

Vivienda Social en la Unión Europea

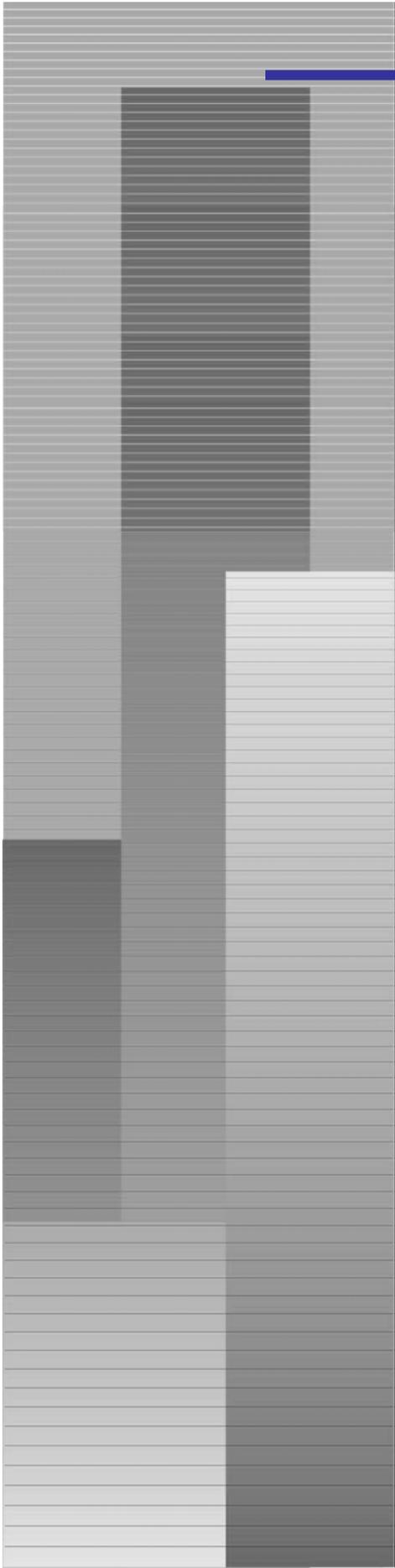
ENERO DE 2012



Universitat Politècnica de Catalunya

Centre de Política de Sòl i Valoracions





Dirección

Pilar García Almirall. Dra. Arquitecta

Elaboración

Lenimar N. Arends Morales. M.Sc. Arquitecta

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	pág. 4
2. TRAYECTORIA DE LA VIVIENDA SOCIAL EN LA UNIÓN EUROPEA	pág. 5
3. ENFOQUE DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN LA UNIÓN EUROPEA	pág. 6
4. COMENTARIOS FINALES	pág. 19
5. BIBLIOGRAFÍA	pág. 20

INTRODUCCIÓN

El presente documento fue elaborado como parte del proyecto de investigación: “Una aproximación a las políticas de vivienda y la mixtura social en Barcelona. Hacia el desarrollo de una metodología de evaluación de la vivienda social.”

Tiene como finalidad presentar una visión general de la estructura que presenta la política de vivienda en la Unión Europea. De ésta manera se hace posible observar las diferencias y puntos comunes, con respecto al cómo cada país afronta la necesidad de vivienda de su población, su enfoque de atención poblacional, el régimen de tenencia que han ido reforzando, las estrategias públicas que han asumido en cuánto a la financiación del sistema, los organismos que intervienen en la implementación de la política, entre otros aspectos.

Para esto se realizó una recopilación bibliográfica que permitiese observar los diferentes lineamientos a través de gráficos y tablas, generando un marco global que de paso a la posible comparación y análisis de las diferentes estrategias abordadas.

TRAYECTORIA DE LA VIVIENDA SOCIAL EN LA UNIÓN EUROPEA

La necesidad de crear una política que permitiera un acercamiento de la vivienda como “producto” de primera necesidad a la población con menos recursos económicos es resultado, principalmente, de la revolución industrial. Este hecho histórico a nivel mundial trajo como consecuencia las migraciones poblacionales entre el área rural y el área urbana, en busca de trabajo en las nuevas fábricas, por ende, los empresarios se vieron en la necesidad y obligación de atender los problemas de salud y alojamiento de sus empleados. Por lo que en un principio la “vivienda social” hace referencia a las viviendas destinadas a los trabajadores, por iniciativa de empresas privadas.

La vivienda social en Europa, fue rápidamente asumida por el Estado y regulada por numerosas leyes nacionales desde el siglo XIX, convirtiéndose con el paso del tiempo en un elemento indispensable para garantizar la paz social y el desarrollo económico y urbano. El primer congreso internacional de vivienda tuvo lugar en París en 1889, posteriormente, la necesidad de reconstrucción de las ciudades y el desarrollo económico por los efectos ocasionados por las guerras mundiales, además de otros factores, intensificaron la necesidad por parte de los Estados Miembros de regular y promocionar la vivienda social como motor de transformación de la sociedad europea rural a una sociedad moderna urbana. Este es el periodo de la modernización de la vivienda, de la construcción masiva, el nacimiento de las “ciudades dormitorio”. (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2009: 25)

En los años 80 y 90 se produce otro cambio importante con respecto a la vivienda social en Europa, las crisis petroleras, el retroceso en el crecimiento y la aparición del paro estructural obligó a los Estados Miembros a redefinir su política de vivienda. Debido a esto, muchos países europeos reorientaron la vivienda social en un sentido restrictivo, con una retirada significativa del apoyo público, presupuestos recortados, intervenciones públicas puntuales y vueltas a políticas de autorregulación del mercado, esta época se conoce como la época de la privatización de la vivienda social en el Reino Unido (la era de Thatcher) y la abolición de la Ley de Vivienda no lucrativa en Alemania. (Czischke y Pittini, 2007)

Actualmente, el objeto de las políticas de vivienda social a nivel europeo, ha dado un giro fundamental, si bien, antiguamente se trataba de programas dirigidos a la clase trabajadora, hoy en día se enfoca en diferentes realidades sociales, tratando de contrarrestar diversas formas de exclusión social y de discriminación en el acceso a la vivienda, tomando en cuenta diversos colectivos antiguamente segregados (mujeres, inmigrantes, jóvenes, entre otros) e incorporando una visión más amplia con respecto a la diversidad de la composición familiar que presenta la sociedad actual. La cohesión social y territorial, vuelve a ser un desafío a considerar, junto con las consideraciones de sustentabilidad ambiental, específicamente en el marco de la eficiencia energética. A su vez, el marco de estas Políticas de Vivienda, ya no depende únicamente de los Estados centrales. Cada ciudad, a través de sus Ayuntamientos y otros organismos locales, pasa a asumir un papel principal en cuanto al estudio, ejecución y control de estos Planes, permitiendo un mayor acercamiento a su propia realidad social, siempre enmarcados dentro de las regulaciones regionales y nacionales.

