarrollar soluciones tanto asequibles como sostenibles.

4.4. Vivienda social para colectivos vulnerables: personas mayores, jóvenes y personas sin hogar



4.4.1. Viviendas industrializadas, una alternativa para combatir el déficit de habitación en España y Chile⁴

Chile es un país en el que, desafortunadamente y de vez en cuando, nos enfrentamos a diversas catástrofes naturales y antropogénicas, principalmente debido a la diversidad de nuestra geografía, que actualmente se ve agravada por los efectos del cambio climático. El aspecto humano es lo primero que debe ser considerado por el Estado al afrontar una catástrofe, empatizando con el dolor de quienes sufren y poniéndonos en el lugar de los demás. Pensar en acciones posteriores. Esto nos impone el doble desafío de actuar combinando una dosis exacta de humanidad y herramientas técnicas. Luego viene todo lo demás, comenzando por los desafíos de una reacción rápida y proactividad en los planes de reconstrucción, recopilando lo que se ha aprendido y avanzando en nuevas estrategias que nos permitan encarar estas emergencias, ya que siempre habrá una característica particular que nos obligará a innovar. Un ejemplo de este aprendizaje ha sido el enfoque en la reconstrucción de Viña del Mar después del incendio que afectó a esta ciudad en diciembre del 2022. Pero la emergencia habitacional no ocurre exclusivamente debido a catástrofes naturales.

⁴ Escrito por Tatiana Rojas, subsecretaria de Vivienda y Urbanismo de Chile.



La consideración de la vivienda como una buena inversión por encima de su función social y garantía de derechos causa estragos en todos los países. En este sentido, para abordar este conflicto, tanto Chile como España están desarrollando políticas públicas para aumentar o fomentar la generación de parques de viviendas asequibles y sociales al alcance de la población más vulnerable. Para corregir dicho déficit de viviendas asequibles, la vivienda industrializada es uno de los ejes innovadores de nuestro Plan de emergencia habitacional, aunque no es una experiencia nueva. Durante el gobierno de Salvador Allende y, específicamente, después del terremoto de 1971, ya se desarrollaron numerosos proyectos de viviendas industrializadas. Hoy, más de cincuenta años después de esa iniciativa, la industrialización es una de las alternativas para mejorar la productividad en el sector de la construcción.

La industrialización de la vivienda es una alternativa más rápida, sostenible y menos contaminante que la forma tradicional, que en ningún caso perjudica la calidad de la construcción y, de hecho, plantea mayores demandas tecnológicas para el sector. Iniciativas similares también se están promoviendo en Barcelona, una ciudad con la que también hemos compartido experiencias en viviendas cooperativas. En el contexto de la emergencia habitacional, en el Ministerio de Vivienda y Urbanismo sabemos que, además de la vivienda, tenemos el deber y el compromiso de promover intervenciones integrales que consideren lo urbano y lo sociocomunitario y, de paso, con un enfoque en la prevención de riesgos de desastres.

Finalmente, para que esta gestión sea exitosa, debe incorporar a todos los actores de la sociedad, y es especialmente relevante la cooperación público-privada, considerando la sociedad civil, las empresas, las ONG y diferentes instituciones públicas. Esta colaboración es trascendental para recoger la riqueza y diversidad de las comunidades que habitan a lo largo y ancho del país, mejorando su calidad de vida. Mientras España debate cuál podría ser su primera ley de vivienda democrática, Chile está comenzando a construir un nuevo enfoque para facilitar el acceso a la vivienda, en el contexto del debate que podría culminar a medio plazo con el reconocimiento del derecho a la vivienda en la nueva Constitución. Dos modelos emergentes que comparten no solo desafíos, sino también lecciones aprendidas.

4.4.2. Desarrollando la vivienda como Housing First

La falta de hogar sigue siendo un problema alarmante en la mayoría de los países de Europa, a menudo impulsado por la vivienda inasequible, la falta de suministro y el compromiso político a largo plazo. El *hub* Housing First (Primero la Vivienda) y la Plataforma de Soluciones de Vivienda han identificado el problema de la cooperación entre la vivienda y los trabajadores sociales, así como la integración más general de los servicios de apoyo que pueden ayudar a las personas a acceder y mantener arrendamientos de vivienda de manera permanente como un área clave para el desarrollo de capacidades. Creemos que este tipo de enfoque dirigido es clave para el éxito de iniciativas locales como proyectos Housing First.

Este taller presentó acciones innovadoras a escala local para abordar la falta de vivienda y la exclusión a través de la prevención y la colaboración con proveedores de vivienda y servicios sociales. Observando la movilización de la



vivienda, pero también el apoyo integral, la colaboración con trabajadores sociales y la construcción de alianzas, prestando especial atención a la cooperación de los municipios con organizaciones que brindan el apoyo integral que acompaña a la vivienda. Los responsables políticos, los proveedores de vivienda y los trabajadores sociales que apoyan a las personas para acceder a la vivienda y mantenerla fueron los principales grupos objetivo del evento. En otras palabras: cómo implementar con éxito los programas Housing First en la práctica.

Bent Madsen, presidente de Housing Europe, y Gyorgy Sumeghy, director de políticas de Habitat for Humanity, abrieron el evento. Madsen destacó que para llevar la vivienda a quienes más la necesitan e implementar con éxito los programas Housing First, debemos asegurarnos de que los servicios de vivienda y sociales trabajen juntos y que aportemos la experiencia de expertos que trabajan en la vida diaria para informar la toma de decisiones.

Sumeghy habló sobre la importancia de un sistema de bienestar social que funcione bien para desbloquear viviendas para Housing First. En la discusión del panel, se trataron estudios de caso sobre cómo obtener viviendas para Housing First (del Reino Unido, Irlanda y España), y se compartieron reacciones de las ciudades. Joey Lawrie, de Homes for Good, Glasgow, Reino Unido, afirmó que todo el mundo merece tener una vivienda asequible porque es la base de la vida de todos. El 35 % de las propiedades son alquileres sociales. Están organizando una agencia de alquiler social que compra y alquila propiedades privadas para alquilar con fines sociales.

Renaud Payre, encargado de Vivienda de la metrópolis de Lyon, subrayó que la metrópolis comenzó a implementar Housing First en el 2018. Para abordar el problema de la asequibilidad, se necesita movilizar el suministro de viviendas, lo que también incluye movilizar el *stock* privado. Payre también mandó un firme mensaje en el ámbito de la UE: “La crisis de la vivienda es una nueva realidad y necesitamos encontrar un nuevo paradigma: una nueva política europea de vivienda”. Explicó que la vivienda es un problema europeo (está relacionado con el empleo, los problemas sociales, los problemas de integración), por lo que las instituciones de la UE deberían considerarlo como una política europea de vivienda.

Coilin O'Reilly, representante de la ciudad de Dublín, destacó que comunicarse con la comunidad anfitriona es un problema complicado y requiere mucho tiempo. La clave es construir confianza con las comunidades donde se construirá Housing First. El plan de Dublín es construir 707 viviendas para Housing First. El 70 % de la necesidad es una vivienda de una habitación.

