

Encuentro Vivienda Ciudad 2024

DE LA CRISIS A LA OPORTUNIDAD

Speakers



ALEJANDRO ARAVENA
Arquitecto, director ejecutivo
Elemental, ganador Premio
Pritzker 2016



GABRIELA ELGUETA
Subsecretaria de Vivienda
y Urbanismo



JAVIER BURÓN
Abogado y economista
español, experto en mercado y
políticas públicas de Vivienda



CLAUDIO CASTRO
Alcalde de Renca



JUAN ANTONIO COLOMA
Presidente del Senado



ANDREA REPETTO
Economista, investigadora y
directora de la Escuela de
Gobierno UC

11 de Enero 2024 - 08:30hrs. - Auditorio TVN - Bellavista 0990

**DERECHO A LA VIVIENDA
EN ESPAÑA**
Malas y buenas prácticas
de interés para Chile.

JAVIER BURÓN

Director Gerente Nasuvinsa

COLABORAN:



MEDIA PARTNER:



PATROCINA:



(I)

DERECHO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA

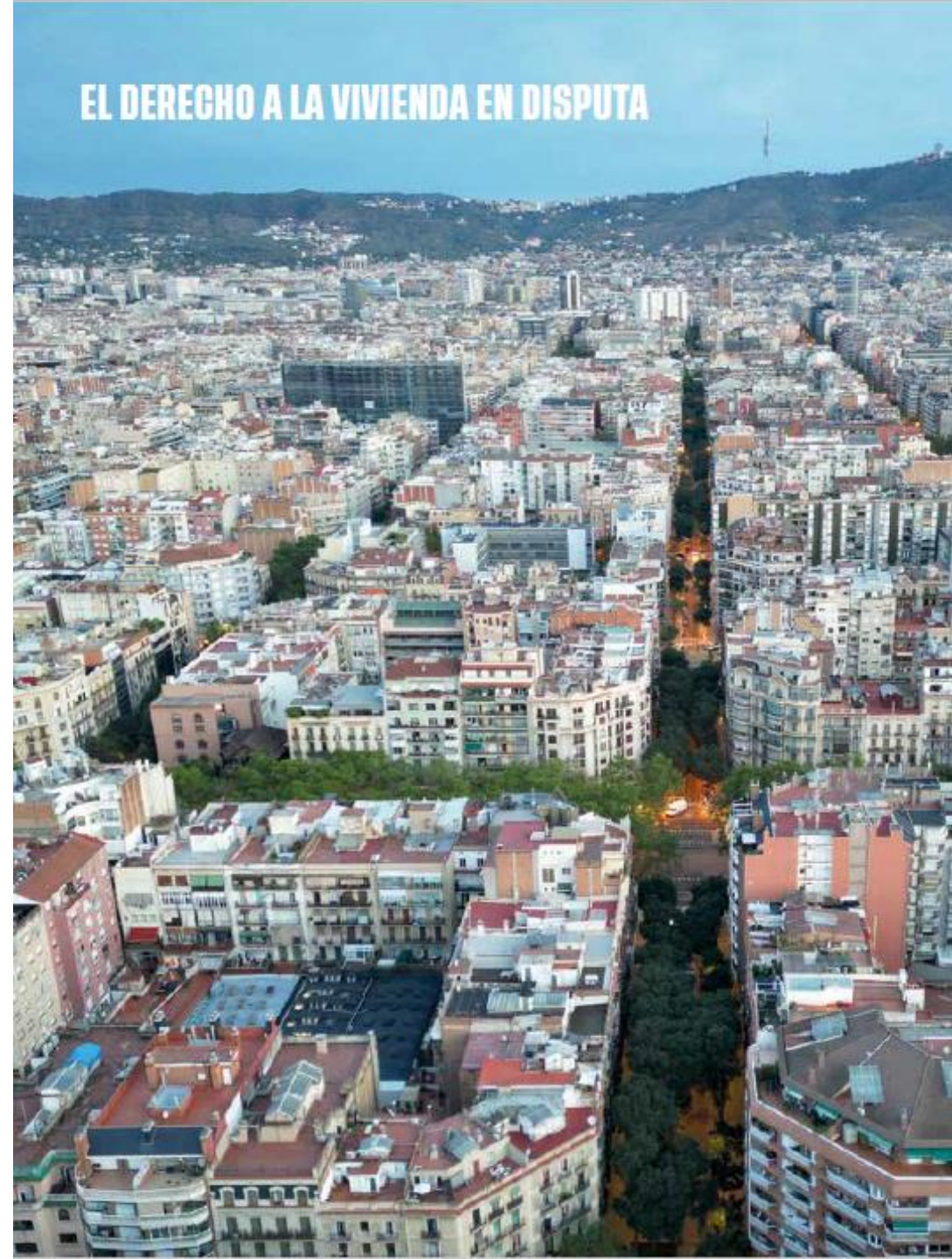
Malas y buenas prácticas de interés para Chile