ENFOQUE DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN LA UNIÓN EUROPEA

En Europa, no existe una única visión con respecto al concepto o marco de actuación de la vivienda social, cada país enfoca su política de vivienda bajo diferentes criterios y las aplica según sus propios objetivos e instrumentos particulares, donde no sólo la población o colectivos a atender varía, sino también sus actuaciones con respecto al régimen de tenencia, el tamaño de las viviendas, entre otros.

Aun así, diferentes investigaciones y organismo internacionales, se han encargado de sintetizar y agrupar a los países Europeos, según diversas características generales y bajo distintos puntos de vistas, lo que permite realizar una caracterización y comparación entre ellos, logrando un visión global de las diferentes perspectivas que los caracteriza a fin de tener un conocimiento general de su forma de actuación y resultados en materia de vivienda.

Entre estos organismo internacionales, se puede mencionar el Banco Mundial, quien en conjunto con las Naciones Unidas llevan a cabo desde la década de los noventa el Programa de Indicadores de Vivienda, que compara datos de 52 países. La O.N.U con su Boletín anual de Estadísticas de Vivienda y Edificación, que recoge datos sobre población, viviendas, sus características y construcción. La Federación Hipotecaria Europea (EMF¹) muestra datos homogéneos sobre financiación de viviendas y mercado hipotecario así como también la Unión Internacional de Instituciones de Financiación de Vivienda (IUHFI²), también encontramos la Carta Europea de la Vivienda aprobada por el intergrupo de Política Urbana y Vivienda del Parlamento Europeo el 26 de abril de 2006³, entre otros.

Entre los principios generales que rigen (o deberían regir) las políticas de vivienda en todos los países de la Unión Europea, como aspectos comunes, encontramos de gran interés mencionar algunos apartados del **Dictamen del Comité Económico y Social Europeo (CESE) sobre “la vivienda y la política regional”** aprobado en febrero de 2007, en el cuál se expresa :

- “En la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea que se firmó en Niza el 7 de diciembre de 2000 se afirma que (art. II-34): «Con el fin de combatir la exclusión social y la pobreza, la Unión reconoce y respeta el derecho a una ayuda social y a una ayuda de vivienda para garantizar una existencia digna a todos aquellos que no dispongan de recursos suficientes, según las modalidades establecidas por el Derecho comunitario y las legislaciones y prácticas nacionales.»”

- “Aunque recuerda que la vivienda no es una competencia europea y que el principio de subsidiariedad se aplica plenamente en este ámbito, el CESE considera que las políticas europeas deberían aportar respuestas a este artículo de la Carta, dada la urgencia social y la escasez de vivienda para los más pobres (así como para los ciudadanos con ingresos modestos y los jóvenes que empiezan su vida profesional y familiar).”

- “La vivienda es una de las piedras angulares del modelo social europeo. Los desafíos que tiene que afrontar Europa a raíz de los cambios sociales y demográficos deben plasmarse en las políticas de

¹ Por sus siglas en inglés (<http://www.hypo.org/Content/Default.asp?PageID=159>)

² Creada en 1914 (<http://www.housingfinance.org/>)

³ <http://vlex.com/vid/52540892> (revisado julio 2011)

vivienda. El envejecimiento de la población, el empobrecimiento de las jóvenes generaciones que permanecen en el hogar paterno por falta de recursos suficientes, el acceso de las personas discapacitadas a una vivienda adecuada y el acceso de los inmigrantes a una vivienda figuran entre los aspectos que deben tenerse en cuenta.”

- “Por otra parte, es esencial fomentar la movilidad en los complejos de viviendas para garantizar la movilidad de los trabajadores. Muchos ciudadanos están «atrapados» en su vivienda, ya sea social o de su propiedad, por razones que tienen que ver con la escasez de la oferta o la fiscalidad, o incluso con las condiciones de los créditos. Para mejorar la fluidez de los mercados laborales es preciso aumentar la movilidad de la residencia.”

- “Para garantizar la competitividad de todos los territorios y favorecer la movilidad laboral, es fundamental disponer de una oferta de vivienda diversificada, tanto en lo que se refiere al modo de ocupación como a la utilización mixta de los barrios (vivienda y actividades económicas) e incluso la diversidad social, garante de la cohesión social. Algunos barrios se convierten en guetos, lo que dificulta enormemente la actividad económica.”

Para lograr estos objetivos, las políticas de vivienda europeas han planteado diferentes programas, aparte de la ejecución de nuevas viviendas accesibles, presentando alternativas como lo son las viviendas de alquiler, rehabilitación de vivienda, entre otras.

En 1996, el Parlamento Europeo publicó un informe referente a la *Política de vivienda en los Estados Miembros de la UE*⁴ en el cual clasifican a los países miembros según el aporte económico del Estado para las políticas de vivienda, así como según las características del régimen de tenencia, presentando así cuatro grandes grupos:

1. Los Países Bajos, Suecia y el Reino Unido se caracterizan por una intensa intervención estatal. Estos países cuentan con los sectores de viviendas sociales de alquiler más extensos de la Unión Europea y sus Gobiernos dedican más del 3% del PIB a la política de vivienda.
2. En Austria, Dinamarca, Francia y Alemania se ha producido un desplazamiento menor del mercado y se han mantenido unos sectores de viviendas privadas de alquiler amplios. El gasto del Estado en política de vivienda generalmente es del orden del 12% del PIB.
3. Irlanda, Italia, Bélgica, Finlandia y Luxemburgo forman un grupo dispar, pero todos disponen de sectores amplios de viviendas en propiedad y de sectores de viviendas sociales de alquiler relativamente pequeños. El gasto del Estado en política de vivienda se limita por lo general a un 1% del PIB aproximadamente.
4. Portugal, España y Grecia tienen sectores particularmente grandes de viviendas ocupadas por sus propietarios, unos sectores mínimos de viviendas sociales de alquiler y (hasta hace poco)

⁴ http://www.europarl.europa.eu/workingpapers/soci/w14/summary_es.htm

unos sectores privados de alquiler de baja calidad y en declive. El gasto del Estado en política de vivienda es inferior al 1% del PIB.

Por otra parte, el Observatorio Europeo de la vivienda Social del CECODHAS⁵, realiza una clasificación de la política de vivienda en Europa según el enfoque de la población a atender, en este caso, presenta dos grandes grupos: *Universalista* y *Focalizado*, a su vez este último lo sub-dividen en: “Generalista” y “Residual”. Estos explican que los países con enfoque “Universalista”, son aquellos que tienen como objetivo proveer a toda la población con vivienda de calidad a un precio asequible para todos, entre estos países colocan a: Suecia, Holanda y Dinamarca. Mientras que, el enfoque “Focalizado”, trata el concepto de vivienda social centrándose en la atención de grupos desfavorecidos (excluidos del mercado, bien sea por recursos económico o por otros aspectos sociales).