Carme Fortea, directora del servicio para personas sin hogar en la ciudad de Barcelona, habló de la estrecha colaboración entre asociaciones y ONG desde 1985. Barcelona cuenta con 800 trabajadores sociales que dan apoyo a las personas que acceden a las 1.700 viviendas Housing First de la ciudad. Se gastan 43 millones de euros al año en este tema.



4.4.3. Cocreando políticas de viviendas con población joven

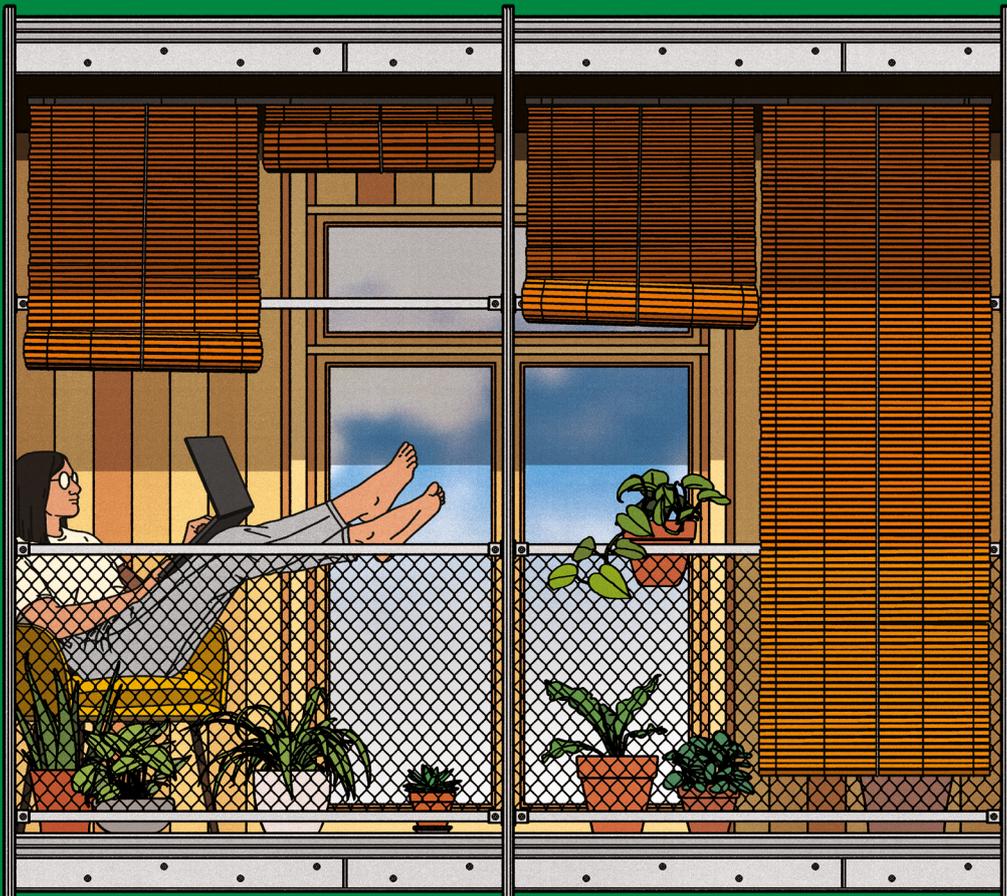
“Las necesidades de vivienda de los jóvenes deben ser defendidas por los propios jóvenes.” Martina Gentili, de la Universidad Técnica de Delft, envió un mensaje claro de que no podemos crear políticas de vivienda dirigidas a los jóvenes sin escuchar a los propios jóvenes adultos. ¿A qué problemas se enfrentan y qué soluciones les gustaría ver? El proceso de retroalimentación entre los jóvenes y los responsables de las políticas es crucial. “El cambio más importante que queremos hacer con el proyecto Uplift es cambiar la mentalidad de los responsables de las políticas para que entiendan cuán importante es la cocreación.”

“En el Reino Unido, los jóvenes son estigmatizados por ser jóvenes.” Amanda Oliver, de Tai Ffres, de la United Welsh Housing Association, dio ejemplos concretos de Gales.

Por ejemplo, la coalición End Youth Homelessness, que buscaba crear un cambio para involucrar a la gente joven en la política de vivienda en la etapa de prevención de la falta de hogar. “Los jóvenes tienen oportunidades de aportar a las iniciativas gubernamentales y están capacitados en técnicas de investigación.”

5.

CONCLUSIONES





5.1. El futuro de los sistemas de vivienda

Los sistemas de vivienda de Europa se encuentran en una encrucijada: o intentan articular un sistema de vivienda que sea seguro, asequible y sostenible a través de la intervención pública y lo orientan al mercado para que cumpla objetivos públicos, o dejan el sistema de vivienda inseguro, inasequible e insostenible liberando al sector público de sus responsabilidades y dejando la garantía del derecho a la vivienda en manos del mercado. En esto, los modelos emergentes y maduros comparten dilema.

Los modelos de vivienda maduros, pese a contar con un considerable número de viviendas sociales, se enfrentan a una demanda que supera la oferta y a largas listas de espera. Allí, la tendencia de la financiarización ha convertido la vivienda en un objetivo de inversión, generando inestabilidad y llevando a un uso creciente de subsidios para el alquiler en lugar de proveer de viviendas no comercializadas. Los retos principales incluyen la provisión de viviendas asequibles y sostenibles, la prevención de la financiarización del mercado y la creación de comunidades más sólidas. Mientras que, por su parte, los modelos emergentes, presentes en el sur y el este de Europa y en los países anglosajones, se basan en un mercado desregulado con escasas viviendas sociales y han sufrido intensamente las crisis recientes, con altos índices de desahucios. En estas áreas, con poco espacio para construir y un gran énfasis en la propiedad frente al alquiler, surgen políticas innovadoras en ciudades como Barcelona o Bolonia para afrontar problemas como la falta de asequibilidad y los desalojos forzosos.

Hay que recordar que el derecho europeo reconoce la vivienda como tal, como un derecho de todo ciudadano de la UE. Considerando, además, que el disfrute del derecho a una vivienda digna y adecuada es precondition del ejercicio y acceso a otros derechos fundamentales y a la propia dignidad humana. Los europeos en general y su sector público en particular tienen una misión: desarrollar un sistema de vivienda como un pilar más del modelo social europeo. Y eso significa desarrollar un servicio público de vivienda y una normativa que evite la especulación, proteja a los residentes y garantice la función social de la propiedad, haciendo así efectivo el derecho a la vivienda.

En este contexto, las principales ideas vertidas del diálogo producido en el marco del 4.º Festival Internacional de la Vivienda Social son:

1. Un sistema de vivienda basado en el diálogo social y en el empoderamiento de los inquilinos

Los modelos de vivienda europeos, ya sean emergentes o maduros, deben generar un contrato social, entendido como un amplio espacio de consenso. Orientado a la construcción de un marco regulatorio consensuado, estable, coherente y basado en la evidencia. Que ofrezca un equilibrio entre la asequibilidad y seguridad del arrendatario y el beneficio razonable del arrendador. La regulación del sistema de vivienda debe ser fruto del diálogo social y la negociación colectiva entre asociación de inquilinos, patronal de propietarios, proveedores de vivienda y el sector público. Para ello, primero se debe reconocer jurídicamente a los sindicatos de inquilinos y a las asociaciones



de propietarios como interlocutores legítimos del conflicto. Pero especialmente es fundamental que los inquilinos, como parte de la demanda en el mercado del alquiler, se asocien y defiendan colectivamente sus intereses. Si no hay nivelación de poder entre inquilinos y propietarios, la parte más débil saldrá perdiendo.

