

Qüestions d'Habitatge

20

NOVIEMBRE 2016

**Políticas comparadas
de vivienda**

Edición en castellano



Índice

Qüestions d'Habitatge
Número 20. Noviembre 2016

Colección
Qüestions d'Habitatge

Textos:
Josep Maria Montaner, Javier Burón, Àngels Mira Cortadellas, Laurent Ghekiere, Federación Europea de Cooperativa Pública y Vivienda Social, Pilar García-Almirall, Lenimar Arends, Blanca Gutiérrez Valdivia, Daniela Idrovo, Gina Cleves, Maria Jesús Calvo

Coordinación:
Jordi Palay
Imma Santos

Fotografías:
Jordi López y Centro de Fotografía Documental Barcelona

Dirección:
Regiduría de Vivienda (Josep Maria Montaner, Vanesa Valiño, Javier Burón, Eva Jou, Merche Montilla, Iván Gallardo, Magda Minguell y Montse Prats)

Edición:
Ayuntamiento de Barcelona
Patronato Municipal de la Vivienda

Reservados todos los derechos de edición

Diseño gráfico:
Gerard Medina (www.gmedina.es)

Corrección: Miguel Vándor, Univerba y Treeloc

Producción editorial:
Dirección de Imagen y Servicios Editoriales
ISSN 2462-4152
Depósito Legal: B-4847/99

Presentación:
Comparativa de políticas de vivienda

Josep Maria Montaner, regidor de Vivienda

3

El reto de la política pública de vivienda de Barcelona

Javier Burón, gerente de Vivienda

5

Las políticas sociales de vivienda desde la perspectiva local. Los promotores públicos

Àngels Mira Cortadellas, gerente del Patronato Municipal de la Vivienda

11

¿Qué futuro tienen las políticas de vivienda después de la crisis?

Laurent Ghekiere, director de Asuntos Europeos de la Unión Social para la Vivienda

19

Las políticas sobre la vivienda en la UE: los últimos avances

Federación Europea de Cooperativa Pública y Vivienda Social

25

Modelos de política de vivienda municipal en Europa y América

Pilar García-Almirall, Lenimar Arends, Blanca Gutiérrez Valdivia, Daniela Idrovo, Gina Cleves

31

Anexo

Precio de alquiler de las viviendas en Barcelona

67

Un control de los incrementos de los alquileres, al menos en aquellos barrios populares de la ciudad en los que hay vulnerabilidad residencial, se convierte en una condición imprescindible.



Comparativa de políticas de vivienda



Josep Maria Montaner

Regidor de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona

Si el primer número de la nueva época de *Qüestions d'Habitatge* ha sido dedicado a recapitular y repensar la actividad del Patronato de cara a los nuevos tiempos y a las diversas estrategias para afrontar la emergencia habitacional, en este segundo número se parte del trabajo monográfico del equipo procedente de la Escuela de Arquitectura de Barcelona, ETSAB-UPC, dirigido por Pilar García-Almirall con la colaboración de Lenimar Arends, Blanca Gutiérrez Valdivia, Daniela Idrovo y Gina Cleves, sobre una cuestión esencial para plantear cualquier política de vivienda: un estudio comparativo entre casos de estudio.

Y toda comparación, para ser útil, debe basarse en aclarar los parámetros que vayan a compararse y en conocer los diversos contextos, unidos a diversas tradiciones de políticas sociales de vivienda que no se pueden improvisar.

Se trata de conocer el número de viviendas públicas nuevas que se construyen cada año, cómo se garantiza el derecho a la vivienda, los procesos de rehabilitación, si existen medidas para controlar el incremento de los alquileres, qué tratamiento se lleva a cabo en relación con las «okupaciones» o *squatters* (ya sea por ideología o por necesidad) y cómo se han afrontado los problemas de la emergencia habitacional y las anomalías, como la crisis hipotecaria y las viviendas vacías.

Mientras se prepara este número se comprueba que, a partir del año 2014, los alquileres han vuelto a subir en la ciudad de Barcelona. Se calcula que en el 2015 han subido entre un 6 y un 7 %. Si

una de las primeras medidas del nuevo Gobierno municipal ha sido aumentar ostensiblemente las ayudas al pago del alquiler, llegando a dedicar nueve millones de euros y ayudando a unas 2.000 familias o unidades de convivencia, un incremento descontrolado de los precios del alquiler pone en duda la capacidad y efectividad de estas medidas.

En esta situación, reclamar un control de los incrementos de los alquileres, al menos en aquellos barrios populares de la ciudad en los que hay vulnerabilidad residencial, se convierte en una condición imprescindible. Debe reclamarse que, ya sea la Generalitat de Catalunya o el Gobierno del Estado español, promulguen una ley que permita a los municipios, en caso de emergencia y de incrementos abusivos del alquiler, poder intervenir. Por eso es tan útil conocer los mecanismos de promoción de la vivienda de alquiler social vigentes en ciudades de referencia como París, Ámsterdam y Berlín, que tienen fuertes políticas de vivienda y están mucho más avanzadas en la defensa de los derechos de los inquilinos.

Por tanto, he aquí un número que nos permite pensar y plantear políticas de vivienda pública, en una ciudad que tiene unas 10.500 viviendas asequibles y que convendría que tuviera unas 100.000. ☺

Ya no es posible, habida cuenta de su quiebra sistémica, continuar afirmando que la vivienda solo la gestionan eficazmente los promotores inmobiliarios y los bancos privados.



El reto de la política pública de vivienda de Barcelona: converger con las buenas prácticas de la Unión Europea o padecer aún más y durante más tiempo



Javier Burón

Gerente de Vivienda



La actual situación de emergencia habitacional (desahucios, imposibilidad de amplias capas de la sociedad para poder hacer frente con sus salarios a los precios del alquiler, expulsión de los barrios de las rentas medias y bajas autóctonas por rentas superiores externas, etc.), así como los retos que se vislumbran en el futuro inmediato (crecimiento de la exclusión sociohabitacional, abarcando cada vez a mayores capas de las poblaciones, carencia de un modelo habitacional diversificado y sostenible para la sociedad geriatrizada, etc.) hacen imprescindibles las políticas públicas de vivienda, especialmente las locales (las que tienen mayor capacidad de conectar lo residencial con los servicios sociales y de empleo públicos). Sin embargo, el Estado español, Cataluña y (en menor medida) Barcelona han care-

cido de unas verdaderas políticas públicas de vivienda en las pasadas décadas.

Nuestra acción pública en vivienda ha sido una especie de minoría de edad, ha tenido un objetivo equivocado (ayudar a generar empleo en el sector de la construcción, sostener la tasa de acumulación del capital privado empleado en este sector en épocas de bonanza y socializar pérdidas en épocas de crisis) y ha sido diseñada, fundamentalmente, por el *lobby* financiero-inmobiliario, antes que por la Administración o la ciudadanía. La debilidad social, política y académica en torno a las políticas de vivienda ha sido tradicionalmente muy severa entre nosotros. Sin embargo, los gravísimos hechos acaecidos desde el estallido de la previamente negada burbuja inmobiliaria hacen inevitable una revisión crítica de nuestro pasado y un replanteo de nuestro futuro inmediato. Ya no es posible, habida

cuenta de su quiebra sistémica, seguir afirmando que la vivienda se gestiona de manera eficaz solo por los promotores inmobiliarios y los bancos privados. Ya no es posible, dada la necesidad de vivienda asequible gestionada a largo plazo y teniendo en cuenta a las comunidades en las que se inserta, seguir negando un papel muy relevante en la gestión de la vivienda al sector público, cooperativo y con un ánimo de lucro limitado.

Necesitamos converger con las buenas prácticas que en materia de vivienda se han llevado a cabo en muchos estados de la UE. Este número de *Qüestions d'habitatge* responde a nuestro interés en divulgar un enfoque comparado de la política de vivienda. Pero no sacralizaremos infantilmente a nadie. Pues en todos los Estados miembros de la UE se han producido buenas y malas prácticas. Y, además, en estos momentos, elementos percuten con dureza contra entidades públicas y privadas con ánimo de lucro limitado utilizando la Dirección General de Competencia de la UE. Pero, con todo, Ámsterdam, Viena, París, Berlín, Edimburgo, Estocolmo y otras muchas ciudades siguen siendo líderes a los que tener en cuenta y, en cierta forma, emular.

En este contexto, Barcelona tiene una especial responsabilidad. Es una ciudad tradicionalmente bien gestionada, con buenos equipos técnicos, saneada, con acceso al crédito y con una capacidad contrastada en las pasadas décadas para asumir retos estructurales y gestionar muchos de ellos con éxito, al menos parcial. Barcelona aspira a fortalecer, sofisticar y garantizar sus políticas públicas de vivienda. Pero, además, se responsabiliza especialmente de la idea de ayudar a establecer una red de ciudades catalanas, españolas y europeas por el acceso ciudadano a una vivienda digna.

Para ello, el equipo de vivienda de la ciudad de Barcelona trabaja ya, y lo hará con más fuerza en los próximos años, en una serie de retos estratégicos que podemos resumir en los siguientes verbos/acciones:

CONOCER (medir, pesar y comparar).

Aunque pueda ser difícil de creer, en materia de vivienda, uno de los primeros problemas de la acción pública (también de la formación de la opinión pública y del posibilitamiento del activismo ciudadano) es el acceso a información de calidad, sistemática y diversa.

Sobre vivienda hay mucha información, pero poca en series mantenidas en el tiempo e incontestadas en relación a su calidad. Por ello, uno de los retos estratégicos del actual equipo de vivienda es mejorar nuestros propios instrumentos en esta materia y colaborar en la generación de herramientas metropolitanas, de país y estatales. En este contexto hay que entender los esfuerzos de la ciudad de Barcelona por crear un Observatorio Interadministrativo de Vivienda.

ESCUCHAR (entender, atender e incentivar la participación ciudadana).

Las diez Oficinas de Vivienda del Consorcio de la Vivienda de Barcelona (constituido este último por el Ayuntamiento y la Generalitat) tienen como primera misión ser los oídos y los ojos del aparato público local al servicio de la vivienda. Obviamente, gestionan una cartera de bienes y servicios públicos a disposición de la ciudadanía. Pero deben ser también un lugar de encuentro entre vecinos y su Administración que permita caracterizar los problemas de vivienda

y, de esa forma, ayudar a afinar los instrumentos públicos, facilitar la creación de dinámicas cooperativas en el seno de la sociedad civil y dialogar todos con el mercado de una manera más equilibrada. La política de vivienda (con fuertes conexiones con la social y laboral) o será participativa o no será. Y eso tiene que afectar en los próximos años de forma notable al modelo de Oficinas de Vivienda de la ciudad.

LUCHAR contra la emergencia habitacional

Somos conscientes de que la principal lacra que tiene en estos momentos la ciudad es el drama de los desahucios (y el fenómeno conectado de la ocupación irregular). No estamos escatimando medios. La ciudad emplea una serie de recursos económicos, personales y materiales para tratar de detectar, parar y solucionar el mayor número posible de estos casos. Cada vez somos más eficaces. Pero somos conscientes de que ciertos casos, o no son conocidos a tiempo o no se les da una solución óptima y a largo plazo. Pero también podemos decir que en el 100 % de los casos en los que intervenimos evitamos que las personas en riesgo de exclusión sociohabitacional acaben siendo personas sin techo. Obviamente, el objetivo es

Barcelona aspira a fortalecer, sofisticar y garantizar sus políticas públicas de vivienda.

que todas ellas puedan, en primer lugar, vivir en una vivienda digna (residir en una vivienda pública o recibir una ayuda pública para alquilar una vivienda privada) y, a largo plazo, disponer de trabajo, de forma que puedan proveerse su propia solución habitacional.

