

MODELOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA MUNICIPAL. Estudio de referentes de otras ciudades de ámbito Europeo y Americano

Julio 2016



Universitat Politècnica de Catalunya

Centre de Política de Sòl i Valoracions



MODELOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA MUNICIPAL. Estudio de Referente de otras ciudades de ámbito Europeo y Americano

Dirección del Estudio:

Dra. Pilar García-Almirall

Catedrática del Departamento de Tecnología de la Arquitectura
UPC.

Equipo Editorial:

Dra. Pilar García-Almirall

M. Arq. Lenimar Arends

M. Soc. Blanca Gutiérrez

Equipo de Investigación:

M. Arq. Lenimar Arends	Doctoranda Gestión Urbana.	CPSV
M. Soc. Blanca Gutiérrez	Doctoranda Gestión Urbana.	CPSV
M. Arq. Daniela Idrovo	Doctoranda Gestión Urbana.	CPSV
Fils. Gina Cleves	Máster Gestión Urbana	CPSV

Estudio realizado para:

**PATRONAT MUNICIPAL DE L'HABITATGE.
AJUNTAMENT DE BARCELONA**

Julio 2016



Universitat Politècnica de Catalunya

Centre de Política de Sòl i Valoracions



CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	7
ÁMSTERDAM, PAÍSES BAJOS. ESTUDIO DE CASO.....	10
1. Aproximación al contexto	10
1.1 Aproximación histórica.....	11
2. Estructura socio-residencial: Significación de la vivienda social	11
3. Líneas de actuación en Políticas de vivienda	13
4. Instrumentos de políticas de vivienda (Plan de vivienda).....	13
4.1 Líneas prioritarias de la planificación y estrategias.....	14
4.2 Sus principales proyectos	15
5. Vivienda social.....	15
6. Fuentes de aprovisionamiento de la vivienda social.....	16
6.1 Ayudas	17
7. Mecanismos de control.....	18
8. Conclusiones.....	18
9. Bibliografía	19
BERLÍN, ALEMANIA. ESTUDIO DE CASO.	21
1. Aproximación al contexto	21
1.1 Aproximación histórica.....	22
2. Estructura socio-residencial: Significación de la vivienda social	22
3. Líneas de actuación en Políticas de vivienda	25
4. Instrumentos de políticas de vivienda (Plan de vivienda).....	26
5. Vivienda social.....	28
6. Fuentes de aprovisionamiento de la vivienda social.....	29
7. Conclusiones.....	30
8. Bibliografía	31
LONDRES, REINO UNIDO. ESTUDIO DE CASO.....	32
1. Aproximación al contexto	32
2. Significación de la vivienda social.....	33
3. Estructura socio-residencial	33
4. Precio medio de la vivienda	34
5. Líneas de actuación y competencias institucionales.....	35
5.1 Principales Instituciones involucradas	36
5.2 Instituciones para la Gestión del Stock	36

6. Mecanismos de control de precios y ampliación del parque social.....	37
6.1 Control de renta	37
6.2 Mecanismos de ampliación del parque social	37
7. Instrumentos de políticas de vivienda (Plan de vivienda).....	38
7.1 London Housing Strategy	38
8. Fuentes de aprovisionamiento de la vivienda social.....	39
8.1 Adjudicación de Viviendas.....	41
9. Organismos de Seguimiento y análisis	41
10. Conclusiones.....	42
11. Bibliografía	43
PARÍS, FRANCIA. ESTUDIO DE CASO.....	45
1. Aproximación al contexto	45
2. Significación de la vivienda social.....	45
3. Estructura socio-residencial	47
4. Precio medio de la vivienda	48
5. Líneas de actuación y competencias institucionales.....	49
6. Mecanismos de control de precios y ampliación del parque social.....	51
6.1 Control de renta	51
6.2 Mecanismos de ampliación del parque social	51
7. Instrumentos de políticas de vivienda (Plan de vivienda).....	52
7.1 Programme local de l’habitat de Paris (PLH) 2011-2016	52
8. Fuentes de aprovisionamiento de la vivienda social.....	53
8.1 Adjudicación de Viviendas.....	56
9. Organismos de Seguimiento y análisis	58
10. Conclusiones.....	58
11. Bibliografía	59
NUEVA YORK, EEUU. ESTUDIO DE CASO.	61
1. Aproximación al contexto	61
1.1 Aproximación histórica.....	62
2. Estructura socio-residencial: Significación de la vivienda social	62
3. Líneas de actuación en Políticas de vivienda	63
4. Instrumentos de políticas de vivienda (Plan de vivienda).....	63
5. Vivienda social.....	66
6. Mecanismos de control de precios y ampliación del parque social.....	66

6.1 Sección 8.....	66
6.1.1 Sección 8 - Inquilinos.....	67
6.1.2 Sección 8 – Propietarios.....	67
6.2 Vivienda Pública.....	68
6.3 Estabilización de alquileres.....	68
6.4 Mitchell-Lama.....	69
6.5 Créditos tributarios de vivienda para ingresos bajos (LIHTC).....	69
6.6 Programa de Construcción de Vivienda Nueva 80/20.....	70
6.7 - 421A.....	71
6.8 Zonificación inclusiva.....	71
6.9 Deducción del interés hipotecario.....	72
7. Fuentes de aprovisionamiento de la vivienda social.....	73
8. Conclusiones.....	73
9. Bibliografía.....	73
BOGOTÁ, COLOMBIA. ESTUDIO DE CASO.....	74
1. Aproximación al contexto.....	74
1.1 Datos socio-demográficos y económicos.....	74
1.2 Aproximación histórica a las políticas de vivienda.....	74
2. Estructura socio-residencial: significación de la vivienda social y producción de vivienda.....	75
3. Competencias respecto a las Políticas de vivienda.....	76
4. Instrumentos de políticas de vivienda (Plan de vivienda).....	76
5. Vivienda social.....	77
6. Fuentes de aprovisionamiento de la vivienda social.....	80
6.1 Gestión de suelo, urbanización y construcción.....	80
6.2 Financiación de la construcción de la vivienda social.....	81
6.3 Gestión del stock de la vivienda social.....	81
7. Mecanismos de control.....	82
8. Conclusiones.....	82
9. Bibliografía.....	83
CONCLUSIONES Y LECCIONES APRENDIDAS.....	85
SISTEMAS DE PROVISIÓN DE VIVIENDA.....	85
ENTRAMADO ORGÁNICO Y MARCO COMPETENCIAL.....	85
ENTIDADES Y ACTORES.....	85
PLANES Y PROGRAMAS.....	86

LINEAS ESTRATÉGICAS GENERALES	86
FINANCIACIÓN.....	87
GESTIÓN DE STOCK	88
PROCESO Y BAREMOS DE ADJUDICACIÓN	88
TENDENCIAS EN LA PROVISIÓN DE VIVIENDA.....	89
SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	90
RECOMENDACIONES ESTRATÉGICAS	91
BIBLIOGRAFÍA.....	94
ANEXOS.	95
Fichas síntesis Ámsterdam, Países Bajos.....	95
Fichas síntesis Berlín, Alemania	96
Fichas síntesis Londres, Reino Unido	97
Fichas síntesis París, Francia.....	98
Fichas síntesis Nueva York, EEUU.....	99
Fichas síntesis Bogotá, Colombia	100
GLOSARIO TÉCNICO.....	101

INTRODUCCIÓN

En los últimos años el acceso a la vivienda ha sido una de las principales problemáticas con las que se ha encontrado un gran número de población en Barcelona, Cataluña y el Estado Español. Trilla (2014) describe dos momentos en esta crisis habitacional. Primero se dio una fase alcista del ciclo, donde una gran parte de la población tenía dificultades crecientes para acceder a una vivienda, tanto de propiedad como de alquiler, por unos precios cada vez más altos, consecuencia de una oferta atendida mayoritariamente por un sector privado con ánimo de lucro. La segunda fase, que sería la recesiva actual, se caracteriza por el fenómeno de la pérdida de vivienda y la dificultad de acceso a una vivienda asequible. Estos dos ciclos – burbuja y crisis – ponen sobre la mesa el debate sobre los límites que el derecho a la vivienda tiene en España. Este tema está estrechamente vinculado con el papel de las políticas públicas como instrumento para garantizar y facilitar este acceso.

Carme Trilla (2014) sitúa la vivienda como uno de los pilares del Estado de Bienestar en Europa, junto con la salud, la educación y los servicios a las personas, aunque con menor reconocimiento que el resto. Burón (2008) por su parte señala que el derecho a la vivienda no puede ser ejercido por una parte importante de la población y que la explicación de la asimetría entre estos derechos no es jurídica sino política, ya que aunque tanto la sanidad como la vivienda están recogidos en la Constitución de 1978, uno está garantizado de forma universal – como si fuera un derecho subjetivo- mientras que la vivienda no lo está. Según Leal (2005) en cada tipo de Estado de Bienestar se hace una intervención pública sobre la vivienda y esta intervención se deriva del papel que se le atribuye al Estado en la satisfacción de aquellas necesidades básicas que el mercado no puede proveer. En este sentido Pareja Eastaway y Sánchez (2012) atribuyen las diferencias en las intervenciones en políticas de vivienda entre el Estado Español y sus vecinos europeos, a una conceptualización diferente de las responsabilidades asumidas por el estado de bienestar. Las autoras señalan que en el caso español la tendencia de la política ha sido estimular la nueva construcción, por una parte para favorecer la propiedad como régimen de tenencia y por otra para ayudar al sector inmobiliario como dinamizador del crecimiento económico.

Las políticas públicas en materia de vivienda son un instrumento clave para lograr un equilibrio social y que todas las personas independientemente de sus características socio-económicas puedan tener un acceso a una vivienda digna.

Abordar esta reflexión resulta muy pertinente, en el caso del Estado Español, donde las políticas de vivienda cuentan con más de un siglo de existencia. Los cambios políticos de alcance que se experimentaron durante la transición, no se materializaron en una transformación de las políticas de vivienda que se han caracterizado por una gran continuidad en las figuras, medidas y formas de intervención y por un impulso a la tenencia en propiedad y un desarrollo indiscriminado de la edificación, con uno de los parques de viviendas más grandes en relación con el número de hogares o el de individuos que residen en España (Leal, 2005). El sistema de vivienda actual es el legado de la política de vivienda española que ha tenido efectos directos sobre la tenencia y la redistribución de la riqueza. (Pareja Eastaway y Sánchez, 2012) Módenes (2014) interpreta la alta proporción de viviendas en propiedad, como una falta de hogares en otras modalidades de tenencia, como el alquiler, ya que estas otras modalidades no son suficientemente apoyadas y promovidas por el Estado, por ejemplo a través de alquileres sociales. La falta de políticas que promovieran de manera efectiva el alquiler ha condicionado el acceso a la vivienda de los sectores sociales más vulnerables (Burón, 2008).

Las carencias y problemáticas expuestas brevemente con anterioridad evidencian la necesidad de búsqueda de nuevas estrategias y herramientas para que las políticas públicas de vivienda

pueden garantizar de manera estructural el acceso y manutención de la vivienda a todos los sectores sociales, y especialmente a los más vulnerables.

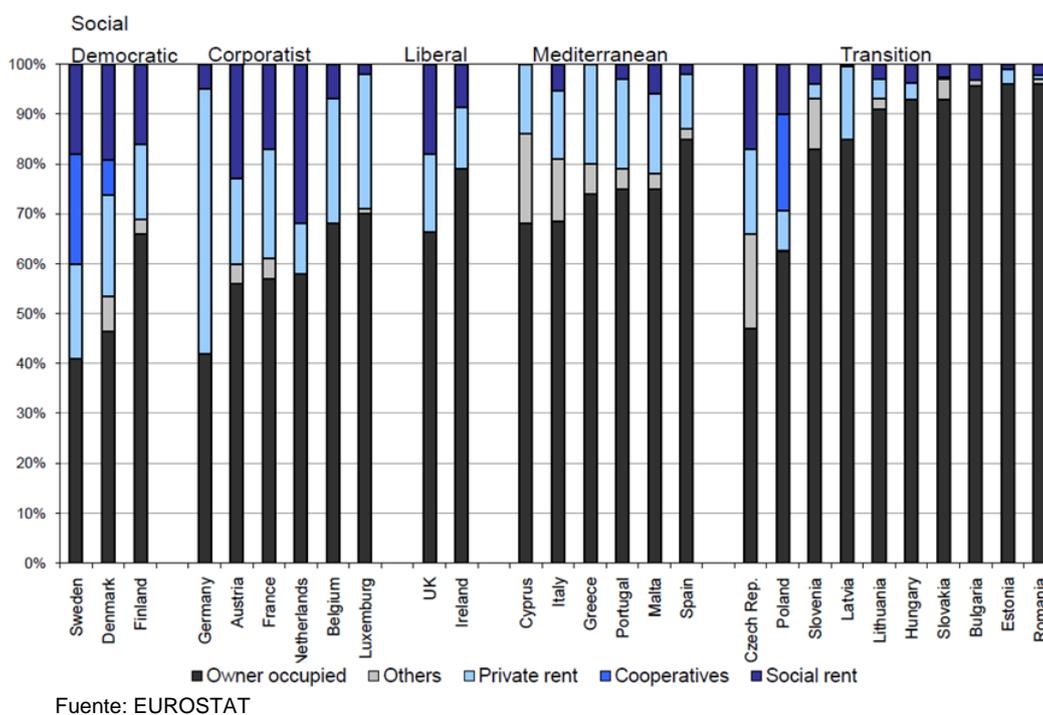
El objetivo de este estudio ha sido analizar las políticas en materia de vivienda que se han llevado a cabo en diferentes ciudades europeas y del mundo y así evaluar el éxito o fracaso de éstas en relación a su contexto, así como también, extraer elementos extrapolables al contexto de la ciudad de Barcelona.

La investigación, se basa en estudio de casos elegidos por su relevancia en materia de política de vivienda en su ámbito geográfico, siendo los casos seleccionados: Londres, París, Ámsterdam y Berlín en Europa y Nueva York y Bogotá en América. El análisis parte de la revisión de diferentes fuentes bibliográficas, documentales y estadísticas.

Los casos de estudio seleccionados tienen diferentes posturas frente a las políticas de vivienda, por ejemplo se ha distinguido entre sistemas dualistas, con tenencias de alquiler polarizados y una fuerte preferencia de las políticas de vivienda orientadas hacia la propiedad, frente a sistemas integrados donde propietarios sin fines de lucro compiten con empresas con fines de lucro en el mercado libre, por lo que se produce un efecto moderador sobre los niveles de renta de mercado. El precio de los alquileres es más estable frente a externalidades y ayuda a elevar el nivel de calidad de la vivienda¹.

El modelo de bienestar en que se enmarcan cada uno de los contextos está estrechamente relacionado con las políticas públicas de vivienda que se aplican (ver figura 1).

Figura 1. Régimen de tenencia vs. Tipo de Estado de Bienestar



Los distintos contextos elegidos cuentan con diversos modelos de bienestar que van desde el **modelo liberal anglosajón** en que el Estado decide cubrir únicamente los riesgos que no

¹ Sistemas de vivienda definidos según el modelo de Kemeny Jim (2013). Housing and social theory. Routledge.

puede asumir una sociedad decente. En este caso los riesgos se definen con carácter restrictivo y sólo se concede la protección social una vez comprobados los medios de vida e ingresos del beneficiario al **Modelo conservador**— corporativista o europeo continental que parte del principio de subsidiariedad, donde el Estado interviene siempre y cuando fallen las instituciones más próximas al individuo, como la familia. Modelo **Mediterráneo**, se caracterizaría por la existencia de una asistencia social mínima.

Una de las debilidades apreciables de nuestro contexto frente a los casos estudiados es el reducido tamaño del sector de vivienda social (ver tabla 1), que hace necesaria revertir la tendencia de “viviendas sociales en propiedad VPO”, hacia otros modelos europeos que atienden a nuevos regímenes de tenencia y que mantienen la naturaleza de vivienda social y logran desmercantilizar una parte del parque residencial para atender las necesidades habitacionales.

Tabla 1. Parque de vivienda

Contexto	Parque total de Viviendas	Vivienda por c/1.000 habitantes	Parque de vivienda en Propiedad (%)	Parque de vivienda en alquiler de mercado libre (%)	Parque de vivienda en en alquiler social (%)
HOLANDA	7.107.00	423	58%	10%	32%
AMSTERDAM	398.565	491,33	28%	24%	48%
ALEMANIA	41.183.333	508	43%	51%	6%
BERLÍN	1.883.161	550,34	14%	55,70%	30,23%
REINO UNIDO	23.400.000	443	66,40%	15,60%	18%
LONDRES (GL)	3.383.030	410	57% *	19% *	23%
FRANCIA	33.672.308	519	57,7%	25,2%	14,6%
PARÍS	1.356.074	602,72	33,1%	44,3%	17,2%
ESPAÑA	25.129.000	544	85%	11%	2%
BARCELONA	811,106	506	66.6%	31.3%	2%
EEUU	132.802.859	416,50	64,90%		
NUEVA YORK	3.088.881	367,46	31,86%	26,29%	41,85/12,8%
COLOMBIA				40%	No existe
BOGOTÁ	2.312.875	297,4	2.312.875		No existe

Fuente: Elaboración propia

La experiencia de otros países es especialmente instructiva en lo que se refiere a la gestión del parque de vivienda, la robustez de sus organizaciones, los medios de financiación, los servicios innovadores, los mecanismos de control y seguimiento orientados a la gestión urbana, y la mejora habitacional de los barrios y sus habitantes.

ÁMSTERDAM, PAÍSES BAJOS. ESTUDIO DE CASO.

1. Aproximación al contexto

Ámsterdam es la capital del Reino de los Países Bajos, cuyo sistema político es la monarquía constitucional y está basado en el Estatuto del Reino de 1954 y la Constitución de 1815.

Es miembro de la Unión Europea (UE). Su idioma oficial es el neerlandés. Ocupa el puesto número 4 del ranking de desarrollo humano (IDH)² y en el 2014 la cifra del PIB fue de 653.476 M. € según los últimos datos publicados³. Del gasto público se dedica a educación un 11,81%, a sanidad un 20,90% y a defensa un 2,76%. El último dato sobre el porcentaje del PIB invertido en políticas de vivienda es de 3.2% y data del 2000 (Trilla, 2001).

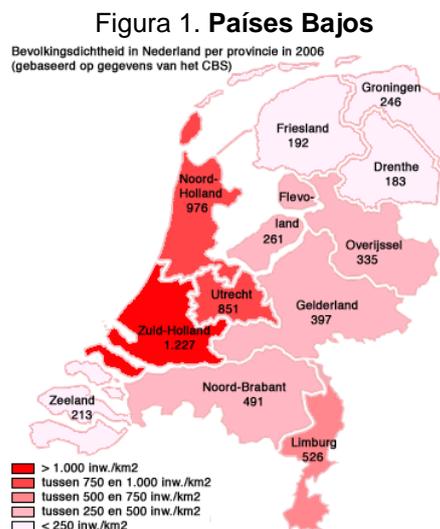


Tabla 1: Estructura sociodemográfica⁴

	Países Bajos	Ámsterdam
Superficie (Km ²)	41500	219.33
Población total (N ⁰)	16.800.000	811.185
Densidad poblacional (Hab/Km ²)	498	4922
Población en desempleo (%)	6,8%	11%
Población en riesgo de pobreza o exclusión social (%)	15%	n/d
Población extranjera (%)	1,08%	7,4%

Fuente: Elaboración propia.

Se trata de un país con un modelo de desarrollo bismarckiano/ conservador - corporativista que parte del principio de subsidiariedad. El Estado interviene siempre y cuando fallen las instituciones más próximas al individuo, como la familia.

En el ámbito de la vivienda social apuestan por un sistema universalista en el cual propietarios sin fines de lucro compiten con empresas con fines de lucro en el mercado libre.

La totalidad del suelo de Ámsterdam es público. Todas las construcciones, públicas o privadas, se autorizan en el régimen de "Derecho de Superficie", que ha de renovarse cada 50 años y generan un canon hacia la administración por ocupar el suelo, considerado así como recurso público. Y es que en Holanda los nuevos suelos han de ganarse al mar, mediante complicadas

² El IDH, tiene en cuenta tres variables: vida larga y saludable, conocimientos y nivel de vida digno.

³ <http://www.datosmacro.com/estado/gasto/holanda>

⁴ <http://www.os.amsterdam.nl/> <http://www.os.amsterdam.nl/feiten-en-cijfers/#>

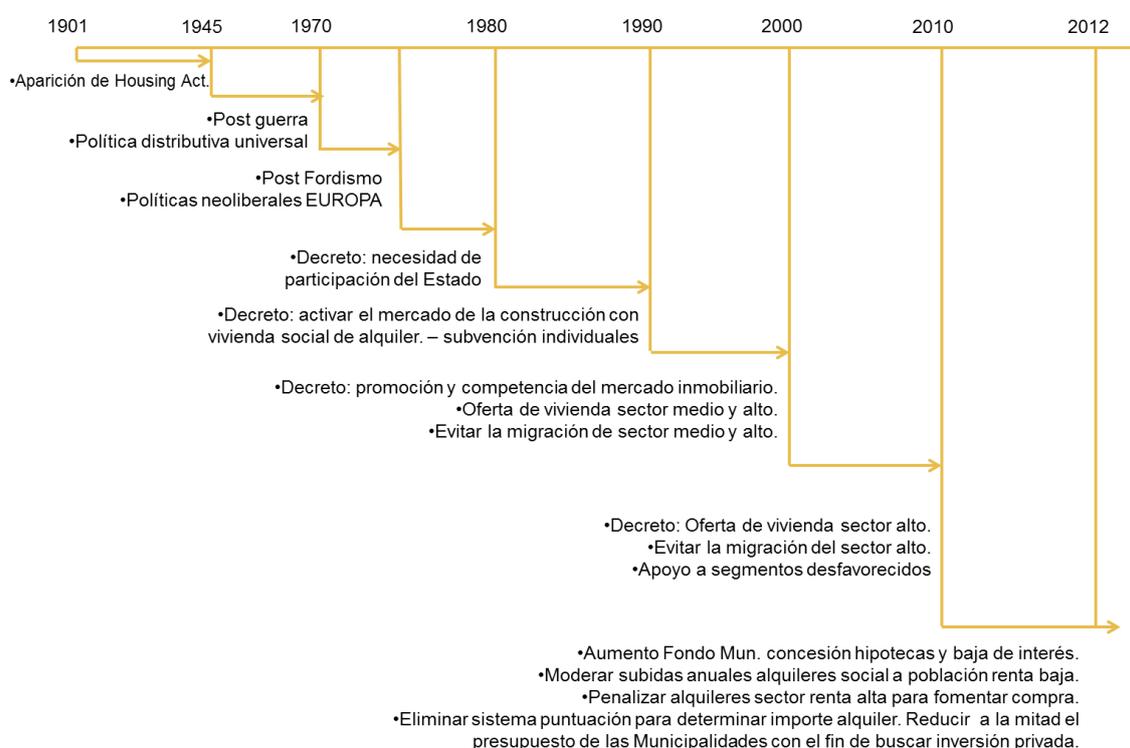
http://www.exteriores.gob.es/documents/fichaspais/paisesbajos_ficha%20pais.pdf <http://www.os.amsterdam.nl/zoek/> http://www.eengezondnederland.nl/Heden_en_verleden/Participatie/Sociale_uitsluiting

técnicas de relleno y obras públicas costosísimas, por lo que este sistema resulta imprescindible.

1.1 Aproximación histórica

La vivienda social en los Países Bajos cuenta con una tradición de más de cien años. En 1903 se promulgó la Ley de la Vivienda (Woningwet) que establecía sus bases legales y promovía la formación de las cooperativas para generar el desarrollo de proyectos. Siguiendo un orden cronológico, la figura 2, explica la evolución de la política pública de vivienda social en los Países Bajos y Ámsterdam, una evolución que va desde la protección y participación exclusiva del Estado en la política pública a un retiro paulatino del mismo, dejando al libre mercado actuar pero siempre bajo regulación (Kadi, 2011).

Figura 2. Evolución de la política de vivienda en Holanda



Fuente: Elaboración propia con datos de (Kadi, 2011; Walker & Zon, 2000)

El cambio de la política de vivienda social en Ámsterdam y en general en todo el país ha ido desde la provisión de vivienda a las personas con rentas bajas en régimen de alquiler, a impulsar el acceso a viviendas para las clases media y alta en régimen de propiedad (Gemeente Amsterdam, 2009; Gent, 2009) ⁵.

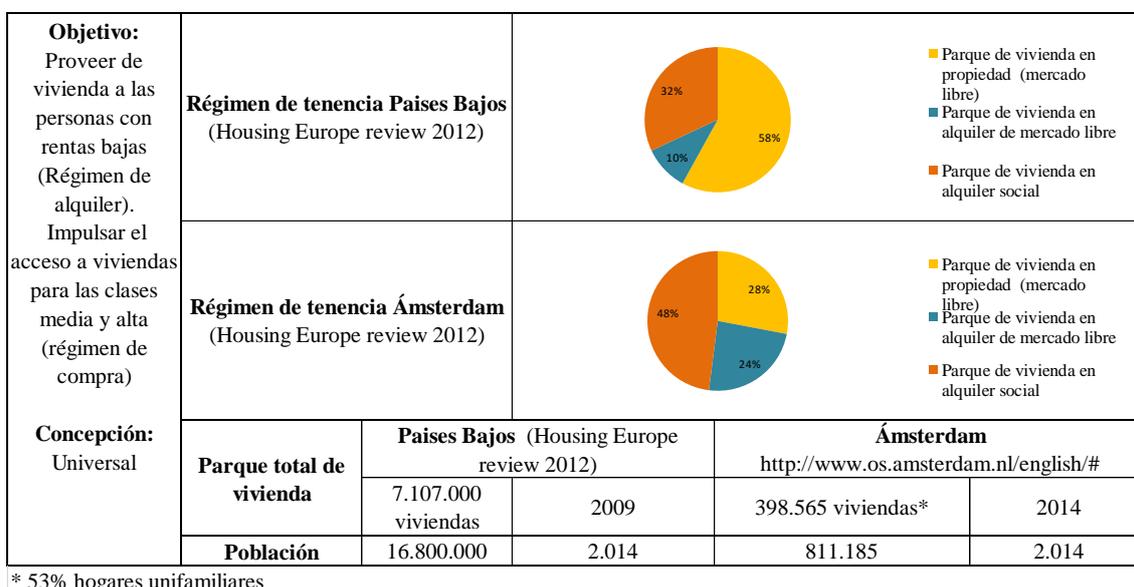
2. Estructura socio-residencial: Significación de la vivienda social

La figura 3, evidencia el peso de la vivienda social en la sociedad Holandesa y sobre todo en la ciudad de Ámsterdam, que todavía mantiene al alrededor del 48% del stock total de su parque de vivienda como vivienda en alquiler social. Sin embargo como dijimos anteriormente la

⁵ <http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisaties/organisaties/wzs/wonen/woonbeleid-onderzoek/woonvisie-amsterdam/woonvisie-wonen/>

política ha cambiado y existe una tendencia a pasar de un modelo con régimen de alquiler a uno de régimen de propiedad (Walker & Zon, 2000) como sucedió en el resto del país.

Figura 3. Estructura socio residencial.



* 53% hogares unifamiliares

Fuente: (Pittini, Alicie; Laino, 2011) y <http://www.os.amsterdam.nl/english/#>. Elaboración propia.

El alquiler de la vivienda social e incluso una parte de la vivienda privada (con ciertas características)⁶, está regulado a través de la ley de valoraciones que establece criterios de valoración, tanto para el régimen de alquiler como de venta de la vivienda social (Kadi, 2011). Basados en esta Ley cada municipio establece los montos regulados de alquiler, tanto para las viviendas sociales como para las libres que entren dentro de esta regulación. En Ámsterdam, el monto máximo de alquiler de la vivienda social hasta enero del 2016 es de € 710.68 mensuales, para familias con ingresos anuales netos de hasta € 34.911. En el caso de la vivienda libre, si el canon está entre € 710.68 y € 1148 mensuales, las familias que opten por estas viviendas deben tener un ingreso anual neto entre € 29.900 y € 44.656 (Moya, 2007)⁷.

La política de vivienda social es de carácter universalista, como podemos ver en la tabla 2, incluso las familias de ingresos medios altos con ingresos anuales netos entre € 27.720 y los €47.040, podrían acceder a una vivienda social, siendo € 34.911 el límite máximo de ingresos netos establecidos para este tipo de vivienda.

Tabla 2: Ingresos mensuales y anuales 2013

Tipos de ingresos	Mensual neto	Anual neto
Ingresos bajos hogares unipersonales	€ 1.330	€ 18.620
Ingresos bajos de varias personas del hogar	€ 1.680	€ 23.520
Ingresos medios bajos	> hasta € 1.988	€ 27.720
Ingresos medios altos	desde € 1.988 hasta € 3.360	€27.720 a €47.040
ingresos altos	€ 3.360	€ 47.040

Fuente: (Amsterdam, Federatie, & Woningcorporaties, 2013; Gemeente Amsterdam, 2009). Elaboración propia.

⁶ Esta es una forma de controlar la especulación de las rentas de las viviendas libres, en este caso el beneficio del dueño de la vivienda es que los inquilinos forman parte del sistema único de asignación de viviendas y son respaldados por el Ayuntamiento.

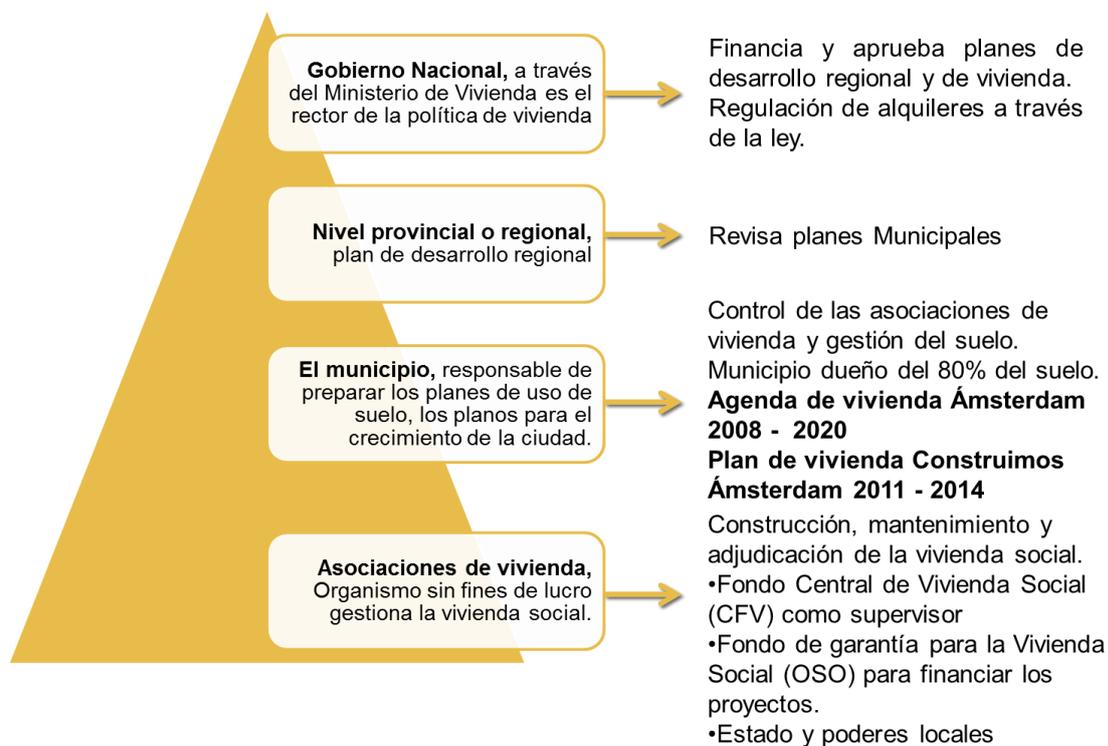
⁷ Los montos se definen a través de un sistema automatizado de evaluación de la calidad, ubicación y entorno de la vivienda que indica según las características la cantidad máxima que se puede cobrar.

El poder de regulación se extiende hasta los servicios de la vivienda social y limita los costos por ascensor, ventilación, alarma y seguridad contra incendios, limpieza de zonas comunes, conserje y mantenimiento de áreas de recreación a un monto máximo de 48 euros por piso, lo que quiere decir que los acuerdos con las empresas proveedoras se negocian por el total del parque de vivienda que gestionan.

3. Líneas de actuación en Políticas de vivienda

La constitución Holandesa en su artículo 22.2 establece que “*los poderes públicos fomentarán una política orientada a que existan suficientes viviendas*”, para cumplir con este mandato la misma constitución plantea tres niveles de gobierno territorial: el Estado, las provincias y los municipios que en materia de vivienda social tienen competencias específicas (Fig. 4) (Eijgelaar, 1988; Moya, 2007).

Figura 4. Competencias Institucionales



Fuente: (Pittini, Alicia; Laino, 2011). Elaboración propia.

4. Instrumentos de políticas de vivienda (Plan de vivienda)

Ámsterdam quiere ser una ciudad para todos, una ciudad indivisible en la cual las personas, independientemente de sus ingresos, formación y orígenes puedan vivir en todos los distritos de la ciudad y puedan elegir su vivienda en el mercado. Una ciudad de barrios mixtos, que sea accesible a los recién llegados, que ofrece muchas oportunidades y diversidad (Gemeente Amsterdam, 2009).

Para Ámsterdam la planificación es una herramienta de desarrollo, y por esto ha creado una agenda con lineamientos estratégicos a largo plazo (12 años del 2008-2020) que va más allá

de la visión politizada de un solo período de gobierno. Para la implementación de estas estrategias cuenta también con un plan operativo cuatrienal “Construimos Ámsterdam (2011-2014)” que lo complementa.

4.1 Líneas prioritarias de la planificación y estrategias

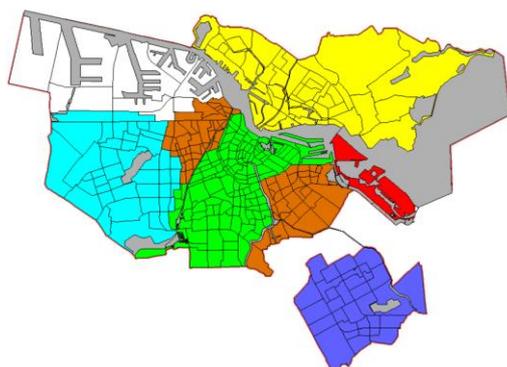
- Mantener las áreas con altas presiones del mercado (ejemplo la zona central) accesibles a familias con rentas bajas y medias, a través de la compensación de precios del suelo⁸. Control de la gentrificación.
- Mayor oferta para el sector de ingresos medios: promover la adquisición de viviendas para el sector de ingresos medios a través de la venta de vivienda social⁹ (los acuerdos para la venta de la vivienda social se han ampliado a 2016) y la construcción de nueva vivienda (incentivos a la oferta y la demanda).
- La infancia son el capital de la ciudad, desde el enfoque residencial se busca dar atención específica a necesidades de familias numerosas.
- Acuerdos con las asociaciones de vivienda para que provean de vivienda a grupos de destinatarios especiales: Jóvenes, personas mayores, personas con discapacidad. Ayuda a la vivienda para jóvenes (18 – 23 años) independientes sin vivienda (hipoteca deducción de intereses, impuestos de transferencia, el subsidio de vivienda y comunidades de vida asistida las 24 horas en zonas específicas.
- Mantener en toda la ciudad la mezcla física y social que caracteriza a Ámsterdam.
- Trabajar en equipo con todas las instituciones relacionadas con la vivienda y la comunidad.
- Regulación del alquiler social y el libre en ciertas condiciones.

