

ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

PANORAMICA DE LA VIVIENDA EN EUROPA, 2011

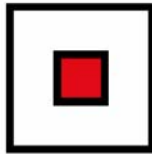


Julio 2011

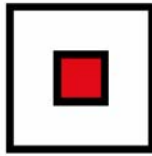


ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	6
2. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN EUROPA 2010	7
3. APROXIMACIÓN A LA VIVIENDA EN EUROPA EN CIFRAS	10
3.1. El parque de vivienda en Europa	10
3.1.1. Cuantificación y caracterización de la vivienda principal	10
3.1.2. El régimen de tenencia de las viviendas europeas	14
3.2. La edificación y la construcción de vivienda en Europa	17
3.3. El precio de la vivienda en Europa	20
4. LA VIVIENDA SOCIAL EN FRANCIA	23
4.1. Introducción.....	23
4.2. El parque de viviendas en Francia	24
4.2.1. El régimen de tenencia	24
4.2.2. El precio de la vivienda	26
4.2.3. Tendencias del mercado.....	27
4.3. La evolución de la política francesa en materia de vivienda	29
4.4. Aspectos clave de la vivienda social	31
4.4.1. La regulación del alquiler social.....	31
4.4.2. Condiciones de acceso y proceso de adjudicación.....	33
4.4.3. El esquema del 1% en vivienda.....	35
4.4.4. Las ayudas a la promoción de vivienda social de alquiler	35
4.4.5. Incentivos fiscales a la vivienda de alquiler	37
4.4.6. Las ayudas a la persona.....	39
5. LA VIVIENDA SOCIAL EN LOS PAÍSES BAJOS	40
5.1. Introducción.....	40
5.2. El parque de viviendas.....	40
5.2.1. El régimen de tenencia	40
5.2.2. La vivienda social de alquiler	41
5.2.3. Tendencias del mercado.....	42
5.3. Evolución de la política en materia de vivienda en los Países Bajos.....	44
5.4. Aspectos clave de la vivienda social de alquiler en los Países Bajos.....	45
5.4.1. La regulación de los alquileres.....	45
5.4.2. Condiciones de acceso y proceso de adjudicación.....	46
5.4.3. Las asociaciones de vivienda y su regulación.....	47
5.4.4. El sistema de garantías	49
5.4.5. Subsidios de vivienda	50
6. LA VIVIENDA SOCIAL EN FLANDES (BÉLGICA)	52
6.1. Introducción.....	52
6.2. El parque de viviendas.....	53
6.2.1. El régimen de tenencia	53
6.2.2. La vivienda social.....	53



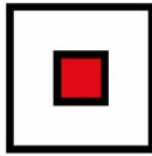
6.3.	Evolución política en materia de vivienda en Flandes.....	56
6.4.	Aspectos clave de la vivienda social de alquiler en Flandes.....	58
6.4.1.	Principales agentes intervinientes.....	58
6.4.2.	Condiciones de acceso y proceso de adjudicación.....	59
6.4.3.	La regulación de la renta de alquiler social.....	61
6.4.4.	Las ayudas al pago del alquiler.....	62
6.4.5.	Las ayudas a la promoción de vivienda social de alquiler.....	64
6.5.	Las Agencias de alquiler social.....	65
7.	RESUMEN Y CONCLUSIONES.....	67
7.1.	El mercado de vivienda en Europa en 2010.....	67
7.2.	La política de vivienda social en Francia, Países Bajos y Flandes.....	67



ÍNDICE DE CUADROS

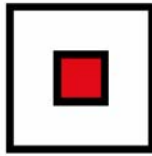
Página

Cuadro 3.1.	El parque de viviendas principales en los países europeos, 2009.....	10
Cuadro 3.2.	Distribución de las viviendas en función del tamaño familiar en los países europeos, 2008	12
Cuadro 3.3.	Tamaño de las viviendas en los países europeos, 2009	13
Cuadro 3.4.	Distribución de las viviendas según antigüedad en los países europeos, 2009	14
Cuadro 3.5.	Distribución del parque de viviendas según régimen de tenencia, 2008	15
Cuadro 3.6.	Evolución de las viviendas terminadas por cada 1000 habitantes en algunos países europeos, 2000-2009.....	18
Cuadro 3.7.	Evolución de los permisos de construcción de viviendas en algunos países europeos, 2000-2009	19
Cuadro 3.8.	Evolución del nº de transacciones de viviendas en algunos países europeos, 2000-2009.....	20
Cuadro 3.9.	Precio medio de las viviendas en algunos países europeos, 2009	21
Cuadro 3.10.	Renta media mensual de alquiler en algunos países europeos, 2009	22
Cuadro 4.1.	Distribución del parque de vivienda de alquiler en Francia, 2005	24
Cuadro 4.2.	Importancia de la vivienda social de alquiler según el tamaño del municipio en Francia, 2001	25
Cuadro 4.3.	Renta media mensual por m ² de las viviendas de alquiler social y privado por tamaño del municipio en Francia, 2002	26
Cuadro 4.4.	Rentas de alquiler máximas por m ² de la vivienda social de Francia, 2011	31
Cuadro 4.5.	Nivel de ingresos máximos para el alquiler de vivienda social en Francia, 2011	33
Cuadro 4.6.	Principales características de los préstamos para propietarios de vivienda social de alquiler en Francia, 2008.....	36
Cuadro 4.7.	Principales características de los incentivos fiscales a la inversión en vivienda de alquiler libre en Francia, 2008	38
Cuadro 5.1.	Distribución del régimen de tenencia según tamaño del municipio en los Países Bajos, 2006	41
Cuadro 5.2.	Sistema de subsidios de vivienda de los Países Bajos, 2006-2007	51
Cuadro 6.1.	Ingresos máximos para el acceso a la vivienda social en el Región de Flandes, 2011	60
Cuadro 6.2.	Ingresos máximos y renta de alquiler máxima para el acceso a la ayuda al pago del alquiler en la Región de Flandes.....	63
Cuadro 6.3.	Subsidio medio mensual al pago del alquiler según nivel de ingresos y durante los años de vigencia del contrato.....	64



ÍNDICE DE GRÁFICOS

Página	
Gráfico 3.1	Tamaño familiar medio de las viviendas en los países europeos, 2009..... 11
Gráfico 3.2	Importancia de la vivienda social en los países europeos, 2009 16
Gráfico 3.3	Evolución del régimen de tenencia en los países europeos, 2005-2009 17
Gráfico 3.4	Evolución de las viviendas terminadas por cada 1000 en España y en Europa, 2000-2009..... 18
Gráfico 3.5	Tasa de crecimiento de los permisos de construcción de viviendas en algunos países europeos, 2005-2009..... 19
Gráfico 4.1	Distribución del régimen de tenencia de la vivienda en Francia, 2008 24
Gráfico 4.2	Densidad de vivienda social por 1.000 habitantes, 2009 25
Gráfico 4.1	Renta media de alquiler en Francia, 2008..... 26
Gráfico 4.3	Evolución del régimen de tenencia de la vivienda en Francia, 1963-2006 27
Gráfico 4.4	Evolución de la vivienda social en Francia, 2000-2008 27
Gráfico 4.5	Evolución del número de viviendas sociales edificadas en Francia, 2000-2008 28
Gráfico 5.1	Distribución del régimen de tenencia de la vivienda en los Países Bajos, 2008 41
Gráfico 5.2	Evolución de la importancia de la vivienda social de alquiler sobre el parque total de viviendas en los Países Bajos 42
Gráfico 5.3	Evolución de la construcción de vivienda según régimen de tenencia en los Países Bajos, 1971-2006 43
Gráfico 5.4	Evolución de la construcción de vivienda social en los Países Bajos, 1971-2006 43
Gráfico 6.1	Distribución del régimen de tenencia de la vivienda en Flandes, 2005 53
Gráfico 6.2	Evolución de la vivienda social en la Región de Flandes, 2003-2007 54
Gráfico 6.3	Evolución de la vivienda social terminada según régimen de tenencia en la Región de Flandes, 2000-2010..... 54
Gráfico 6.4	Evolución de la demanda de vivienda de alquiler, 2003-2009 55
Gráfico 6.5	Ingresos medios y renta media de los hogares de alquiler de la Región de Flandes, 2005..... 55
Gráfico 6.6	Evolución de las viviendas gestionadas por las Agencias de Alquiler Social de Flandes, 2004-2010 66



1. INTRODUCCIÓN

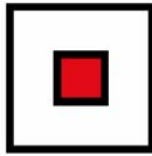
A nivel europeo, la situación del mercado de la vivienda en la actualidad sigue presentando situaciones muy dispares. Al tiempo que en algunas zonas, como en los países nórdicos, Alemania, Francia y Bélgica, los precios han registrado un aumento considerable en el último año, en otros países (Irlanda, Hungría o Chipre) las caídas han sido importantes. También el parque de viviendas europeo continúa teniendo características muy diferentes: mientras Alemania cuenta con un parque de alquiler superior al de propiedad, en otros países europeos el régimen de alquiler es residual. Asimismo, el fomento de la vivienda social de alquiler ha seguido estrategias muy diversas entre los países europeos que resulta difícil generalizar.

En este sentido, el presente informe tiene como objetivo ofrecer una panorámica general de las características y evolución reciente del mercado de la vivienda en los países europeos, así como realizar un análisis más detallado de la política de vivienda en tres de ellos: Francia, Países Bajos y Bélgica- región de Flandes, elegidos todos ellos por tener un parque de alquiler bastante amplio y superior el promedio europeo.

El informe se estructura en 7 capítulos. Tras esta introducción el capítulo 2 presenta una descripción de la situación del mercado de la vivienda en Europa durante 2010. Posteriormente, el capítulo 3 trata de recoger los principales datos cuantitativos de la vivienda en Europa utilizando como fuente principal la información publicada en el informe "Housing Statistics in the European Union de 2010", publicado en septiembre de 2010 por OTB Research Institute for the Built Environment. En algunos casos los datos se han completado con otras fuentes de información.

Los tres capítulos siguientes tratan de describir la política de vivienda llevada a cabo en Francia, Países Bajos y Bélgica-región de Flandes. En los tres casos se realiza una breve descripción del parque de viviendas (régimen de tenencia y tendencias del mercado), un resumen de la evolución de la política de vivienda y un análisis de las claves de la vivienda social de cada país.

El documento culmina con un apartado que recoge las principales conclusiones extraídas del estudio.



2. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN EUROPA 2010

Tal y como se recoge en el Informe Europeo de la Vivienda publicado en enero de 2011 por RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)¹, “la mayoría de los mercados de la vivienda en Europa están recuperándose, aunque algunos están todavía en serias dificultades, mientras que otros están viviendo un auténtico boom”.

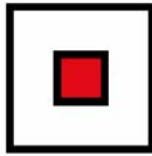
En 2010, el mercado europeo de vivienda ha cambiado bastante, positivamente en algunos países, al tiempo que otros todavía están sufriendo bastante. Por un lado, los países nórdicos (Suecia, Noruega y Finlandia), Alemania, Francia y Bélgica registraron un aumento real de los precios de la vivienda. Por el contrario, en Irlanda, Hungría y Chipre, los precios experimentaron importantes caídas. Las bajadas de precios han sido en 2010 algo más moderadas en España, Grecia y Portugal a pesar de sus dificultades económicas y muy suaves en el Reino Unido, Holanda, Polonia e Italia.

Por encima de las incertidumbres normales que rodean a una recuperación, hay varios aspectos preocupantes de la evolución del mercado de la vivienda en Europa:

- La recuperación está a menudo conduciendo a un nuevo aumento de los precios.
- La recuperación es probable que sea muy sensible a un aumento de los tipos de interés.
- Existe poca reducción del endeudamiento hipotecario.
- La oferta de vivienda nueva es escasa y la construcción presenta dificultades de financiación.

A diferencia de lo que suele ser habitual en una mejoría de los mercados donde los precios tardan en reaccionar, en esta ocasión la recuperación europea está siendo presidida por un incremento de los precios de la vivienda, que parecen estar liderando otros indicadores del mercado. El hecho de que los precios estén subiendo primero puede estar mostrando la fragilidad de la recuperación europea.

¹ www.rics.org/ehr



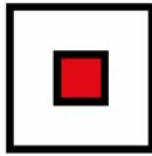
Tratando de explicar los motivos del incremento de precios en algunos mercados europeos se observa que existe una oferta de vivienda limitada para un grupo reducido de compradores. La existencia de tipos de interés bajos es un estímulo a la compra de una vivienda para aquellos que pueden acceder a un crédito hipotecario. Así, un contexto de restricción del crédito y la exigencia de altos pagos de entrada implica que sea la población con más recursos económicos la que está accediendo a los préstamos hipotecarios, colectivo que demanda a su vez un tipo de vivienda del mercado concreta (más cara que la vivienda demanda por el conjunto de la población). Los tipos de interés bajos también reducen los impagos, incluso entre los que tienen importantes hipotecas y como resultado se producen menos ventas forzosas. La construcción de nueva vivienda está parada o recuperándose muy lentamente, sobre todo por las dificultades de obtener financiación para los nuevos proyectos de construcción.

Así, como consecuencia de todas estas circunstancias, tanto en el mercado de vivienda nueva como el de vivienda usada, la demanda de los que pueden obtener un préstamo hipotecario o disponen de liquidez persigue una oferta limitada proveniente de constructores o vendedores de viviendas ya existentes. La oferta es mucho más reducida de lo que sería en condiciones de mercado normales y el número de transacciones es muy bajo. Mientras una parte pequeña de compradores esperan adquirir las mejores viviendas del mercado, las propiedades normales tienen pocos compradores, a no ser que el precio sea muy competitivo. Los índices de precios basados en transacciones reflejan los valores de los contratos cerrados y no los de propiedades que tardarán mucho en venderse.

Este contexto de un mercado de la vivienda tan ajustado está extendido en toda Europa, fuera de los países en crisis. Se observa un bajo nivel de transacciones en la mayoría de los casos y así un incremento en la demanda tenderá a acelerar una oferta de precios más altas y cualquier reducción tiende a propiciar unos precios estancados, como consecuencia del bajo interés por vender de muchos propietarios de viviendas.

La recuperación no será completa hasta que los mercados estén funcionando plenamente: con abundante crédito hipotecario, una construcción recuperada y un alto volumen de negocios en todos los sectores. Estas bases todavía no se dan en muchos países europeos. Ahora bien, se cree que cuanto más persistan los precios fuertes, mayor será la probabilidad de que la recuperación sea sólida. Sin embargo, este enfoque de "precios primero" en una recuperación está lleno de riesgos e implica una alta fragilidad del mercado.

Por otro lado, se observa que las limitaciones en la concesión de hipotecas están afectando a muchos mercados, aunque los tipos de interés siguen siendo bajos. Así, se prevé que la recuperación de los mercados de vivienda va a ser muy sensible al aumento de los tipos de interés. Durante los últimos cinco años los mercados de la vivienda en los países europeos han estado condicionados por los cambios en los tipos de interés hipotecarios. Así, el tipo de interés del 6% de 2008 cayó muy por debajo de 3% en el 2010. En cuanto las economías comienzan a recuperarse, estos tipos de interés tan bajos estimulan la compra de vivienda.

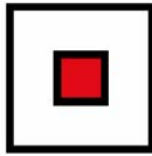


Sin embargo, el impacto de unos tipos de interés bajos sobre los mercados de la vivienda depende de la facilidad con la que un comprador típico puede acceder a una hipoteca. En ese sentido, las tasas de préstamos para vivienda eran bajísimas en otoño de 2010. Estas limitaciones en la concesión de hipotecas están afectando al mercado de la vivienda en muchos países europeos, pero los tipos de interés continúan en niveles bajos. Se espera que a medida que suban los tipos de interés habrá una presión a la baja sobre los precios de la vivienda.

Asimismo se observa que ha habido poca reducción del endeudamiento hipotecario en la mayoría de los países, de hecho está aumentando en algunos sitios. Tras unos años donde muchos países europeos registraron las tasas de hipotecas más altas del mundo, con el inicio de la crisis, la expectativa inicial era que muchos de los préstamos resultarían insostenibles, pero los datos demuestran que las tasas de morosidad han seguido siendo bajas en la mayoría de los casos. También se esperaba que los hogares altamente endeudados redujeran poco a poco sus deudas para lograr un mayor equilibrio con sus ingresos. Sin embargo, las evidencias de un descenso en el endeudamiento son muy pocas en los países con altos niveles de deuda hipotecaria.

Igualmente, se constata que la vivienda de nueva construcción en zonas de poca oferta se ha reducido mucho y la construcción de viviendas ha bajado en toda Europa y está muy lejos de iniciar una recuperación en muchos de los países. La mayor dificultad a la que tienen que hacer frente los constructores de viviendas es el riesgo percibido de la inversión en proyectos inmobiliarios por parte de los bancos y otros prestamistas. Así, excluidos de sus fuentes tradicionales de financiación para el desarrollo, los constructores de viviendas se ven incapaces de obtener financiación suficiente para la obtención de suelo o la construcción.

Finalmente, cabe concluir que los mercados europeos no están todavía en equilibrio y que el camino hasta que los mercados de la vivienda vuelvan a asentarse sobre una base más amplia y más estable será largo y complicado.



3. APROXIMACIÓN A LA VIVIENDA EN EUROPA EN CIFRAS

3.1. El parque de vivienda en Europa

3.1.1. Cuantificación y caracterización de la vivienda principal

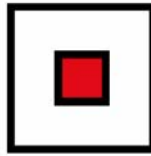
Según los últimos datos disponibles, Europa cuenta con un **parque de vivienda principal** que supera los 200 millones de viviendas. En Alemania, Francia y el Reino Unido prácticamente se ubica la mitad de las viviendas principales de Europa. También tienen un importante peso las viviendas de Italia y España.

En términos de **promedio poblacional**, en Europa hay una media de 438 viviendas por cada 1.000 habitantes. España (544 viviendas) encabeza esta ratio y le siguen por orden de importancia Finlandia (531), Portugal (523) y Francia (509).

Cuadro 3.1. El parque de viviendas principales en los países europeos, 2009

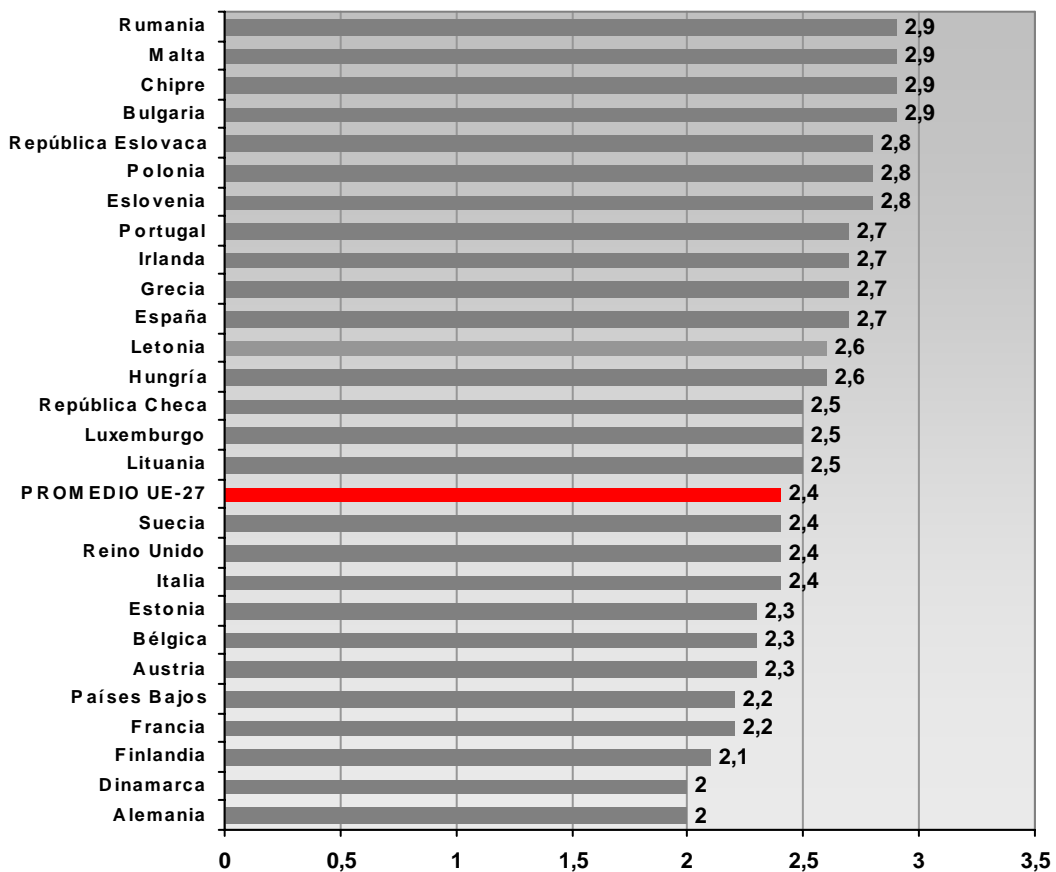
	Nº de viviendas principales (*1.000)	% vertical	Nº de viviendas por cada 1.000 habitantes
Alemania (2008)	40.076	19,8	488
Austria	3.598	1,8	436
Bélgica (2008)	4.569	2,3	457
Bulgaria	--	--	--
Chipre (2000)	224	0,1	415
Dinamarca	2.548	1,3	500
Eslovenia (2000)	685	0,3	358
España (2008)	16.741	8,3	544
Estonia (2008)	584	0,3	485
Finlandia	2.517	1,2	531
Francia (2008)	27.005	13,4	509
Grecia (2000)	3.674	1,8	--
Hungría (2007)	3.810	1,9	429
Irlanda (2000)	1.251	0,6	371
Italia (2008)	24.641	12,2	479
Letonia	889	0,4	461
Lituania (2000)	1.354	0,7	390
Luxemburgo	189	0,1	389
Malta (2008)	142	0,1	349
Países Bajos	7.313	3,6	431
Polonia (2000)	13.337	6,6	345
Portugal	3.651	1,8	523
Reino Unido	25.200	12,5	430
República Checa	4.216	2,1	427
República Eslovaca (2000)	2.072	1,0	326
Rumania (2008)	7.384	3,7	387
Suecia (2008)	4.555	2,3	486
TOTAL/PROMEDIO	202.225	100,0	438

Fuente: *Housing Statistics in the European Union, 2010*



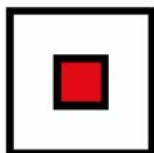
En cuanto a la **composición familiar** de las viviendas principales, los datos de Eurostat muestran que el tamaño medio familiar es de 2,4 personas por vivienda principal, menor al promedio de España (2,7 personas por vivienda). Alemania y Dinamarca presentan el tamaño medio más bajo (2 personas por vivienda) y Bulgaria, Chipre, Malta y Rumania el más alto (2,9 personas por vivienda).