Tabla nº 1. Enfoques de Vivienda Social en la UE.

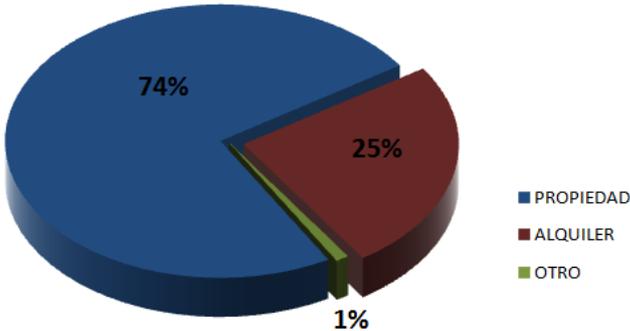
Criterio de adjudicación	Universalista	Focalizado	
		Generalista	Residual
Tamaño del sector de vivienda social			
≥ 20%	Holanda Dinamarca Suecia	Austria	Reino Unido
11% - 19%		República Checa Finlandia Francia Polonia	Francia
5% - 10%		Bélgica Alemania Italia	Irlanda Bélgica Estonia Alemania Malta
0% - 4%		Eslovenia Luxemburgo Grecia	Hungría Cyprus Portugal Bulgaria Lituania Latvia España

Fuente: CECODHAS Social Housing Observatory (2007)

⁵ Federación Europea de vivienda social, cooperativa y pública. Es una red europea para la promoción del derecho de una vivienda digna para todos, fundada en 1988, donde se encuentra el proyecto: Observatorio Europeo de Vivienda Social (<http://www.housingeurope.eu/>)

Con respecto al régimen de tenencia, cabe destacar que el régimen de *propiedad* es el predominante entre los países miembros de la Unión Europea. Únicamente en Alemania existe una mayor proporción de viviendas alquiladas que propias, según los datos del informe del OVV6, en el cuál presentan un promedio donde el 74% del parque de viviendas europeo es en propiedad, un 25% corresponden a viviendas de alquiler y el 1% restante a otras situaciones.

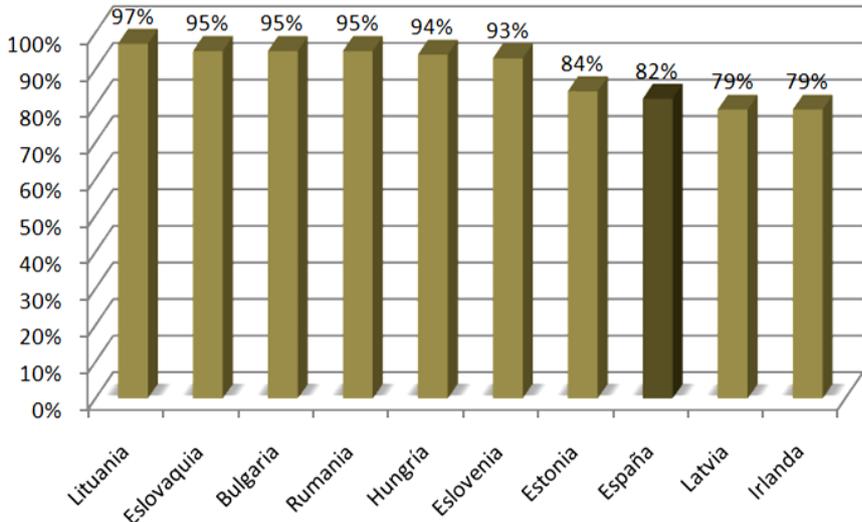
Gráfico nº 1. Promedio del régimen de tenencia de las viviendas en Europa.



Fuente: elaboración propia según los datos presentados por el OVV, extraídos de: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008

Analizando cada país independientemente, se observa una gran diversidad porcentual, donde el régimen de Propiedad se sitúa entre el 43% (Alemania) y un 97% (Lituania), pudiéndose realizar un ranking de los diez países europeos con mayor porcentaje de vivienda en propiedad, entre los cuáles ubican a España en el octavo lugar:

Gráfico nº 2. Los diez países europeos con mayor proporción de viviendas en propiedad.

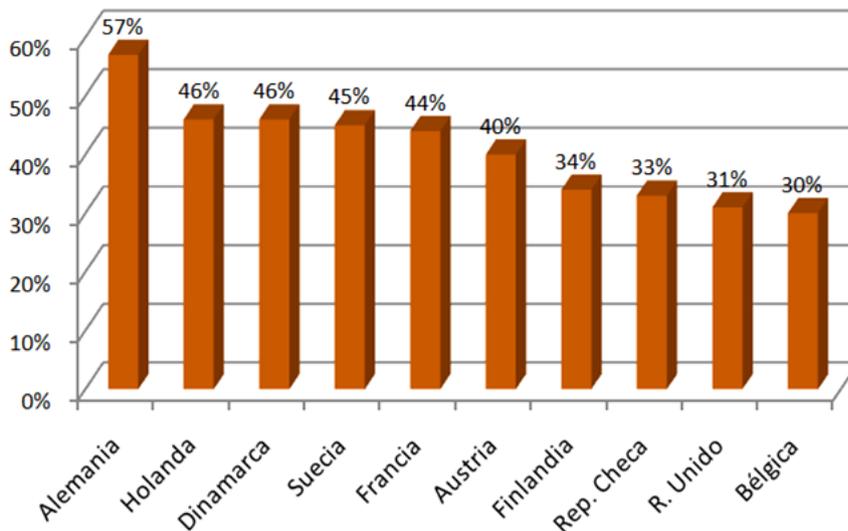


Fuente: elaboración propia según los datos presentados por el OVV, extraídos de: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

⁶ Observatorio Vasco de la Vivienda.

En cuanto al régimen de alquiler, el margen de representación se sitúa entre el 57% (Alemania) y el 3% (Lituania). Cabe resaltar, que casi todos los países que entran en este ranking (gráfico nº 3), son países de la UE-15. En este caso, España ocupa la posición nº 21 entre los 27 países europeos del ranking de países con vivienda en alquiler.

Gráfico nº 3. Los diez países europeos con mayor proporción de viviendas en alquiler.



Fuente: elaboración propia según los datos presentados por el OVV, extraídos de: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

Éste último régimen, se puede dividir a su vez en alquiler privado y alquiler social. En Europa se estima que el 16% de las viviendas en alquiler pertenece al sector privado, mientras que un 9% se refiere al mercado de alquiler social, o protegido. A continuación se presenta una tabla donde se observa claramente el porcentaje según el régimen de tenencia en cada país europeo:

Tabla nº 2. Distribución porcentual según el régimen de tenencia.