En esta visión residencial se trata de atender toda la demanda a través de una política de vivienda integral para seis zonas de la ciudad. La elección de estas áreas se relaciona positivamente con las tres áreas de presión del mercado y las otras 3 corresponden con las zonas de nuevo desarrollo (figura 5).

⁸ Esto quiere decir que en zonas con altas presiones de mercado los promotores de proyectos urbanos (privados o sin ánimo de lucro) tienen la obligación de generar una reserva de suelo que va del 20 al 30% destinada a vivienda social y a cambio se dan facilidades para el alquiler del suelo. Estas van desde la fijación de una cuota menor los 10 primeros años con un incremento paulatino hasta que se llegue al monto fijado para ese territorio, por otro lado está también la posibilidad de que el Estado sirva de garante frente al sistema financiero o incluso se acepte como parte de pago la urbanización del territorio en cuestión.

⁹ El análisis del parque de vivienda social demuestra un alto índice de ocupación de familias con ingresos medios e incluso medios altos, esto demuestra que la política de vivienda social en Ámsterdam es universalista pero también genera un alto déficit de este tipo de vivienda para familias que realmente lo necesitan. Para intentar solventar el déficit, las autoridades han decidido vender parte del parque de vivienda social (principalmente a los actuales inquilinos) y reinvertir en nueva vivienda social, sin tener que segregar a las familias de ingresos medios y bajos.

Figura 5. Zonas prioritarias



1. área urbana central
2. Anillo del siglo 19 y la correa '20 -'40
3. New West
4. Ámsterdam Norte
5. Ámsterdam Sudeste
6. IJburg y Zeeburgereiland

4.2 Sus principales proyectos

- Programa de venta y renovación de vivienda social. Se abrió la posibilidad de la venta de viviendas alquiler social, privilegiando a vecinos que las estén ocupando.
- Programa de viviendas para familias numerosas. Nueva construcción y remodelación de viviendas para familias numerosas, ya sean dentro del parque de vivienda social como el libre.
- Programa de renovación de infraestructura identificada por el ayuntamiento como abandonada a través del registro de alquiler del suelo.
- Programa de construcción de vivienda para Jóvenes entre 18 - 23 años.
- Programa de vivienda asistida para adultos mayores, enfermos graves y discapacitados. Se conformarán comunidades de vida asistida para personas con necesidad de atención o asistencia.
- Programas de renovación distritales: áreas con presión del mercado, renovación de barrios de la postguerra y áreas que han sufrido segregación y falta de servicios.

5. Vivienda social

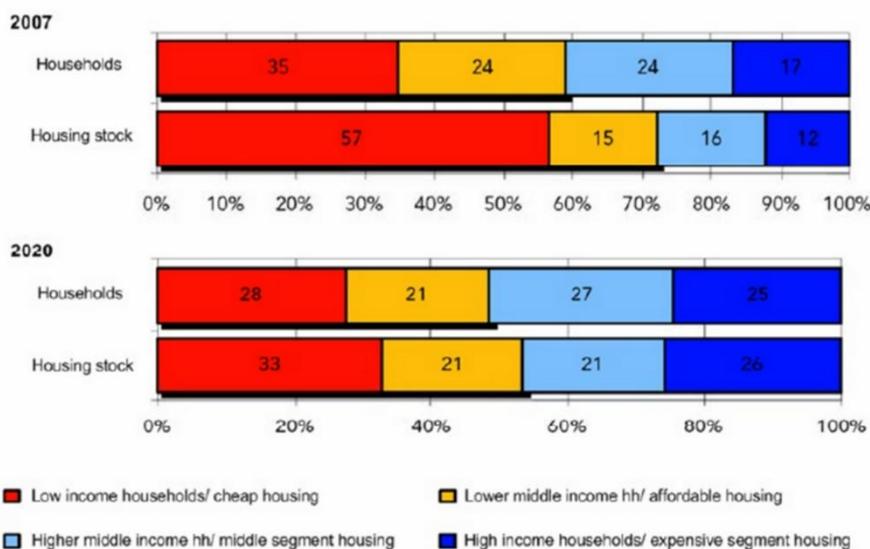
La vivienda social en Ámsterdam se define como “vivienda adecuada que responde a los diferentes estratos de la sociedad que la necesiten, evitando segregación y des-cohesión” (Kadi, 2011). Sin embargo, el déficit de vivienda social se debe a que un alto porcentaje de este parque de viviendas, están ocupadas por sectores de ingresos medios¹⁰, esta población tiene una necesidad de vivienda pero por un lado no existe una oferta de alquiler que cumpla sus expectativas y están excluidos del régimen de propiedad debido a los altos precios del mercado (Walker & Zon, 2000)¹¹. Y esta situación provoca que el tiempo promedio para acceder a una vivienda social sea de 9 a 13 años.

En este contexto la propuesta como se puede observar en la figura 6, es disminuir el parque de vivienda social e incrementar el de vivienda para sectores medios, medios-altos y altos, esto resulta interesante en términos de generar oferta para cada sector, pero se debe tener cuidado ya que en la implementación se pueden generar procesos de exclusión, segregación y gentrificación.

Figura 6. Proyección de la vivienda social

¹⁰ Se trata de familias que antes estaban en el sector de ingresos bajos y con el tiempo han experimentado una mejora en su condición socioeconómica.

¹¹ El mercado de compraventa de vivienda libre ha experimentado una continua subida de precio entre 1990 y 2010, con aumentos de más del 100% (Walker & Zon, 2000).



Fuente: (Gemeente Amsterdam, 2009; Gent, 2009)

6. Fuentes de aprovisionamiento de la vivienda social

En Ámsterdam se puede construir vivienda social en toda la ciudad¹², ya que el 80% del suelo es de propiedad del Municipio. El suelo es un recurso escaso, su gestión es muy costosa y para producirlo y mantenerlo es necesario hacer inversiones importantes, que si fueran realizadas por inversores privados se limitaría mucho el uso social del suelo.

El municipio gestiona el suelo mediante un sistema de Derecho de Superficie que existe desde 1896, alquila el suelo por un período de 50 años renovable. Esta decisión se tomó en su momento por una serie de razones:¹³

- El municipio cuenta con más influencia sobre el uso del suelo.
- El Derecho de Superficie del suelo es una herramienta para prevenir desarrollos socialmente indeseables como la especulación.
- La administración pública construye muy pocas casas. El municipio puede ser "promotor del suelo" mientras que los edificios los promueven empresas privadas, promotores individuales u organismos sin fines de lucro como las asociaciones de viviendas (Moya, 2007).
- También puede licitar la promoción del suelo una vez que se haya consolidado el suelo, ya que la preparación del suelo como ya lo indicamos es competencia exclusiva de los municipios.
- El Municipio invierte en: compra y expropiación de terreno/ relleno y drenaje/ áreas pavimentadas/ áreas verdes y acuáticas/ elementos de infraestructura/ desagües/ iluminación, postes e hidrantes. Luego su inversión se recupera con la venta y alquiler del suelo para: comercio e industria, edificios especiales y públicos, vivienda no subsidiada, vivienda subsidiada, vivienda social.

Los principales responsables de la gestión y aprovisionamiento de la vivienda social son las Asociaciones de vivienda. Las Asociaciones de vivienda se crearon como entidades públicas

¹² <http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisaties/organisaties/wzs/wonen/woonbeleid-onderzoek/woonvisie-amsterdam/woonvisie-wonen/>

¹³ <http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht-uitgifte/erfpacht/>

destinadas a gestionar el parque de vivienda social desde el Estado. En un proceso que empezó en los años 9 se independizaron y se convirtieron en entidades privadas sin ánimo de lucro. En Ámsterdam son 425 asociaciones de vivienda para manejar un parque de 191.300 viviendas aproximadamente y entre sus responsabilidades están:

- Gestionar el sistema automatizado de registro y adjudicación de viviendas¹⁴.
- Gestionar los Acuerdos (contratos) de alquiler: importes y plazos. Estos contratos pueden ser verbales, aunque en este caso se recomiendan testigos.
- Alojar personas mayores, población con discapacidad y aquellos que necesiten viviendas asistenciales (Ley de Apoyo Social)
- Construir y alquilar propiedades sociales como colegios e instalaciones deportivas;
- Organizar a los cuidadores y gestores de los vecindarios;
- Mantener las viviendas y su entorno, como pasajes y aparcamientos;
- Vender propiedades arrendadas a sus arrendatarios y otra población demandante.
- Cooperar con organizaciones civiles dedicadas al cuidado y atención de personas mayores o que requieran asistencia.
- Gestionar las quejas recibidas mediante el Comité de Reclamaciones de la Asociación y responder ante la Comisión de Alquiler (Huurcommissies) de la zona.
- La calidad de vida en un vecindario. Deben prevenir la delincuencia, gestionar la limpieza, ayudar a organizar eventos y otras actividades y proporcionar financiación para áreas de juego y deportivas. La calidad de vida en un vecindario se fortalece además con la construcción de escuelas y centros comunitarios.

Las asociaciones de vivienda se financian de la autogestión del parque de viviendas que manejan, además de eso han creado un Fondo de garantía para la Vivienda Social (OSO), una organización privada creada por las propias asociaciones que actúa como fondo de solidaridad entre ellos. (Gemeente Amsterdam, 2009)

6.1 Ayudas

Las ayudas entregadas por los gobiernos locales son en su mayoría dirigidas a la demanda de vivienda y focalizadas en la compra y rehabilitación y, las ayudas a la oferta se concentran en facilidades para el alquiler del suelo. Por otro lado las ayudas entregadas a la oferta son fundamentalmente fiscales y controlados por el Gobierno nacional.

6.1.1 Ayudas para la construcción:

- Exención de IVA.
- Exención del impuesto de propiedades
- Facilidades para el alquiler del suelo. La cuota de alquiler del suelo puede ser deducible del impuesto a la renta.

6.1.2 Ayudas para la compra:

- Garantía pública
- Exención de IVA
- Exención del impuesto de propiedades
- Ayuda para el alquiler del terreno: pago de alquiler por partes
- La compra del suelo se puede financiar con la hipoteca si se lo hace pagando todo un período
- La cuota de alquiler del suelo puede ser deducible del impuesto a la renta

¹⁴ <http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/>.

- Sistemas de ahorro-vivienda que favorecen la inversión inmobiliaria y la compra de viviendas a través de intereses altos o primas en el ahorro y préstamos posteriores con intereses reducidos.
- Destinadas a ocupantes-propietarios: ayudas al pago de la amortización de los préstamos para la compra de vivienda.

6.2.3 Ayudas para el alquiler:

- Subvención al alquiler: Hasta un máximo de 250 euros o un 20% del alquiler.

6.1.4 Ayudas para la rehabilitación de vivienda

- La subvención para mejoras sólo es posible en zonas en las que exista un plan de renovación urbana.
- Subsidio para instalación de medidor de agua potable.
- El ruido del tráfico (rehabilitación de fachada).
- Aislamiento del hogar frío y calor.
- Adecuación de viviendas para personas discapacitadas con limitaciones de movilidad
- Renovación de barrios
- Subvención para mejoras de viviendas que se encuentran en barrios con un plan de renovación urbana.
- Subvenciones para el programa de renovación de infraestructura abandonada, al que puede accederse como promotores o como asociación de vecinos organizada dependiendo del tamaño de la infraestructura y número de pisos.

7. Mecanismos de control

Encuesta anual de vivienda realizada por el ayuntamiento, cuyos resultados sirven para modificar la política.

8. Conclusiones

La gestión de la vivienda social en Ámsterdam es el resultado de un proceso de ensayo y error, que trasciende la política pública que responde a períodos de gobierno para convertirse en una política de Estado, considerada incluso una de las políticas de vivienda más fuertes de la Unión Europea. Pero este hecho no significa que la meta esta alcanzada, todavía tienen muchos desafíos y objetivos que cumplir.

- La política de vivienda social en Ámsterdam ha experimentado cambios dirigidos a impulsar el acceso a viviendas para las clases media y alta en régimen de propiedad (Gemeente Amsterdam, 2009; Gent, 2009), esto ayuda a liberar vivienda social que podrían direccionarse a familias que realmente la necesiten. Sin embargo, también puede generar un proceso de auto exclusión de las familias pudientes o en su defecto segregación de familias de recursos limitados. Hoy en día gracias a esta política más universalista, Ámsterdam, es una de las pocas ciudades que todavía cuenta con un gran parque de vivienda social en el que viven personas de cualquier condición socioeconómica, si bien hay que verlo como excepcional ya que la situación empieza a cambiar.
- La institucionalidad en torno a la gestión de la vivienda social en Ámsterdam ha logrado engranar un sistema en el cual el Estado ha dado un paso atrás en el financiamiento de la vivienda de alquiler social, también es cierto que para dar ese paso, logro consolidar

asociaciones de vivienda bastante solidas que a su vez han formado un Fondo de Garantía para la vivienda social mediante el cual se autofinancian entre sí, tanto para renovación como para construcción nueva.

El hecho de que estas asociaciones sean autónomas y sin fines de lucro, hace que tengan como objetivo el bienestar del ciudadano y no el bienestar económico de la organización. Se debe tener mucho cuidado de no caer en la tentación de cambiar este paradigma en el momento en el que se compita con organizaciones con fines de lucro ya que eso puede desvirtuar la función social de estas.

- Ámsterdam se caracteriza por tener una gestión del parque de vivienda de alquiler social bastante expedita. Las asociaciones de vivienda han logrado innovar para conseguir mayor parque de vivienda y una de esas innovaciones es la renovación de edificaciones abandonadas para fines residenciales. Este tipo de infraestructura puede ser pública o privada, en el caso de ser pública pasa directamente a licitación y pueden aplicar asociaciones de vivienda o incluso familias organizadas para reformar la edificación con fines residenciales (generando siempre una composición social mixta). En caso de ser privada, se acuerda con el dueño las mejoras y en caso de no poder con ellas, el ayuntamiento puede servir de intermediario para la compra de los derechos de uso del inmueble por medio del levantamiento del alquiler del suelo y su devolución si es el caso.
- Las asociaciones de vivienda en Ámsterdam son un instrumento útil también al momento de negociar servicios complementarios a la vivienda, al manejar una gran parque de vivienda están una posición favorable al momento de negociar con proveedores y lograr beneficios para sus clientes.
- La gestión del parque de vivienda al estar automatizada facilita la adjudicación de la vivienda de manera imparcial, ya que depende fundamentalmente del tiempo que las familias se encuentren registradas. Este sistema es interesante porque no segrega a familias por lugar de residencia sino que puede acceder vivienda en cualquier parte de la ciudad, conforme se vayan liberando o construyendo nuevas. Este sistema también asegura que no existan viviendas vacías que pertenezcan a las asociaciones.
- Otra estrategia a ser considerada como relevante es el impulso que se da a la renovación de infraestructura desocupada, esto puede hacer que infraestructura inactiva que muchas veces termina causando problemas, incluso de seguridad, pueda pasar a manos de asociaciones de vivienda o vecinos para generar nuevas opciones de vivienda y reactivando los barrios.

Ámsterdam y su política de vivienda social tiene muchas enseñanzas pero también debemos estar muy atentos porque cuando el libre mercado ingresa fuertemente en un sector que ha estado sobreprotegido puede generar muchos impactos y no todos positivos, sobre todo en épocas de crisis.

9. Bibliografía

-Amsterdam, G., Federatie, A., & Woningcorporaties, V. (2013). Wonen in Amsterdam 2013 Eerste resultaten, 1–8.

-Eijgelaar, J. (1988). Land for housing in the Netherlands. *Land Use Policy*, 5(April), 175–179. [http://doi.org/10.1016/0264-8377\(88\)90053-1](http://doi.org/10.1016/0264-8377(88)90053-1)

- Gemeente Amsterdam. (2009). Wonen in de metropool: woonvisie Amsterdam tot 2020. Retrieved from <http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/wzs/container/documentatie/onderzoek-woonbeleid/onderzoek-woonbeleid/woonvisie/woonvisie-wonen/>
- Gent, W. Van. (2009). Amsterdam metropolitan housing policy : sustainable tenure change ?, 1–12.
- Kadi, J. (2011). Neoliberal Dutch housing policies ? Analyzing market-oriented regulatory reforms in Amsterdam ' s housing market, (20), 7–9.
- Moya, L. (2007). *La vivienda "social" en Europa*. (M. Libros, Ed.). Madrid. Retrieved from http://www.jsa.com.mx/documentos/publicaciones_jsa/libro_vivienda_social.pdf
- Pittini, Alicie; Laino, E. (2011). *Housing europe review 2012*. Bruselas. Retrieved from <http://www.housingeurope.eu/resource-105/the-housing-europe-review-2012>
- Trilla, C. (2001). La Política de vivienda en una perspectiva europea comparada. *Colección Estudios Sociales LA CAIXA*, 9, 208.
- Walker, R. M., & Zon, F. M. J. Van Der. (2000). Measuring the performance of social housing organisations in England and The Netherlands : A policy review and research agenda. *Journal of Housing and the Built Environment*, 15(1994), 183–194.

BERLÍN, ALEMANIA. ESTUDIO DE CASO.

1. Aproximación al contexto

La República Federal de Alemania está situada en el Centro de Europa. La República Federal está compuesta por 13 estados y 3 ciudades estado. Tiene una superficie de 357.020,70 Km² y una población de 80.767.463 personas y tiene una densidad de población de 230 hab/km², aunque existen bastantes asimetrías entre el este (140hab/km²) y el oeste (267hab/km²).¹⁵

Alemania es la 4^a economía mundial por volumen de PIB, que en 2014 fue de 2.915.650 millones de euros¹⁶. Su deuda pública en 2014 fue de 2.170.001 millones de euros, un 74,70% del PIB y su deuda per cápita de 26.444 € euros por habitante. Ocupa el puesto número 6 del ranking de Desarrollo Humano¹⁷. El porcentaje del gasto público en educación es del 11,03%, en salud 19,42% y en defensa 2,74%

Berlín tiene una población de 3.421.829 habitantes y el territorio de la ciudad está dividido en 5 distritos. Existen ciertas asimetrías en la ciudad que son heredadas de la antigua segregación este-oeste.

Desde 2005, la ciudad no ha parado de crecer. En 2012, 41.000 personas se mudaron a Berlín. Ha habido un aumento de población inmigrante, especialmente de países del sur de Europa, principalmente España e Italia.

Figura 1. Distritos de Berlín



¹⁵ Ministerio de Asuntos Exteriores, fichas países
http://www.exteriores.gob.es/Documents/FichasPais/ALEMANIA_FICHA%20PAIS.pdf

¹⁶ Expansión Datos Macro <http://www.datosmacro.com/paises/alemania>

¹⁷ Human development Reports, United Nations Development Programme, <http://hdr.undp.org/es/content/human-development-index-hdi-table>

Tabla 1. Estructura sociodemográfica

Estructura sociodemográfica	Alemania	Berlín
Superficie (Km ²)	357.020,70	891,8
Población total (nº)	80.767.463	3.421.829
Densidad de población (Hab/km ²)	230	3836,99
Población en desempleo (%)	3,74%	5,99%
Población en riesgo de pobreza o exclusión social (%)	16,10%	14,20%
Población extranjera (%)	10,09%	11,37%

Fuente: Elaboración propia datos procedentes de diferentes fuentes citadas en bibliografía

1.1 Aproximación histórica

Tanto Alemania como Berlín tienen una tradición de políticas de vivienda social que se remontan a la República de Weimar en 1919, con apogeo en la Alemania Federal hasta la caída del muro en 1989. Entre 1950 y 2002 se construyeron 4.3 millones de viviendas sociales, sin embargo existen grandes diferencias regionales (Welch, 2008).

Las políticas de vivienda actuales son herederas en mayor o menor medida de las bases de las políticas de vivienda durante la República de Weimar:

- Derechos de los inquilinos
- Obligación de mantenimiento de calidad y de la función residencial de la edificación
- Producción de vivienda

El suministro de una vivienda digna pasó a ser un elemento fundamental de esta concepción de estado social o de bienestar (Welch, 2008).

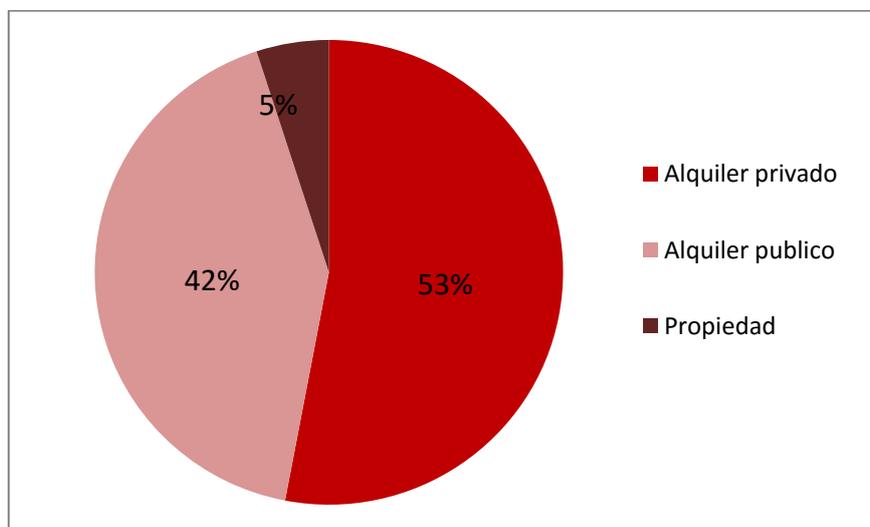
Alemania ha proporcionado tradicionalmente una considerable cantidad de subsidios públicos a vivienda. Las empresas de viviendas propiedad de gobierno estatal o local y las iglesias, los sindicatos o corporaciones reciben subsidios federales y municipales a cambio de alquiler de techos y prioridades de asignación. Bajo el principio del interés común público (Gemeinnützigkeit), las compañías limitaban su orientación a las ganancias a cambio de la exención de impuestos, esto significaba que a menudo se ofrecían unidades por debajo de los niveles del mercado incluso una vez finalizado el período máximo de 30 años en el que terminó la subvención y entraron en el mercado libre. Sin embargo, el gobierno abandonó el principio de interés común a finales de los 80, permitiendo la orientación a la ganancia. La política de vivienda de Alemania se vuelve más orientada al mercado en el periodo entre 1980 y 1990. Aumentando las promociones en régimen de propiedad y adoptando enfoques de mercado en la vivienda social y un cambio de la oferta a la demanda por el lado de subvenciones. A partir de mediados de la década de 1990 con el objetivo de llegar a un máximo a principios del 2000, corporaciones y gobiernos de toda Alemania privatizaron su stock residencial. Las corporaciones querían reorientar las actividades básicas mientras que los gobiernos municipales, sobre todo en el este de Alemania, querían aumentar los ingresos municipales. (Fields and Uffer, 2014)

2. Estructura socio-residencial: Significación de la vivienda social

A nivel estatal Alemania cuenta con un parque de alquiler social de 3.926.800 viviendas, Hay 22,6 viviendas sociales por cada 1000 habitantes. La vivienda social supone el 4,6% sobre el

parque total de vivienda y el 7,8% sobre el parque de alquiler. La vivienda social representa el 15% de las nuevas construcciones.

Figura 2. Distribución régimen de tenencia Alemania



Fuente: Elaboración propia a partir de Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025

Tabla 2. Estructura socioresidencial

Contexto	Parque total de Viviendas	Vivienda por c/1.000 habitantes	Parque de vivienda en Propiedad (%)	Parque de vivienda en alquiler de mercado libre (%)	Parque de vivienda en alquiler social (%)
ALEMANIA	41.183.333	508	42%	53%	5%
BERLÍN	1.883.161	550,34	14%	55,70%	30,23%

Fuente: Elaboración propia con datos procedentes de diferentes fuentes citadas en bibliografía

En los últimos años, muchos municipios han vendido parte de su stock residencial a privados. En Berlín la situación de la vivienda ha variado drásticamente en los últimos años. El aumento de la población en los últimos años se encontró con un excedente de vivienda, pero este excedente se ha gastado. Las actividades de construcción hasta ahora no han sido capaces de seguir el ritmo del aumento de la demanda, por lo que la disponibilidad de vivienda ha caído de forma continua, como consecuencia el precio de las viviendas ha aumentado. El precio de los alquileres aumentó un 10%, el de las ofertas en el mercado un 14%, y por primera vez tras años de estancamiento, se ha producido un aumento de un 7% de los precios de la vivienda en propiedad.

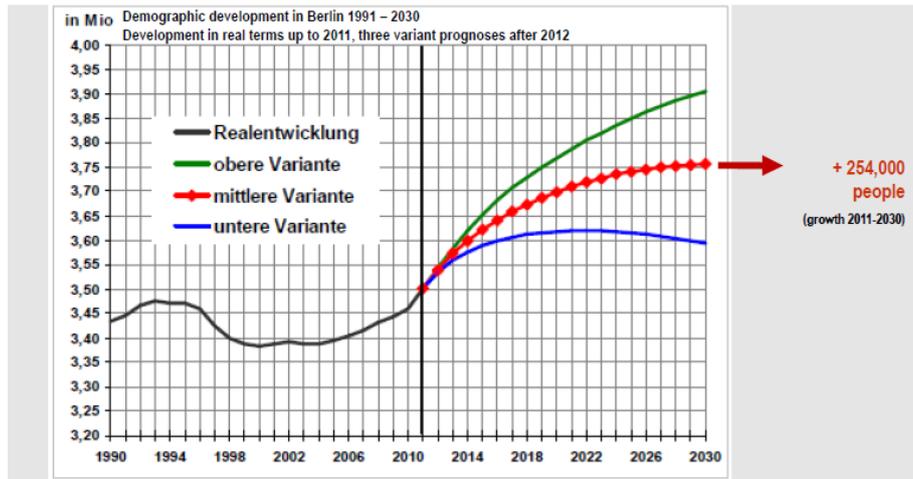
En 2012 se produjo un cambio de rumbo en la construcción de vivienda, ya que aumentaron los permisos de construcción pero también hubo considerable aumento del número de apartamentos construidos. Alrededor de 4.200 nuevos apartamentos y aproximadamente 1.200 apartamentos terminados en edificios existentes marcaron el nivel más alto registrado en los últimos años. Es muy probable que el número de viviendas de nueva construcción siga aumentando en los próximos años debido al aumento continuado de la demanda.

Tabla 3. Datos básicos hogares

Tamaño medio de los hogares	1,76 personas
Hogares unipersonales	53%
Media de edad 2006	42,4
Media de edad prevista 2030	46,4

Fuente: Elaboración propia con datos procedentes de diferentes fuentes citadas en bibliografía

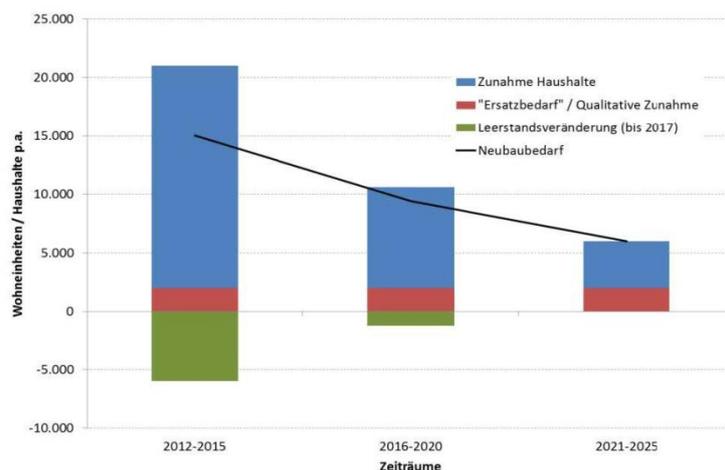
Figura 3. Tendencia de crecimiento de población prevista para el 2030



Fuente: New Strategies and Policies. Senate Department for Urban Development and the Environment

Se prevé un aumento de la población de 254.000 personas hasta el 2030. Además la población por encima de 75 años aumentará un 83% y la población por debajo de 18 caerá un 10%. La población en edad activa descenderá un 10%. Este aumento de la población se traduce en una necesidad de 137.000 nuevas viviendas y 10.000 hogares por año.

Figura 4. Necesidades de vivienda para 2025



Fuente: New Strategies and Policies. Senate Department for Urban Development and the Environment

Tabla 4. Datos básicos viviendas

Número de viviendas	1.887.516
Antiguas (antes 1948)	801.000
Nuevas (después de 1948)	1.086.500
Estructura de la vivienda de alquiler	
Compañías municipales de vivienda	15.9%
Cooperativas de vivienda	11.1%
Otras asociaciones y sector privado de la vivienda	73%
Tamaño medio de las viviendas	70.1 m2
Espacio por habitante	38.8 m2

Fuente: Elaboración propia con datos procedentes de diferentes fuentes citadas en bibliografía

En el contrato de alquiler la cantidad se desglosa en diferentes conceptos. Grundmiete (alquiler), Heizkosten (costos básicos de mantención) y Betriebskosten (Calefacción), que es sometida a aumentos a lo largo de los años. Los aumentos aparecen ya definidos cuando se trata de contratos de “alquiler escalonado” (Staffelmiete) o de consideraciones no especificadas, como la evolución general de los precios, las recomendaciones estatales, etc. Cada aumento debe ser notificado por escrito, y el inquilino puede reclamar una justificación. Asimismo, se puede exigir responsabilidades al arrendador por las deficiencias que presente la vivienda y por la falta de diligencia con su reparación.

3. Líneas de actuación en Políticas de vivienda

Las prioridades de la política de vivienda de Alemania son adaptar la disparidad creciente de los mercados de vivienda entre las diferentes regiones y desde 2006 se ha producido una retirada de las competencias del gobierno central en beneficio de los Länder (estados) en materia de vivienda.

En 2001 se promulgó una ley federal *Wohnraumförderungsgesetz*, Ley de promoción espacio residencial cuyo objetivo era administrar mejor el parque de vivienda existente y también reducir el porcentaje de población objeto de la Ley. Hoy no se trata de asegurar buenos estándares a amplias capas de la población solo a aquellos que por sus propios medios no puede proveerse (Welch, 2008). El gobierno federal solo puede obrar en colaboración con los estados federales. Los estados están obligados a colaborar con los municipios que tienen una fuerte autonomía urbanística.

Aunque el Derecho a la vivienda no aparece en la Constitución estatal, si aparece en los principios de algunos Länder, además existe una obligación por parte de los estados de proporcionar viviendas a personas excluidas del mercado.

Figura 5. Competencias Institucionales



Fuente: Elaboración propia a través de diferentes fuentes

4. Instrumentos de políticas de vivienda (Plan de vivienda)

En Berlín se ha elaborado un Plan a largo plazo con vigencia hasta 2025, Plan de Desarrollo Urbano de Vivienda. El Plan parte de una política de desarrollo urbano integrado.

Dada la escasez de vivienda existente y la necesidad de nuevas construcciones, el Plan es la base para la planificación de nuevos edificios y el desarrollo de las propiedades existentes para 2025.

La construcción de nueva vivienda está estrechamente relacionada con el uso del suelo. La planificación del uso del suelo está regulada por la Legislación Alemana de planeación y los Planes Locales deben respetar el patrón de zonificación del Plan de Uso de Suelo que es el marco de referencia en esta materia.

El Plan de vivienda se enmarca dentro de unos objetivos generales de desarrollo urbano, de ser una ciudad Compacta: densa, eficiente con espacio de distancias cortas; una ciudad mixta, con diversidad social y funcional; priorizando el desarrollo interno antes de la expansión externa, intentar construir dentro del territorio urbano consolidada y no en las franjas existentes de "zona verde".

El Plan tiene 7 líneas estratégicas:

- Berlín necesita vivienda de nueva construcción
- Garantía social y mezcla
- Vivienda de nueva construcción para todo tipo de personas
- Diversidad en barrios residenciales
- Cambio demográfico
- Etiqueta energética de la ciudad
- Equilibrio ecológico
- Delimitación de áreas potenciales de construcción

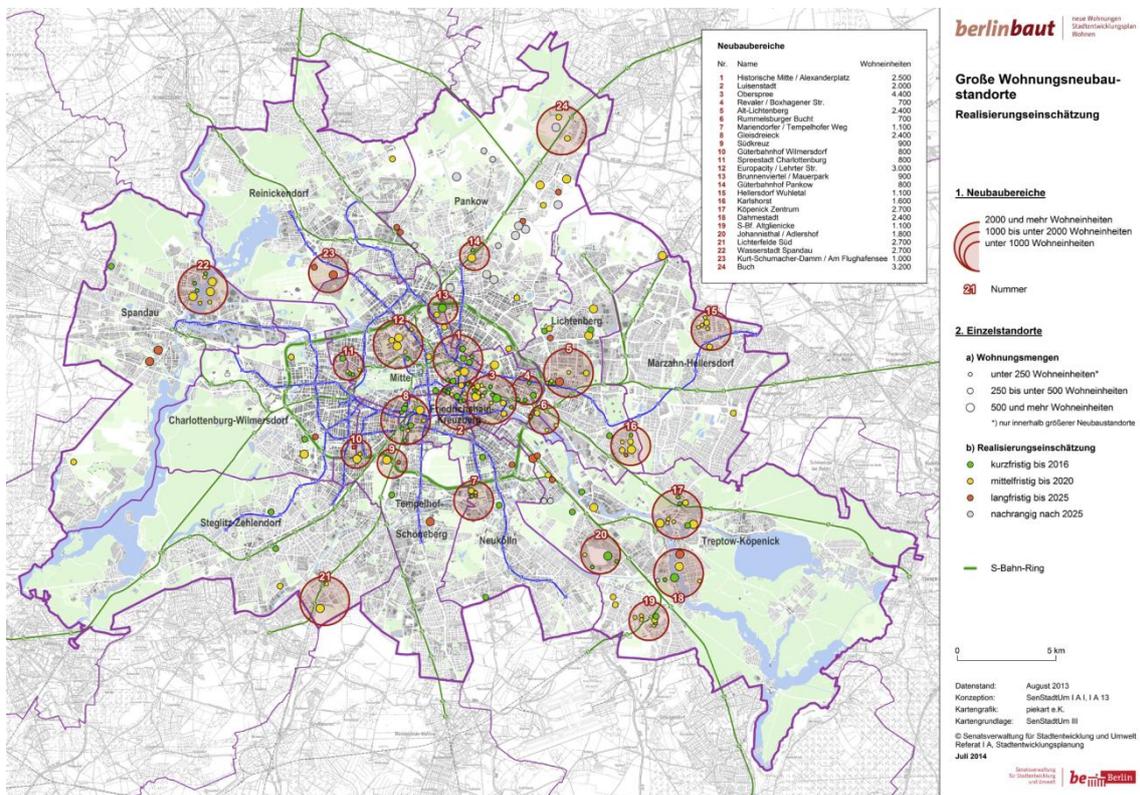
Cada una de las directrices tiene medidas específicas para conseguir que todo el mundo tenga acceso a la vivienda y bajo los objetivos citados anteriormente que son transversales. Planes de Desarrollo Sectorial (StEP): vivienda, servicios sociales, suministro y transporte. Establece posibles pasos de acción en cada tema.

Planes Estratégicos; Áreas Estratégicas, Concepto de Desarrollo de Ciudad (StEK) 2020. Establece pautas para determinadas áreas de Berlín las cuales son clave para el desarrollo económico, cambio estructural interno y para la apreciación externa de la ciudad.