SUBVENCIONAR

Muy en conexión con los problemas de la emergencia habitacional, pero también como instrumento estructural de política de vivienda, entendemos que las subvenciones al alquiler (siempre que contengan mecanismos antifraude y contra la inflación de los precios) deben reforzarse. Creemos tanto en ello que somos la primera ciudad catalana y del Estado que aporta importantes recursos propios a las subvenciones públicas al alquiler estatales y autonómicas. En el futuro, esperamos que estas ayudas empiecen a ser menos importantes como sistema para evitar desahucios y pasen a ser más relevantes como forma de incentivar el alquiler asequible (lo óptimo sería que alcanzasen un tamaño tal que pudieran deflactar algunos segmentos del mercado privado del alquiler).

PRODUCIR

Barcelona, Cataluña y España siguen sufriendo los efectos de un drama de proporciones incalculables. En las pasadas décadas hemos producido millones de viviendas públicas, pero casi todas ellas han sido viviendas en propiedad (no en alquiler como en la UE) y descalificables. Es decir, que pasados unos años se convierten en viviendas con precios fijados por el mercado (con la única excepción de Euzkadi, donde las viviendas con protección pública no se descalifican). Es por ello que la ciudad de Barcelona se fija como uno de sus principales retos estratégicos llegar a las 15.000 viviendas de alquiler públicas y del tercer sector en alquiler. Para parecernos a las ciudades europeas antes citadas deberíamos estar por encima de los 100.000 alquileres a precios inferiores a los del mercado. Pero en estos momentos, a duras penas disponemos de 10.000. Con lo que nos estamos comprometiendo a producir en poco más de cinco años el 50 % de lo que se produjo en el pasado medio siglo. De manera secundaria, también produciríamos vivienda para realojos urbanísticos y en derecho de superficie. Pero el centro de gravedad de nuestro programa produc-

tivo estará en el alquiler público: social, protegido y asequible (estos matices son relevantes). Lo cual, obligará a que en el Ayuntamiento la mentalidad promotora (construir y vender) sea total y absolutamente sustituida por la mentalidad gestora (construir, alquilar, atender, satisfacer, rediseñar, innovar, etc).

ADQUIRIR

Pero no todo nuestro esfuerzo se va a emplear en subvencionar y construir, pues somos conscientes de que en la ciudad hay en estos momentos no pocas oportunidades de adquirir vivienda a precios muy ajustados que puede servir para atender la emergencia habitacional, pero también para robustecer el servicio público de vivienda. Por ello, mantendremos, al menos durante algún tiempo, una política excepcional de compra de viviendas y edificios a precios inferiores al coste público de producción.

MOVILIZAR

Otro ámbito en el que es necesario actuar, al margen de las subvenciones al alquiler y la producción de parque público de alquiler, es la movilización de vivienda privada (vacía, infrautilizada, mal utilizada, etc.) hacia el alquiler asequible. Para ello, utilizaremos medios económicos y financieros con el objetivo de atraer a una parte de los propietarios privados de vivienda hacia esquemas estables de alquiler asequible. No es una tarea fácil, pues en Barcelona, a diferencia de otras ciudades catalanas y españolas, hay (en términos relativos) poca vivienda vacía y una fuerte presión de la demanda sobre las viviendas de alquiler. Sea como fuere, aunque no pueda llegar a ser un elemento tan estructural de nuestra política como la generación de parque público de alquiler, hay que procurar sacar todo el partido posible a la vivienda ya existente para su destino en parte al alquiler asequible.

MUTUALIZAR

Siendo clave la acción de lo público, el actual equipo de vivienda no pierde de vista que solo podremos conseguir una vivienda asequible y digna que sea sostenible en el tiempo si, además de acción pública, hay también sociedad civil actuando en este campo. Por

Es por ello que la ciudad de Barcelona se fija como uno de sus principales retos estratégicos llegar a las 15.000 viviendas de alquiler públicas y del tercer sector en alquiler.

ello nos parece de vital importancia que las formas cooperativas de vivienda crezcan (mancomunando recursos de todo tipo, varias personas son más fuertes que por separado). No nos estamos refiriendo solo a la cooperativa para la promoción de la vivienda, sino, sobre todo, a las cooperativas que gestionan toda la vida útil de los edificios (vivienda en cesión de uso). Viviendas asequibles, no especulativas, sociales (pero no públicas), ecológicas y comunitarias. Lo que en otros lugares de la UE se llama *cohousing* y nosotros denominamos *cohabitatge* debe jugar un importante papel en la sofisticación de la acción pública local en materia de vivienda, así como en la implicación de la sociedad civil en la solución de problemas colectivos. Para ello, lo público debe ayudar, facilitar y acompañar. Pero la clave es que la sociedad civil genere poder en materia de vivienda con capacidad de ser independiente de la Administración y de la política.

COOPERAR

Junto con el *cohabitatge*, manejamos otros escenarios de sana y necesaria colaboración privada. Seguimos apostando por el acuerdo entre el Ayuntamiento y la fundación Hàbitat3, que forma parte de la Mesa de la Vivienda del Tercer Sector de Cataluña. Esta fundación realiza, con el apoyo del presupuesto público, una interesante labor en la movilización de vivienda privada hacia el alquiler asequible, en el acompañamiento social de inquilinos necesitados de ella, así como en el empoderamiento de las personas a través de la formación y la empleabilidad. Pero, junto con esta experiencia, también nos planteamos la necesidad de dirigir inversión profesional privada y ahorro popular hacia empresas público-privadas que construyan/compren un parque de vivienda para dedicarlo de forma indefinida al alquiler asequible. Un segmento intermedio entre el alquiler de mercado y el público, el alquiler asequible, extraordinariamente necesario en nuestra ciudad. Este tipo de empresas, conocidas como *housing associations* en otros lugares de la UE, tienen un ánimo de lucro limitado. Sin perjuicio de que se remunere al inversor, el centro del negocio no está en el beneficio a corto plazo, sino en el mante-

nimiento a largo plazo de un parque de alquiler asequible, bien gestionado y con usuarios estables.

REHABILITAR

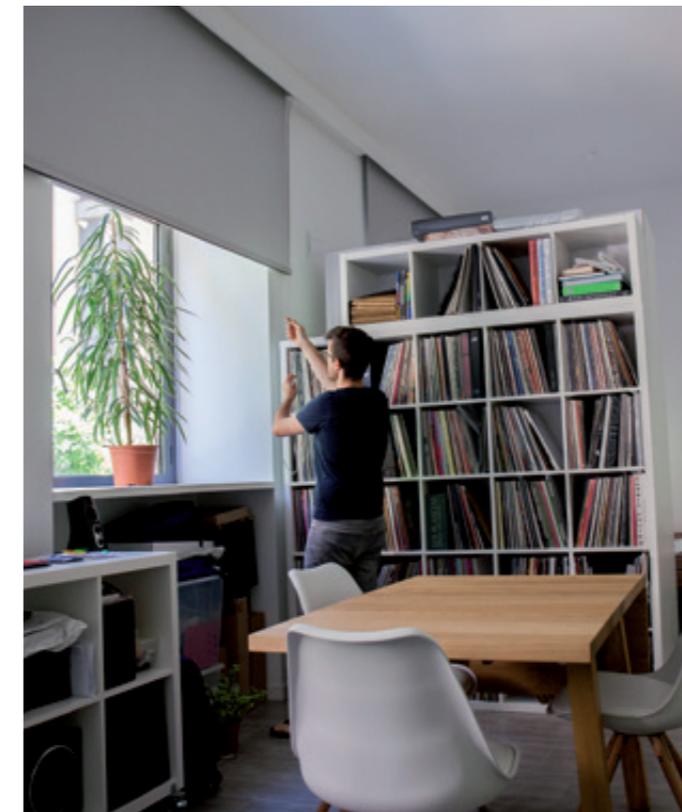
Este verbo llega al final de estas líneas. Pero esto no debe llevarnos a engaño. En una ciudad limitada por dos ríos, el mar y la montaña, y casi urbanizada ya en su totalidad no habrá políticas públicas de vivienda que merezcan este nombre si no hay una política de rehabilitación fuerte y madura. En estos momentos ya se subvencionan diversos tipos de rehabilitaciones de edificios. Estamos trabajando para dirigir una parte de estos recursos a la rehabilitación de interiores de viviendas de familias con rentas bajas. Y, de la misma manera, estamos buscando fórmulas de convenio con comunidades de vecinos para ganar masa crítica en procesos de rehabilitación que deben soportarse con una cesta de financiación profunda: recursos de los propietarios, subvenciones públicas, crédito y aval privado, facilidades financieras públicas europeas, etc. Esta estrategia convencional con las comunidades de vecinos tendrá además una especial importancia en la ejecución de los planes de barrios que ahora comienza afrontar la ciudad.

PRESIONAR

Y acabamos este recorrido con dos verbos no amables, pero que nunca deben ser perdidos de vista.

Hay competencias que no son municipales, pero son clave para afrontar los problemas de vivienda. Y carecer de competencias no debe confundirse con carecer de interés o de voz. Hay que hacer saber al Parlament, a la Generalitat, a las Cortes y al Gobierno que determinadas actuaciones deben ser llevadas a cabo por ellos, para el beneficio de todos. La lista es larga, pero debemos citar, al menos, la necesidad de presupuestos públicos para unas políticas de vivienda a la europea; la creación de banca pública al servicio de la vivienda asequible (algo habitual en muchos estados de la UE); una reforma fiscal que beneficie, en vez de penalizar, a la vivienda ocupada, rehabilitada, de alquiler, pública, cooperativa, asequible o no especulativa; también es necesario que las autoridades catalanas y estatales se planteen adoptar sistemas de modulación y control

Es necesario que las autoridades catalanas y estatales se planteen adoptar sistemas de modulación y control de alquileres privados.



Barcelona destinará en los próximos años más de 500 millones de euros a un plan de expansión sin precedentes de la vivienda pública, cooperativa y asequible o no especulativa.

de alquileres privados (en estos momentos, en una dinámica muy peligrosa, como se explica en este número) como los que tienen importantes y responsables ciudades europeas. En estas y otras cuestiones, Barcelona hará *lobby*. Presionaremos para poder satisfacer mejor las necesidades e intereses de la ciudadanía barcelonesa, pero también para que el municipalismo en materia de vivienda disponga de medios e instrumentos ya en manos de nuestros homólogos europeos.

SANCIONAR

Y el segundo verbo no amable trae causa de la necesidad de sancionar aquellos comportamientos de la ciudadanía que son contrarios al interés general en materia de vivienda. Afortunadamente, se está abandonando la concepción por la cual un propietario de vivienda puede hacer lo que le plazca con su vivienda, aunque ello implique graves problemas para el conjunto de la sociedad. Hay un amplio campo de trabajo en materia de desahucios, vivienda vacía, infravivienda, deber de conservación, vivienda turística, gentrificación, etc. Y el Ayuntamiento estará cada vez más presente en este difícil terreno de juego (nuestro derecho no está aún construido para defender el interés público y ciudadano y los obstáculos para los mismos son abundantes y difíciles de saltar).

Dicho todo esto, y a modo de resumen, Barcelona empleará en los próximos años más de 500 millones de euros en un plan de expansión de la vivienda pública, cooperativa y asequible o no especulativa sin precedentes. Nuestras políticas públicas de vivienda se harán mayores de edad en no mucho tiempo. Esperamos converger con las buenas prácticas de la UE (aunque tendremos que construir nuestro propio y particular camino), satisfacer mejor un amplio abanico de necesidades sociales y, sobre todo, crear unas reglas de juego que permitan una economía social de mercado floreciente. Es decir, un mercado (que por sí solo es incapaz de gestionar satisfactoriamente esta materia), una sociedad y un Estado que, en materia de vivienda, sepan convivir con equilibrio y ponderación de los mutuos intereses en las décadas por venir.