1. DERECHO A LA VIVIENDA COMO OBJETIVO DE POLÍTICA PÚBLICA

A LARGO PLAZO = pluripartidista por naturaleza

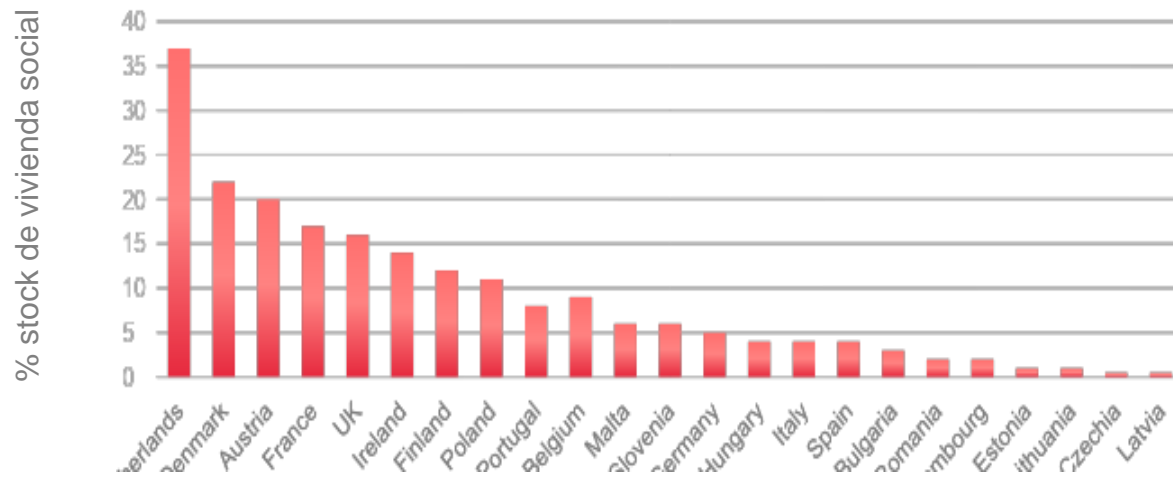
QUE ENFRENTA INTERESES = que requiere pactos y concesiones muy diversos

Y REQUIERE DE LA COLABORACIÓN ENTRE SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO = simbiótica y no parasitaria (Mariana Mazzucato)