	Propiedad	Alquiler		Otra situación	TOTAL
		Social	Privado		
Alemania	43	6	51	0	100
Austria	58	21	19	2	100
Bélgica	68	7	23	2	100
Bulgaria	95	2	3	0	100
Chipre	79	3	18	0	100
Dinamarca	53	20	26	1	100
Eslovaquia	95	4	1	0	100
Eslovenia	93	4	3	0	100
España	82	1	10	7	100
Estonia	84	7	9	0	100
Finlandia	63	18	16	3	100
Francia	56	19	25	0	100
Grecia	74	0	20	6	100
Hungría	94	4	2	0	100
Irlanda	79	8	13	0	100
Italia	73	5	14	8	100
Letonia	79	1	20	0	100
Lituania	97	2	1	0	100
Luxemburgo	70	2	25	3	100
Malta	74	6	20	0	100
Países Bajos	54	35	11	0	100
Polonia	75	12	13	0	100
Portugal	75	3	18	4	100
Reino Unido	69	21	10	0	100
República Checa	66	20	13	1	100
Rumania	95	2	2	1	100
Suecia	55	18	27	0	100
PROMEDIO UE-27	74	9	16	1	100.0

Según estos datos, se observa que Holanda cuenta con el mayor parque de alquiler social de Europa (35%), seguido de Austria y Reino Unido (ambos con 21%). Por su parte, España, únicamente presente un 1% de su stock de vivienda destinados alquiler social o protegido, ubicándose así en el puesto 25 de los 27 países de la UE.

Fuente: Datos presentados por el OVV, extraídos de: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

En general, se puede agrupar los países de la UE, en cuatro grupos según el régimen de tenencia de la vivienda:

1. Países con **Fuerte predominio de la vivienda en Propiedad.**
2. Países con **Predominio de la vivienda en propiedad** y con **mayor presencia del Alquiler Privado sobre el Alquiler Social.**
3. Países con **Predominio de la vivienda en propiedad** y con **mayor presencia del Alquiler Social sobre el Alquiler Privado.**
4. Países con **Predominio de la vivienda en Alquiler.**

Tabla nº 3. Clasificación en función del régimen de tenencia

Fuerte predominio de la vivienda en propiedad (más del 75%)	Predominio de la vivienda en propiedad (51% al 75%) Y Alquiler Privado mayor que Alquiler Social	Predominio de la vivienda en propiedad (51% al 75%) Y Alquiler Social mayor que Alquiler Privado	Predominio de la vivienda en Alquiler
Bulgaria Chipre Estonia Hungría Irlanda Polonia España Lituania Letonia Rumania Eslovenia Eslovaquia España	Bélgica Dinamarca Francia Grecia Italia Luxemburgo Malta Portugal Suecia	Austria República Checa Finlandia Países Bajos Reino Unido	Alemania

Fuente: Datos presentados por el OVV, extraídos de: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

En la búsqueda de una mayor eficiencia en las políticas de vivienda, muchos países han ampliado y flexibilizado sus estrategias de intervención pública, así como su capacidad para adaptarse a las diferentes necesidades locales. Este proceso de descentralización ha llamado a reforzar los vínculos entre los hogares que se benefician, los actores locales y los proveedores de vivienda social. Sin embargo, la descentralización ha sucedido en diferentes grados a través de los Estados miembros, por ejemplo, Bélgica es el único país de la UE donde la descentralización (o la "regionalización") se aplica plenamente, es decir, hay una total autonomía en cada región (Bruselas, Valonia, y Flandes) en el campo de las políticas de vivienda. Por otro lado, Alemania, Austria, España e Italia, el estado central comparte competencias con las autoridades centrales. En todos los demás países la política de vivienda es más que todo competencia del Estado central. (Czischke y Pittini, 2007:23).

Entre las acciones y nuevas estrategias empleadas por varios países de la EU, encontramos la *Política de Alquiler*, la cual se orienta a la expansión del mercado en cuanto a la oferta de alquileres económicos, que integran el coste de la producción real del alojamiento social y subvenciones a promotores de construcción. A su vez, esta política se apoya a través de las ayudas a los inquilinos. Otra estrategia, se

refiere a la *rehabilitación y renovación del parque existente*. Y por otro lado se observa un apoyo para el *acceso a la vivienda en propiedad*, para este concepto, los Estados se centran en crear las condiciones para que cada individuo adquiera la “riqueza” necesaria en el mercado, para satisfacer por sí mismos sus necesidades de seguridad social (educación, salud, vivienda, otros). En esta concepción, sólo los hogares muy vulnerables son atendidos por el Estado, preferiblemente a través de transferencias directas. (Czischke y Pittini, 2007: 25).

País	Aumento de la producción de la Vivienda Social	Promoción del acceso a la vivienda en propiedad	Mejora del stock de vivienda existente (rehabilitación, renovación)	Venta de vivienda social	Otras políticas desarrolladas
AUSTRIA				Venta al inquilino asentado (no aplicado ampliamente)	
BELGICA	X			Depende de la región (*)	
BULGARIA				Venta al inquilino asentado bajo condiciones específicas	Elaborando políticas de vivienda
CHIPRE		X		No	Rehabilitación de viviendas para refugiados
REPÚBLICA CHECA	X	X	X	Venta al inquilino asentado	Cerrar la brecha entre las rentas del mercado regulado y libre
DINAMARCA	X	X		Venta al inquilino asentado (con la aprobación de la organización de inquilinos, en el municipio y el propietario)	Incremento de la mezcla social
ESTONIA			X	Venta al inquilino asentado	Promoción del sector de alquiler
FINLANDIA				Venta al inquilino asentado (no aplicado ampliamente)	Promoción de viviendas sostenibles (ahorro energético, entre otros)
FRANCIA	X	X	X	Venta al inquilino asentado (no aplicado ampliamente)	
ALEMANIA			X	Venta de empresas municipales a los fondos de inversión internacional	Hacer frente al aumento de la diferenciación regional de los mercados de vivienda
GRECIA		X		(sólo viviendas sociales para el acceso a propiedad)	
HUNGRÍA	X	X		No	Promover el sector de alquiler privado con fines sociales
IRLANDA	X	X		Venta al inquilino asentado (también propiedad compartida)	Promoción de comunidades sostenibles
ITALIA	X	X		Venta al inquilino asentado (regulado por leyes regionales)	