Gráfico 3.1 Tamaño familiar medio de las viviendas en los países europeos, 2009



Fuente: *Housing Statistics in the European Union, 2010. Income and Living Conditions. Eurostat.*

Aproximadamente el 28% de las viviendas europeas corresponden a hogares unipersonales, siendo Suecia (44%), Finlandia (41%), Dinamarca (39%) y Alemania (39%) los países europeos con una mayor proporción. Las familias unipersonales tienen un menor peso en España (18%), siendo más representativa la proporción de familias de 3 y 4 personas por vivienda que en el conjunto europeo.



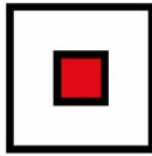
Cuadro 3.2. Distribución de las viviendas en función del tamaño familiar en los países europeos, 2008

% horizontal	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas ó más
Alemania	39,0	34,0	13,0	10,0	4,0
Austria	36,0	28,0	16,0	13,0	7,0
Bélgica	34,0	32,0	15,0	13,0	7,0
Bulgaria	--	--	--	--	--
Chipre (1982)	10,0	22,0	17,0	26,0	25,0
Dinamarca	39,0	33,0	12,0	11,0	5,0
Eslovenia (2002)	17,0	18,0	22,0	24,0	19,0
España	18,0	29,0	26,0	20,0	6,0
Estonia	33,0	30,0	20,0	12,0	5,0
Finlandia	41,0	33,0	12,0	9,0	5,0
Francia	34,0	32,0	15,0	13,0	6,0
Grecia (2004)	21,0	28,0	21,0	20,0	10,0
Hungría (2004)	29,0	30,0	19,0	15,0	8,0
Irlanda (2004)	22,0	26,0	18,0	17,0	18,0
Italia	28,0	27,0	22,0	19,0	4,0
Letonia (2004)	24,0	30,0	23,0	15,0	8,0
Lituania	--	--	--	--	--
Luxemburgo	29,0	28,0	17,0	21,0	5,0
Malta	19,0	26,0	22,0	22,0	11,0
Países Bajos	36,0	33,0	12,0	13,0	6,0
Polonia (2004)	25,0	23,0	20,0	18,0	14,0
Portugal (2001)	--	--	--	--	--
Reino Unido	29,0	35,0	16,0	14,0	6,0
República Checa (2001)	24,0	26,0	19,0	22,0	9,0
República Eslovaca (2001)	26,0	22,0	18,0	21,0	14,0
Rumania	18,0	27,0	23,0	20,0	13,0
Suecia	44,0	30,0	11,0	11,0	4,0
PROMEDIO	28,3	28,3	17,7	16,7	9,2

Fuente: *Housing Statistics in the European Union, 2010. Income and Living Conditions. Eurostat.*

En cuanto a las características físicas de las viviendas principales, la **superficie media** se sitúa en 84 m² para el conjunto de viviendas de Europa, superficie media que es bastante superior en el caso de España (99 m²). El intervalo es muy amplio desde las viviendas con más de 100 m² ubicadas en Luxemburgo, Dinamarca, Malta e Irlanda y las viviendas de menos de 60 m² de media de Rumania, la República Eslovaca y Letonia.

Respecto al **número de dormitorios**, las viviendas principales de los países europeos disponen de 4 habitaciones de media, también con una gran disparidad de resultados entre los países: Malta cuenta con 5,7 habitaciones de media, frente a Letonia o Lituania que dispone de 2,5 habitaciones.



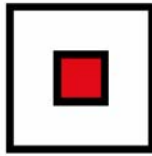
Cuadro 3.3. Tamaño de las viviendas en los países europeos, 2009

	Superficie media de la vivienda (m ²)	Nº de habitaciones
Alemania (2006)	89,9	4,4
Austria	98,5	4,1
Bélgica (2001)	81,3	4,7
Bulgaria (2008)	63,9	--
Chipre (2001)	--	5,4
Dinamarca	114,4	3,5
Eslovenia	75,6	2,8
España	99,1	5,1
Estonia	61,2	3,3
Finlandia	79,4	3,7
Francia (2006)	91,0	4,0
Grecia (2001)	81,3	3,8
Hungría (2005)	77,7	2,6
Irlanda (2003)	104,0	5,6
Italia (2001)	96,0	4,2
Letonia	58,5	2,5
Lituania	62,9	2,5
Luxemburgo	133,5	4,5
Malta (2002)	106,4	5,7
Países Bajos (2000)	98,0	4,3
Polonia	70,2	3,7
Portugal (2001)	83,0	4,8
Reino Unido (2001)	86,9	4,7
República Checa (2001)	76,3	2,9
República Eslovaca (2001)	56,1	3,2
Rumania	38,7	2,6
Suecia	92,8	4,2
PROMEDIO	83,7	4,0

Fuente: *Housing Statistics in the European Union, 2010*

Finalmente, en términos de **antigüedad** cabe reseñar que el parque europeo de viviendas principales es bastante antiguo, algo más de la mitad corresponde a viviendas de más de 40 años: un 23% son edificios anteriores a 1946 y un 28% datan del periodo 1946-1970. Por su parte, aproximadamente un 35% son viviendas construidas entre 1971 y 1990 y el 14% son de reciente construcción.

Tomando como referencia la distribución según la antigüedad de la edificación, cabe concluir que el parque de viviendas más antiguo se ubica en Luxemburgo, Bélgica, Dinamarca, Reino Unido y Francia, donde más del 30% de sus viviendas son anteriores a 1945. Por el contrario, Irlanda, Chipre, Portugal y Finlandia cuenta con las mayores proporciones de vivienda edificada a partir de los años 90. España parece contar con un parque de viviendas menos antiguo que la media, siendo el periodo de 1971 y 1990 donde se sitúa el 38% de sus viviendas.



Cuadro 3.4. Distribución de las viviendas según antigüedad en los países europeos, 2009

% horizontal	<1946	1946-1970	1971-1990	>1990
Alemania (2006)	28,0	46,3	13,2	12,5
Austria	23,4	28,0	26,7	21,9
Bélgica	41,3	24,2	34,5	0,0
Bulgaria	--	--	--	--
Chipre (2001)	7,9	16,9	48,1	27,1
Dinamarca	35,8	26,4	25,7	12,1
Eslovenia	22,9	27,7	39,2	10,2
España (2001)	13,1	33,5	37,7	15,7
Estonia	23,6	30,0	41,1	5,3
Finlandia	9,6	27,6	40,0	22,8
Francia (2006)	30,2	17,4	35,4	17
Grecia (2001)	10,3	31,8	43,6	14,3
Hungría (2005)	20,8	27,2	40,9	11,1
Irlanda (2002)	17,4	15,9	27,4	39,3
Italia (2001)	24,1	36,8	31,0	8,1
Letonia	26,9	22,1	39,6	11,4
Lituania (2002)	29,5	33,1	31,1	6,3
Luxemburgo	47,4	29,2	16,7	6,7
Malta (2005)	22,2	22,1	35,3	20,4
Países Bajos	20,8	27,0	32,4	19,8
Polonia (2002)	23,2	26,9	37,0	12,9
Portugal	17,4	21,9	34,9	25,8
Reino Unido (2004/5)	34,0	21,0	41,8	3,2
República Checa (2005)	24,7	25,4	37,6	12,3
República Eslovaca (2001)	10,0	35,1	46,6	8,3
Rumania (2002)	15,4	37,3	38,6	8,7
Suecia	26,8	37,0	26,2	10,0
PROMEDIO	23,3	28,0	34,7	14,0

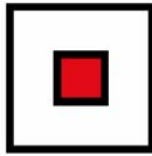
Fuente: *Housing Statistics in the European Union, 2010*

3.1.2. El régimen de tenencia de las viviendas europeas

Del total de viviendas principales de los países europeos, aproximadamente el 73% es en propiedad, un 23% en régimen de alquiler y el 4% restante corresponde a vivienda cedida o cooperativas. Por países, los datos vuelven a poner en evidencia que la vivienda en propiedad sigue siendo la principal modalidad en todos los países, con la excepción de Alemania y Suecia que cuenta con una mayor proporción de vivienda en alquiler que en propiedad.

Prácticamente la totalidad de la vivienda es en propiedad en Rumania (96%), Estonia (96%), República Eslovaca (92%) y Hungría (92%). Los países con menos vivienda en propiedad son Suecia (38%), Alemania (46%), Dinamarca (46%), Austria (56%) y Francia (57%). Por el contrario, Alemania es el país europeo con más vivienda en alquiler (54%). También en Suecia (44%), en los Países Bajos (42%) y en Austria (40%) el arrendamiento tiene bastante fuerza.

España se sitúa entre los países con más vivienda en propiedad (85%) y con un parque de alquiler que representa el 13% de las viviendas principales, muy por debajo del promedio europeo (23%).

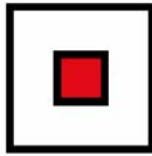


Cuadro 3.5. Distribución del parque de viviendas según régimen de tenencia, 2008

% horizontal	Propiedad	Alquiler			Otros
		Alquiler social	Alquiler privado	Alquiler total	
Alemania	46,0	5,0	49,0	54,0	0,0
Austria	56,0	23,0	17,0	40,0	4,0
Bélgica	68,0	7,0	24,0	31,0	1,0
Bulgaria	95,0	2,0	3,0	5,0	0,0
Chipre	79,0	3,0	18,0	21,0	0,0
Dinamarca	46,0	19,0	20,0	39,0	15,0
Eslovenia	84,0	6,0	3,0	9,0	7,0
España	85,0	2,0	11,0	13,0	2,0
Estonia	96,0	1,0	3,0	4,0	0,0
Finlandia	66,0	16,0	15,0	31,0	3,0
Francia	57,0	17,0	22,0	39,0	4,0
Grecia	74,0	0,0	20,0	20,0	6,0
Hungría	92,0	3,0	4,0	7,0	1,0
Irlanda	79,0	8,0	13,0	21,0	0,0
Italia	69,0	4,0	15,0	19,0	12,0
Letonia	83,0	0,0	17,0	17,0	0,0
Lituania	97,0	2,0	1,0	3,0	0,0
Luxemburgo	70,0	2,0	27,0	29,0	1,0
Malta	75,0	6,0	16,0	22,0	3,0
Países Bajos	58,0	32,0	10,0	42,0	0,0
Polonia	63,0	12,0	0,0	12,0	25,0
Portugal	75,0	3,0	18,0	21,0	4,0
Reino Unido	69,0	20,0	11,0	31,0	0,0
República Checa	66,0	20,0	13,0	33,0	1,0
República Eslovaca	92,0	4,0	1,0	5,0	3,0
Rumania	96,0	2,0	1,0	3,0	1,0
Suecia	38,0	17,0	27,0	44,0	18,0
PROMEDIO	73,1	8,7	14,0	22,7	4,2

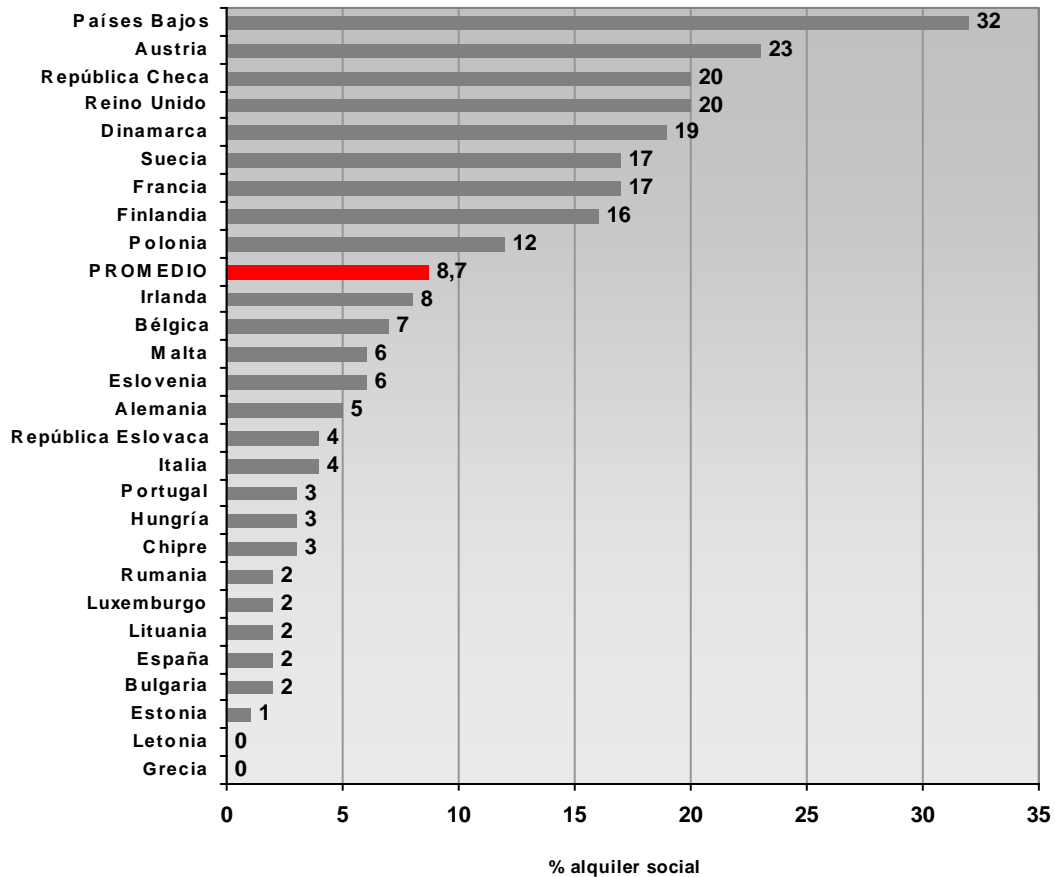
Fuente: *Housing Statistics in the European Union, 2010. Income and Living Conditions. Eurostat. The development of Social Housing*, Cecodhas-USH-Dexia, 2008

En cuanto al tipo de vivienda de alquiler (privado o social), los datos europeos revelan que el 14% del parque de viviendas corresponde al mercado privado de alquiler y un 9% a la vivienda social de alquiler, ambas proporciones son superiores a las de España que cuenta con un 2% de alquiler social y un 11% de alquiler privado.



Centrando la atención en la vivienda social, los Países Bajos es el país europeo con mayor peso de vivienda protegida de alquiler (32%). Le sigue por orden de importancia Austria (23%), la República Checa (20%), el Reino Unido (20%) y Dinamarca (19%). España se sitúa entre los países europeos con menos vivienda protegida de alquiler.

Gráfico 3.2 Importancia de la vivienda social en los países europeos, 2009



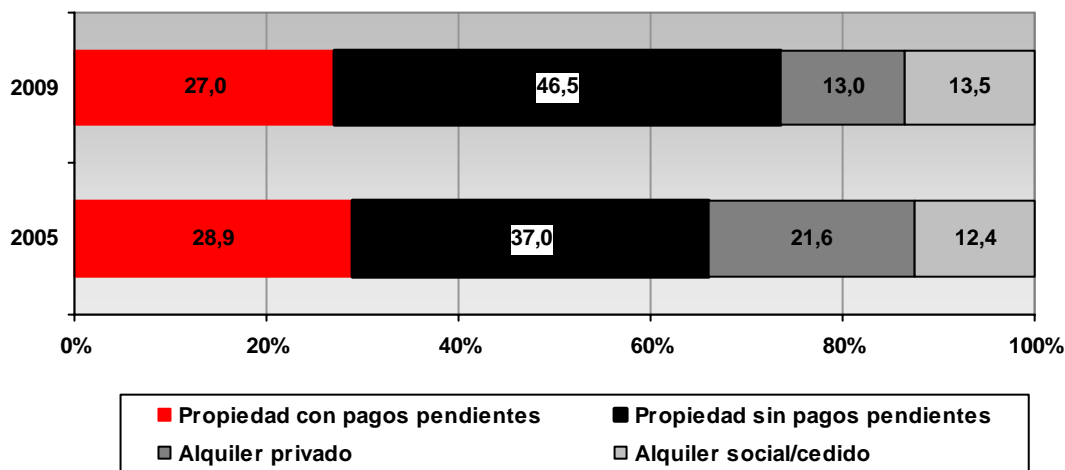
Fuente: *Housing Statistics in the European Union, 2010. Income and Living Conditions. Eurostat.*

En cuanto al mercado libre de alquiler, Alemania (49%) es el país europeo con un mayor parque de este tipo. El mercado de alquiler privado también es importante en Suecia (27%), Luxemburgo (27%), Bélgica (24%) y Francia (22%).

De la comparativa entre el parque de alquiler social y libre, resulta de interés constar que la vivienda social de alquiler tiene un mayor peso que la vivienda libre de alquiler en los siguientes países europeos: Países Bajos, Polonia, Reino Unido, República Checa y Austria. Por el contrario, el parque de alquiler libre es muy superior al protegido en Alemania, Luxemburgo, Grecia, Letonia, Bélgica y Portugal. También España se caracteriza por tener un parque de alquiler libre superior al social. En el resto de países europeos las diferencias no son tan pronunciadas.

Finalmente y desde un punto de vista evolutivo cabe destacar una tendencia generalizada del aumento de la vivienda en propiedad en detrimento de la vivienda en alquiler en los países europeos. Más concretamente, la información publicada por Eurostat señala que se está produciendo un incremento de la propiedad (sin pagos pendientes) y un descenso de la vivienda de alquiler libre².

Gráfico 3.3 Evolución del régimen de tenencia en los países europeos, 2005-2009



Fuente: *Housing statistics. Eurostat.*

3.2. La edificación y la construcción de vivienda en Europa

Centrando en la atención en los datos concretos de edificación de vivienda nueva en Europa, y partiendo de la información de 17 países, cabe estimar un promedio de viviendas terminadas de 4,6 viviendas por cada 1000 habitantes en 2009, ratio que alcanzó el máximo en el año 2007 con 5,3 viviendas terminadas por cada 1.000 habitantes.

La tasa española en el periodo analizado (2000-2009) es siempre muy superior al promedio europeo (con una diferencia máxima en 2006: 14,6 viv./1000 hab frente a 4,6 de media europea), lo que muestra la sobreactividad del sector de construcción en España. Sin embargo, la diferencia se reduce de manera drástica a partir de 2009. También el índice de viviendas terminadas por cada 1000 habitantes ha sido elevado en el caso de Francia (7,4 en 2008) y Portugal (7,8 en 2008).

² Los resultados de Eurostat son algo diferentes a los publicados por el Informe Housing Statistics in the European Union" ya que no incluye el régimen de tenencia de otros (cooperativas, cesión,...).

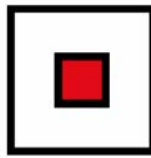
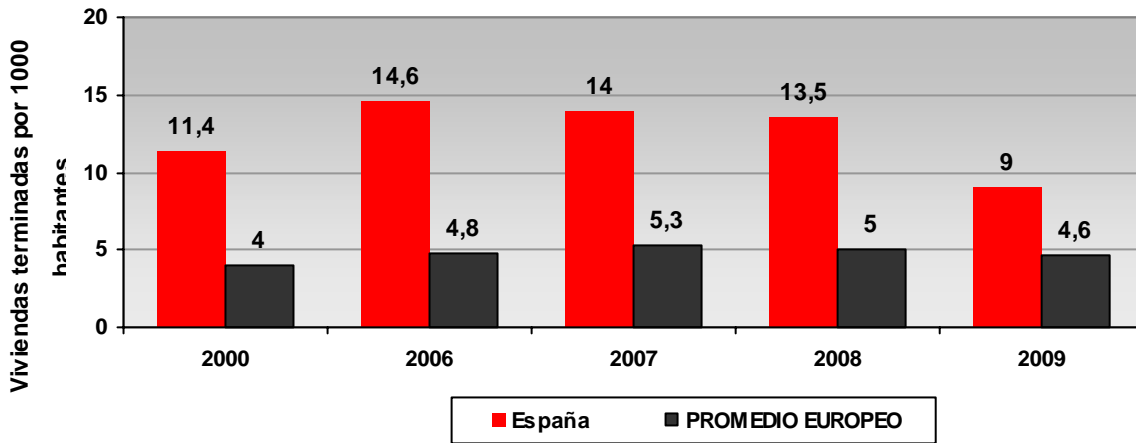


Gráfico 3.4 Evolución de las viviendas terminadas por cada 1000 en España y en Europa, 2000-2009



Fuente: *Housing statistiques. Eurostat. Elaboración propia.*

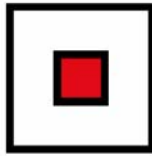
Cuadro 3.6. Evolución de las viviendas terminadas por cada 1000 habitantes en algunos países europeos, 2000-2009

	2000	2006	2007	2008	2009
Alemania	5,1	3,0	3,2	2,1	
Bélgica	3,8	6,1	5,4	5,2	4,5
Dinamarca	2,9	5,3	5,7	4,7	2,9
España	11,4	14,6	14,0	13,5	9,0
Estonia	0,5	3,8	5,3	4,0	2,3
Finlandia	6,3	6,4	6,7	5,7	4,1
Francia	5,2	7,1	7,5	7,4	--
Hungría	2,2	3,4	3,6	3,6	3,2
Letonia	0,6	2,6	4,1	3,6	
Luxemburgo	3,8	4,8	6,3	--	--
Países Bajos	4,7	4,4	4,9	4,8	5,0
Polonia	2,3	3,0	3,5	4,3	4,2
Portugal	10,8	6,7	7,3	7,8	--
República Checa	2,5	2,9	4,0	3,7	3,7
República Eslovaca	2,4	2,7	3,1	3,2	3,5
Rumania	1,2	1,8	2,2	3,1	--
Suecia	1,8	3,7	3,8	3,7	2,6
PROMEDIO*	4,0	4,8	5,3	5,0	4,6

* Promedio estimado con la información por países disponible.

Fuente: *Housing Statistics in the European Union, 2010*

Los datos relativos a los permisos de construcción de vivienda en los diferentes países europeos vuelven a reflejar las elevadas cifras de construcción de países como Francia (462.300 permisos en 2008) y España (365.663 permisos en 2009).



