



**Observatorio da
Vivenda de Galicia**



INSTITUTO GALEGO
DA VIVENDA E SOLO



**PLANS E AXUDAS
DA UNIÓN EUROPEA E
PAÍSES MEMBROS EN
MATERIA DE VIVENDA**

XUNTA DE GALICIA





PLANS E AXUDAS DA UE E PAÍSES MEMBROS EN MATERIA DE VIVENDA

Índice de contidos

1.	Introdución	6
2.	Metodoloxía	8
3.	Marco xeral: os principios guía	12
4.	O papel da vivenda nos Fondos Estruturais e de Investimento Europeos 2014-2020 (EIE)	16
4.1	A Estratexia Europa 2020	16
4.2	O Marco Financeiro Plurianual 2007-2013 e a evolución no 2014-2020	18
4.3	Fondos Feder	19
4.4	Fondos FSE	21
4.5	Outros programas	22
4.6	Programas operativos relacionados coa vivenda nos Estados membros	25
5.	Políticas propias dos Estados membros	28
5.1	Portugal	28
5.2	Alemaña	34
5.3	Reino Unido	42
5.4	Francia	52
6.	Consideracións finais	62



INTRODUCCIÓN



1. Introducción

Este documento representa una imaxe xeral do estado da cuestión habitacional e das políticas de vivenda que se están levando a cabo no contexto europeo.

Aínda que as políticas urbanas non forman parte das competencias específicas da UE, o Tratado da Unión Europea (TUE) contén referencias ao dereito á vivenda¹ e a cuestións relacionadas, como o fomento do desenvolvemento sustentable ou a loita contra a pobreza e a exclusión social. Por este motivo, cómpre analizar, ademais das políticas propias en cada Estado, as da UE que inflúen indirectamente na cuestión habitacional.

Dada a amplitude e a complexidade do obxecto en cuestión, o informe centrarase en tres grandes bloques de análise:

- En primeiro lugar, farase un breve repaso das declaracións e os pactos que guían a actuación da Unión Europea nesta materia, con especial incidencia nos máis recentes, como é o caso do Pacto de Ámsterdam (do ano 2016), no que se acordou elaborar unha nova Axenda Urbana europea.
- Un segundo apartado analizará o papel da Unión Europea nas políticas habitacionais. Estudarase a situación da vivenda nos fondos estruturais 2014-2020 da UE con Galicia como caso de estudo.
- Por último, o terceiro bloque de análise dedicarase ás políticas propias dalgúns dos Estados membros, cunha ficha por cada un dos seleccionados. Estes escolléronse en función de dous criterios, principalmente: pola súa proximidade e pola súa diversidade no que respecta á xestión da vivenda.

Así pois, a estrutura básica do presente informe sobre plans e axudas en materia de vivenda na UE dividirase nos apartados seguintes:

1. Introducción
2. Metodoloxía
3. Marco xeral: os principios guía
4. O papel da vivenda nos fondos estruturais e de investimento europeos 2014-2020 (EIE)
5. Políticas propias dos Estados membros
 - 5.1 Portugal
 - 5.2 Alemaña
 - 5.3 Reino Unido
 - 5.4 Francia

¹ Co fin de combater a exclusión social e a pobreza, a Unión reconece e respecta o dereito a unha axuda social e a unha axuda de vivenda para garantir unha existencia digna a todos os que non dispoñan de recursos suficientes, segundo as modalidades establecidas polo dereito comunitario e as lexislacións e prácticas nacionais (art. 34.3 do TUE).



METODOLOGÍA



2. Metodoloxía

No que respecta á metodoloxía seguida para a elaboración deste documento, cómpre salientar varios aspectos. Por unha banda, no terceiro apartado (dedicado ao marco xeral) trataranse as declaracións e os pactos que guían a actuación da UE en desenvolvemento urbano, con referencia aos seguintes documentos: a Carta de Leipzig sobre Cidades Europeas Sustentables (2007), a Declaración de Marsella (2008), a Declaración de Toledo (2010) e o Pacto de Ámsterdam (2016).

Por outra banda, no apartado catro analízase o papel da vivenda na Estratexia Europa 2020 e nos fondos estruturais 2014-2020 da UE en Galicia. Este papel concrétese nas políticas de mellora da eficiencia enerxética do Fondo Europeo de Desenvolvemento Rexional (Feder) e nas medidas contra a segregación residencial do Fondo Social Europeo (FSE). Estudáronse tamén outros programas que teñen relación coa vivenda, principalmente para o ámbito local, e rematouse este apartado cunha táboa dos programas operativos relevantes para a cuestión de vivenda en cada un dos Estados membros. As fontes utilizadas neste apartado foron as páxinas web e documentos oficiais da UE, os documentos relativos aos fondos europeos colgados na páxina da Consellería de Facenda da Xunta de Galicia e a guía *Structural Funds and Housing in 2014-2020* editada por CECODHAS. Este organismo é unha rede europea para a promoción do acceso a unha vivenda digna, composta por 46 federacións rexionais e nacionais de 19 países e citada habitualmente en informes da OCDE ou de Eurostat.