Las políticas públicas de vivienda, junto con el urbanismo, los servicios sociales y los de empleo, tienen la obligación de procesar adecuadamente tres variables que el mercado por sí solo no puede gestionar: la accesibilidad socioeconómica a una vivienda digna del conjunto de la ciudadanía, el estado del territorio y el futuro a medio y largo plazo. Todas estas cuestiones solo están bien resueltas cuando Administración y sociedad civil son activas y perseverantes. Y en eso estamos. ☺

Las demandas de la población en materia de vivienda han cambiado totalmente. Ya no se orientan hacia el problema del acceso a la compra de la vivienda sino hacia el acceso a la vivienda de alquiler asequible.



Las políticas sociales de vivienda desde la perspectiva local. Los promotores públicos



Àngels Mira Cortadellas

Gerente del Patronato Municipal de la Vivienda

Haciendo un poco de memoria de manera simple y sintética, que creo necesaria para poder entender dónde estamos y por qué, encontramos que las políticas sociales de vivienda y sus actores principales se han ido adaptando, a lo largo de los años, a las diferentes situaciones sociales y económicas, y se han construido en función de los idearios imperantes en cada momento.

Durante los años cincuenta, sesenta y principios de los setenta (ya del siglo pasado), las políticas de vivienda se articularon tradicionalmente a partir de los diferentes Planes Estatales de Vivienda, desde los que se potenciaban básicamente las actuaciones de promoción de viviendas baratas y accesibles a una buena parte de la población que se trasladaba a las grandes ciudades en busca de trabajo.

Es durante lo que podemos llamar esta **primera fase**, cuando se construyen los GRANDES POLÍGONOS DE VIVIENDA SOCIAL DE PROTECCIÓN OFICIAL, impulsados por el Ministerio de turno, en régimen de alquiler, y también, mayoritariamente, con acceso diferido a la propiedad. La inversión pública, básicamente estatal, se destina directamente a la obtención del suelo, la urbanización de mínimos de los nuevos barrios y la construcción de los edificios de viviendas baratas.

Solo algunos grandes municipios como Barcelona y Madrid habían impulsado y financiado promociones de «casas baratas», mientras que el resto de poblaciones de las coronas metropolitanas bastante trabajo tenían con acoger y prestar los servicios básicos a los recién llegados, y asimilar el vertiginoso crecimiento del que fueron objeto. En el caso de Barcelona, se creó el Patronato Municipal de la Vivienda en el año 1927, que ha perdurado hasta nuestros días, no sin haber pasado por innumerables cambios de chaqueta, es decir, por las diversas situaciones sociales y económicas que se han ido sucediendo durante estos casi cien años, con mayor o menor fortuna, y, no obstante, habiendo sido capaz de sobrevivir a la que llamaré cuarta fase, producida por la «gran crisis», con la suficiente dignidad y en una situación envidiable.

Retomando el hilo, encontramos que a partir de los años setenta, nace en algunos de estos municipios de las coronas metropolitanas la concienciación y la necesidad de impulsar políticas propias de vivienda social, como es el caso de Terrassa y Sabadell, que crearon sociedades públicas, de capital 100 % municipal, para la promoción de viviendas económicas, con protección oficial y en régimen de venta. Actualmente, estas sociedades (las que han sobrevivido), continúan actuando como

entes de gestión directa de los servicios en materia de vivienda de los municipios a los que pertenecen.

Paralelamente, durante la transición democrática, se transfirió por parte del Ministerio a las Comunidades Autónomas la titularidad, y por tanto la gestión, de todas aquellas viviendas que constituían un importante patrimonio público estatal, configurado por barrios enteros con un importante grado de autismo para con el municipio en el que se situaron, y con importantes déficits de urbanización, falta de mantenimiento y diversas patologías a las que se hubo de hacer frente.

Con todo, la inversión pública, tanto estatal como autonómica, en el ámbito de la vivienda continuaba siendo de las más bajas de Europa, y, a nivel municipal, se iniciaban, más bien tímidamente, algunas acciones de promoción de vivienda de protección oficial.

Durante los años ochenta y noventa se entra en una **segunda fase**, en la que, a pesar de que la competencia en materia de vivienda se había transferido a las Comunidades Autónomas, son los PLANES ESTATALES DE VIVIENDA los que determinan las actuaciones que se consideran protegibles, es decir, susceptibles de acogerse a subvenciones y/o financiación regulada, y se negociaban las transferencias de los fondos a cada una de las CC.AA.

Para incentivar la promoción de viviendas a precios asequibles (de protección oficial, de precio tasado, etc.), se articula todo un sistema que descansa sobre tres líneas: 1) subvenciones a fondo perdido para el promotor –que cubren una pequeña parte del coste y que son más importantes en el caso de las promociones destinadas al alquiler–, 2) subvenciones para los compradores de estas viviendas, y 3) unas condiciones concretas de financiación, mejores que las del libre mercado.

Este cambio marca un punto de inflexión, aunque no se percibirán los efectos (en muchos casos nocivos) de este sistema hasta muchos años después, con el estallido de la crisis económica, financiera e inmobiliaria en la que todavía nos encontramos enfangados.

Así pues, desaparecen prácticamente las llamadas «promociones públicas» de vivienda protegida, con financiación pública, y el promotor de las nuevas viviendas sociales, tanto si es público como privado, debe ir a buscar los recursos a los mercados financieros.

Los municipios que durante estas décadas de los ochenta y noventa se veían en la necesidad de atender a una población con dificultades de acceso a la vivienda, fueron impulsando, a través de empresas propias, la obtención de suelo y la promoción de viviendas con protección oficial. Estas viviendas eran mayoritariamente de venta, con lo que se daba respuesta a la demanda principal en aquel momento y no se comprometía un endeudamiento a largo plazo ni una gestión futura de estos parques en alquiler.

Las empresas públicas promotoras de suelo y vivienda, básicamente de ámbito local, representaban un coste muy reducido y perfectamente asumible para sus ayuntamientos, ya que prácticamente se autofinanciaban con el producto de su propia actividad (la promoción y venta de las viviendas).

A partir del cambio de siglo se entra de pleno en unos años de EXPANSIÓN ECONÓMICA y en una espiral de crecimiento de la demanda y de los precios de la vivienda (muy por encima del incremento

de precios del resto de productos). Entramos en una **tercera fase**, que desencadena una serie de efectos colaterales: leyes urbanísticas que exigen más reservas de suelo para vivienda protegida, nuevos planeamientos municipales que prevén amplios sectores de crecimiento residencial, un incremento de la población que no puede acceder al mercado libre de la vivienda –ni de alquiler ni de compra– por la escalada de precios que parece imparable, una voluntad de regular y reglamentar las condiciones de producción, diseño y acceso a las viviendas de protección oficial, etc.

Durante estos años, las empresas públicas de ámbito local se convierten en las ejecutoras de las previsiones de los Planes Estatales de Vivienda y de los Planes Autonómicos y, en definitiva, de las políticas sociales de vivienda. Son el instrumento de las

Los municipios que durante estas décadas de los ochenta y noventa veían la necesidad de atender a una población con dificultades de acceso a la vivienda, fueron impulsando, a través de empresas propias, la obtención de suelo y la promoción de viviendas con protección oficial.

Administraciones para la ejecución de las políticas de integración social y de construcción y regeneración de la ciudad, ya que no solo promueven para la venta, sino que intervienen en procesos de transformación y urbanización, e incrementan su patrimonio con la promoción de viviendas calificadas para el alquiler que ellos mismos pasan a gestionar una vez construidas. Las entidades del tercer sector y las cooperativas colaboran, pero básicamente en la promoción para la venta; y la empresa privada se dedica, única y exclusivamente, a la promoción de vivienda libre, que es donde se encuentra el verdadero negocio. En este escenario, en la ejecución de los nuevos planeamientos, el suelo de reserva para VPO fue a parar a los ayuntamientos en forma del porcentaje de cesión, y estos lo transfirieron a sus empresas públicas.

La creciente demanda de vivienda a precio asequible y la disponibilidad de suelo llevaron a los promotores públicos, en cumplimiento de los mandatos de sus Administraciones matrices, a incrementar exponencialmente su capacidad de producción, asociada a un incremento de su endeudamiento financiero como única fórmula para llevar a cabo la inversión.

A pesar de esto, con el producto de su actividad, no solo se volvieron autosuficientes económicamente en la parte promotora y gestora de su patrimonio, sino que esta actividad dejaba margen suficiente como para poder continuar prestando el resto de servicios en materia de vivienda que se les iban encargando, sin impacto en el presupuesto de los ayuntamientos e, incluso, con resultados positivos que permitían potenciar otras líneas de acción, como la intervención en los programas de rehabilitación de edificios y viviendas, la remodelación de barrios y hasta la ejecución de equipamientos y obra pública.

Esta situación se ha mantenido hasta el momento de la GRAN CRISIS, del cambio brusco de ciclo económico, que lleva a una **cuarta fase**.

- En este nuevo escenario:
- Las demandas de la población en materia de vivienda han cambiado totalmente. Ya no se orientan hacia el problema del acceso a la compra de la vivienda, sino hacia el acceso a la vivienda de alquiler asequible y a la adopción de políticas que permitan la permanencia en la vivienda (dando respuesta a las ejecuciones hipotecarias y a las situaciones de sobreendeudamiento de alquiler).
 - Se ha parado de forma brusca la principal fuente de ingresos de los



Se hace necesario ampliar las bolsas de viviendas de alquiler a precios muy asequibles para atender a la cada vez mayor demanda de familias con unos ingresos alrededor de los 500 €.

promotores públicos de vivienda, que era el margen en las operaciones de promoción y venta de viviendas con protección oficial. Por tanto, ya no solo no es necesario, sino más bien imprudente impulsar la promoción de nuevas viviendas si no es con la implicación directa de la administración matriz.

- Los ocupantes del parque público de viviendas de alquiler se encuentran en muchos casos en situaciones de extrema necesidad, por lo que no pueden siquiera hacer frente al pago del alquiler social, lo que conlleva un incremento de la morosidad, la conflictividad y la rotación. Es decir, mayor gasto y menores ingresos para el promotor público y gestor.
- Se hace necesario ampliar las bolsas de viviendas de alquiler a precios muy asequibles (por tanto muy por debajo de los precios fijados de VPO) para atender a la cada vez mayor demanda de familias, con unos ingresos alrededor de los 500 € mensuales, que ven como única salida acceder a una vivienda de alquiler social.

- Las empresas públicas están fuertemente endeudadas como consecuencia de los gastos soportados en la adquisición y transformación de suelo y la promoción de viviendas, que no se pueden colocar en el mercado a los precios de venta de VPO.
- Los activos de estas empresas son inmobiliarios, sin salida al mercado, y por tanto, sin posibilidad de transformarlos en el líquido que se necesita para hacer frente a los gastos estructurales y financieros. Y con el riesgo, en caso de tener que someterlos a tasación, de caer en situación de desequilibrio patrimonial.
- Las viviendas no vendidas se destinan a cubrir la creciente demanda de alquiler social, pero los ingresos obtenidos son del todo insuficientes para hacer frente a la deuda financiera y el resto de gastos estructurales.

Ante esta situación, hubiera sido esperable que la Administración del Estado, precursora de los Planes de Vivienda –ejecutados prácticamente en su totalidad a nivel municipal–, adoptara medidas tendentes a asumir parte de las inversiones realizadas por los instrumentos de las entidades locales o a minimizar las dificultades para hacer frente a las deudas financieras, y a facilitar que las viviendas de protección oficial construidas llegaran a los ciudadanos con pocos recursos, aportando aquello que fuera necesario para garantizar la viabilidad de las empresas que las habían promovido.