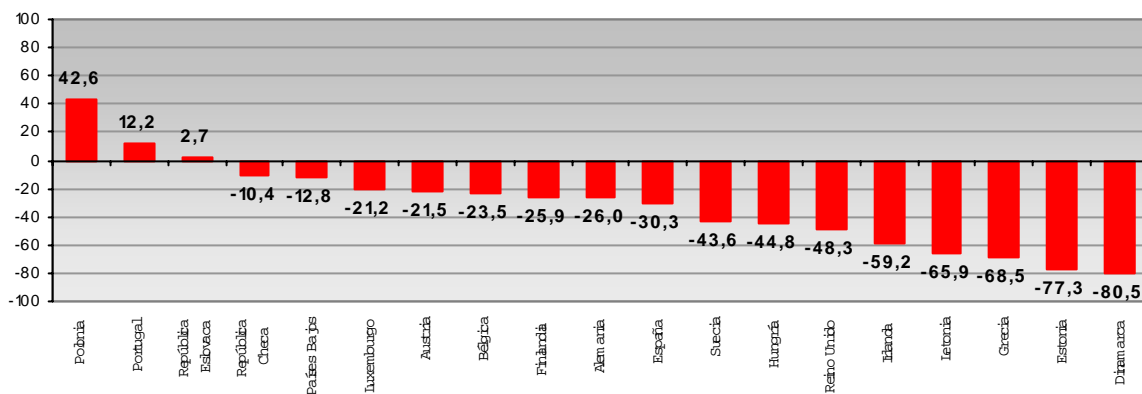
Cuadro 3.7. Evolución de los permisos de construcción de viviendas en algunos países europeos, 2000-2009

Nº de viviendas	2000	2005	2006	2007	2008	2009
Alemania	348.340	240.571	247.793	182.771	174.691	177.939
Austria	41.500	35.800	38.900	35.800	31.000	28.100
Bélgica		59.384	61.155	53.922	52.596	45.407
Dinamarca	17.192	36.069	35.826	24.165	16.094	7.016
España		524.479	496.785	458.683	416.683	365.663
Estonia	1.076	9.151	12.863	8.925	5.468	2.081
Finlandia	36.939	37.135	36.370	33.609	27.061	27.513
Francia	308.400	389.700	435.100	462.300	462.300	
Grecia	89.389	195.207	125.387	103.865	79.601	61.490
Hungría	44.709	51.490	44.826	44.276	43.862	28.400
Irlanda		99.352	78.755	84.397	67.584	40.556
Italia	184.424	278.602	261.455	250.271		
Letonia		4.039	5.077	4.471	2.573	1.378
Luxemburgo	3.411	4.692	4.411	4.934	4.017	3.695
Países Bajos	78.563	83.273	96.447	87.918	87.198	72.646
Polonia	158.100	125.400	169.900	249.400	232.600	178.800
Portugal		43.542	51.059	56.618	61.092	48.833
Reino Unido	148.630	174.540	184.910	172.290	156.430	90.320
República Checa	32.087	41.628	43.747	43.796	43.531	37.319
República Eslovaca	9.884	19.796	20.592	18.116	28.321	20.325
Rumanía		43.542	51.059	56.618	45.366	
Suecia	18.454	34.239	45.261	28.951	24.220	19.325

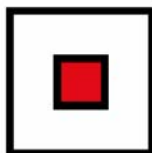
Fuente: *Housing Statistics in the European Union, 2010*

Desde un punto de vista evolutivo, se observa un descenso generalizado de los permisos de construcción entre el año 2005 y el 2009, en prácticamente todos los países salvo en el caso de Polonia (+43%), Portugal (+12%) y la República Eslovaca (+3%) que han registrado una evolución positiva.

Gráfico 3.5 Tasa de crecimiento de los permisos de construcción de viviendas en algunos países europeos, 2005-2009



Fuente: *Housing Statistics in the European Union, 2010*



También el número de transacciones de viviendas parecen mostrar un descenso en el conjunto de los países europeos en el mismo periodo. De nuevo, la reducción es especialmente notable en España (-60% entre 2005-09), aunque también es todavía más importante en Irlanda (-75% en el mismo periodo).

Cuadro 3.8. Evolución del nº de transacciones de viviendas en algunos países europeos, 2000-2009

	2000	2005	2006	2007	2008	2009
Alemania	--	--	--	835.000	815.000	--
Bélgica	107.106	118.504	--	--	120.741	--
Dinamarca	93.513	109.713	93.754	85.674	66.875	--
España		565.096	544.994	424.432	231.038	221.910
Estonia	38.264	62.905	62.824	49.788	34.431	26.550
Finlandia	68.540	81.208	77.121	77.884	70.245	71.001
Francia	--	--	--	--	684.000	575.000
Irlanda	47.567	61.933	60.698	48.250	29.586	15.337
Italia	690.000	833.000	845.000	809.000	687.000	595.000
Letonia	22.195	65.491	76.469	61.798	41.422	33.026
Luxemburgo	--	--	--	7.073	5.926	6.764
Países Bajos	189.000	207.000	210.000	202.000	182.000	128.000
Polonia		74.300	74.300	74.300	74.300	--
Suecia	50.946	59.224	58.751	64.221	56.983	51.865

Fuente: *Housing Statistics in the European Union, 2010*

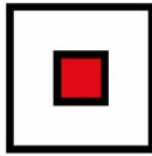
3.3. El precio de la vivienda en Europa

Se recoge en las siguientes tablas la información publicada en el informe *Housing Statistics in the European Union* información detallada sobre el precio de venta de la vivienda usada y de la vivienda de nueva construcción, así como información sobre la renta media anual por una vivienda del mercado libre y del mercado protegido.

Con la información disponible, se puede estimar un precio medio europeo³ para una vivienda del mercado usado de 177.200 euros y de 215.600 en el caso de una vivienda de nueva construcción, siendo el precio por m² medio de 1.889 euros en el caso de la vivienda usada y de 2.362 euros en el de la vivienda nueva.

Según estos datos, los precios por vivienda usada oscilan desde una media superior a los 275.000 € en Dinamarca, Luxemburgo o Irlanda a menos de 25.000 € en Letonia o la República Checa. En precios por metro cuadrado, vuelve a destacar la carestía de Luxemburgo y también del Reino Unido (3.569 €/m² y 2.946 €/m² respectivamente). Los 233.000 €/vivienda y 1.917 €/ m² sitúan a España en un nivel intermedio.

³ Media aritmética estimada teniendo en cuenta la información por países disponible.

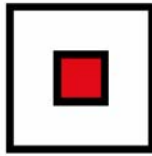


Se dispone de información de menos países respecto a los precios de la vivienda nueva, pero vuelve a destacar Luxemburgo (350.000 €/vivienda y 4.336 €/ m²) muy por delante de cualquier otro país. España de nueva está en un nivel intermedio (236.000 €/vivienda y 1.992 €/ m²). Así mismo, es preciso destacar que la práctica equiparación de precios entre la vivienda usada y la nueva que se observa en España, no se produce en casi ningún otro país. En general (salvo en Irlanda), la vivienda nueva es notablemente más cara que la usada.

Cuadro 3.9. Precio medio de las viviendas en algunos países europeos, 2009

	Vivienda usada			Vivienda nueva		
	Precio medio por vivienda (Miles de euros)	Precio medio del m ² (Euros)	Tamaño medio de las viviendas (m ²)	Precio medio por vivienda (Miles de euros)	Precio medio del m ² (Euros)	Tamaño medio de las viviendas (m ²)
Austria	75,8	1.010	75		1.890	80
Bélgica	173	2.128	81,3			
Dinamarca	293	1.839	159			
España	233	1.917	122	236	1.992	118
Estonia	120	2.034	59	200	3.226	62
Finlandia	157	1.934	81	295	2.787	106
Francia	187,5	2.500	70	187,5	2.500	70
Grecia	176	1.793	95	204	2.064	98
Irlanda	275	2.644	104	242	2.327	104
Italia	163	1.580	103			
Letonia	24	445	50	72	810	78
Luxemburgo	284	3.569	81	350	4.336	82
Malta		815-1.050	45-200		>1.050	45-200
Países Bajos	238	2.429	98	272	2.776	98
Portugal	146	1.490	98			
Reino Unido	256	2.946	86,9			
República Checa	22,9	375	61	97	1.272	76
Suecia	188	1.472	128			130
PROMEDIO	177,2	1.888,5	91,3	215,6	2.361,8	91,8

Fuente: *Housing Statistics in the European Union, 2010*



En cuanto a la vivienda en arrendamiento, de la información por países cabe estimar una renta media de alquiler en el mercado libre de 487 euros mensuales, promedio que baja a 243 euros en el caso de la vivienda protegida de alquiler.

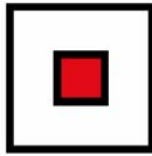
Cuadro 3.10. Renta media mensual de alquiler en algunos países europeos, 2009

	Alquiler libre	Alquiler protegido
Alemania	408,3	--
Austria	550,0	466,7
Bélgica	--	200,0
Chipre	508,3	--
Dinamarca	475,0	--
España	425,0	133,3
Estonia	--	108,3
Finlandia	533,3	491,7
Francia	525,0	333,3
Grecia	383,3	--
Hungría	141,7	33,3
Irlanda	1.000,0	158,3
Italia	333,3	100,0
Lituania	91,7	8,3
Luxemburgo	641,7	333,3
Malta	375,0	--
Países Bajos	841,7	408,3
Portugal	650,0	--
Reino Unido	741,7	325,0
República Checa	108,3	58,3
Suecia	516,7	483,3
PROMEDIO	486,8	242,8

Fuente: *Housing Statistics in the European Union, 2010. Elaboración propia.*

Las rentas libres más elevadas se observan en Irlanda (1.000 € por mes), Países Bajos (841 €) y Reino Unido (741 €), mientras las más bajas corresponden a Hungría (141 €), Lituania (91 €) y la República Checa (108 €). España se sitúa por debajo de la media con 425 €.

En cuanto al alquiler protegido, destacan Finlandia, Suecia y Austria con rentas medias por encima de los 450 €, así como en la parte baja de nuevo la República Checa (58 €), Hungría (33 €) y Lituania (8 €). Según esta fuente, España se posiciona también aquí por debajo de la media (133 €).



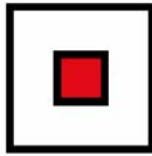
4. LA VIVIENDA SOCIAL EN FRANCIA

4.1. Introducción

Este apartado tiene como objetivo realizar una aproximación a la política de vivienda y al fomento de la vivienda social de alquiler en Francia.

De manera resumida se recogen las principales características de la vivienda en Francia:

- La vivienda en propiedad (57%) tiene un menor peso que en conjunto de los países europeos y un mercado de alquiler bastante amplio (39%).
- La vivienda libre de alquiler (22%) posee una cuota superior a la vivienda social de alquiler (17%).
- El Gobierno Central sigue siendo el principal responsable de la política de vivienda, aunque los esfuerzos de descentralización otorgan cada vez un papel más activo a municipios y regiones.
- Los tres ejes estratégicos de la política de vivienda francesa son el Plan nacional para el desarrollo de la vivienda social, el Programa nacional de rehabilitación urbana y la Promoción de vivienda en propiedad.
- Existe un concepto generalista de la vivienda social cuyo objetivo es atender de forma global a personas con dificultades de acceso a la vivienda por falta de recursos económicos suficientes.
- Los principales propietarios de la vivienda social son servicios públicos y empresas no lucrativas registradas.
- La política francesa ha regulado el mercado de alquiler protegido, estableciendo unas rentas máximas de alquiler y unos ingresos máximos de acceso a la vivienda social de alquiler.
- La adjudicación de la vivienda social de alquiler se basa en un sistema de cuotas repartido entre los agentes intervinientes en la financiación de la vivienda social.
- Francia cuenta con un amplio abanico de ayudas que favorece la promoción de vivienda protegida de alquiler: subvenciones y préstamos cualificados estatales compatibles con financiación local.
- La política fiscal francesa apoya la promoción de vivienda de vivienda social de alquiler e incentiva la promoción de vivienda de alquiler en el mercado libre.
- La población inquilina de bajos ingresos cuenta con ayudas a la persona para facilitar el pago de las viviendas arrendadas.

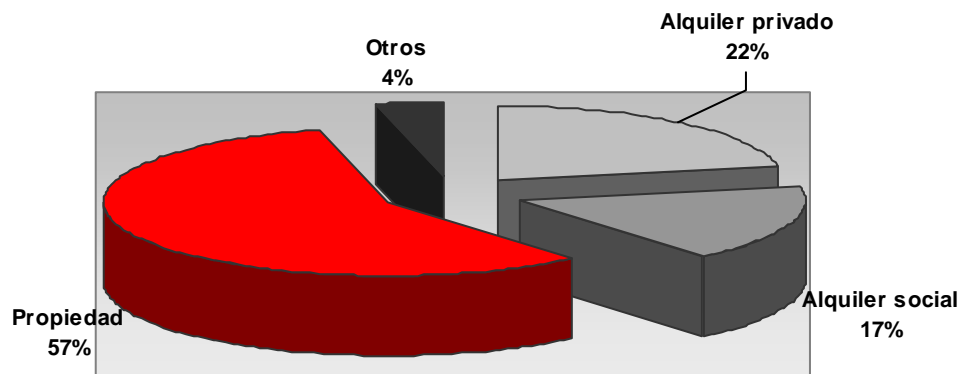


4.2. El parque de viviendas en Francia

4.2.1. El régimen de tenencia

El parque de viviendas de Francia responde al modelo donde la vivienda en propiedad es el régimen de tenencia que predomina (57%), pero que convive con un parque de alquiler libre bastante amplio (22%) algo superior al del mercado de alquiler protegido (17%).

Gráfico 4.1 Distribución del régimen de tenencia de la vivienda en Francia, 2008



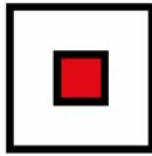
Fuente: "Social Housing Statistics". Elaboración propia.

En Francia hay más de 11 millones de viviendas de alquiler, de las que aproximadamente 5 millones son viviendas sociales de alquiler. La vivienda protegida de alquiler (HLM, *Habitations à Loyer Modéré*) de titularidad pública se cifra en 2 millones de viviendas y la privada en 1,8 millones. Por su parte, existen en el mercado más de 1 millón de viviendas de alquiler social pertenecientes a otro tipo de propietarios.

Cuadro 4.1. Distribución del parque de vivienda de alquiler en Francia, 2005

	Número de viviendas	% sobre el parque de viviendas de alquiler
DISTRIBUCIÓN DEL ALQUILER SOCIAL		
VIVIENDA PÚBLICA HLM	2.026.000	18,0
VIVIENDA PRIVADA HLM	1.756.000	15,0
OTRO TIPO DE PROPIETARIOS DE ALQUILER SOCIAL	1.138.000	10,0
TOTAL VIVIENDA SOCIAL	4.920.000	43,0
DISTRIBUCIÓN DEL ALQUILER LIBRE		
VIVIENDAS DE ALQUILER LIBRE	6.329.000	55,0
VIVIENDA DE ALQUILER LIBRE INSTITUCIONAL	219.000	2,0
TOTAL VIVIENDA PRIVADA	6.548.000	57,0
TOTAL ALQUILER	11.468.000	100,0

Fuente: Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries. OTB, Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies Delft University of Technology, 2009.



Las mayores tasas de vivienda protegida se registran en los municipios entre 20.000 y 99.999 habitantes, donde el 29% de su parque es protegido y cuentan con el 41% del parque total de vivienda protegida de Francia.

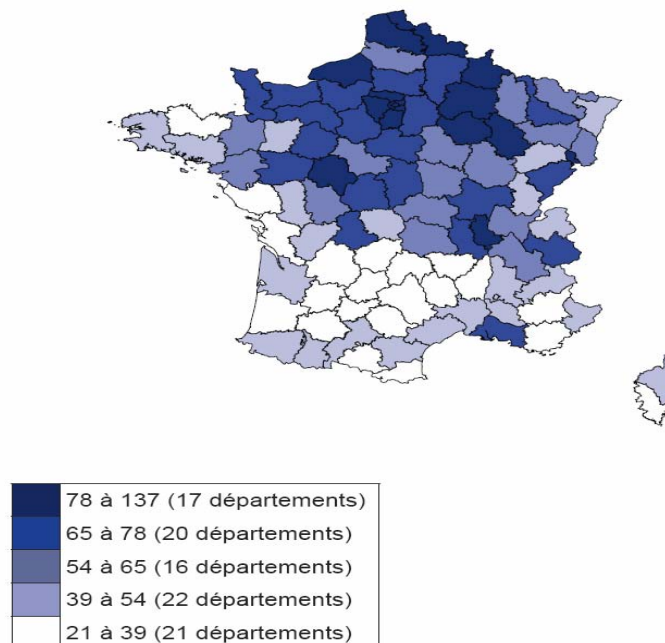
Cuadro 4.2. Importancia de la vivienda social de alquiler según el tamaño del municipio en Francia, 2001

Nº de habitantes	Número de viviendas	% sobre el parque de viviendas de alquiler
< 2.000	205.452	3,6
2.000-4.999	313.593	9,8
5.000-9.999	419.300	16,3
10.000-19.999	580.920	22,5
20.000-49.999	1.130.144	29,1
50.000-99.999	581.411	28,9
100.000-199.999	410.511	25,3
200.000-1.999.999	306.053	19,1
París	205.722	18,5
TOTAL	4.153.156	17,1

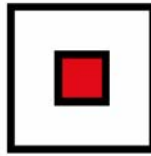
Fuente: Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries. OTB, Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies Delft University of Technology, 2009.

En términos poblacionales, la densidad de la vivienda social en los municipios metropolitanos se ha mantenido estable en los últimos 5 años y se sitúa en 70,4 viviendas por cada 1.000 habitantes. Los Departamentos con más densidad de vivienda social se sitúan en el norte de Francia.

Gráfico 4.2 Densidad de vivienda social por 1.000 habitantes, 2009



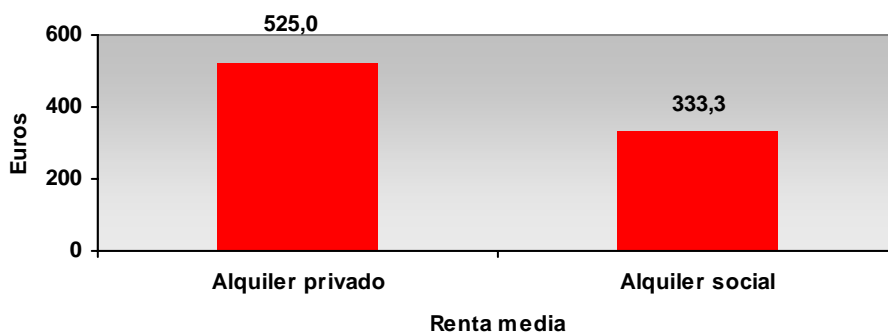
Fuente: "Les organisme de logement social", Julio de 2010.



4.2.2. El precio de la vivienda

Tomando como referencia los datos publicados en Informe Housing Statistics relativos a 2009, el precio de la vivienda de alquiler del mercado libre en Francia se sitúa en 6,3 euros por metro cuadrado y en 4 euros de media en el caso de la protegida. Teniendo en cuenta el tamaño medio de las viviendas se estima una renta media de 525 euros en el caso de la vivienda libre y de 333 euros en la vivienda social.

Gráfico 4.3 Renta media de alquiler en Francia, 2008



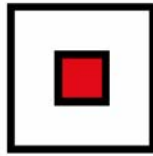
Fuente: "Social Housing Statistiques". Elaboración propia.

Tal y como reflejan los datos de 2002, las diferencias entre la renta de alquiler libre y del alquiler social se incrementan a medida que aumenta el tamaño del municipio.

Cuadro 4.3. Renta media mensual por m² de las viviendas de alquiler social y privado por tamaño del municipio en Francia, 2002

Nº de habitantes	Alquiler social	Alquiler privado	Ratio (Alquiler social/alquiler privado)
< 2.000	3,8	4,3	0,88
2.000-4.999	4,2	4,8	0,87
5.000-9.999	3,6	5,0	0,72
10.000-19.999	3,9	5,6	0,70
20.000-49.999	3,8	5,6	0,68
50.000-99.999	3,9	5,9	0,66
100.000-199.999	3,9	6,4	0,61
200.000-1.999.999	4,0	6,8	0,59
París	5,2	11,4	0,46
TOTAL	4,2	6,6	0,64

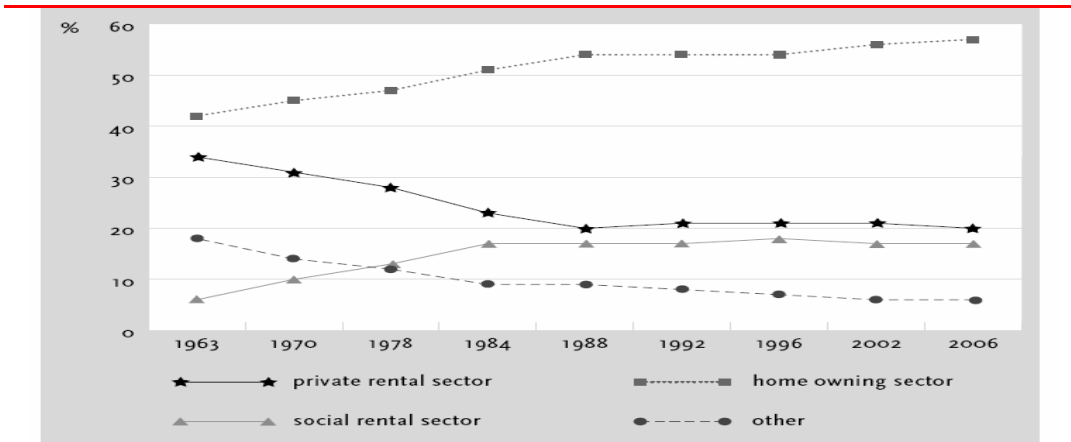
Fuente: Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries.. OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies Delft University of Technology, 2009.



4.2.3. Tendencias del mercado

Desde un punto de vista evolutivo, los datos muestran que desde 1963 la proporción de vivienda en propiedad no ha dejado de ganar importancia en Francia. El sector de alquiler del mercado libre tras un descenso importante entre 1963 y 1988, posteriormente ha mantenido su nivel de importancia. La vivienda protegida de alquiler tuvo un fuerte incremento entre la década de los años 60 hasta mediados de los años 80 y desde entonces hasta la actualidad ha mantenido su nivel de representación.