Medidas:

- Establecimiento de un sistema de información de suelo residencial
- Establecimiento de una estación de monitoreo de la vivienda
- Acuerdos de destino con los doce distritos (Pactos de distrito)
- Desarrollo de los conceptos de desarrollo de distrito "vivo"
- Activación superficial - la aprobación de construcción en determinadas áreas
- Apoyar los distritos - proporcionar recursos suficientes para la aceleración de proyectos de vivienda
- Aumentar el parque de viviendas de propiedad del Estado a través de nuevos impuestos adicionales sobre planificación urbana existente a favor de la construcción de viviendas nuevas
- Análisis de la capacidad de activación mediados de zonas industriales abandonadas / Brownfield
- Contratos de desarrollo urbano
- Clasificación y largo plazo el desarrollo del potencial de desarrollo importante
- Establecimiento de una gestión estratégica de la tierra
- Si es necesario, Introducción de medidas de desarrollo urbano bajo 165 y ss. Del Código de Construcción de revisión y asegurar la infraestructura social, técnico y transporte necesario

Figura 6. Localización de las nuevas construcciones de viviendas hasta 2025



Fuente: Große Wohnungsneubaustandorte in Berlin

En paralelo al Plan de Vivienda, el Senado de Berlín ha desarrollado la estrategia Living in Berlín, que es una alianza que aglutina a los diferentes agentes clave en materia de vivienda para coordinar una política de vivienda social y alquiler asequible 2016 y ligado al Plan de Desarrollo Urbano de Vivienda 2025.

El objetivo es mantener las rentas asequibles para poder proveer de vivienda a todos los habitantes. Se quiere limitar el aumento de renta a máximo 15% en 4 años y en los casos de rehabilitación de vivienda, la renta deberá seguir siendo asequible. Las sociedades municipales de vivienda de Berlín participan como socios para implementar este desarrollo urbano y política de vivienda. La estrategia principal es la construcción de vivienda. El stock de vivienda de las sociedades municipales crecerá ya sea por medio de compra o nueva construcción (277.000 viviendas a 300.000 para el 2016). Dentro de la estrategia se promueva la construcción de proyectos innovadores, y por ejemplo en un proyecto piloto, Berlín dio 14 parcelas para que las sociedades municipales de vivienda desarrollaran ejemplos de proyectos de desarrollo. También existe apoyo por parte del Senado para fortalecer las cooperativas de vivienda. Existen más de 80 cooperativas de vivienda (186.000 viviendas 11% del alquiler de vivienda) las cuales promueven los contratos de alquiler a largo plazo y barrios estables.

5. Vivienda social

El objetivo de las políticas de vivienda social es proporcionar vivienda a un precio accesible a las familias con mayores dificultades para encontrarla y promover el acceso a la propiedad de las familias numerosas.

En Alemania, el término "vivienda social" se utiliza muy poco y textos legales generalmente se refieren a "vivienda subsidiada públicamente" o "promoción de la vivienda" y que representa aproximadamente el 5% de todo el stock residencial.

Actualmente, la intervención pública en política de vivienda en Alemania no está vinculada a proveedores específicos, pero conlleva subvención pública de algún tipo a los proveedores de vivienda a cambio del uso de la vivienda con propósitos sociales (hacer cumplir los techos de ingresos y rentas más bajas) de manera temporal.

Como se ha señalado anteriormente la vivienda social es competencia de los estados y las ciudades estado desde 2006, que son quienes actualmente ponen en marcha los diferentes programas y planes de financiación. Desde el 2003 el estado federal ya no subvenciona la construcción de vivienda social. Las autoridades locales están a cargo de garantizar un alojamiento asequible para las personas que no pueden hacerlo por sí mismas y el estado federal sigue siendo responsable de los subsidios de vivienda a los hogares individuales y la regulación del alquiler.

A partir del 2000 la vivienda social sufrió una devaluación política, fruto de esta devaluación ha habido un programa de demolición masiva de vivienda para estabilizar el mercado de vivienda, cuyo objetivo era demoler 350.000 viviendas entre 2002 y 2009.

Vivienda asequible económicamente:

Tabla 5. Límites de ingresos en Berlín

Para un hogar de una sola persona	12.000,00 euros
Para un hogar de dos personas	18.000,00 euros
Además, para cada miembro adicional del hogar	4,100.00 euros
Para cada niño, el límite se eleva	500,00 euros

Tabla 6. Superficies apropiadas según tamaño del hogar en Berlín

Una sola persona	no más de 45 m ²
Dos personas	no más de 60 m ²
Tres personas	no más de 75 m ²
Cuatro personas	no más de 85 m ²
Cada miembro de la familia más	un máximo adicional de 12 m ²

6. Fuentes de aprovisionamiento de la vivienda social

En 1989 el sector sin fines de lucro institucional se disolvió, y muchos activos municipales pasaron a manos de propietarios privados orientados al mercado. Actualmente los proveedores de vivienda subsidiada públicamente incluyen las empresas municipales de vivienda y cooperativas (que constituyen el sector sin fines de lucro tradicional), así como los propietarios privados, desarrolladores comerciales e inversores con una variedad de accionistas. Desde un punto de vista jurídico, todas las empresas de vivienda se consideran los actores del mercado, aunque las empresas de vivienda municipales actúan de acuerdo con las políticas locales y las necesidades de vivienda.

Los principales actores proveedores de vivienda social son:

- Sociedades de vivienda
- Sociedades cooperativas: de construcción (gente que se junta para construir un edificio y busca "socios") y de alquiler (la cooperativa compra el edificio ya construido)
- Sociedades municipales de vivienda

La concepción de la vivienda social es *focalizado*, es decir está principalmente dirigida familias desfavorecidas, a grupos excluidos y a familias con rentas bajas por debajo de unos ingresos mínimos.

Para las adjudicaciones de las viviendas, las personas tienen que cumplir unos límites de ingresos. Los grupos destinatarios son definidos por la legislación como los hogares que no pueden asegurar por sí mismos un alojamiento adecuado y necesitan un apoyo. La política apoya en particular a hogares de bajos ingresos, familias y otros hogares con niños, las familias monoparentales, mujeres embarazadas, ancianos, personas sin hogar y otras personas necesitadas. Una vez inscritas en un registro existe una lista de espera que sigue unos criterios de prioridad. Los municipios son quienes controlan estos criterios y quienes hacen la adjudicación. La vivienda social es de alquiler y el contrato de alquiler es ilimitado.

Las subvenciones públicas (subvenciones o desgravaciones fiscales) cubren la brecha entre la renta percibida y el costo del alquiler. Los subsidios públicos disminuyen progresivamente y, al mismo tiempo, los alquileres aumentan. Al final del periodo de amortización (por lo general de 20 a 40 años para las viviendas de nueva construcción, con subvenciones públicas, y 12-20 años para las viviendas renovadas) la vivienda se puede alquilar o vender a precios de

mercado. En la práctica, sin embargo, las empresas de propiedad municipal con frecuencia siguen operando las unidades como viviendas sociales de facto en términos de rentas y de acceso. Hay subsidios de vivienda para personas por debajo de determinados límites máximos de ingresos, tanto si alquilan como si son dueños de su casa.

Hay diferentes actores que financian la vivienda social:

- Bancos comerciales
- Bancos públicos regionales
- Fondos propios

Tanto el estado central como los estados proporcionan ayudas públicas a la inversión:

- Bonificación de los intereses en préstamos para el alquiler
- Subvenciones en el acceso social
- Tipos de interés subsidiados

Ayudas públicas a los ocupantes:

- Ayudas personalizadas al alquiler (Wohngeld), se gestiona a través del estado central.

El Plan de desarrollo urbano de vivienda – 2025, es la base para planificar nuevos edificios y el desarrollo de propiedades existentes hasta 2025, también contempla medidas específicas para el acceso a vivienda asequible:

- Alianza para política de vivienda social y alquileres asequibles con las asociaciones de viviendas
- Activación de un control de alquileres en la construcción de vivienda social
- Extensión de la protección contra despidos por necesidades del dueño
- Nivelación

Las entidades que participan en la política de vivienda en Berlín son:

- El Departamento del Senado
- Fondo de propiedad
- Oficinas de distrito en los 12 distritos
- Asociaciones de vivienda de propiedad estatal
- Cooperativas de vivienda
- Grupos constructores propietario-ocupante, empresas conjuntas de construcción, co-vivienda

7. Conclusiones

- Berlín tiene un largo recorrido histórico en materia de políticas de vivienda, esta trayectoria le ha dotado de múltiples mecanismos y estrategias para afrontar el acceso a la vivienda de una manera compleja e integral.
- A pesar de que la mayor parte de la población vive en vivienda de alquiler, esta vivienda es mayoritariamente perteneciente a alquileres privados.
- Las asociaciones de vivienda y las cooperativas tienen un papel clave en la gestión de la vivienda asequible. Son entidades con una larga trayectoria y experiencia.
- La existencia de diversas entidades que se encargan de parte de la gestión en materia vivienda descarga al gobierno municipal de responsabilidades lo que le permite encargarse más a fondo de las tareas de coordinación de la política de vivienda.
- Berlín se enfrenta a una difícil situación de aumento prolongado de la vivienda y de falta de stock, por lo que el precio de las viviendas tanto de alquiler como de venta ha aumentado. Para poner freno a este proceso ha desarrollado por una parte un plan de

vivienda a largo plazo (2025) y una alianza entre los diferentes agentes que intervienen en el sector de la vivienda para controlar el precio.

- Si bien muchas de las actuaciones que se llevan a cabo en las políticas de provisión de vivienda no son ejecutadas directamente por las autoridades gubernamentales (que en este caso son las municipales) sí que hacen un gran esfuerzo para establecer unas líneas estratégicas coordinadas y para gestionar las actuaciones de los diferentes agentes.
- Las nuevas políticas incluyen estrategias de control de precios en casos de rehabilitación, ya que Berlín tiene un problema grave de gentrificación y expulsión de la población en determinados barrios. Los subsidios a la oferta que son entregados a los agentes privados para la rehabilitación de inmuebles ha provocado especulación.

8. Bibliografía

-AVS Promotores Públicos (2009) "La Comunidad Europea y la vivienda social" Boletín informativo

-Böttcher, Dirk. Coping with Berlin's Housing Challenge: New Strategies and Policies. Senate Department for Urban Development and the Environment / Housing Coordination Centre, 2013.

-IBB Housing Market Report, 2014. Investitionsbank, Berlin.

-Moya, L. (2007). *La vivienda "social" en Europa*. (M. Libros, Ed.). Madrid. Retrieved from http://www.jsa.com.mx/documentos/publicaciones_jsa/libro_vivienda_social.pdf

-Müller, Michael (2015) A good and secure home Social housing policy and affordable rent, Urban Development and the Environment. Berlin Baut

-Pittini, Alice; Laino, Elsa (2011) "Housing Europe Review 2012: The nuts and bolts of European social housing systems" CECODHAS Housing Europe's Observatory, 2011, p. 1-35

-Sabaté, Irene (2009) Ein Zuhause, Etnografía del aprovisionamiento de vivienda en el barrio berlinés de Friedrichshain. Departament d' Antropologia Cultural i Historia d' America i Africa, Universitat de Barcelona.

-Uffer, Sabina (2011) The Uneven Development of Berlin's Housing Provision. London School of Economics and Science

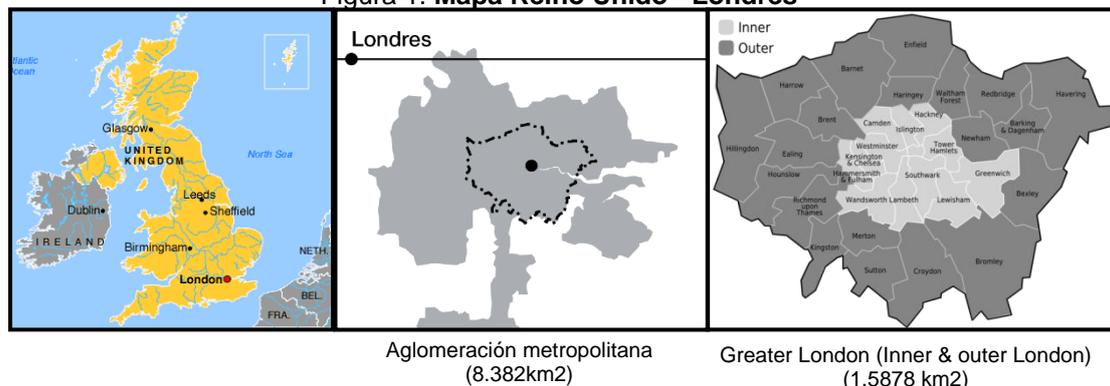
-Welch, Max (2008) "De la política de vivienda social en Alemania" En: Moya, Luis "*La vivienda "social" en Europa*". (M. Libros, Ed.). Madrid. Retrieved from http://www.jsa.com.mx/documentos/publicaciones_jsa/libro_vivienda_social.pdf pp 185-194

-Wowereit, Klaus. 25 years after the fall of the wall, The Governing Mayor of Berlin, 2014. Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 Grundlagen für Berlin

LONDRES, REINO UNIDO. ESTUDIO DE CASO.

1. Aproximación al contexto

Figura 1. Mapa Reino Unido - Londres



Reino Unido forma parte de la Unión Europea desde 1973 a pesar de que no pertenece al territorio Schengen. Su superficie es de 241.930 km² y en el 2011 contaba con una población de 64.182.180 habitantes según datos de la Organización Nacional de Estadísticas (ONS), teniendo así una densidad poblacional de 256 Hab/km². El 22% de su población se encuentra en riesgo de exclusión y el 12% población es extranjera. Su lengua oficial es el inglés y se basa en un sistema de gobierno de “monarquía parlamentaria” al igual que España.

Según la clasificación de Esping-Andersen (1990), presenta un modelo de bienestar **Liberal**, ocupa el puesto N° 14 del Índice de Desarrollo Humano (IDH). Su capital, Londres, cuenta con una densidad de población de 5.285 hab/km² (*Greater London*) con un 8,8% de la población en desempleo (ONS, 2011).

En este caso, al referirnos a *Londres*, nos referimos a *Greater London*, la cual está dividida en 33 distritos: 32 “*Boroughs*” y la ciudad de Londres. A nivel de gestión el ámbito local en Londres se relaciona con cada uno de los *Boroughs*, sin embargo, a nivel legislativo y de planificación es la Autoridad del *Greater London* (*Greater London Authority - GLA*) el organismo encargado de definir las estrategias de gobierno local¹⁸ a través del plan estratégico de Londres (London Plan) y la estrategia de vivienda de Londres (*London Housing Strategy*) que define las líneas a seguir a nivel local. Sin embargo, el verdadero Plan Local de Vivienda debe ser desarrollado por cada *Borough* pero su elaboración no es obligatoria.¹⁹

Tabla 1. Estructura socio-demográfica

	Reino Unido	Londres (GL)
Superficie (Km2)	241.930 Km2	1.572 km2
Población total (n°)	64.182.180	8.174.000
Densidad de población (Hab/km2)	255,6 hab/Km2	5.199,7 hab/km2
Población en desempleo (%)	12,80%	8,8%
Pob. en riesgo de pobreza o exclusión social (%)	22%	
Población extranjera (%)	12,17%	

Fuente: Elaboración propia. Datos ONS, 2011

¹⁸ GLA, 2014. Housing in London

¹⁹ Bosh, 2010

2. Significación de la vivienda social

En Reino Unido, el término general utilizado para vivienda social es "Vivienda Asequible" (*Affordable Housing*), son aquellas con valor de venta o alquiler menor que el mercado libre.

El Marco Nacional de Planificación (*The National Planning Policy Framework, NPPF*) presenta dentro del concepto de vivienda asequible la clasificación de:

- **Alquiler social:** viviendas propiedad de las autoridades locales y proveedores privados registrados (asociaciones de vivienda, entre otros)
- **Alquiler asequible:** viviendas alquiladas por las autoridades locales o proveedores de vivienda social privados registrados, sujetas a un alquiler controlado, con un nivel inferior al 80% del valor del alquiler de vivienda del mercado privado.
- **Vivienda intermedia:** viviendas en alquiler o en venta por un costo mayor que la vivienda social, pero menor que el precio de mercado privado, en esta categoría se incluye la propiedad compartida (*shared ownership*) construidas y gestionadas por las Asociaciones de Vivienda.

3. Estructura socio-residencial

El Reino Unido cuenta con un stock de vivienda en propiedad de más del 50%. En relación al alquiler el stock de alquiler social es mayor que al del alquiler privado²⁰.

Tabla 2. Estructura socio-residencial

	Reino Unido	Londres (GL)
Parque de vivienda total	27.580.884	3.358.180
Vivienda por cada 1.000 hab.	429,7	410,8
Vivienda en propiedad	66,4%	*
Alquiler mercado libre	15,6%	*
Alquiler social	18%	*

* Ver tabla 3 y figura 2. Fuente: Elaboración propia. Datos ONS, 2011

En Londres, la ONS clasifica el parque de vivienda en relación al sector al que pertenecen (Tabla 3) o por hogares según régimen de tenencia (Fig.2)

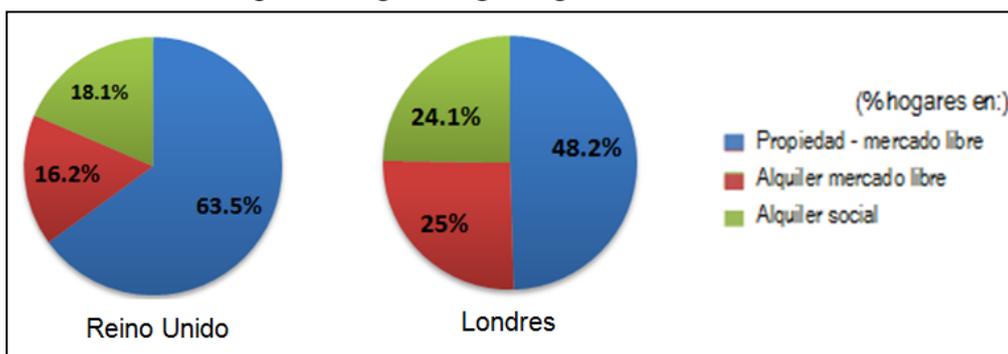
Tabla 3. Distribución de vivienda por sector

	Londres (GL)
Parque de vivienda total	3.358.180
Vivienda por cada 1.000 hab.	410,8
Vivienda de Autoridades Locales	12%
Vivienda de Proveedores registrados (Asociaciones, otros)	11%
Vivienda sector privado	76%

Fuente: Elaboración propia. Datos ONS, 2011

²⁰ CECODHAS-USH-Dexia, 2008

Figura 2. Hogares según régimen de tenencia

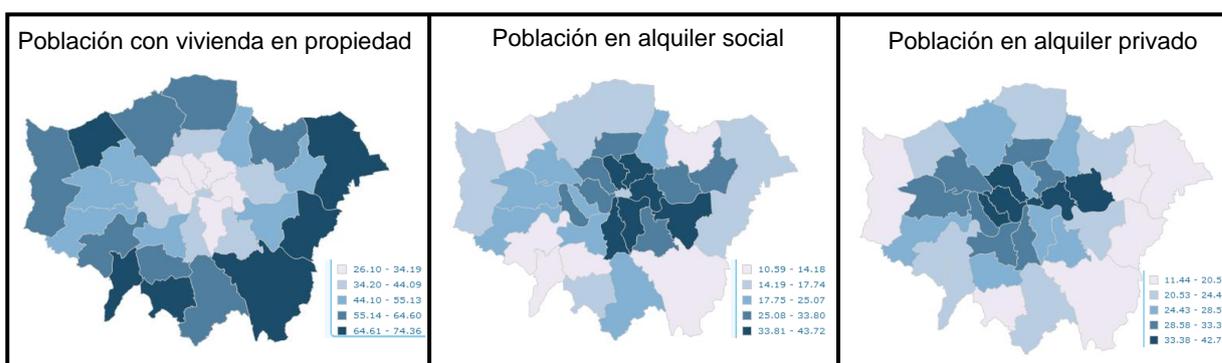


Fuente: Elaboración propia. Datos ONS, 2011

A pesar de que Londres ha hecho grandes inversiones para promover con sus políticas urbanas y de vivienda la mezcla social y se encuentra vivienda social presente en todos sus distritos, se identifica fácilmente la distribución de la población en el territorio según régimen de tenencia.

La mayoría de la población con vivienda en propiedad se ubica mayoritariamente en el “Outer London”, mientras que la población en vivienda en alquiler se ubica principalmente en el “Inner London” (Figura 3).

Figura 3. Distribución de población por régimen de tenencia



Fuente: Elaboración propia. Datos ONS, 2011

4. Precio medio de la vivienda

La renta de la vivienda social es calculada en relación al costo de construcción y los ingresos medios del distrito, esta renta puede ser actualizada anualmente. En 2013, el precio promedio para compra de vivienda en el mercado libre en Londres era de £450,000 (620.000€), 73% más alto que el promedio Nacional²¹.

El promedio de la renta **semanal** de la vivienda social gestionada por las **asociaciones de vivienda** oscila entre £84 (116€) y £120 para viviendas de una habitación y entre £115 y £ 158 (218€) semanal para viviendas de 3 y 4 habitaciones²².

²¹ GLA, 2014. Housing in London

²² <http://data.london.gov.uk/dataset>

En general, en 2011 el promedio general de la renta semanal de las Asociaciones de Vivienda era £97 (130€) semanal, mientras que el promedio de la renta semanal de la vivienda de las **Autoridades Locales** era de £ 83 (114€)²³.

5. Líneas de actuación y competencias institucionales

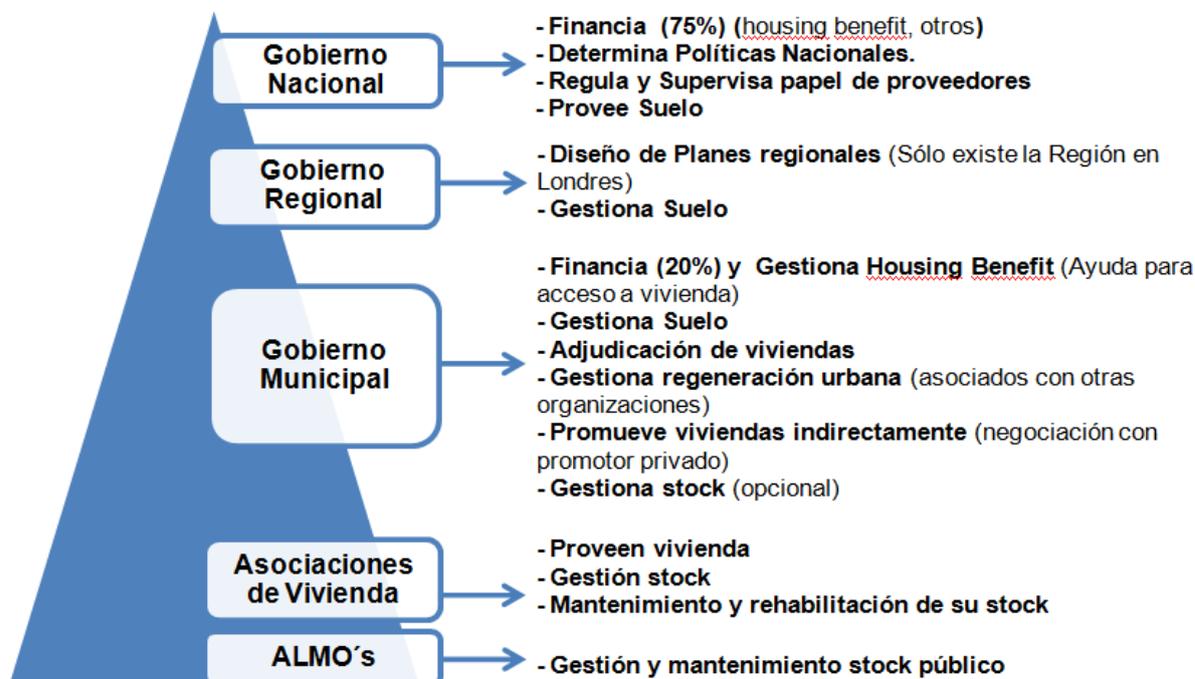
En los años 80 el gobierno neo-liberal llevó a cabo grandes recortes de presupuesto público, lo que implicó la eliminación de diversos tipos de subsidios para la vivienda incluidos los subsidios de construcción, lo que dificultó a las autoridades locales continuar con las responsabilidades de provisión, gestión y mantenimiento del stock público. Ocasionando que gran cantidad de las viviendas públicas fueran transferidas a las **Asociaciones de Vivienda** (Whitehead, 2007).

Desde el 2002, el parque de vivienda que aun pertenece a las autoridades locales, son gestionados principalmente por las **ALMOs** (Arm's Length Management Organisations), compañías sin ánimo de lucro que pueden tener acceso a financiamiento extra del gobierno central de acuerdo a su desempeño²⁴.

Actualmente, las autoridades locales en Londres se enfocan principalmente en la gestión del suelo, gestión de proyectos de regeneración urbana, gestión de ayuda de acceso a la vivienda (Housing Benefit) y adjudicación de viviendas.

Cada *Borough* es responsable de promover vivienda asequible, atendiendo las necesidades de vivienda a escala municipal y de gestionar y mantener el parque de alquiler social del que son propietarios²⁵, así como de velar que los proveedores registrados de vivienda social cumplan con las obligaciones de calidad mínima.

Figura 4. Síntesis de competencias institucionales



Fuente: Elaboración propia según datos de: web oficial de cada institución involucrada; Housing Europe Review, 2012; Bosh, 2010; Whitehead, 2007.

²³ <http://data.london.gov.uk/dataset>

²⁴ <http://www.almos.org.uk/almos>

²⁵ Bosh, 2010

5.1 Principales Instituciones involucradas

Nacional - Gubernamental

- **Department for Communities and Local Government (DCLG):** Directrices Nacionales, control de proveedores, estadísticas, otros.
- **Homes and Communities Agency (HCA):** Agencia pública financiada por el DCLG, organismo encargado de supervisar y regular la vivienda social, regula proveedores de vivienda, financia programas de regeneración urbana, financia promoción de viviendas,
- **Housing Ombudsman Service (HOS):** captan y gestionan quejas sobre proveedores de vivienda social registrada (como asociaciones de vivienda), mediación inquilino-propietario.

Nacional - privado:

- **National Housing Federation:** Federación de Asociaciones de Vivienda miembros (pagan membresía en relación al número de viviendas que gestionan o del que son propietarias, las ALMO's -organizaciones de gestión de stock- también pueden ser miembros.
- **National Federation of ALMO's**

Municipal.

Autoridad general:

- Mayor of London - Greater London Authority (GLA) (1 ciudad (London City) y 32 gobiernos locales (Boroughs)) – Define directrices y estrategias de vivienda en Londres (London Housing Strategy), es uno de los mayores propietarios de suelo público de Londres, gestiona programas de regeneración urbana, financia construcción de vivienda,
- GLA Affordable Housing statistics.
 - Local Government Ombudsman (LGO): captan y gestionan quejas sobre asociaciones de vivienda, autoridades locales y otros proveedores de vivienda

Privado:

- Organizaciones de Gestión (Arm's-length management organisations – ALMOs)
Group of Tenant Organisation

5.2 Instituciones para la Gestión del Stock

- **Arm's Length Management Organisation (ALMO)** - Organización para la gestión del stock de las Autoridades Locales.

Son organizaciones sin fines de lucro creadas por las Autoridades Locales para gestionar su stock (la propiedad del stock queda en manos de las Autoridades Locales). Estas organizaciones son gestionadas a través de un grupo directivo conformado por representantes nominados por las autoridades autónomas y un grupo mayoritario representante de inquilinos.

Las Autoridades Locales que crean ALMO's pueden recibir financiamiento extra por parte del Gobierno central para el mantenimiento del stock.

- **Tenant Management Organisations (TMOs)** - Organización de Gestión de Inquilinos

Son organizaciones que pueden ser creadas por inquilinos de viviendas tanto si son propiedad de las Autoridades Locales o como de las Asociaciones de viviendas, pueden ser registradas como corporaciones o como cooperativas. Asumen la gestión del edificio, pequeñas reparaciones, limpieza, cobro de la renta, adjudicación de vivienda. Su labor se puede solapar con la gestión de las ALMO's. Existe una Federación Nacional de TMOs. Estas organizaciones están reguladas por el Departamento de Comunidades y Gobierno Local (DCLG) y reciben financiamiento del Gobierno central.

- **Tenant and Resident Associations (TRAs)**²⁶ – Asociaciones de Residentes e Inquilinos.

Estas asociaciones reciben financiamiento de las autoridades locales, el ayuntamiento reserva del cobro de alquiler un porcentaje que destina al "fondo de inquilinos" (*tenant fund*) para impulsar la participación vecinal. Se centran principalmente en la coordinación de actividades comunitarias y velar por los intereses de la comunidad ante el Ayuntamiento. Los lineamientos para su conformación son establecidos por las autoridades locales.

- **Group of Tenants Organisation (Borough of Southwark) (SGTO)**²⁷

Es una organización independiente sin ánimo de lucro creada voluntariamente para representar y promover los derechos de los inquilinos y grupos de residentes dentro del ámbito del *Borough*. Su función es orientar a las distintas asociaciones de residentes para la mejora de la calidad de su vivienda, a través de la capacitación, asesoría técnica, trabajos con la comunidad, talleres de discusión de proyectos urbanos, actuando como una Federación de grupos de inquilinos.

6. Mecanismos de control de precios y ampliación del parque social.

6.1 Control de renta

En el caso de Londres, la Organización Nacional de Estadística (ONS) publica anualmente los precios de vivienda privada, sin embargo, no representa ningún control sobre los precios del mercado privado.

6.2 Mecanismos de ampliación del parque social

La *section 106*, es un documento que cada Ayuntamiento puede utilizar para **negociar** dentro del nuevo desarrollo un porcentaje de vivienda asequible o equipamiento de interés comunitario. El promotor puede escoger entre implementar el porcentaje solicitado o pagar una contribución al Ayuntamiento a cambio de no desarrollar la vivienda o equipamiento requerido. Sin embargo, este instrumento, no es de obligatorio cumplimiento y depende enteramente de la autoridad local utilizarla o lograr una negociación satisfactoria para el Ayuntamiento.

²⁶ http://www.southwark.gov.uk/info/1012/council_tenant_involvement/737/tenant_and_resident_associations

²⁷ http://www.sgto.org.uk/wp_sgto/

7. Instrumentos de políticas de vivienda (Plan de vivienda)

El instrumento de planificación de vivienda en Londres es llamado “London Housing Strategy” el cual tiene una vigencia de cuatro (4) años, éste se relaciona directamente con el *London Plan* el cual es un instrumento de planificación estratégica que deber ser realizado o corregido por el *Mayor of London* cada período electoral.

La Estrategia de Vivienda de Londres, define las líneas de gobierno local que cada *Borough* debe seguir, siendo el verdadero Plan Local de Vivienda aquel que cada *Borough* desarrolla, sin embargo, el diseño de este Plan no es obligatorio y depende de cada *Borough* decidir si lo elabora o no. Por esta razón se establece para esta investigación el *London Housing Strategy* (LHS) como el instrumento de referencia para analizar las líneas estratégicas a nivel local.

El Plan Local en cada *Borough* puede ser diseñado con objetivos de corto o largo plazo²⁸. El tiempo de elaboración y vigencia de cada una de estos Planes de vivienda no están coordinados con el LHS lo que causa diversos problemas.

Por ejemplo, el actual LHS se encuentra vigente durante el período 2011-2015. Mientras que **Southwark**, el *Borough* con el mayor stock de vivienda social en Londres ha desarrollado este año su primer *Housing Strategy* con un periodo de vigencia de Enero 2015 hasta el 2043²⁹, el cual se enfoca en los estándares de calidad para que no se pueda identificar tan fácilmente una vivienda social (de asociaciones o vivienda pública) de una vivienda privada favoreciendo así la mezcla social.

Por otro lado, la descoordinación de plazos de los planes de vivienda de otros *Boroughs* se puede observar con el ejemplo de:

- **Hackney:** housing strategy 2010-2015³⁰
- **Camden:** housing strategy 2011-2016³¹
- **Islington:** housing strategy 2014-2019³²
- **Lambeth:** housing strategy 2012-2016³³
- **Lewisham:** housing strategy 2015-2020³⁴

7.1 London Housing Strategy

Objetivo general:

Aumentar la oferta de viviendas de todos los tipos de tenencia y asegurar que éstas den un mayor apoyo al continuo éxito económico de Londres. Enfocándose principalmente en los trabajadores. También alentar la construcción de más **viviendas adaptadas** para las personas mayores y desarrollar por primera vez una oferta de vivienda para Jóvenes. Manteniendo el foco en apoyar a la población más necesitada. Cumpliendo con el Programa de vivienda asequible del LHS en el que se establece una **proporción de construcción de 40% de viviendas en propiedad de bajo costo en el modelo de vivienda intermedia** (shared ownership, e.o) **y 60% de alquiler asequible.**

²⁸ Bosh, 2010

²⁹ http://www.southwark.gov.uk/info/200141/housing_strategy

³⁰ <http://www.hackney.gov.uk/housing-strategy.htm#.VYnATfmvHIU>

³¹ <http://www.camden.gov.uk/ccm/navigation/housing/housing-policy-and-strategies/>

³² <http://www.islington.gov.uk/services/housing/newbuildimprovinghomes/policiesandstrategies/Pages/default.aspx>

³³ <http://www.lambeth.gov.uk/housing/lambeths-housing-strategy-2012-to-2016>

³⁴ <https://www.lewisham.gov.uk/news/Pages/Have-we-got-our-housing-strategy-right.aspx>

Principales Líneas Estratégicas:(síntesis)

- **Aumentar la oferta** de nuevas viviendas
- **Mejorar el diseño**
- **Mejorar las viviendas existentes y los grandes polígonos (estates)**
- **Apoyo** a los londinenses **trabajadores** a través de:
 - Un mercado intermedio más estructurado
 - Apoyo a la propiedad de viviendas
 - Reconociendo la importancia del sector privado de alquiler
 - Repensar las asignaciones de vivienda asequible
 - Facilitar la movilidad
 - Hacia una política de alquiler en Londres
- Cumplir con las **diferentes necesidades de vivienda** (jóvenes, personas mayores, otros)
- **Financiar la promoción** de viviendas.
- **Proporcionar suelo para desarrollos, apoyar los grandes esquemas de regeneración y la mezcla de usos.**
- **Incrementar la capacidad de construcción** a través de zonas de desarrollo de vivienda y el Banco de la Vivienda de Londres.

8. Fuentes de aprovisionamiento de la vivienda social

En Reino Unido, las autoridades locales se han retirado de la producción de vivienda social, dejando al sector privado como principal responsables de los nuevos desarrollos (Pitini & Laino, 2011). Este sector privado se refiere a proveedores sociales registrados mayoritariamente sin ánimo de lucro donde el mayor sector se refiere a las **Asociaciones de Vivienda**, el cual se organiza y es representado a través de la Federación Nacional de *Vivienda (National Housing Federation - NHF)*

Desde los años 80' las Asociaciones de Vivienda (*Housing Association*) han tomado un rol muy importante en la política de vivienda social del Reino Unido. En 1980 se estableció el "derecho a compra" (*Right to Buy*), el cual se refería al acceso para comprar el stock propiedad de las autoridades locales, por lo que hubo una gran pérdida del stock público entre los años 80-90.

Luego se establece el "derecho a adquirir" (*right to acquire*) que se refiere al derecho de compra de inquilinos de Asociaciones de Viviendas. En 2010 se introduce una Ley que permite suspender el "*right to buy*" en áreas con poco stock de vivienda social.

Desde 1981 casi 300.000 viviendas asequibles han sido vendidas a los inquilinos que la ocupaban, mayoritariamente viviendas que eran propiedad de las Autoridades Locales (*Council Housing*), (Figura 5).

Figura 5. Vivienda sociales vendidas 1981-2013

3.17. There were around 1,400 Right to Buy sales in London in 2012/13, an increase from recent years but far below the levels of the 1980s and 1990s



Fuente: GLA, 2014. Housing in London.