País (Cont.)	Aumento de la producción de la Vivienda Social	Promoción del acceso a la vivienda en propiedad	Mejora del stock de vivienda existente (rehabilitación, renovación)	Venta de vivienda social	Otras políticas desarrolladas
LETONIA	X		X	No	
LITUANIA	X		X	No	- Aumento del sector de vivienda - Promoción del sector de alquiler
LUXEMBURGO	X	X		Venta al inquilino asentado	Promoción del sector de alquiler
MALTA	X	X		Venta al inquilino asentado (también propiedad compartida)	
HOLANDA			X	Venta al inquilino asentado, venta de inmuebles a los inversionista	
POLONIA	X		X	Venta al inquilino asentado	
PORTUGAL				Venta al inquilino asentado, venta de inmuebles a los inversionista	Reubicación de las familias que viven en viviendas inadecuadas
RUMANIA	X		X	No	Aumento del sector de vivienda
ESLOVAQUIA	X	X	X	Venta al inquilino asentado	
ESLOVENIA	X			Venta al inquilino asentado (no en las viviendas públicas)	Aumento del sector de vivienda
ESPAÑA	X	X	X	Venta al inquilino asentado luego de cierto período de tiempo	
SUECIA				Venta al inquilino asentado, venta de inmuebles a inversionista (en desarrollo)	- Reintroducción de las fortalezas del mercado - Descentralización hacia las autoridades locales
REINO UNIDO	X			Derecho a compra	Promoción de comunidades sostenibles

(*) La venta de viviendas sociales está prohibida en la Región de Bruselas, pero no en las otras dos regiones. Flanders tiene la mayor proporción de viviendas sociales para la venta. En la región de Flemish existe el derecho a comprar de los inquilinos asentados pero, bajo ciertas condiciones: uso de la vivienda por 15 años; el inquilino ha ocupado la vivienda ininterrumpidamente desde al menos 5 años; no ser propietario de otro inmueble.

Fuente: CECODHAS – Observatorio Social de la Vivienda en base a los datos de los países correspondiente. (2007)_ Traducción propia.

Con respecto al **Marco Legal**, cada país cuenta con un patrimonio de vivienda social desigual, estrategias y enfoques de actuación diferentes, todo esto se ve reflejado (y en parte es producto) de las diferencias en cuanto al tema del marco normativo que regula esta área. En la siguiente tabla, presentada en el informe del OVV, 2009, en base a los datos del CECODHAS-USH-Dexia, 2008, se puede comparar, los instrumentos legales por los que se rige cada país de la UE.

Tabla nº 5. Marco Legal de la vivienda social en EU.

País	Marco legal en materia de vivienda social
AUSTRIA	Conjunto de actos jurídicos, incluidos los de la Ley de 1979 de vivienda no lucrativa
BELGICA	Leyes de Vivienda regionales
BULGARIA	Ley Municipal de Propiedad
CHIPRE	Ley de subvenciones de vivienda de 2001
REPÚBLICA CHECA	Ley de 2003, que define el concepto de vivienda social (grupos destinatarios)
DINAMARCA	Ley de alquiler para vivienda social
ESTONIA	Conjunto de leyes recientes sobre las cooperativas y asociaciones sin ánimo de lucro
FINLANDIA	Ley ARAVA de 1949 sobre vivienda subvencionada
FRANCIA	Conjunto de leyes codificadas en el edificio y Ley de Vivienda (Código de la construcción y de la viviendas)
ALEMANIA	Ley de vivienda de 1950 y 1956 Ley de vivienda no lucrativa abolida en 1990
GRECIA	1954 Ley de Vivienda de OEK
HUNGRIA	1993 Ley de Vivienda Social de Alquiler
IRLANDA	1988 Ley de Vivienda Social
ITALIA	Ley de 1998 de confiar la vivienda social a las Regiones y Municipios Muchas leyes que regulan las empresas de vivienda pública
LETONIA	Leyes de 1995, 1997, 2002 y 2003 de vivienda social, no lucrativas y de privatización
LITUANIA	6 diferentes leyes de 1996, 1997 y 2000
LUXEMBURGO	Ley de 1979 + Pacto de la Vivienda de 2006
MALTA	Ley que establece la autoridad de vivienda de 1976
HOLANDA	Ley de Vivienda de 1901
POLONIA	Decreto sobre la Gestión de la vivienda social de 1993 (BBSH) Ley de vivienda social de 2005
PORTUGAL	Ley que establece el Fondo de Desarrollo de la Vivienda, el Instituto Nacional de Vivienda y de IGAPHE (Gestión pública de la vivienda)
RUMANIA	Ley de Vivienda social de 1994
ESLOVAQUIA	Ley de Vivienda de 1991, definición de vivienda social
ESLOVENIA	Ley de Vivienda de 2003, definición de vivienda no lucrativa.
ESPAÑA	Plan Nacional de Vivienda
SUECIA	Ley específica sobre empresas de vivienda municipal Ley de alquiler que obliga a negociar los alquileres
REINO UNIDO	Leyes regionales de vivienda

Fuente: Datos presentados por el OVV, extraídos de: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

En un artículo publicado por la Universidad de Delft, en Holanda en el 2010, acerca de las estadísticas de Viviendas de la Unión Europea, hacen una clasificación del rol que cada Estado asume con respecto a los objetivos principales de sus políticas de vivienda, de igual forma se especifica el tipo de ayuda que cada gobierno asume, bien sea de ayudas económicas hacia el sector de la construcción, o ayudas directas a las familias. Por otro lado, el Observatorio Europeo de Vivienda Social del CECODHAS en su informe de *Housing Europe* del 2007 presenta una clasificación de los países con respecto a las Políticas de Regeneración Urbanas y Comunidades Sustentables, agrupándolos en tres grupos según la prioridad que le den a uno de los tres temas generales: *Renovación Urbana*, *Sustentabilidad Ambiental*, *Programas de Regeneración Urbana Integrales*. Uniendo esta información se crea la siguiente tabla, presentando así una visión global de este tema en materia de vivienda, acciones urbanas y sustentabilidad ambiental de la Unión Europea.

Tabla nº 6. Objetivos y Prioridades en cuanto a la Política de Vivienda, Regeneración Urbana y Sustentabilidad de los países de la UE.