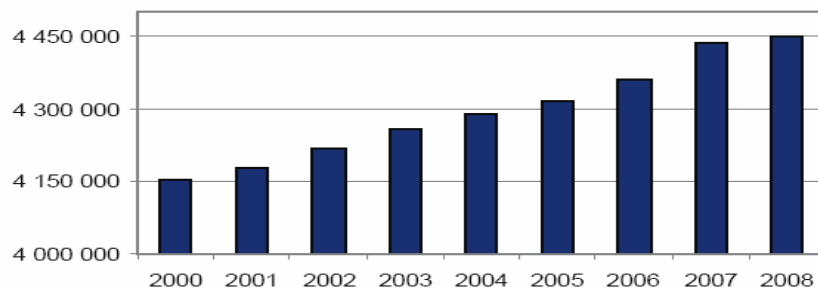
Gráfico 4.4 Evolución del régimen de tenencia de la vivienda en Francia, 1963-2006



Fuente: INSEE, <http://www.insee.fr/>

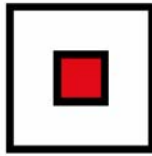
En la última década, el parque de vivienda social de Francia ha seguido una tendencia creciente desde 2000 pasando de los 4.150.000 de viviendas a 4.450.000 viviendas en 2008. El incremento en ese periodo ha sido del 7%

Gráfico 4.5 Evolución de la vivienda social en Francia, 2000-2008



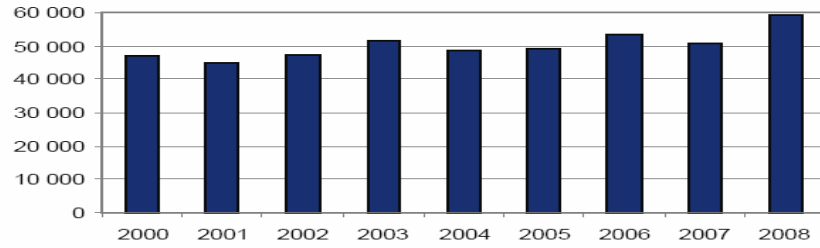
Fuente: "Les organismes de logement social", Julio de 2010. Ministère de l'Écologie du Développement durable et de la Mer.

En el mismo periodo el número de viviendas edificadas ha sido relativamente estable entre 45.000 y 55.000 viviendas sociales al año. El incremento notable de 2008 con 59.300 viviendas edificadas se produce como consecuencia del plan de cohesión social que ha permitido relanzar la construcción a partir de 2006.

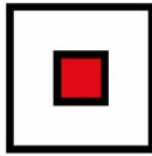


ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Gráfico 4.6 Evolución del número de viviendas sociales edificadas en Francia, 2000-2008



Fuente: "Les organismes de logement social", Julio de 2010. Ministère de l'Écologie du Développement durable et de la Mer.



4.3. La evolución de la política francesa en materia de vivienda

En Francia el Gobierno Central⁴ sigue siendo el mayor responsable de la política de vivienda (*Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement*). Así, la Ley francesa (*Loi Solidarité et renouvellement urbains*, SRU, 2000) establece que las ciudades con población por encima de 3.500 habitantes, o de 1.500 habitantes en el área de París, deben tener al menos un 20% de viviendas sociales de alquiler y se establecen sanciones si no se alcanza ese objetivo en el plazo de 20 años. El Gobierno francés a través de la Agencia Nacional del Hábitat (*L'Agence Nationale de l'Habitat*, ANAH⁵) concede importantes ayudas a la promoción de vivienda social de alquiler. Y Francia también ha experimentado un proceso de descentralización que otorga a los municipios una mayor responsabilidad en el ámbito de la vivienda local, los planes de edificación y la provisión de permisos de construcción.

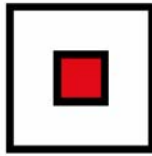
La política francesa de vivienda ha cambiado gradualmente desde mediados de los años 60. Tras años de financiación de la construcción de viviendas nuevas mediante subvenciones y préstamos cualificados tanto para la vivienda social de alquiler como para la vivienda en propiedad, el Gobierno francés reduce paulatinamente la inversión en vivienda y elimina las subvenciones a la construcción y la ayuda estatal se centra en la población de bajos ingresos.

Así, en 1977 se aprueba una Ley de Vivienda que intensifica el apoyo financiero a promotores de vivienda de alquiler y se establecen ayudas personales a la vivienda y subvenciones para la rehabilitación de viviendas. Las ayudas fueron acordadas entre el Gobierno y los agentes promotores y en contrapartida se introdujeron criterios de calidad para las viviendas financiadas y unos requisitos de nivel de ingresos máximos para la población inquilina de las mismas.

Ya en la década de los 80, y como consecuencia de la crisis económica y los altos tipos de interés, se reduce la construcción de vivienda en propiedad, al tiempo que se endurece el control del mercado de alquiler libre. Con el fin de fomentar la construcción de vivienda de alquiler se introducen una serie de beneficios fiscales para mejorar las condiciones de inversión de los promotores de alquiler libre, que continúan vigentes con algunos cambios en las condiciones de acceso.

⁴ <http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Logement-et-hebergement->

⁵ <http://www.anah.fr/lanah.html>

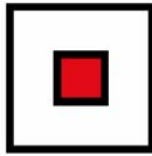


La rehabilitación del parque de viviendas existente y regeneración urbana toma fuerza en la política de vivienda francesa ya en los años 90 y se mantiene el sistema de financiación para apoyar a la construcción de vivienda de alquiler social y privada. Los propietarios de la vivienda social de alquiler empiezan a ser un agente muy activo en los procesos de regeneración urbana y en 2003 se crea la Agencia Nacional de Regeneración Urbana (*Agence Nationale Pour la Rénovation Urbaine, ANRU*) para invertir y coordinar los proyectos de renovación urbana.

El plan conocido como "*Plan de Cohésion Sociale*" entra en vigor en 2005 cuyos objetivos estratégicos son mejorar la calidad de la vivienda ya existente, promover la producción de vivienda de alquiler asequible y asegurar que la vivienda vacía se ponga en el mercado. Otro objetivo de esta política es desarrollar un sector intermedio en el mercado de alquiler (*logement locatif intermédiaire*) que ofrezca alquileres superiores a los sociales, pero por debajo de los precios del mercado. Los préstamos y los beneficios fiscales se mejoran para este sector. Por otro lado, en 2004 la segunda ley de descentralización da una mayor responsabilidad a las autoridades locales en política de vivienda, que pueden conceder préstamos y ayudas complementarias a las del Gobierno Central, siempre y cuando exista un acuerdo con el Ministerio central.

Finalmente, destacar que en Francia recientemente ha tomado fuerza el desarrollo de la política de "derecho a una vivienda" (*Droit au logement opposable, DALO*). En el futuro, todos los ciudadanos franceses tendrán derecho a una vivienda digna, aunque en la actualidad este derecho sólo se aplica al sector social de alquiler. El derecho a exigir una vivienda implica que las personas carentes de una vivienda digna pueden acudir a los tribunales a exigir su derecho. La nueva ley es una extensión de la *Loi Besson* de 1990, que ya había introducido un derecho casi constitucional a la vivienda.. El derecho exigible de vivienda ha entrado en vigor en 2008 para la población con una necesidad de vivienda más urgente (personas sin hogar, población de bajos ingresos, familias monoparentales con hijos/as a su cargo). En 2012 en principio el derecho se extenderá a toda la población demandante de vivienda, como puede ser el caso de familias que residen en una vivienda pública inadecuada.

Con la llegada del gobierno de Nicolas Sarkozy, se pasa de una política más orientada a la vivienda de alquiler a una nueva política de fomento de la vivienda en propiedad y se plantea como objetivo elevar la tasa de vivienda en propiedad al 70%. Para ello se crea una nueva deducción de impuestos por la compra de la primera vivienda y el Gobierno fomenta la venta de la vivienda social de alquiler y permite a sus propietarios obtener financiación para la rehabilitación y la construcción de nueva vivienda. En 2007, los propietarios de vivienda social firman un acuerdo con el Gobierno que les compromete a vender el 1% del parque de alquiler, aunque por el momento sus efectos han sido limitados.



4.4. Aspectos clave de la vivienda social

4.4.1. La regulación del alquiler social

El Estado francés regula las rentas de alquiler del mercado protegido. La renta de alquiler máxima varía en función del sistema de ayudas a la financiación existente para la promoción de vivienda protegida de alquiler y tiene en cuenta el ámbito geográfico de residencia.

Se ha establecido un precio máximo por metro cuadrado para los tres tipos de vivienda de alquiler: el alquiler "intermedio", segmento de vivienda que se sitúa entre la vivienda social más asequible y el alquiler del mercado libre, el alquiler "social" y el alquiler "más social". Estos precios medios máximos pueden variar de una región a otra, teniendo en cuenta variables de coste y no las condiciones propias del mercado de viviendas.

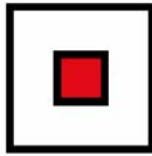
Cuadro 4.4. Rentas de alquiler máximas por m² de la vivienda social de Francia, 2011

	Zona A	Zona B	Zona C
	París, Ginebra francés y parte de la Costa Azul	Municipios de + de 50.00 habitantes, municipios de las afueras de París y algunas comunidades del litoral	Resto de municipios
Alquiler "intermedio"	17,47	11,41	8,27
Alquiler "social"	6,30	5,73	5,15
Alquiler "muy social"	5,96	5,57	4,96

Fuente: <http://www.anah.fr/>

Las rentas máximas del mercado protegido se establecen teniendo en cuenta los gastos de inversión de los promotores de la vivienda social (construcción, rehabilitación o renovación) y el préstamo cualificado estatal. Por otro lado, se establece la renta de alquiler que debería cubrir todos los gastos de los promotores llamada "alquiler de equilibrio" (*loyer d'équilibre*). Si la renta de equilibrio es superior a la renta máxima permitida, los promotores de vivienda social deben buscar otras fuentes de financiación y para ello, pueden sustituir parte del préstamo estatal por otro préstamo más barato procedente del "programa de vivienda 1%" (*le 1% Logement*) o buscar financiación entre las autoridades locales.

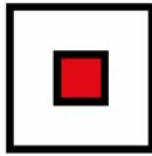
El Gobierno Central también establece unas recomendaciones relativas al incremento anual de la renta para el alquiler social. Sin embargo, los propietarios de la vivienda social de alquiler no tienen la obligación de seguir esas recomendaciones, pudiendo aplicar otro tipo de subidas anuales.



La seguridad de la tenencia de la vivienda social de alquiler es superior a la del mercado libre, dada la naturaleza indefinida de la vivienda protegida. El no pago en una vivienda protegida puede implicar el desalojo, pero esto supone un largo y complejo procedimiento. En Francia no existe un derecho generalizado a compra de la vivienda social de alquiler, aunque anualmente se venden más de 5.000 vivienda sociales a propietarios individuales, lo que permite llevar a cabo nuevas inversiones. Sólo se puede vender a sus propios inquilinos la vivienda social de más de 10 años y su venta debe ser aprobada por las autoridades locales, ya que pierden su derecho de adjudicación de las viviendas vendidas.

También Francia ha establecido un nivel de ingresos máximos para acceder a la vivienda social que varía en función de la zona de residencia, el tipo de vivienda y la composición familiar. Sin embargo, la población inquilina de una vivienda social de alquiler (entendiendo por vivienda social como aquella que pertenece o está gestionada por propietarios de vivienda de alquiler financiada con ayuda pública) no tiene obligación de abandonar la vivienda protegida en el momento en que sus ingresos superan el máximo establecido. En 2008 se estimaba que el 8% de las familias inquilinas de vivienda protegida superan el límite de ingresos establecido.

Ahora bien, cuando el nivel de ingresos supera el 120% del límite máximo para la vivienda social de alquiler correspondiente, los inquilinos tienen que pagar un suplemento (suplemento de alquiler (loyer) de Solidaridad, SLS) en su renta mensual con el fin de compensar su buena situación económica. La cuantía del suplemento depende de los ingresos del hogar y del tamaño de la vivienda. No obstante, los gastos de vivienda (alquiler + suplemento de alquiler) no podrá nunca exceder del 25% del total de los ingresos familiares.



Cuadro 4.5. Nivel de ingresos máximos para el alquiler de vivienda social en Francia, 2011

(Euros)	Zona A	Zona B	Zona C
Alquiler "intermedio"			
Persona sola	44.793	34.620	30.294
Pareja	66.943	46.229	40.717
Persona sola o pareja con 1 persona a su cargo	80.471	55.593	48.744
Persona sola o pareja con 2 persona a su cargo	96.391	67.111	58.992
Persona sola o pareja con 3 persona a su cargo	114.109	78.946	69.237
Persona sola o pareja con 4 persona a su cargo	128.402	88.968	78.101
Persona a cargo suplementaria	+14.312	+9.924	+8.871
Alquiler "social"			
	Paris y localidades limítrofes	Afuera de París y comunidades limítrofes	Resto de regiones
Persona sola	22.113	22.113	19.225
2 personas sin personas a su cargo*, sin incluir a las familias jóvenes	33.048	33.048	25.673
3 personas o 1 persona con 1 persona a su cargo y parejas jóvenes**	43.323	39.727	30.874
4 personas o 1 persona con 2 personas a su cargo	51.725	47.585	37.272
5 personas o 1 persona con 3 personas a su cargo	61.542	56.332	43.846
6 personas o 1 persona con 4 personas a su cargo	69.250	63.390	49.414
Persona a cargo suplementaria	+7.715	+7.063	+5.512
Alquiler "muy social"			
Persona sola	12.163	12.163	10.572
2 personas sin personas a su cargo, sin incluir a las familias jóvenes	19.830	19.830	15.405
3 personas o 1 persona con 1 persona a su cargo y parejas jóvenes	25.994	23.835	18.524
4 personas o 1 persona con 2 personas a su cargo	28.451	26.172	20.612
5 personas o 1 persona con 3 personas a su cargo	33.846	30.984	24.116
6 personas o 1 persona con 4 personas a su cargo	38.088	34.865	27.178
Persona a cargo suplementaria	+4.244	+3.884	+3.031

* Persona a cargo: menores a cargo y ascendentes de más de 65 años y personas con discapacidad.

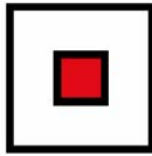
** Parejas jóvenes: dos personas sin cargas familiares y de menos de 55 años.

Fuente: <http://www.anah.fr/>

4.4.2. Condiciones de acceso y proceso de adjudicación

El mercado de alquiler social de Francia se caracteriza por un proceso de adjudicación complejo que se produce en diferentes fases y en el que intervienen numerosos agentes.

Como consecuencia de los acuerdos firmados entre los propietarios de la vivienda social y distintos actores para la financiación de la promoción de vivienda social de alquiler, Francia ha establecido un sistema de cuotas para la adjudicación de estas viviendas, que normalmente sigue la siguiente distribución: el Gobierno Central tiene derecho a adjudicar el 30% de las viviendas protegidas de alquiler (un 25% se reserva para la población más desfavorecida y un 5% para el funcionariado público), los municipios se reservan un 20% de



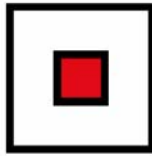
las viviendas (como compensación por garantizar los préstamos cualificados) y el 50% restante corresponde a varios recaudadores locales del fondo del 1% en vivienda (Comité Interprofesional du Logement, CIL)⁶ y otros inversores en vivienda social. Este reparto de cuotas puede variar de un municipio a otro.

Los actores intervinientes en la adjudicación eligen tres candidatos por vivienda (por orden de prioridad) y se presenta el expediente a la “comisión de adjudicación” (*comisión d'attribution*), quien decide a qué candidato adjudicar la vivienda. El comité de adjudicación está compuesto por agentes relevantes del sector (trabajadores de la empresa propietaria de la vivienda social, el alcalde municipal, autoridades públicas o algún representante de la población inquilina). La práctica más habitual es que el comité siga el orden de prioridad establecido por los actores intervinientes.

En Francia coexisten múltiples criterios de adjudicación de la vivienda social de alquiler. En primer lugar, se establece un límite de ingresos que varía en función del sistema de financiación cualificada al que se ha acogido la promoción, según se ha indicado antes. Este límite de ingresos se revisa anualmente por el Gobierno Central y varía de unas regiones a otras y según el tipo de vivienda. Además del nivel de ingresos, existen otros requisitos de adjudicación, que pueden variar de una localidad a otra, criterios que no son acumulables y que a veces pueden entrar en conflicto entre ellos. Todo ello conlleva a que el proceso de adjudicación sea complejo y que se tache en ocasiones de poco transparente.

La población que quiere acceder a una vivienda social de alquiler debe inscribirse como demandante en los diferentes servicios existentes: propietarios de vivienda social, autoridades locales u otros servicios del Estado. A toda la población solicitante de vivienda protegida se le asigna un número único en el ámbito del Departamento de residencia. El tiempo de espera para acceder a una vivienda social puede variar mucho de una localidad a otra en función de la situación del mercado de la vivienda de dicha región.

⁶ Ver siguiente epígrafe



4.4.3. El esquema del 1% en vivienda

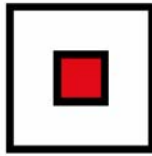
En 1953 se hizo obligatorio en Francia el llamado esquema de "logement 1%"⁷. Este sistema establece que toda empresa privada de más de 19 empleados debe pagar esa cuantía como modo de expresar su solidaridad social entre empleadores y empleados y la sociedad. La tasa que inicialmente se había fijado en el 1% del total bruto de la masa salarial, se redujo al 0,95% en 1992. El 0,5% se destina al Fondo Nacional de ayuda a la vivienda (*Fonds National d'aide au logement, FNAL*), que lo utiliza para financiar las ayudas personales a la vivienda (subsidios de vivienda). Y el 0,45% restante se transfiere a organizaciones intermedias registradas (*Comités Interprofessionnels du Logement*) y cámaras de comercio con el objetivo de financiar vivienda social, operaciones de renovación urbana y proporcionar apoyo financiero, asesoramiento y servicios a las familias.

4.4.4. Las ayudas a la promoción de vivienda social de alquiler

Los préstamos y las subvenciones han jugado un papel muy importante en la política de vivienda de Francia. Se describe a continuación el actual sistema de financiación de la vivienda social de alquiler de la Agencia Nacional del Habitat (L'agence nationale de l'habitat, ANAH). Actualmente coexisten cuatro tipos de préstamos para la construcción, adquisición o renovación de la vivienda social de alquiler:

- **Prêt Locatif à Usage Social (PLUS):** préstamo cualificado al que únicamente pueden acceder propietarios de vivienda social de alquiler, Sociedades de Economía Mixta (*Societes d'Economie Mixte, SEMs*), autoridades locales y organizaciones de vivienda para colectivos vulnerables. El préstamo puede ser utilizado para la compra de suelo, la compra de viviendas ya existentes, la construcción de nuevas viviendas, la transformación de los edificios no residenciales en viviendas y la realización de alojamientos para grupos vulnerables. También puede ser fuente de financiación para actuaciones de regeneración urbana.
- **Prêt Locatif aidé d'intégration (PLA-I):** Este préstamo es una variación del PLUS con un énfasis más social, estando destinado a la construcción o adquisición de viviendas para personas con grandes dificultades sociales o económicas; por ello se plantea una renta máxima menor y se concede una mayor subvención.
- **Prêt Locatif social (PLS):** es un préstamo al que puede acceder cualquier inversor que desea ofertar viviendas en el mercado de alquiler intermedio (*secteur intermédiaire*), segmento de vivienda que se sitúa entre la vivienda social más asequible y el alquiler del mercado libre.
- **Prêt Locatif intermédiaire (PLI):** es un préstamo similar al PLS, pero orientado a un sector intermedio todavía más alto y está diseñado para zonas donde el acceso a la vivienda es muy difícil, como puede ser en la región de París o en ciudades con precios de vivienda muy elevados.

⁷ <http://www.actionlogement.fr/>



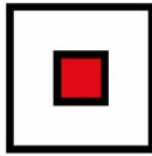
Cuadro 4.6. Principales características de los préstamos para propietarios de vivienda social de alquiler en Francia, 2008

	PLA-I	PLUS	PLS	PLI
Grupo objetivo	Propietarios de vivienda social, Sociedades de Economía Mixta (SEMs) autoridades locales, organizaciones con vivienda para colectivos vulnerables	Propietarios de vivienda social y SEMs	Todos los inversores	Todos los inversores
Tasa de interés⁸	Livret A – 0,2%	Livret A + 0,8%	Depende del proveedor del crédito y del tipo de propietario. Normalmente es Livret A + 1,2%	Depende del proveedor del crédito y del tipo de propietario. Normalmente es Livret A + 1,5%
Tasa de IVA	IVA reducido (5,5%)	IVA reducido (5,5%)	IVA reducido (5,5%)	IVA normal
Exención en tasas de suelo y propiedad	SI (25 AÑOS)	SI (25 AÑOS)	SI (25 AÑOS)	NO
Duración del préstamo	40 años (50 años por el valor del suelo)	40 años (50 años por el valor del suelo)	30 años (50 años por el valor del suelo)	30 años (50 años por el valor del suelo)
Volumen del préstamo	Variable, máximo el 100% del coste de inversión	Variable, máximo el 100% del coste de inversión	> 50% del coste de inversión	Variable
Duración con contrato con el Estado	Normalmente por un periodo superior el del préstamo	Normalmente por un periodo superior el del préstamo	Tiempo del préstamo, mínimo 15 años (tiempo superior en el caso de propietarios de vivienda social)	Tiempo del préstamo, mínimo 9 años (tiempo superior en el caso de propietarios de vivienda social)
Importe de la subvención	Depende de la región y el tipo de inversión, entre un 16,5% y un 35%	Depende de la región y el tipo de inversión, entre un 3% y un 17,8%	No hay subvención	No hay subvención
Renta máxima de alquiler en la zona más cara de 2011	5,96 euros/m ²	6,3 euros/m ²	11,4 euros/m ² (150% del nivel de renta máximo para PLUS)	17,47 euros/m ²
Nivel de ingresos máximos	Depende de la región y el tamaño familiar, <60% del nivel de ingresos para las viviendas PLUS	Depende de la región y el tamaño familiar, el 30% de los inquilinos deben menos del 60% del nivel de ingresos máximos y un 10% puede tener hasta un 20% de ingresos superiores	Depende de la región y el tamaño familiar, máximo de un 130% del nivel de ingresos para las viviendas PLUS	Depende de la región y el tamaño familiar, máximo de un 140-180% del nivel de ingresos para las viviendas PLUS
Subsidios de vivienda para el inquilino	SI	SI	SI	SI (No para los perceptores de APL, L'aide personnalisée au logement)
Nº de viviendas financiadas en 2006	8.000	51.000	33.000	2.800 (2003)

Fuente: <http://www.anil.org>

Además de estos préstamos cualificados estatales, los promotores de vivienda social de alquiler también pueden acceder a otras ayudas de financiación procedentes de los gobiernos locales, que pueden traducirse en subvenciones o en la cesión de suelo para la construcción.