Además, habría que generar espacios de debate, intercambio y producción de información, consulta, negociación, evaluación y toma consensuada de decisiones. Daría a los inquilinos voz y un papel participativo. El resultado del diálogo social puede mejorar el diseño de la regulación, las políticas públicas, y puede contribuir a su aplicación efectiva y a mejorar la calidad de los resultados. Todo ello en favor de aumentar la democracia residencial. Pero para tener debates basados en la evidencia, es fundamental crear un sistema estadístico del mercado de la vivienda a través de un marco estadístico público sólido y fiable.

2. Un sistema de vivienda sostenible y descarbonizado a través del principio de transición ecológica justa

La garantía del derecho a la vivienda no debe chocar con los límites del planeta. En un contexto global de emergencia climática y de incremento de las desigualdades, cualquier política de vivienda alineada con los compromisos europeos debe contemplar estrategias públicas y fomentar iniciativas privadas para incrementar la eficiencia energética y reducir la huella de carbono, mejorando la habitabilidad, la asequibilidad y la eficiencia del parque de vivienda existente. Por eso, es clave reducir la huella ecológica del sector de la edificación y de las viviendas existentes en línea con los objetivos de la Agenda Urbana Europea 2020-2050. Además, se deberían incluir intervenciones sobre la envolvente para ahorrar energía y habría que promover otras medidas adicionales de rehabilitación de edificios (mejora de la accesibilidad, instalación de renovables, rehabilitación de instalaciones, etc.).

Para terminar, buena parte del patrimonio de las zonas rurales europeas no está en condiciones de habitabilidad. Sería muy oportuna una intervención del sector público europeo en zonas en proceso de despoblación, las actuaciones de rehabilitación de este patrimonio, con el fin de mejorar el acceso y la calidad de la vivienda para su posterior alquiler. Sin embargo, como ya han advertido Housing Europe o la Unión Internacional de Inquilinos, la transición ecológica en el ámbito de la vivienda debe ser justa. No puede ser que los fenómenos de *renoviction* y gentrificación verde se reproduzcan. No debería existir un *trade-off* entre sostenibilidad y asequibilidad.

3. Un ecosistema de vivienda equilibrado y orientado a la garantía del derecho a la vivienda

No hay que olvidar que el mercado es una institución socialmente creada, fruto de las interacciones entre el sector privado, el sector público y la sociedad civil. El sector público, por tanto, debe moldear el mercado para que cumpla objetivos públicos: crear un mercado de vivienda asequible, sostenible y equilibrado en el territorio. Para ello, es clave diversificar la estructura de oferta de alquiler, donde entidades con o sin ánimo de lucro colaboren con el sector público para generar vivienda social y asequible. Aumentar el parque de vivienda social y asequible se hace a través de diferentes fórmulas: construcción, captación y compra, ya sea a través de la promoción pública directa o



delegada, en colaboración público-privada y público-comunitaria. Pero, como principio para compatibilizar los retos de transición ecológica, se debería optimizar el aumento del parque y maximizar el uso de las viviendas ya existentes: movilizar el *stock* de vivienda vacío, mientras se compra y construye de manera sostenible en zonas urbanas tensionadas, es fundamental.

Un ecosistema de vivienda equilibrado y diversificado debería incluir la colaboración pública con proveedores sociales de vivienda. Para ello, reorientar la definición jurídica, los instrumentos de financiación pública, la provisión de suficiente suelo residencial y los incentivos fiscales de los proveedores sociales de vivienda es la clave de bóveda para que surjan nuevos proveedores que puedan acometer las compras, rehabilitaciones, movilizaciones y promociones de vivienda a la escala y ritmo necesarios. Adicionalmente, un mercado de vivienda orientado al interés público también debe establecer procesos de control y sanción que eviten los comportamientos especulativos, discriminatorios y abusivos. Necesitamos proyectos inmobiliarios con beneficios razonables y a largo plazo, para poder dar dignidad residencial y vital a decenas de millones de familias, todo ello causando el menor impacto posible en nuestro medio, pues el planeta y sus recursos son finitos.

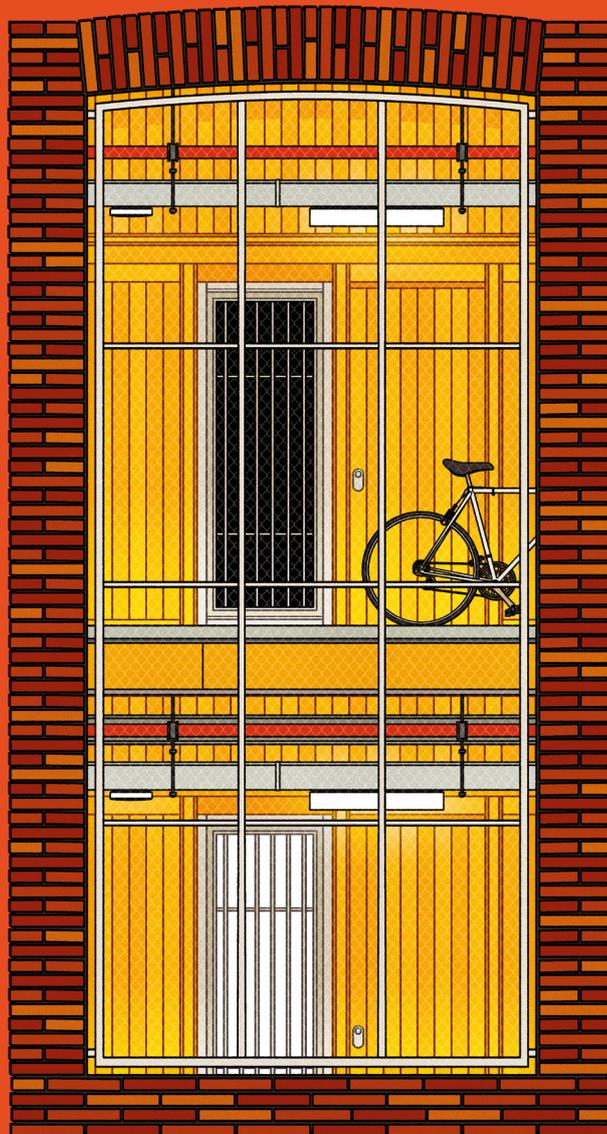
4. La vivienda como nuevo pilar del modelo social europeo que proteja especialmente a los colectivos vulnerables

Para los modelos emergentes, desarrollar la vivienda como un derecho social significa caminar hacia la garantía de la vivienda como derecho subjetivo, exigible ante tribunales. El desarrollo de este nuevo pilar del Estado del bienestar significa, entre otras cosas, impedir que las viviendas protegidas se privaticen, como ha ocurrido en el Reino Unido, Alemania o España, entre otros, haciendo que permanezcan siempre bajo patrimonio público; y aumentar la oferta de vivienda de alquiler social y asequible.