Actualmente, **59% del stock de vivienda social en Inglaterra es promovido por las Asociaciones de Vivienda**. También se involucran en proyectos de regeneración urbana, y rehabilitación de vivienda de Autoridades Locales las cuales pueden transferir su parque a las Asociaciones para que sean éstas quienes las gestionen.

Por su parte, la provisión de **vivienda pública** se realiza de manera **indirecta** a través de las negociaciones de las autoridades locales con los proveedores de vivienda, en cada proyecto de regeneración urbana, a través de la aprobación de los permisos de construcción³⁵ de promociones privadas aplicando la *section 106*³⁶.

Cabe destacar, que hoy en día, muchas de las asociaciones de vivienda con una estructura consolidada han asumido un rol más allá de la provisión y gestión de vivienda asequible, incluyendo además oficinas de **inversión comunitaria**, en relación a su propia capacidad presupuestaria. A través de estas oficinas ofrecen distintos programas sociales a sus inquilinos, como programas de inserción laboral o actividades para jóvenes, entre otros.

Por otro lado, la **financiación pública** se ha enfocado en las ayudas para el acceso a la vivienda a través del **Housing Benefit**, ayuda a la rehabilitación y ayudas para la renovación urbana como se puede ver a continuación (Tabla 4).

³⁵ En Londres no existe planes urbanos con usos pre-establecidos (zonificación), por lo que cada promotor debe solicitar a un permiso de construcción a la autoridad local para evaluar la pertinencia de su proyecto según el contexto urbano.

³⁶ Más información en el apartado 6 de mecanismos de ampliación del parque.

Tabla 4. Síntesis de la gestión de Ayudas

Gestión de ayudas							
Financia ayudas acceso vivienda (a la población)	Gestiona ayudas acceso vivienda (a la población)	Financia ayuda a la piedra (*)	Gestiona ayuda a la piedra (*)	Financia ayudas para rehabilitación	Gestiona ayudas para rehabilitación	Financia ayudas renovación urbana de barrios	Gestión ayudas renovación urbana de barrios
Gobierno central, a través del Ministerio de Trabajo y Pensiones (Department for Work and Pensions)	Autoridades Locales	Gobierno central, a través del Ministerio de Hacienda (Treasury Department)	Autoridades Locales	Gobierno central	Autoridades Locales	Gobierno central a través de Agencia de Viviendas y Comunidades (Homes and Communities Agency, HCA),	Autoridades Locales

(*) La ayuda a la piedra se ha reducido sustancialmente, hasta quedar prácticamente eliminada como se ha mencionado en apartados anteriores.

Fuente: Elaboración propia.

8.1 Adjudicación de Viviendas

De acuerdo con la clasificación presentada por Czischke & Pittini (2007), Reino Unido se encuentra dentro de los países que proporcionan vivienda social a población de atención “Focalizada” y dentro de la sub-categoría “residual” lo que implica que la provisión de vivienda social es enfocada para la población más vulnerable. En el caso de Londres, a diferencia que España y otros países de Europa, no existen techos de límites de ingresos para poder aplicar a una vivienda, sin embargo el proceso de adjudicación se basa en el **sistema de baremación** atendiendo a la población de menores ingresos y priorizando a personas sin hogar y otros grupos vulnerables.

En Londres no existe un registro único de solicitantes. La aplicación se debe realizar a través de un sistema de “apuesta” (*bid*) en cada *Borough*, donde cada interesado puede aplicar a hasta tres propiedades **semanalmente** de las opciones que se publican en la página web de la autoridad local. En esta web, el Ayuntamiento publica las propiedades disponibles tanto de vivienda pública como viviendas gestionadas por las asociaciones de vivienda. Entre los criterios para adjudicación se toma en cuenta el área de residencia actual para asignar la vivienda dentro del mismo *borough*.

9. Organismos de Seguimiento y análisis

Todo el seguimiento y evaluación continua de la política de vivienda, estadísticas, entre otros, tienen como organismo rectores la Agencia de Comunidades y Vivienda (*Homes and Communities Agency - HCA*) y el Departamento de Comunidades y Gobierno Local (DCLG) que cumplen este rol a nivel Nacional apoyados por la Oficina Nacional de Estadísticas (ONS) y la *Greater London Authority* (GLA) para el ámbito específico de Londres. A su vez, cada *Borough* publica en su página web las estadísticas relacionadas con su ámbito territorial, las cuales se basan generalmente en Encuestas Nacionales, Censos, estadísticas de la ONS y reportes de la GLA

Cabe destacar que la Agencia reguladora de la política de vivienda (HCA) exige a los proveedores de vivienda mantener una evaluación continua de su impacto social. Con ello se ha materializado un seguimiento de la satisfacción residencial de los usuarios por parte de

cada proveedor de cara a evaluar su desempeño, compararse dentro del sector y diseñar actuaciones sociales y técnicas más efectivas.

10. Conclusiones

- La privatización de vivienda (a través del *Right to Buy*) ha ocasionado que una parte sustancial de la vivienda de propiedad pública sea transferida a propietarios que no cuentan con suficientes recursos económicos o con un marco institucional que les permita hacer frente a los costos de mantenimiento y las renovaciones que conlleva la propiedad de una vivienda. En el Reino Unido, 2.16 millones de unidades han sido privatizadas desde 1989 (UN-HABITAT, 2011:33)
- A pesar que el GLA puede manejar su propio presupuesto. Depende directamente del financiamiento del Estado. Sin embargo, la financiación pública se ha centrado en las ayudas a la población para el acceso a la vivienda (a través del Housing Benefit) mientras que el área de ejecución o rehabilitación de viviendas y renovación de barrios es financiado principalmente con el presupuesto propio de las asociaciones de vivienda o empresas privadas, quedando la autoridad local con un rol de gestor de estas actividades.
- Se han hecho inversiones gigantescas para la regeneración de polígonos de vivienda social (*estates*), a través de la demolición total y construcción de nueva vivienda en consorcio con las asociaciones de viviendas, diversificando la oferta de tenencia para promover la diversidad social. Sin embargo, en el proceso muchas de las familias son enviadas fuera de su municipio de residencia original.
- El parque de vivienda social generalmente es de mayor calidad al parque privado debido a que los proveedores de vivienda social deben cumplir con los instrumentos que regulan la calidad y la construcción de nueva vivienda asequible.
- El incentivo a la creación de organizaciones independientes encargadas de la construcción y gestión de vivienda asequible, ha conseguido crear una estructura amplia de apoyo a las autoridades locales a través de la descentralización de competencias. Facilitando la tarea de ampliación del parque social sin dependencia del presupuesto público y permitiendo que las autoridades locales públicas se centren en tareas de previsión, supervisión, gestión de la política de vivienda, evaluación y ayuda al acceso a la vivienda.
- Las asociaciones de vivienda con mayor estabilidad económica no sólo han asumido competencias de financiamiento, ejecución y gestión de viviendas si no también han desarrollado programas de “inversión comunitaria” a través de los cuales prestan servicios sociales como actividades para jóvenes, apoyo a emprendedores y micro-empresas, gestión comunitaria, soporte para la inserción laboral, entre otros.
- Existen diversas organizaciones comunitarias que se involucran en los diferentes niveles de gestión de la política de vivienda, desde la evaluación y respuesta a la consulta de los planes de vivienda o renovación urbana propuestos por las autoridades públicas; la promoción de participación vecinal (desde las TRAs); la gestión de viviendas (desde las TMOs); hasta llegar a un nivel macro con las organización sin ánimo de lucro creadas para representar y promover los derechos de los inquilinos y residentes dentro de cada *Borough* (como el SGTO).

- La legislación exige a los proveedores privados de vivienda a mantener una continua evaluación de su impacto social. Con ello se ha materializado el seguimiento de la satisfacción residencial de los usuarios por parte de cada proveedor para evaluar su desempeño, compararse dentro del sector y diseñar técnicas y actuaciones sociales más efectivas.
- Los altos precios para acceder a la vivienda aún persiste como problema, lo que deja en entredicho la "asequibilidad" como objetivo principal.

11. Bibliografía

- Arbaci, S. (2007). Ethnic Segregation, Housing Systems and Welfare Regimes in Europe. *European Journal of Housing Policy*, 7:4, 401 - 433.
- Balchin, P. 1996. *The United Kingdom. Housing Policy in Europe*. London: Routledge, pp. 210-228.
- Bosh, J. (2010). Les polítiques metropolitanes d'habitatge a Europa. Els casos de Londres, París, Brussellesi Barcelona. Diputació de Barcelona.
- CECODHAS. *The development of Social Housing*, CECODHAS-USH-Dexia, 2008.
- Czischke, D & Pittini, A. (2007) *Housing Europe 2007 review of social, co-operative and public housing in the 27 eu member states*. CECODHAS, Brussels.
- DCLG (2013). *Statutory guidance on social housing allocations for local authorities in England. Providing social housing for local people*. Department for Communities and Local Government.
- GLA (2014). *Housing in London 2014*. Greater London Authority.
- Kemeny, J. (1995). *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*. London and New York: Routledge.
- Pittini, A. & Laino, E. (2011) *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*. CECODHAS, Brussels.
- PMHB (2009). *Funcionamiento de los registros únicos de solicitantes de vivienda protegida en el ámbito europeo*. Questions d'habitatge nº 16. Ayuntamiento de Barcelona
- Scanlon, K. & Whitehead, C. (ed.) (2008). *Housing in Europe II*. London School of Economics and Political Science.
- Trilla, C. (2002). *La política d'habitatge en una perspectiva europea comparada*. Col·lecció Estudis Socials. Fundació LaCaixa, núm. 9.
- UN-Habitat (2011). *Affordable land and housing in Europe and North America*. United Nations Human Settlements Programme.
- Whitehead, C. & Scanlon, K. (ed.) (2007). *Housing in Europe*. London School of Economics and Political Science.
- Whitehead, C. (2007). *Social Housing in England*. London School of Economics and Political Science. pp: 54-67.

Marco Legal y Planes:

- The National Planning and Policy Framework. Department for Communities and Local Government.
- London Housing Strategy 2011-2015.
- London Housing Strategy 2015. Draft.

Páginas web de referencia:

<http://data.london.gov.uk/dataset>

<http://data.london.gov.uk/dataset>)

<http://www.almos.org.uk/almos>

http://www.southwark.gov.uk/info/1012/council_tenant_involvement/737/tenant_and_resident_associations

http://www.sgto.org.uk/wp_sgto/

http://www.southwark.gov.uk/info/200141/housing_strategy

<http://www.hackney.gov.uk/housing-strategy.htm#.VYnATfmvHIU>

<http://www.camden.gov.uk/ccm/navigation/housing/housing-policy-and-strategies/>

<http://www.islington.gov.uk/services/housing/newbuildimprovinghomes/policiesandstrategies/Pages/default.aspx>

<http://www.lambeth.gov.uk/housing/lambeths-housing-strategy-2012-to-2016>

<https://www.lewisham.gov.uk/news/Pages/Have-we-got-our-housing-strategy-right.aspx>

PARÍS, FRANCIA. ESTUDIO DE CASO.

1. Aproximación al contexto

Francia, país miembro de la Unión Europea desde 1958, perteneciente al Territorio Schengen desde 1995, cuenta con 632.734,9 Km² siendo así el país con mayor superficie de Europa. Según el Instituto Nacional de Estadística y Estudios Económicos de Francia (INSEE), en 2011 contaba con una población de 64.933.400 habitantes. Su lengua oficial es el francés y se basa en un sistema de gobierno de "República semi-presidencialista"³⁷.

Según la clasificación de Esping-Andersen (1990), tiene un modelo de bienestar **Corporativista**, ocupa el puesto Nº 20 según el Índice de Desarrollo Humano (IDH). Su capital, París, cuenta con una densidad de población de 21,34 hab/km² con un 11,6% de la población en desempleo, 14,4% de su población se encuentra en riesgo de pobreza, y cuenta con un 20% de población extranjera (INSEE, 2011).

Figura 2. Mapa Francia - París



París

Tabla 1. Estructura socio-demográfica

	Francia	París
Superficie (Km2)	632734,9 Km2	105,4 km2
Población total (nº)	64.933.400	2.249.975
Densidad de población (Hab/km2)	102,6 Hab/Km2	21,34 hab/km2
Población en desempleo (%)	12,80%	11,6%
Población en riesgo de pobreza o exclusión social (%)	14,30%	14,4%
Población extranjera (%)	8,60%	20,2%

Fuente: Elaboración propia. Datos INSEE, 2011

2. Significación de la vivienda social

La Vivienda Social en Francia es llamada **Vivienda de Renta Moderada (Habitation à Loyer Modéré, HLM)**, es promovida y gestionada principalmente por las **organizaciones "HLM"**, organizaciones sin fines de lucro registradas como proveedores sociales. Otro pequeño porcentaje es promovido y gestionado por **Sociedades de Economía Mixta (SEM)**.

El 89% del stock en Francia es gestionado por las HLM y el 11% restante por las SEM (Trilla, 2002). Ambos organismos siguen la regulación del **Código de Vivienda y Construcción**

³⁷ Sistema de gobierno en el que existe un Presidente de la República, elegido por sufragio directo, y un Primer Ministro, elegido por poder legislativo. Ambos representan el poder ejecutivo y poseen igual autoridad dentro de las decisiones de gobierno.

(Code de la Construction et de l'Habitation, CCH) establecido por el Gobierno central³⁸, pueden acceder a diversos beneficios fiscales y ayudas de financiación que otorga el Estado para la construcción de viviendas a cambio de someterse a la regulación gubernamental y control de la renta según el tipo de vivienda financiada.

Existen **4 clasificaciones** de viviendas HLM que incluyen opciones tanto para familias de escasos recursos económicos como viviendas para clase media. Se denominan según el financiamiento otorgado y se relaciona con el costo de la renta mensual y el techo de nivel de ingresos máximos establecidos para poder acceder a la vivienda, lo que permite variar los precios de vivienda con la finalidad de variar también el perfil económico de las personas que se alojan dentro de un edificio o barrio como medida base para favorecer la diversidad social³⁹.

Clasificación:

- **Vivienda PLAI:** viviendas financiadas con un préstamo para "alquiler ayuda a la Integración" (prêt locatif aidé d'intégration)
- **Vivienda PLUS:** viviendas financiadas con un préstamo "alquiler de uso social" (prêt locatif à usage social)
- **Vivienda PLS:** viviendas financiadas con un préstamo "alquiler social" (prêt locatif social)
- **Vivienda PLI:** viviendas financiadas con un préstamo "alquiler intermedio" (prêt locatif intermédiaire)

Tabla 2. Techos de ingresos para acceder a vivienda. 2014

Composición del hogar	(PLAI)	(PLUS)	(PLS)	(PLI)
1 persona sola	€ 12.722	€ 23.127	€ 30.065	€ 41.629
2 personas sin dependientes (excluyendo pareja joven)	€ 20.740	€ 34.565	€ 44.935	€ 62.217
3 pers. ó 1 + 1 dependiente ó 1 pareja de jóvenes sin dependientes	€ 27.186	€ 45.311	€ 58.904	€ 74.790
4 pers. ó 1 + 2 dependientes	€ 29.757	€ 54.098	€ 70.327	€ 89.584
5 ó 1 + 3 dependientes	€ 35.399	€ 64.365	€ 83.675	€ 106.051
6 ó 1 + 4 dependientes	€ 39.836	€ 72.429	€ 94.158	€ 119.340
Persona adicional	€ 4.438	€ 8.070	€ 10.491	€ 13.298

Fuente: Elaboración propia. Datos: web del Ayuntamiento de París (<http://www.paris.fr/logementsocial>)

Cabe destacar que las viviendas PLAI, PLUS y PLS, son los tipos de vivienda consideradas como "vivienda social" dentro del marco de la Ley de Solidaridad y Renovación Urbana (SRU),⁴⁰ mientras que las viviendas PLI son consideradas "viviendas intermedias".

³⁸ Housing Europe Review 2012

³⁹ http://www.paris.fr/pratique/logement/logementsocial/qui-a-droit-a-un-logement-social/rub_9377_stand_4462_port_23020

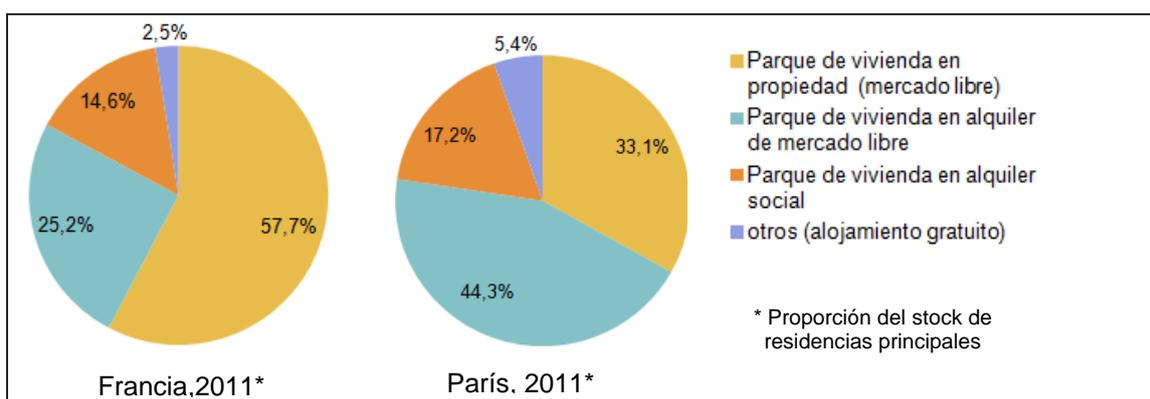
⁴⁰ ver más información en el apartado "mecanismos de ampliación del parque social"

3. Estructura socio-residencial

En el 2011 Francia era uno de los países con mayor parque de viviendas por cada 1.000 habitantes (519 viv /1.000hab), de los cuales un 83% eran viviendas principales. De éstas, casi un 58% eran vivienda en propiedad, mientras que casi un 15% eran vivienda de alquiler social (Fig.1).

A nivel local, en París, el régimen de tenencia de la vivienda principal favorece la vivienda en alquiler con un 44% de vivienda en alquiler de mercado libre y un 17% alquiler social⁴¹. Gran porcentaje del stock de París fue construido antes de 1946 (tabla 3).

Figura 1. Estructura socio-residencial, 2011.



Fuente: Elaboración propia. Datos INSEE, 2011

Tabla 3. Estructura socio-residencial

	Francia	París
Parque de vivienda total	33.672.308	1.356.074
Vivienda por cada 1.000 hab.	519	602,7
Residencia Principal	28.041.374 (83,3%)	1.165.541 (85,9%)
Residencia Secundaria o vacacional	3.157.370 (9,4%)	91.835 (6,8%)
% vivienda vacía	7,3%	7,3%
Antigüedad del Parque	26,9% antes de 1946	57,8% antes de 1946

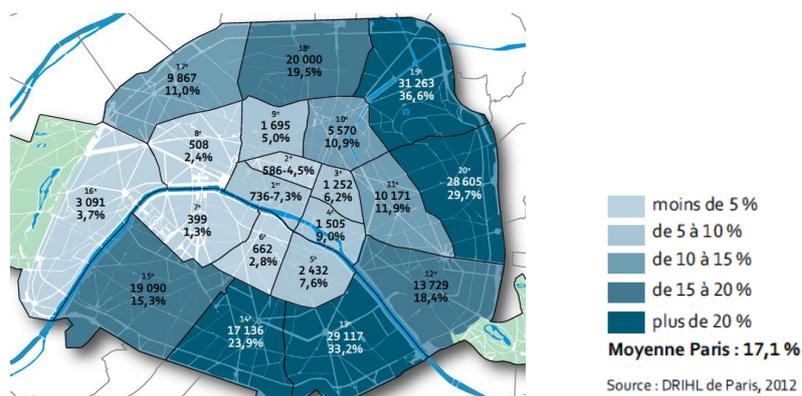
Fuente: Elaboración propia. Datos INSEE, 2011

En París, en el 2012, el **66%** del parque de vivienda de alquiler social era de clasificación "**PLUS**", un 27% es de tipo "PLI," mientras que un 6% es PLS y menos de un 2% recibió financiamiento "PLAI" (APUR, 2013).

En general, la vivienda social de París se encuentra dispersa por todo el territorio parisino. Sin embargo, como se observa en el Fig. 2, la mayoría del stock de vivienda social se localiza en los distritos periféricos, al comparar la proporción de vivienda social que existe en cada distrito con la Fig. 3 del costo de alquiler de la vivienda libre, se observa claramente que es inversamente proporcional.

⁴¹ INSEE, 2011. www.insee.fr

Figura 2. Vivienda social (SRU) en relación a vivienda principal, 2011.



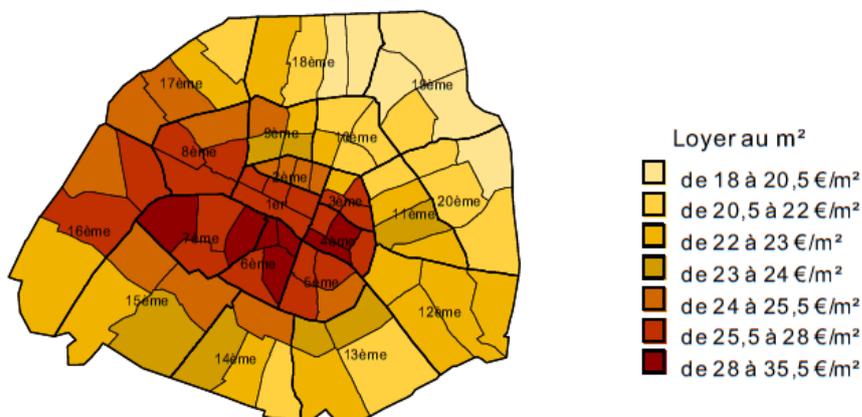
Fuente: APUR, 2012. Chiffres logement social Paris 2012.

4. Precio medio de la vivienda

El **Observatorio de Rentas** de París (OLAP)⁴², organismo que forma parte del Ministerio de Vivienda desde 1993, se encarga de estudiar y actualizar anualmente la información del **parque de alquiler del mercado libre**, siendo un referente para particulares y profesionales en cuanto al precio del alquiler por barrio en relación a la localización y características de la vivienda. De esta manera, el gobierno se involucra indirectamente en el mercado de alquiler y de bienes raíces en general. Presenta una base de datos de aproximadamente 32.000 observaciones anuales en París y 114 municipios de la región de París.

En el reporte presentado por este observatorio en 2012, la superficie media de la vivienda en París era de 51m² y el precio medio de alquiler mensual del mercado libre para el 2011 era de 20,8€/m² mientras que para el año 2014 el precio medio de alquiler se establece en 22,1€/m². El precio del alquiler en París es casi **56% más costoso** que el alquiler en otras provincias de Francia cuyo alquiler medio en 2014 es de 9,2€/m² y con una superficie media de 63m².

Figura 3. Renta media mensual por m² para viviendas de 2 habitaciones en mercado libre, 2011.



Fuente: Report: Cifras claves 2012, OLAP.

⁴² <http://www.observatoire-des-loyers.fr>

El **precio de alquiler de la vivienda social**, lo establece el Estado en relación a la localización, superficie, clasificación de la vivienda (PLAI, PLUS, PLS ó PLI), p.ej. La renta máxima se evalúa anualmente a nivel regional y local por una comisión conformada por representantes de HLM, autoridades locales, prefectura y representantes de los arrendatarios.

La Unión Social por la Vivienda de la región de París (AORIF) en 2014⁴³, presenta las rentas de alquiler máximo de HLM en la ciudad de París, siendo para las viviendas PLAI: 5,94€/m²; PLUS: 6,66€/m², PLS: 13€/m². Mientras que para las viviendas intermedias PLI puede llegar a 17€/m²⁴⁴ Lo que representa entre un 70% (para viviendas PLUS) y un 23% (PLI) menos de alquiler en relación al mercado libre.

5. Líneas de actuación y competencias institucionales

El sistema de política de vivienda en Francia es **altamente centralista y complejo**. El Gobierno Nacional es responsable de diseñar los instrumentos de intervención, definir prioridades, regular y supervisar los organismos proveedores, financiar programas de construcción de vivienda y ayudas para el acceso a la vivienda, p.ej. Sólo la gestión de algunas actuaciones están descentralizadas a escala departamental (Bosch, 2010; Trilla, 2002). Sin embargo, la competencia de la construcción de viviendas recae directamente en los organismos independientes como los HLM y SEM.

“Los ayuntamientos no disponen de competencias directas, pero desempeñan un papel muy importante en el sector social, a través de los organismos gestores que tienen bajo su control: Oficinas Públicas de Vivienda (OPH), Oficinas Públicas de Rehabilitación y Construcción y sociedades de economía mixta, o mediante la provisión de suelo para la construcción de viviendas sociales.” (Trilla, 2002: 177)

Jordi Bosch (2010), especifica que la complejidad del sistema Francés recae en dos factores:

- El elevado número de niveles de gobierno y agencias con competencias en vivienda
- y que las competencias de los municipios no son estáticas ni prefijadas, sino que en ciertos casos son voluntarias (se adquieren con la elaboración de los Planes locales de vivienda, *Programmes Locaux de l'habitat*, PLH)

Como ejemplo de la complejidad del sistema Francés, podemos mencionar algunos de los principales organismos e instituciones involucrados en la política de vivienda:

A nivel Nacional

Sector Estatal:

- **Ministerio de vivienda, igualdad de territorios y asuntos rurales:** Financia y regula papel de proveedores.
- **Agencia Nacional para la Renovación Urbana (ANRU):** responsable del programa de renovación de Barrios degradados
- **Agencia Nacional de la Vivienda (ANAH):** programas contra infravivienda, renovación energética, mejora parque de vivienda privada.
- **Agencia Nacional de Información de la Vivienda (ANIL):** seguimiento y evaluación de datos.
- **Caisse des Depots et Consignation (CDC)**⁴⁵: institución pública de inversión y financiamiento especialmente a través de la “Livrete A”.

⁴³ <http://www.aorif.org/logement-social-en-idf/les-loyers-hlm>

⁴⁴ <http://www.parishabitatoph.fr/>

⁴⁵ ver más información en el apartado "fuentes de aprovisionamiento de la vivienda social"

Sector privado:

- **Unión Social para la Vivienda (USH):** compuesta por 5 federaciones que representa **757 organizaciones HLM** y gestiona 4,2 millones de vivienda de alquiler en Francia:
 1. La Fédération nationale des Offices Publics de l'Habitat (OPH)
 2. Les Entreprises sociales pour l'habitat,
 3. La Fédération nationale des Sociétés coopératives d'HLM,
 4. l'Union d'économie sociale pour l'accession à la propriété,
 5. La Fédération nationale des Associations régionales d'organismes d'habitat social

A nivel Local:**- Ayuntamiento:**

- **Dirección de Urbanismo (DU):** Plan Local de Urbanismo (PLU). Adquiere y provee suelo. Otorga permisos de obra o demolición, recolecta tasas de vialidad y urbanismo.
- **Dirección de Vivienda y Habitat (DLH):** aplica política municipal de vivienda, controla proveedores HLM, gestiona ayuda de rehabilitación y acceso a viviendas.
- **Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR):** Agencia de Planeamiento Urbano de París, entre sus responsabilidades realiza la evaluación y seguimiento del Plan Local de Vivienda (PLH).
- **Observatorio de la Vivienda Social (OLS)**
- **Observatorio de Rentas de la aglomeración de París (OLAP)**
- **Agencia Departamental por la Información de la Vivienda (ADIL)**
- **Paris Habitat-OPH (Offices Publics de l'Habitat - OPH)⁴⁶:** Agencia Pública que forma **parte del Sistema HLM y trabaja en coordinación con el Ayuntamiento**. Gestiona más de 120.000 viviendas públicas (50% del stock de vivienda pública). Principal propietario y constructor de viviendas en París. 90% del stock que gestiona se encuentra dentro de la ciudad de París. Su directiva está conformada por: representantes del ayuntamiento, especialistas de vivienda y acciones sociales designados por el ayuntamiento, el Prefecto de París (representante del Gobierno Nacional) y representantes de arrendatarios. También gestionan locales comerciales ubicados en la planta baja de los edificios y parkings asociados con su stock.

Figura 4. Síntesis de competencias institucionales



Fuente: Elaboración propia según datos de: web oficial de cada institución involucrada; Housing Europe Review, 2012; Bosh, 2010; Trilla, 2002.

⁴⁶ <http://www.parishabitatoph.fr/>

6. Mecanismos de control de precios y ampliación del parque social.

6.1 Control de renta

Como se ha mencionado anteriormente, el Gobierno está directamente involucrado en el establecimiento de los precios de alquiler del **mercado libre** basados en los estudios y publicaciones anuales realizadas por parte del **Observatorio de Rentas (OLAP)** de cada región, convirtiéndose en punto de **referencia** para establecer la renta de una vivienda privada en relación a sus m², localización, antigüedad del edificio, antigüedad del contrato, entre otros. Toda persona puede acceder a las publicaciones o al aplicativo web del observatorio para calcular el precio referencial de su vivienda.

La **renta del parque de alquiler social** se encuentra regulada por el Gobierno en función de su clasificación. A su vez, los organismos HLM pueden evaluar anualmente, a través de encuestas, los ingresos familiares de sus beneficiarios, lo que permite establecer un **surloyer o SLS (suplemento de alquiler solidario)** que se refiere a un **incremento en la renta** en caso que la situación económica familiar haya mejorado y sus ingresos excedan el 20% de los ingresos máximos para acceder a la vivienda. Éste se calcula de acuerdo a un coeficiente preestablecido en relación al porcentaje excedido (tabla 4), multiplicado por el suplemento de referencia por m² según su localización, el cual es de aproximadamente 2,6€/m² en París⁴⁷. Sin embargo, el suplemento total no puede superar el 25% de los recursos del hogar.⁴⁸

Tabla 4. Coeficiente según límite de ingresos excedido.

% de ingresos excedido	Coeficiente
20%	0.27
> 20 y ≤ 59%	0.33
≥ 60% ≤ 149%	0.35
≥ 150%	0.37

Fuente: <http://www.dossierfamilial.com/sante-social/hebergement/logement-hlm-le-calcul-du-surloyer-57184>

6.2 Mecanismos de ampliación del parque social

La **Ley de Solidaridad y Renovación Urbana (SRU)** del año 2000, establece la obligación de tener **al menos un 20% de vivienda social en cada Municipio** que cuente con más de 3.500 habitantes (1.500 habitantes en el caso de Ile-de-France). En el caso de **París, se establece que en cada nuevo desarrollo los proveedores privados deben reservar el 25% del área de construcción para la construcción de vivienda social**, a menos que la construcción ya represente un 20% de viviendas en la zona⁴⁹.

A partir del año 2002, aquellos municipios que no cumplían con la tasa de 20% de alquiler social estarían sujetos al **pago de un impuesto** que se utiliza para apoyar la construcción de viviendas sociales. Sin embargo, casi 15 años después de la promulgación de esta Ley la mitad de los municipios afectados no respeta la ley SRU, por temor a un deterioro de su imagen con la llegada de población de bajos ingresos y prefieren pagar multas⁵⁰.

⁴⁷ <http://www.dossierfamilial.com/sante-social/hebergement/logement-hlm-le-calcul-du-surloyer-57184>

⁴⁸ <http://www.pratique.fr/location-logement-social.html>

⁴⁹ Housing Europe Review 2012

⁵⁰ <http://www.vie-publique.fr/politiques-publiques/logement-social/index/>

7. Instrumentos de políticas de vivienda (Plan de vivienda)

En París, el Plan de vivienda local (**Programme Local de l'Habitat - PLH**) se definen para un período de 6 años, es el documento estratégico base para los organismos HLM, encargados de ejecutar la estrategia planteada en el PLH. Es diseñado con una comisión mixta compuesta por el Ayuntamiento, Sindicato mixto de estudios París Metropolitana, representante de Empresas Sociales de Vivienda (ESH), HLM y SEM, representantes financieros de la Caja de Depósitos (CDC) y la Unión de Economía Social de Vivienda (UESL), representantes de operadores del parque privado, representantes de fundaciones y organismos sociales.

El Plan se evalúa a mitad de su período y es controlado y evaluado continuamente por el Observatorio de Vivienda y Hábitat (*Observatoire du logement et de l'habitat*) y un Comité de Vigilancia y Monitoreo de la política de vivienda parisina, estructura introducida por el Ayuntamiento de París en 2008⁵¹ que cumple la función de evaluador independiente.

7.1 Programme local de l'habitat de Paris (PLH) 2011-2016

Objetivo Principal:

Hacer frente a las necesidades de vivienda y alojamiento, promover la renovación urbana y la mezcla social en París

Retos principales:

El PLH de París identifica como los retos iniciales a enfrentar en materia de vivienda: ⁵²

- **Preservar la mezcla social en el centro** de la zona metropolitana, a pesar de la tendencia natural del mercado de la vivienda para excluir cada vez más hogares.
- Responder a la **diversidad de la demanda de vivienda**.
- **Mejorar la calidad de las viviendas existentes** incorporando los requisitos de desarrollo sostenible del Plan Climático de la Ciudad.
- Prevenir la degradación de edificios existentes.
- Desarrollar una gestión social apropiada y **mejorar la calidad del servicio**.
- Promover **mayor coherencia de la política de vivienda a escala metropolitana**, permitiendo el desarrollo de nuevas respuestas a la crisis de la vivienda en la capital.

Líneas Estratégicas:

Entre las principales líneas estratégicas planteadas en el PLH 2011-2016 de París, se pueden mencionar:

- **Atender los objetivos voluntarios de nueva oferta de viviendas.**
 - Aumentar las posibilidades de producir 4.500 viviendas nuevas por año.
 - Alcanzar 25% de viviendas sociales en 2025 y 30% en 2030.
- **Adaptar la nueva oferta y el parque existente a las diversas necesidades.**
 - Desarrollar parque de viviendas adecuadas para familias
 - Continuar los esfuerzos de vivienda para la clase media
 - Responder a las necesidades de vivienda de los adultos jóvenes
 - Satisfacer la necesidad de vivienda de las personas mayores o con discapacidad
 - Mejorar las condiciones de acogida para turistas
- **Continuar esfuerzos para la gestión social de los diferentes parques de vivienda.**
 - Prevenir los desalojos y ayudar a permanecer dentro de su vivienda
 - Mejorar la calidad de vida en el parque de vivienda social.

⁵¹ PLH - París, 2011-2016: 9

⁵² PLH París 2011-2016: 7

- **Continuar rehabilitación del parque de vivienda y adaptarlo a los objetivos del Plan Climático y requisitos ambientales.**
 - Continuar modernización del parque de vivienda privada
 - Prevenir la vivienda insalubre.
 - Ayudar a reducir el consumo energético de inmuebles privados.

Programas específicos:

Los programas específicos de atención se enfocan en⁵³:

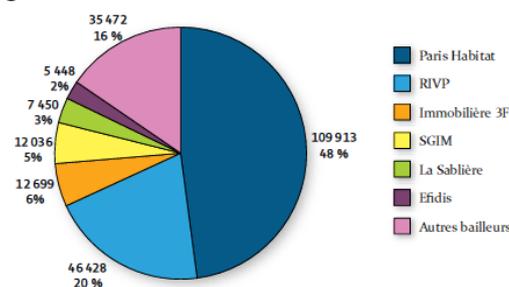
- **Los hogares más desfavorecidos:** Producción de vivienda PLAI y plazas en estructuras adaptadas para la acogida de poblaciones desfavorecidas, como residencias sociales.
- **Las clases medias:** reserva de 1/3 de la producción de vivienda en PLS y 20% de las viviendas privadas de alquiler controlado dentro de las zonas de desarrollo público.
- **Las familias con niños:** viviendas familiares con mayor superficie.
- **Estudiantes:** producción de 3.000 plazas en residencias, desarrollo de dispositivos para incentivar la coexistencia inter-generacional.
- **Los adultos jóvenes:** 2.500 plazas en residencias sociales para los jóvenes.
- **Las personas de edad o con discapacidad:** adaptación de las viviendas para la población mayor o con discapacidad, desarrollo de estructuras colectivas.