⁸ Livret A es una cuenta de ahorro regulada, cuya tasa de interés se estima de la media entre el Euribor y EONIA. En Febrero 2011 era un 2%.



4.4.5. Incentivos fiscales a la vivienda de alquiler

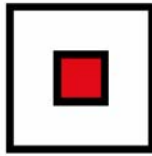
El sistema fiscal en Francia establece que los promotores de vivienda social de alquiler están exentos del impuesto de sociedades o las tasas locales de negocios (taxes professionnelles). Además disponen de un IVA reducido (5,5%) y están exentos de las tasas de suelo y propiedad. Por su parte, ciertos tipos de empresas, como son las Sociétés immobilières d'investissement, compañías que invierten en propiedades donde al menos el 75% de la superficie del suelo va a ser habilitada para viviendas, también están exentas del impuesto de sociedades, aunque sí deben hacer frente a un impuesto del 3% del valor del mercado de la propiedad.

Los propietarios de vivienda de alquiler del mercado libre tienen que declarar en el impuesto sobre la renta los ingresos obtenidos por la vivienda de alquiler. En el caso en que el ingreso bruto anual se sitúe por debajo de 15.000 euros se aplica el régimen "micro-foncier", lo que supone una reducción del 30% de los ingresos para compensar los gastos que el propietario tiene. Este tipo de régimen no es compatible con otro tipo de incentivos fiscales. Si los ingresos por alquiler son superiores a 15.000 euros, se aplica el régimen "foncier": el propietario puede reducir de los ingresos de alquiler los gastos relacionados con la propiedad (costes de mantenimiento, gastos en reformas y mejoras realizadas en la vivienda y los intereses del préstamo hipotecario), si el saldo es negativo con un máximo de 10.700 euros anuales, éste puede ser deducido en la declaración de la renta⁹.

Francia cuenta también con otros incentivos fiscales que favorecen la promoción del mercado de alquiler libre:

- **Robien recentré:** este impuesto supone un incentivo para hogares individuales que quieren invertir en vivienda de alquiler del mercado libre. El incentivo se aplica en regiones donde es difícil acceder al mercado de vivienda y puede servir para la construcción de vivienda nueva o para la compra o rehabilitación de viviendas ya existentes y su puesta en arrendamiento. La desgravación se realiza en el régimen normal "foncier" y permite deducir de los ingresos de alquiler un porcentaje del valor de la inversión durante un periodo de 9 años. Este tipo de desgravación es el que se realiza en el caso de alquileres de precios libres y no existe un límite de ingresos relativo a las familias inquilinas. Al final del periodo, esta deducción fiscal permite deducirse el 50% del coste de adquisición o construcción.
- **Borloo-neuf o populaire:** Es una variación del incentivo *Robien recentré* y se aplica en los casos de inversión en viviendas con niveles de alquiler más bajos, aproximadamente un 70% inferior el precio del mercado y las viviendas están destinadas a familias de ingresos medios, siguiendo el límite de ingresos establecido por el Gobierno para los alquileres del sector intermedio. Además de la deducción de un porcentaje del coste de la inversión, que puede estimarse en el 65% al final del periodo, también plantea una reducción fija del 30% anual de los ingresos por alquiler percibidos.

⁹ Si el saldo es negativo el propietario no podrá incluir los gastos correspondientes a los intereses.

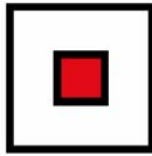


Cuadro 4.7. Principales características de los incentivos fiscales a la inversión en vivienda de alquiler libre en Francia, 2008

	Robien recentré	Borloo-neuf	ANAH intermédiaire	ANAH social
Fecha de inicio	1/09/2006	1/1/2006	1/10/2006	1/10/2006
Objetivo	Fomentar la vivienda de alquiler libre	Fomentar la vivienda de alquiler libre	Fomentar que una amplia parte del parque de viviendas existente esté disponible en alquiler	Fomentar que una amplia parte del parque de viviendas existente esté disponible en alquiler
Límite de ingresos	NO	Límite de ingresos del PLI	Si, depende del tipo de vivienda: ANAH intermediares	Si, depende del tipo de vivienda: ANAH sociaux
Renta máxima de alquiler en la zona más cara de 2008	21,02 euros/m ²	16,82 euros/m ²	16,81 euros/m ²	6,06 euros/m ²
Deducción anual: % sobre el coste de inversión	6% de la inversión durante los 7 primeros años y el 4% entre el año 8 y 9	6% de la inversión durante los 7 primeros años, el 4% entre el año 8 y 9 y el 2,5% durante dos periodos de 3 años (opcional)	No se aplica	No se aplica
Reducción fija (% sobre los ingresos por alquiler)	0% (26% en áreas rurales particulares)	30%	30%	45%
Duración del acuerdo	9 años	9 años con la posibilidad de extenderlo durante dos periodos de 3 años	6 años sin subvención por rehabilitación o 9 años con subsidio de rehabilitación	6 años sin subvención por rehabilitación o 9 años con subsidio de rehabilitación

Fuente: Bridging the gap between social and market rented housing in six European countries. OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies Delft University of Technology, 2009.

Por su parte, se considera de interés mencionar el **impuesto especial sobre la vivienda vacía**. También con el fin de incentivar su puesta en arrendamiento, el Gobierno francés decidió en 1999 poner en marcha un impuesto a las viviendas que llevaban más de 2 años vacías ubicadas en 8 grandes zonas urbanas de Francia. Este impuesto supone el 10% del valor potencial de alquiler el primer año, incrementándose al 15% en el tercer año. El dinero recaudado a través de este impuesto se destina a la ANAH, la Agencia Nacional del Hábitat.



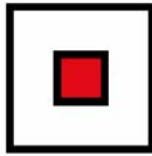
4.4.6. Las ayudas a la persona

En Francia, los subsidios de vivienda se llaman ayudas a la persona (*aides à la personne*) y se pagan a través de las oficinas de la seguridad social y están financiados por los Fondos de prestaciones familiares (*Fonds des prestations familiales*) y el Fondo Nacional para la vivienda (*Fonds national des auxiliares au logement, FNAL*). Estas ayudas a la persona se dirigen a la población inquilina y para la población propietaria de bajos ingresos.

- Existen dos tipos de ayudas a la persona: el *APL (L'aide personnalisée au logement)* y el *AL (L'allocation logement)*. Aunque tienen un origen diferente, desde el año 2001 ambas ayudas se basan en el mismo sistema de subsidio a pesar de mantener el nombre diferente y dirigirse a un colectivo de inquilinos distinto:
- ***APL (L'aide personnalisée au logement)***: esta ayuda tiene como colectivo objeto de atención la población de bajos ingresos que alquila viviendas que cuentan con un contrato entre el propietario y Gobierno Central, lo que permite garantizar las obligaciones relativas a las rentas de alquiler máximas y los ingresos máximos de los inquilinos, tratando de evitar que la ayuda a la persona se convierta en una subida de alquiler. Las viviendas con este tipo de contrato son las viviendas protegidas públicas (HLM), la mitad de las viviendas de Sociedades de Economía Mixta y las viviendas del mercado libre financiadas a través de subvenciones de ANAH.
- ***AL (L'allocation logement)***: esta otra ayuda se dirige a la población inquilina de bajos ingresos que viven en el resto de viviendas de alquiler y la vivienda debe cumplir con requisitos de habitabilidad y de superficie.

El importe de la ayuda depende del nivel de ingresos y de la composición familiar y del coste de la vivienda y anualmente se revisan las condiciones familiares. Según la Agencia nacional para la información sobre vivienda (*Agence Nationale pour l'information sur le logement, ANIL*¹⁰), el límite de ingresos de 2011 en el parque HLM (vivienda social) para una familia de 3 personas o una persona sola con una persona a su cargo es de 43.313 euros en la región más cara (París y los municipios limítrofes), límite que se eleva a 51.725 euros en el caso de 4 personas o una persona sola con 2 personas a su cargo.

¹⁰ <http://www.anil.org/>



5. LA VIVIENDA SOCIAL EN LOS PAÍSES BAJOS

5.1. Introducción

A continuación se describe la política de vivienda y de fomento de la vivienda social llevada a cabo en los Países Bajos. Las principales características de la vivienda en los Países Bajos son:

- Al igual que en Francia, la vivienda en propiedad (58%) tiene una menor cuota del mercado que en el conjunto de los países europeos.
- Es el país europeo con más vivienda social: el 32% del parque de vivienda principal es de alquiler social, proporción superior al mercado de alquiler privado (10%).
- El objetivo principal de la política de vivienda es garantizar el acceso a la vivienda y revitalizar las zonas del centro de las ciudades y los barrios.
- El concepto de vivienda social vigente en los Países Bajos es de carácter universal, se dirige a garantizar el acceso a una vivienda adecuada para todo el mundo.
- Se establecen unos criterios de adjudicación y unos precios máximos de acceso a la vivienda protegida.
- Las asociaciones no lucrativas registradas son los principales promotores y gestores del parque de alquiler protegido.
- La ayuda a la vivienda social se basa en ofrecer garantías públicas para asegurar el acceso de los promotores a la financiación necesaria. Además existen ayudas oficiales para arrendatarios de vivienda social.

5.2. El parque de viviendas

5.2.1. El régimen de tenencia

Más de la mitad de las viviendas en los Países Bajos son en propiedad (58%) y un tercio del parque de viviendas son viviendas protegidas de alquiler (32%), siendo el primer país europeo en el ranking de importancia de la vivienda social de alquiler.

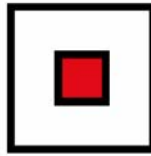
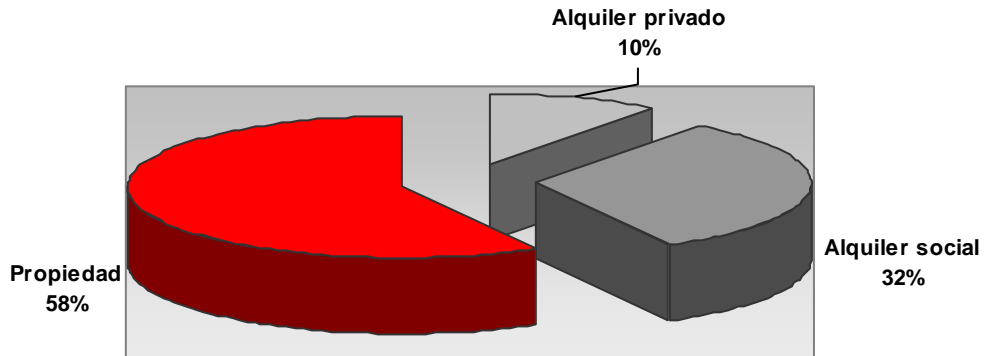


Gráfico 5.1 Distribución del régimen de tenencia de la vivienda en los Países Bajos, 2008



Fuente: Elaboración propia. "Social Housing Statistics", 2010.

El parque de alquiler es el principal régimen de tenencia en los municipios de más de 150.000 habitantes, donde representan el 47% de las viviendas principales. La proporción desciende en la medida que disminuye en tamaño poblacional del municipio.

Cuadro 5.1. Distribución del régimen de tenencia según tamaño del municipio en los Países Bajos, 2006

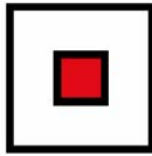
	Propiedad	Alquiler Social	Alquiler privado
Menos de 20.000 habitantes	70	24	6
20.000-50.000 habitantes	64	29	6
50.000-150.000 habitantes	53	38	9
Más de 150.000 habitantes	38	47	15
TOTAL	56	33	11

Fuente: Statistics Netherlands. <http://www.cbs.nl>

5.2.2. La vivienda social de alquiler

En los Países Bajos las empresas privadas juegan un papel importante como arrendadores tanto en el sector privado como en el social. El sector holandés sufrió un proceso de privatización durante las últimas décadas del siglo XX, lo que implicó el traspaso de las viviendas de empresas municipales al sector de asociaciones sin fin de lucro. La actividad de estas asociaciones de vivienda no se restringe únicamente al alquiler social, también operan en el mercado privado, alquilando las viviendas más caras a inquilinos de mayores ingresos.

Según diversas encuestas, la población inquilina de la vivienda social en los Países Bajos afirma tener menores niveles de satisfacción con la actual vivienda que la población que ocupa una vivienda en propiedad, pero el nivel de satisfacción es similar a la población inquilina del mercado libre. Sin embargo, los datos confirman que entre la población inquilina de vivienda social existe una mayor insatisfacción con el entorno en que se ubican las viviendas que en el mercado libre de alquiler.

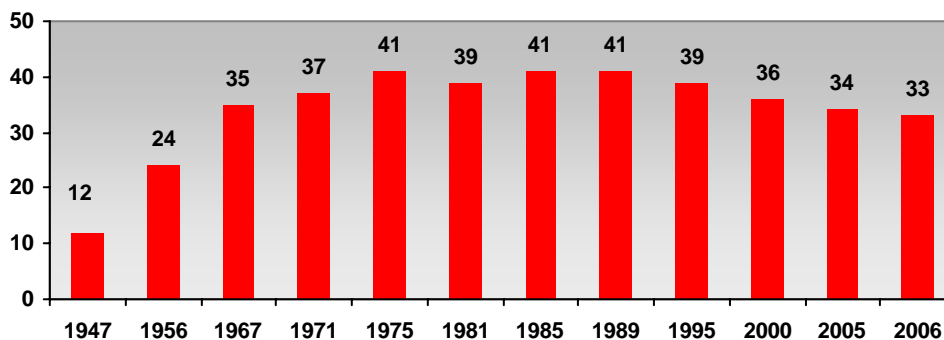


Tomando como referencia los datos publicados por un estudio publicado en 2006 la población inquilina de la vivienda social en los Países Bajos presenta un perfil socio-demográfico bastante diferente a las familias que ocupan una vivienda en propiedad. Entre las familias inquilinas de la vivienda social existe una mayor proporción de hogares unipersonales, más familias con personas mayores de 65 años, mayor proporción de casos en situación de desempleo o personas ya retiradas. Y con respecto al nivel de ingresos, los datos mostraban un nivel de ingresos muy inferiores a los de las familias con vivienda en propiedad, e incluso por debajo del nivel de ingresos de las familias arrendatarias del mercado libre.

5.2.3. Tendencias del mercado

Desde un punto de vista evolutivo, la vivienda social de los Países Bajos ha perdido peso en los últimos años: Mientras entre 1975 y 1989 la vivienda social de alquiler alcanzaba cifras máximas en torno al 41% del parque de vivienda principal, los datos más recientes reducen el porcentaje a un 33%, en una línea descendente continua.

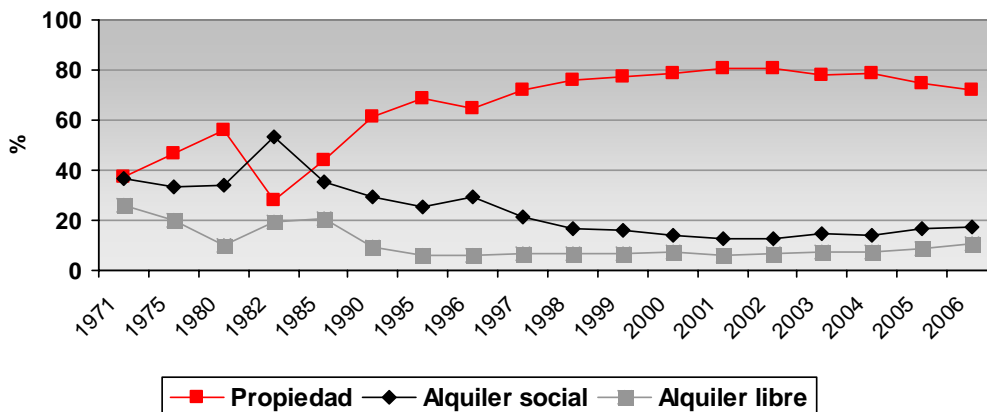
Gráfico 5.2 Evolución de la importancia de la vivienda social de alquiler sobre el parque total de viviendas en los Países Bajos



Fuente: Statistics Netherlands. <http://www.cbs.nl> Elaboración propia.

El descenso del parque de vivienda social se debe al fuerte impulso de la construcción de la vivienda en propiedad, muy superior al de la vivienda de alquiler desde los años 90.

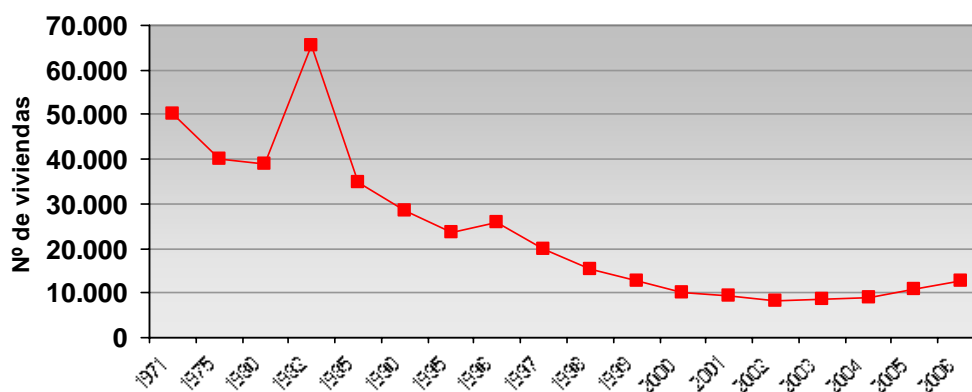
Gráfico 5.3 Evolución de la construcción de vivienda según régimen de tenencia en los Países Bajos, 1971-2006



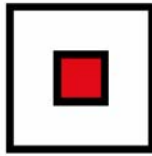
Fuente: Statistics Netherlands (CBS). Elaboración propia.

Las cifras absolutas de la construcción de vivienda social de alquiler también revelan el descenso considerable de la última década, situándose en torno a 10.000 viviendas al año, cuando la producción superaba las 40.000 viviendas sociales anuales en los años 70 y 80.

Gráfico 5.4 Evolución de la construcción de vivienda social en los Países Bajos, 1971-2006



Fuente: Statistics Netherlands (CBS)



5.3. Evolución de la política en materia de vivienda en los Países Bajos

Actualmente, la Constitución holandesa contempla que las autoridades públicas tienen la obligación de proveer “vivienda adaptada”, y los municipios tienen la responsabilidad de proveer vivienda a la población con necesidad. La política de vivienda que actualmente está vigente en los Países Bajos es muy distinta a la que ha imperado durante el siglo XX.

Tras la II Guerra Mundial, el objetivo central era subsanar la carencia de vivienda y así, las asociaciones de vivienda se convirtieron en los ejecutores de la política de vivienda dictada por el Gobierno, que transfería grandes subvenciones y préstamos, lo que dio como resultado un parque de vivienda social que representaba en torno al 40% del parque total.

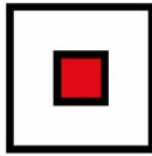
Desde la década de los años 70, la política de vivienda holandesa busca ofrecer una mayor elección a la población (incluida la población de bajos ingresos) entre la compra y el alquiler e impulsar la construcción de vivienda de calidad y mejorar también la del parque de viviendas existente. Se apuesta por un sistema combinado de subvenciones para la promoción de viviendas de alquiler para familias de ingresos medios y subsidios al alquiler para el colectivo de bajos ingresos.

A finales de los años 80, disminuye considerablemente la necesidad de vivienda y se propone una nueva estructura para el mercado de la vivienda social. Como consecuencia de problemas presupuestarios, el Gobierno lleva a cabo importantes recortes y se plantea mejorar la eficiencia a través de un proceso de desregulación y una mejor gestión financiera. Se apuesta por la reasignación de las responsabilidades y los riesgos entre los actores que intervienen en el mercado de la vivienda y la concentración del apoyo financiero en los colectivos de bajos ingresos con el fin de controlar y reducir el gasto público en vivienda.

En 1992 se aprueba el Decreto “Vivienda ligada a subvenciones” (BWS¹¹) cuyo resultado fue la desregulación, la descentralización y la independencia de las asociaciones de vivienda, que se convirtieron en organizaciones autónomas sin relación con el Gobierno. Esta mayor libertad en la gestión de los activos financieros de las asociaciones de vivienda amplía las posibilidades de vender la vivienda social a sus inquilinos y así generar nuevos beneficios.

Esta independencia de las organizaciones de vivienda se formalizó en el llamado “Acuerdo Bruterling” de 1993, firmado por el Gobierno, las dos federaciones nacionales de vivienda (NWR y NCIV) y la federación de municipios de los Países Bajos (VNG). La relación entre el Gobierno y las asociaciones de vivienda queda regulada en el Decreto de gestión de la vivienda social (Besluit Beher Sociales Huursector, BBSH) que concreta las funciones de las entidades y el sistema de supervisión desde el Gobierno.

¹¹ http://www.st-ab.nl/wettennr02/0154-003_Besluit_woninggebonden_subsidies_1995_Bws.htm



La separación financiera entre el Gobierno y las organizaciones de vivienda provocó un enorme cambio en el sistema de financiación a la vivienda social. Se creó una estructura de garantía independiente del Gobierno Central con el fin de dar mayor confianza a las entidades de crédito en cuanto la situación financiera de las organismos de vivienda y así facilitar la concesión de préstamos en el mercado de capitales. Mientras tanto, se concede más importancia a los subsidios de vivienda. En 1997 se aprueba una nueva ley de prestaciones de vivienda que amplía las opciones para los colectivos de bajos ingresos.

Sin embargo, desde el año 2005 no existen subvenciones a la promoción de vivienda social de alquiler, ni tampoco para la edificación de vivienda de alquiler en el mercado libre. La política de vivienda de los últimos años ha puesto el énfasis en la mejora y la rehabilitación del parque ya existente y la mejora de las condiciones de vida (educación, empleo, integración social). Asimismo, el Gobierno establece acuerdos con las Asociaciones de vivienda para contribuir a la promoción de vivienda de alquiler asequible y para realizar inversiones en eficiencia energética. El Gobierno también ha elaborado un plan para crear un impuesto de sociedades por la propiedad de vivienda social que ha sido aprobado por el Parlamento holandés en noviembre de 2007, a pesar de la oposición de las Asociaciones de Vivienda.