Más bien al contrario, las últimas modificaciones del «Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012», lo fueron en el sentido de retirar ayudas previstas en el propio plan, y el actual «Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016», a pesar de lo anunciado en la exposición de motivos, no establece compromisos con las entidades de crédito para favorecer operaciones de refinanciación ni para financiar las nuevas actuaciones, y las ayudas establecidas no son suficientes para garantizar la viabilidad de nuevas operaciones.

Por si eso fuera poco, a través de otras disposiciones (como en una modificación de la LAU) se suprimieron ayudas que estaban vigentes y que traían causa de los planes anteriores, y

con la Ley 27/2013 de RSAL, a pesar de mantenerse como competencia propia de los municipios la «promoción y gestión de la vivienda de protección pública» lo será siempre que sea con criterios de sostenibilidad financiera.

Y pese al escenario expuesto y la crisis del modelo tradicional de vivienda protegida, que ha quedado prácticamente sin ayudas, se mantiene su estricta regulación, tanto por parte del Estado como de las propias Comunidades Autónomas, lo que complica aún más la tarea de los gestores públicos de la vivienda.

Durante estos años de crisis, muchas de las empresas municipales de suelo y vivienda creadas en los años de bonanza se han quedado en situación de desequilibrio y han cerrado con fuertes pérdidas, por lo que muchas de ellas han sido disueltas, y, de las que se han mantenido, casi todas han sido sectorizadas, es

decir, han dejado de ser consideradas empresas no financieras de mercado para pasar a ser empresas «no de mercado», con la automática consolidación de su deuda (normalmente una deuda importante fruto de los préstamos hipotecarios para financiar promociones de VPO de alquiler) con la deuda de la ad-

ministración matriz a los efectos de la verificación del cumplimiento de la normativa sobre la estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera. Este hecho ha puesto en situación de sobreendeudamiento a aquellos ayuntamientos que en su momento hicieron una apuesta por la creación de parques de viviendas asequibles de alquiler.

No es este el caso del Patronato Municipal de la Vivienda de Barcelona (PMHB), que como ya se ha dicho, fue creado en el año 1927 para abastecer de viviendas a las primeras olas migratorias y que ha sido capaz de adaptarse y sobrevivir a todo este periplo. Durante los casi cien años de vida, el PMHB ha promovido más de 30.000 viviendas, ha intervenido e interviene en procesos de rehabilitación y remodelación de barrios, y actualmente gestiona más de 6.000 en alquiler social; se encuentra en situación de equilibrio económico y continúa siendo considerado una entidad pública con ingresos de mercado, que provienen mayoritariamente de los alquileres.

Durante los casi cien años de vida, el PMHB ha promovido más de 30.000 viviendas, ha intervenido e interviene en procesos de rehabilitación y remodelación de barrios, y actualmente gestiona más de 6.000 en alquiler social.

En el nuevo marco socioeconómico, las promociones de vivienda social no son viables por sí mismas, y la gestión de un parque de viviendas de alquiler barato, social, asequible o protegido (poco importa el nombre que se le dé), tampoco es viable, aunque se apliquen modelos de excelencia en su gestión. Se han acabado los años de las políticas sociales de vivienda autofinanciadas. En el caso concreto del PMHB, con un programa de construcción de más de 2.000 viviendas durante los próximos cuatro años, para ser destinado mayoritariamente a alquiler, se ha previsto cubrir su coste con un 30 % de aportación municipal incluido en el Plan de Inversiones del actual consistorio, y el otro 70 % con financiación ajena. No sería posible plantearlo de otra manera.

Por tanto, si se quiere mantener la forma societaria de las entidades del sector público prestadoras de servicios públicos en materia de vivienda, las empresas de este sector deberían poder contar con las aportaciones públicas necesarias para cubrir el coste del servicio que se les encarga, y que están preparadas para poder asumir, ya que disponen de personal especializado y experiencia en este sector, siempre a caballo entre la rentabilidad y optimización de recursos y el servicio público que se presta. Alternativamente, este coste deberá ser asumido igualmente de forma directa por la administración que preste el servicio.

Estamos asistiendo a la progresiva adaptación y transformación de muchas de las empresas públicas supervivientes, tradicionalmente destinadas de forma mayoritaria a la promoción de suelo y vivienda, hacia otras acciones propias de las políticas sociales de vivienda que se acaban prestando a nivel local, como son: la gestión del parque propio de viviendas de alquiler promovido a lo largo de los años, el servicio de intermediación para el alquiler de viviendas libres de particulares, la totalidad de los servicios de las Oficinas Locales de Vivienda en convenio con la Generalitat, la atención a las emergencias habitacionales, a los desahucios y, en definitiva, la ventanilla única de atención al ciudadano en materia de vivienda.

Conviene pensar en promover nuevas políticas que faciliten el acceso de los ciudadanos con pocos recursos a la vivienda y su permanencia en esta y que dispongan de los recursos suficientes para garantizar este acceso y esta permanencia entendidos como un servicio público más.

Llegados a este punto, entiendo que ya se ha entrado en una **quinta fase**, en la que está operando una profunda transformación del modelo y del sistema para adaptarlo a las nuevas circunstancias y a las actuales demandas de la sociedad en materia de vivienda. Conviene, no obstante, pensar en promover nuevas políticas que faciliten el acceso de los ciudadanos con pocos recursos a la vivienda y su permanencia en esta y que dispongan de los recursos suficientes para garantizar este acceso y esta permanencia entendidos como un servicio público más.

Barcelona se adelantó en un aspecto que considero muy importante, al adoptar un sistema estable de ayudas municipales al pago del alquiler de los usuarios del parque público gestionado por el PMHB. Esta ayuda se articula a partir de dos convenios suscritos con el Área de Derechos Sociales del Ayuntamiento: uno exclusivamente para las viviendas de gente mayor (actualmente 22 promociones con 1.200 usuarios), y el otro, que nació en el año 2010, para las viviendas destinadas a colectivos vulnerables y a la mesa de emergencia (con otros 1.000 beneficiarios). En aplicación de estos convenios, y con independencia de cuál sea el importe del alquiler correspondiente a cada vivienda, los arrendatarios pagan en función de un porcentaje de sus ingresos, y la diferencia se ingresa directamente en el PMHB en concepto de subvención a la renta.

Y también se ha avanzado a la hora de propiciar acuerdos con entidades financieras y grandes tenedores con el fin de movilizar viviendas vacías para destinarlas a alquiler social, ya sea mediante acuerdos para la obtención del usufructo por un plazo de ocho años (con la SAREB y con LA CAIXA), como con la compra por la vía de tanteo prevista en el DL 1/2015 o la compra directa de las viviendas, que se incorporan así al patrimonio municipal.

Desde el Patronato Municipal de la Vivienda, estructura centenaria, se están asumiendo los nuevos retos en materia de vivienda de los actuales momentos de cambio, y esperamos poder estar preparados para dar respuesta a lo que viene y a lo que vendrá. ☺



Políticas de vivienda



01

¿Qué futuro tienen las políticas de vivienda después de la crisis?

La crisis no ha dejado indemne el sector de la vivienda social. Los modelos económicos que se basan en una financiación bancaria procedente del mercado y una ayuda pública significativa no han encajado del todo bien. Al parar la construcción de nuevas viviendas, el Reino Unido, Irlanda, Italia, España y Portugal experimentan ahora una interrupción de sus servicios de vivienda social pública. La retirada del sector por parte de los bancos y la supresión de la ayuda pública a la inversión han parado en seco cualquier nueva oferta de vivienda social.

En cambio, los modelos económicos basados en mecanismos de financiación a largo plazo que se encuentran altamente regulados, como las cuentas de ahorro o los bonos de los activos inmobiliarios (Dinamarca, Austria y Francia), o aquellos basados en ayudas públicas diversificadas, han soportado mejor la crisis. En estos países, la vivienda social juega un papel contracíclico en términos de inversión y de ocupación, al tiempo que asegura la continuidad del servicio público y la disponibilidad de vivienda asequible.

La influencia de la UE es estructural. Las decisiones sobre la organización, la financiación y la definición del alcance de la intervención dentro del mercado de la vivienda quedan estrictamente determinadas por la acción de Bruselas. El principio de subsidiariedad y los amplios márgenes discrecionales de apreciación en la definición de esta misión de servicio público no están haciendo frente a aquello que la Comisión se ha marcado como objetivo dentro del contexto de este control de la ayuda estatal destinada a la vivien-



Laurent Ghekiere
Director de Asuntos Europeos de la Unión Social para la Vivienda

da que proveen las instituciones locales holandesas. Los operadores privados se han apresurado a cubrir este vacío, lo que ha ocasionado un gran aumento en el número de quejas en Suecia, los Países Bajos, Bélgica, Luxemburgo y, recientemente, en Francia. Esta movilización del sector privado es proporcional a la eficacia que tiene el sector social a la hora de influir en las condiciones generales de acceso a la vivienda. Cuanto más grande es y más estructurado está, más se le ataca. Bruselas se ha convertido en una pasarela obligatoria para que los actores del sector privado desafíen las decisiones tomadas en los parlamentos nacionales en términos de políticas de vivienda sobre las que no han podido ejercer ninguna influencia en el contexto del debate nacional. Estas quejas han derivado en unas reformas profundas del modelo económico en el contexto de la vivienda social, tanto en los Países Bajos como en Suecia. El desafío al principio de movilidad y accesibilidad universal introduciendo un único techo de ingresos de 33.000 € anuales, ha sacudido profundamente el modelo económico holandés de vivienda social, así como la movilidad residencial de las familias. Además de la carga administrativa que supone comprobar los ingresos de dos millones de arrendatarios, un gran número de estos se ha encontrado, de un día para otro, navegando entre dos aguas: demasiado ricos per acceder al amparo de la vivienda social o para mantenerse dentro del marco de cobertura, pero no lo suficientemente ricos como para acceder al sector privado. Más preocupante es el hecho de que haya emergido



El nuevo Plan de Vivienda Español 2013-2016 subvenciona la creación de vivienda de arrendamiento social público, además de dar apoyo a aquellos arrendatarios que tengan ingresos bajos.



02 Las políticas sobre la vivienda en la UE: los últimos avances

En el 2011, la Red de la UE de Expertos Independientes en Inclusión Social advirtió de que «la vivienda y cualquier servicio relacionado con ella emergen como un área que se ha visto particularmente afectada de manera adversa por la crisis económica y financiera». Los datos que proporciona el Eurostat respecto a los gastos que los Gobiernos han tenido en «vivienda e infraestructuras para las comunidades» confirman que, de media, la ayuda pública a la vivienda dentro de la UE de los 27 ha disminuido, del 1,1 % del PIB en el 2003 al 0,8 % en el 2012.

Así mismo, tanto el hecho de que la formación de la burbuja inmobiliaria haya demostrado ser un fenómeno peligroso para la estabilidad general de la economía como el hecho de que el impacto social y económico de la crisis haga más difícil para una gran parte de la población obtener acceso a una vivienda de buena calidad y asequible, parecen, ambos, ser los elementos que han propiciado que el tema de la vivienda haya quedado atrás en la agenda política, tanto a nivel europeo como en el caso de muchos de los Estados miembros.

Tras haber observado la evolución más reciente que se ha dado en los países de la UE durante el transcurso de los últimos tres o cuatro años, hemos identificado algunos problemas de políticas que son clave y que al menos dos países tienen en común.

El problema del sobreendeudamiento
Algunos Estados miembros se han visto confron-



Federación Europea de Cooperativa Pública y Vivienda Social

tados al gran problema que se ha derivado del impago de las hipotecas, que, por una parte, ha afectado a familias sobreendeudadas que se arriesgaban a perder la casa o que, sencillamente, no podían hacer frente al pago de su deuda y que, por otra parte, tiene la capacidad de convulsionar la estabilidad del sistema bancario. Esto ha llevado a la necesidad de adoptar diferentes medidas: por ejemplo, Italia y España han configurado **programas con el objetivo de ofrecer apoyo a las familias más vulnerables** ante los impagos a través de un fondo de solidaridad, mientras que Hungría e Irlanda han diseñado unos programas llamados «hipotecas para el arrendamiento». También se emitieron, temporalmente, **moratorias a los embargos, además de procurar protección jurídica** para las familias endeudadas y en riesgo de perder la residencia principal (Irlanda, Portugal, Grecia y, más tarde, España). Los Países Bajos y Dinamarca fomentaron **la renegociación de la deuda de las hipotecas**.