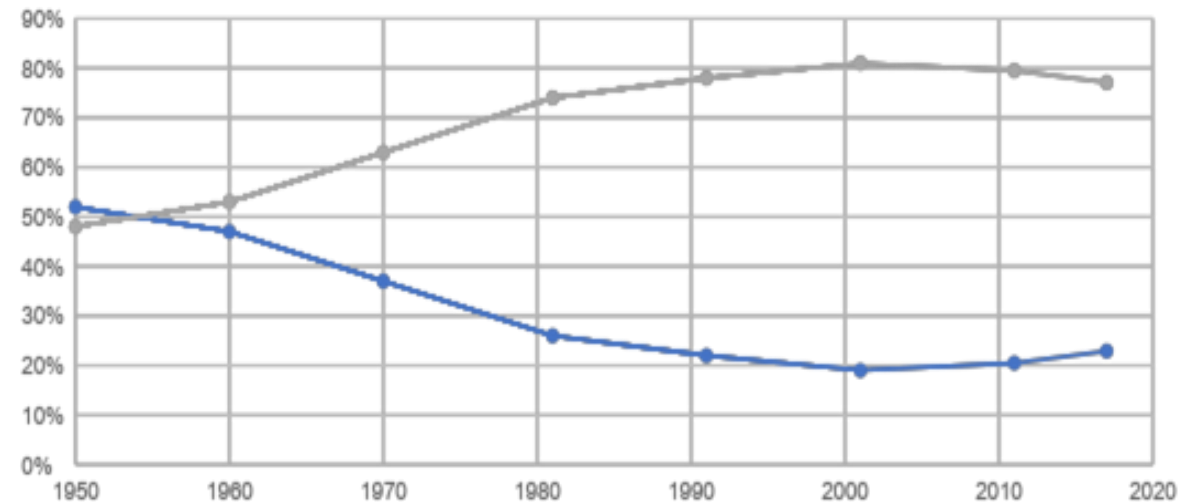
VIVIENDA EN ESPAÑA: UNA HISTORIA POCO EUROPEA

Porcentaje de vivienda social en los países de la OCDE

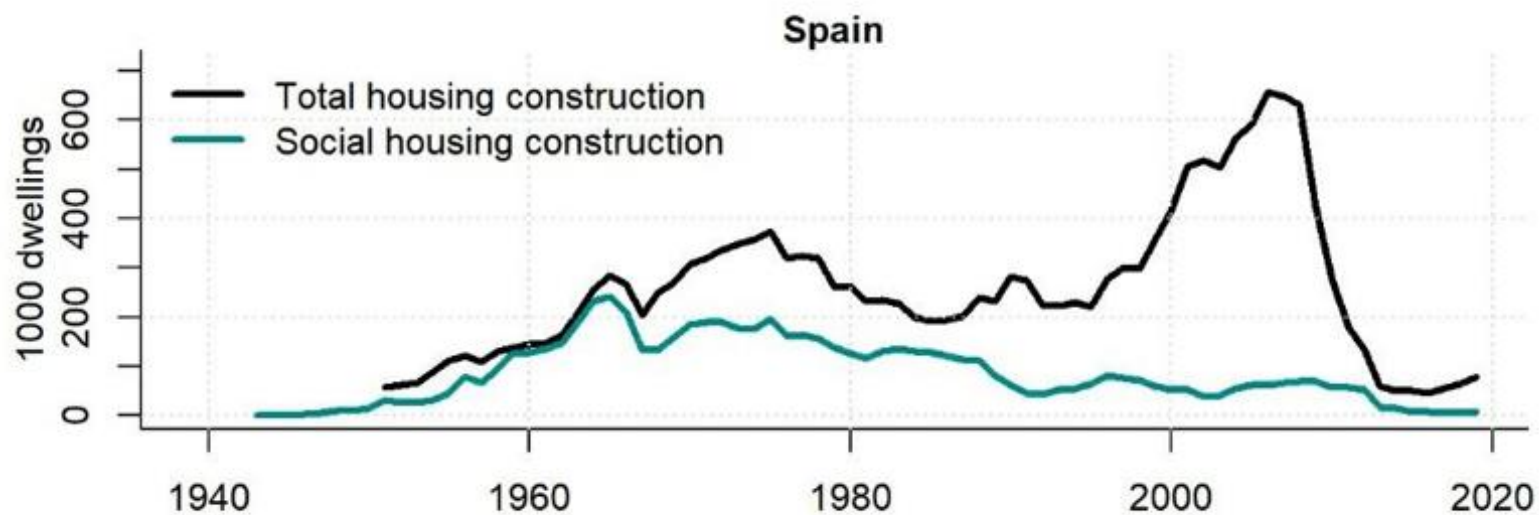


Fuente: OCDE Affordable Housing Database

Distribución de la población por régimen de tenencia en España (1950-2017)