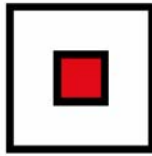
5.4. Aspectos clave de la vivienda social de alquiler en los Países Bajos

5.4.1. La regulación de los alquileres

El alquiler de vivienda en los Países Bajos está regulado por la Ley de alquiler (*Huurprijzenwet Woonruimte*) y el Decreto de alquiler (*Besluit Huurprijzen*). Ambas normativas legislativas afectan tanto a las viviendas del mercado libre como del mercado protegido.

Esta normativa no afecta a las viviendas calificadas como pertenecientes al mercado no regulado, ni tampoco a los contratos firmados con posterioridad a 1994 y cuya renta supera en límite establecido hasta la fecha, que se situaba en 615,01 euros entre el año 2006 y 2007. Esta proporción de viviendas no reguladas se cifraba en el 6% del parque de alquiler de los Países bajos en el año 2006.

Las viviendas de alquiler reguladas deben ajustarse a la renta de alquiler máxima estipulada en el sistema de valoración de viviendas, que asigna una puntuación a la vivienda en función de la calidad y el entorno de la misma. Así, se establece una renta máxima en función de la puntuación a aplicar tanto en las viviendas nuevas a alquilar, como en las alquiladas en el mercado de vivienda ya existente. El sistema de puntos se calcula sobre unos indicadores objetivos de la vivienda que definen la calidad de la misma, tales como la superficie y las instalaciones de la misma. Los puntos relativos al entorno en el que se ubica la vivienda hacen referencia al acceso de la vivienda a servicios como el transporte público, los centros educativos,... En la actualidad se está replanteando este sistema de valoración de las viviendas, considerando que actualmente los alquileres máximos son demasiado bajos en algunas zonas urbanas y en algunos barrios populares.



El alquiler de la mayoría de las viviendas, y en particular las del parque social, están muy por debajo del máximo establecido, acción planificada conscientemente como fruto de un cálculo de las rentas protegidas como un % del máximo de la renta establecida. Así, la renta media de los alquileres del sector social supone el 70% del alquiler máximo establecido, mientras que el alquiler del mercado libre supone el 83%.

Por su parte, la renta de alquiler máxima se incrementa anualmente por decisión del Gobierno Central. Las restricciones de los incrementos anuales se aplican sobre el mercado de alquiler social y toman como referencia el índice de inflación del año anterior.

En cuanto a la seguridad en el régimen de tenencia, tanto los contratos de alquiler del mercado libre como del mercado protegido son por lo general en los Países Bajos de carácter indefinido y el inquilino tiene un plazo de preaviso de 1 mes para dejar el alquiler. En el mercado libre, cuando el contrato de alquiler ha sido superior a 1 año, el propietario únicamente puede rescindir el contrato bajo las siguientes circunstancias específicas:

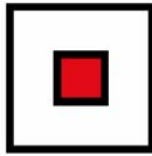
- El inquilino no se comporta adecuadamente.
- El periodo contratado ha llegado a su fin.
- El propietario necesita urgentemente la vivienda.
- El inquilino rechaza la oferta de un nuevo contrato de arrendamiento (que no puede incluir un cambio en los costes del alquiler, salvo que la vivienda sea del mercado no regulado).
- El propietario da por terminado el contrato sobre la base de un conflicto de intereses entre el inquilino y el propietario.

5.4.2. Condiciones de acceso y proceso de adjudicación

La Ley de adjudicación de viviendas (*Huisvestingswet*) es la normativa nacional para los procesos de adjudicación de las viviendas. Aunque se basa en la libertad de la población de vivir donde eligen, concede a los municipios la capacidad de definir las reglas de adjudicación de las viviendas. Esta Ley diferencia entre el acceso a la vivienda libre y la adjudicación de las viviendas protegidas.

En el caso del acceso a la vivienda de alquiler libre, la regulación otorga libertad a las autoridades locales para reservar viviendas, con alquileres y precios por debajo de los límites establecidos, a población residente local cuando el acceso a la vivienda es difícil. El 43% de los gobiernos municipales aplican sus propias reglas de acceso para el mercado de alquiler libre y social.

La adjudicación de viviendas del mercado protegido se hace en base a criterios de prioridad entre las familias de bajos ingresos. Ahora bien, existen muchas maneras de establecer dicho ranking en Holanda, ya que cada asociación de vivienda puede establecer unas reglas de adjudicación diferentes, e incluso en un mismo municipio pueden coexistir distintas asociaciones de vivienda, con criterios desiguales de adjudicación.



Una familia que tiene acceso a una vivienda del mercado regulado y que precisa de un alquiler asequible debe cumplir con las condiciones que la región o el municipio ha establecido para acceder a la vivienda social de alquiler asequible. Normalmente, la renta está relacionada con el nivel de ingresos, lo que permite garantizar que las viviendas más baratas se adjudiquen al colectivo objetivo. No obstante, recientemente se está replanteando la relación entre las rentas de alquiler y el nivel de ingresos, y con el objetivo de evitar la concentración de alquileres a grupos de bajos ingresos, se están arrendando viviendas a población de ingresos algo superiores.

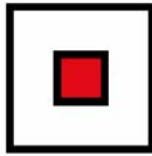
Otro indicador que interviene en el proceso de adjudicación es el tamaño familiar. Tradicionalmente se han adjudicado las viviendas más grandes a unidades convivenciales más extensas y las pequeñas viviendas se han dirigido a unidades familiares unipersonales o parejas. También se han introducido otros criterios de adjudicación como son la edad, dando prioridad a las personas mayores en algunas promociones de viviendas.

Las viviendas en alquiler pueden ofrecerse a los inquilinos potenciales por diversas vías. Desde los años 90, la vía del anuncio público es la más extendida: las viviendas vacías a alquilar se anuncian semanalmente o mensualmente en un boletín de vivienda o en Internet, con los requisitos de nivel de ingresos, composición familiar,... Los candidatos pueden mostrar el interés por las viviendas que responden a sus necesidades.

En el mercado de vivienda libre de las zonas urbanas hay más candidatos que viviendas asequibles, así, los gobiernos locales establecen un orden de priorización, muy diverso, siendo el tiempo de espera el criterio más extendido (meses o años desde que el candidato se ha registrado) entre las asociaciones de vivienda. El tiempo de espera a establecer puede variar de un tipo de vivienda a otro y de un municipio a otro. Otro criterio de adjudicación es el número de años de residencia en el municipio, de modo que la vivienda se adjudica a quien lleva más tiempo residiendo en la localidad. Recientemente algunas asociaciones de vivienda han introducido la adjudicación a través de sorteos y otros están aplicando un sistema de adjudicación mixto: se establecen algunos criterios de prioridad (tiempo de espera, tiempo de residencia) y luego se sortea.

5.4.3. Las asociaciones de vivienda y su regulación

Las asociaciones de vivienda son los principales propietarios de la vivienda social de alquiler en Holanda y su papel ha sido clave en la misión de proveer vivienda asequible a hogares de bajos ingresos.



Son organizaciones privadas no lucrativas. Muchas de esas asociaciones datan del siglo XX e incluso de la segunda mitad del siglo XIX. Con anterioridad a 1990 también había bastantes empresas municipales de vivienda, muchas de las cuales se convirtieron posteriormente en asociaciones de vivienda. Se han llevado a cabo procesos de fusión entre las asociaciones de vivienda lo que ha implicado una importante reducción en el número de actores intervinientes. Así, mientras en 1998 existían 791 asociaciones de vivienda, en el año 2005 actuaban 492 asociaciones. En un principio las asociaciones de vivienda actuaban en el ámbito local, pero tras las fusiones también abarcan el ámbito regional o nacional.

Las Asociaciones de Vivienda holandesas deben trabajar bajo el marco legislativo del Decreto sobre la gestión de la vivienda social de 1993 (*Besluit Beheer Sociale Huursector, BBSH*¹²). El documento detalla las funciones independientes de las asociaciones de vivienda y el sistema de supervisión y concede a los municipios una mayor responsabilidad en concretar y evaluar las actuaciones llevadas a cabo por las asociaciones de vivienda.

El Decreto de gestión de la vivienda social identifica 6 áreas de intervención para las asociaciones de vivienda acreditadas:

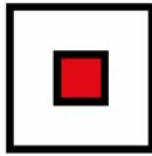
- Hogares que no pueden encontrar una vivienda adecuada por sí mismos.
- Mantener la buena calidad de la vivienda
- La consulta a inquilinos
- Ser una organización financiera sólida
- Contribuir a la habitabilidad de los barrios
- Proveer vivienda para personas mayores o personas con discapacidad

El Decreto también describe las distintas estructuras de supervisión del trabajo llevado a cabo por las asociaciones de vivienda:

- Supervisión interna a través de la junta
- Acuerdos de actuación con autoridades locales
- Supervisión externa desde el Ministerio

Por su parte, se lleva a cabo una supervisión financiera de las asociaciones de vivienda a través del Fondo Central de Vivienda (CFV), institución pública que fija un mínimo de solvencia, organismo que se desarrolla en el siguiente apartado.

¹² <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/besluiten/2005/07/01/besluit-beheer-sociale-huursector-bbsh.html>



5.4.4. El sistema de garantías

El Gobierno holandés no concede subvenciones ni préstamos cualificados a la promoción de vivienda social pero, sin embargo, ha establecido tres acuerdos beneficiosos que favorecen al mercado de la vivienda social de alquiler. En primer lugar, el precio del suelo es muy ventajoso cuando se va a destinar a vivienda social de alquiler. En segundo lugar, las asociaciones de vivienda pueden utilizar sus activos libremente para financiar nuevas actuaciones (venta del parque de viviendas para la promoción de nuevas viviendas). Y en tercer lugar, Holanda cuenta con un sistema de garantías que favorece el acceso a los préstamos incluso en situaciones financieras difíciles.

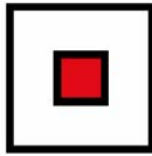
En efecto, los Países Bajos han desarrollado una estructura de garantía independiente del Gobierno Central con el objetivo de otorgar una mayor confianza a las entidades de crédito en cuanto a la situación financiera de las Asociaciones de Vivienda y así facilitar la concesión de préstamos en el mercado de capitales para la promoción de vivienda social. Esta estructura se basa en tres pilares: El Fondo de Garantía para la Vivienda Social, el Fondo Central de Vivienda, y el Gobierno holandés.

Por un lado, se constituye en 1983 el **Fondo de Garantía para Vivienda Social** (*Waarborgfonds Sociale Woningbouw, WSW*¹³), una organización privada que fue establecida por y para las asociaciones de vivienda. Estas organizaciones pueden pedir al WSW que se les garanticen préstamos en el mercado de capitales y la principal ventaja de esta garantía es el tipo de interés de los préstamos (el 1% de media). Para poder acceder a las ventajas del WSW, las organizaciones de vivienda deben asociarse y para su aceptación la propia WSW analiza la situación financiera del nuevo candidato y determina si es digno de crédito, investigación que se repite cada año. Los recursos financieros del WSW son las cuotas que los organismos pagan por cada garantía recibida. Además las empresas deben mantener una cantidad (un bono) a la disposición del WSW por si sus activos caen por debajo de un cierto nivel.

Por su parte, el Gobierno crea en 1988 el **Fondo Central de Vivienda** (*Central Fonds voor de Volkshuisvesting, CFV*¹⁴), institución pública independiente que es un fondo de solidaridad al que todas las organizaciones de vivienda transfieren una cantidad de dinero cada año, cantidad establecida por el Gobierno. El CFV identifica a las asociaciones de vivienda con problemas financieros e inicia una reestructuración de las mismas e incluso le concede ayudas económicas. El WSW tiene una relación directa con el CFV y si la situación financiera de una empresa no permite que el WSW le garantice un préstamo, esa asociación puede recurrir al CFV.

¹³ <http://www.wsw.nl/>

¹⁴ <http://www.cfv.nl/>



Al final de la "cadena de garantías" se encuentra la red de seguridad del gobierno y las autoridades locales. Las distintas administraciones ofrecen garantías por si el sector de vivienda social no puede solucionar sus problemas financieros. Esta red de seguridad es otra salvaguarda para que las entidades de crédito ofrezcan préstamos a los promotores de vivienda social a tipos de interés atractivos.

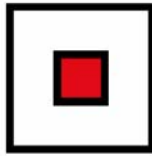
Este sistema de garantías contribuye a que el sector de la vivienda social presente una solidez financiera excelente y puedan acceder a préstamos de bajos intereses que el permiten promover vivienda social de alquiler. Ahora bien, los riesgos financieros finales recaen sobre las propias asociaciones de vivienda, lo que puede ser una de las causas de la reducción en la promoción de vivienda social de alquiler nueva.

5.4.5. Subsidios de vivienda

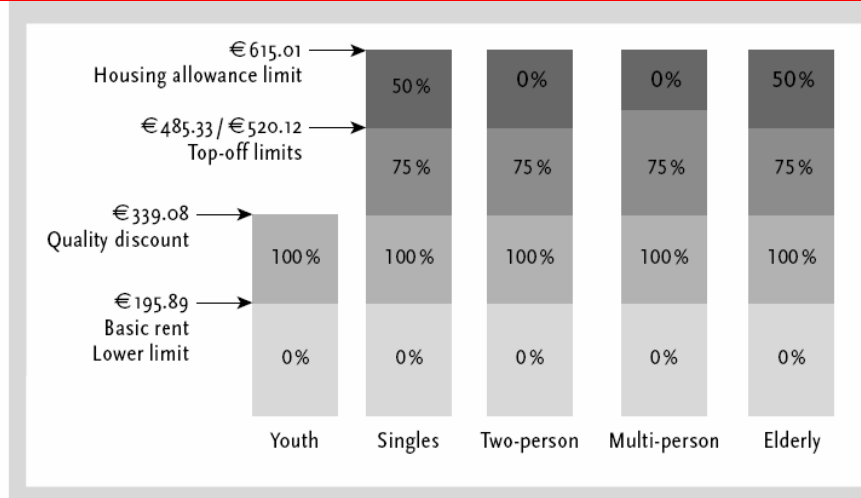
En Holanda los subsidios de vivienda se conceden a familias de bajos ingresos. Los subsidios de vivienda en los Países Bajos se introducen en 1975 como una medida temporal para la población inquilina tanto del sector privado como del protegido, con el fin de compensar a las familias de bajos ingresos los altos precios del mercado y prevenir así la segregación social. En 2006 se calculaba que la población a la que se dirigen los subsidios de vivienda es el 30% de los hogares holandeses.

El nivel de subsidio de vivienda depende de los ingresos del hogar, la renta de alquiler pagada y la composición familiar. Toda familia paga una renta básica que se situaba en 196 euros en 2006-2007 para los hogares de ingresos más bajos. Asimismo, se establece otro límite de alquiler, llamado "quality discount" que se cifra en 339,08 en 2006-2007. Y se subsidia al 100% la diferencia entre la renta básica a pagar y el "quality discount".

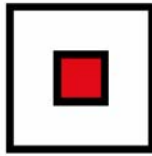
En el caso de las personas jóvenes de hasta 23 años de edad la, ese límite ("Quality discount") es igual al límite máximo de alquiler a ser subsidiado (339 euros). En el resto de tipologías familiares se establece un límite máximo diferente para los hogares pequeños y los grandes (485,33 euros y 520,12 respectivamente en 2006-2007). Se subvenciona el 75% de la diferencia entre ese límite y el límite "quality discount". Y por último, se han establecido dos colectivos más protegidos, que son las familias solteras y las de personas mayores. También se ha establecido una renta máxima que se situaba en 615,01 euros en 2006-2007. Se subvenciona el 50% de la diferencia entre el alquiler máximo establecido y el límite de subvención.



Cuadro 5.2. Sistema de subsidios de vivienda de los Países Bajos, 2006-2007



Fuente: *Ministerie van VROM.*

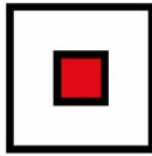


6. LA VIVIENDA SOCIAL EN FLANDES (BÉLGICA)

6.1. Introducción

El presente apartado trata de describir la política de vivienda y el fomento de la vivienda social de alquiler en Flandes, la región más grande de Bélgica (aprox. 6 millones de habitantes, un 56% de la población belga total). De manera resumida se recogen sus principales características:

- La estructura del régimen de tenencia en la región de Flandes se caracteriza por un predominio de la vivienda en propiedad con un mercado de alquiler de tamaño intermedio en el contexto europeo.
- El parque de vivienda social con una cuota del 5% es bastante reducido en comparación con el privado (19%).
- Coexiste vivienda protegida de alquiler y compra, con un incremento de la importancia de la vivienda social de alquiler en los últimos años. La población inquilina de vivienda protegida tiene posibilidad de adquirir su vivienda en determinadas condiciones.
- El Gobierno regional flamenco es responsable de la política de vivienda, aunque el Gobierno federal sigue siendo garante del derecho a una vivienda digna, de establecer el tipo de interés de la vivienda y se mantiene como responsable de la política fiscal.
- La vivienda social en Flandes se dirige a toda la población con necesidad de vivienda y en especial a la población de baja capacidad económica.
- Los principales proveedores de la vivienda social son las asociaciones de vivienda de titularidad privada, pero dirigidas principalmente por responsables municipales.
- El parque de vivienda social de alquiler es de alta calidad y los niveles de satisfacción entre la población inquilina son muy positivos.
- Existe una fuerte regulación de la vivienda social de alquiler en cuanto a las condiciones de acceso y de adjudicación y al sistema para el cálculo de la renta de alquiler que tiene en cuenta el precio del alquiler libre.
- Las ayudas a la promoción de la vivienda social de alquiler se basan en subvenciones y préstamos cualificados concedidos y un sistema fiscal favorable.

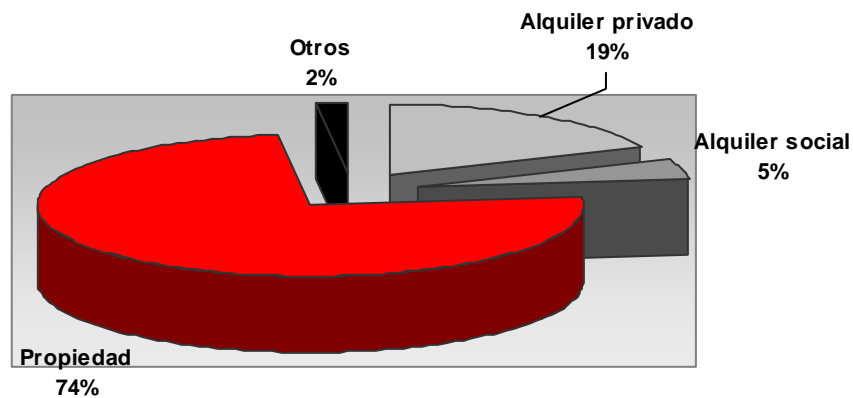


6.2. El parque de viviendas

6.2.1. El régimen de tenencia

La Región de Flandes tiene una fuerte tradición de la vivienda en propiedad. Durante décadas las autoridades flamencas subvencionaron la construcción de viviendas destinadas a la compraventa y pusieron menos atención al sector del alquiler. Fruto de esa política que se ha llevado a cabo durante años, el 74% de las viviendas de Flandes son en propiedad y un 24% en alquiler. Un 19% del parque de alquiler corresponde al mercado libre y un 5% corresponde a la vivienda social de alquiler. El parque de vivienda social de Flandes es limitado si se compara con muchos países europeos. Ahora bien la vivienda social de alquiler tiene una mayor repercusión en las áreas urbanas de la región (7%) que en las zonas rurales (4%).

Gráfico 6.1 Distribución del régimen de tenencia de la vivienda en Flandes, 2005

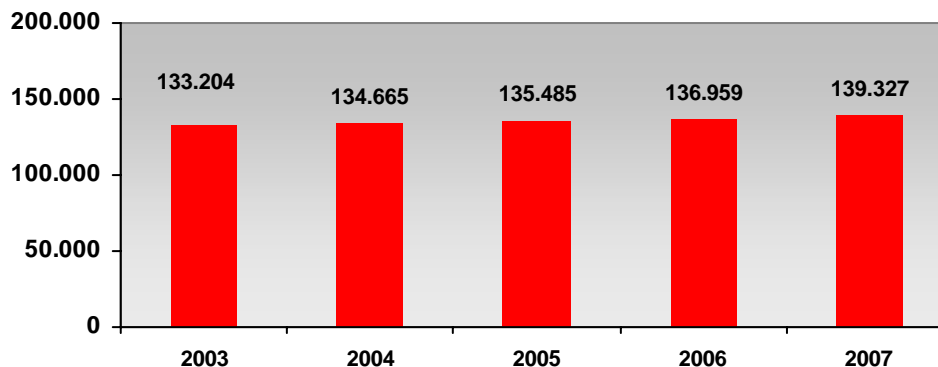


Fuente: Elaboración propia. "Flemish Housing Survey, 2005".

6.2.2. La vivienda social

Flandes cuenta con un parque de vivienda social en torno a 140.000 viviendas, de las que más de 130.000 pertenecen a asociaciones de vivienda social (*sociale huisvestingsmaatschappij*) de titularidad privada y que han sido acreditadas por la Corporación Flamenca de Vivienda Social (*Vlaamse Maatschappij loor Social Wonen, VMSW*).

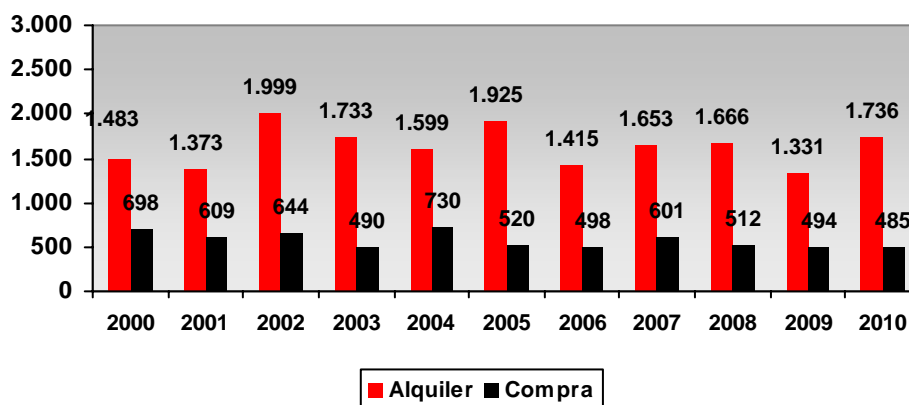
Gráfico 6.2 Evolución de la vivienda social en la Región de Flandes, 2003-2007



Fuente: Elaboración propia. Estadística de Flandes.