La ampliación del parque de vivienda social y asequible se consigue a través de la construcción, compra y movilización de vivienda vacía, junto a las reformas legales necesarias para garantizar un suministro suficiente de suelo y vuelo residencial y dotacional. Pero el aumento de la oferta no basta, sobre todo para los colectivos más vulnerables. Es fundamental reforzar la vivienda como política social (ayudas al alquiler), estableciendo colaboraciones estratégicas con los servicios sociales. Y establecer mecanismos específicos para combatir la exclusión residencial grave, como el Housing First o el modelo de convivencia para personas sin hogar, víctimas de violencia machista, personas con diversidad funcional, personas con problemas de salud mental, personas refugiadas, familias monoparentales, personas con altos grados de discapacidad reconocida y otros colectivos en situación de exclusión social. Finalmente, Europa se enfrenta a un grave problema de envejecimiento poblacional; los análisis comparados muestran que tanto en modelos de vivienda emergentes como en modelos maduros existe un gran parque de vivienda inaccesible.

6.

EPÍLOGO



6.1. Ceremonia de clausura



En la ceremonia de clausura, el presidente de Housing Europe, Bent Madsen, recordó una de las razones fundamentales por las que organizamos el Festival Internacional de la Vivienda Social: para hacer que diferentes ideas lideradas por la sociedad se encuentren, para aprender y comenzar a trabajar juntos, y acercarnos unos a otros después del ISHF. Los principios clave son: nutrir la red, preservarla y cocrear.

Madsen también anunció que Dublín será la quinta ciudad anfitriona del ISHF en junio del 2025. “Después de **Ámsterdam, Lyon, Helsinki y Barcelona**, creemos que la capital irlandesa puede desencadenar un verdadero debate sobre lo que realmente le importa a la gente común”.

El ministro de Vivienda de Irlanda, Darragh O’Brien, tomó el relevo de Barcelona y concluyó: “Estando en la **parte rica del mundo**, deberíamos ser capaces de proporcionar hogares para nuestra gente, no deberíamos ver altos niveles de personas sin hogar, y eso nos motiva todos los días. Estoy absolutamente comprometido a hacerlo”.



6.2. Aprendizajes en la organización del 4.º ISHF en Barcelona⁵

El ISHF 2023 en Barcelona ha sido un evento de tres días que reunió a más de 2.000 profesionales de la vivienda, defensores, investigadores y residentes de 82 países diferentes para participar en más de 100 actividades, visitas a sitios y exposiciones repartidas por Barcelona y su región metropolitana. El festival ha sido un éxito en todos los aspectos: la participación ha más que duplicado la de la edición del 2022; la presencia de Europa del sur y del este, así como de América Latina, Asia y África, ha aumentado; proyectos como el Campamento Tecnológico de la Iniciativa de Vivienda Asequible y el lanzamiento de la Red Europea de Fideicomisos Comunitarios de Tierras tuvieron lugar como parte del ISHF; y sobre todo, los participantes han compartido su satisfacción con las muchas oportunidades de intercambio e inspiración que el ISHF les ha brindado.

Pero, ¿cómo llegamos aquí? Las preparaciones para el ISHF 2023 comenzaron justo después de la conclusión de la tercera edición en Helsinki en junio del 2022 e incluyeron una serie de hitos que han sido esenciales para el éxito del ISHF de este año:

- **Alianzas internacionales:**

El ISHF 2023 se ha beneficiado del apoyo y las aportaciones del Comité Internacional ISHF de Housing Europe, formado por representantes de las ciudades anfitrionas anteriores —Ámsterdam, Lyon, Helsinki—, así como de las contribuciones realizadas por una serie de redes internacionales en las que Barcelona ha estado participando en años recientes: Ciudades y Gobiernos Locales Unidos (CGLU), Eurocities, Centro Iberoamericano de Desarrollo Estratégico Urbano (CIDEU), Coalición Internacional del Hábitat (HIC), la Plataforma Global por el Derecho a la Ciudad y la Red CoHabitat, entre otros.

- **Diversidad territorial:**

Tradicionalmente el ISHF ha tenido una representación mayor en el continente europeo. Sin embargo, este ISHF ha destacado por su diversidad territorial al atraer a un público fundamentalmente del continente americano: Latinoamérica, el Caribe y América del Norte, junto a una representación de Asia y África. Es una primera señal de que el ISHF se ha convertido en el encuentro de referencia para los vivendistas a escala internacional.

- **Asociaciones locales:**

La candidatura de Barcelona para acoger el ISHF 2023 fue respaldada desde el principio por numerosas entidades locales y nacionales que han participado en la organización del evento y han sido fundamentales para garantizar la diversidad de actores y puntos de vista que han definido esta edición del festival. Más de 200 entidades locales e internacionales han organizado actividades en el marco del ISHF 2023.

⁵ Escrito por Eduard Cabré Romans, consultor internacional de la Gerencia de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona.



- **Mente abierta:**

A pesar de las tensiones generadas por el debate sobre la vivienda en un mercado complicado como el de Barcelona, el ISHF 2023 ha tenido éxito al incluir a ponentes con diferentes perspectivas y una variedad de actividades representativas de toda la amplitud del sector público, cooperativo y de vivienda social en toda su diversidad. Todos los interesados han tenido la oportunidad de contribuir al evento, lo que sin duda ha promovido una mayor cohesión dentro del sector.

- **Apoyo institucional:**

El ISHF es un evento gratuito, y los costes organizativos los han asumido las administraciones públicas coorganizadoras. Barcelona ha forjado una colaboración multinivel que incluye a todas las entidades públicas responsables de la vivienda en la ciudad: Ayuntamiento de Barcelona, Área Metropolitana de Barcelona, Generalitat de Catalunya y el Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana. La Generalitat Valenciana también se adelantó para apoyar el evento, así como la Diputación de Barcelona, que proporcionó algunos espacios para organizar eventos.

- **Liderazgo político:**

El ISHF 2023 no habría sido posible si Barcelona no se hubiera convertido en un modelo internacional de políticas de vivienda emergentes. El festival es la culminación de un proceso al que han contribuido muchos actores, pero que tiene en su núcleo en el Departamento de Vivienda.

Con la elección de Barcelona como sede del ISHF 2023, Housing Europe reconoció el liderazgo de Barcelona en el ámbito internacional y puso el foco en los desafíos específicos de Europa del sur, a menudo olvidados en el debate europeo. En un artículo publicado pocas horas después del final del ISHF, la secretaria general de Housing Europe, Sorcha Edwards, destacó el liderazgo de la ciudad y su capacidad transformadora, una fuente de inspiración tanto para sistemas de vivienda emergentes como consolidados.

Todos los actores que componen el sector público, cooperativo y social de la vivienda en Barcelona y Cataluña son muy conscientes de que, a pesar del salto cualitativo dado en los últimos años, la emergencia habitacional sigue siendo uno de los principales problemas para la mayoría de la población. El desafío no puede abordarse solo a través de políticas de vivienda locales, sino que requiere un marco legal que garantice el derecho a la vivienda y aborde el problema de raíz. Sin embargo, el ISHF es una prueba de que existe un sector movilizado y alineado en torno a objetivos compartidos, dispuesto a asumir un papel más activo en el diseño e implementación de políticas y planes de vivienda a escala regional y estatal.