El problema de un sistema impositivo que premia la adquisición de la propiedad

Al mismo tiempo, muchos países tomaron la decisión de modificar las subvenciones fiscales que incentivaban el alto endeudamiento hipotecario y que, durante décadas, habían favorecido un crecimiento sostenido del acceso a la propiedad, así como el aumento en los precios de los bienes in-



03

Modelos de política de vivienda municipal en Europa y América

6.1. Presentación del estudio

Este artículo es un extracto de la investigación realizada por encargo del PMHB con el objeto de recoger referentes sobre los modelos de políticas de vivienda y sistemas de provisión de la vivienda social en otras ciudades de Europa y del mundo. Para abordar el próximo Plan de vivienda de Barcelona, se plantea la oportunidad de analizar instrumentos, estrategias y líneas de actuación que se ponen en práctica en otros países para resolver problemáticas como el acceso a la vivienda o la gestión del parque público de vivienda social. El motivo esencial es conocer mejor cómo se han conformado estas políticas y tratar de encontrar los elementos extrapolables al contexto de la ciudad de Barcelona.

En el contexto europeo se diferencian cuatro modelos de estado de bienestar con una clara incidencia en la estructura, forma de acceso y régimen de tenencia que conforman el mercado de la vivienda: el modelo socialdemócrata, basado en el principio de universalidad, es un referente de los países con un mayor nivel de vivienda social de alquiler; el modelo corporativista desarrolla el principio de subsidiariedad, que fomenta la competencia entre el alquiler en general, si bien el alquiler privado supera al social; el modelo liberal, basado en una protección social restrictiva, propicia el estatus de propietario/ocupante, a pesar de que el alquiler social tiene una presencia significativa; y por último, el modelo mediterráneo despliega una protección social mínima en vivienda, fomenta el estado de propietario/ocupante y deja el alquiler en retroceso y el alquiler social sin significación.



Pilar García-Almirall
Catedrática ETSAB UPC



Coautoras:

Investigación vinculada al grupo CPSV
Doctorado Gestión y valoración urbana

Lenimar Arends Morales

Arquitecta. Doctoranda ETSAB UPC

Blanca Gutiérrez Valdivia

Socióloga. Doctoranda ETSAB UPC

Daniela Idrovo

Arquitecta. Doctoranda ETSAB UPC

Gina Cleves

Filósofa. Masteranda ETSAB UPC

El trabajo se ha basado en el estudio de casos a partir del análisis documental, obteniendo información procedente de la revisión de diferentes fuentes bibliográficas, documentales y estadísticas de diferentes ciudades de Europa y América. El estudio aborda las ciudades de Ámsterdam, París y Berlín, cuyo sistema es corporativista, y Londres, Nueva York y Bogotá, las tres con sistemas liberales. Estos modelos de bienestar estarían en contraposición al modelo mediterráneo en el que se inscribe la ciudad de Barcelona. La muestra seleccionada para desarrollar los casos de estudio es intencionada en función de los intereses temáticos y las preguntas de investigación y atendiendo a la diversidad de contextos tanto en materia de políticas de vivienda como en aspectos socioeconómicos y urbanos.

Abordar esta reflexión resulta muy pertinente en unos momentos en los que parece que las líneas políticas y actuaciones en materia de vivienda no son capaces de resolver todas las necesidades de la población y es necesario plantear un cambio de estrategia. La tradición de las políticas de vivienda de España, con más de un siglo de existencia, se mantiene en las figuras, medidas y formas de intervención continuistas y marcadas por un impulso a la tenencia en propiedad y un desarrollo indiscriminado de la edificación. Ha dejado el legado de uno de los parques más grandes en relación al número de hogares y de personas de Europa, pero con una falta estructural de vivienda para los sectores sociales más vulnerables.

En el ámbito europeo, el concepto de vivienda social/asequible identifica a las viviendas con precios



Anexo



01 Precio del alquiler de las viviendas en Barcelona



María Jesús Calvo
Gabinete Técnico de Programación. Ayuntamiento de Barcelona

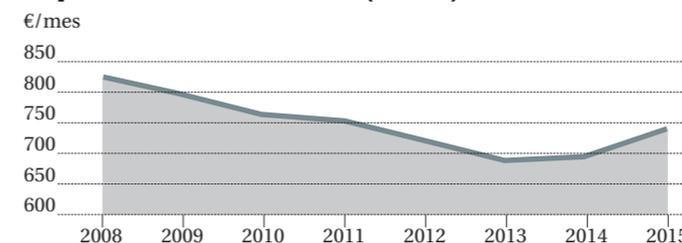
Después de la fuerte devaluación de los precios entre el 2007 y el 2013, el repunte al alza de los precios que se registró en el 2014 se ha intensificado en el 2015.

1. Visión general: Barcelona¹

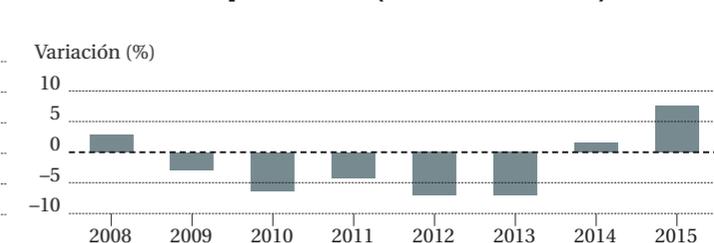
Los últimos datos disponibles² manifiestan que los precios de alquiler residencial en Barcelona siguen una **intensa tendencia ascendente**. Si durante el 2014 los precios de alquiler interrumpieron la trayectoria bajista del quinquenio anterior, a lo largo del 2015 han repuntado con fuerza: el alquiler medio por contrato se ha situado en 735 €/mes, un 6,8 % más que en el 2014. En el caso del alquiler medio por unidad de superficie, se han alcanzado los 11,1 €/m²/mes, un 9,1 % más que un año atrás³.

Estos datos confirman el **resurgimiento del sector inmobiliario** que se ha detectado en diferentes ámbitos, principalmente en el mercado de compraventas, con aumentos de precios, del número de **compraventas registradas** y de **hipotecas constituidas**, tanto en el segmento de obra nueva como en el de segunda mano. El alza de los precios y de las compraventas viene determinada por **el mayor empuje de la actividad económica y, en particular, de la recuperación de la ocupación, de la inversión y de la confianza de la demanda, apoyada en una mayor accesibilidad al crédito**. Todo esto en un contexto de crecimiento de la demanda turística y de la inversión internacional. A pesar de esta abundancia de signos al alza, debe tenerse muy presente que el punto de partida es muy bajo, dado el proceso de corrección de precios y producción a la baja que ha tenido lugar desde el estallido de la crisis, con una fuerte devaluación de los precios entre el 2007 y el 2013, año en que se alcanzaron los mínimos. El cambio de signo del 2014 y el repunte del 2015 marcan el final de la trayectoria descendente, pero incluso con estas alzas, los precios de los alquileres mensuales se sitúan en términos constantes un 14,7 % por debajo de los vigentes en el 2007.

Alquiler medio en Barcelona (€/mes)



Evolución del alquiler medio (€ constantes/mes)



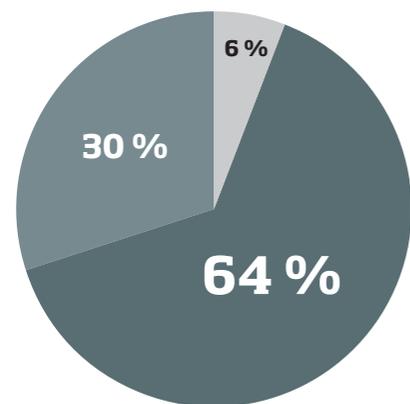
Fuente: elaboración propia a partir de los datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana.

1. Todos los gráficos, las tablas y los mapas han sido elaborados en el Gabinete Técnico de Programación a partir de datos de la Secretaría de Vivienda, Idealista.com, Fotocasa, el Instituto Nacional de Estadística (INE) y fuentes propias.
2. Si no se indica lo contrario, los datos de precios de alquileres proceden de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana, de la Generalitat de Catalunya.
3. Otras fuentes amplifican estos incrementos: para Idealista.com, el alquiler medio por metro cuadrado ha aumentado en términos interanuales en el 2015 en Barcelona un 23,0 %, mientras que para Fotocasa el aumento ha sido del 19,5 %.

2. Las viviendas de alquiler en relación con el parque residencial: Barcelona y otras grandes ciudades españolas y europeas

En un país en el que la propiedad es el régimen de tenencia mayoritario, Barcelona es una de las ciudades españolas con una mayor proporción de viviendas de alquiler libre; al mismo tiempo la ciudad cuenta con solo un 1,5 % de viviendas de alquiler social. Según los datos censales, el 30,1 % de las viviendas principales está ocupado en régimen de alquiler, 1,6 puntos más que en el anterior censo del 2001. Por distritos, se observan diferencias importantes, con un máximo en Ciutat Vella (con el 56,6 % de las viviendas principales en régimen de alquiler) y un mínimo en Nou Barris (con el 19,6 %).

Viviendas según régimen de tenencia (2011)



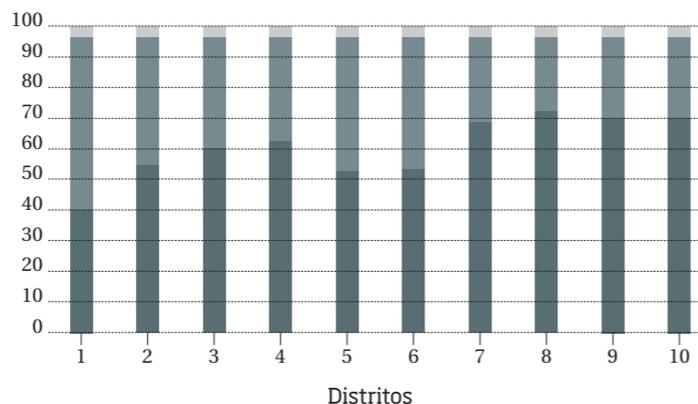
■ Propiedad ■ Alquiler ■ Otros

Fuente: INE, Censo de Población y Viviendas 2011. Elaboración propia.

La situación de Barcelona es bastante excepcional en el conjunto de las grandes ciudades españolas. De las diez ciudades más grandes, es donde el alquiler tiene un mayor protagonismo, más de seis puntos por encima de Palma y diez por encima de Madrid. Dada esta estructura de la propiedad, las oscilaciones de los precios de alquiler tienen más impacto en Barcelona que en el resto de grandes ciudades.

En el ámbito europeo, la proporción de viviendas de alquiler en Barcelona (31 %) se encuentra muy por debajo del porcentaje de otras ciudades, en las que el alquiler destaca por ser el principal régimen de tenencia de una vivienda. Entre las ciudades europeas con más proporción de viviendas de alquiler se encuentran Berlín (85,93 %), Ámsterdam (72 %), París (61,5 %) y Londres (42%)⁴.