En la Región de Flandes se promueve vivienda protegida tanto de alquiler como de compra, régimen éste último que ha ido perdiendo peso a favor de la vivienda protegida de alquiler: el 78% de la vivienda social terminada en 2010 ha sido de alquiler, proporción de 10 puntos porcentuales superior a la registrada en el año 2000. En la última década, la región de Flandes ha construido una media de 2.199 viviendas sociales al año, de las que aproximadamente 1.600 eran viviendas protegidas de alquiler.

Gráfico 6.3 Evolución de la vivienda social terminada según régimen de tenencia en la Región de Flandes, 2000-2010



Fuente: Elaboración propia. Estadística de Flandes.

Anualmente el Gobierno Regional de Flandes publica un boletín estadístico de la demanda de vivienda de alquiler. Se cifra en 83.768 los posibles inquilinos, volumen que se reduce a 62.000 personas las que demandan vivienda social de alquiler.

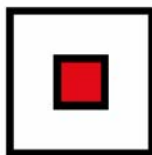
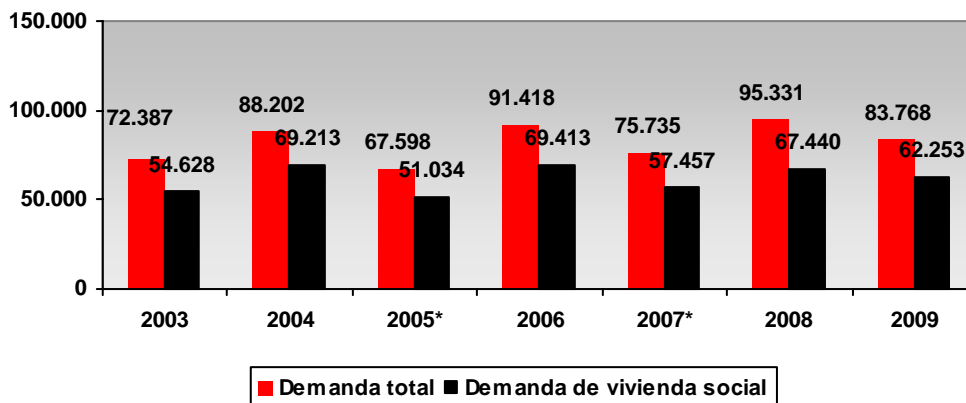


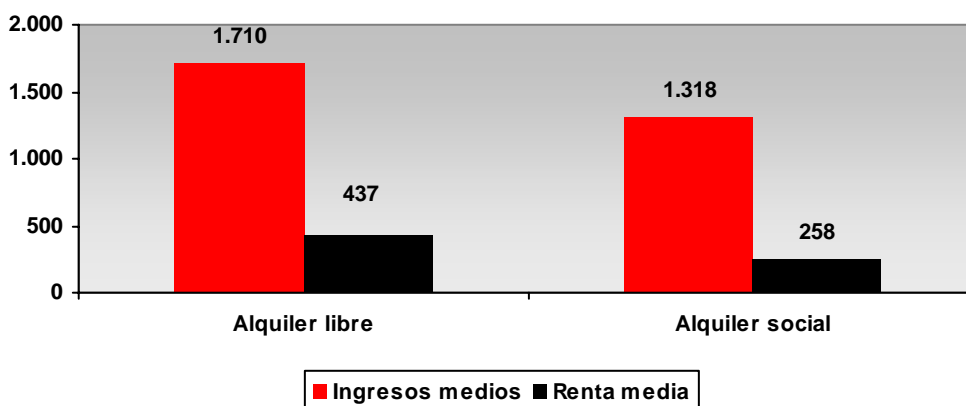
Gráfico 6.4 Evolución de la demanda de vivienda de alquiler, 2003-2009



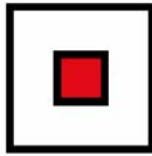
* En los años impares se realiza una revisión y actualización de los datos.
Fuente: Elaboración propia. Estadística de Flandes.

Tomando como referencia información procedente de la primera Encuesta de Vivienda de 2005 realizada a más de 5.000 hogares de Flandes, cabe destacar que la población inquilina de las viviendas sociales se caracteriza por tener un nivel de ingresos más bajo que el promedio general. Ahora bien, el esfuerzo financiero que supone la renta de alquiler se sitúa en el 20%, frente al 26% del mercado libre. La misma fuente revela la buena calidad de las viviendas sociales y del buen nivel de confort percibido por la población adjudicataria, que expone un nivel de satisfacción con la vivienda muy positivo y superior al registrado entre los/as inquilinos/as del mercado libre

Gráfico 6.5 Ingresos medios y renta media de los hogares de alquiler de la Región de Flandes, 2005



Fuente: Elaboración propia. Encuesta de vivienda de Flandes 2005.



6.3. Evolución política en materia de vivienda en Flandes

Desde la primera Ley de vivienda de Bélgica en 1889, el principal objetivo de la política de vivienda ha sido el fomento de la vivienda en propiedad y no es hasta 1970 con la aprobación del Código de Vivienda Social (*Huisvestingscode Heijden Boelhouwer*) que la vivienda social de alquiler se plantea como objetivo a impulsar para las familias que no pueden acceder a la vivienda en propiedad. Este Código sienta las bases legales de la política de vivienda de las tres regiones de Bélgica y se ha mantenido en vigor hasta que las regiones comenzaron a elaborar sus propios Códigos de Vivienda.

Desde 1980, la Región de Flandes tiene competencia exclusiva en materia de vivienda. Ahora bien, el Gobierno Federal mantiene herramientas con un impacto significativo sobre el mercado de la vivienda, como son la política fiscal y la legislación del mercado de alquiler, de marcada tendencia liberal (los nuevos contratos de alquiler se pueden negociar libremente).

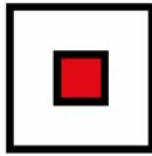
Ya en el presente siglo, Flandes cambia la orientación de la política de vivienda (antes hacia la vivienda en propiedad) y pone el énfasis en el apoyo a la población inquilina. Así, si bien en 1994 el gasto de la región a la vivienda en propiedad y en alquiler era el mismo, ya en 2003, el gasto en alquiler triplica al gasto en vivienda en propiedad.

El primer Código flamenco de Vivienda data de 1997 (*Vlaamse Wooncode*¹⁵, decreto del 15 de julio de 1997) y establece los principios fundamentales de la política de vivienda de la región. El Derecho Constitucional a una vivienda digna se sitúa en el punto de partida: toda la población en Flandes tiene derecho a una vivienda adecuada, digna, de calidad a un precio asequible y una estabilidad en la vivienda. Se introducen nuevos instrumentos de la política de vivienda y se crean nuevas herramientas tales como normas de seguridad, de salud y de calidad de la vivienda.

En 1997 el Código Flamenco la Corporación de Vivienda Flamenca (*Vlaamse Maatschappij voor Social Wonen, VMSW*¹⁶) establece que son las Asociaciones de Vivienda Social (*sociale huisvestingsmaatschappij*) los principales agentes intervinientes en la materia. La vivienda social se suministra principalmente desde organizaciones privadas que llevan a cabo su actividad en un sistema estrictamente regulado. Y el Gobierno Flamenco financia y subvenciona las inversiones realizadas en vivienda social por las asociaciones de vivienda. La vivienda social se dirige fundamentalmente a hogares de bajos ingresos que pagan rentas en función de su capacidad económica.

¹⁵ <http://www.mmk.be/afbeeldingen/File/Gezond%20Wonen/vlaamsewooncode.pdf>.

¹⁶ Hasta el 1 de julio de 2006 la VHM, Vlaamse Huisvertingmaatschappij).

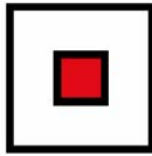


Durante los años noventa y la primera mitad de la década del 2000, se pone en cuestión el modelo de vivienda social de Flandes. Surgen problemas en la vivienda social, tales como delincuencia, fraude social, arrendatarios que no pagan el alquiler,.... Los responsables de las asociaciones de vivienda y representantes políticos constatan que el colectivo al que se dirigía la vivienda social se había trasladado de la familia tradicional a la población desempleada de larga duración, minorías étnicas, hogares unipersonales y familias monoparentales. Ante esta situación se realizan propuestas como el incremento del nivel de ingresos para acceder a la vivienda social y así atraer a grupos específicos que permitan la mezcla social y la introducción de contratos temporales en la vivienda social con el fin de evitar problemas de impagos entre los inquilinos, punto crítico para la situación financiera de las asociaciones de vivienda que cobran alquileres en función del nivel de los ingresos de los inquilinos.

En este contexto, en 2007 se aprueba un nuevo Decreto sobre el alquiler social (*Kaderbesluit Sociale Huur*) y sobre la financiación de los propietarios de viviendas sociales que pasa a ser aplicado en todas las tipologías de vivienda social.

La actual definición de vivienda social es más amplia que en Código de Vivienda de 1997, pero crea más obligaciones a los/as inquilinos/as actuales o futuros de la vivienda social. No cambia el límite de ingresos para acceder a la vivienda social, pero sin embargo establece nuevas reglas de adjudicación y de cálculo de la renta de alquiler a pagar y da mayor flexibilidad a las asociaciones de vivienda a la hora de asignar la vivienda, lo que permite un cierto grado de mezcla social. Asimismo, se introduce un nuevo sistema de subvenciones basado en incentivos para la prestación de servicios más eficientes que permiten cubrir la diferencia entre los gastos que tienen las asociaciones de vivienda y los ingresos que perciben. Se citan a continuación, las novedades más importantes que introduce la normativa de 2007:

- Permiso de residencia permanente: Debido a que las viviendas de alquiler social están asociadas a un derecho indefinido de estancia, el inquilino debe tener un permiso de residencia permanente.
- Idioma y naturalización en el momento de registro y de asignación de las viviendas sociales de alquiler: Los requisitos se refieren a la voluntad de los inquilinos a aprender el idioma y realizar formación sobre ciudadanía.
- Período de prueba de dos años para los nuevos inquilinos.
- Posibilidad de adjudicar viviendas en función de las necesidades locales en el marco del sistema de asignación de Flandes.
- Nuevo sistema para el cálculo de la renta social para aumentar la accesibilidad y la transparencia: La renta deja de calcularse en función de la renta básica más un coeficiente por nivel de ingresos. Se toma como referencia la renta de alquiler libre, los ingresos familiares imponible y la calidad de la vivienda.
- Control y supervisión para el cumplimiento del marco regulador de las viviendas sociales de alquiler.
- Sistema de financiación basado en préstamos a devolver en el plazo de 33 años y una corrección que tiene en cuenta la diferencia entre los ingresos de la asociación de vivienda y las normas para los gastos, con el fin de buscar la eficiencia.



6.4. Aspectos clave de la vivienda social de alquiler en Flandes

6.4.1. Principales agentes intervinientes

a) *La Sociedad Flamenca de Vivienda*

La VMSW (*Vlaamse Maatschappij voor Social Wonen*¹⁷), la Corporación Flamenca de Vivienda Social juega un papel importante en el sector de la vivienda protegida en la Región Flamenca. La VMSW es sucesora de la Sociedad Flamenca de Vivienda (*VHM, Vlaamse Huisvertingmaatschappij*), tras la reorganización llevada a cabo por las autoridades flamencas en 2006.

La VMSW es una agencia externa autónoma con su propio consejo de administración responsable de la política de vivienda social en Flandes y que se encuadra dentro de la política de la Ordenación del Territorio, Vivienda y Política del Patrimonio de viviendas (RWO). La VMSW es responsable de fomentar, apoyar y financiar la vivienda social en la región del Flandes.

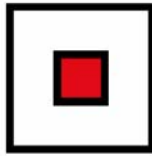
Por un lado, la VMSW planifica la política de vivienda de la región y elabora anualmente un programa de actuaciones de adquisición, construcción y rehabilitación de las viviendas sociales de alquiler o compra, en el que se enumeran los proyectos a llevar a cabo cada año y el presupuesto necesario para ejecutarlos.

Por otra parte, la VMSW ofrece orientación a todas las partes implicadas en la vivienda social, tales como las asociaciones locales, los municipios, centrandose especialmente la atención en los aspectos de la calidad (vivienda sostenible) y las posibilidades de acceso a la vivienda social (estableciendo unos precios máximos).

Además, desde la VMSW se financia la promoción de vivienda social y se conceden a las asociaciones de vivienda social créditos atractivos para la construcción, la compra y la rehabilitación de viviendas sociales. Asimismo, el Gobierno Flamenco es responsable de registrar y acreditar a las asociaciones de vivienda, requisito indispensable para acceder a la financiación pública.

Hasta el año 2006, la VMSW también era responsable de la supervisión y control de las asociaciones de vivienda social, tarea que es asumida a posteriori por un organismo independiente, la agencia de inspección, cuya responsabilidad central es asegurarse de que las asociaciones de vivienda social cumplen con la normativa y la legislación vigente.

¹⁷ <http://www.vmsw.be>



b) Las asociaciones de vivienda social

Las asociaciones de vivienda (*SHM, sociale huisvestingsmaatschappij*) son las principales propietarias de la vivienda social de alquiler de la Región de Flandes, con más de 130.000 viviendas sociales. Estas asociaciones de vivienda son de titularidad privada, se pueden clasificar como organizaciones no gubernamentales y están acreditadas por la Corporación Flamenca de Vivienda Social (VMSW).

Existen aproximadamente una centena (97 asociaciones en el año 2006) de asociaciones de vivienda social activas en el mercado de la vivienda social de alquiler de Flandes. Los mayores accionistas de las asociaciones de vivienda son los consejos municipales y sus consejos de dirección están compuestos principalmente por representantes municipales. En el Consejo de estas asociaciones no existe representación de la población inquilina, ahora bien, éstos pueden participar en proyectos específicos, proyectos de renovación urbana, cuyo objetivo final es mejorar la calidad de vida de los barrios. El nivel de participación es variable de una asociación a otro.

Las asociaciones actúan en la gran mayoría de los municipios de la región de Flandes. En las grandes ciudades es común que convivan varias asociaciones de vivienda mientras que la intervención en los municipios más pequeños suele darse desde asociaciones que actúan en un conjunto de municipios.

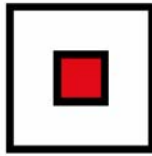
El volumen de viviendas sociales gestionadas por cada asociación es muy dispar. Por término medio cada asociación cuenta con unas 1.500 viviendas, pero el rango es muy amplio: existen 15 asociaciones con menos de 500 viviendas y por el contrario 24 asociaciones con un parque superior a las 1.000 viviendas. En los últimos años se han llevado a cabo fusiones con el fin de incrementar la profesionalidad del sector.

6.4.2. Condiciones de acceso y proceso de adjudicación

El alquiler de la vivienda social en Flandes está regulado por el Decreto flamenco de alquiler social (*Social Huursbesluit*), aprobado inicialmente el 20 de octubre de 2000 y actualizado en el 2007¹⁸. Este decreto define los criterios de acceso a la vivienda social y las reglas de adjudicación de la vivienda protegida.

El Decreto de 2007, establece los siguientes requisitos de acceso a la vivienda social de alquiler establece que la persona que se va a inscribir como demandante de vivienda social de alquiler en Flandes debe ser mayor de edad, no tener vivienda en propiedad y tiene que estar registrado en el padrón municipal o en el registro de extranjeros. La población extranjera con permiso de residencial temporal no podrá ser adjudataria de una vivienda social de alquiler. Además, el futuro inquilino debe mostrar voluntad de aprender el idioma de la región, con algunas excepciones, como puede ser por motivos de salud. Además, la persona debe tener voluntad de integrarse o naturalizarse en la sociedad flamenca.

¹⁸ Decreto que omienza a implantarse en enero de 2008.



En cuanto al nivel de ingresos, éstos dependen de la composición familiar y se tiene en cuenta para el cálculo los ingresos percibidos en los tres últimos años antes del registro o del alquiler de la vivienda social.

Cuadro 6.1. Ingresos máximos para el acceso a la vivienda social en el Región de Flandes, 2011

Composición familiar	Límite de ingresos anuales
Persona sola	19.169 euros
Persona sola con discapacidad	20.775 euros
Resto de familias	28.753 euros
Por persona dependiente	+ 1.607 euros

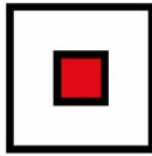
Fuente: <http://www.vmsw.be>

Las asociaciones de vivienda determinarán si la población inscrita cumple con los requisitos de acceso a la vivienda social de alquiler, de acuerdo a los criterios establecidos en el Decreto de alquiler social. Los ayuntamientos o las organizaciones municipales como responsables de la política de vivienda local pueden elaborar criterios de adjudicación propios, fruto de la negociación con los actores del mercado de la vivienda local, incluso pueden incrementar el límite de ingresos máximos para acceder a la vivienda social de alquiler.

En cuanto al sistema de adjudicación, los VSMW y las asociaciones de vivienda social establecen la prioridad en la adjudicación teniendo en cuenta una lista cronológica de los candidatos a ser considerados, teniendo en cuenta por un lado el criterio de utilidad racional de la vivienda (el tamaño de la vivienda debe ser adecuado al tamaño familiar) y las reglas de prioridad que establece los siguientes criterios, descritos por orden de importancia:

1. Personas con discapacidad o personas mayores de 55 años o más, siempre y cuando la vivienda esté adaptada para esos colectivos.
2. Personas que habiendo rechazado una vivienda anterior, se ha considerado que el recurso ha sido admitido y fundamentado.
3. Personas que a causa de disposiciones específicas deben ser legalmente reubicadas.
4. Familias que necesitan cambiar de vivienda habitual de acuerdo a los principios de ocupación racional: tienen derecho a una casa más grande o más pequeña.
5. Necesidad de reagrupación familiar.
6. Personas que viven en una vivienda en propiedad con un informe de no habitabilidad.
7. Personas que viven en una vivienda declarada inhabitable o no apta para vivir en ella.
8. Personas que viven en una vivienda que va a ser expropiada.

Además, las asociaciones de vivienda u organismos locales tienen abierta la posibilidad de establecer otros dos criterios opcionales: el primero alude a dar prioridad a la población local del municipio (demandantes que llevan al menos 3 años de los últimos 6 residiendo en la zona) o dar prioridad a población que todavía no ocupa ninguna vivienda social de alquiler, ni posee un contrato permanente de alquiler con la Agencia de alquiler Social.



Asimismo, el Decreto de 2007 de alquiler social reconoce la existencia de algunos derechos adquiridos por la población inquilina de una vivienda social en la Región de Flandes. Por un lado, establece la seguridad de la tenencia en la vivienda social de alquiler como indefinida después de tres periodos de dos años. El Tribunal Constitucional dictaminó en 2008 que los propietarios de la vivienda social no pueden suprimir un contrato de alquiler por su cuenta y que debe ser únicamente decisión del juez de paz (*vrederechter*). Y por otro lado, se reconoce el derecho condicional a comprar la vivienda social de alquiler. El inquilino puede comprar su vivienda, siempre y cuando no se trate de un apartamento, la vivienda debe tener más de 15 años y el inquilino tiene que haber residido durante al menos 5 años en la misma. Este derecho es un derecho de compra real y ya no precisa el permiso explícito de la Asociación de Vivienda, como se planteaba en la normativa anterior.

6.4.3. La regulación de la renta de alquiler social

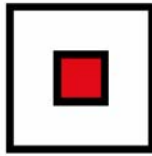
El Decreto de 2007 sobre el alquiler social también establece cómo se deben calcular las rentas de las viviendas sociales. Se introduce un nuevo método en el que juega un papel importante el precio de la vivienda libre de alquiler. Los tres factores que van a determinar la renta de alquiler a pagar son el precio de la vivienda libre, el nivel de ingresos y la situación familiar de la población inquilina.

Con anterioridad la renta de la vivienda social se calculaba teniendo en cuenta el precio de la vivienda protegida, el nivel de ingresos y la composición familiar del inquilino. Y la renta se actualizaba en función de un coeficiente establecido por el Gobierno que contemplaba el coste por la antigüedad del edificio, los gastos de rehabilitación y mejora de la vivienda.

El nuevo sistema de cálculo de la renta de la vivienda social toma como punto de referencia la renta de alquiler libre en el momento de realizar el contrato de alquiler. La renta libre se basa en una tasación realizada ante notarios públicos sobre una muestra representativa de las viviendas de alquiler realizada por VMSW. Esta valoración tendrá una validez de 9 años, pero será actualizada anualmente por decisión ministerial. Cada año se van introduciendo nuevas viviendas a valorar con el fin de mantener la muestra actualizada.

Al precio de la vivienda libre, se le aplica el "índice de precios de salud"¹⁹ anualmente durante un plazo de 9 años. Este precio libre ajustado es lo que se conoce como la renta básica del contrato. Después del periodo de nueve años, la renta básica del contrato será recalculada en función del precio libre y se establece por un nuevo periodo de 9 años.

¹⁹ El Índice de salud es el índice de precios del consumidor menos la evolución de los precios de algunos productos considerados poco saludables, tales como alcohol y tabaco.



Para que la renta de alquiler de la vivienda social sea asequible se debe cumplir el principio básico de que la renta mensual a pagar no supere la proporción de 1/55 de los ingresos netos anuales imponibles. Dicha cuantía será reducida en función del tamaño familiar (el número de personas a cargo) y de la calidad de la vivienda. Una vez calculada la renta básica ajustada ésta debe situarse entre la renta mínima calculada (100 euros para las viviendas de menos valor y 200 euros para las viviendas de más valor) y la renta básica del contrato o el precio de la renta libre. La diferencia entre la renta mínima calculada y la renta básica ajustada será el descuento social que el inquilino va a percibir. Si la vivienda es demasiado grande para su unidad convivencial, el inquilino recibirá un recargo.

La renta de alquiler será incrementada el 1 de enero de cada año y ésta también podrá ser revisada si se producen algunas circunstancias, como es la existencia de una reducción del 20% del nivel de ingresos de las familias durante 3 meses consecutivos.

El nuevo sistema para el cálculo de la renta de alquiler de las viviendas sociales permite permanecer en las viviendas protegidas a la población inquilina cuyos ingresos han superado los límites establecidos, ya que la renta básica o el precio del mercado es la renta máxima a pagar por cualquier inquilino por una vivienda.