ANEXO

ISHF - Exposiciones en el Palacio de Congresos de Montjuïc



Ajuntament de
Barcelona

Institut Municipal
de l'Habitatge
i Rehabilitació

Vivienda industrializada

Esta exposición utiliza competiciones piloto para viviendas públicas industrializadas para analizar los valores y ventajas de esta nueva forma de trabajar en el campo de la construcción. Son herramientas que están provocando un cambio profundo en la forma en que producimos viviendas, con el objetivo de encontrar soluciones mejor adaptadas al contexto de crisis habitacional, ambiental y socioeconómica simultáneas que estamos experimentando.

Co-housing

La exposición sobre *co-housing*, o *covivienda*, muestra los beneficios de uno de los modelos que más ha arraigado recientemente en la ciudad y que presenta numerosas ventajas sobre los modelos de vivienda más clásicos y habituales. La *covivienda* se ha extendido por la ciudad con 19 proyectos, es decir, se han creado más de 400 hogares en este formato. Como uno de sus principios fundamentales, la *covivienda* promueve la vida comunitaria y el apoyo mutuo, con viviendas que ayudan a combatir la soledad y el individualismo.

A menudo también tienen un impacto positivo en los barrios, ya que asignan locales comerciales a sus iniciativas, o viviendas sociales a personas más vulnerables. Además, la financiación ética establece un proceso de autopromoción que permite reducir el precio final y reinvertir la economía generada en la economía social y solidaria. Esto es lo que, junto con el apoyo de la Administración, hace posible reducir la contribución inicial de sus residentes alrededor del 50 %. Además, la propiedad colectiva de sus edificios ayuda a combatir la especulación y hace imposible generar ganancias de capital o beneficios individuales. De hecho, los miembros pueden usar sus hogares y espacios comunes indefinidamente, y si abandonan la cooperativa, recuperan su aportación de capital inicial.



Habitar al margen - XII BIAU

La Bienal Iberoamericana de Arquitectura y Urbanismo (BIAU) es una iniciativa del Gobierno de España como una de las referencias fundamentales para conocer la situación actual y prospectiva de la arquitectura y el urbanismo en la comunidad iberoamericana. "Habitar al margen" es el tema de esta edición, enfocada en la vivienda y la habitabilidad humana para discutir sobre la dimensión social de la arquitectura y su potencial para proponer soluciones alternativas a los desafíos urbanos del siglo XXI.



FONDAZIONE DELL'ORDINE DEGLI ARCHITETTI,
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI MILANO

Vivienda Social en Europa - Premio Europeo de Arquitectura Baffa Rivolta

La exposición presentará los ocho proyectos ganadores de las respectivas ediciones del Premio Europeo de Arquitectura Matilde Baffa Ugo Rivolta. La exposición tiene como objetivo renovar el compromiso de difundir las mejores intervenciones de vivienda social construidas en Europa en los últimos años y fortalecer el premio como referencia internacional para la investigación y el debate, centrándose en la calidad general del entorno construido y la sostenibilidad del diseño arquitectónico.



Gebalis

30 años de PER - Programa especial de reasentamiento

En 1993, el Gobierno socialdemócrata portugués creó un programa nacional para la erradicación de barrios marginales de migrantes con alta tasa de analfabetismo, ocupantes de la periferia de los mayores centros urbanos atraídos por oportunidades de empleo en varios sectores. El municipio de Lisboa responde con un masivo programa de vivienda social y crea en 1995 la empresa para la promoción y gestión municipal integrada de la vivienda, Gebalis, empresa multinacional con una perspectiva de desarrollo social e íntegra.



RE-DWELL
MSCA-ITN

Proporcionando vivienda asequible y sostenible en Europa

Esta exposición muestra una red de conceptos y proyectos de vivienda que reflejan la investigación transdisciplinaria sobre vivienda asequible y sostenible realizada en RE-DWELL. Las definiciones de conceptos están interrelacionadas entre sí y asociadas a una colección de ejemplos de viviendas. Consiste en paneles autoportantes de tamaño A0 que vinculan visualmente conceptos y proyectos e invitan a los visitantes a reflexionar sobre las múltiples conexiones entre ellos.



Exposición: Vivienda en el País Vasco

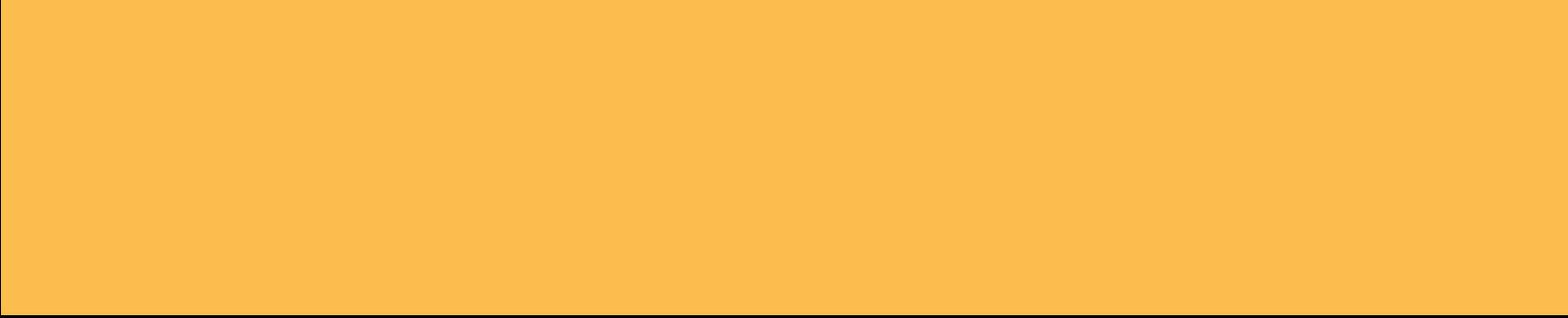
“Vivienda en el País Vasco” revisa un ciclo completo de inversión expansiva en vivienda pública, abarcando el periodo desde la transición a la democracia hasta la reciente crisis económica. La exposición refleja cuatro décadas de trabajo colectivo a través de treinta ejemplos construidos con planos, fotografías y modelos. Muestra la vida cotidiana en los barrios de vivienda social hoy en día, así como estadísticas. La exposición proporciona una comprensión global de las políticas de vivienda pública, desde la vida real hasta las claves a escala macro.