8. Fuentes de aprovisionamiento de la vivienda social

Los **principales promotores y gestores** de vivienda en Francia son los organismos **HLM y SEM**. Cada proveedor de vivienda se encarga de gestionar y mantener su propio stock.

Actualmente en París, un tercio del parque de vivienda social es construido y gestionado por dos proveedores de vivienda: el ya mencionado Paris-Habitat (OPH), parte del sistema HLM que controla casi un 50% del stock de vivienda pública, y el RIVP, Sociedad de Economía Mixta (SEM) creada en 1923 por el Consejo Municipal de París⁵⁴ y actualmente representa el 20% del parque social (fig. 5).

Figura 5. Proveedores de vivienda social en París



Fuente: APUR, 2013

El Ayuntamiento es el encargado de adquirir y gestionar el suelo público, también se encarga de asignar las reservas de suelo para vivienda a través del Plan Local de Urbanismo (Fig. 7). Puede vender o "ceder" el suelo público a los proveedores de vivienda social a través de un contrato alquiler de largo término (18 a 99 años) llamado "*Le bail emphytéotique*" similar a un derecho de superficie.

⁵³ PLH París 2011-2016: 13

⁵⁴ <http://www.rivp.fr/rivp/qui-sommes-nous/histoire/>

El Gobierno central financia la construcción de viviendas sociales principalmente a través de la **Caja de Depósitos y Consignaciones (CDC - Caisse des dépôts et consignations)**. Esta caja otorga préstamos públicos gracias a la "Livret A" (cuenta de ahorros con tasa regulada libres de impuestos). En el 2012, los ahorros a través de la *Livret A* para el desarrollo sostenible ascendieron a € 342,6 mil millones⁵⁵.

En general, la financiación para proyectos de vivienda social en Francia proviene⁵⁶:

- 76,5% a través de préstamos de la CDC (a través de la *Livret A*)
- 10% del capital de "equidad"
- 8% de subsidios de Autoridades Locales
- 3% subsidios Estatales
- 2,5% subsidios o descuentos en préstamos a empleados (el 1% de nóminas).

El 1% de nóminas, desde 1953, proviene de empresas del sector privado no agrícola. Actualmente se denomina "**Acción Vivienda (Action Logement)**" y desde el 2006 es pagado por empresas con más de 20 empleados. El fondo recaudado por más de 217 mil empresas es administrado por los **Comités Interprofesionales de Vivienda (CIL)**. Su contribución representa casi la totalidad de la financiación de la ANRU⁵⁷, 50% utiliza para crear viviendas para trabajadores que forman parte de la organización y el resto se destina al Fondo Nacional de Ayuda a la Vivienda (*Fonds National d'Aide au Logement- FNAL*) para financiar viviendas fuera de los CIL. A cambio de esta contribución la organización adquiere el derecho de adjudicar algunas viviendas para los trabajadores que representa⁵⁸.

Los proveedores de vivienda sociales tienen acceso a distintas ayudas a manera de **subvenciones, préstamos e incentivos fiscales para la construcción** del parque social (tabla 5).

Tabla 5. Ayudas para la construcción de viviendas

Políticas /Programas de financiamiento	¿Quién da la ayuda?	¿Tipo de ayuda?	
Ayudas a la construcción del parque de vivienda (a promotores, construcción propia)	Estado, principalmente a través de la Caja de Depósitos y Consignaciones (CDC - Caisse des dépôts et consignations - "Livret A")	Subvenciones	Subvención base en relación al tamaño medio de la operación a realizar
			Prima de inserción en la Ile-de-France para facilitar la construcción de viviendas sociales en el área donde el costo del suelo es muy alta.
			Subsidio de parte del precio del suelo para permitir la implantación en zonas donde la compra o desarrollo del suelo son altos
			Cesiones y descuento en la compra/venta de suelo público (La lista de suelos a ceder la establece el Prefecto de la Región)
			PALULOS (Prime à l'amélioration des logements à usage locatif) subvención del 20/25% de coste de obra, para financiar la rehabilitación del parque de alquiler (viviendas de más de 15 años)
		Incentivos fiscales	Los organismo HLM y las Oficinas Públicas de Desarrollo y Construcción (offices publics d'aménagement et de construction - OPAC) están exentas del impuesto de sociedades
			IVA reducido para construcción de viviendas (10% viviendas intermedias / 5% vivienda social)
			Operaciones de viv social exentas de Impuesto sobre la Propiedad entre 15 y 25 años (taxe foncière sur les propriétés bâties - TFPB)
		Préstamos	PLS (prêt locatif social) Péstamos con interés reducido para construcción de alquiler social
			PLI (prêt locatif intermédiaires) prestamos para alquiler intermedio

Fuente: Elaboración propia. (datos: <http://www.vie-publique.fr/politiques-publiques/logement-social/financement/>: TRILLA. 2002)

⁵⁵ <http://www.economie.gouv.fr/cedef/generalisation-livret-a>

⁵⁶ Housing Europe Review 2012: 31

⁵⁷ Agencia Nacional para la Renovación Urbana

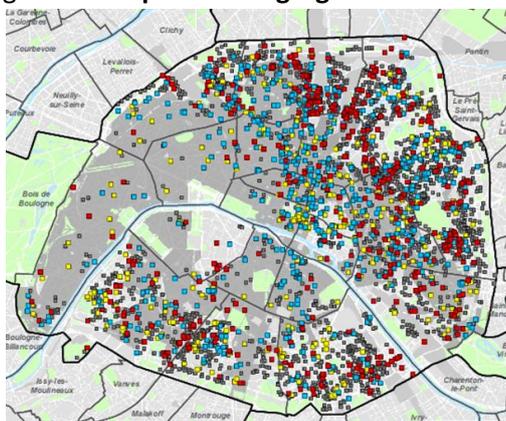
⁵⁸ <http://www.actionlogement.fr/>

"El reparto de fondos públicos lo realiza directamente el Estado por regiones y departamentos. Las regiones no disponen de competencias en materia de vivienda, aunque pueden, al igual que los departamentos, completar las ayudas directas del Estado con dotaciones presupuestarias propias, especialmente en el campo de la rehabilitación de los parques de vivienda social." (Trilla, 2002: 177).

En el 2006, la Ley de Compromiso Nacional por la Vivienda (*engagement national pour le logement - ENL*) define las **condiciones de venta de viviendas HLM** a los inquilinos que residen en ella, de esta forma el Estado logra captar fondos que serán destinados a la construcción de nuevas viviendas dentro de los mismos municipios⁵⁹.

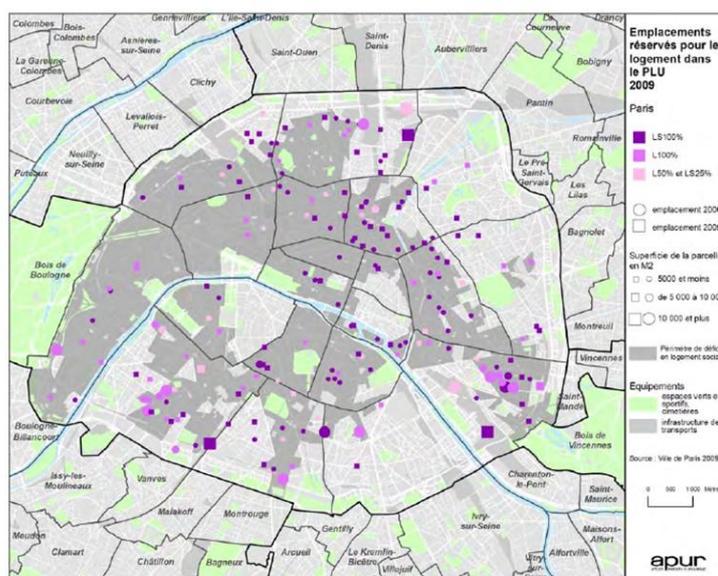
A su vez, se realiza la ampliación del parque social a través de compra o rehabilitación de vivienda precaria. En la fig. 6 se puede visualizar el stock agregado a vivienda social entre 2001 y 2009 en la ciudad de París. Los puntos de color rojo simbolizan las nuevas viviendas construidas; azul: adquisición por rehabilitación; amarillo: adquisición convencional; gris: las viviendas ya existente en 2001.

Figura 6. Parque social agregado 2001-2009.



Fuente: APUR, 2010

Figura 7. Área reservada para vivienda. Plan Local de Urbanismo (PLU) 2009



Fuente: PLH Paris 2011-2015

⁵⁹ <http://www.vie-publique.fr/politiques-publiques/logement-social/chronologie/>

8.1 Adjudicación de Viviendas

El requisito principal para acceder a una HLM es el nivel de ingresos, dando prioridad a grupos vulnerables (sin hogar, familia monoparental, p.ej).

No existe un organismo único para la recepción de solicitud de vivienda. La solicitud puede ser introducida en cualquier "ventanilla" de atención en París como:⁶⁰ Oficinas Públicas de Vivienda (Paris Habitat OPH); el Banco de la vivienda; oficinas de atención del Ayuntamiento Distritales; solicitud on-line (activada desde abril 2015).

Al introducir la solicitud a través de cualquier medio aceptado, se asigna un "**número único**" de registro **nacional**⁶¹. Luego la solicitud es evaluada y priorizada a través de un **sistema de baremación** por la comisión especial de asignación de vivienda (CAL) compuesta por representantes de los diferentes agentes involucrados en la gestión de vivienda: representantes de proveedores sociales, servicios sociales, ayuntamiento, CIL, entre otros⁶².

Tabla 6. **Proceso de acceso y adjudicación**

Adjudicación			
Sistema de Solicitud de Vivienda	Gestiona/Recibe solicitud de vivienda	Evalúa solicitud y Asigna viviendas	Espera promedio para asignación de vivienda
Registro único. Asignan un "número único" de registro a Nivel Nacional. Desde el 7 de abril 2015, se puede realizar la solicitud on-line.	Diversas oficinas: *Banco de la Vivienda *OPH-Ayuntamiento/HLM *Oficinas Distritales *on-line	Comisión de asignación de vivienda (CAL): representantes de arrendadores sociales, servicios sociales, Ayuntamiento, asociaciones con derecho de reserva, otros / a través de Proceso de Baremación	8 años se considera un período largo de espera en París.

Fuente: Elaboración propia.

Francia ofrece también ayuda a la población para el acceso a la vivienda (tabla 7) y a organismos o particulares para la rehabilitación de edificios (tabla 8) mayoritariamente **financiadas por el Estado y gestionadas por las autoridades locales** (esta gestión es de manera voluntaria y sólo lo pueden realizar las autoridades locales que cuentan con un PLH)⁶³.

También existen ayudas directas para la compra y el alquiler del mercado libre. Según UNHABITAT (2011) Francia provee un cuarto de millón de hipotecas a tipo de interés cero, anualmente.

⁶⁰ http://www.paris.fr/pratique/logementsocial/demande-logement-social/envoyez-ou-deposer-dossier/rub_9390_stand_74889_port_23025

⁶¹ en el año 2000 el número de registro asignado era a nivel departamental, sin embargo a partir de 2009, con la **Ley de Movilización para la Vivienda y la Lucha contra la Exclusión Social** se unifican los requisitos y el formulario para obtener un "**número único**" de registro a nivel Nacional

⁶² Questions d'habitatge, 2009:7

⁶³ Bosch, 2010; Trilla, 2002

Tabla 7. Ayudas para el acceso a la vivienda

Ayudas para el acceso a la vivienda (subvención para compra, ayuda al alquiler, desgravación de impuestos, otros)	Estado, a través de la Caja de subsidios familiares (Caisse d'allocations familiales, CAF) Gestionado por Ayuntamientos	Subsidios. En función de ingresos, tamaño de vivienda y costo de alquiler.* También pueden acceder estudiantes sin distinción de nacionalidad, con papeles en regla.	APL (<i>l'aide personnalisée au logement</i>) Ayuda personalizada a la vivienda: Ayuda al pago del alquiler de viviendas privadas en función de los ingresos, tamaño de hogar y coste de alquiler. Superficie mínima de alojamiento: 9m2 por persona.
			ALF (<i>l'allocation de logement familiale</i>) Subsidio de vivienda familiar. Personas que no entran en el APL, que tienen hijos o personas dependientes. Superficie mínima de alojamiento: 9m2 por persona, o 70m2 para 8 personas o más.
			ALS (<i>l'allocation de logement sociale</i>) Asignación de vivienda social. Para personas que no pueden beneficiarse de la APL o ALF.
			Loca-Pass: para Jóvenes trabajadores (menores de 30 años), trabajadores con contrato definido (CDD) o Becarios del Estado. Cubre anticipo de la fianza directamente al arrendador o en una garantía de pago. La fianza solidaria es válida tres años y se hace cargo de hasta dieciocho mensualidades en caso de imposibilidad de pago por el inquilino.
	Estado a través del Fondo de vivienda solidaria (<i>fonds de solidarité pour le logement -FS</i>)	Subsidios	Ayuda a hogares que experimentan problemas para mantenerse dentro de una vivienda o acceder a ella debido a dificultades financieras, dificultades de integración social o ambos. Puede ser para pago de la fianza, costo de mudanzas, superposición de dos rentas, pago de facturas de electricidad y agua, otros.
Bancos concertados con el Ayuntamiento	Préstamos	Préstamo París vivienda 0% (Prêt 0% Paris logement, PPL). Préstamo sin interés concedido por los bancos concertados con el ayuntamiento para financiar la compra de una vivienda por una familia.	
Acción Vivienda - Comité Interprofesional de la Vivienda (CIL)	Préstamos y Ayudas	Préstamos y ayudas complementarias, para trabajadores miembros de Acción Vivienda	

* El cálculo de la ayuda se puede realizar en: <http://www.caf.fr/aides-et-services/les-services-en-ligne/estimer-vos-droits>
Fuente: Elaboración propia. (Datos: Trilla, 2002; web ayuntamiento París: www.paris.fr)

Tabla 8. Ayudas para la rehabilitación de viviendas

Políticas /Programas de financiamiento	¿Quién da la ayuda?	¿Tipo de ayuda?	
Otras ayudas. Ayudas para la Rehabilitación	Estado, diversos organismos	Ayudas para mejora de vivienda (viviendas de al menos 15 años)	Ayuda a través de CAF (Caja de subsidios familiares)
			Ayuda a través del CASVP (Centro de Acción Social del Ayuntamiento)
			Ayuda a través de ANAH (Agencia Nacional de Vivienda)
	Estado, diversos organismos	Ayudas para adaptación de viviendas para uso de personas mayores o discapacitados	Ayudas gestionadas por Le PACT, asociaciones de servicios sociales para la accesibilidad de la vivienda, financiadas por diversos organismos Estatales como: Maison Départementale des Personnes Handicapées (MDPH); ANAH; Caisse Nationale d'Assurance La vejez (CNAV); CAF; Crédit Municipal; El Centro de Acción Social del Ayuntamiento de París (CASVP)
	Estado a través de ANAH, gestiona Ayuntamiento	Ayudas para la renovación energética	

Fuente: Elaboración propia. (Datos: web ayuntamiento París: www.paris.fr)

9. Organismos de Seguimiento y análisis

Francia presenta un sistema amplio y desarrollado de control y evaluación de la política de vivienda, a nivel nacional, regional y local, a través de distintos observatorios y agencias como:

- Instituto Nacional de Estadística y estudios Económicos (INSEE)
- Agencia Nacional de Información de la Vivienda (ANIL)
- Agencia Departamental por la Información de la Vivienda (ADIL)
- Observatorio de Rentas de la aglomeración de París (OLAP)
- Observatorio Regional del Suelo (ORF)
- Observatorio de vivienda social
- Observatorio de vivienda y hábitat de París
- Observatorio para la prevención de la degradación de inmuebles antiguos.
- Otros.

Se observa una gran cantidad de observatorios y organismos encargados de realizar estadísticas y seguimiento en las distintas escalas territoriales, lo que refleja la complejidad que caracteriza el sistema de política de vivienda en Francia a nivel nacional y local.

10. Conclusiones

- Según datos del año 2011, Francia, se encuentra dentro de los países de la UE en la que predomina la vivienda en propiedad (58%) y que cuenta con un stock de alquiler social elevado (17%). A nivel local, en París, la tenencia se invierte a favor del alquiler (61%), donde un 44% se refiere a vivienda en alquiler de mercado libre y un 17% a alquiler social (Datos extraídos de INSEE, 2011; Pittini & Laino, 2011).
- El sistema de gestión de vivienda de Francia y París es complejo y centralista. (Bosch, 2010; Trilla, 2002). Su complejidad se observa en el gran número de organismos involucrados con algunos solapamientos de competencias.
- Desde el 2004 se ha intentado reforzar la descentralización en Francia con la Ley de las “libertades y responsabilidades locales” sin embargo esta delegación de responsabilidades en las autoridades locales es únicamente *voluntaria* lo que no ayuda a la real descentralización de la gestión de la vivienda.
- Más del 75% del presupuesto para la construcción de nuevas viviendas proviene del gobierno central a través de la banca pública (Pittini & Laino, 2011). A su vez, es el principal responsable de regular y supervisar los proveedores de vivienda social registrados (HLM y SEM) y financiar las ayudas de acceso a la vivienda.
- La Banca Pública (Caisse de Depots et Consignations) ha logrado su “independencia financiera” gracias a la recaudación de fondos a través de la “Livret A”, cuenta de ahorro ofrecida al público general. Con estos fondos, ofrecen préstamos a largo plazo con tasas subsidiadas a los proveedores de vivienda social, además de otorgar beneficios fiscales (reducción de IVA, exención de impuestos, e.o). Otra parte del financiamiento de la VS, proviene de la recolección del impuesto de vivienda (1%) a trabajadores de la mediana y grande empresa.
- Existe un sistema de monitorización y seguimiento de la política de vivienda que incorpora agentes externos y que resulta bastante robusto.

- Entre los mecanismos de ampliación del parque social destaca las obligaciones urbanísticas. A través de la Ley de Solidaridad y Renovación Urbana (SRU) del año 2000, establecen una obligación de al menos un 20% de vivienda social en municipios de más de 3.500 habitantes, en París, los proveedores privados deben reservar el 25% del área de construcción de vivienda social, de no cumplirse esta obligación los municipios deben pagar impuestos que se destina a la construcción de vivienda. Actualmente, muchos de los municipios han preferido pagar estas multas⁶⁴. También existe la mediación con propietarios de vivienda privada, que se encuentren vacías o se deban rehabilitar, para captar y aumentar el stock de vivienda de alquiler social.
- El gobierno central, controla los precios de vivienda social e intermedia a través de sus diferentes clasificaciones (PLAI, PLUS, PLS, PLI). A su vez, las organizaciones HLM tienen la capacidad de conocer la evolución anual de los ingresos de sus beneficiarios y aplicar un suplemento de alquiler en caso que los ingresos familiares excedan un 20% de los ingresos máximos para la asignación de la vivienda⁶⁵.
- El control de renta del mercado privado se realiza indirectamente a través del Observatorio de Rentas de París, institución que lleva seguimiento, analiza y publica anualmente el precio de alquiler privado según ubicación, área, edad de la edificación, antigüedad de contrato, entre otros. Publicación accesible al público general que permite tener precios referenciales del mercado privado e influir indirectamente en los mismos.
- En relación a la participación comunitaria, se observa que en París, representantes de las organizaciones de inquilinos se involucran en el diseño de estrategias y política de vivienda social, a su vez, forman parte de la comisión de asignación de viviendas.

11. Bibliografía

- AORIF (2010). Rapport d'activité 2009. París: Agence Nationale de l'Habitat.
- APUR (2010). Paris, éléments de diagnostic. Préparation du PLH Paris. Atelier Parisien d'Urbanisme.
- APUR (2013). L'accès au logement social à Paris. Atelier Parisien d'Urbanisme.
- Arbaci, S. (2007). Ethnic Segregation, Housing Systems and Welfare Regimes in Europe. *European Journal of Housing Policy*, 7:4, 401 - 433.
- Bosh, J. (2010). Les politiques métropolitaines d'habitatge a Europa. Els casos de Londres, París, Brussellesi Barcelona. Diputació de Barcelona.
- CECODHAS. The development of Social Housing, CECODHAS-USH-Dexia, 2008.
- Czischke, D & Pittini, A. (2007) Housing Europe 2007 review of social, co-operative and public housing in the 27 eu member states. CECODHAS, Brussels.
- Kemeny, J. (1995). From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective. London and New York: Routledge.
- Pittini, A. & Laino, E. (2011) Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems. CECODHAS, Brussels.
- PMHB (2009). Funcionamiento de los registros únicos de solicitantes de vivienda protegida en el ámbito europeo. Questions d'habitatge nº 16. Ayuntamiento de Barcelona

⁶⁴ <http://www.vie-publique.fr/politiques-publiques/logement-social/index/>

⁶⁵ <http://www.pratique.fr/location-logement-social.html>

- Scanlon, K. & Whitehead, C. (ed.) (2008). Housing in Europe II. London School of Economics and Political Science.
- Trilla, C. (2002). La política d'habitatge en una perspectiva europea comparada. Col·lecció Estudis Socials. Fundació LaCaixa, núm. 9.
- UN-Habitat (2011). Affordable land and housing in Europe and North America. United Nations Human Settlements Programme.
- Whitehead, C. & Scanlon, K. (ed.) (2007). Housing in Europe. London School of Economics and Political Science.

Marco Legal:

- Programme Local de l'habitat de Paris 2011-2016.
- Programme Local de l'habitat de Paris 2011-2016 modifié. (2015)

Páginas web de referencia:

- http://www.paris.fr/pratique/logement/logementsocial/qui-a-droit-a-un-logement-social/rub_9377_stand_4462_port_23020
- www.insee.fr
- <http://www.observatoire-des-loyers.fr>
- <http://www.aorif.org/logement-social-en-idf/les-loyers-hlm>
- <http://www.parishabitatoph.fr/>
- <http://www.parishabitatoph.fr/>
- <http://www.dossierfamilial.com/sante-social/hebergement/logement-hlm-le-calcul-du-surloyer-57184>
- <http://www.pratique.fr/location-logement-social.html>
- <http://www.vie-publique.fr/politiques-publiques/logement-social/index/>
- <http://www.economie.gouv.fr/cedef/generalisation-livret-a>
- <http://www.actionlogement.fr/>
- <http://www.vie-publique.fr/politiques-publiques/logement-social/chronologie/>
- <http://www.rivp.fr/rivp/qui-sommes-nous/histoire/>
- http://www.paris.fr/pratique/logementsocial/demande-logement-social/envoyez-ou-deposer-dossier/rub_9390_stand_74889_port_23025
- <http://www.vie-publique.fr/politiques-publiques/logement-social/index/>
- <http://www.pratique.fr/location-logement-social.html>

NUEVA YORK, EEUU. ESTUDIO DE CASO.

1. Aproximación al contexto

Estados Unidos, situada en América del Norte, es una República Federal Constitucional compuesta por 50 estados⁶⁶. Tiene una superficie de 9.831.510 Km² y una población de 319.047.000⁶⁷ personas, es uno de los países más poblados del mundo y presenta una densidad de población moderada, con 32 habitantes por Km².

Estados Unidos es la primera economía del mundo por volumen de PIB, que en 2014 fue de 13.111.705 millones de euros⁶⁸. Su deuda pública en 2013 fue de 13.056.275 millones de euros, un 103,42% del PIB y su deuda per cápita de 41.160 € euros por habitante⁶⁹. Ocupa el puesto número 5 del ranking de desarrollo Humano⁷⁰. El porcentaje del gasto público en educación es del 12,91%, en salud 20,71% y en defensa 16,49%

Nueva York tiene una población de 8.491.079 según los datos del 2014 de la oficina del Censo de USA. El territorio de la ciudad está dividido en 5 distritos.

Figura 2. Distritos de Nueva York



Tabla 1. Estructura sociodemográfica

Estructura sociodemográfica	EEUU	Nueva York
Superficie (Km ²)	9.831.510	1214
Población total (nº)	319.047.000	8.491.079
Densidad de población (Hab/km ²)	34,2	18
Población en desempleo (%)	5,50	6,60
Población en situación de pobreza (%)	14,5	20,3
Población extranjera (%)	13%	36% (nacidos fuera)

Fuente: Elaboración propia

⁶⁶ Ministerio de Asuntos Exteriores, fichas países

http://www.exteriores.gob.es/Documents/FichasPais/ESTADOSUNIDOS_FICHA%20PAIS.pdf

⁶⁷ Expansión Datos Macro <http://www.datosmacro.com/paises/usa>

⁶⁸ Expansión Datos Macro <http://www.datosmacro.com/paises/usa>

⁶⁹ Expansión Datos Macro <http://www.datosmacro.com/paises/usa>

⁷⁰ Human development Reports, United Nations Development Programme, <http://hdr.undp.org/es/content/human-development-index-hdi-table>

1.1 Aproximación histórica

La vivienda pública siempre ha constituido una parte menor del stock de viviendas en los EE.UU y los subsidios para los propietarios de viviendas superan a la financiación de la vivienda pública de alquiler (Fields and Uffer, 2014)

A partir de los años treinta, el gobierno construía viviendas, las mantenía y era propietario de ellas. Nueva York fue la primera ciudad del país en crear vivienda pública, First Houses, ubicada en la Avenida A, fue construida en 1935. El programa nacional empezó con la Ley de Vivienda del año 1937. A partir de la década de 1970 la política federal impuso fuertes reducciones a la financiación y una moratoria a la construcción de nueva vivienda pública y más recientemente ha incentivado la demolición de antiguos desarrollos (Fields and Uffer, 2014). Gran parte de la "vivienda pública" aun existe pero el gobierno no ha construido más desde 1974.

Actualmente la producción de vivienda económica está más mercantilizada con el programa de Crédito Fiscal para viviendas de bajos ingresos del Tesoro que subsidia indirectamente los costos de construcción y con las cupones para su uso en el alquiler privado que reciben muchos hogares a través del programa de *Section 8 Housing Choice*. (Fields and Uffer, 2014)

2. Estructura socio-residencial: Significación de la vivienda social

Tabla 2. Estructura socioresidencial

Contexto	Parque total de Viviendas	Vivienda por c/1.000 habitantes	Parque de vivienda en Propiedad (%)	Parque de vivienda en alquiler de mercado libre (%)	Parque de vivienda en alquiler social (%)
EEUU	132.802.859	416,50	64,90%		
NUEVA YORK	3.088.881	367,46	31,86%	26,29%	41,85%

En EEUU el estado no construye vivienda pública desde 1974, sin embargo, existen diferentes medidas para favorecer un precio asequible tal y como se verá más adelante.

La Autoridad de la Vivienda de la Ciudad de Nueva York (NYCHA) es la más grande de los Estados Unidos en su tipo. En el resto del país las unidades de vivienda han ido derribando el parque de vivienda pública por su falta de mantenimiento y deterioro, mientras que la NYCHA hace esfuerzos por conservarlo.

El tipo de programa al que se puede acceder para obtener una vivienda asequible está delimitado por el límite de ingresos familiares, según la tabla que se muestra a continuación.

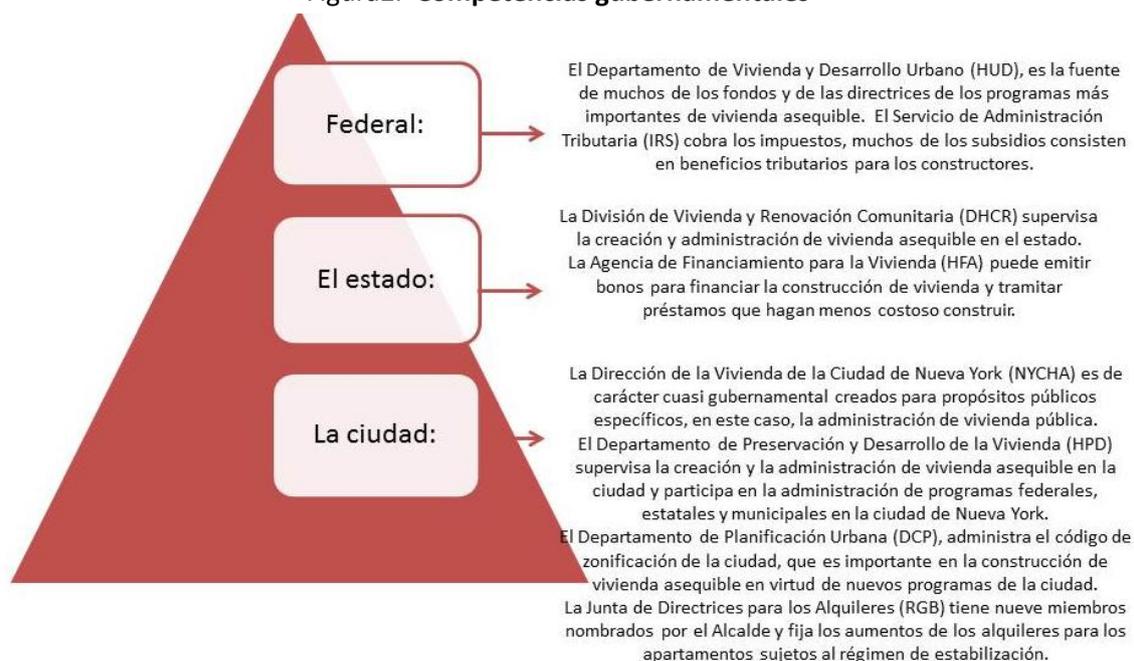
Tabla 3. Ingresos

Franja de ingresos	Porcentaje del AMI	Renta mensual requerida para pago de alquiler	Ingresos anuales (para hogar de 4 personas)
Ingresos extremadamente bajos	0-30%	+ de 629 \$	+ 25150 \$
Ingresos muy bajos	31-50%	630-1049 \$	25151-41950 \$
Ingresos bajos	51-80%	1050-1678 \$	41951 - 67120 \$
Ingresos moderados	81-120%	1679 - 2517 \$	67121-100680 \$
Ingresos medios	121-165%	2518-3461 \$	100681-138435 \$

3. Líneas de actuación en Políticas de vivienda

Hay tres niveles gubernamentales que participan en los programas de vivienda asequible:

Figura2. Competencias gubernamentales



Fuente: Elaboración propia.

4. Instrumentos de políticas de vivienda (Plan de vivienda)

En el Plan de Vivienda vigente actualmente que tiene una duración de 10 años. Se ha creado con la coordinación de 13 agencias y la participación de 200 personas. El Plan es municipal aunque en su ejecución existe una coordinación con las otras áreas gubernamentales. El Plan dice que los barrios tienen que ser diversos y habitables, que se ha de preservar la asequibilidad y calidad del stock de vivienda existente, además de construirse nueva vivienda

asequible. Presta especial atención a la necesidad de promocionar vivienda para personas sin hogar⁷¹ y las personas mayores, estas viviendas tienen que ser accesibles y dar apoyo.

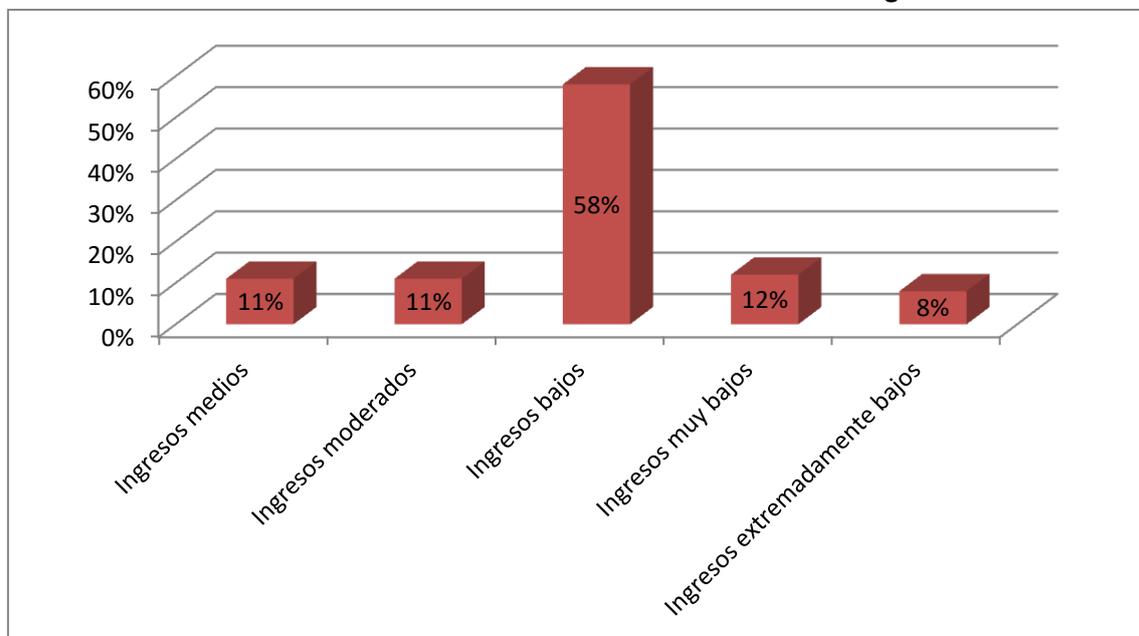
El Plan tiene 8 principios rectores:

- 1.- Las políticas deben abordar cambios demográficos de la ciudad y ampliar el alcance de aquellos a quienes servimos
- 2.- Procesos de planificación de la ciudad y políticas de uso de suelo necesitan ser reformadas para ser más asequible, más densa y mejor planificada para el crecimiento a través de inversiones en infraestructuras y servicios
- 3.- La diversidad económica debe ser una piedra angular del desarrollo de la vivienda. En futuros cambios de zonificación el ayuntamiento debe exigir la producción de vivienda para garantizar un crecimiento equilibrado
- 4.- Herramientas municipales y bienes públicos desplegados de forma más eficaz
- 5.- Proteger estratégicamente inversiones pasadas y asegurar la asequibilidad de los barrios en cambio
- 6.- Proteger a inquilinos
- 7.- Aprovechar los mercados favorables de hoy y adaptarse a condiciones futuras
- 8.- Aumentar financiación a programas de vivienda

El objetivo principal de este plan es que haya vivienda asequible para cada neoyorquino independientemente de su renta. Existe un compromiso de construir y preservar cerca de 200.000 unidades asequibles y de ayudar a inquilinos y pequeños propietarios para preservar la asequibilidad de sus casas. De estas 200.000 unidades el Plan plantea preservar el 60% de vivienda existente y construir un 40% de vivienda nueva.

Esta vivienda asequible sería para diferentes tipos de rentas distribuyéndose de la siguiente manera:

Tabla 4. Distribución de vivienda en relación a nivel de ingresos



⁷¹ En Nueva York hay más de 50.000 personas que duermen en albergues

El Plan intenta responder a una crisis de escasez de vivienda asequible, en la que los salarios de los inquilinos se han estancado durante los últimos 20 años, incrementándose menos de un 15% después del ajuste de la inflación, mientras que durante el mismo periodo la media mensual de la renta de un apartamento en Nueva York aumentó un 40%. El resultado es que muchas personas tienen que destinar una cuota muy alta de sus ingresos para el alquiler y esto afecta a todos los grupos de ingresos y en todos los distritos. Además el mercado de vivienda está sobrecargado, ya que cada vez se traslada más gente a Nueva York, las familias y las personas mayores se quedan en la ciudad y el mercado de vivienda privado no ha producido vivienda suficiente.