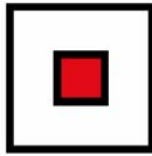
Todas las organizaciones de vivienda social tienen que incorporar este nuevo sistema de cálculo de la renta de alquiler, con la excepción de las Agencias de Alquiler Social que cobran al inquilino la renta comprometida a pagar al propietario, como se describe más adelante.

6.4.4. Las ayudas al pago del alquiler

En la región de Flandes las familias de bajos ingresos pueden recibir una ayuda al pago de la renta de alquiler (*Vlaamse tegemoetkoming in de huurprijs*) tanto del mercado libre como del protegido. Toda persona que cambia de vivienda habitual puede acceder a la ayuda al pago del alquiler siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones:

- Nivel de ingresos
- No poseer vivienda propia
- Motivo del cambio de vivienda habitual
- Condiciones de la nueva vivienda

Comenzando por el nivel de ingresos, en 2011 la región de Flandes sitúa el límite de ingresos para acceder a la ayuda al alquiler en 15.830 euros netos anuales, que se va incrementando en 1.420 euros por persona dependiente a su cargo. Se entiende por persona dependiente a los/as hijos/as menores de 18 años y aquellos familiares que poseen una discapacidad severa. Para acceder a la ayuda por el pago del alquiler se tienen en cuenta los ingresos de los últimos tres años anteriores a la fecha de la solicitud. Así, en el año 2011 se toma como referencia el año 2008 y se adjunta también información de los ingresos de los dos años anteriores, que tampoco deben superar los límites establecidos.



Por otra parte, la familia que solicita la ayuda al pago del alquiler no puede haber tenido en los tres últimos años una vivienda en propiedad o en usufructo de pleno derecho. Existen algunas excepciones:

- La vivienda ha sido declarada inhabitable o de hacinamiento o no apta para ser habitada.
- La vivienda no es adecuada para su capacidad física o la de algún miembro del hogar.
- La vivienda va a ser demolida o expropiada.

La vivienda anterior y el motivo por el que se cambia de vivienda habitual deben encuadrarse en alguna de estas 4 opciones:

- La vivienda ha sido considerada no apta para residir en ella.
- Deja de ser una persona sin hogar y entra a residir en albergue social
- Existe en la familia alguna persona de 65 años o más o con discapacidad y deja una vivienda inadecuada para ese colectivo.
- Si es un inquilino de una vivienda social.

La nueva vivienda debe estar acorde a la composición familiar tanto en tamaño como en número de habitaciones. Se establece una superficie mínima para cada tamaño familiar: 18 m² en el caso de 1 persona, 27 m² para 2 personas, 40 m² para 3 personas, 50 m² para 4 personas y 60 m² para cinco. En una vivienda de 1 o 2 habitaciones pueden vivir dos personas, en una vivienda de 3 habitaciones tres personas, en otra de 4 habitaciones hasta cinco personas,...

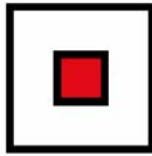
Cuadro 6.2. Ingresos máximos y renta de alquiler máxima para el acceso a la ayuda al pago del alquiler en la Región de Flandes

Tipo de familia	Ingresos máximos	Renta Máxima
1 o 2 personas adultas	15.830 euros	530 euros
Con 1 persona dependiente	17.250 euros	567,1 euros
Con 2 personas dependientes	18.670 euros	604,2 euros
Con 3 personas dependientes	20.090 euros	641,3 euros
Con 4 personas dependientes o más	21.510 euros	678,4 euros

Fuente: <http://www.bouwenenwonen.be/>

La subvención al pago del alquiler se compone de dos partes una subvención inicial y una subvención mensual periódica:

- La primera cuantía inicial (*installatiepremie*) es una única subvención que asciende a tres veces el importe de la subvención mensual que se fija para los primeros dos años de acuerdo a los límites de los ingresos netos del hogar descrito en el siguiente cuadro.
- La subvención mensual varía a lo largo del contrato de alquiler, comienza por una cuantía más alta los dos primeros años, que va descendiendo hasta alcanzar el tope de los 9 años de subvención.



Cuadro 6.3. Subsidio medio mensual al pago del alquiler según nivel de ingresos y durante los años de vigencia del contrato

Nivel de ingresos netos imputables anuales*	Año del contrato			
	1º y 2º	3º y 4º	5º y 6º	7º, 8º y 9º
Hasta 9.890 euros	106,50	170,40	127,80	63,90
Hasta 13.491 euros	159,75	127,80	95,85	63,90
Hasta 15.830 euros	106,50	85,20	63,90	63,90
Más de 15.830 euros	---	---	---	31,95

* Se toma como base los ingresos de tres años antes para la primera aplicación.

Fuente: <http://www.bouwenenwonen.be/>

Existen dos excepciones al plazo de 9 años de subvención. Cuando el inquilino posee unos ingresos superiores al tope determinado el año anterior a la solicitud del contrato (más de 15.830 euros), la subvención sólo se pagará durante los primeros dos años. Asimismo, las personas mayores y las personas con discapacidad también recibirán la subvención según lo establecido en los dos primeros años, siempre y cuando se cambien a una vivienda adaptada o de más calidad del mercado libre. Las rentas subvencionadas también están reguladas en los alquileres de las Agencias de alquiler social que se desarrollan más adelante.

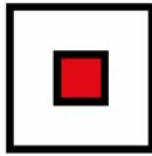
Finalmente se considera de interés mencionar que los/as propietarios/as de las viviendas alquiladas pueden percibir una reducción en el impuesto de bienes e inmuebles si reside en su vivienda el llamado "inquilino social". Se entiende por inquilino social a las familias con dos o más hijos menores a su cargo, una familia en la alguna persona con discapacidad o una persona mayor también considerada como dependiente.

6.4.5. Las ayudas a la promoción de vivienda social de alquiler

Centrando la atención en las ayudas a la promoción de vivienda social de alquiler, existen préstamos en condiciones ventajosas y subvenciones para la inversión en el sector de la vivienda social dirigido a las asociaciones de vivienda que representan entre el 30% y el 50% de la financiación. Los préstamos baratos se conceden desde VMSW (antes VHM) a través de programas de inversión y es la propia Región flamenca la que provee fondos para dicho programa.

En enero de 2008, comienza a aplicarse el Decreto de inversión de los propietarios de vivienda social responsabilidad de la VMSW. Este organismo concede una subvención de capital que se convierte en un único préstamo a 33 años con un tipo de interés del 0% para las asociaciones de vivienda.

Además las asociaciones de vivienda reciben una corrección social regional (*gewestelijke sociale correctie, GSC*), una subvención que permite afrontar las rentas de alquiler sociales pagadas por los inquilinos en cada región. Esta cuantía se calcula como la diferencia entre los ingresos recibidos por los alquileres y las normas vigentes para promover eficientemente.



Con este nuevo sistema de financiación de la inversión en vivienda social, las asociaciones obtienen una mayor responsabilidad y realizan un mejor uso de la planificación financiera.

Además, los promotores de vivienda social cuentan con un sistema fiscal favorable para la promoción de vivienda social regido por el Gobierno de Bélgica, responsable del IVA de la construcción y de los impuestos de sociedades. El Gobierno Regional de Flandes es en cambio responsable de los impuestos sobre bienes e inmuebles y la tributación por la adquisición. El impuesto de sociedades es del 5% para las asociaciones de vivienda y pagan un IVA por la construcción del 12% (frente al 21%) y una tasa más baja sobre los bienes e inmuebles (*onroerende voorheffing*).

Desde las Asociaciones de vivienda se considera que el sistema de financiación es complejo, dada la coexistencia de diferentes requisitos. Consideran que el proceso es poco transparente y ponen de relieve la dificultad de planificar actuaciones a largo plazo.

6.5. Las Agencias de alquiler social

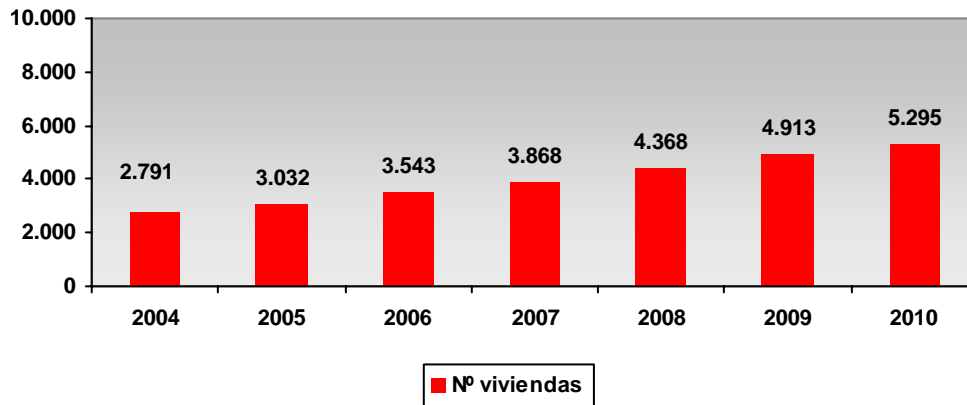
Las Agencias de Alquiler Social (*SVK, Sociale Verhuurkantoren*²⁰) tienen como misión alquilar vivienda del mercado libre con un fin social. Nacen en los años 80 con el objetivo de atender a la necesidad de vivienda de las familias más vulnerables que no pueden acceder a la vivienda social de alquiler. Posteriormente, en los años 90, las agencias de alquiler se institucionalizan.

Las Agencias de Alquiler Social actúan de intermediarios entre los/as propietarios/as de las viviendas libres y los/as inquilinos/as, asumiendo los costes de gestión y alquilando las viviendas a precio inferior al del mercado. A cambio de la menor renta de alquiler, las Agencias no cargan ninguna comisión al propietario por la gestión y se responsabilizan de su administración y de llevar a cabo pequeñas rehabilitaciones. También ofrecen apoyo individualizado a los/as inquilinos/as con problemas con el fin de prevenir la falta de vivienda.

En 2010 existen 50 Agencias de Alquiler Social acreditadas por el Gobierno Flamenco que actúan en el 79% de los municipios de la región de Flandes y gestionan 5.295.

²⁰<http://www.sociaalverhuurkantoor.be/>

Gráfico 6.6 Evolución de las viviendas gestionadas por las Agencias de Alquiler Social de Flandes, 2004-2010



Fuente: Elaboración propia. <http://www.sociaalverhuurkantoor.be/>

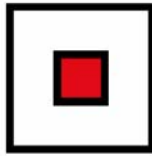
El Gobierno flamenco concede subvenciones a 37 de las 50 Agencias de Alquiler. Según los datos de 2007, la subvención máxima anual por Agencia de Alquiler era de 65.000 euros. Además se han establecido unos suplementos por vivienda en función del número de viviendas alquiladas: entre 31 y 60 viviendas, se concede una subvención adicional por vivienda de 1.500 euros al año y la cantidad desciende a 1.000 euros anuales a partir de 91 viviendas. Aproximadamente el 75% de la subvención se utiliza para gastos de personal.

Los requisitos para ser inquilino de estas viviendas son los mismos que los descritos para el acceso a la vivienda social de alquiler establecidos en el Decreto de 2007. Sin embargo, las Agencias de Alquiler Social poseen un sistema de adjudicación diferente al de la vivienda social de alquiler.

La persona debe inscribirse en una lista de espera y en el momento en que la Agencia cuenta con una vivienda de alquiler, únicamente tiene en cuenta las unidades familiares acorde al tamaño de la vivienda a alquilar. Estos candidatos se ponen por orden de acuerdo a un sistema de puntos basado en la necesidad y la antigüedad en el registro.

La mayor cantidad de puntos se concede a las familias de bajos ingresos y aquellas que necesitan urgentemente cambiar de vivienda principal. También se consideran otros criterios como son el número de hijos/as a su cargo, el número de años en el registro y la antigüedad en el municipio. La suma de estos puntos determina el lugar en la lista de espera. A la persona seleccionada se le ofrece un contrato de arrendamiento por nueve años.

La principal ventaja para el propietario que alquila su vivienda a través de las Agencias de Alquiler Social es evitar todos los trámites que realiza la agencia y la garantía de recibir la renta de alquiler. Además, si el propietario tiene unos ingresos inferiores a 50.000 euros anuales, y alquila la vivienda al menos durante 9 años a través de la Agencia, puede recibir una subvención para la rehabilitación de la misma.



7. RESUMEN Y CONCLUSIONES

7.1. El mercado de vivienda en Europa en 2010

Durante el año 2010, el mercado de la vivienda en Europa ha cambiado bastante y de manera muy dispar. En algunos países como en Alemania, Francia, Bélgica y los países nórdicos los precios de la vivienda han registrado un incremento real. En otros en cambio, los precios han experimentado fuertes caídas (Irlanda, Hungría o Chipre). El descenso de los precios ha sido moderado en países como España, Grecia o Portugal.

Los mercados de la vivienda europeos todavía no muestran signos de estabilidad y presentan características que generan importantes incertidumbres, entre las que destacan el hecho de que la recuperación esté conduciendo en algunos países a una nueva subida de precios, la sensibilidad que puede tener el mercado a un incremento de los tipos de interés, las pocas evidencias de que se haya reducido el endeudamiento hipotecario, la baja oferta de vivienda nueva y las dificultades de financiación del sector de la construcción.

En cuanto al parque de viviendas, Europa cuenta con más de 200.000 viviendas principales, lo que supone una ratio cercana a las 400 viviendas por cada 1000 habitantes, siendo España el país europeo con más vivienda por habitante (544 viviendas/1000 habitantes).

En el conjunto de Europa la vivienda en propiedad representa al 73% del parque, frente a un 23% que reside en una vivienda de alquiler, proporción muy superior a la registrada en España (13% del parque en alquiler). La vivienda social supone el 9% de las viviendas europeas, siendo los Países Bajos, Austria, la República Checa o el Reino Unido los que cuenta con más vivienda social. España se sitúa entre los países europeos con menos vivienda social de alquiler.

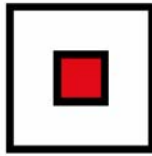
Los datos relativos a la edificación y la construcción de vivienda muestran el descenso del sector de la construcción de vivienda nueva de los últimos años en el conjunto de Europa y también evidencian la sobreactividad del sector español de la última década.

7.2. La política de vivienda social en Francia, Países Bajos y Flandes

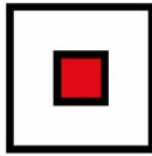
Centrando la atención en la información analizada sobre los países escogidos, cabe resumir a continuación sus principales características de la política de vivienda y las claves para el fomento de la vivienda social de alquiler:

Francia

- Aunque predomina ampliamente la vivienda en propiedad, Francia es un país con un mercado de alquiler relevante, donde la vivienda arrendada en el mercado libre tiene un peso relativo incluso superior a la protegida, fruto de una fuerte apuesta por una política fiscal favorecedora. No obstante, el número de viviendas sociales ha aumentado de manera importante en la última década.



- El Gobierno Central sigue siendo el principal responsable de la política de vivienda francesa, aunque cada vez se otorga una mayor relevancia al nivel regional o municipal.
- La promoción de vivienda social se fomenta a través de subvenciones y préstamos cualificados y con incentivos fiscales que varían en función del tipo de vivienda a promover (alquiler intermedio, alquiler social o alquiler muy social).
- Francia tiene además una fuerte regulación del mercado de alquiler protegido, establece unas rentas máximas de alquiler y unos límites de acceso a la vivienda social, priorizando la atención en las familias de bajos ingresos. La adjudicación de la vivienda social se basa en un sistema de cuotas en el que participan todos los agentes que intervienen en la promoción de la vivienda social (Gobierno Central, municipios y otros agentes).
- Hay que destacar la importancia de las ayudas a la persona para el pago de la renta de alquiler tanto de la vivienda social como del mercado libre.
- En los últimos años, la política de vivienda se ha reorientado en parte hacia la promoción de la propiedad, con la introducción de deducciones de impuestos a la compra de primera vivienda y también fomentando la venta de vivienda social en alquiler (como vía de financiación de nuevas actuaciones).
- Cabe mencionar así mismo los objetivos de mejorar la calidad de la vivienda ya existente a través de la rehabilitación, de promover la producción de vivienda de alquiler asequible y asegurar que la vivienda vacía se ponga en el mercado (impuesto sobre la vivienda vacía).

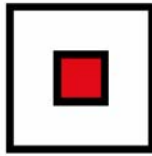


Países Bajos

- Los Países Bajos son el país europeo con más proporción de vivienda social de alquiler (32%), superior al alquiler libre (10%), aunque esa proporción ha disminuido en la última década. Con una reducción importante en la nueva edificación de vivienda social.
 - El objetivo de la política de vivienda es de carácter universal: garantizar el acceso a una vivienda adecuada para todo el mundo.
 - Las asociaciones de vivienda, empresas privadas no lucrativas juegan un papel relevante como arrendadores y gestores de la vivienda social. Por su parte, el Gobierno holandés ha regulado los alquileres de la vivienda social y el papel que dichas asociaciones de vivienda deben cumplir. Existen diversos fondos de garantía que dan cobertura a la actuación de las asociaciones.
 - Desde el gobierno holandés no se conceden ayudas a la promoción de vivienda social en alquiler, pero se han establecido tres acuerdos que favorecen la promoción de la vivienda protegida: reducción del precio del suelo, la libertad de las asociaciones de vivienda para utilizar sus activos con el fin de financiar nuevas actuaciones y el sistema de garantías que asegura el acceso a la financiación incluso en situaciones financieras difíciles.
 - También existen en los Países Bajos subsidios a la vivienda dirigidos a población de bajos ingresos.
- TM La política de vivienda en los últimos años ha puesto énfasis en la mejora y rehabilitación del parque de vivienda existentes y en la mejora de las condiciones de vida en los barrios degradados.

Región de Flandes

- La Región de Flandes cuenta con un parque de alquiler privado amplio y bastante superior al protegido.
- En Flandes se promueve vivienda social tanto para alquiler como para compra, siendo la vivienda de alquiler la que tiene una mayor representación en la última década. El parque de vivienda social aumenta de manera moderada pero constante en estos años.
- El Gobierno flamenco es responsable de la política de vivienda llevada a cabo en la Región (fundamentalmente a través de la Corporación Flamenca de Vivienda Social), pero el Gobierno federal ha mantenido algunas competencias de relevancia en el ámbito de la vivienda como son la política fiscal y la regulación del mercado de alquiler.
- Las asociaciones de vivienda (formalmente privadas pero de carácter social y vinculadas a los ayuntamientos) son las principales propietarias de la vivienda social y acceden a préstamos cualificados para la promoción y a subvenciones que compensan la diferencia entre las rentas sociales pagadas por los inquilinos y los gastos para



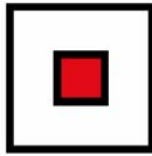
promover eficientemente. Además cuentan con un sistema fiscal favorable para la promoción de vivienda social.

- Asimismo cabe destacar el cambio de regulación de la vivienda social de alquiler que se produjo en el 2007 que introdujo por un lado más obligaciones a los posibles inquilinos (permiso de residencia permanente, periodo de prueba de dos años,...), nuevas reglas de adjudicación (posibilidad de adjudicar en función de las necesidades locales) y un nuevo sistema de cálculo de la renta de alquiler basado en el precio de la vivienda libre.
- También existen en Flandes ayudas al pago del alquiler tanto del mercado libre como del protegido.
- Finalmente, cabe destacar la actuación de las Agencias de Alquiler Social que actúan como intermediarias en el mercado de alquiler libre con el fin de atender a la necesidad de vivienda de población más vulnerable.

Conclusiones finales

Para concluir, se recogen a continuación algunos temas de interés que se han analizado a lo largo del informe:

- **La renta de alquiler social:** la renta social varía según la zona de residencia y el tipo de vivienda en Francia y depende de la calidad y el entorno en los Países Bajos. En la Región de Flandes sin embargo se ha establecido un nuevo sistema para el cálculo de la renta de vivienda social que tiene en cuenta el precio de la vivienda libre, los ingresos familiares y la calidad de la vivienda.
- **La seguridad de la tenencia:** En Francia, la vivienda social de alquiler tiene una naturaleza de indefinida, pero el no pago de la renta puede implicar el desalojo, aunque el procedimiento es largo y costoso; además se ha establecido que cuando un inquilino supera el 120% del límite de ingresos máximo establecido, éste tiene que pagar un suplemento de solidaridad en su renta mensual para compensar su buena situación económica. En la Región de Flandes, la vivienda social de alquiler pasa a tener un carácter de indefinido después de tres periodos de dos años y únicamente se puede rescindir un contrato de alquiler por decisión judicial.
- **El derecho a la compra de la vivienda social:** En Flandes existe un derecho real a comprar la vivienda social, siempre y cuando la vivienda tenga más de 15 años y el inquilino haya vivido en ella durante al menos 5 años. En Francia por el contrario no existe el derecho a compra, aunque en los últimos años se están produciendo ventas a los propios inquilinos como vía de ingresos para realizar nuevas inversiones.
- **Las fuentes de financiación de la política de vivienda:** es de reseñar el esquema francés "1% logement" que establece que toda empresa privada con más de 19 empleados tiene que pagar el 0,95% del total bruto de la masa salarial. De esta cuantía el 0,5% se destina al Fondo Nacional de ayuda a la vivienda que lo utiliza para financiar las ayudas a la persona para el pago de la vivienda y el 0,45% restante se transfiere a otras organizaciones con el fin de promover vivienda social, operaciones de renovación urbana y otras acciones relacionadas con la vivienda.



- **Las ayudas a la promoción de la vivienda social:** En Francia además de las ayudas a la promoción de vivienda social, se ha desarrollado un sistema de financiación que impulsa la promoción de viviendas en el mercado de alquiler intermedio, que se sitúa entre el segmento de la vivienda social y el alquiler del mercado libre. En los Países Bajos destaca su sistema de garantías independiente del Gobierno Central que otorga una mayor confianza a las entidades de crédito en cuanto a la situación financiera de las asociaciones de vivienda y esto facilita la concesión de préstamos en el mercado de capitales. Y en el caso de Flandes, además de préstamos cualificados, las asociaciones de vivienda reciben una corrección social regional en forma de subvención que permite cubrir el déficit causado por las rentas sociales pagadas por los inquilinos.
- **El fomento de la vivienda de alquiler libre:** Francia y los Países Bajos han desarrollado un sistema fiscal favorable para la promoción de vivienda de alquiler en el mercado libre. Y en la Región de Flandes destaca la actuación de las Agencias de alquiler social que actúan de intermediarias en el mercado libre de alquiler ofreciendo rentas sociales a población de bajos ingresos.