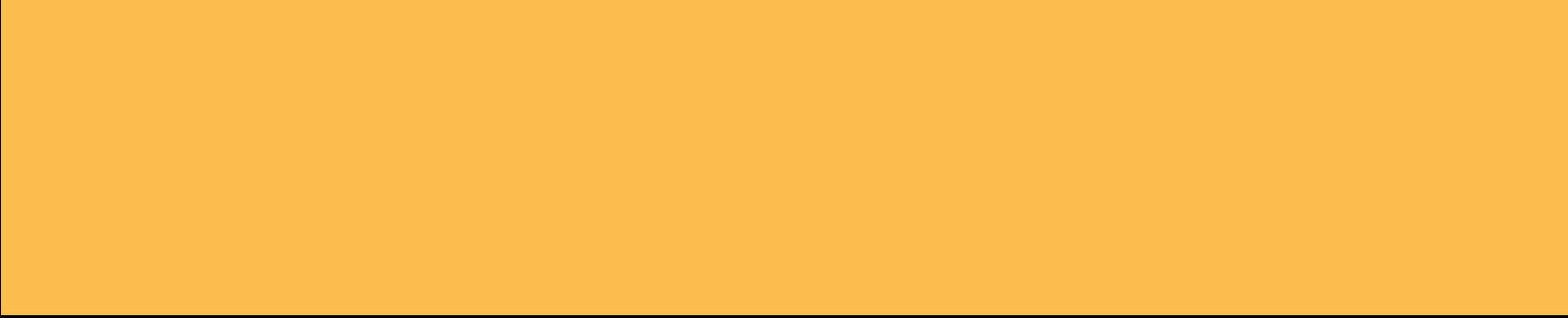


Vivienda social futura - Vivienda social con edificio prefabricado reinstalable y sin pérdidas

Presentamos un edificio modular llamado Edificio Holon, que se construye utilizando un innovador material de núcleo B de acero inoxidable. Este edificio puede producirse en masa utilizando líneas de producción industrial y transportarse rápidamente por todo el mundo como contenedores estándar, y podemos ensamblar un edificio en solo 28 horas. Nuestra vivienda social incorpora diseño de edificación pasiva y otras tecnologías de protección ambiental para maximizar la conservación de energía. Al mismo tiempo, estamos explorando las amplias perspectivas de la inteligencia artificial en el campo de la vivienda social y la sostenibilidad de la comunidad con arte y diseño.

ISHF - Exposiciones en museos





ISHF - Visitas



FIELD TRIPS

- 1 Glòries, Meridiana and Poblenou Superblock ↑ Diagonal 240
- 2 Cohabitats' housing project Bolívia 177 ↑ C/Bolívia 177
- 3 La Borda cooperative housing ↑ C/ de la Constitució, 85 – 89
- 4 Cohabitats' housing Project Adela Barquín *Bus from Palau de Congressos
- 5 Urban regeneration: Fàbrica de cartó. ↑ Plaça d'Andreu Molins, Sant Adrià del Besòs
- 6 Care program for people in a housing emergency situation ↑ Metro Stop Ciutat Meridiana (L11)
- 7 Germanetes public rental housing ↑ C/ Comte Borrell, 159
- 8 Glòries public housing for the elderly ↑ C/ Ciutat de Granada 145
- 9 Tanger transitional housing mixed facility ↑ C/ Tanger, 40
- 10 Centre Rosario Endrinal homeless communal housing first for women ↑ Via Augusta, 405 – 407
- 11 La Xarxaire cooperative housing ↑ PG: de Joan Borbó, 11
- 12 Mass Madera - Industrialized construction of public rental housing ↑ C/ Lola Iturbe 13
- 13 La Llavor homeless facility for women ↑ C/ Saldes, 6-8
- 14 Sant Ildefons urban regeneration site ↑ Centre Cívic Sant Ildefons, C/de la Gardera
- 15 Exhibition 'Housing landscapes' ↑ Espai Mercè Sala (L3-L5)
- 16 Sant Antoni superblock and Consell de Cent green axis ↑ Plaça de Conxa Pérez
- 17 Field trip 22@ ↑ Jardins de ca l'Aramyó
- 18 Renovation Training Program in Trinitat Vella ↑ Metro Stop Trinitat Vella (L1)
- 19 Círcles & La Morada cooperative housing ↑ Plaça de les Dones de Nou Barris
- 20 Cohabitats' housing project Xaloc & Terral ↑ *Bus from Palau de Congressos
- 21 Cohabitats' Guided Tour to Llar Casa Bloc and Casa Bloc Apartment-Museum. ↑ C/ de la Residència, 10, Baixos, (Oficina Hàbitat3)
- 22 La Mina urban regeneration site ↑ Metro Stop Besòs Mar (L4)
- 23 Can Fabra youth housing ↑ C/ Parellada 9
- 24 Ali Bei senior housing and temporary accommodation ↑ C/ Ali Bei 100-102
- 25 APRÓP Glòries transitional housing ↑ C/ Irena Sandler 22
- 26 La Balma cooperative housing ↑ C/ d'Espronceda 135
- 27 Princesa cooperative housing ↑ C/ Princesa 49
- 28 Former La Model prison regeneration site ↑ C/d'Entença 155
- 29 Besòs-Maresme urban regeneration site ↑ Rambla de Prim, 87
- 30 WikiHousing Open House Day ↑ Rambla Prim, 25B
- 31 IMPSOL housing projects in Sant Just Desvern and Gavà ↑ *Bus from Palau de Congressos

Por último, en esta sección recogemos las visitas que se realizaron durante el congreso. Visitas a edificios de vivienda pública, cooperativa, social, desarrollos urbanos innovadores y otros servicios públicos paradigmáticos de una forma de hacer política al servicio de la ciudadanía.

1. Hacia la ciudad que queremos. Visita a Glòries, la Meridiana y la supermanzana del Poblenou

Organizada por el Ayuntamiento de Barcelona. En esta actividad se presentaron los proyectos estratégicos de la ciudad a cargo del arquitecto jefe y se visitaron la nueva plaza de las Glòries, la avenida Meridiana y la supermanzana del Poblenou.

2. Cohabitac. Proyecto de viviendas Bolívia 177

Organizada por la Fundació Habitage Social. En esta visita se presentó el edificio de 19 viviendas para familias en situación de exclusión residencial construido en 2012 y se contó con las explicaciones del arquitecto (que destacó la arquitectura a favor de las familias desfavorecidas: fórmula constructiva, eficiencia energética, Districlima, recogida neumática...) y de la educadora social de la fundación, que detalló las bases del programa de acompañamiento a las familias y las claves de su éxito.

3. La cooperativa de vivienda La Borda

Organizada por La Dinamo Fundació. Esta visita trató sobre La Borda, primera cooperativa de viviendas construida en un solar municipal en Barcelona, que se ha convertido en un proyecto emblemático de la ciudad. Ha sido la última ganadora del premio de arquitectura contemporánea Mies van der Rohe de la UE por su innovación y su contribución a una arquitectura no especulativa.

4. Cohabitac: Proyecto de vivienda Adela Barquín

Organizada por Fundació Família i Benestar Social. El proyecto Adela Barquín aúna dos de nuestras funciones: la promoción y gestión de viviendas sociales y el acompañamiento a personas mayores. El objetivo es mantener y mejorar la autonomía personal en el proceso de envejecimiento y facilitar la lucha contra la soledad no deseada. Facilitarles las relaciones, poniendo a su disposición todo lo que puedan necesitar para hacerles la vida más fácil en viviendas sociales confortables. La Dirección expuso cómo está constituida.