- Entre 2005-2012 las rentas aumentaron un 11% mientras que los ingresos se estancaron
- En 2012 casi el 55% de las viviendas de alquiler tenían una renta cargada (gastaban + del 30% de sus ingresos en costes de la vivienda)
- Más del 30% de los alquileres de vivienda son rentas seriamente cargadas porque gastan + del 50% de sus ingresos en vivienda

Principales políticas y programas:

- Fomentar diversidad y barrios habitables
 - Identificar oportunidades de vivienda asequible en los 5 distritos
 - Implementar un programa de viviendas inclusivo obligatorio
 - Aprovechar las inversiones en viviendas asequibles para generar empleos de calidad
- Preservar la asequibilidad y calidad del stock existente de vivienda
 - Proteger a los inquilinos y detener la marea de desregulación de alquileres
 - Adoptar un enfoque más estratégico para la preservación
 - Introducir incentivos simples y flexibles para preservar la asequibilidad a largo plazo
 - Preservar la asequibilidad de viviendas desreguladas donde los alquileres pueden subir por un cambio en las condiciones del barrio
 - Dirigir un nuevo programa para incentivar las actualizaciones en eficiencia energética para vivienda asequible en la necesidad de preservación incluyendo edificios pequeños y medianos, creando ahorros energéticos y asequibilidad a largo plazo
- Construyendo nueva vivienda asequible para todos los neoyorquinos
 - Aumentar significativamente el número de unidades al servicio de los neoyorkinos de ingresos más bajos
 - Desarrollar vivienda asequible en espacios públicos y privados infrautilizados
 - Crear 2 nuevos programas para pequeños desarrollos en espacios vacíos
 - Introducir nuevos programas de ingresos mixtos
 - Involucrar a las personas residentes en los desarrollos de la NYCHA y comunidades de los alrededores a identificar necesidades locales y oportunidades
 - Reformar la ley de zonificación, normativa de edificios y viviendas y otras regulaciones para disminuir costos y desbloquear las oportunidades de desarrollo
 - Estirar más los dólares del subsidio de vivienda de la ciudad
 - Garantizar vivienda sostenible asequible según el crecimiento demográfico de la ciudad
- Promover vivienda para personas mayores, sin hogar, de apoyo y accesible
 - Mover financiación de albergues para personas sin hogar con un alto coste a vivienda permanente de bajo coste

-Desarrollar más vivienda de apoyo para mejorar los resultados en salud y ahorrar dinero público

5. Vivienda social

El gobierno define que una vivienda es asequible si una familia no gasta en ella más del 30% de sus ingresos, en este caso considera que está al alcance de una familia de ingresos medios o más bajos. Los límites de ingresos para los programas de vivienda asequible se calculan utilizando el ingreso mediano familiar (MFI). También es conocido como ingreso mediano en la zona (AMI).

El ingreso mediano familiar es lo que gana la familia que está justo en la mitad de la escala de ingresos. Por definición, la mitad de las familias ganan más y la otra mitad ganan menos.

Se utiliza el MFI para crear categorías de ingresos y cada categoría es una escala de porcentajes basado en el MFI. Hay distintos programas de vivienda asequible para distintas categorías de ingresos.

El gobierno divide el país en casi 1.000 zonas diferentes y calcula el MFI de manera separada para cada una porque el costo de la vivienda y los ingresos varían según el lugar. En la Zona Metropolitana de Nueva York, el MFI para una familia de cuatro personas es de \$76.800.

Algunos programas ofrecen subsidios directamente a las familias para que puedan pagar su vivienda. Otros ofrecen subsidios a la empresa constructora o al propietario del terreno para que proporcionen viviendas que las familias puedan pagar.

6. Mecanismos de control de precios y ampliación del parque social.

Tabla 5. Programas de vivienda asequible

Vivienda pública	Ingresos bajos o menos
Sección 8	Ingresos muy bajos o menos
80/20	Ingresos muy bajos
Créditos tributarios para familias de ingresos bajos	Ingresos muy bajos
Mitchell-Lama	Ingresos moderados y medios
Zonificación inclusiva	Ingresos bajos y 125% del MFI
421A	60% del MFI
Estabilización de alquileres	Alquileres con un valor de \$2.000 por mes o menos

6.1 Sección 8

Se empezó a aplicar a partir de los años setenta. Es un programa que existe a nivel nacional y está pagado con fondos federales. Para la ciudad de Nueva York se destinan aproximadamente \$900 millones, aunque esta cifra varía anualmente. Existen dos modalidades del programa, una dirigida para personas que alquilan la vivienda y otras para propietarios.

6.1.1 Sección 8 - Inquilinos

El gobierno empezó a ofrecer subsidios, a través de vales, a las familias para que alquilaran viviendas a los propietarios privados.

El programa de la Sección 8 ofrece vales a familias de ingresos muy bajos para ayudar a pagar el valor del alquiler en el mercado privado. Hoy en día en la ciudad de Nueva York es casi imposible acogerse al programa de la Sección 8 a menos que se pertenezca a ciertos grupos (víctimas de violencia de género, personas remitidas por el Servicio de la Niñez, o participantes en el programa de protección de testigos).

El gobierno federal (HUD) asigna recursos a las oficinas municipales de vivienda, las cuales ofrecen vales a familias que, a su vez, los traspasan a los propietarios para cubrir una parte del alquiler. Los propietarios canjean los vales por dinero.

Las oficinas municipales de vivienda pueden fijar el límite superior entre el 50% y el 80% del MFI. NYCHA y HPD lo fijan en el 50%. Es la familia quien busca el apartamento, cuyo alquiler esté dentro de los límites y cuyo propietario esté dispuesto a aceptar el vale.

La mayoría de las familias pagan el 30% de sus ingresos en vivienda y el vale cubre el resto. El gobierno fija un límite superior del costo del alquiler. Esta cifra es el "justo valor de mercado".

El tiempo medio de espera es de 8 años, aunque actualmente la lista está cerrada y hay en espera unas 130.000 familias. Alrededor de 83.000 hogares (unas 270.000 personas) reciben vales en la ciudad de Nueva York.

La familia que se acoge al programa de la Sección 8 puede permanecer en él hasta que el 30% de sus ingresos alcance para pagar todo el alquiler (y no necesite un vale para compensar la diferencia).

6.1.2 Sección 8 – Propietarios

En este programa, el gobierno federal (HUD) firma un contrato con propietarios privados que aceptan reservar algunas de sus viviendas a familias que cumplan los requisitos.

Esta modalidad del programa se aplica a edificios privados. El HUD ofrece subsidios a propietarios privados para que destinen una parte de las viviendas en un edificio a los participantes en el programa. A las familias participantes se les asigna un subsidio para vivir en un edificio determinado. Cada edificio tiene su propia lista de espera y las familias pueden postular a todos los edificios que quieran.

En la ciudad de Nueva York, las familias tienen que ganar 50% o menos del MFI. Es igual que la otra modalidad del programa. La mayoría de las familias destinan el 30% de sus ingresos al alquiler y el subsidio cubre el resto.

El HUD asigna más de \$500 millones para vivienda en la ciudad de Nueva York. El programa comprende unas 90.000 viviendas, el número de viviendas es fijo, pero miles de ellas están en peligro de salir del programa y normalmente HUD negocia aumentos de los subsidios con los propietarios de los edificios cuyos contratos estén por vencer para que sigan en el programa.

La duración típica de un contrato para los propietarios es de 10 a 20 años. Los propietarios pueden renovar por períodos adicionales que pueden ir desde unos cuantos meses hasta años.

Para las familias, es el mismo caso que en la otra modalidad del programa, o sea, pueden permanecer en el programa hasta que el 30% de sus ingresos alcance para pagar la totalidad del alquiler.

6.2 Vivienda Pública

El gobierno federal (HUD) da dinero a la dirección municipal de vivienda (NYCHA) para que administre y mantenga los edificios, cobre los alquileres y ayude a decidir quién vivirá en ellos. Además, la ciudad de Nueva York gasta alrededor de \$1.900 millones. Una gran parte del presupuesto procede del alquiler y otra pequeña cantidad del estado y de la ciudad.

Está dirigido a familias con ingresos bajos, que deben ganar un 80% o menos del MFI, (\$61.450 o menos para una familia de cuatro personas) pero, si empiezan a ganar más del 80%, no serán desalojadas de la vivienda pública.

En este momento, la ciudad de Nueva York reserva la mitad de los apartamentos que se ofrecen a “familias que trabajen” y estén en el extremo más alto de la escala.

Las familias pagan desde un 30% de sus ingresos hasta un “alquiler fijo” basado en el valor de mercado. El tiempo aproximado de espera para acceder a una vivienda pública es de 8 años. Las unidades de vivienda pública son asequibles de manera permanente, por lo menos hasta que sean demolidas.

Existen alrededor de 180,000 viviendas públicas y aproximadamente 400.000 neoyorquinos viven en viviendas, es decir 1 de cada 20. Sin embargo, no se han construido más desde 1974 y las unidades demolidas no serán remplazadas.

6.3 Estabilización de alquileres

La Ley de Estabilización de Alquileres es una ley estatal que limita cuanto se puede aumentar el alquiler cada año. La ley entró en vigor en 1969 y es aplicable a los edificios construidos antes de 1974 y a algunos posteriores que obtuvieron una deducción tributaria en virtud de otros programas de vivienda. (Hay otra ley más antigua de control de alquileres del año 1943, pero cubre menos de 50.000 viviendas, número que se está reduciendo rápidamente).

En los apartamentos comprendidos en el régimen de estabilización, los propietarios solo pueden subir el alquiler un cierto porcentaje cada año y no pueden desalojar a los inquilinos sin causa justificada (por ejemplo, para tratar de encontrar un inquilino que pueda pagar más). La Junta de Directrices para los Alquileres se reúne cada año a fin de revisar los costos para inquilinos y propietarios y celebra una reunión pública en que se fija un porcentaje máximo de aumento, por lo general de un 3% a un 5%. La ley también exige que los propietarios se hagan cargo de ciertos servicios y arreglos.

Los ingresos familiares deben ser inferiores a \$175.000. El apartamento debe estar en un edificio que participe en el programa y el alquiler debe ser inferior a \$2.000 por mes, pero los alquileres no varían según cual sea el ingreso familiar.

La Ley de Estabilización de alquileres cubre un poco más de un millón de viviendas en la ciudad de Nueva York, alrededor de la mitad de todas las viviendas de alquiler. Sin embargo, cerca de 10.000 viviendas salen del programa cada año y muy pocas se van sumando a él, de manera que el alcance del programa se está reduciendo.

Los gastos de ejecución y administración del programa son sufragados por la ciudad y el Estado. El programa dura hasta que el alquiler del apartamento llegue a \$2.000 y el inquilino se mude. El propietario puede subir el alquiler en un 20% cuando se desocupa un apartamento; también puede agregar al alquiler 1/40 de cualquier costo de renovación. (Es decir que un gasto de renovación de \$4.000 le permitiría subir el alquiler otros \$100 por mes). Los propietarios suelen recurrir a una combinación de renovación y desocupación para excluir viviendas del programa.

6.4 Mitchell-Lama

Es un programa de hipotecas con interés bajo, deducción de impuestos y otros subsidios para constructores y propietarios de terrenos que acepten algunas condiciones. El programa entró en vigor en 1955 y está destinado en su mayor parte a familias de ingresos moderados y medios.

La ciudad y el estado ofrecen subsidios a los constructores que aceptan construir viviendas y acepten límites a sus utilidades, en el alquiler y en los ingresos de los residentes. Los edificios están regulados por DHCR y HPD.

Los límites de ingresos para una familia para los edificios acogidos al programa Mitchell-Lama dependen del monto de los alquileres y, por lo tanto varían en cada edificio. En la mayoría de los casos, para postular al programa el ingreso de una familia debe ser menor a siete veces al alquiler anual.

Los alquileres, a su vez, están limitados por los gastos de funcionamiento del edificio. Solo se pueden cobrar alquileres que cubran los gastos de funcionamiento y dejen una tasa de rentabilidad fija.

En la ciudad de Nueva York hay 101 edificios en el programa Mitchell-Lama con unas 46.000 viviendas (solo de alquiler, un programa separado de cooperativas Mitchell-Lama incluye unas 60.000 viviendas ocupadas por sus propietarios). No se construyen más viviendas y miles de ellas salen del programa cada año porque se cumplen los 30 años, porque los propietarios optan por salir o porque los edificios se venden a otros propietarios que deciden convertirlos en vivienda con alquiler de mercado.

Normalmente el programa dura 30 años. Después de 20 años, los propietarios pueden saldarla hipoteca y sacar el edificio del programa. Si el edificio fue construido antes de 1974, entra en el programa de estabilización de los alquileres una vez que sale de Mitchell-Lama.

Cada edificio tiene su propia lista de espera. Las listas de espera para algunos edificios están cerradas porque ya son muy largas; en otros están abiertas pero con años y años de espera.

6.5 Créditos tributarios de vivienda para ingresos bajos (LIHTC)

Ofrece una deducción de impuestos a los constructores que aceptan destinar partes de sus edificios a familias de bajos ingresos. El programa empezó en 1986. El gobierno federal ofrece créditos tributarios a agencias estatales y locales y los constructores privados postulan a los créditos a través de un sistema competitivo de puntos. El gobierno federal destinó cerca de \$13 millones el último año para la ciudad de Nueva York

Cómo muchos constructores de vivienda asequible son organizaciones sin fines de lucro y los créditos tributarios no les sirven de mucho, pueden venderlos a inversionistas privados.

En principio el constructor tiene que destinar un 20% de las viviendas a familias que ganen 50%o menos del MFI. También tienen la opción de destinar el 25% de las viviendas a familias que ganen el 60%del MFI o el 15% a familias que ganen el 40% del MFI.

Los alquileres tienen que estar al alcance de las familias en ciertas categorías de ingresos. Por ejemplo: una familia de cuatro personas con 50% del MFI gana \$38.400; el 30% es \$960 por mes. Ese sería el alquiler máximo de un apartamento para una familia de cuatro personas. El alquiler máximo sería ajustado a \$1.150 o a \$770 si la familia ganara el 60% o el 40% del MFI, respectivamente.

El LIHTC usa una lotería para cada edificio en lugar de una lista de espera para todo el programa. El programa ha creado cerca de 25.000 unidades de vivienda asequible desde 1988. Normalmente los constructores tienen que mantenerla vivienda en el programa durante 30 años por lo menos.

A diferencia de los programas de vivienda pública y de la Sección 8, este programa es políticamente popular y la mayor parte de la nueva vivienda asequible que se construye, se hace en el marco de este programa.

6.6 Programa de Construcción de Vivienda Nueva 80/20

Es un programa del estado y de la ciudad que ofrece financiamiento a bajo costo y deducciones tributarias a los constructores que destinen al menos el 20% de un edificio a familias de ingresos bajos. Este programa se inició en 1984.

El estado y la ciudad venden bonos imponibles o exentos de impuestos a terceros inversionistas. Luego prestan el dinero que obtuvieron por la venta de los bonos, con tipos de interés inferiores a los de mercado a constructores que cumplen con ciertos requisitos, de manera que estos ahorran dinero. Los constructores suelen combinar este programa con subsidios del programa LIHTC.

Los requisitos a los constructores para los programas 80/20 y LIHTC son similares. 20% de las viviendas para familias con ingresos muy bajos o 25% para familias cuyo ingreso equivalga al 60% del MFI.

El importe de los alquileres tiene que estar al alcance de las familias en las categorías anteriores. El alquiler máximo sería de \$960 para un apartamento para una familia de cuatro personas que gane el 50% del MFI y \$1.150 para un apartamento para una familia de cuatro personas que gane el 60% del MFI.

Este programa utiliza un sistema de lotería para cada edificio. Es difícil saber el número de viviendas que hay dentro de este programa porque entran y salen del programa y porque la ciudad y el estado administran programas separados. Según una encuesta reciente había unas 2.000 viviendas. Aunque se siguen construyendo viviendas en este programa, muchas de las más antiguas están saliendo de él. El Estado lo está reduciendo en favor de otros programas más eficientes.

El programa emitió \$400 millones en bonos en 2008 pero el verdadero costo de este programa consiste en impuestos no cobrados, pagos de intereses a los titulares de bonos, y subsidios de crédito para constructores, por lo que es difícil calcular el total.

El alquiler no puede exceder de los límites durante la vigencia de los bonos y de la desgravación tributaria, que normalmente son de 15 a 30 años. Los constructores que acepten dar carácter permanente al programa reciben un trato favorable.

6.7 - 421A

Es un programa financiado por el Estado y administrado por la ciudad que ofrece una deducción del impuesto sobre los bienes raíces a constructores de edificios para residencia. El programa originalmente subsidiaba toda la construcción de vivienda residencial en la ciudad, pero ha sido modificado con el tiempo para promover la vivienda asequible. El programa empezó en 1971 cuando casi nadie construía edificios residenciales en la ciudad.

El estado y la ciudad renuncian al alza del impuesto sobre los bienes raíces a que normalmente daría lugar la construcción nueva. El constructor sigue pagando el impuesto como si se tratara de un lote baldío aun después de construidos los apartamentos, con lo que ahorran mucho dinero. El programa cuesta a la ciudad cerca de \$300 millones cada año en impuestos no cobrados.

El programa funciona de distinta manera en diferentes partes de la ciudad. La mayor parte de Manhattan y de las partes más elegantes de los otros condados son "zonas de exclusión," en que el constructor tiene que destinar el 20% de las viviendas para familias que ganan un 60% del MFI. No hay más requisitos de este tipo fuera de las zonas de exclusión pero el constructor puede conseguir mayores beneficios tributarios si reserva el 20% de las viviendas para familias de bajos ingresos.

La mayoría de las viviendas construidas en este programa son viviendas de lujo y no deben cumplir requisitos de asequibilidad. En la parte del edificio acogido al programa 421A se fijan alquileres al alcance de una familia que gane el 60% del MFI, a saber, un alquiler mensual cercano a \$1.150.

El programa utiliza una lotería separada para cada edificio en lugar de una lista de espera para todo el programa. El programa ha subsidiado más de 110,000 apartamentos en los últimos 38 años pero la mayoría probablemente hubiesen sido construidos aunque no existiera y menos de 10,000 de esos apartamentos pueden calificarse de asequibles, si bien, debido a recientes modificaciones, se han ampliado los requisitos en cuanto al porcentaje que deben serlo.

Las viviendas generalmente tienen que permanecer en el programa durante 35 años. El programa sigue muy activo aunque la ciudad lo ajusta continuamente.

6.8 Zonificación inclusiva

Es un programa de la ciudad que permite construir edificios más grandes con beneficios tributarios cuando se destina parte de ellos a vivienda asequible. El programa empezó en Manhattan en 1987 y se ha ampliado a otros distritos en los cinco últimos años.

Las leyes de zonificación limitan el tamaño y el tipo de edificios que se pueden construir en los diferentes barrios de la ciudad. La zonificación inclusiva permite construir edificios más grandes a cambio de crear vivienda asequible. La ciudad no ofrece dinero sino que permite construir edificios más grandes que tienen más apartamentos y permiten al constructor ganar más dinero. Parte de la fundamentación del programa consiste en que no son fondos que salgan del presupuesto de la ciudad. Pero, al mismo tiempo, el programa suele incluir como incentivo

adicional deducciones del impuesto sobre los bienes raíces cuya cuantía se estima en millones de dólares.

El programa de zonificación inclusiva se aplica en zonas de alta densidad en Manhattan y algunos lugares en otros distritos. Por lo general, se puede construir un edificio 33% más grande si se destina el 20% de las viviendas a familias que ganen el 80% del MFI, el 10% a familias que ganen el 80% del MFI o el 15% a familias que ganen el 125% del MFI.

En la fórmula básica, en la parte de estos edificios reservada a vivienda asequible una familia de cuatro personas que ganen el 80% del MFI paga como máximo un alquiler de \$1.540 por mes.

Utiliza una lotería para cada edificio en lugar de una lista de espera para el programa entero. Hay cerca de 1700 viviendas asequibles construidas o en construcción en el marco del programa. El programa está vigente pero pocos constructores se han acogido a él por lo que no se ha generado mucha vivienda nueva. Las viviendas construidas dentro de este programa tienen que formar parte de él para siempre.

6.9 Deducción del interés hipotecario

Se trata de una disposición del código tributario federal que permite a los propietarios deducir de sus ingresos imponibles el costo del interés hipotecario. Esta disposición se remonta a 1913, año en que se estableció el impuesto federal sobre la renta; en ese momento, se podía deducir del ingreso imponible el interés pagado por cualquier tipo de préstamo. La ley cambió en 1986 y ahora solo se puede deducir el interés hipotecario, o sea, el devengado por los préstamos para vivienda.

El gobierno federal permite a los propietarios deducir de su ingreso imponible la cantidad pagada por concepto de interés hipotecario. Eso significa que si el propietario de una vivienda ganó \$100.000 y pagó \$10.000 por concepto de interés hipotecario, únicamente tendrá que pagar impuestos sobre \$90.000.

La familia que se acoge a este programa tiene que ser propietaria de su vivienda, pagar intereses hipotecarios y desglosar sus deducciones de impuestos. Es aplicable a las residencias primarias y secundarias. Solo se pueden deducir los intereses de una deuda hipotecaria no superior a \$1 millón. En Nueva York un poco más de un millón de propietarios de viviendas se benefician de este programa. En la mayoría de los casos se trata de viviendas ocupadas por el propietario. El programa sigue vigente y es extremadamente popular desde un punto de vista político, aunque no está muy claro si sirva para promover la propiedad de vivienda asequible. El programa continúa hasta que el propietario de la vivienda salde la deuda hipotecaria.

Actualmente los programas para inquilinos, como el de vivienda pública y el de la Sección 8, se están reduciendo o no crecen. La mayoría de los programas más nuevos están dirigidos a inversionistas y constructores privados. El gobierno utiliza incentivos tributarios, préstamos con intereses bajos y otros subsidios para fomentar la creación de vivienda asequible.

7. Fuentes de aprovisionamiento de la vivienda social

Actualmente y tal como se ha visto en el apartado anterior existen muy pocos programas que se dediquen a la construcción de vivienda asequible. Los programas que contemplan la construcción de vivienda son: 421A se subsidia mucha vivienda, pero el porcentaje de vivienda asequible es bajo; Créditos tributarios de vivienda para ingresos bajos (LIHTC), es el programa con el que se construye más vivienda actualmente; Programa de Construcción de Vivienda Nueva 80/20, es muy similar al anterior pero con fondos estatales; Zonificación inclusiva, cuyo impacto hasta el momento es bastante limitado.

No existe ningún programa en el que sea el gobierno en sus diferentes niveles quien construya vivienda asequible.

Sin embargo, como se ha visto en el punto anterior existen numerosos programas y con diferentes estrategias, por lo que la gestión de la vivienda asequible es algo complejo y en lo que participan diferentes agencias de las distintas escalas gubernamentales.

8. Conclusiones

- Nueva York es la única ciudad de Estados Unidos que no ha dilapidado su vivienda pública y que ha hecho un esfuerzo por mantenerla, aunque no ha construido nueva vivienda pública desde el año 1974.
- Aunque hace más de tres décadas que no se construye vivienda pública en Nueva York, existe diversidad de programas para facilitar el acceso a la vivienda pensada para dar opciones a personas con diferentes niveles de renta. En los últimos años se han generado más programas en los que se prioriza el acceso a la vivienda a personas con rentas medias.
- Las actuaciones en materia de vivienda han ido variando y en los últimos años han ido aumentando las actuaciones de tipo fiscal en detrimento de las ayudas directas al alquiler o de estabilización de los precios.
- Para acceder a muchos de los programas de vivienda existe un registro al programa y la asignación de vivienda es por sorteo, por lo que no existe un tiempo estimado de espera.
- El Plan de vivienda tiene un tiempo de desarrollo a medio-largo plazo (10 años) y han intervenido las diferentes agencias relacionadas con la vivienda que operan en Nueva York

9. Bibliografía

- Housing New York: A Five-Borough, Ten-Year Plan - NYC.gov
- Fields, Desiree, and Sabina Uffer (2014). The financialisation of rental housing: A comparative analysis of New York City and Berlin. *Urban Studies* (2014):
- NYU Furmann Center (2013) State of New York City's Housing and Neighborhoods in 2013
- Bac, Victor and Waters, Tom (2014) Strengthening New York City's Public Housing Directions A Report by the Community Service Society

BOGOTÁ, COLOMBIA. ESTUDIO DE CASO.

1. Aproximación al contexto



Figura 1. Mapa de Bogotá D.C. (recuadro con ubicación en el Departamento de Cundinamarca y en el país, Colombia)

Figura 2. Mapa de Bogotá territorio urbano.

1.1 Datos socio-demográficos y económicos

Bogotá D.C. es la capital de Colombia. Ocupa un territorio de 1.587Km² de los cuales el 19% es área urbana (307,36 Km²)⁷². Tiene una población urbana de 7.776.845 y una densidad poblacional de 4.436,3 habitantes/Km² del territorio total y 25.302 habitantes/Km² del área urbana⁷³. Su población representa el 16% del total del país.

En 2013, de acuerdo con las cifras del DANE⁷⁴, en Bogotá había un 10,1% de pobreza monetaria⁷⁵ y una tasa de desempleo en 2014 del 7,7%⁷⁶. En el mismo año, Colombia se situaba en el puesto 98° del Índice de Desarrollo Humano de Naciones Unidas⁷⁷

En cuanto al **modelo de bienestar, Bogotá puede clasificarse en el modelo de carácter liberal** en el que “se tiende a respetar el mecanismo de mercado como proveedor de bienestar. Se potencia la protección social privada y la pública ocupa un lugar subsidiario y atiende sólo a los que son capaces de demostrar la insuficiencia de medios económicos.”⁷⁸

1.2 Aproximación histórica a las políticas de vivienda

La política de vivienda en Colombia pasa de una concepción higienista (1918-1942) a la institucionalista de gestión directa estatal en la generación de vivienda (1942-1965), después a un periodo de transición entre 1965 a 1972 que derivó en la creación de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (1971 a 1990)⁷⁹ para terminar el siglo pasado y comenzar este siglo con una

⁷² Wikipedia. <http://es.wikipedia.org/wiki/Bogot%C3%A1>

⁷³ Wikipedia. <http://es.wikipedia.org/wiki/Bogot%C3%A1>

⁷⁴ Departamento Nacional de Estadística

⁷⁵ <http://www.ub.edu/ciudadania/hipertexto/bienestar/introduccion/4e.htm>

⁷⁶ DANE. www.dane.gov.co

⁷⁷ <http://hdr.undp.org/sites/default/files/hdr14-summary-es.pdf>

⁷⁸ <http://www.ub.edu/ciudadania/hipertexto/bienestar/introduccion/4e.htm>

⁷⁹ “Colombia: cien años de políticas habitacionales”. Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, (2014)

fuerte participación del sector privado (bancos, promotores y constructores) en la financiación tanto de la oferta como de la demanda de vivienda.

La crisis de este último modelo, derivada de la creciente urbanización y la poca oferta de vivienda para los hogares de más escasos recursos, llevó a un nuevo cambio de política en el que a partir de la aprobación de la ley 1537 del año **2012** se retomó el **modelo de promoción y liderazgo público en la generación de vivienda de interés social prioritario (VIP)**.

La **Ley 388 de 1997** (Ley de Desarrollo Urbano y Territorial) estableció una serie de potestades y de instrumentos que pueden ser utilizados por los municipios para regular e **intervenir el mercado del suelo** con la intención, entre otras cosas, de producir **suelo urbanizable y urbanizado donde se pueda desarrollar proyectos de vivienda interés social** (tanto VIS como VIP).

Bogotá fue en el siglo XX líder en la implementación de política pública para generar vivienda de interés social y ha sido pionera en la aplicación y desarrollo de los instrumentos de gestión del suelo y financiación urbana que la Ley 388 de 1997 contempla, como se verá más adelante.

2. Estructura socio-residencial: significación de la vivienda social y producción de vivienda

Según cifras del Censo Inmobiliario 2014⁸⁰, Bogotá tiene un parque residencial de 2.312.875 viviendas, lo que según cálculos propios implicaría una densidad de 297,4 viviendas por cada 1.000 habitantes urbanos.

Respecto del parque de vivienda de interés social en Bogotá, a 1 de enero de 2015, según el Catastro Distrital, existían 1.112.019 viviendas con destino catastral residencial cuyo valor catastral estaba en el rango legal de la vivienda de interés social (menos de 135 salarios mínimos mensuales, que equivalen a aproximadamente 30.000 euros).

En la ciudad no existe vivienda cuyo régimen legal sea el alquiler social pues **toda la vivienda es de propiedad privada**, salvo casos especiales como viviendas producidas por el Ejército Nacional para su personal. No obstante, según la publicación de Metrovivienda de 2011⁸¹, el parque de vivienda en régimen de propiedad ha oscilado entre el 50% y 55% desde el año 1985, y en régimen de alquiler estarían entre un 45 y 50%.

La producción anual de viviendas en Bogotá,⁸² de 2005 hasta 2011 en promedio fue de 38.805 viviendas por año: 18% fueron Vivienda de Interés Social Prioritario VIP (6.942), el 24% Viviendas de Interés Social de rango alto VIS (9.492) y el resto vivienda en régimen libre. En consecuencia, la oferta promedio anual de vivienda social durante los últimos años ha sido de 16.434 viviendas.

Respecto al déficit habitacional en 2011 era de 11,8% de los hogares del país (5,3% déficit cuantitativo y 6,5% déficit cualitativo). Ese déficit está concentrado así:

⁸⁰ <http://www.catastrobogota.gov.co>

⁸¹ una reflexión sobre la producción de vivienda social en Bogotá; 1998-2010. Metrovivienda. 2011, Buenos y Creativos, S.A.

⁸² <http://www.bogotacomovamos.org/concejo/blog/foro-financiamiento-y-oferta-de-vivienda-de-interes-social/>

Tabla 1: Distribución por estratos del déficit de vivienda en Bogotá

Estrato socio económico	Total déficit		Déficit cuantitativo		Déficit cualitativo	
	Hogares	Porcentaje	Hogares	Porcentaje	Hogares	Porcentaje
Uno	47.710	18	26.764	23	20.947	15
Dos	139.648	54	65.708	56	73.940	52
Tres	51.593	20	21.701	19	29.892	21
Cuatro	1.690	1	390	0,3	1.300	1
Cinco	383	0	-	-	383	0,3
Seis	185	0	-	-	185	0,1
No informa	16.837	7	1.967	2	14.871	11
TOTAL	258.046	100	116.530	100	141.518	100
Sumatoria estrato 1 y 2	187.358	73	92.472	79	94.887	67

*Cálculos propios a partir de tabla elaborada por la SDHT para el informe de Diagnóstico

Como se refleja de la tabla anterior, el principal déficit habitacional se encuentra en los hogares de menor estrato socioeconómico⁸³ (estrato 1 y 2): 187.358, de los cuales 92.477 hogares requerían nueva vivienda (déficit cuantitativo) y 94.887 precisaban mejoras estructurales o habitacionales de sus viviendas (déficit cualitativo). Los hogares de dichos estratos son a quienes corresponderían las políticas de vivienda social prioritaria (VIP).

3. Competencias respecto a las Políticas de vivienda

Al **gobierno central** le corresponde, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, **legislar para todo el territorio nacional, financiar y promover proyectos**⁸⁴.

A las **autoridades municipales** les compete definir políticas para generación de vivienda social y establecer usos e instrumentos de gestión del suelo. Institucionalmente el Sector Hábitat está integrado por la Secretaría Distrital del Hábitat, cabeza del Sector; que tiene adscritas o vinculadas para temas de vivienda a la Caja de Vivienda Popular, a la Empresa de Renovación Urbana - ERU y a Metrovivienda, estas dos últimas Empresas Industriales y Comerciales del Estado. Adicionalmente forman parte del sector las empresas de servicios públicos y, especialmente la empresa encargada del servicio de acueducto y alcantarillado, aporta a la financiación subsidiada del servicio para algunos proyectos de vivienda social prioritaria.⁸⁵ Así, **el gobierno municipal legisla, financia, estructura proyectos, promueve proyectos, contrata construcción y supervisa.**

4. Instrumentos de políticas de vivienda (Plan de vivienda)

En materia de vivienda se implementan principalmente dos instrumentos de planificación. Uno es el Plan Nacional de Desarrollo que contempla todas las actuaciones del Gobierno Central para los cuatro años del periodo de gobierno y el otro es el Plan de Desarrollo Distrital que establece lo propio pero en el marco de la Administración municipal y durante el periodo de

⁸³ La estratificación socioeconómica es una clasificación en estratos de los inmuebles residenciales que deben recibir servicios públicos. Se realiza principalmente para cobrar de manera diferencial por estratos los servicios públicos domiciliarios permitiendo asignar subsidios y cobrar contribuciones en esta área. De esta manera, quienes tienen más capacidad económica pagan más por los servicios públicos y contribuyen para que los estratos bajos puedan pagar sus facturas. <http://www.dane.gov.co/index.php/estratificacion-socioeconomica/generalidades>

⁸⁴ <http://www.minvivienda.gov.co/sobre-el-ministerio/objetivos-y-funciones>

⁸⁵ Acuerdo 257 de 2006. "por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, Distrito Capital, y se expiden otras disposiciones"

gobierno, que no es coincidente con el del gobierno central. Ambos planes de desarrollo son instrumentos complementarios pero no siempre están articulados ni concuerdan.

