

**Soluciones al reto del alquiler asequible –
Jornada para reflexionar, Bilbao, 28.11.2019**

Dr. Alexis Mundt

Institute for Real Estate, Construction and Housing, Vienna, Austria

**La vivienda asequible –
El ejemplo de Viena, Austria**



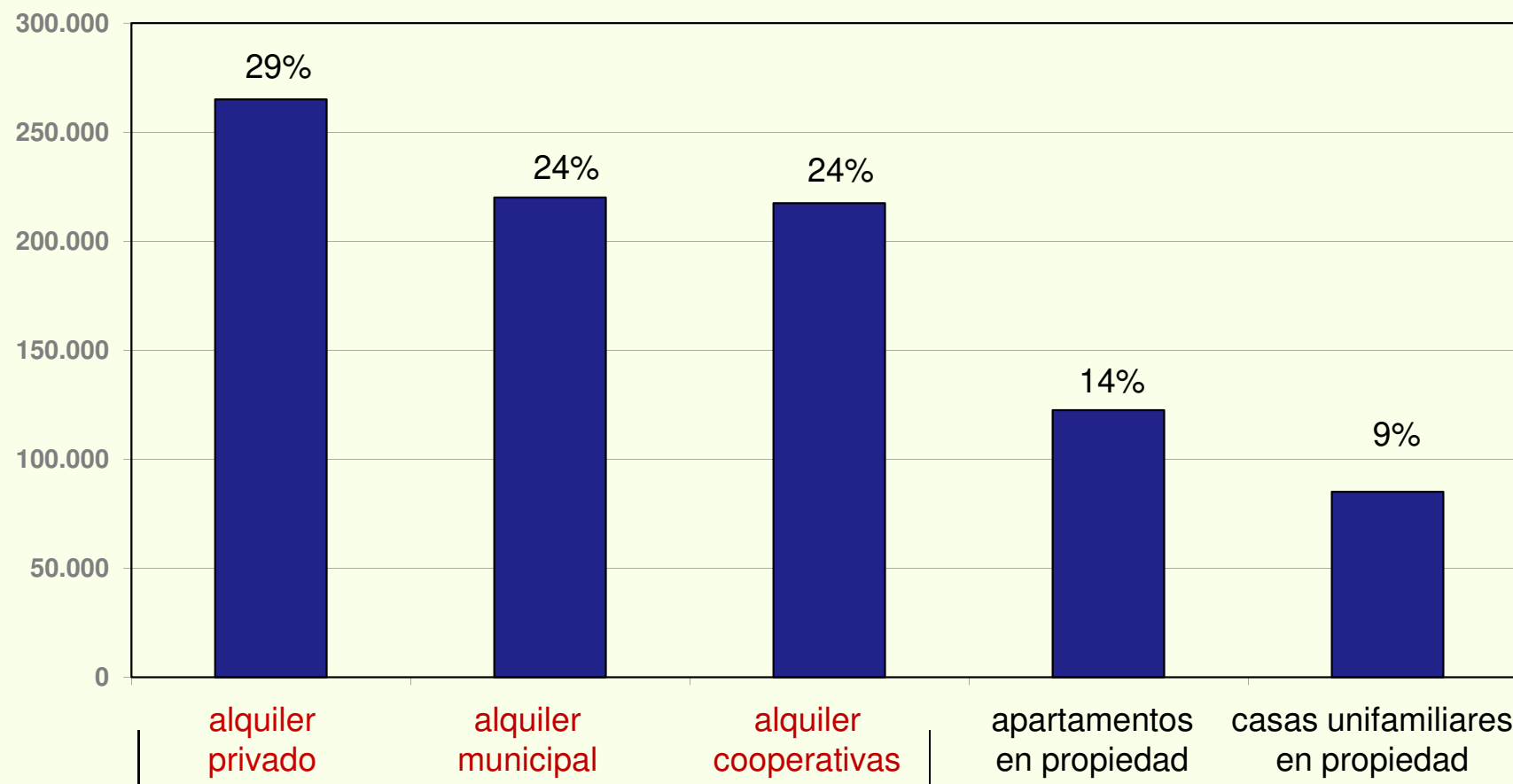
Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH
PF 2, A 1020 Wien
+43 1 968 6008
office@iibw.at
www.iibw.at

“El modelo Vienés”

- Viena aparece en muchos rankings como ciudad de muy alto nivel de calidad de vida.
- Ha aumentado el interés internacional en la política de vivienda de Viena.
- El **I•IBW** es el instituto de inmobiliaria, construcción y vivienda de Viena. Es un instituto de investigación independiente. www.iibw.at.
- La presentación:
 - elementos y orígenes del alquiler social de Viena
 - el fomento de la vivienda en Viena
 - elementos claves
 - desafíos del futuro
 - la transferibilidad