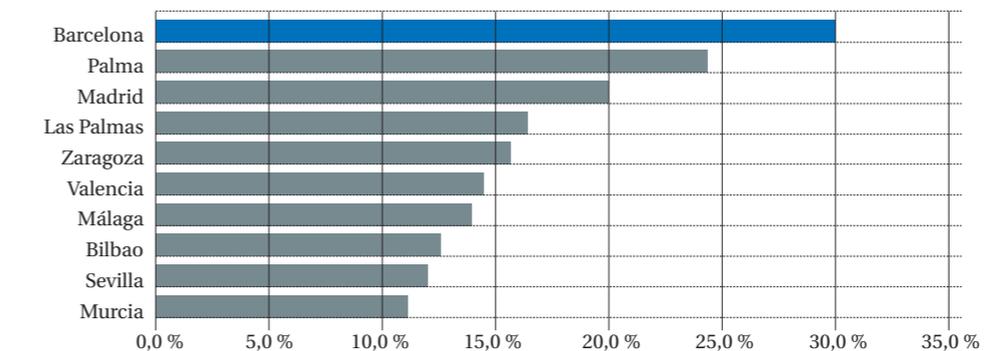
Régimen de tenencia por distritos (%)



■ Propiedad ■ Alquiler ■ Otros

La dinámica de los precios de alquiler afecta mucho más intensamente a Barcelona que a cualquier otra gran ciudad española.

Viviendas principales en régimen de alquiler (en % sobre el total)



Fuente: INE, Censo de Población y Viviendas 2011. Elaboración propia.

En lo que respecta a la proporción de viviendas de alquiler asequible, los porcentajes de otras ciudades europeas también se encuentran muy por encima si los comparamos con Barcelona. Así, según el mismo estudio, Ámsterdam es una de las ciudades con más parque de viviendas de alquiler social, con un 48 %. Hay que decir que en esta ciudad es posible construir viviendas porque el 80 % del suelo es propiedad del municipio. Por su parte, Berlín dispone de un 30,2 % de viviendas de alquiler social, Londres de un 23 % y París de un 17,2 %.

Parque de viviendas

Ciudad/ País	Parque de viviendas Total	Vivienda/ 10.000 habitantes	Parque de viviendas en propiedad (%)	Parque de viviendas en alquiler de mercado libre (%)	Parque de viviendas de alquiler social (%)
Holanda	7.107.000	423,0	58,0 %	10,0 %	32,0 %
Ámsterdam	398.565	491,3	28,0 %	24,0 %	48,0 %
Alemania	41.183.333	508,0	43,0 %	51,0 %	6,0 %
Berlín	1.883.161	550,3	14,0 %	55,7 %	30,2 %
Reino Unido	23.400.000	443,0	66,4 %	15,6 %	18,0 %
Londres	3.383.030	410,0	57,0 %	19,0 %	23,0 %
Francia	33.672.308	519,0	57,7 %	25,2 %	14,6 %
París	1.356.074	602,7	33,1 %	44,3 %	17,2 %
España	25.129.000	544,0	85,0 %	11,0 %	2,0 %
Barcelona	811.106	506,0	66,6 %	31,3 %	2,0 %
EE.UU.	132.802.859	416,0	64,9 %		
Nueva York	3.088.881	367,5	31,9 %	26,3 %	41,85 % / 12,86 %
Colombia				40,0 %	No existe
Bogotá	2.312.875	297,4			No existe

Fuente: ver la nota 4.

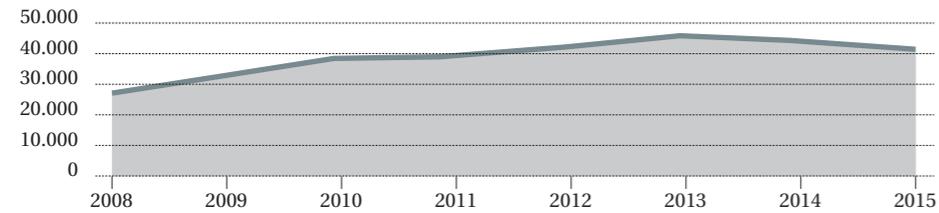
4. Datos extraídos del estudio «Modelos de política de vivienda municipal. Estudio referente de otras ciudades de ámbito europeo y americano», elaborado por la Universidad Politécnica de Cataluña (UPC) para el Ayuntamiento de Barcelona bajo la dirección de la doctora Pilar García-Almirall, catedrática del Departamento de Tecnología de Arquitectura.

3. Dinámica reciente del mercado de alquiler en Barcelona

3.1. Número de contratos

Junto con el aumento de precios, el **número de contratos** también refleja el mayor dinamismo del mercado. En los últimos años, el número de contratos de alquiler registrados ha aumentado de forma intensa y por encima del 15 % anual durante el trienio 2008-2010 y de forma más moderada en el trienio 2011-2013, hasta estabilizarse en el 2014 y retroceder levemente en el 2015.

Número de contratos



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Secretaría de Vivienda y Mejora Urbana.

La **tendencia creciente del número de contratos** de alquiler firmados tiene tanto **causas económicas como demográficas**. En primer lugar, durante los años más intensos de la crisis, el alquiler se convirtió en la única alternativa económica viable para las economías familiares que, en términos agregados, habían visto cómo se deterioraba su renta y se frenaban sus expectativas de acceso al crédito.

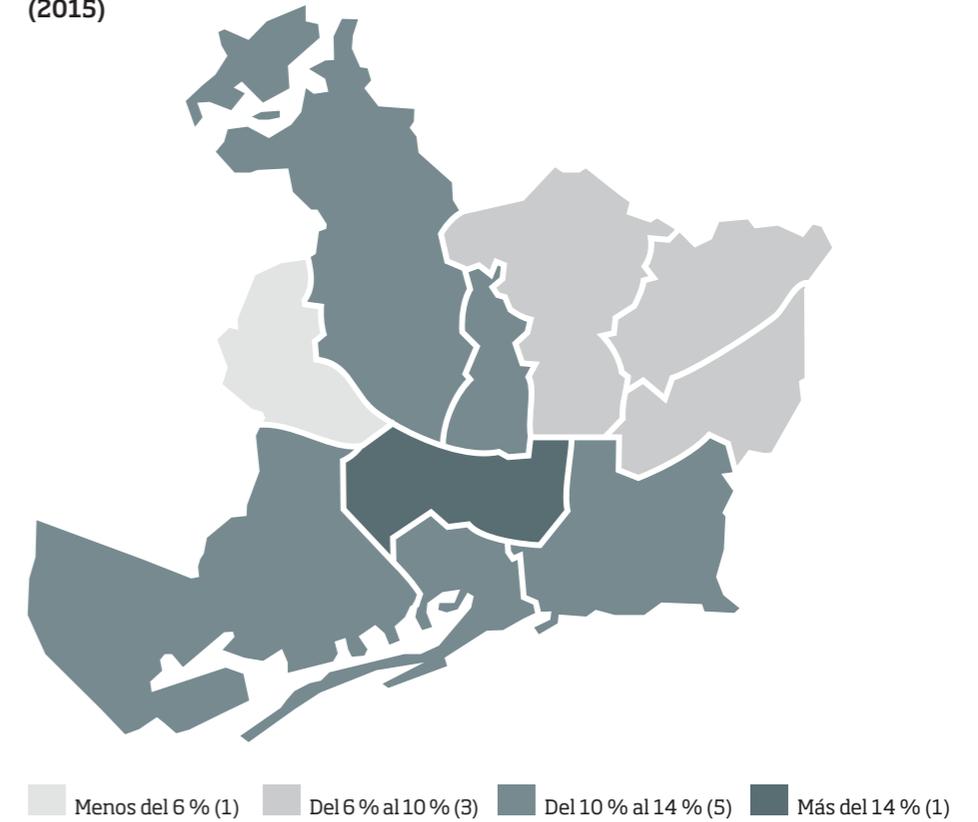
Además, desde el punto de vista sociodemográfico, la estabilidad en la que se mueven los indicadores de población esconde fuertes tendencias de fondo, como la proliferación de unidades de convivencia muy diversas que no tienen necesariamente vocación de permanencia (población flotante por motivos de estudios o profesionales, etc.) ni vínculo alguno más que el de compartir espacios comunes para reducir gastos. Muchas de estas nuevas unidades de convivencia se orientan exclusivamente al mercado de alquiler.

La tendencia creciente del número de contratos de alquiler tiene tanto causas demográficas como económicas.

3.2. Evolución de los contratos y precios por distritos

El **número de contratos** de alquiler registrado no es homogéneo territorialmente. Los datos por distritos muestran grandes diferencias: el Eixample concentra el 20,8 % del total de contratos registrados, mientras que Les Corts solo tiene un 4,5 % del total. Aunque estas diferencias parecen muy acusadas, encajan bastante con los pesos de población y parque residencial de cada uno de los dos distritos en relación con el conjunto de la ciudad.

Distribución del número de contratos por distritos (en %) (2015)



Por distritos, las diferencias de precios son importantes, a la vez que los crecimientos son generalizados.

El **precio de alquiler** contractual presenta amplias diferencias por distritos. La media contractual en Sarrià-Sant Gervasi se ha situado durante el 2015 ligeramente por encima de los 1.050 €/mes, el doble del alquiler medio de Nou Barris, el distrito con un alquiler medio más bajo de la ciudad.

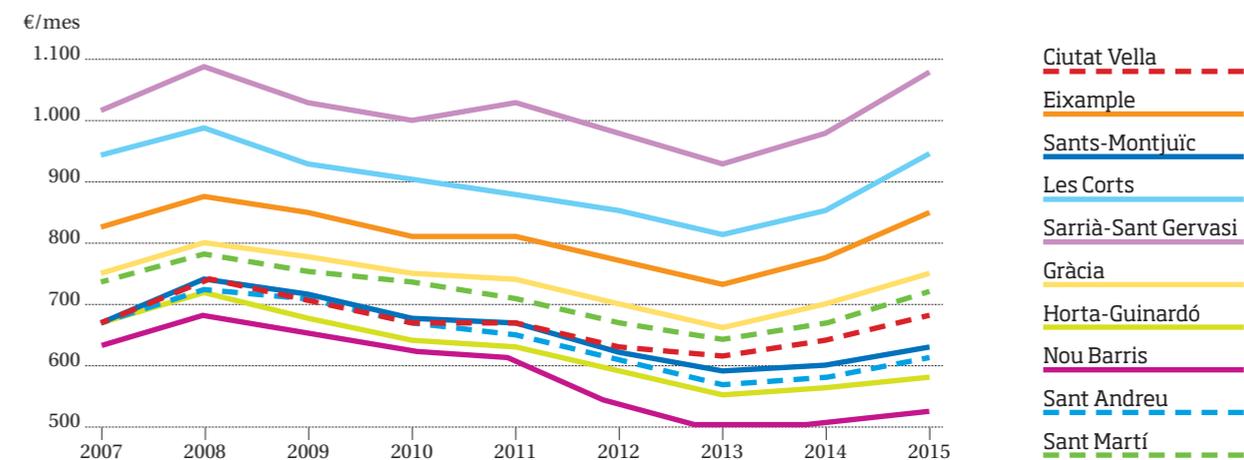
La reanudación de la tendencia ascendente de los precios de alquiler que se ha visto anteriormente para el conjunto de la ciudad ha sido bastante generalizada: todos los distritos sin excepción registran durante el 2015 valores superiores a los del año anterior. Y esto pasa tanto en términos de media contractual como por unidad de superficie, lo que supone que las alzas se han consolidado.