Fuente: Elaboración propia en base a datos del INE



2. LA MALA EXPERIENCIA ESPAÑOLA DE GRANDES PARQUES DE VIVIENDA PROTEGIDA (de interés público) PERDIDOS AL MERCADO (1956 – 2013)

GRANDES CIFRAS:

- Parque total de viviendas: 25,7 Millones
- VPO: 6,2 Millones
- VPO de alquiler con protección vigente: 380,000 viviendas
- Total VPOs con protección vigente: Entre 2 y 3 Millones

EUSKADI, NAVARRA Y CATALUÑA COMO IMPULSORES DE CAMBIOS LEGISLATIVOS Y DE POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA

= asequibilidad permanente de la vivienda protegida = **LA VIVIENDA PUBLICA, PUBLICO-PRIVADA, SOCIAL Y ASEQUIBLE COMO INFRAESTRUCTURA-PAIS**



3. PAPEL FUNDAMENTAL DEL SECTOR PÚBLICO EN EL ACCESO A SUELO BIEN UBICADO Y CON SERVICIOS PÚBLICOS ADECUADOS; SOLO CON EL ESTADO SUBSIDIARIO, EN VIVIENDA, EN EL OCCIDENTE DESARROLLADO, NO ALCALZA.

- **CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO** = ni se compra ni se expropia
 - Mínimo del 10% de los aprovechamientos residenciales
 - Puede llegar a niveles del 20%
- **RESERVAS ESPECÍFICAS DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA** = VPO no es siempre vivienda social, ni de titularidad pública (VPO privada asequible)
 - Mínima estatal: 30% SU + 10% SUNC – la mitad alquiler
 - Máxima vasca: 75% SU + 40 SUNC – sin alquiler
 - Aportación navarra: 50% SU + 30 SUNC – 10% alquiler
 - Aportación barcelonesa: 30% de VPO en SUC
- **VPO** (Calificada Permanentemente) = generar un infraestructura al servicio del país.
 - Estatal para suelos de Patrimonio Público de Suelo
 - Vasca (2003), Navarra y Catalana (2019) con diferentes modelos (vasco y francés)



4. INSTRUMENTOS PÚBLICOS, PRIVADOS Y PÚBLICO-PRIVADOS PARA HACER CRECER EL PARQUE DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

- **LAS PALANCAS DE LA OFERTA:**

- PROMOCIÓN
- COMPRA
- MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA

- **DIVERSIDAD DE TENENCIAS:**

- Arriendo protegido
- Cooperativas en cesión de uso
- Derecho de superficie (al usuario final y a promotor delegado)
- Propiedad temporal y compartida
- Masoveria

NO ES UNA COSA O LA OTRA (SOBRE TODO NO HAY UNA DIALECTICA EXCLUYENTE Y COMPETITIVA ENTRE PROPIEDAD Y ALQUILER). ES UNA COSA Y OTRAS MUCHAS. LAS SOCIEDADES COMPLEJAS NECESITAN SOLUCIONES DIVERSAS EN MATERIA DE VIVIENDA.