Viena: ciudad de inquilinos

- Parque total de viviendas: aprox. 980.000



77% de alquiler; >50% de alquiler social

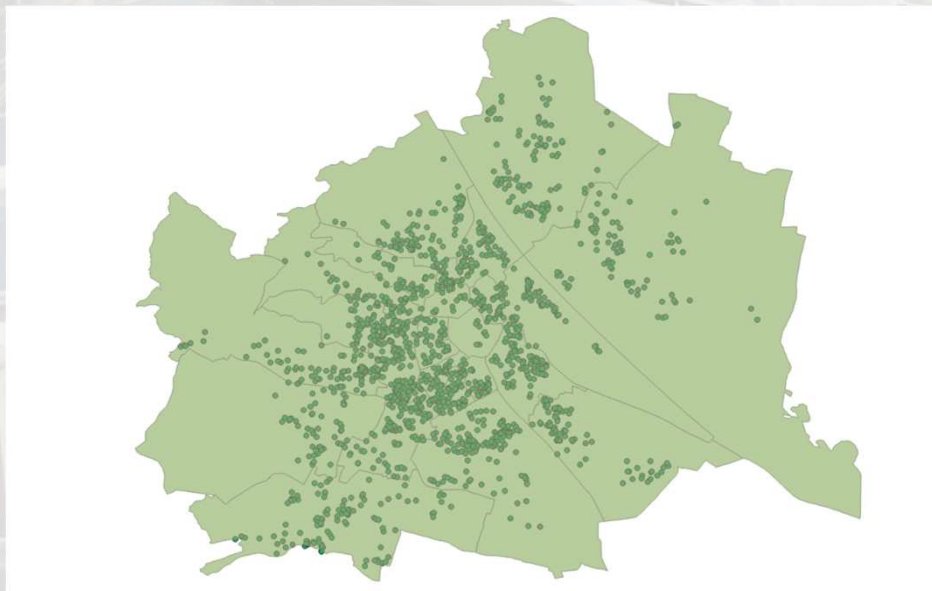
Fuente: Censo, registro de viviendas, estimación IIBW, 2018

Origen del mercado de alquiler social (1)

- Las viviendas municipales

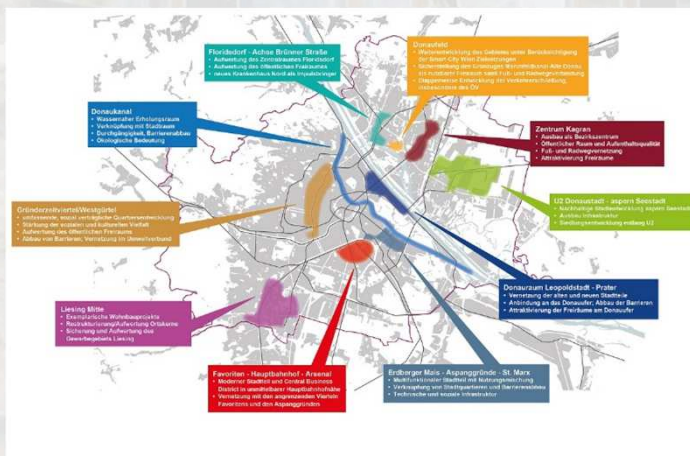


- desde 1919, “Viena Roja”
- municipal
- 210,000 viviendas en alquiler
- hasta 2004 y ahora reiniciado
- alquileres mas bajos que el mercado privado
- distribuido por toda Viena



Origen del mercado de alquiler social (2)