No quinto apartado escolléronse catro Estados membros, Portugal, Alemaña, Reino Unido e Francia, que representan distintas tendencias en canto a políticas de vivenda con respecto ao investimento público e ao réxime de tenza.

Así, Reino Unido e Francia son os países cunha maior porcentaxe en relación co seu PIB de investimento en vivenda da Unión Europea. Reino Unido caracterízase historicamente por unha forte aposta polo alugueiro social, que representa un sector maior incluso que o alugueiro privado. Francia tamén segue este esquema, aínda que cun sector de alugueiro privado máis numeroso que o social.

Pola súa parte, Alemaña tamén está na zona alta da táboa con respecto ao investimento, pero dedícalle proporcionalmente á vivenda menos da metade que o Reino Unido. É o único país da UE que mantén máis vivendas en alugueiro que en propiedade, aínda que cun esquema distinto ao británico ou o francés, cun sector privado moi potente e pouco alugueiro social.

Por último, o caso Portugal representa unha porcentaxe de investimento en vivenda moi baixo, aínda que lixeiramente superior ao español. Tradicionalmente é un país onde a propiedade privada é a forma de acceso principal á vivenda, e conta con pouca vivenda social.

Para realizar a análise individualizada de cada Estado membro seguiuase a seguinte estrutura:

- a) **Competencias:** especificouse a repartición de competencias entre os distintos niveis administrativos, isto é, estatais, rexionais e locais, na planificación e a xestión da política de vivenda.



- b) **Datos estatísticos:** recolléronse os datos do parque habitacional por réxime de tenza para o 2017, así como o número de vivendas totais, o número de vivendas en relación á poboación e o número de vivendas de alugueiro social. Tamén se incluíu a porcentaxe do PIB que cada estado investiu en vivenda no ano 2015.
- c) **Situación xeral:** realizouse un repaso sobre as principais tendencias no mercado da vivenda e as situacións específicas que afectan a este en cada Estado.
- d) **Plans de vivenda:** comentáronse as estratexias ou os plans vixentes que orientan as políticas de vivenda.
- e) **Liñas de axudas:** relatáronse os principais subsidios e subvencións á vivenda de ámbito estatal atopados, cunha subdivisión en dúas liñas principais, unha dedicada a políticas sociais de acceso á vivenda e outra a políticas de rehabilitación, renovación e rexeneración urbana
- f) **Outras medidas** relacionadas.
- g) **Programas municipais ou rexionais relacionados coa vivenda:** enumeráronse as axudas e os plans de vivenda, no caso de contar con eles, a niveis inferior ao do goberno estatal, por estar en moitas ocasións, en maior ou menor grao, a competencia en vivenda descentralizada.

As fontes utilizadas neste apartado son a *New OECD Affordable Housing Database* (OCDE), que estuda aspectos directamente relacionados coas políticas públicas, como gasto en subsidios de vivenda en porcentaxe do PIB ou a porcentaxe de vivenda de alugueiro social por estado; o informe *The state of housing in the EU 2017* (CECODHAS), publicado en outubro do 2017 e actualizado cada dous anos; e as páxinas web dos organismos competentes en vivenda en cada país.



MARCO XERAL: OS PRINCIPIOS GUÍA



3. Marco xeral: os principios guía

Durante os últimos anos os Estados membros teñen cooperado conxuntamente en temas urbanos, coas necesarias implicacións en materia de vivenda, no marco da política de cohesión territorial.

No acervo urbano común europeo o primeiro fito é a Carta de Leipzig sobre Cidades Europeas Sustentables (2007). Nela recoñécese entre os problemas detectados nas cidades a "carencia de vivendas alcanzables e apropiadas". Destácase a valía das políticas integradas de desenvolvemento urbano na coordinación das distintas cuestións que afectan á cidade, e marca a necesidade da renovación do parque de vivendas na mellora da eficiencia enerxética e na calidade de vida dos residentes, así como de políticas sociais de vivenda para lograr obxectivos de cohesión e integración social.

Na Declaración de Marsella do 2008 refórzase a devandita análise e destácase a contribución que os fondos de desenvolvemento urbano, utilizando tanto fondos estruturais como outros recursos, poden facer ao respecto. Entre os exemplos da súa aplicabilidade noméase novamente a modernización do parque de vivendas. Recomendán para isto implementar instrumentos de enxeñería financeira, como os fondos JESSICA (período 2007-2013).