5. Regeneración urbana: Fábrica de cartón

Organizada por INCASÒL, esta visita expone el desarrollo de un ambicioso proyecto para recuperar la antigua fábrica de cartón Llandrich, ubicada en el área metropolitana de Sant Adrià del Besòs. El diseño del sitio renovó el edificio para convertirlo en un proyecto de vivienda sostenible (incluyendo vivienda social) y también en un área para representar a los usos anteriores del sitio y su evolución.

6. El Plan de Barrios: "Fincas de alta complejidad" y el Programa de atención a personas en situación de emergencia habitacional

Organizada por Fomento de Ciudad. En esta visita se abordó el Plan de Barrios, que trabaja para revertir las desigualdades en la ciudad y desde el que se impulsan diferentes líneas vinculadas a la vivienda. Uno de sus programas centrales es "Fincas de alta complejidad", que impulsa la rehabilitación de las fincas más vulnerables de la ciudad. Se realizó una visita a un edificio de Ciutat Meridiana que ha sido rehabilitado con el programa "Fincas de alta complejidad". También se ha impulsado el Programa de atención psicológica y emocional para personas en situación de emergencia habitacional en la Zona Nord del distrito de Nou Barris. El equipo de psicólogos del programa ofrece apoyo emocional a las familias que se enfrentan al desahucio antes, durante y después.

7. Vivienda pública de alquiler Germanetes

Organizada por el Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación de Barcelona (IMHAB). La visita consistió en exponer el rol de Barcelona en la construcción de vivienda pública. Barcelona ha visto aumentar su parque de vivienda pública en más del 50 % en los últimos ocho años. Este aumento ha requerido el desarrollo de nuevas capacidades de gestión dentro del IMHAB. La visita al sitio consistió en una visión general de un proyecto de vivienda pública (calle de Borrell, 159) en el marco de un sitio de regeneración urbana denominado Germanetes.

8. Viviendas públicas de Glòries para personas mayores

Organizada por el Ayuntamiento de Barcelona. La visita consistió en exponer el modelo de viviendas para personas mayores con servicios, un modelo único de la ciudad de Barcelona que da respuesta conjunta a: 1) el derecho a la vivienda, y 2) el derecho a envejecer con dignidad de forma autónoma e independiente. Son viviendas sociales de alquiler, de protección municipal, dirigidas a personas mayores de 65 años, que pueden vivir solas, y que no tienen vivienda en propiedad o, si la tienen, no es accesible.

9. Centro mixto de alojamiento de transición Tànger

Organizada por el Ayuntamiento de Barcelona. En esta visita se presentó el centro de alojamiento individual con servicios colectivos Tànger, que consta de 20 unidades de alojamiento con salas de uso común. El centro ofrece un servicio de alojamiento y atención socioeducativa a personas afectadas por la falta de vivienda y en situación de exclusión social, los 365 días del año.

10. Centro Rosario Endrinal de vivienda comunitaria, el primero para mujeres

Organizada por ASSÍS-IMSS. Se visitó el Hogar Rosario Endrinal, que pretende crear un antes y un después en la atención a mujeres que viven en situación de sin techo. Este proyecto propone acompañar y empoderar a mujeres en situación de sinhogarismo crónico, a partir de garantizar el derecho a la vivienda ofreciendo un acompañamiento basado en el modelo comunitario de Housing First (Primero la Vivienda) en el que se incorpore la perspectiva de género.

11. La cooperativa de vivienda La Xarxaire

Organizada por La Xarxaire, Cooperativa d'Habitatge. En esta visita se dio a conocer la cooperativa de viviendas La Xarxaire, edificio de ocho viviendas protegidas y espacios comunes situado en el paseo de Joan de Borbó, 11, en la Barceloneta, promovido por La Xarxaire Cooperativa d'Habitatge, SCCL. Se mostraron los principales espacios del edificio y una vivienda, y se explicaron los principales aspectos de la promoción: procesos sociales y financieros, arquitectura, construcción y decisiones medioambientales.

12. Construcción industrializada de vivienda de alquiler público

Organizada por el Instituto Municipal de la Vivienda de Barcelona. Se visitó el edificio social de 40 viviendas, ubicado en la calle de Lola Iturbe Arizcuren, 13, de Barcelona, diseñado por los arquitectos Vicente Guallart y Daniel Ibañez y promovido por el Instituto Municipal de la Vivienda de Barcelona. Se trata de un edificio con una estructura de madera laminada en forma de tablas de CLT y una estructura vertical con muros de CLT.

13. Centro para mujeres sin hogar La Llabor

Organizada por Sant Joan de Déu. En esta visita se presentó La Llabor, un centro de atención temporal exclusivamente para mujeres y personas sin hogar no binarias. El centro consta de 40 habitaciones individuales con espacios comunes, y cada mujer cuenta con dos referentes que la acompañan en su proceso, siguiendo la intervención centrada en la persona.

14. Barrio de Sant Ildefons de Cornellà

Organizada por el Consorcio Metropolitano de la Vivienda. La visita incluyó la descripción de la rehabilitación de viviendas en la zona de Sant Ildefons de Cornellà de Llobregat a través de instrumentos urbanísticos. Un nuevo modelo de estrategia de reacondicionamiento.

15. Inauguración de la exposición "Paisajes habitacionales"

Organizada por AMB IMPSOL. La visita incluyó la muestra "Paisajes habitacionales", que desarrolla los conceptos tratados en la publicación homónima, proyecto editorial que relata un paisaje visto desde la comprensión lógica del habitar, una mirada inclusiva y proyectiva a la vivienda colectiva en Cataluña. La muestra quiere representar un diálogo visual y amistoso entre nuestros paisajes habitacionales y aquellos otros que, provenientes de territorios, climas y sociedades distanciadas, dialogan cómodamente con nuestra forma de habitar.

16. Supermanzana. Visita de Sant Antoni y el eje verde de Consell de Cent

Organizada por el Ayuntamiento de Barcelona. La visita incluyó las supermanzanas, un nuevo modelo de organización espacial que pacifica un clúster de manzanas y recupera espacio público para los peatones. Se visitaron las supermanzanas de Sant Antoni y el eje verde de L'Eixample.

17. Recorrido de 22@

Organizado por el Ayuntamiento de Barcelona. Se recorrió la zona de 22@ con explicaciones sobre las normativas urbanísticas. La reciente modificación del PGM actualiza el planeamiento a los retos y oportunidades del nuevo contexto urbano, y para avanzar hacia un 22@ más inclusivo, productivo y sostenible, que responda a un modelo de ciudad mixta, con calidad ambiental que impulse la actividad económica y la vida cotidiana.

18. El Plan de Barrios: rehabilitación a través de programas de formación, el caso de la Trinitat Vella

Organizada por Fomento de Ciudad. La visita presentó el Plan de Barrios. Este plan actúa en los 23 barrios de la ciudad con peores indicadores de desigualdad, y para ello se han llevado a cabo políticas basadas en la innovación. Es el caso del Programa de formación en rehabilitación en la Trinitat Vella, que quiere dar respuesta a la necesidad de ocupación y de renovación de los edificios, y lo hace con el curso profesional (300 horas) impartido a personas que residan en barrios incluidos en el Plan de Barrios y estén en situación de paro y precariedad laboral. El proyecto se presentó en el territorio y se visitó el conjunto de edificios que se reformarán, conocidos como los pisos del Patronato.