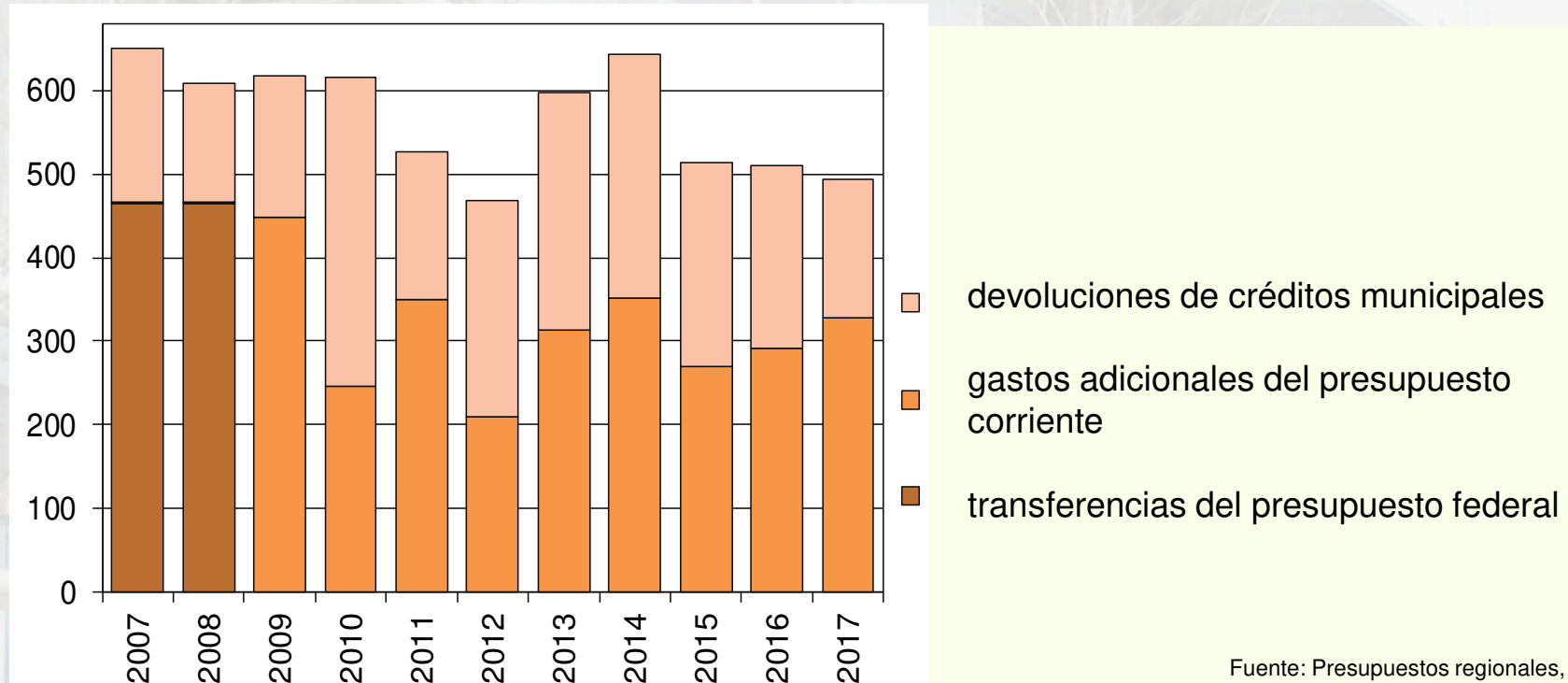
- Promotores de utilidad pública (“cooperativas”)



- de utilidad pública, pero empresas privadas
- aprox. 200 en Austria, 50 con base en Viena
- 160.000 viviendas en alquiler en Viena
- ahora construyen unas 7.000 al año
- alquileres basados en costes, participación del inquilino en el capital
- superávit tiene que ser reinvertido en la construcción de viviendas

Fomento

- Gastos en fomento de la vivienda (2007-2017) (millones de €)



- créditos a largo plazo (60%), ayuda a la rehabilitación (33%), ayuda al alquiler (16%)
- contribuciones de capital de futuros inquilinos

Diferentes modelos de nueva construcción – de mercado privado hasta fuertemente subsidiado

Table 10.1 Layers of multi-apartment housing completions in Vienna

Layers of multi-apartment housing completions in Vienna	Rent level (gross) €/m ² approx.	Tenant contribution €/m ² approx.	Income limits and access criteria
Market financed (commercial developers)	12–25	0	No
Market financed (LPHAs)	9–12	approx. 500	No
Wohnbauinitiative 2011 (variant 1)	9.30	150	No, but 50% of new allocations through city administration
Wohnbauinitiative 2011 (variant 2)	7.70	500	No, but 50% of new allocations through city administration
Subsidised apartments in “regular” subsidy schemes (land advisory board or housing development competitions)	7.5–8.00	max. 500	Fairly high
Subsidised apartments with “Superförderung”	8–8.50	69.21	Fairly high, lower if income dependent additional subsidy
Subsidised apartments with “Superförderung” (SMART)	7.50	max. 60	As above + proven urgent housing need
New municipal housing construction	7.50	0	As above + proven urgent housing need

Tendency to higher rents, and at the same time less public subsidies

Sources: own depiction based on housing construction, regional subsidy statistics; Personal communication – Teschl, 1 March 2016; Liske and Liske-Weninger, 14 April 2016; Aigner-Tax, 22 April 2016; Langmann, 28 April 2016; Glaser, 10 May 2017; Welzig, 15 May 2017.

Note

The gross rent level includes all rents, overhead building charges, taxes, but no energy costs.