País	Objetivo principal de la Política de Vivienda *	Tipo de ayuda *		Prioridades en cuanto a Políticas de Regeneración Urbana y Comunidades Sustentables. **
		A la Construcción (S/N)	A la Familia (S/N)	
AUSTRIA	Combinar las fuerzas del Mercado con el apoyo del Estado para conseguir viviendas asequibles para la mayoría de la población	S	S	Programas de Regeneración Urbana Integrada (Mezcla social / evitar la segregación; Desarrollo económico local; Participación comunitaria)
BELGICA	Promover la propiedad de la vivienda y proveer suficiente vivienda social.	S	S	Renovación Urbana (Reconstrucción, Rehabilitación, Renovación)
BULGARIA	1. Poner fin al deterioro de la condición de los edificios residenciales existentes a través de la implementación del Programa Nacional para la Renovación de Edificios Residenciales en la República de Bulgaria. 2. Creación de un mecanismo eficaz para proveer nuevas viviendas de bajo costo a través de: a. Aumentar el número de edificios municipales para alquiler b. Promover el establecimiento de Asociaciones de Vivienda c. Integración de edificios de alquiler público y privado		S	
CHIPRE	1. Ayudar a las familias de bajos y medianos ingresos a adquirir una casa a través de beneficios fiscales, precios subsidiados y préstamos a bajo interés, y 2. Continuar el mejoramiento y la restauración de las viviendas estatales de refugiados	-	-	
REPÚBLICA CHECA	Crear condiciones bajo las cuales cada familia sea capaz de asegurar vivienda adecuada, apropiada para sus necesidades y su situación financiera, ya sea por sus propios medios o con el apoyo del Estado.	S	S	Renovación Urbana (Reconstrucción, Rehabilitación, Renovación)
DINAMARCA	Asegurar que existan viviendas buenas y saludables disponibles a toda la población, a través de una oferta integral de vivienda.	-	S	Programas de Regeneración Urbana Integrada (Mezcla social / evitar la segregación; Desarrollo económico local; Participación comunitaria)
ESTONIA	Proporcionar a todos los residentes con una opción para escoger su lugar de vivienda y crear condiciones en el Mercado de Vivienda (a través de regulaciones legales, regulación institucional y medidas de apoyo) que permitan a los propietarios, inquilinos y organizaciones de viviendas iniciadas por los ciudadanos resolver sus problemas de modo independiente, así como llevar a cabo estrategias individuales de vivienda.	-	-	- Sustentabilidad Ambiental (Ahorro energético, Mejora del entorno vital) - Programas de Regeneración Urbana Integrada (Mezcla social / evitar la segregación; Desarrollo económico local; Participación comunitaria)
FINLANDIA	Asegurar un mercado de vivienda estable, social y regionalmente balanceado, para eliminar la escasez y falta de vivienda, mejorar la calidad de vivienda, asegurar que la vivienda esté disponible a costos razonables y hacer más fácil a la gente y las familias encontrar vivienda que se corresponda con sus necesidades actuales.	S	S	- Renovación Urbana (Reconstrucción, Rehabilitación, Renovación) - Programas de Regeneración Urbana Integrada (Mezcla social / evitar la segregación; Desarrollo económico local; Participación comunitaria)
FRANCIA	En Francia se plantea sobre el supuesto que para que cada persona tenga vivienda según sus deseos, deben tomarse acciones y decisiones en cada nivel de la cadena de vivienda. Esto incluye: facilitar la propiedad de la vivienda y estimular el alquiler privado y la producción de vivienda social.	S	S	- Renovación Urbana (Reconstrucción, Rehabilitación, Renovación) - Programas de Regeneración Urbana Integrada (Mezcla social / evitar la segregación; Desarrollo económico local; Participación comunitaria)

País (cont.)	Objetivo principal de la Política de Vivienda *	Tipo de ayuda *		Prioridades en cuanto a Políticas de Regeneración Urbana y Comunidades Sustentables. **
		A la Construcción (S/N)	A la Familia (S/N)	
ALEMANIA	Una importante tarea es diseñar una gama de políticas de vivienda necesarias para encarar el incremento de la diferenciación regional de mercados de vivienda. Al mismo tiempo, la política de vivienda nacional tiene que hacer una contribución razonable a los principales retos políticos como disposiciones y planes para la jubilación privada promoviendo la ocupación de las viviendas por sus dueños, reduciendo el consumo de energía, mejorando las condiciones de vida para familias con niños en ciudades y estabilizando el mercado laboral	S	S	- Renovación Urbana (Reconstrucción, Rehabilitación, Renovación) - Sustentabilidad Ambiental (Ahorro energético, Mejora del entorno vital) - Programas de Regeneración Urbana Integrada (Mezcla social / evitar la segregación; Desarrollo económico local; Participación comunitaria)
GRECIA	Orientados principalmente a la promoción de la vivienda en propiedad, a través de un sistema racional y efectivo de financiamiento e impuestos.	S	S	- Renovación Urbana (Reconstrucción, Rehabilitación, Renovación) - Sustentabilidad Ambiental (Ahorro energético, Mejora del entorno vital) - Programas de Regeneración Urbana Integrada (Mezcla social / evitar la segregación; Desarrollo económico local; Participación comunitaria)
HUNGRIA	Apoyo a familias jóvenes con niños a comprar su propio piso; apoyar a las familias de bajos ingresos a través del incremento de ofertas de viviendas de alquiler; subsidios para la renovación de ahorro energético en los edificios prefabricados.	-	-	Renovación Urbana (Reconstrucción, Rehabilitación, Renovación)
IRLANDA	Hacer posible a todas las familias el tener una vivienda asequible de buena calidad, adecuada a sus necesidades, en un buen ambiente, tanto como sea posible, en el tipo de tenencia de su elección.	-	-	Programas de Regeneración Urbana Integrada (Mezcla social / evitar la segregación; Desarrollo económico local; Participación comunitaria)
ITALIA	El Plan Nacional de Vivienda 2009 (Art. 11, D.L. 112/2008 – Ley del 6 de Agosto 2008, n. 133) introduce los contenidos fundamentales de un nuevo Plan de vivienda diseñado para abordar el problema de vivienda de un modo directo y orgánico. Entre los principales aspectos que caracterizan este plan, el plan incluye un concepto nuevo más amplio de vivienda social superando de las formas tradicionales de vivienda pública y definiendo el rol estratégico para el país de la regeneración social y urbana. Los principales objetivos de este plan son: - Integrar fondos inmobiliarios nacionales y locales, - Aumentar los activos de viviendas públicas (fondos del Estado, regiones, municipalidades y otros organismos públicos y la venta de activos). - Financiar la promoción de viviendas (incluidas las privadas). - Facilitar una cooperativa de vivienda. - Planes integrales (incluyendo también la vivienda social). - Nuevas viviendas y rehabilitación de viviendas sociales públicas.	S	S	- Renovación Urbana (Reconstrucción, Rehabilitación, Renovación) - Programas de Regeneración Urbana Integrada (Mezcla social / evitar la segregación; Desarrollo económico local; Participación comunitaria)
LETONIA	Ofrecer a todos los residentes una opción para seleccionar su lugar de habitación y crear las condiciones en el mercado de viviendas (a través de la regulación legal, regulación institucional y medidas de apoyo) que permitan a los propietarios, inquilinos y organizaciones de vivienda iniciadas por los ciudadanos ofrecer habitación asequible. El documento sobre Política de Vivienda, publicado en 1996, define la tarea principal de la Política de Vivienda Nacional como la mejora del acceso a la vivienda de buena calidad para todos los residentes y a un costo razonable. Una Estrategia de Política de Vivienda para el 2006-2020 está siendo desarrollada en la actualidad por el Ministro de Desarrollo Regional y Gobiernos Locales. La estrategia determinará las políticas de vivienda estatales para los próximos 14 años e incluirá los principales principios de la política de vivienda, objetivos y tendencias de futuras acciones que reflejarán prioridades de desarrollo de políticas de vivienda.	-	-	-

