BOX

Experiencias europeas de política de vivienda

Las experiencias nacionales y locales muestran que los recursos públicos solo traccionan en la construcción de vivienda asequible cuando existe capacidad para gestionar suelo, promover proyectos y administrar el parque resultante. En Austria, Dinamarca y Países Bajos, la vivienda social representa más del 20% del total, frente a menos del 2% en España y Portugal. En Viena, cerca del 44% de los hogares reside en vivienda municipal o proporcionada por asociaciones de beneficio limitado.[28] Estas entidades fijan alquileres vinculados a los costes, limitan la distribución de beneficios y reinvierten los excedentes. Dinamarca aplica una lógica semejante mediante asociaciones no lucrativas y un fondo sectorial estable.[29] La enseñanza no es que exista un modelo directamente exportable, sino que la creación de un parque asequible significativo exige instituciones estables, recursos reinvertidos en nuevas viviendas y mecanismos que preserven su función social a largo plazo.

Otros casos muestran la importancia de delimitar con precisión el objetivo y los destinatarios de cada intervención. El modelo *Housing First* finlandés, basado en proporcionar una vivienda estable antes de abordar otras necesidades, contribuyó a reducir el sinhogarismo alrededor de un 40% entre 2008 y 2019.[30] No es, sin embargo, una política general para las rentas medias ni sustituye la ampliación del parque asequible. Irlanda ha desarrollado el alquiler a coste para los hogares de rentas medias que no acceden a la vivienda social, pero tienen dificultades para asumir los alquileres de mercado. Para este segmento, el importe del alquiler se calcula a partir de los costes de construcción, financiación, gestión y mantenimiento, sin beneficio promotor, y debe situarse al menos un 25% por debajo del mercado.

La regulación también debe tener en cuenta posibles efectos contraproducentes sobre la oferta. El tope aplicado en Berlín entre 2020 y 2021 contuvo las rentas del segmento regulado, pero los estudios disponibles detectaron una fuerte caída de la oferta anunciada y un desplazamiento de la presión hacia las viviendas exentas.[31] En Barcelona, según el balance comunicado por el Gobierno municipal, la reserva del 30% para vivienda protegida había generado hasta julio de 2026 solo 34 viviendas asequibles, muy por debajo de las previsiones iniciales. Ambas experiencias muestran que el diseño de este tipo de medidas debe anticipar la respuesta de propietarios y promotores, y preservar la viabilidad de los proyectos para que la obligación se traduzca efectivamente en más vivienda asequible.

En conjunto, la evidencia aconseja reforzar la capacidad institucional para promover y gestionar vivienda, preservar a largo plazo el parque asequible y ajustar cada instrumento al problema y al colectivo al que se dirige. Las actuaciones sobre la demanda o los distintos usos del parque existente pueden aliviar problemas concretos, pero deben estar justificadas por las tensiones observadas, ser proporcionadas y anticipar sus efectos sobre la oferta. Esta es también la lógica de la Ley de Vivienda Asequible: facilitar intervenciones focalizadas en las áreas tensionadas sin que estas sustituyan la ampliación estructural de la oferta allí donde resulta insuficiente.

28 OCDE (2021), «Housing Sector Country Snapshot: Austria». En 2019, cerca del 23% de los hogares de Viena residían en viviendas municipales y alrededor del 21% en viviendas proporcionadas por asociaciones de beneficio limitado.

29 Pittini, A., Turnbull, D. y Yordanova, D. (2021), «Cost-based Social Rental Housing in Europe: The Cases of Austria, Denmark and Finland».

30 Comisión Europea (2026), «Finland: Housing First Model Reduces Migrant Homelessness».

31 Ifo Institute (2022), «Berlin's Rent Cap Drastically Shrank Supply of Rental Properties»; y Sagner, P. y Voigtländer, M. (2023), «Supply Side Effects of the Berlin Rent Freeze». Los resultados se basan principalmente en anuncios inmobiliarios.