Alquiler residencial en Barcelona por distritos

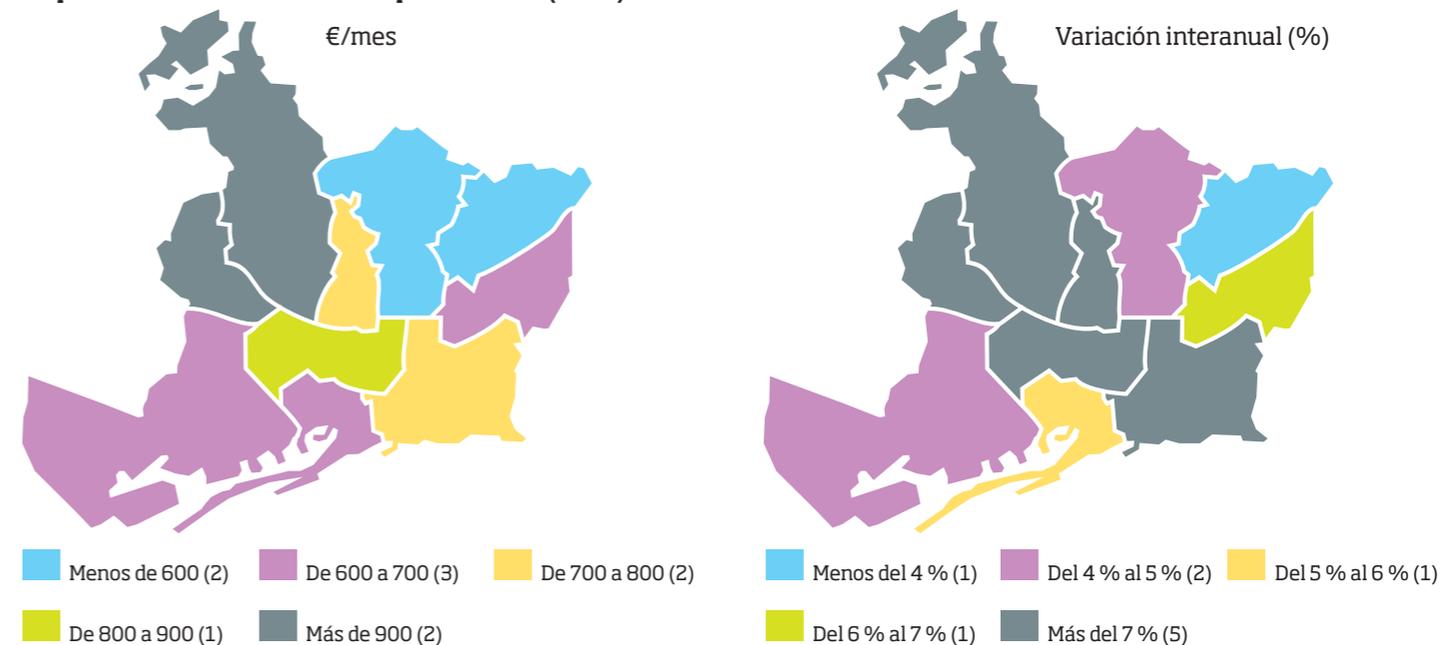
	Alquiler medio por contrato (€/mes)				Alquiler medio por m ² (€/m ² /mes)			
	2013	2014	2015	Evol. 14-15 (%)	2013	2014	2015	Evol. 14-15 (%)
Ciutat Vella	618,7	639,1	675,7	5,7	11,4	11,4	12,4	9,4
Eixample	763,5	776,9	831,4	7,0	10,2	10,3	11,2	8,8
Sants-Montjuïc	596,4	598,4	624,5	4,4	10,1	9,9	10,7	7,8
Les Corts	826,7	853,0	925,4	8,5	11,2	11,0	12,0	8,7
Sarrià-Sant Gervasi	935,5	978,0	1.051,2	7,5	11,7	11,9	13,0	9,3
Gràcia	659,2	673,9	721,7	7,1	11,0	10,8	11,8	9,7
Horta-Guinardó	566,5	563,8	586,8	4,1	9,3	9,0	9,9	9,9
Nou Barris	513,8	499,3	518,8	3,9	8,7	8,4	8,9	5,6
Sant Andreu	578,5	575,2	611,0	6,2	9,2	8,9	9,6	8,4
Sant Martí	637,4	640,8	700,6	9,3	9,9	9,7	10,6	9,2
Barcelona	681,6	688,2	734,9	6,8	10,3	10,2	11,1	9,2

Fuente: Secretaría de Vivienda y Mejora, Generalitat de Catalunya.

Alquiler medio de los contratos por distritos (2015)



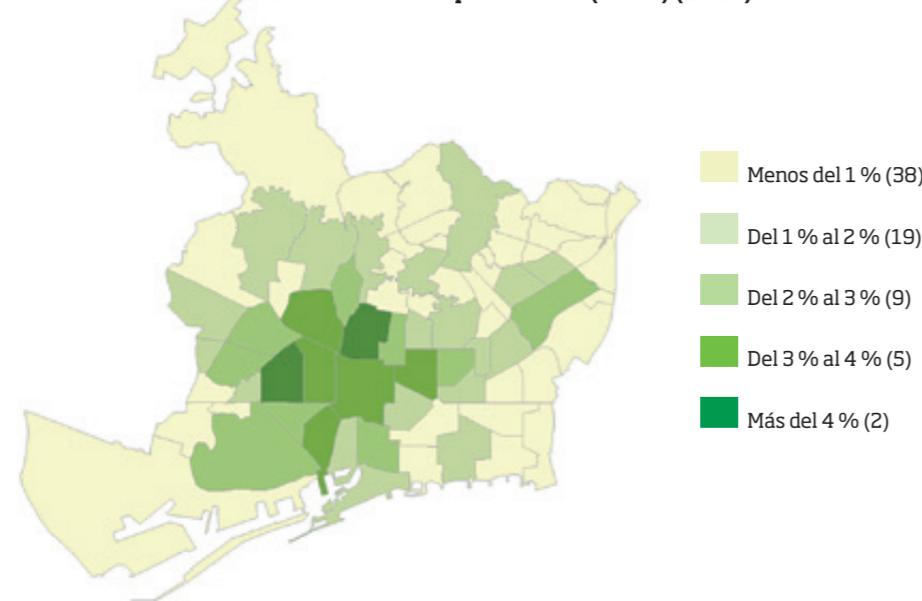
Alquiler medio de los contratos por distritos (2015)



3.3. Evolución de los contratos y precios por barrios

La **distribución territorial de los contratos de alquiler de viviendas por barrios** amplía las diferencias de distritos vistas anteriormente. El barrio que concentra más contratos durante el 2015 es la Vila de Gràcia (con un 5,2 % del total), seguido por la Nova Esquerra de l'Eixample (4,3 %), la Antiga Esquerra de l'Eixample (3,7 %), el Raval (3,7 %) y la Sagrada Família (3,6 %). En el extremo opuesto se sitúan Can Peguera, Vallbona, la Clota, Torre Baró, Canyelles y la Marina del Prat Vermell con, prácticamente, una muestra simbólica de contratos registrados.

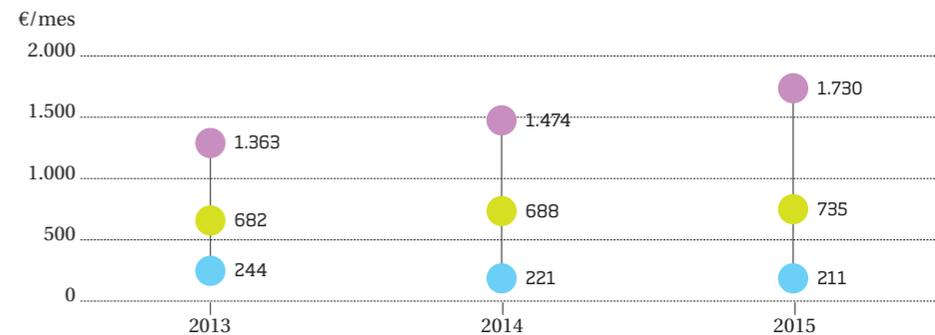
Distribución del número de contratos por barrios (en %) (2015)



Los **precios** declarados en los contratos de alquiler por barrios reproducen algunas de las diferencias habituales de la ciudad (por ejemplo a nivel de renta), con Pedralbes y las Tres Torres marcando máximos (alrededor o por encima de los 1.400 €/mes), y con mínimos bastante concentrados en Sant Andreu (Baró de Viver) y Nou Barris (Can Peguera), por debajo de los 300 €/mes. En estos dos últimos casos se trata de barrios muy pequeños con una estructura sociodemográfica, urbanística y residencial muy singular, con un mercado residencial muy estático, alta presencia de vivienda pública y muy pocos contratos. Lo mismo pasa en La Clota, de Horta-Guinardó, también un barrio pequeño y singular. En los tramos siguientes aparecen dos de los barrios de menos renta de la Ciutat Meridiana, la Marina del Prat Vermell y Torre Baró, aún rozando los 400 €/mes. El tramo de precios de alquiler

En un contexto alcista de los precios entre el 2013 y el 2015 se ha ampliado la distancia entre los barrios con precios máximo y mínimo.

Alquiler medio por contrato (€/mes). Barrios (máximo y mínimo)

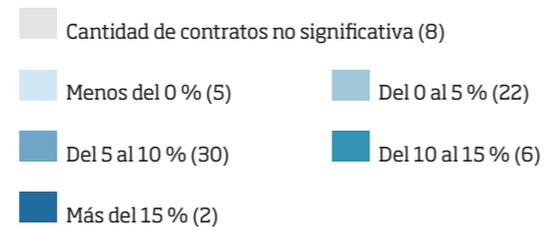
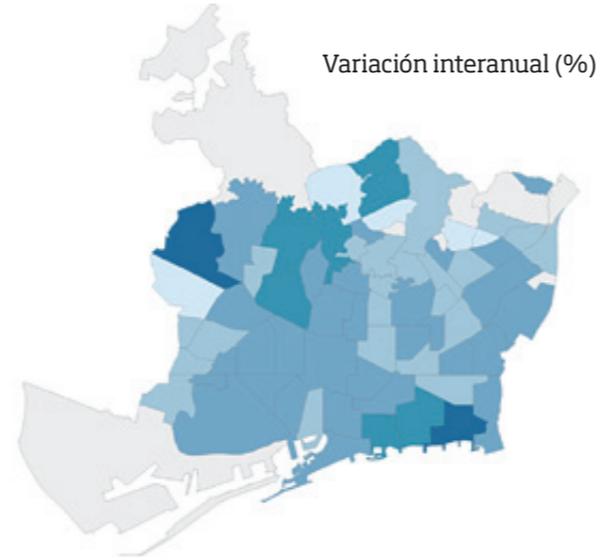
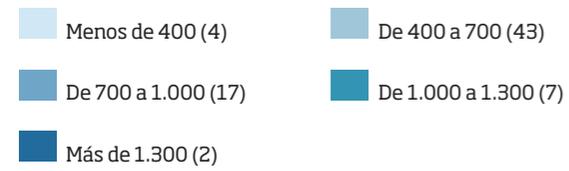
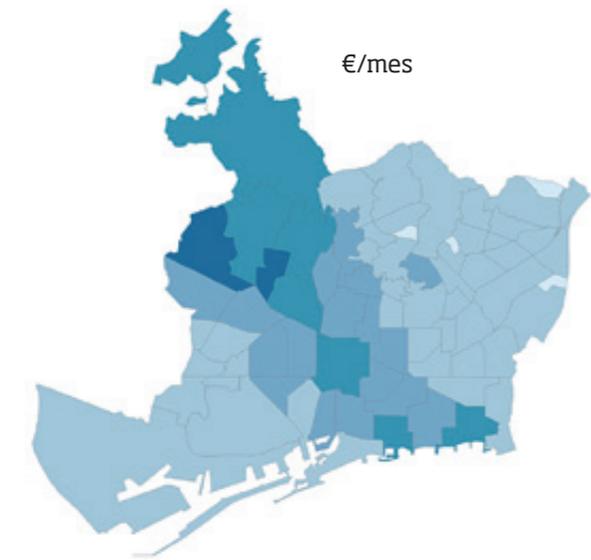


- Baró de Viver (2013) / Can Peguera (2014 y 2015)
- Pedralbes (2013, 2014 y 2015)
- Barcelona