19. Vivienda cooperativa Cirerers y La Morada

Organizada por Sostre Cívic y La Dinamo Fundació. La visita incluyó dos proyectos de vivienda cooperativa en las Roquetes: Cirerers y La Morada. Cirerers es un proyecto de vivienda cooperativa de Sostre Cívic. Los miembros de la cooperativa viven en Cirerers desde abril del 2022. Durante la visita conocimos el edificio y sus espacios comunes. En cuanto a La Morada, se trata de un proyecto feminista y LGTBIQ+ que recupera un solar privado para construir vivienda social en Barcelona. Actualmente en construcción, su visita se centró en explicar las características principales del proyecto.

20. Visita guiada de Cohabitac. Proyecto de vivienda Xaloc y Terral

Organizada por la Fundació Nou Lloc Habitatge Social. Se visitó Xaloc, un edificio de 43 viviendas de alquiler social ubicado en Sant Pere de Ribes que se entregará a finales de junio. Durante la visita se pudo disfrutar de las explicaciones del sistema de aerotermia y de una exposición de cómo se constituye este proyecto. También se visitó el edificio Terral (62 viviendas), ubicado en Sitges y entregado en diciembre del 2022. Se trata de un edificio gemelo a Xaloc, por lo que los visitantes pudieron ver la evolución de una promoción sin inquilinos y otra una vez entregada y con vida.

21. Cohabitac. Visita guiada a Llar Casa Bloc y Piso-Museo en la Casa Bloc

Organizada por Fundació Hàbitat3 Tercer Sector Social. Visita combinada a las viviendas de inclusión de Llar Casa Bloc, proyecto finalista de los premios ERH 2022, liderado por Hàbitat3, donde 26 personas atendidas por entidades sociales o derivadas por la Junta de Emergencias del Ayuntamiento de Barcelona iniciaron una nueva vida en el 2021. Se desarrolló a través de la rehabilitación de dos plantas de Casa Bloc y el Piso-Museo Casa Bloc, que es una muestra de este emblemático edificio de arquitectura y vivienda social de los años treinta.

22. Regeneración urbana: la Mina

Organizada por INCASÒL. Se visitó la Mina. La recuperación de este barrio fue un claro paso adelante para mejorar la situación de la zona, donde los problemas sociales y urbanísticos afectaban a sus habitantes. Con la intervención de INCASÒL se aliviaron algunos de los problemas y los habitantes vieron mejorada su calidad de vida.

23. Vivienda juvenil Can Fabra

Organizada por el Instituto Municipal de la Vivienda y Rehabilitación. Se visitó el proyecto de viviendas de alquiler juvenil de Can Fabra, que incluye 46 unidades en una antigua nave industrial del complejo Fabra i Coats. El proyecto ha mantenido la estructura de ladrillo original de principios del siglo XX y ha utilizado técnicas de construcción sostenible para desarrollar las unidades de vivienda.

24. Vivienda para personas mayores y alojamiento temporal Alí Bei

Esta visita contó con un proyecto de 49 viviendas sociales dirigidas principalmente a personas mayores de 65 años, autónomas, y que no disponen de vivienda propia o, si la tienen, esta no es totalmente accesible. 10 de las unidades están destinadas al alojamiento temporal de personas atendidas por los Servicios Sociales del Ayuntamiento.

25. Alojamiento provisional APROP Glòries

Organizada por el Ayuntamiento de Barcelona. La visita se centró en el servicio de alojamiento provisional de proximidad APROP Ciutat Vella y APROP Les Glòries para personas en riesgo de exclusión social y en seguimiento por parte de los servicios sociales. El servicio cubre la gestión del servicio de alojamiento en el centro, la atención socioeducativa y el apoyo para la transición a un hogar más estable.

26. Vivienda cooperativa La Balma

Organizada por Sostre Cívic. La visita se centró en La Balma, una vivienda cooperativa situada en suelo municipal del Poblenou. Se trata de un edificio de 7 plantas con 20 viviendas y muchos espacios compartidos pensados para vivir en comunidad. Es el primer proyecto de nueva construcción de Sostre Cívic, una organización que apoya a grupos cooperativos en la compra o promoción de edificios, normalmente en suelo municipal, y aboga por el sector en Cataluña.

27. Viviendas cooperativas Princesa

Organizada por Sostre Cívic. La visita se centró en la cooperativa Princesa, situada en el barrio gentrificado del Born, que es el primer proyecto de viviendas en régimen de derecho de uso de la ciudad. Forma parte de Sostre Cívic, una organización que apoya a grupos cooperativos en la compra o promoción de edificios. El edificio fue construido a mediados del siglo XIX y su rehabilitación ha permitido recuperar sus elementos originales. El proyecto cuenta con 5 viviendas de 45 y 65 m² y con 3 espacios de uso comunitario.

28. Remodelación de la cárcel La Model

Organizada por Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Vrije Universiteit Brussel - Architectural Engineering, el Ayuntamiento de Barcelona, BinH me y Roto. La visita se centró en la remodelación de la antigua cárcel La Model. El proyecto de ordenación previsto para el conjunto de la antigua prisión dotará al espacio de equipamientos y vivienda social y de un nuevo parque urbano preservando el patrimonio y teniendo en cuenta aspectos ambientales. Elaborado con el equipo de la propuesta ganadora "Model, batega!," permitirá iniciar la redacción de los proyectos de los equipamientos que se construirán en una primera fase: el instituto escuela, el polideportivo y el Espacio Memorial. Luego se les sumarán vivienda pública, un centro de economía social y una escuela infantil.

29. Visita guiada al área de regeneración urbana del barrio del Bes s-Maresme

Organizada por el Instituto Municipal de Urbanismo (IMU). Se visitó el programa de regeneración urbana en el barrio del Bes s-Maresme, una zona de bajos ingresos de la ciudad. La primera evaluación se ha llevado a cabo mediante una campaña de inspección que permite al Ayuntamiento conocer el estado de los edificios, de titularidad privada, y priorizar tanto las medidas cautelares necesarias como las actuaciones definitivas.

30. Jornada de puertas abiertas de WikiHousing

Organizada por Straddle3, Societat Orgánica y La Hidra Cooperativa. Se visitó WikiHousing Barcelona, una iniciativa de coproducción ciudadana de un edificio público de viviendas para jóvenes. Ubicado en un solar municipal del barrio del Poble-sec, el edificio explora las técnicas más innovadoras de prefabricación sostenible en madera y eficiencia hídrica y energética. El edificio es el resultado de un proceso participativo de codiseño, autoconstrucción y cogestión comunitaria por parte de un grupo de más de 50 jóvenes que adquieren nuevas habilidades y se empoderan como ciudadanos activos.

31. Visita guiada a las promociones de vivienda social IMPSOL en Sant Just Desvern y Gav 

Organizada por AMB IMPSOL. Se visitaron las promociones de vivienda social promovidas por IMPSOL/AMB en Sant Just Desvern (30 unidades) y en Gav  (136 unidades). Se contó con autobús privado.

**INTERNATIONAL
SOCIAL**

HOUSING

FESTIVAL

BARCELONA

2023