4. INSTRUMENTOS PÚBLICOS, PRIVADOS Y PÚBLICO-PRIVADOS PARA HACER CRECER EL PARQUE DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

- **PROMOCIÓN DIRECTA Y DELEGADA (CON Y SIN ÁNIMO DE LUCRO):**
 - Empresas Públicas
 - Cooperativas
 - Fundaciones
 - Empresas Con Ánimo De Lucro Limitado





NECESIDAD DE EQUILIBRIO SOCIO-ECONÓMICO INTEGRAL

- Subsidios cruzados
- Mezcla de perfiles socio-económicos

IMPORTANCIA DE LA INNOVACIÓN TÉCNICA

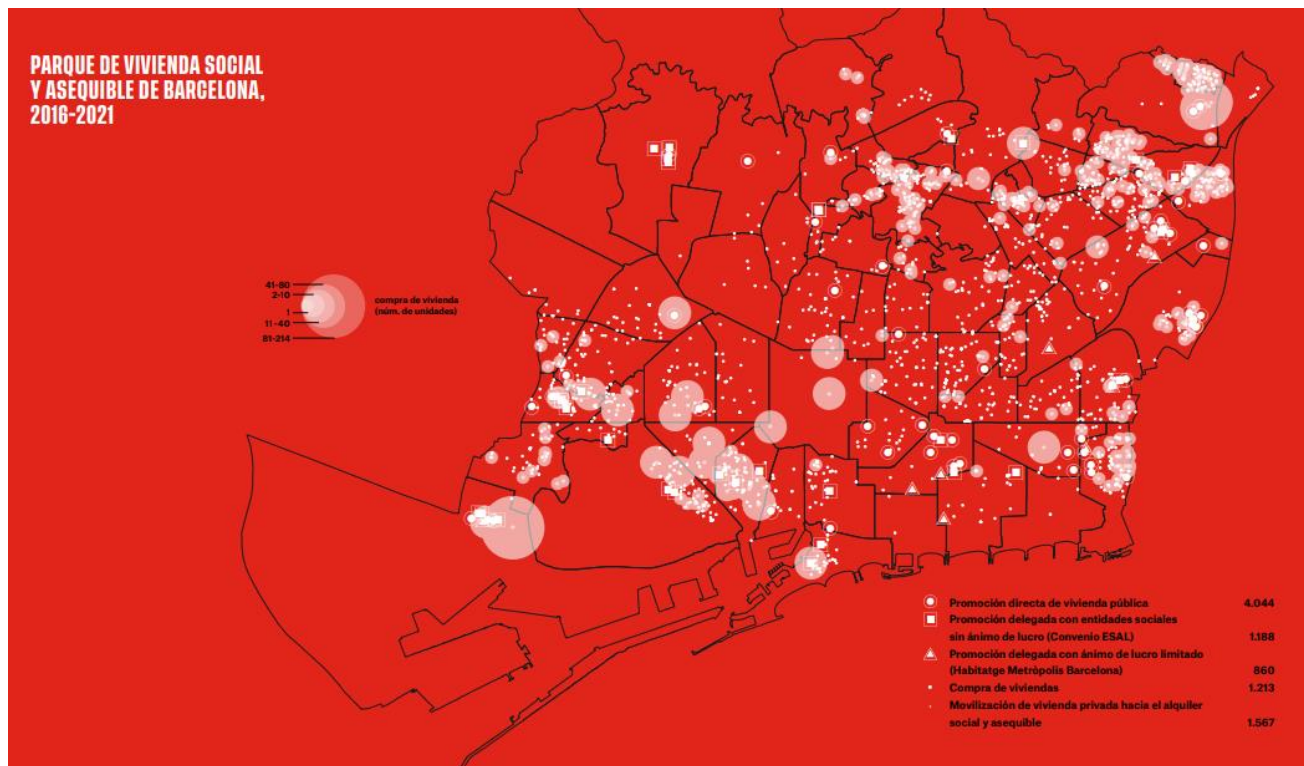
Industrialización para:

- Acortar tempos
- Reducir costes
- Reducir la huella de carbono
- Mejorar mantenimiento posterior