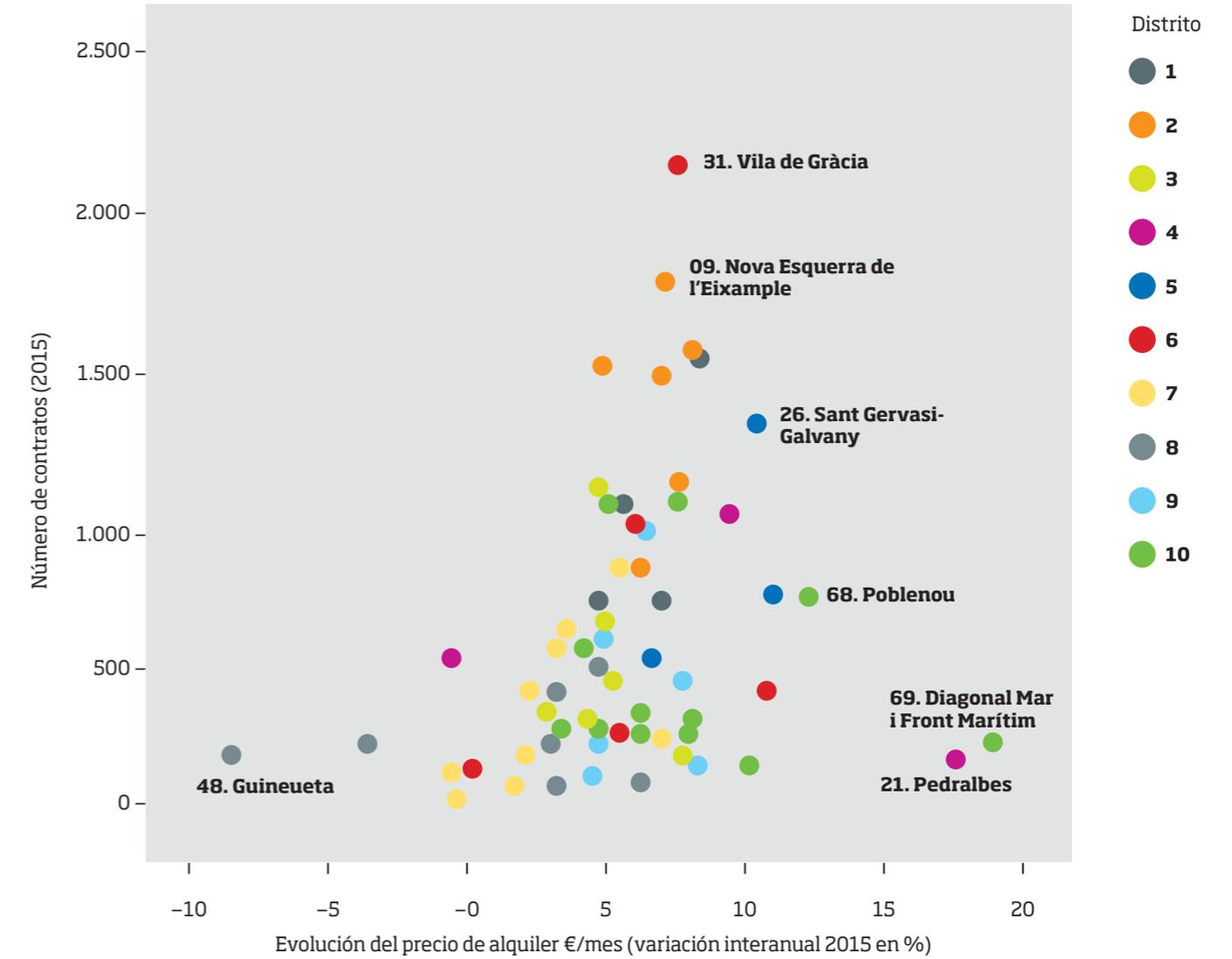
más abundante es el que contiene los barrios con precios medios de entre 400 y 700 €/mes (43 barrios), seguido por el de los barrios con precios situados entre 700 y 1.000 €/mes (17 barrios).

En lo que respecta a la evolución de los precios, los datos por barrios ofrecen muchos más matices que los de distrito vistos anteriormente. Con la excepción de los cinco barrios en los que la evolución interanual de precios es negativa, el resto de barrios se enmarcan en la tendencia ascendente mencionada antes y que se ve con claridad en el mapa adjunto. Aunque es cierto que en algunos barrios se detecta una tasa de crecimiento muy alta, como Pedralbes o Montbau, conviene tener presente que son barrios con un bajo número de contratos y una elevada volatilidad. En cambio, 52 de los 73 barrios de la ciudad registran variaciones al alza inferiores al 10 %. Los barrios con más contratos –la Vila de Gràcia y la Nova Esquerra de l'Eixample– registran alzas ligeramente por encima del 7 %.

Alquiler medio de los contratos por barrios (2015)



Contratos de alquiler: evolución de los precios y número de contratos (barrios)

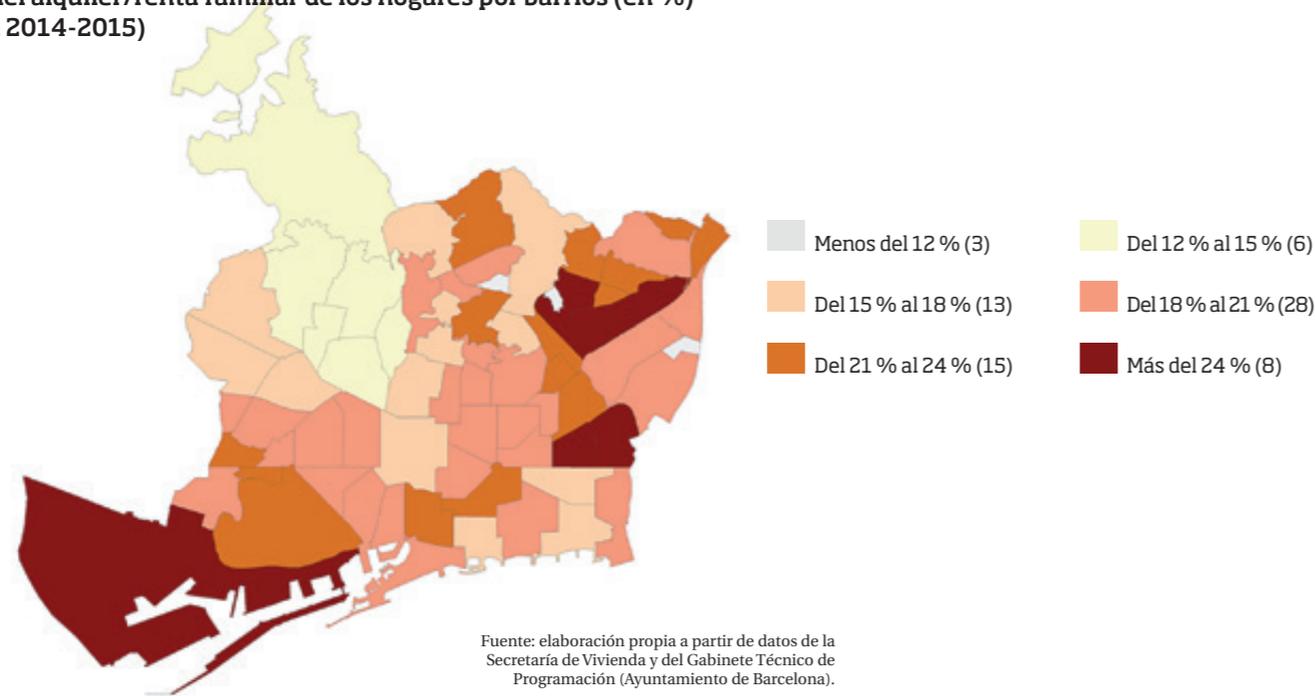


4. El coste del alquiler en relación con la renta por barrios

El mapa siguiente ilustra las diferencias de coste para acceder a una vivienda de alquiler por barrios. La relación entre el coste del alquiler y los ingresos familiares⁵ revela grandes contrastes, con mínimos en Can Peguera, La Clota y Baró de Viver marcados por la escasez de oferta y el importante papel de la vivienda pública.

Lo más relevante es que los barrios con rentas más altas –y en los que también los precios de alquiler son más elevados– soportan el menor esfuerzo económico para acceder a una vivienda de alquiler, mientras que en los barrios con rentas más bajas sus residentes deben realizar un mayor esfuerzo económico para pagar el alquiler. Por orden, los cinco primeros barrios en los que la proporción de alquiler/ingresos es más alta son (de más a menos): La Trinitat Nova, la Verneda y la Pau, la Guineueta, Sant Martí de Provençals y la Prosperitat. Los residentes de estos cinco barrios tienen un nivel medio de renta familiar muy bajo y deben destinar más de un 25 % de sus ingresos a pagar un alquiler a precios de mercado.

Coste del alquiler/renta familiar de los hogares por barrios (en %) (media 2014-2015)



5. Los ingresos familiares se asimilan a la Renta Familiar Disponible. Ver <http://barcelonaeconomia.bcn.cat/>, Gabinete Técnico de Programación, Ayuntamiento de Barcelona.

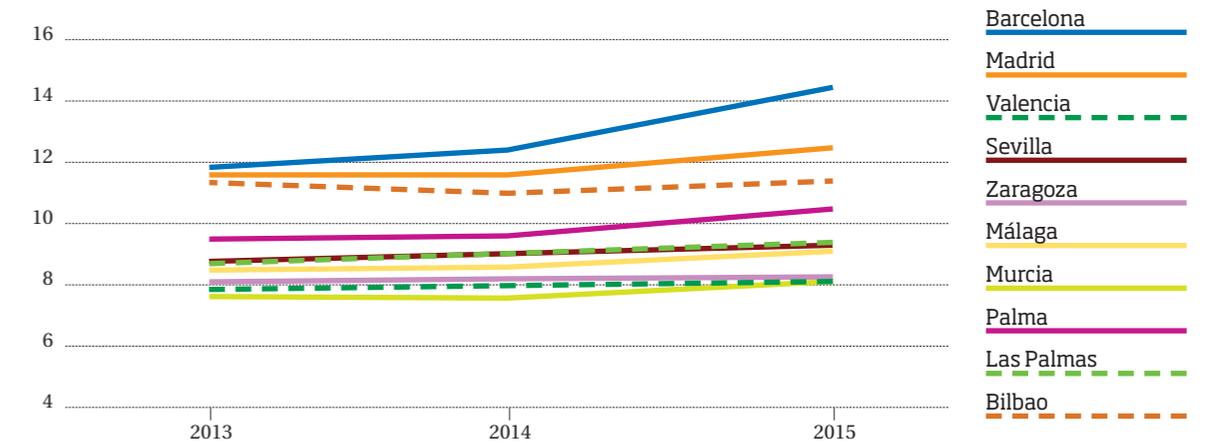
5. Los alquileres en Barcelona en el contexto de las grandes ciudades españolas

De entre las diez ciudades más grandes de España, Barcelona es donde los precios de alquiler son más altos y donde más han aumentado en el último año.

5.1. Nivel de precios de alquiler y evolución reciente

Los últimos datos disponibles⁶ de las diez ciudades españolas más grandes en términos de población contextualizan los incrementos de precios de alquiler de Barcelona. En los gráficos adjuntos se ve cómo Barcelona se ha situado en el último trienio por encima de cualquiera de las grandes ciudades españolas. Además, al ser mayores los incrementos, se ha ensanchado la distancia de nivel entre Barcelona y el resto de ciudades. Entre otros factores diferenciales, el enorme atractivo turístico de la ciudad ha actuado de impulsor de los precios.

Precio de alquiler de las viviendas (€/m²/mes)



Fuente: elaboración propia a partir de Idealista.com.

6. Datos de Idealista.com.



Ajuntament
de Barcelona