Actualmente los instrumentos rectores son el "Plan Nacional de Desarrollo 2014 -2018. Todos Por un Nuevo País", capítulo "Ciudades Amables y sostenibles para la Equidad" y el Plan de Desarrollo de Bogotá, D. C. 2012-2016, capítulo "Programa de Vivienda y Hábitat Humanos"; cada uno de ellos con vigencia de cuatro años.⁸⁶

Los objetivos de cada plan son, en el Plan Nacional de Desarrollo "*Lograr, a través del acceso a una vivienda digna, que los hogares más vulnerables superen las privaciones relacionadas con condiciones de habitabilidad y por ende salgan de su condición de pobreza.*" Y en el Plan de Desarrollo Distrital "*Incrementar la oferta de vivienda asequible y accesible con hábitat de calidad para los hogares de menores ingresos, en particular a los hogares víctimas del conflicto armado. Además se busca eliminar y atenuar, según tipos de hogares, las barreras derivadas de las dificultades de obtención de crédito o generación de ahorro propio.*"

Cada **plan tiene sus líneas estratégicas** que, en el caso del Plan Nacional de Desarrollo son:

- Reducir el déficit habitacional cuantitativo urbano
- Fortalecer los instrumentos de acceso a vivienda
- Articular el sector vivienda con otros sectores para lograr la provisión de equipamientos sociales alrededor de los nuevos proyectos de vivienda
- Generar un marco regulatorio y de financiación adecuado para la construcción y urbanismo sostenible.
- Formular un sistema de información integral de la construcción sostenible
- Implementar el análisis de impacto normativo en reglamentos y normas técnicas de aplicación en vivienda

Y por su parte, el Plan de Desarrollo Distrital establece como líneas estratégicas de actuación:

- Generar oferta pública de suelo a partir del ajuste de las normas y obligaciones urbanísticas, la promoción y prioridad de proyectos voluntarios de actuación asociada y la aplicación de los instrumentos que se adoptan en el programa de ejecución;
- Implementar mecanismos de gestión o promoción pública para la construcción de vivienda a través de concursos, licitaciones y asociaciones con el sector privado y comunitario;
- Adopción de subsidio a la oferta y de sistemas de arrendamiento con opción de compra, en complemento y coordinación con los subsidios nacionales;
- Desarrollar tecnologías de construcción y almacén virtual de materiales;
- Diversificar agentes, modalidades y escala de los proyectos;
- Promover el mejoramiento integral de barrios y viviendas;

5. Vivienda social

El artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, modificado por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, dispone que "*Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos...*" Y la Ley 1450 de 2011, definió la Vivienda de Interés Social como "*...la unidad habitacional que cumple con los*

⁸⁶ Acuerdo 489 de 2012 Concejo de Bogotá D.C. Por el cual se adopta el plan de desarrollo económico, social, ambiental y de obras públicas para Bogotá D.C. 2012-2016. Bogotá Humana. <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=47766>
-Plan Nacional de Desarrollo 2014- 2018. Todos por un nuevo país".
<https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Prensa/LEY%201753%20DEL%2009%20DE%20JUNIO%20DE%202015.pdf>

estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 smlmv)" y en el párrafo 1° mismo artículo se estableció un tipo de vivienda denominada de Interés Social Prioritaria -VIP, cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smlmv)"

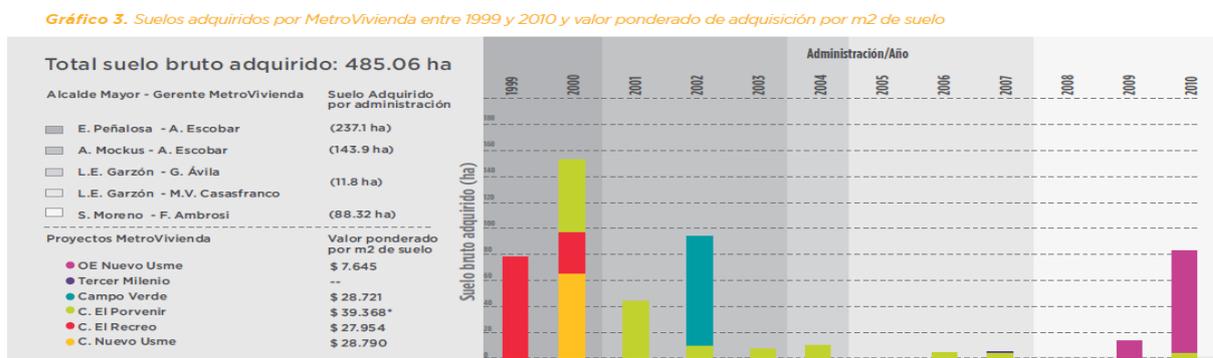
Complementario a la gestión en materia de otorgamiento de subsidios de vivienda a los hogares, Bogotá desde hace 15 años ha liderado la consolidación de **un banco público de suelo y la implementación de instrumentos urbanísticos establecidos en la Ley 388 de 1997⁸⁷ y en el Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad⁸⁸**. Dichos instrumentos han sido aplicados de manera discrecional de acuerdo con cada proyecto, para superar así, aunque no de manera definitiva, la adquisición de suelo mediante compra directa a valor comercial. Esto ha evitado la inversión pública en enajenaciones onerosas y ha direccionado esa inversión a la habilitación del suelo o el desarrollo de los proyectos habitacionales.

Los principales instrumentos de intervención del mercado de suelo en Bogotá que han logrado distorsionar e impactar el precio del mismo han sido:

- **la declaratoria de desarrollo prioritario,**
- **el anuncio de proyecto que determina las áreas de irradiación de la valorización que va a causar la ejecución del proyecto y tasa el valor comercial del suelo**
- **el derecho de preferencia a favor del banco de suelos,**
- **la enajenación por vía voluntaria de los suelos para vivienda social,**
- **la enajenación de forma forzosa cuando el propietario del predio no ha cumplido su función social de desarrollar la vivienda social impuesta**
- **las expropiaciones por vía judicial o administrativa.⁸⁹**

Uno de los resultados de lo precedente se puede observar en la cantidad de suelo adquirido por la Administración Local contrastado con el valor ponderado por metro cuadrado de suelo de cada una de las operaciones urbanas (proyectos) para los que se ha adquirido. En Bogotá a finales de la década de los 90 se adquirió la mayor cantidad de suelo para proyectos de vivienda social, utilizando el mecanismo de compra directa de suelo a precios 400% superiores a los precios a los que la administración, utilizando mecanismos urbanísticos, adquirió suelo en 2010 (ver figura 2).

Figura 2: Suelos adquiridos por Metrovivienda entre 1999 y 2010 y valor ponderado de adquisición por m² de suelo



Fuente: Metrovivienda, 2011

⁸⁷ LEY 388 DE 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339>

⁸⁸ DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004. Plan de Ordenamiento Territorial Distrital.

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=13935>

⁸⁹ Ibid. Metrovivienda.

Complementario a lo anterior y como normativa urbanística de Bogotá contemplada en el actual Plan de Vivienda municipal para promoción de vivienda social se ha establecido:

Calificación de suelos y porcentajes obligatorios para vivienda social:

- En cualquier proyecto que desarrolle cualquier actor (público o privado) en suelo residencial urbano o de expansión del territorio. No son suelos precalificados para VIP.
- Reserva obligatoria de mínimo 20-30% del suelo útil para VIP (antes se podía para VIS)
- Obligación de urbanizar y edificación de la VIP por parte del promotor (plazos)
- En el mismo proyecto, en otro proyecto del promotor o en proyectos que esté desarrollando el municipio.
- Edificabilidad VIP no cuenta dentro de cálculos de índices de construcción y aprovechamiento para promover la construcción de este tipo de vivienda.
- Cuando más del 50% del proyecto es VIP se puede cumplir obligación de parques y equipamientos en dinero y no ceder el suelo.

Derecho de construcción y desarrollo prioritario:

- Propietarios de suelos urbanizables no urbanizados o urbanizados no construidos tienen plazo de 2 años para culminar su urbanización o edificación en usos permitidos por planeamiento. Si cumplido el plazo no llevan 50% o no han cumplido, son subastados pero su uso será 100% VIS.

*Declaratoria de habitabilidad y uso de edificaciones vacías o abandonadas** reglamentación y marco normativo suspendidos por demanda judicial:*

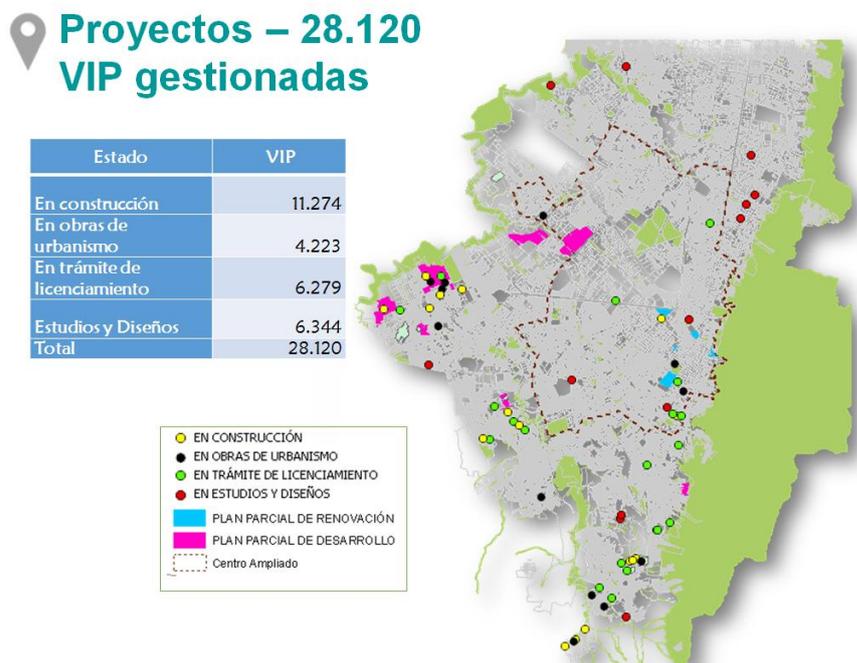
Plazo de 18 meses para demostrar uso de al menos el 60% del área construida licenciada en usos autorizados. Si no se demuestra, inicia proceso de enajenación forzosa y uso exclusivo de edificación será VIS/VIP. Esta norma está suspendida en tanto el Decreto marco fue demandado y se encuentra en análisis jurídico.

Financiación de redes de acueducto y alcantarillado en proyectos VIP

Derecho de preferencia:

En los ámbitos de actuación de proyectos relevantes del Plan se aplicará el Derecho de Preferencia a favor de Metrovivienda, para adquisición de suelos. En viviendas que hayan recibido financiación Distrital, una vez cumplidos los 10 años de recibir el subsidio y en caso de enajenación de la vivienda, el derecho de preferencia lo tiene el Distrito para reutilizar la vivienda en oferta VIP a nuevos hogares.

Figura 3: Localización de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) generada durante el actual Plan de Vivienda 2012-2016



Fuente: Secretaría Distrital del Hábitat

6. Fuentes de aprovisionamiento de la vivienda social

6.1 Gestión de suelo, urbanización y construcción

La vivienda social en Bogotá se genera por iniciativa de los gobiernos central y local, por promotores privados en el marco del cumplimiento de obligaciones urbanísticas o como iniciativa propia (negocio inmobiliario).

La adquisición del suelo para este tipo de vivienda puede darse por compra directa del gobierno local, reserva del promotor privado de los porcentajes urbanísticos obligatorios para vivienda social o por destinación voluntaria de suelo por parte del promotor privado. Posteriormente la urbanización, si el suelo es público, se ejecuta mediante contratos de obra a urbanizadores privados que habilitan el suelo; si es suelo de la reserva de los promotores privados, ellos mismos adelantan las obras. De igual manera ocurre con la construcción de las viviendas.

En algunas ocasiones, el gobierno local urbaniza grandes extensiones (supermanzanas) y licita la construcción de las mismas. En este caso el adquiriente debe pagarle lo correspondiente al valor del suelo urbanizado y garantizarle oferta de dicha vivienda a poblaciones vulnerables específicas que el gobierno le reporte.

Dependiendo de quien tenga la iniciativa del proyecto será también la injerencia pública en las especificaciones técnicas del mismo. Todo proyecto debe cumplir las normativas existentes pero adicionalmente en los proyectos de iniciativa pública se establecen criterios de competencia asociados generalmente a mayores áreas construidas, mayor cantidad de habitaciones o elementos de construcción sostenible.

6.2 Financiación de la construcción de la vivienda social

En cuanto a la financiación de los proyectos de vivienda social en Bogotá D.C., existen distintas modalidades.

En los programas de vivienda gratuita del gobierno central, los promotores ponen el 100% de los recursos y cuando las viviendas están construidas el gobierno las paga y gestiona su entrega de manera gratuita a la población más vulnerable. Otra modalidad por parte del Gobierno Central es la financiación mediante subsidio del 25% del valor de la vivienda, en la que el promotor debe demostrar financiamiento propio o mediante la banca privada para el cierre financiero. Estas viviendas son para hogares que demuestren tener el complemento del 75% que no fue subsidiado.

En los programas del gobierno local, se subsidia la promoción y construcción del 37% del valor de la vivienda VIP. El valor restante se puede complementar con subsidio del gobierno central o recursos de crédito del hogar. De igual manera, las entidades competentes del gobierno pueden subsidiar algunas obras de urbanismo y costos indirectos asociados a estructuración o estudios previos, o eventualmente la cesión gratuita de inmuebles donde desarrollar los proyectos.

Finalmente, si son viviendas privadas correspondientes a pago de obligación urbanística o por voluntad propia del promotor, pueden solicitar al gobierno local el subsidio del 37% si es vivienda VIP y deberán demostrar el financiamiento del cierre financiero de la obra, que se da generalmente mediante crédito bancario.

6.3 Gestión del stock de la vivienda social

En Bogotá D.C. es directamente el Estado, Gobierno Central o Gobierno Local quien gestiona la adjudicación de las viviendas construidas, siempre que el proyecto tenga financiación pública.

En proyectos del Gobierno central los beneficiarios son hogares a) que se encuentren en pobreza extrema o programas sociales para superarla, b) que estén en situación de desplazamiento por violencia, c) que haya sido afectados por desastres naturales o similares y/o d) que se encuentre habitando en zonas de alto riesgo no mitigable.

Para los proyectos de iniciativa del gobierno local, los hogares no deben tener ingresos mayores a cuatro (4) salarios mínimos mensuales (888 euros) y ningún miembro del hogar puede ser propietario de vivienda en el territorio nacional.

En el caso de viviendas de iniciativa privada que no hayan accedido a los recursos del subsidio y se hayan financiado 100% con recursos privados, podrán ser ofertadas a cualquier hogar que demuestre capacidad de compra de las mismas.

Recientemente se ha asignado la competencia de seguimiento institucional a las viviendas que hayan tenido algún tipo de financiación pública, con el fin de garantizar que éstas no sean vendidas ni arrendadas antes de los diez (10) años que establece la normativa, y que una vez vencido este plazo, en caso que la vivienda quiera ser vendida, cumpla el “derecho de oferta preferente” que tiene el gobierno local para adquirir la vivienda e ingresarla al stock de vivienda social.

7. Mecanismos de control

La información oficial nacional sobre vivienda es producida por el Departamento Nacional de Estadística –DANE, por parte del gobierno local es la Secretaría Distrital del Hábitat –SDHT quien oficialmente produce la información estadística y adelanta los estudios relacionados con vivienda social en Bogotá. Adicionalmente, el gremio de la construcción CAMACOL, tiene su regional Bogotá que produce información y estudios técnicos sobre el sector.

Complementario pero sin carácter oficial, existen centros de estudio reconocidos en la materia: la Mesa redonda de Vivienda de Interés Social de la Universidad de los Andes -Mesa VIS Diego Echeverry Campos; el Instituto Javeriano de Vivienda y Urbanismo de la Pontificia Universidad Javeriana de Bogotá –INJAVIU; el Centro de Estudios de la Construcción Urbana y Regional –CENAC; y el Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Nacional de Colombia.

8. Conclusiones

- La propiedad de vivienda ha sido el modo cultural y jurídicamente privilegiado en Colombia. No han existido legislaciones que incentiven modalidades de derecho de uso o superficie que mantendría la titularidad del suelo en un ente público.
- Las políticas de vivienda social en Bogotá han pasado por una transición en la que las primeras décadas del siglo pasado tuvieron al Estado –central y local- como actor principal en la producción y financiación de vivienda, para gradualmente ir cediendo el rol de producción a los agentes privados, el de financiación de la producción a las entidades financieras y quedando solamente el sector público con la financiación de los hogares demandantes, en el supuesto que las lógicas de mercado harían que se produjera la vivienda necesaria para estos hogares potencialmente compradores. El tiempo y las estadísticas demostraron que el libre mercado en el sector inmobiliario tiende al ascenso de los precios del suelo y las viviendas, dejando a las poblaciones de menores recursos, cada vez mas imposibilitadas para acceder a una vivienda, en propiedad.
- Ante la crisis del modelo anterior, dados los altos índices de déficit habitacional que desde hace años se venía presentando (especialmente en los hogares de más bajos recursos), sucesivos gobiernos locales de Bogotá, gracias a las innovaciones normativas de finales de la década de los noventa, lideraron la implementación de los instrumentos urbanísticos de intervención del mercado del suelo que permitió modificar positivamente las dinámicas de financiación y generación de vivienda de interés social.
- A falta de un riguroso análisis del impacto cuantitativo de generación de vivienda social derivado de estos instrumentos de gestión del suelo, es evidente que medidas como la imposición de porcentajes obligatorios de cesión de suelo y producción de vivienda social, la creación de un banco de suelo para este tipo de vivienda, la declaratoria de suelos urbanos ociosos o edificaciones desocupadas para que completen su ciclo o ingresen al stock de solares o edificaciones de vivienda social, el derecho preferente del gobierno local en la compraventa de suelos para desarrollar vivienda social, dieron a la ciudad y al gobierno una menor presión financiera del erario público para adquirir suelo para proyectos de vivienda social , dinamizaron la generación de vivienda social en la ciudad y permitieron la generación privada de suelo urbano para este tipo de proyectos.

- Durante décadas el marco jurídico y las políticas nacionales y locales promovieron de manera indistinta la generación de Vivienda de Interés Social en cualquiera de sus dos categorías, la Vivienda Social Prioritaria que tiene un precio tope (70 salarios mínimos mensuales; aproximadamente 14.500 euros) de casi la mitad que el precio tope de la Vivienda Social general (135 salarios mínimos mensuales, aproximadamente 30.000 euros). No obstante, al ser optativa la forma de cumplir las obligaciones urbanísticas anteriormente descritas, el mercado y los promotores privados siempre privilegiaron la producción de la vivienda social de más alto valor, reduciendo significativamente en el último lustro la oferta de la vivienda para la población más necesitada. Frente a esto, el estado en su conjunto, central y local, han modificado radicalmente sus políticas, enfocándolas a la generación de vivienda social prioritaria, demostrando resultados exitosos de dichas aplicaciones.
- Las políticas públicas locales en Bogotá han demostrado, en lo que a producción de vivienda se refiere, que la financiación de los hogares para acceder a vivienda es necesaria pero no suficiente, que se necesita enfocarse en la producción, pero que para ello hay desde la gestión pública estatal un abanico de posibilidades de intervención y promoción del mercado del suelo para vivienda social.
- Generar suelo para vivienda social en zonas no periféricas, promover la mixtura social y habitacional en sectores urbanos centrales, intensificar la implementación de instrumentos de gestión de suelo, garantizar la ética y socialmente adecuada adquisición de la vivienda social, intensificar el apalancamiento financiero de los promotores y constructores urbanos, son medidas que ha demostrado su éxito en Bogotá pero que requieren implementarse de manera integral y prioritaria, más allá de los modelos y partidos políticos que gobiernen la ciudad. Deben existir políticas de Estado y no de gobierno que permitan dar continuidad a programas o medidas que hayan demostrado cierta efectividad.

9. Bibliografía

- Bogotá Cómo Vamos. FORO SOBRE FINANCIAMIENTO Y OFERTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. <http://www.bogotacomovamos.org/concejo/blog/foro-financiamiento-y-oferta-de-vivienda-de-interes-social/>
- Departamento Nacional de Estadística: www.dane.gov.co. ESTIMACIONES DE POBLACIÓN 1985 - 2005 Y PROYECCIONES DE POBLACIÓN 2005 - 2020 TOTAL DEPARTAMENTAL POR ÁREA. <http://www.dane.gov.co/index.php/poblacion-y-demografia/proyecciones-de-poblacion>
- Departamento Nacional de Estadística. BOLETÍN TÉCNICO. POBREZA MONETARIA http://www.dane.gov.co/daneweb_V09/index.php?option=com_content&view=article&id=61&Itemid=67
- Metrovivienda. UNA REFLEXION SOBRE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL EN BOGOTA; 1998-2010. 2011, Buenos y Creativos, S.A.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, COLOMBIA: CIEN AÑOS DE POLÍTICAS HABITACIONALES. (2014)
- Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio. <http://www.minvivienda.gov.co/sobre-el-ministerio/objetivos-y-funciones>
- Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. INFORME SOBRE DESARROLLO HUMANO 2014. <http://hdr.undp.org/sites/default/files/hdr14-summary-es.pdf>

- Secretaría Distrital de Movilidad. CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA DE BOGOTÁ Y LA REGIÓN – V8. FORMULACIÓN DEL PLAN MAESTRO DE MOVILIDAD PARA BOGOTÁ D.C.http://www.movilidadbogota.gov.co/hiwebx_archivos/ideofolio/06-CaracScioecoBta_15_1_40.pdf
- Secretaría Distrital del Hábitat. PROPUESTA DE UNA POLÍTICA HABITACIONAL POR UNA BOGOTÁ HUMANA. HÁBITAT EN EL PLAN DE DESARROLLO DISTRITAL 2012 -2016. http://www.habitatbogota.gov.co/sdht/index.php?option=com_docman&task=doc_details&gid=694&Itemid=78
- Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital. CENSO INMOBILIARIO 2014. <http://www.catastrobogota.gov.co/uaecd/index.php?q=es/content/resultados-censo-inmobiliario-2014>

Marco Legal y Planes:

- Decreto Distrital 190 DE 2004. Plan de Ordenamiento Territorial Distrital
- Decreto Distrital 255 de 2013. POR EL CUAL SE ESTABLECE EL PROCEDIMIENTO PARA LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA DE REASENTAMIENTO DE FAMILIAS QUE SE ENCUENTRAN EN CONDICIONES DE ALTO RIESGO EN EL DISTRITO CAPITAL
- Acuerdo 489 de 2012 Concejo de Bogotá D.C.
- Acuerdo 257 de 2006. "por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, Distrito Capital, y se expiden otras disposiciones"
- Ley 1753 de 2015 . PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 2014- 2018. TODOS POR UN NUEVO PAÍS".
- LEY 388 DE 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- PLAN DE ACCIÓN 2012 -2016 SECTOR HÁBITAT. ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ.

Otras páginas web de referencia:

- <http://www.ub.edu/ciudadania/hipertexto/bienestar/introduccion/4e.htm>
- Instituto de Estudios Urbanos. BOGOTÁ EN DATOS. <http://institutodeestudiosurbanos.info/endatos/0100/0130/01313.htm>

CONCLUSIONES Y LECCIONES APRENDIDAS

SISTEMAS DE PROVISIÓN DE VIVIENDA

- Los modelos de provisión de vivienda social van desde **vivienda pública** (alquiler tutelado por la administración) a otras modalidades de **vivienda accesible** (entendida como de precio moderado).
- El concepto de “**vivienda social**” en este proyecto se refiere a *viviendas con precios por debajo del mercado libre sometidas a ciertas vías de control (directo o indirecto)*, sin limitación del régimen de tenencia o del tipo de proveedor, ya que esto último varía de acuerdo al modelo de Estado de Bienestar de cada país.

ENTRAMADO ORGÁNICO Y MARCO COMPETENCIAL

- En materia de política pública de vivienda, la rectoría se mantiene a nivel Nacional, únicamente Alemania ha descentralizado ésta responsabilidad a nivel Regional para adaptarse a la disparidad de mercados de viviendas entre regiones.
- En la mayoría de los casos los **Gobiernos Centrales** (GC) son los **responsables de la financiación** de programas de **ayuda para el acceso a la vivienda y rehabilitación de stock** de vivienda social. En relación al financiamiento para la **producción vivienda**, **Francia y Estado Unidos** dependen fundamentalmente del Gobierno Central. Mientras que **Bogotá, Colombia**, comparte esta responsabilidad entre el GC y el municipal, en el que este último puede llegar a aportar un porcentaje mayor que el GC. Por su parte, **Reino Unido y Países Bajos** se apoyan más en los recursos propios de las organizaciones independientes de vivienda (Asociaciones, otros). Y en **Alemania**, el municipio tiene plena **autonomía en la financiación**.
- La creación de **organizaciones independientes** encargadas de la **gestión de vivienda social**, a través de subsidios y otros mecanismos, han conseguido descentralizar y **desconcentrar competencias**, creando una estructura más amplia que **fortalece al ente municipal en las tareas de previsión, gestión y evaluación** de la política de vivienda social (Reino Unido, Francia, Países Bajos y Alemania).
- El **marco competencial** (UE) ha abierto un proceso de descentralización o **devolución administrativo-territorial de la gestión de vivienda**, lo que genera a nivel local un contacto más estrecho entre proveedor y usuario. Los gestores de vivienda social están asumiendo un rol protagónico como actores locales. A la vez que se **les exige la llamada 'accountability'⁹⁰ de estos organismos**.

ENTIDADES Y ACTORES

- En los casos europeos estudiados, aparte de los organismos públicos encargados de la gestión de la política de vivienda, se han creado **organizaciones robustas** (asociaciones, cooperativas o entidades sin ánimo de lucro, etc.) que actúan en las distintas etapas del ciclo de la vivienda (programación, ejecución, gestión y evaluación) y que **han desarrollado**

⁹⁰ Rendición de cuentas

mecanismos propios para la gestión de la vivienda social, permitiendo ampliar la oferta y el acceso a la vivienda.

- En la promoción de los proyectos de vivienda social intervienen por un lado, las asociaciones, cooperativas o los promotores privados por iniciativa propia o por encargo de las administraciones, y por otro lado los gobiernos locales o incluso nacionales (como en el caso de Bogotá), a través de sus entidades sectoriales competentes.
- En el caso de **Londres y Ámsterdam**, las competencias de las **asociaciones de vivienda** sin fines de lucro más estables van **más allá del financiamiento, ejecución y gestión de viviendas**; asumiendo **responsabilidades en el fortalecimiento de las comunidades que atienden** a través de la financiación y gestión de diversos **programas sociales como para la inserción laboral, gestión de la seguridad**, actividades para jóvenes, apoyo a emprendedores y a la micro-empresa, entre otros, (inversión comunitaria).
- En **Bogotá**, la producción de vivienda por **agentes privados se ha enfocado hacia una demanda que excluye** a las poblaciones de **menores recursos** (algo similar ha ocurrido en España y Barcelona). Las políticas de años recientes se focalizan en atender la producción de suelo y la construcción de viviendas para los hogares de menores ingresos, que es donde se encuentra el mayor déficit habitacional de la ciudad (72.6%).

PLANES Y PROGRAMAS

- **Berlín, Nueva York, Ámsterdam**, y recientemente Londres, cuentan con **planes y programas de vivienda a largo plazo** (8, 10, 12 y 20 años respectivamente), lo que permite la continuidad en la implementación de la política, independientemente de los posibles cambios de gobierno. En **París** se programa cada seis años. En todos estos casos se hace una **evaluación de los objetivos cada tres o cuatro años**.
- En **todos los casos existen programas específicos** dedicados a la rehabilitación de edificios desocupados (o de viviendas para alquiler social), mejora o recuperación del parque de vivienda (problemas de accesibilidad, estructurales, energéticos, e.o), regeneración de barrios (con la participación de asociaciones y privados), mayor atención a colectivos vulnerables (mayores, jóvenes, mujeres maltratadas, familias monoparentales, discapacitados, sin techo) y en Ámsterdam y Berlín existen programas dirigidos al alojamiento de estudiantes.

LINEAS ESTRATÉGICAS GENERALES

- **Los cambios en el contexto económico han desencadenado un proceso de privatización del parque de vivienda.** Se busca la renovación y el abaratamiento de costes de mantenimiento. Con este objetivo se han implementado estrategias de venta directa a los inquilinos, como es el caso de Holanda o el de Reino Unido a través del "*Right to Buy*", o bien, a grandes fondos internacionales como en el caso de Alemania.
- Las **ciudades analizadas**, con excepción de Bogotá, que **cuentan con un amplio perfil de parque de alquiler social** (17% en el caso de París y Londres, y entre el 30% y 48% en el caso de Berlín, Nueva York y Ámsterdam), presentan hoy una tendencia hacia la reducción del parque de alquiler y fortalecimiento del régimen de propiedad. Este cambio responde no

sólo a la reducción del gasto público en política de vivienda debido a las severas dificultades presupuestarias, sino también, como en Ámsterdam, a un cambio cultural y de consumo.

- Las **políticas de Mixtura Social** se imponen en general, con acciones de **diversificación de tipologías de tenencia, dimensión y de límite de ingresos** dentro incluso de una misma edificación como es en el caso de París y Londres. En Ámsterdam **se amplía la población atendida** con estrategias de control de precio del alquiler (por encima del alquiler social pero debajo del alquiler del mercado libre) o con la ampliación de **opciones de régimen de tenencia** como: viviendas de alquiler con opción a compra, propiedad compartida, vivienda en derecho de uso, entre otras categorías que se enmarcan dentro del concepto de “vivienda intermedia”. Mientras que en el caso de Bogotá, la mezcla social se expresa en la ubicación de edificaciones en áreas de diversidad social (similar a Barcelona).
- **La participación ciudadana se considera de gran importancia.** En París y Ámsterdam representantes comunitarios participan en el proceso de diseño de estrategias, elaboración de la propuesta, y en la comisión de asignación de vivienda social. En el caso de Londres la participación ciudadana es con la consulta pública de los planes de vivienda o programas de regeneración urbana previa a su aprobación definitiva.
- **Londres**, por su parte, cuenta con **organizaciones muy permeables y próximas a los vecinos para dar apoyo logístico, jurídico y documental**, en temas de gestión y mantenimiento de la vivienda y conjuntos residenciales. También están encargadas de alentar actividades de convivencia, intervenir en conflictos y canalizar las demandas de los vecinos hacia las entidades locales. Se componen de vecinos con una estructura operativa a distintos niveles que vehiculan la participación de los vecinos con órganos específicos.
- La vivienda asequible no ha conseguido de llegar a ser un derecho fundamental como lo es el derecho a la educación o a la sanidad. Los precios elevados de la vivienda en relación a los ingresos de un grupo importante de población sigue siendo un problema en todos los casos de estudio.

FINANCIACIÓN

- En **Países Bajos y Reino Unido (>3%PIB) Francia y Alemania (≤2%PIB) los presupuestos públicos destinados a vivienda son relativamente altos**, sostenidos en el tiempo y orientados a la producción de parque permanente (de alquiler).
- La financiación en Francia es singular, dispone de **diferentes fuentes de captación de fondos y la fortaleza de la banca pública**. Más del 75% de la construcción de vivienda es financiado por el gobierno central, con recursos de la banca pública. Tiene una solvencia robusta, capta fondos a través de la oferta de cuenta de ahorros (Livret A), préstamos de bajo interés, entre otros. Existe el “impuesto de vivienda” pagada por empresas con más de 20 empleados y que representa el 1% de su nómina.
- Los programas de **ayuda a la “piedra” se orientan sobre todo a la rehabilitación y mejora del parque** de vivienda, excepto en Bogotá donde se enfoca principalmente para la construcción de nuevas promociones o regeneración de barrios que incluyan vivienda social. En el caso de Ámsterdam tanto las asociaciones de vivienda como “propietarios particulares” tienen acceso a ayudas para reformas y renovación, para mejora de estructura, fachadas, habilitación para discapacitados y mejora de los sistemas energéticos.

- En **Londres**, los programas prioritarios son de **ayudas directas a la población para el acceso a la vivienda de alquiler**. La “ayuda a la piedra” ha sido relegada y la construcción de vivienda depende principalmente de los fondos propios de las asociaciones de vivienda. Por otro lado, **la rehabilitación de vivienda y renovación de barrios se realiza también gracias al apoyo financiero de estas asociaciones y compañías privadas**, donde los municipios pasan a tener principalmente un rol gestor.
- En el caso de **Ámsterdam**, las **asociaciones de vivienda han formado un Fondo de Garantía para la vivienda social** mediante el cual se autofinancian entre sí, tanto para renovación como para construcción de nueva vivienda.
- Los **sistemas de ahorro-vivienda que favorecen la inversión inmobiliaria y la compra** de viviendas a través de intereses altos o primas en el ahorro y préstamos posteriores con intereses reducidos.
- En **Bogotá** existe la **financiación que el estado central** destina a la **promoción y construcción de vivienda**; pero adicionalmente está la financiación que el gobierno local presupuesta y ejecuta para el desarrollo de su **plan local de vivienda**, enfocados hacia la **gestión de suelo, construcción y rehabilitación de viviendas de interés social**. La mayoría de municipios del país, sin la robustez institucional y financiera de Bogotá, dependen exclusivamente de los recursos y políticas del estado central.

GESTIÓN DE STOCK

- En **París y Londres**, cada **asociación de vivienda es responsable de gestionar su propio stock**. Sin embargo, en el caso específico de **Reino Unido**, se encuentran, además, dos **organizaciones enfocadas exclusivamente en la gestión del stock**. Las “ALMO’s”⁹¹ se orientan a la gestión del stock de las Autoridades Locales y las “TMO’s”⁹², creadas por inquilinos para gestionar viviendas de Asociaciones o de Autoridades Locales, reguladas por el Gobierno central. Ambas son organizaciones sin fin de lucro, con financiación parcial del Gobierno central y local además de la cuota de condominio. Sus tareas: gestión del edificio, pequeñas reparaciones, limpieza, cobro de la renta, adjudicación viviendas, e.o.
- En **Londres**, la **Agencia reguladora de la política de vivienda (HCA)** exige a los proveedores de vivienda mantener una **evaluación continua de su impacto social**. Con ello se **ha materializado el seguimiento de la satisfacción residencial de los usuarios por parte de cada proveedor cara a evaluar su desempeño**, compararse dentro del sector y diseñar actuaciones sociales y técnicas más efectivas.

PROCESO Y BAREMOS DE ADJUDICACIÓN

- El **Registro de solicitantes de vivienda social es único** (excepto en Londres) y en general se gestiona directamente a través de entes públicos locales o a través de las asociaciones de vivienda como es el caso de Ámsterdam, cuya inscripción puede ser vía internet o presencial y se debe pagar una **cuota de inscripción (50€) y una tasa de renovación anual (10€)** para estar dentro del registro. Sin embargo el proceso de solicitud

⁹¹ Arm's Length Management Organisation

⁹² Tenant Management Organisations

de vivienda se realiza únicamente vía internet o telefónica y la adjudicación es semanal al igual que Londres.

- El acceso a la vivienda exige unos requisitos de unos límites máximos de ingresos (excepto en Londres). Se evalúan por **proceso de baremación dando prioridad a grupos vulnerables** (sin hogar, familia monoparental, entre otros), en el caso de Ámsterdam toman en cuenta, además, **la antigüedad en el registro**. En el caso de Bogotá y Nueva York la solicitud es evaluada en el mismo ente público que la recibe, París lo realiza a través de una Comisión Independiente de Asignación de Vivienda, en Londres evalúa la autoridad local o las asociaciones de vivienda dependiendo del organismo gestor de la vivienda mientras que en Ámsterdam y Berlín la evaluación y asignación de vivienda ha quedado como responsabilidad de las asociaciones de vivienda.

TENDENCIAS EN LA PROVISIÓN DE VIVIENDA

- En todos los casos **el alquiler social** (o el precio de venta en Bogotá) **está regulado** por el gobierno central, bien sea a través de sus diferentes clasificaciones (París y Bogotá) o en función de la calidad o coste de la vivienda (Ámsterdam), pero **nunca, el pago de alquiler social, puede superar el 30% de la renta familiar**.
- En **Nueva York y Berlín** existen políticas para **regular el precio del alquiler privado de manera directa** (un programa de alquiler tasado por tipo y antigüedad), mientras que en el caso de **París**, a través del **Observatorio de Rentas**, se elabora un informe anual que recoge los **precios referenciales de contrato del alquiler privado**, lo que influye indirectamente sobre el precio de mercado.
- En **París**, las organizaciones HLM⁹³ disponen de **medios para realizar el seguimiento anual** de la evolución **de los ingresos económicos de los inquilinos**, pudiendo **aplicar un suplemento** de alquiler en caso que los ingresos familiares excedan un 20% de los ingresos máximos para la asignación de la vivienda. **Esta vía de control dinámico de los usuarios, permite ajustar la renta en relación a los ingresos familiares, y sustentar el sistema de subsidios**, sin necesidad de discriminar por la mejoría económica familiar.
- Las **asociaciones de vivienda** en **Ámsterdam** (por la dimensión del parque que manejan), pueden **negociar el costo de los servicios** de mantenimiento de la vivienda, por ejemplo, **el costo de los servicios comunitarios de las fincas** (el pago por agua, luz, ascensor y consejería no supera los **48 euros** mensuales por piso).
- **Ámsterdam** es un ejemplo de **gestión del parque de vivienda de alquiler social bastante expedita, dispone de sistemas de gestión (informatizados, de expedientes, asignación de valores, control de pagos de cuotas suelo, e.o)**, que le **permite actuar sobre parques abandonados** y recuperar el derecho de uso negociando devolución del alquiler del suelo.
- Existen **obligaciones urbanísticas para creación de suelo para vivienda social**. En Francia, a través de la **Ley de Solidaridad y Renovación Urbana (SRU)** del año 2000, establecen una obligación de al menos un 20% de vivienda social en Municipios de más de 3.500 habitantes, en el caso de París los proveedores privados deben reservar el 25% del área de construcción de vivienda social. De **no cumplirse esta obligación los municipios deben pagar impuestos que el gobierno central destina a la construcción de vivienda**

⁹³ Habitation à Loyer Modéré

- En **Bogotá**, existen **instrumentos de gestión urbanística, bancos de suelo y registro de solares**, diseñados para la **generación de suelo público y privado para vivienda social en exclusiva**. Unos mecanismos muy similares a los de Cataluña (y España), que en Bogotá **se ejecutan por decisión política** y eso ha **minimizado la presencia de terrenos baldíos**. También ha reducido sustancialmente la inversión pública en compra de suelo.
- En **Bogotá**, los promotores deben destinar el 20% del suelo útil residencial del sector, para vivienda social y ejecutar su construcción. El **banco de suelo público incorpora terrenos de cesión de promotores privados, los suelos comprados directamente por el gobierno local, o por la cesión de suelo sobrantes** de infraestructuras viales que ejecutan las entidades públicas, que cuentan con las condiciones para desarrollar viviendas.

SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN

- Francia, posee un **sistema de monitoreo, seguimiento** que incorpora un gran número de organismos externos que resulta bastante robusto para la evaluación de los instrumentos y políticas de vivienda
- El **control y seguimiento de políticas y evaluación de resultados, estadísticas**, que permiten **modular acciones a priorizar** (movilizar vivienda vacía, rehabilitar, regenerar) es un factor primordial para garantizar un desarrollo apropiado acorde con las necesidades reales de cada ciudad.

RECOMENDACIONES ESTRATÉGICAS

A. Fortalecer la creación y solvencia de entidades de vivienda:

- I. La diversificación de los proveedores de vivienda y el partenariado público-privado, así como la descentralización de competencias, puede estimular el crecimiento del stock y la calidad de la vivienda social.
- II. Promover organizaciones robustas (asociaciones, cooperativas o entidades sin ánimo de lucro, etc.) con capacidad de actuar en la programación, ejecución y evaluación de vivienda e identificar mecanismos para la gestión de la vivienda social.
- III. Fortalecer la actuación de las comunidades que atienden a través de la financiación y gestión de diversos programas sociales como para la inserción laboral, gestión de la seguridad, actividades para jóvenes, apoyo a emprendedores y a la micro-empresa.

B. Diversificar los medios de financiación, la captación de fondos y/o recuperar la banca pública:

- IV. Sistemas de ahorro-vivienda que favorecen la inversión inmobiliaria y la compra o adquisición de derecho de uso de viviendas (primas en el ahorro).
- V. La definición y utilización de instrumentos de gestión urbanística que permitan aumentar el suelo destinado a vivienda social puede reducir la existencia de terrenos o viviendas baldías y la cantidad de recursos de las administraciones para compras de suelo. Se requiere decisión política.
- VI. Buscar más y mayores medios para la vivienda social, a través de retornos de las inversiones realizadas desde las administraciones públicas o desde la fiscalidad.

C. Incrementar la participación ciudadana:

- VII. Incluir la participación comunitaria en el diseño de estrategias locales de vivienda para que sean más ajustadas a las necesidades reales de la población e incluir personas de la comunidad en la asignación de vivienda pública.

D. Mejorar los canales de información, seguimiento y evolución del parque cara a incorporar parque edificado en la vivienda asequible.

- VIII. La experiencia europea se sustenta en un **conocimiento y control del parque edificado** que son previos a cualquier actuación. Se recomienda:
 - a. Crear mecanismos de información sobre el estado del parque (privado y público)
 - b. Identificar situaciones anómalas (infravivienda o vacante)
 - c. Abrir vías de interrelación y coordinación entre las unidades de información Agencia de vivienda, Observatorio de la vivienda, Catastro IBI, Transmisiones patrimoniales

Objetivo: incrementar el conocimiento sobre el parque de vivienda de alquiler social y poder generar alternativas de acceso a la vivienda.

- IX. Diseñar el Plan de vivienda con objetivos a corto, mediano y largo plazo, con una evaluación continua que permita ajustar los tiempos de previsión, propuesta, gestión y ejecución del plan a mitad del periodo.

E. Mejora de mecanismos que faciliten la gestión y dinamización del parque de vivienda:

- X. Crear organismos que se encargan específicamente del stock disponible en vivienda social dinamiza el parque y agiliza las gestiones relativas a concesiones, titularidad, responsabilidad de rehabilitación y mantenimiento de la vivienda.
- XI. Buscar mecanismos que facilitan la gestión del parque de vivienda de manera automatizada, al estilo de Ámsterdam (registro único, **sistema automatizado de regulación del precio de alquiler, control de expedientes**), lo que facilita los procesos de adjudicación de la vivienda, atiende a la imparcialidad y puede mejorar el seguimiento y el control para evitar que existan viviendas vacías.
- XII. Negociar con los proveedores de servicios para lograr precios más asequibles para los beneficiarios de la vivienda social. Buscar otras opciones para evitar la pobreza energética de personas que tienen vivienda del mercado privado tanto en alquiler como en propiedad y que no tienen recursos para pagar los suministros (por ejemplo cooperativa de consumidores).

F. Sistemas de Control:

- XIII. Fomentar **ayudas a la rehabilitación** del parque privado de alquiler con un **control sobre el aumento de los precios y garantizando la continuidad de los inquilinos**.
- XIV. Sistemas de **control de precios / rentas** de alquiler protegido atendiendo a las características (dimensiones, habitabilidad de la vivienda, e.o.). En países como Alemania o Francia esto incide directamente en la moderación de alquileres de vivienda libre.
- XV. Controlar que la **VPO de alquiler responda a la realidad socio-económica de los inquilinos** y favorezca a los que realmente lo necesiten.
- XVI. Desplegar entidades como el Observatorio de Rentas de París, puede ser una vía de control de renta del mercado privado. El seguimiento, análisis y publicación anual del precio de alquiler privado según ubicación, área, edad de la edificación, antigüedad de contrato, entre otros. Una publicación accesible al público general permite tener precios referenciales del mercado privado e influir indirectamente en los mismos.

G. Reforzar la comunicación y hacer pedagogía:

- XVII. Desarrollar un discurso pedagógico que contribuya al cambio de patrones culturales respecto de temas como el privilegio indiscutible de la propiedad frente al alquiler; los costos y beneficios de tener viviendas y suelos vacíos o baldíos; visibilizar la función social de la propiedad frente a la desigualdad; la transparencia en la información sobre la propiedad pública y privada; la rendición de cuentas, entre otros aspectos.
- XVIII. Mostrar como patrones de vida diferentes se pueden combinar, ejemplos como la diversificación de regímenes de tenencia tanto dentro de un mismo plan, como de una

manzana o incluso dentro de un mismo edificio puede generar lazos entre vecinos que mejoren la convivencia y la cohesión social. En el caso de Ámsterdam se ha utilizado las 3 modalidades.

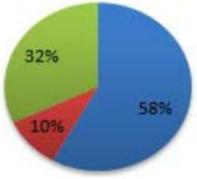
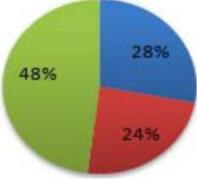
H. Nuevos circuitos de información y apoyo en la toma de decisiones:

- XIX. Garantizar mecanismos y procesos de articulación y centralización de toda la información e indicadores relativos a la vivienda social por parte de los distintos agentes públicos y privados involucrados en la planificación, promoción, construcción y gestión del stock de vivienda social.
- XX. Consolidar y posicionar una instancia con competencias y capacidad de decisión política que pueda apoyar transversalmente y articular la gestión las distintas entidades públicas y privadas responsables de la ejecución de la política de vivienda social.
- XXI. Estrategias para identificar y movilizar la vivienda en situaciones anómalas previstas el Ley de Vivienda 18/2007.
 - a. En el caso de vivienda vacía se precisa desplegar y mejorar los mecanismos de información, comunicación y actuación. Establecer protocolos coordinados entre las diferentes entidades que pueden dar cobertura a la identificación de situaciones, acciones de mediación, articulación de medidas correctivas.
 - b. En casos de infravivienda, a menudo en sectores urbanos obsoletos, también se requiere de mecanismos de identificación de problemáticas y el despliegue de actuaciones de regeneración urbana. In ejemplo que contempla la nueva regulación como la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
 - c. Consolidar y analizar la totalidad de fuentes de información existentes a la fecha que hagan menos onerosa y dispendiosa la identificación de estas viviendas frente a la alternativa de hacer un censo general de vivienda.

BIBLIOGRAFÍA

- Burón Cuadrado, Javier (2008). "Una política de vivienda alternativa" *Revista Ciudad y Territorio: Estudios Territoriales*, vol. 40, no 155, p. 9-40.
- Bosh, Jordi (2015). "Crisis y emancipación juvenil en Europa. Un análisis desde los modelos de Estado de Bienestar". *Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco*.
- Kemeny, Jim (2013) "Housing and social theory" Routledge.
- Leal, Jesús (2005) "La política de vivienda en España" En: *Documentación social*, 138, 63-80.
- Trilla, Carme (2014) "Desigualdad y vivienda" En: *Revista Arquitectura, Ciudad y Entorno* 9 (26) 95-126
- Módenes, Juan A. y López-Colas, Julián (2014). «Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial?». *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 148: 103-134.
- Eastaway, Montserrat Pareja, and María Teresa Sánchez Martínez. (2012) "A política de vivienda en España: lecciones aprendidas e retos de futuro." En: *Revista galega de economía: Publicación Interdisciplinar da Facultade de Ciencias Económicas e Empresariais* 21.2 (2012): 203-232.

ANEXOS. Fichas síntesis Ámsterdam, Países Bajos

CONTEXTO GENERAL	Modelo de Estado de Bienestar		Corporativista			Régimen de Tenencia	
	Sistema Político		Monarquía Constitucional			Países Bajos	
	Ranking IDH		4º				
	% PIB invertido en política de vivienda		Más del 3%			Viv/1.000hab: 423	
	Modelo de Sistema de vivienda		Integrado (Unitario)			Ámsterdam	
	Enfoque de la política de vivienda		Universalista				
	Titularidad de suelo		80% Municipal			Viv/1.000hab: 491,3	
	Orígenes de la política de vivienda		1901 - Ley de la Vivienda (Woningwet)			(% de Vivienda)	
Concepto de vivienda social: Vivienda adecuada que responde a los diferentes estratos de la sociedad que la necesiten, evitando segregación y des-cohesión (Kadi, 2011)							
ESTRUCTURA SOCIODEMOGRÁFICA	Superficie (Km2)		Países Bajos	Ámsterdam			
			41.500	219,33			
	Población total (Hab)		16.800.000	811.185			
	Densidad de población (Hab/km2)		498	4.922			
	Población en desempleo (%)		6,8%	11%			
	Pob. en riesgo de exclusión social (%)		15%	n/d			
PROVEEDORES DE VIVIENDA SOCIAL	Gobierno Central	Autoridad Local	Compañía u Organismo Público Independiente	Cooperativa	Organismo Privado sin fines de lucro	Organismo Privado con fines de lucro	
				X	X		
FINANCIACIÓN	Contrucción de Viviendas	Ayudas acceso a la vivienda (a la población)		Ayuda a la piedra	Ayudas para rehabilitación de vivienda/edif	Ayudas renovación urbana de barrios	
	Asociaciones de vivienda. Entidades privadas	Gobierno Central. Municipios		Asociaciones de vivienda. Entidades privadas. Banca privada	Asociaciones de vivienda. Entidades privadas. Banca privada	Gobierno Central. Municipio (contrata empresas para rehabilitación). Asociaciones de vivienda	
COMPETENCIAS INSTITUCIONALES	Actuación gubernamental en materia de política de vivienda social						
	El gobierno local es el principal responsable de la gestión del suelo, gestión de ayudas y supervisión de asociaciones de vivienda. La responsabilidad de ejecución, gestión y financiación de la vivienda social recae principalmente en las asociaciones de vivienda y otras entidades privadas, en general sin ánimo de lucro y con obligación de rendición de cuentas						
		Gobierno Central	Gobierno Regional	Gobierno Local	Otros*		
	Diseña Plan de vivienda local			X			
	Revisa Plan de vivienda local		X				
	Provee suelo	X		X			
	Urbaniza el Suelo			X	A / E.P		
	Realiza proyecto de vivienda				A / E.P		
	Promueve vivienda				A / E.P		
	Recibe solicitud de vivienda				A		
	Evalúa solicitud y asigna viviendas				A		
	Gestiona Stock (seguimiento/mantenimiento)				A / E.P		
	Gestiona ayudas acceso vivienda (a la pob.)	X		X			
	Gestiona ayuda a la piedra			X	A / E.P / B.P		
	Gestiona ayudas para rehabilitación			X	A		
	Gestiona ayudas renovación urbana de barrios			X			
Supervisa organismos privados de vivienda			X				
Regula precios alquiler privado	X		X**				
Regula precios alquiler social	X		X**				
Evalúa ejecución de plan de vivienda			X				

(1) Fuente: Política de vivienda de los estados miembros de la UE (http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm)

* A = Asociaciones de vivienda / A.P.P = Asociaciones pública de vivienda / ALMOs = Arm's length management organisation / B.P = Banca privada / B.P.P = Banca Pública / C = Cooperativas / C.A.V = Comisión de asignación de viviendas / E.P = Entidades privadas / E.P.P = Entidades públicas / HLM = organización de vivienda de alquiler moderado / M = Municipio / O.P.P = Oficinas públicas / P = Promotor / P.P = Promotor privado / SEM = Sociedad de Economía Mixta / TMOs = Tenant management organisation

** Existe una ley Nacional de regulación de precios pero los montos los determina cada gobierno local

Fichas síntesis Berlín, Alemania

CONTEXTO GENERAL	Modelo de Estado de Bienestar		Corporativista				Régimen de Tenencia	
	Sistema Político		República federal				Alemania	
	Ranking IDH		6º					
	% PIB invertido en política de vivienda		1-2%					
	Modelo de Sistema de vivienda		Dualista				Viv/1.000hab: 508	
	Enfoque de la política de vivienda		Focalizado (generalista y residual)				Berlín	
	Titularidad de suelo							
Orígenes de la política de vivienda		1919 - República de Weimar						
Concepto de vivienda social: vivienda subsidiada públicamente o vivienda asequible económicamente. Establecen límites de ingresos por hogar para acceder a la vivienda								
ESTRUCTURA SOCIODEMOGRÁFICA			Alemania	Berlín				
	Superficie (Km2)		357.020,70	891,8				
	Población total (Hab)		80.767.463	3.421.829				
	Densidad de población (Hab/km2)		230	3836,99				
	Población en desempleo (%)		3,74%	5,99%				
	Pob. en riesgo de exclusión social (%)		16,10%	14,20%				
PROVEEDORES DE VIVIENDA SOCIAL	Población extranjera (%)		10,09%	11,37%		Viv/1.000hab: 550,34 (% de Vivienda)		
	Gobierno Central	Autoridad Local	Compañía u Organismo Público Independiente	Cooperativa	Organismo Privado sin fines de lucro	Organismo Privado con fines de lucro		
			X	X	X	X		
	Contrucción de Viviendas		Ayudas acceso a la vivienda (a la población)	Ayuda a la piedra	Ayudas para rehabilitación de vivienda/edif		Ayudas renovación urbana de barrios	
	Asociaciones públicas de vivienda, coop. E.P, programas municipales		Municipio	Entidades públicas y privadas		Municipio		
	<p>Actuación gubernamental en materia de política de vivienda social</p> <p>Desde el 2003 el Estado federal no subvenciona la construcción de vivienda social pero es responsable de subsidios de vivienda a los hogares individuales y la regulación del alquiler. Las autoridades locales son responsables de garantizar alojamiento asequible a personas que no pueden hacerlo por sí mismas. Berlín presenta total autonomía en financiación, gestión y promoción de vivienda.</p>							
	COMPETENCIAS INSTITUCIONALES			Gobierno Central	Gobierno Regional	Gobierno Local	Otros*	
Diseña Plan de vivienda local				X				
Revisa Plan de vivienda local			X					
Provee suelo				X				
Urbaniza el Suelo				X	A.PP / C / E.P			
Realiza proyecto de vivienda					A.PP / C / E.P			
Promueve vivienda					A.PP / C / E.P			
Recibe solicitud de vivienda					A.PP			
Evalúa solicitud y asigna viviendas					A.PP			
Gestiona Stock (seguimiento/mantenimiento)					A.PP / E.P			
Gestiona ayudas acceso vivienda (a la pob.)				X				
Gestiona ayuda a la piedra				X	E.P / E.PP			
Gestiona ayudas para rehabilitación								
Gestiona ayudas renovación urbana de barrios				X				
Supervisa asoc. y org. privados de vivienda				X				
Regula precios alquiler privado		X						
Regula precios alquiler social		X						
Evalúa ejecución de plan de vivienda		X		X				

(1) Fuente: Política de vivienda de los estados miembros de la UE (http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm) * A = Asociaciones de vivienda / A.PP = Asociaciones pública de vivienda / ALMOs = Arm's length management organisation / B.P = Banca privada / B.PP = Banca Pública / C = Cooperativas / C.A.V = Comisión de asignación de viviendas / E.P = Entidades privadas / E.PP = Entidades públicas / HLM = organización de vivienda de alquiler moderado / M = Municipio / O.PP = Oficinas públicas / P = Promotor / P.P = Promotor privado / SEM = Sociedad de Economía Mixta / TMOs = Tenant management organisation

Fichas síntesis Londres, Reino Unido

CONTEXTO GENERAL	Modelo de Estado de Bienestar		Liberal			Régimen de Tenencia	
	Sistema Político		Monarquía parlamentaria			Reino Unido	
	Ranking IDH		14º				
	% PIB invertido en política de vivienda (1)		Más del 3%				
	Modelo de Sistema de vivienda		Dualista				
	Enfoque de la política de vivienda		Focalizado (residual)				
	Titularidad de suelo		compartida			Viv/1.000hab: 429,7 Londres Viv/1.000hab: 410,8 (% hogares en:)	
	Orígenes de la política de vivienda		1919 - Housing & Town Planning Act				
	Concepto de vivienda social: Vivienda Asequible (Affordable Housing) aquella con valor de venta o alquiler menor que el mercado libre incluye: Alquiler social, alquiler asequible y vivienda intermedia (NPPF)						
ESTRUCTURA SOCIODEMOCRÁTICA			Reino Unido	Londres			
	Superficie (Km2)		241.930	1.572			
	Población total (Hab)		64.182.180	8.174.000			
	Densidad de población (Hab/km2)		255,6	5.199,7			
	Población en desempleo (%)		12,80%	8,8%			
	Pob. en riesgo de exclusión social (%)		22%	n/a			
	Población extranjera (%)		12,17%	n/a			
PROVEEDORES DE VIVIENDA SOCIAL	Gobierno Central	Autoridad Local	Compañía u Organismo Público Independiente	Cooperativa	Organismo Privado sin fines de lucro	Organismo Privado con fines de lucro	
		X	X	X	X	X	
FINANCIACIÓN	Contrucción de Viviendas	Ayudas acceso a la vivienda (a la población)		Ayuda a la piedra	Ayudas para rehabilitación de vivienda/edif		Ayudas renovación urbana de barrios
	Asociaciones de vivienda. Entidades privadas	Gobierno central (75%) Gobierno local (20%)		Gobierno central (muy baja representatividad)	Gobierno central		Gobierno central (baja representatividad)
COMPETENCIAS INSTITUCIONALES	Actuación gubernamental en materia de política de vivienda social						
	La financiación pública nacional se ha enfocado en ayudas para el acceso a la vivienda (Housing Benefit) mientras la financiación, ejecución y gestión de la vivienda recae en proveedores privados (mayoritariamente sin ánimo de lucro como Asociaciones de Vivienda). Autoridades locales se enfocan en gestión (de suelo, regeneración urbana y acceso a la vivienda) y en la adjudicación de viviendas.						
		Gobierno Central	Gobierno Regional	Gobierno Local	Otros*		
	Diseña Plan de vivienda local			X			
	Revisa Plan de vivienda local		X				
	Provee suelo	X		X	A		
	Urbaniza el Suelo				P (A / M)		
	Realiza proyecto de vivienda				P (A / M)		
	Promueve vivienda				A (59%)		
	Recibe solicitud de vivienda			X	A		
	Evalúa solicitud y asigna viviendas			X	A		
	Gestiona Stock (seguimiento/mantenimiento)				A / ALMOs / TMOs		
	Gestiona ayudas acceso vivienda (a la pob.)			X			
	Gestiona ayuda a la piedra			X			
	Gestiona ayudas para rehabilitación			X			
	Gestiona ayudas renovación urbana de barrios			X			
Supervisa asoc. y org. privados de vivienda	X		X				
Regula precios alquiler privado							
Regula precios alquiler social	X		X				
Evalúa ejecución de plan de vivienda	X		X				

(1) Fuente: Política de vivienda de los estados miembros de la UE (http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm)
 * A = Asociaciones de vivienda / A.PP = Asociaciones pública de vivienda / ALMOs = Arm's length management organisation / B.P = Banca privada / B.PP = Banca Pública / C = Cooperativas / C.A.V = Comisión de asignación de viviendas / E.P = Entidades privadas / E.PP = Entidades públicas / HLM = organización de vivienda de alquiler moderado / M = Municipio / O.PP = Oficinas públicas / P = Promotor / P.P = Promotor privado / SEM = Sociedad de Economía Mixta / TMOs = Tenant management organisation

Fichas síntesis París, Francia

CONTEXTO GENERAL	Modelo de Estado de Bienestar		Corporativista			Régimen de Tenencia	
	Sistema Político		República semi-presidencialista			Francia	
	Ranking IDH		20°				
	% PIB invertido en política de vivienda (1)		1-2%			Viv/1.000hab: 519	
	Modelo de Sistema de vivienda		Dualista (en via a integrado)			París	
	Enfoque de la política de vivienda		Focalizado (Generalista y Residual)				
	Titularidad de suelo		compartida			Viv/1.000hab: 602,7	
	Orígenes de la política de vivienda		1894 - Ley Siegfried			(% de Viviendas)	
<p>Concepto de vivienda social: Vivienda de Renta Moderada (Habitation à Loyer Modéré - HLM), promovida y gestionada principalmente por organizaciones "HLM". Se clasifica en relación a la financiación recibida y techos de ingresos</p>							
ESTRUCTURA SOCIODEMOCRÁTICA	Superficie (Km2)		Francia	París			
			632.734,9	105,4			
	Población total (Hab)		64.933.400	2.249.975			
	Densidad de población (Hab/km2)		102,6	21,34			
	Población en desempleo (%)		12,80%	11,6%			
	Pob. en riesgo de exclusión social (%)		14,30%	14,4%			
	Población extranjera (%)		8,60%	20,2%			
PROVEEDORES DE VIVIENDA SOCIAL	Gobierno Central	Autoridad Local	Compañía u Organismo Público Independiente	Cooperativa	Organismo Privado sin fines de lucro	Organismo Privado con fines de lucro	
			X	X	X		
FINANCIACIÓN	Contrucción de Viviendas		Ayudas acceso a la vivienda (a la población)	Ayuda a la piedra	Ayudas para rehabilitación de vivienda/edif	Ayudas renovación urbana de barrios	
	Gobierno central, Banca pública		Gobierno central	Gobierno central, Banca pública	Gobierno central	Gobierno central	
COMPETENCIAS INSTITUCIONALES	Actuación gubernamental en materia de política de vivienda social						
	Sistema Centralista. Gobierno central regula y supervisar los organismos proveedores, financia los programas de construcción de vivienda y ayudas para el acceso a la vivienda. La ejecución y gestion de la vivienda recae directamente en los organismos privados como los HLM y SEM.						
		Gobierno Central	Gobierno Regional	Gobierno Local	Otros*		
	Diseña Plan de vivienda local			X			
	Revisa Plan de vivienda local		X				
	Provee suelo	X		X			
	Urbaniza el Suelo				P: HLM / SEM		
	Realiza proyecto de vivienda				P: HLM / SEM		
	Promueve vivienda				HLM / SEM		
	Recibe solicitud de vivienda			X	O.PP		
	Evalúa solicitud y asigna viviendas				C.A.V		
	Gestiona Stock (seguimiento/mantenimiento)				HLM / SEM		
	Gestiona ayudas acceso vivienda (a la pob.)			X			
	Gestiona ayuda a la piedra	X		X			
	Gestiona ayudas para rehabilitación	X		X			
Gestiona ayudas renovación urbana de barrios	X		X				
Supervisa asoc. y org. privados de vivienda	X		X				
Regula precios alquiler privado							
Regula precios alquiler social	X		X				
Evalúa ejecución de plan de vivienda	X	X	X				

(1) Fuente: Política de vivienda de los estados miembros de la UE (http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm)

* A = Asociaciones de vivienda / A.PP = Asociaciones pública de vivienda / ALMOs = Arm's length management organisation / B.P = Banca privada / B.PP = Banca Pública / C = Cooperativas / C.A.V = Comisión de asignación de viviendas / E.P = Entidades privadas / E.PP = Entidades públicas / HLM = organización de vivienda de alquiler moderado / M = Municipio / O.PP = Oficinas públicas / P = Promotor / P.P = Promotor privado / SEM = Sociedad de Economía Mixta / TMOs = Tenant management organisation

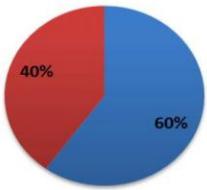
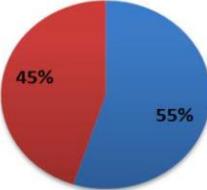
Fichas síntesis Nueva York, EEUU

CONTEXTO GENERAL	Modelo de Estado de Bienestar	Liberal					Régimen de Tenencia	
	Sistema Político	República Federal Constitucional					EEUU	
	Ranking IDH	5º						
	% PIB invertido en política de vivienda (1)	>1%						
	Modelo de Sistema de vivienda	Unitario /Dualista						
	Enfoque de la política de vivienda	Focalizado						
	Titularidad de suelo	20% público						
	Orígenes de la política de vivienda	Creó viv. pública entre 1935-70						
Concepto de vivienda social: Vivienda asequible cuando la unidad familiar gasta menos del 30% de los ingresos en vivienda								
ESTRUCTURA SOCIODEMOGRÁFICA			EEUU	Nueva York				
	Superficie (Km2)		9.831.510	1.214				
	Población total (Hab)		319.047.00	8.491.079				
	Densidad de población (Hab/km2)		34,2	18				
	Población en desempleo (%)		5,5%	6,6%				
	Pob. en riesgo de exclusión social (%)		14,5%	20,3%				
	Población extranjera (%)		13%	36%				
PROVEEDORES DE VIVIENDA SOCIAL	Gobierno Central	Autoridad Local	Compañía u Organismo Público Independiente	Cooperativa	Organismo Privado sin fines de lucro	Organismo Privado con fines de lucro	<p>Viv/1.000hab: 416,50 Nueva York</p> <p>Viv/1.000hab: 367,46 (% de Viviendas)</p> <ul style="list-style-type: none"> Propiedad - mercado libre Alquiler mercado libre Alquiler social 	
			X	X	X			
FINANCIACIÓN	Contrucción de Viviendas		Ayudas acceso a la vivienda (a la población)	Ayuda a la piedra	Ayudas para rehabilitación de vivienda/edif		Ayudas renovación urbana de barrios	
	Gobierno estatal y municipio		Gobierno federal, municipal y estatal	Gobierno federal, municipal y estatal	Autoridad local		Gobierno federal, municipal y estatal	
COMPETENCIAS INSTITUCIONALES	Actuación gubernamental en materia de política de vivienda social							
	Desde 1974 no se construye nueva vivienda pública. La política se ha enfocado en financiar programas de acceso a la vivienda y construcción de vivienda privada subvencionados para garantizar un precio asequible. El estado federal se mantiene como principal fuente de financiamiento y el gobierno local se encarga de la gestión del stock y ayudas al acceso de la vivienda.							
			Gobierno Central	Gobierno Regional	Gobierno Local	Otros*		
	Diseña Plan de vivienda local				X			
	Revisa Plan de vivienda local			X				
	Provee suelo			X	X			
	Urbaniza el Suelo			X				
	Realiza proyecto de vivienda			X				
	Promueve vivienda			X				
	Recibe solicitud de vivienda				X			
	Evalúa solicitud y asigna viviendas				X			
	Gestiona Stock (seguimiento/mantenimiento)			X	X			
	Gestiona ayudas acceso vivienda (a la pob.)			X	X			
	Gestiona ayuda a la piedra		X	X	X			
	Gestiona ayudas para rehabilitación				X			
	Gestiona ayudas renovación urbana de barrios		X	X	X			
	Supervisa asoc. y org. privados de vivienda							
Regula precios alquiler privado		X						
Regula precios alquiler social		X						
Evalúa ejecución de plan de vivienda			X	X				

(1) Fuente: Política de vivienda de los estados miembros de la UE (http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm)

* A = Asociaciones de vivienda / A.PP = Asociaciones pública de vivienda / ALMOs = Arm's length management organisation / B.P = Banca privada / B.PP = Banca Pública / C = Cooperativas / C.A.V = Comisión de asignación de viviendas / E.P = Entidades privadas / E.PP = Entidades públicas / HLM = organización de vivienda de alquiler moderado / M = Municipio / O.PP = Oficinas públicas / P = Promotor / P.P = Promotor privado / SEM = Sociedad de Economía Mixta / TMOs = Tenant management organisation

Fichas síntesis Bogotá, Colombia

CONTEXTO GENERAL	Modelo de Estado de Bienestar	Liberal				Régimen de Tenencia	
	Sistema Político	República Presidencialista				Colombia	
	Ranking IDH	98°					
	% PIB invertido en política de vivienda (1)	n/a					
	Modelo de Sistema de vivienda	Dualista					
	Enfoque de la política de vivienda	Focalizado					
	Titularidad de suelo	Mayoritariamente privado					
	Orígenes de la política de vivienda	1918 (concepción higienista)					
Concepto de vivienda social: Unidad habitacional que cumple con estándares de calidad (arquitectónico y de construcción) cuyo valor no exceda 135 salarios ó 70 salarios para la Vivienda de Interés Social Prioritaria.							
ESTRUCTURA SOCIODEMOCRÁTICA			Colombia	Bogotá		Viv/1.000hab: 297,4 (% de Viviendas) ■ Propiedad - mercado libre ■ Alquiler mercado libre ■ Alquiler social (n/a)	
	Superficie (Km2)		1.141.748	1.587			
	Población total (Hab)		47.661.787	7.776.845			
	Densidad de población (Hab/km2)		41,91	25.302			
	Población en desempleo (%)		9,1%	7,7%			
	Pop. en riesgo de exclusión social (%)		28,4%	10,1%			
	Población extranjera (%)		n/a	n/a			
PROVEEDORES DE VIVIENDA SOCIAL	Gobierno Central	Autoridad Local	Compañía u Organismo Público Independiente	Cooperativa	Organismo Privado sin fines de lucro	Organismo Privado con fines de lucro	■ Propiedad - mercado libre ■ Alquiler mercado libre ■ Alquiler social (n/a)
	X	X				X	
FINANCIACIÓN	Contrucción de Viviendas	Ayudas acceso a la vivienda (a la población)		Ayuda a la piedra	Ayudas para rehabilitación de vivienda/edif		Ayudas renovación urbana de barrios
	Gobierno local y promotor privado	Gobierno central y gobierno local		Gobierno central y gobierno local	Gobierno local		Gobierno local (proyectos específicos gobierno central)
COMPETENCIAS INSTITUCIONALES	Actuación gubernamental en materia de política de vivienda social						
	El Gobierno central legisla, financia y promueve proyectos. Las autoridades local les compete definir las políticas, usos e instrumentos de gestión del suelo, así como también tiene competencias de financiación y promoción de proyectos.						
			Gobierno Central	Gobierno Regional	Gobierno Local	Otros*	
	Diseña Plan de vivienda local				X		
	Revisa Plan de vivienda local				X		
	Provee suelo					P.P	
	Urbaniza el Suelo				X	P.P	
	Realiza proyecto de vivienda				X	P.P	
	Promueve vivienda				X	P.P	
	Recibe solicitud de vivienda		X		X		
	Evalúa solicitud y asigna viviendas		X		X		
	Gestiona Stock (seguimiento/mantenimiento)				X		
	Gestiona ayudas acceso vivienda (a la pob.)		X		X		
	Gestiona ayuda a la piedra		X				
	Gestiona ayudas para rehabilitación				X		
	Gestiona ayudas renovación urbana de barrios				X		
	Supervisa asoc. y org. privados de vivienda		X				
	Regula precios alquiler privado						
	Regula precios alquiler social		X				
Evalúa ejecución de plan de vivienda				X	X		

(1) Fuente: Política de vivienda de los estados miembros de la UE (http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm)

* A = Asociaciones de vivienda / A.PP = Asociaciones pública de vivienda / ALMOs = Arm's length management organisation / B.P = Banca privada / B.PP = Banca Pública / C = Cooperativas / C.A.V = Comisión de asignación de viviendas / E.P = Entidades privadas / E.PP = Entidades públicas / HLM = organización de vivienda de alquiler moderado / M = Municipio / O.PP = Oficinas públicas / P = Promotor / P.P = Promotor privado / SEM = Sociedad de Economía Mixta / TMOs = Tenant management organisation

GLOSARIO TÉCNICO

Asociaciones de vivienda (Housing associations). Se refiere a organismos privados, generalmente conformados como entidades sin fines de lucro, enfocados principalmente en la construcción y gestión de vivienda asequible. Se rigen según regulaciones públicas, en algunos países deben estar registrados como proveedores oficiales de vivienda social, por lo que el nombre de "*proveedores registrados*" es también utilizado como sinónimo de estos organismos. Actualmente son los principales proveedores de vivienda en países como Francia, Holanda, Reino Unido, entre otros.

Cooperativas de vivienda. Se conforma con un grupo de personas que pasan a denominarse "socios" de la cooperativa y se registran como tal para satisfacer una necesidad en común, en este caso la vivienda. De esta manera la cooperativa puede adquirir suelo u otros bienes inmuebles y ejecutar la construcción de vivienda para satisfacer las necesidades de sus socios, así cada socio pasa a ser propietario "compartido" de los bienes adquiridos. Es un organismo sin ánimo de lucro que funciona a través de una asamblea general en la que todos los socios tienen derecho de voz y voto para tomar decisiones.

Enfoque de la política de vivienda. En este caso se utiliza la clasificación presentada por el Observatorio Europeo de la Vivienda Social (CECODHAS) en el 2006 el cual establece dos grandes grupos **según el criterio de adjudicación**: países con enfoque **Universalista**, cuyo objetivo es "proveer a *toda* la población con vivienda de calidad a un precio asequible". Y los países con enfoque **Focalizado**, aquellos que centran su "atención en *grupos desfavorecidos* (excluidos del mercado, bien sea por recursos económico o por otros aspectos sociales)".

Sistema de vivienda. Bosch (2015), establece que el sistema de vivienda de un país depende de diversos factores como "el contexto socio-económico y demográfico, las políticas de vivienda llevada a cabo a lo largo del tiempo, las características del mercado de vivienda, la legislación sobre el sector, o la planificación urbana". Entre las distintas clasificaciones utilizadas para agrupar los sistemas de vivienda en esta investigación se utiliza la clasificación según los modelos de Estado del bienestar de Esping-Andersen y la clasificación enfocada en el régimen de tenencia de Kemeny.

Vivienda Social. Este término varía en relación a cada país y se ubica dentro de un abanico de conceptos que va desde la "vivienda pública", "vivienda asequible", entre otros. Sin embargo, en esta investigación se utiliza como un concepto general que contempla: viviendas con precios por debajo del mercado libre sometidas a ciertas vías de control (directo o indirecto) donde el régimen de tenencia o proveedor, varía de acuerdo al modelo de Estado de Bienestar en cada caso.