5. LA DUALIDAD POLÍTICAS DE OFERTA CON PARQUE Y POLÍTICAS DE DEMANDA CON SUBSIDIOS A LOS INQUILINOS

- INCIDIR TANTO EN EL CORTO COMO EN EL LARGO PLAZO
- INCIDIR TANTO EN EXPANSIÓN URBANA COMO EN CIUDAD CONSOLIDADA



6. EL FOMENTO PÚBLICO DE LA REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN URBANA Y DENSIFICACIÓN DEL PARQUE PRIVADO

- CAMBIOS URBANÍSTICOS (entre otros DENSITY BONUS)
- SUBVENCIONES
- CRÉDITO BLANDO
- Y VEHÍCULOS PÚBLICO-PRIVADOS DE TERCER GENERACIÓN



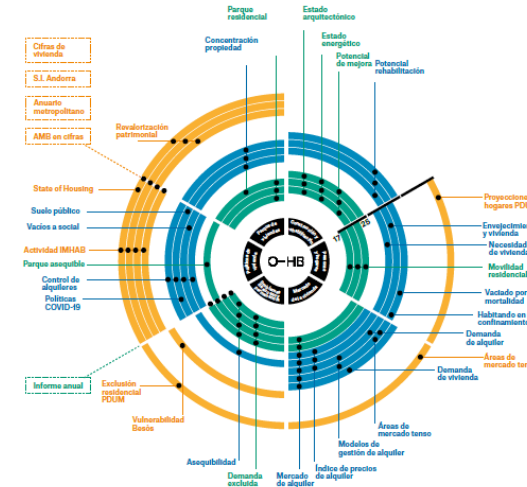
7. ¿QUÉ HACER CON EL MERCADO PRIVADO?

EL AUMENTO DE LA OFERTA NO SERÁ SUFICIENTE PARA MODERAR PRECIOS, Y EN CUALQUIER CASO NO TENDRÁ IMPACTO A CORTO PLAZO.

“EL MIENTRAS TANTO”

- *DATA MASTERING = MARKET SHAPING* (OBSERVATORIOS Y CATEDRAS)
- EL CONTROL DE ALQUILERES = EN ESPAÑA, “A LA ALEMANA”

EL NECESARIO PACTO DE RENTAS Y GENERACIONAL



Observatori Metropolità de l'Habitatge de Barcelona

Agencament de Barcelona
AMB Metropolitana de Barcelona
Direcció de Barcelona
Generalitat de Catalunya
amb el suport de
Associació de Ciutats i Comarques
Socials i Habitatge de Catalunya

Laboratoris connectats

Impacte de la Llei 11/2020 en el mercat de lloguer a la demarcació de Barcelona: Avenç de resultats

06/2022

O-HBLAB

8.- EL CASO BARCELONÉS Y LA IDEA DE MISION-PAIS Y DE COLABORACION PUBLICO PRIVADA SIMBIOTICA Y NO PARATISTARIA (MARIANA MAZZUCATO) AL SERVICIO DE LA INFRAESTRUCTURA-VIVIENDA-PAIS

Las **5P**
de la política de vivienda de Barcelona
2015-2023

 01 PROMOCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL Y ASEQUIBLE Aumentar la oferta de vivienda social y asequible 80	 02 PROTECCIÓN DE LAS PERSONAS RESIDENTES Regular el mercado para proteger a las personas inquilinas y dar estabilidad a la tenencia de alquiler 158	 03 PREVENCIÓN DE LA EMERGENCIA HABITACIONAL Prevenir y dar respuesta a la emergencia residencial 198	 04 PARTICIPACIÓN Y COPRODUCCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA Coproducir la política de vivienda con personas residentes, inquilinas y el ecosistema de proveedores de vivienda 240	 05 PRESERVACIÓN Y SOSTENIBILIDAD Rehabilitar y mejorar energéticamente el parque que ya hay hoy en día y construir viviendas verdes 320
---	--	--	---	--