País (cont.)	Objetivo principal de la Política de Vivienda *	Tipo de ayuda *		Prioridades en cuanto a Políticas de Regeneración Urbana y Comunidades Sustentables. **
		A la Construcción (S/N)	A la Familia (S/N)	
LITUANIA	<ul style="list-style-type: none"> - Motivar la iniciativa privada, incluyendo la iniciativa público-privada, en los campos de construcción de viviendas y supervisión de apartamentos. - Desarrollar el mercado de viviendas mientras se mantiene un nivel de viviendas no comerciales. - Promover el buen diseño de viviendas y - Estimular el aislamiento y renovación física de viviendas 	-	-	-
LUXEMBURGO	<p>La política de vivienda (2009-2014) persistirá en un enfoque integrado, en particular en lo concerniente a las articulaciones desplazamiento-vivienda-actividades profesionales y de ocio las cuales son esenciales para la construcción de ciudades estables y conglomerados de villas de calidad.</p> <p>En el espíritu de la Ley "Pacto de Vivienda" (22-10-2008) y del Plan de Vivienda sectorial, esta política será llevada a cabo por el Gobierno en estrecha colaboración con las municipalidades, quienes ahora tienen –además de sus competencias en planeamiento urbano y municipal-instrumentos para intervenir directamente en el sector vivienda funcionando principalmente de acuerdo al equilibrio entre demanda y oferta de vivienda.</p> <p>EL plan sectorial de vivienda será finalizado en poco tiempo.</p> <p>Como los promotores de vivienda pública deben jugar un rol más importante en el sector vivienda, la estructura y misiones del Fondo Nacional de Vivienda será reorganizado (problema principal: el precio de los terrenos para la construcción es muy costoso, especialmente en y alrededor de la capital y las ciudades principales).</p>	S	S	Sustentabilidad Ambiental (Ahorro energético, Mejora del entorno vital)
MALTA	<p>Promover la vivienda en propiedad; proveer viviendas dignas para todos; subvencionar el acondicionamiento y reparación de viviendas; proveer vivienda de alquiler subvencionada para grupos de bajos ingresos; desarrollo de programas de construcción de viviendas asequibles; estimular el mercado de alquiler y el uso del stock de viviendas vacías; incrementar el acceso a viviendas residenciales; proveer refugios a grupos específicos y estimular la colaboración entre empresas privadas y empresas no gubernamentales, para acceder a terrenos de bajo costo para viviendas y mejorar la conservación del stock de viviendas sociales.</p>	-	-	-
HOLANDA	<p>Acelerar la <u>reestructuración</u> de barrios y la producción de viviendas, especialmente en las ciudades; alcanzar y sostener un clima de vida sólido y sostenible; abordar vecindarios inseguros y descuidados y prevenir que otras áreas puedan deteriorarse de esas maneras; promover la vivienda en propiedad; hacer la vida en la ciudad más atractiva para las familias de ingresos medios y altos y asegurar viviendas asequibles.</p>	S	N	<ul style="list-style-type: none"> - Renovación Urbana (Reconstrucción, Rehabilitación, Renovación) - Programas de Regeneración Urbana Integrada (Mezcla social / evitar la segregación; Desarrollo económico local; Participación comunitaria)
POLONIA	<p>Bajar los costos de construcción y mejorar la disponibilidad de recursos financieros; asegurar la expansión de viviendas con fines de alquiler tanto del sector privado como de sectores no lucrativos; mejorar la movilidad espacial de la mano de obra a través del stock de viviendas existentes; revitalizar las áreas urbanas; dar apoyo tanto a las municipalidades como a organizaciones no gubernamentales en lo relativo a viviendas temporales</p>	S	S	Renovación Urbana (Reconstrucción, Rehabilitación, Renovación)
PORTUGAL	<p>El Artículo 65 de la Constitución Portuguesa declara el derecho a la vivienda. Dentro de este contexto, el Gobierno requiere adoptar políticas de vivienda que aseguren a todos los ciudadanos el acceso a viviendas adecuadas, y proveer los recursos e instrumentos necesarios para implementar dicha política.</p>	S	S	<ul style="list-style-type: none"> - Programas de Regeneración Urbana Integrada (Mezcla social / evitar la segregación; Desarrollo económico local; Participación comunitaria)

País (cont.)	Objetivo principal de la Política de Vivienda *	Tipo de ayuda *		Prioridades en cuanto a Políticas de Regeneración Urbana y Comunidades Sustentables. **
		A la Construcción (S/N)	A la Familia (S/N)	
RUMANIA	Asegurar un marco de desarrollo sustentable para asentamientos humanos y la oferta de viviendas dignas para todos; asegurar condiciones de vida dignas para gente con discapacidades; crear instrumentos financieros y técnicos para hacer frente a la demanda de viviendas; asegurar herramientas, metodologías y técnicas necesarias para implementar programas dirigidos a mejorar la calidad de vida y la mezcla social.	S	S	-
ESLOVAQUIA	Modificar medidas de apoyo para el desarrollo de las viviendas y de este modo dar apoyo estatal apropiadamente diferenciado para la construcción de viviendas a los diferentes grupos de ingreso dentro de la población.	S	S	-
ESLOVENIA	El Programa de Vivienda Nacional para el período 2000-2009 tiene como objetivo permitir la construcción de 10.000 nuevas viviendas al año y satisfacer las necesidades de vivienda en el país, incluyendo las viviendas de interés social.	N	S	-
ESPAÑA	Ayudar a las personas a tener acceso a la vivienda mediante el incremento de la proporción de viviendas subsidiadas en el mercado principal de vivienda, ayudando a los posibles compradores de primera casa hasta la edad de 35 -los destinatarios del 80% de los fondos- impulsando el mercado de alquiler subvencionado, dando tratamiento de financiamiento preferencial a grupos específicos, apoyo a la revitalización de ciudades y vecindarios al estimular su rehabilitación y uso sostenible de los terrenos de construcción y, especialmente dirigido a la vivienda pública subsidiada.	S	S	- Renovación Urbana (Reconstrucción, Rehabilitación, Renovación) - Programas de Regeneración Urbana Integrada (Mezcla social / evitar la segregación; Desarrollo económico local; Participación comunitaria)
SUECIA	El objetivo de Política de Vivienda es a largo plazo el buen funcionamiento de los mercados de vivienda donde la demanda de los consumidores consiga una oferta de vivienda que se corresponda con las necesidades de vivienda de los consumidores. Demanda relacionada con las metas: - Libertad de elección en el mercado de vivienda - Costos razonables de vivienda - Buenas posibilidades para entrar al mercado de vivienda Oferta relacionada con las Metas: - Buen funcionamiento de los mercados de vivienda con un marco regulador a largo plazo, estable, con condiciones predecibles para la construcción, el manejo, gestión y propiedad de las viviendas de todo tipo de tenencia. - Mercados de vivienda que contribuyan al buen funcionamiento del Mercado laboral en todo el país. - Una Buena competencia en la industria de la construcción en mercado de vivienda - Viviendas sostenibles a largo plazo de Buena calidad.	S pero para ser eliminados después de 2006	S	- Sustentabilidad Ambiental (Ahorro energético, Mejora del entorno vital) - Programas de Regeneración Urbana Integrada (Mezcla social / evitar la segregación; Desarrollo económico local; Participación comunitaria)
REINO UNIDO	-	-	S	- Programas de Regeneración Urbana Integrada (Mezcla social / evitar la segregación; Desarrollo económico local; Participación comunitaria)

Fuente: * Dol y Haffner. *Housing Statistics in the European Union 2010*. Delft University of Technology. Holanda, 2010 _ Traducción propia.