Fuente: Presupuestos regionales, IIBW

Elementos claves del “modelo Vienés”

- actores establecidos, sobre todo las cooperativas
- el sistema de fomento a la construcción de vivienda
- el fondo municipal de terreno
- el “no” absoluto a la privatización del stock municipal
- la orientación hacia amplias capas de la sociedad (evitar guetos)
- alquileres a base de costes, en combinación con ayudas directas a hogares con bajos ingresos
- los concursos entre promotores

Los concursos entre promotores

- para seleccionar el mejor proyecto para una ubicación específica
- desde 1995, organizados por el wohnfonds_wien
- sobre terreno en manos del fondo
- aprox. 5 grandes proyectos al año (unos cientos de viviendas)
- promotores privados y promotores de utilidad pública
- 4 pilares de evaluación:
 - económico
 - ecológico
 - arquitectura
 - sostenibilidad social

Desafíos del futuro

- desequilibrio entre oferta y demanda del alquiler social
- aumento de nueva construcción privada
- tendencias de segregaciones sociales
- problema de “insider” versus “outsider” del mercado
- disponibilidad de suelo edificable en mano del municipio
- reorientación hacia lo esencial en la vivienda asequible

La vivienda SMART

- Tipos de viviendas SMART

Tipo A (1 habitación): max. 40 m²

Tipo B (2): max. 55 m²

Tipo C (3): max. 70 m²

Tipo D (4): max. 85 m²

Tipo E (5): max. 100 m²

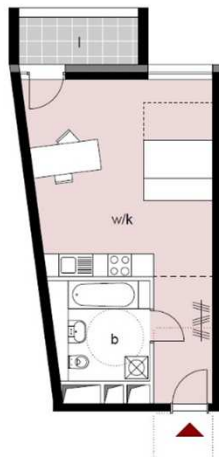
Máximo de 60 €/m² de capital de inquilinos

Alquiler de max. € 7,5 €/m²

Desde 6/2019: 50% de todas las viviendas subsidiadas tienen que ser SMART

- Ejemplo: salón-cocina, un dormitorio, pequeño balcón, baño, WC, despensa. Costes mensuales brutos: € 412,50. Capital del inquilino: € 3.300.

La vivienda SMART



SMART

TOP 17/26 - A**
4.OG / 6.OG, STIEGE 1

w/fl 36.50m²
+t 3.50m²
40.00m²

w/k 30.20m²
b 6.30m²

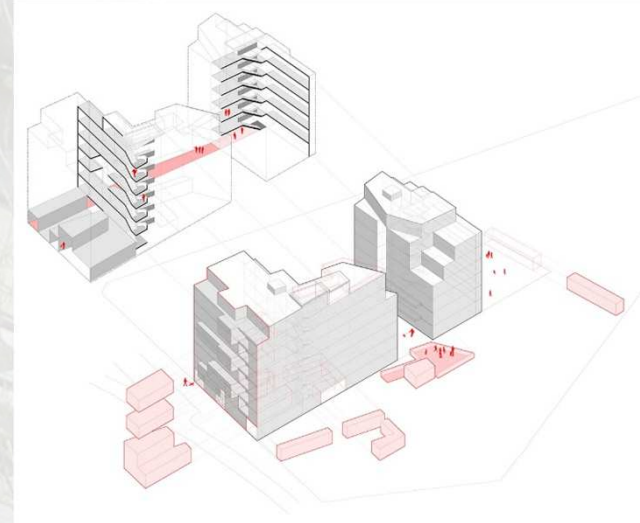


SMART

TOP 31/34 - B*
EG / 1.OG, STIEGE 2

w/fl 50.80m²
+t 3.20m²
54.00m²
+t 3.10m²

w/k 27.40m²
v 6.60m²
b 6.30m²
z 10.50m²



TOP 29 - C

DG, STIEGE 1

w/fl 79.10m²
+t 11.40m²
79.10m²

w/k 36.80m²
v 11.40m²
a 2.00m²
b 5.80m²
wc 1.90m²
z1 10.50m²
z2 10.70m²



TOP 24 - E

5.OG, STIEGE 1

w/fl 107.30m²
+t 21.70m²
107.30m²

w/k 32.40m²
v 22.80m²
a 1.50m²
b 5.00m²
wc 1.50m²
z1 12.30m²
z2 10.80m²
z3 10.80m²
z4 10.80m²



Fuente: Aufbau reg.Gen.m.b.H.

¿Es transferible el modelo?

- un sistema con larga historia y muchas interconexiones
- continuidad de gobierno y compromiso continuo con el alquiler social
- actores establecidos
- legislación de cooperativas
- combinación de alquileres a base de costes con ayudas directas a hogares
- los competiciones de promotores; viviendas SMART; 4 pilares
- el fondo municipal de terreno; contratos urbanísticos
- continuidad y persistencia

difícil

posible

necesario

¿preguntas, comentarios, quejas? mundt@iibw.at

literatura, fuentes: www.iibw.at

¡Gracias por su atención!