** Czischke y Pittini. *HOUSING EUROPE 2007. REVIEW OF SOCIAL, CO-OPERATIVE AND PUBLIC HOUSING IN THE 27 EU MEMBER STATES*. CECODHAS European Social Housing Observatory, Bruselas, 2007. _ Traducción propia.

COMENTARIOS FINALES

A lo largo de este documento, se ha presentado las diversas visiones que existen en materia de vivienda en la Unión Europea, sus diferentes líneas de actuación, entendiéndose que cada país europeo ha asumido la responsabilidad social de distinta naturaleza, algunos concentrando su esfuerzo hacia la política de precios o a la accesibilidad financiera. Una minoría de estos países dirige su política a atender la necesidad de vivienda de toda su población, mientras que una mayoría mantiene una atención focalizada, concentrándose en la atención de los colectivos más desfavorecidos. Sobre esta base, cada país europeo ha adquirido responsabilidades públicas generando instrumentos de intervención diferentes favoreciendo en algunos casos la vivienda en propiedad y en otros la vivienda en alquiler social o privado.

Aun así, es posible identificar aspectos que se mantienen como característica común en bastantes países:

- La descentralización es el aspecto que más se generaliza, donde las responsabilidades del Estado se delega a los entes regionales y/o locales. Reforzándose el papel de los Ayuntamientos y comunidades locales, para alcanzar una política más adaptada a la realidad social de cada localidad.
- Esta Gestión municipal se realiza también a través de entidades públicas, cooperativas o de empresas sin fines de lucro.
- La mayoría de los países europeos actualmente, se mantienen en continua evaluación de sus políticas, con la finalidad de alcanzar una mayor eficiencia en su gestión, así como a su vez, modificar sus políticas para responder a los lineamientos generales que imparten los Organismos Internacionales, con respecto a temas como la inclusión social, sostenibilidad ambiental, entre otros.
- Ampliación del abanico de grupos de atención, respondiendo a la realidad actual, en cuanto al cambio de la composición familiar, donde el concepto de “familia nuclear” se deja a un lado para ser considerado diferentes grupos de convivencia, y destinados a diferentes grupos etarios.
- Diversidad en la oferta de accesibilidad a la vivienda, bien sea por diferentes propuestas de régimen de tenencia, ayudas financieras o de subvención a los solicitantes.
- La oferta de vivienda en régimen de alquiler, es el aspecto en el que mayor diferencia se observa al momento de comparar las Políticas de Vivienda de todos los países miembros de la UE, con respecto al porcentaje del parque destinado para esto.
- Ninguno de los países que se enfocaron en priorizar la política de alquiler o las viviendas en propiedad, consideran que hoy en día sus parques de vivienda ofrezcan la estructura óptima para los actuales hogares con necesidades, evolución y características diversas. Por lo que la búsqueda de un equilibrio entre propiedad y alquiler se ha convertido en uno de las

preocupaciones principales de los organismos de vivienda pública en todos los países de Europa. (Trillas, Carmen. 2001)

- En general, la mayoría de los países evaluados, realizan sus políticas de vivienda en base a un concepto de vivienda social enfocado a atender a grupos sociales determinados (enfoque “focalizado” tabla nº1), donde menos del 15% de la UE, plantea sus políticas de vivienda social, con la finalidad de plantear acciones dirigidas a todo el universo de sus habitantes.
- Se observa, (tabla nº 6) que aproximadamente el 55% de los países cuentan con instrumentos de actuación basados en la financiación directa de la construcción, o también conocido como “ayuda a la piedra”. A su vez, en la misma tabla se percibe que un 45% de los países, aproximadamente, también cuentan con instrumentos de ayuda directa a los beneficiarios. Estos instrumentos, en la mayoría de los países son utilizados paralelamente (medidas de financiación de la piedra, y ayuda a las personas) con excepción de Holanda y Eslovenia, donde Holanda se enfoca en ayuda a la construcción, mientras Eslovenia a ayudas dirigidas a la familia.
- En las políticas más recientes de los países europeos, la mezcla de clases sociales forma parte de las actuaciones tomadas en cuenta para la lucha contra la segregación espacial; la inclusión de nuevas necesidades específicas de determinados grupos sociales, resultado de la nueva estructura de la población (inmigrantes, tercera edad, jóvenes o minusválidos), o los procesos de participación dentro de la gestión de las viviendas como método de integración social son algunos de los aspectos más interesantes de las acciones actuales.
- Políticas que toman en cuenta la sostenibilidad ambiental, y el contrarresto del crecimiento desmedido de la ciudad, donde se hace consciente que la vivienda y su entorno es parte integral –y fundamental- del ámbito de atención, presentando la rehabilitación integrada de barrios como uno de los programas más representativos en esta materia.

BIBLIOGRAFÍA:

CZISCHKE, Darinka y PITTINI, Alice. *Housing Europe review of social, co-operative and public housing in the 27 eu member states*. Brussels, CECODHAS, European Social Housing Observatory, 2007.

DICTAMEN DEL COMITÉ ECONÓMICO Y SOCIAL EUROPEO. *La vivienda y la política regional*. DOUE Serie C núm. 161, 13 Julio 2007. Disponible en: <http://vlex.com/vid/52540892>

DOL, Kees y HAFFNER, Marietta. *Housing Statistics in the European Union, 2010*. Holland, Delft University of Technology, 2010. Disponible en: http://abonneren.rijksoverheid.nl/media/dirs/436/data/housing_statistics_in_the_european_union_2010.pdf

REVISIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL, COOPERATIVA Y PÚBLICA EN LOS 27 ESTADOS EUROPEOS. Fecha de Publicación 2007. Disponible en: <http://www.bshf.org/published-information/publication.cfm?lang=01&thePubID=CE5EBB45-15C5-F4C0-992A576CD5800BEB>

OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA. *Políticas de fomento de la vivienda de alquiler en Europa*. País Vasco. Departamento de Vivienda Obras Públicas y Transporte. 2009. 123pp.