Na Declaración de Toledo (2010) o papel da vivenda cobra aínda máis relevancia. Acompaña a declaración un comunicado específico sobre a necesidade da renovación do parque de vivendas existente, no que se solicita por parte dos Estados membros a cooperación da UE ao respecto. Redactada en plena crise económico-financeira na Eurozona, destaca a súa dimensión urbana e a necesidade da elaboración dunha **axenda urbana europea** como programa de traballo conxunto ante a dispoñibilidade limitada de recursos públicos e a posibilidade de combinalos con outras fórmulas financeiras, entre elas incentivos económicos e fiscais para promotores privados, axentes financeiros e outros participantes nos procesos de rexeneración urbana. Destacan como particularmente importantes as políticas de vivenda pola súa capacidade de reducir a polarización social e a mellora da calidade de vida diaria da cidadanía.

Finalmente, en maio de 2016, cun 70 % da poboación europea vivindo en áreas urbanas, asínase o Pacto de Ámsterdam, no que se recollen os principios que guiarán a Axenda Urbana Europea, que pretende ser un conxunto de accións impulsadas por parte dos actores europeos clave mediante unha gobernanza multinivel, coas institucións da UE, Estados membros, cidades e outros axentes interesados traballando en conxunto.



Infografía da Axenda Urbana da UE

Entre os seus obxectivos, están a vivenda alcanzable e de boa calidade, co foco na de carácter público, as regras para as axudas estatais e a política de vivenda xeral. Non crea novas fontes de financiamento nin afecta á distribución de competencias e traballo, senón que se centra nos seguintes obxectivos específicos:

- Mellorar a regulación, contribuíndo informalmente ao deseño e á revisión das normas existentes.
- Mellorar o financiamento, contribuíndo a identificar, apoiar, integrar e aumentar as súas fontes, dende os fondos estruturais ao Fondo Europeo de Investimentos.
- Mellorar o coñecemento e o intercambio de boas prácticas.

Funciona a través de doce partenariados temáticos, dos cales un está dedicado á vivenda. Está coordinado por Elena Szolgayová, ministra de Transporte, Construción e Desenvolvemento Rexional de Eslovaquia, e Michaela Kauer, da Oficina de Enlace con Bruxelas da cidade de Viena, Austria. Forman parte do partenariado cinco Estados membros (Letonia, Luxemburgo, Países Baixos, Eslovaquia e Eslovenia), cidades (Viena, Lisboa, Poznan, Riga e a Alianza de Cidades Escocesas), organizacións interesadas, especialistas e institucións europeas. Funciona a través de tres subgrupos temáticos: axudas estatais, financiamento e políticas de vivenda.



Infografía do partenariado en vivenda

O partenariado parte da aceptación da falta de vivenda social como un dos resultados máis críticos da crise financeira global, con 82 millóns de europeos afrontando custos superiores ao 40 % dos seus ingresos en vivenda. En marzo do 2017 editaron unha guía para a formulación de políticas relativas á vivenda, con recomendacións tanto para a UE como para o resto de niveis de gobernanza. Nela recoméndase explorar posibilidades prácticas e legais para guiar mellor as autoridades locais na dotación de vivenda alcanzable.



**O papel da vivenda
nos Fondos
Estruturais e de
Investimento
Europeos 2014-2020
(EIE)**

4. O papel da vivenda nos Fondos Estruturais e de Investimento Europeos 2014-2020 (EIE)

A continuación, abórdase papel que ten as vivenda nos Fondos Estruturais e de Investimento Europeos, uns fondos xestionados conxuntamente pola Comisión Europea e polos países que conforman a UE.

En primeiro lugar, analízase a Estratexia Europa 2020, a axenda de crecemento e emprego da UE nesta década, que ten entre os seus obxectivos a redución da pobreza e a exclusión social que, xunto con outros, está moi vinculado co tema da vivenda.

A continuación, móstrase a situación da vivenda no Marco Financeiro Plurianual 2007-2013 e a evolución no período 2014-2020. Este marco é o que establece os importes máximos anuais que a UE pode gastar en distintos ámbitos políticos durante o período de tempo sinalado, neste caso de 2014 a 2020.

Deseguido, abórdanse os fondos Feder e FSE e a súa situación en Galicia, así como a súa influencia nas políticas relacionadas coa vivenda. Posteriormente, inclúese un apartado no se que fai referencia a outros programas europeos de interese, como o Urban Innovative Actions, as Estratexias de Desenvolvemento Urbano Sustentable e Integrado (EDUSI), proxectos do Banco Central Europeo ou o Programa URBACT III.

En último lugar, van mencionarse diferentes programas operativos dalgúns dos Estados membros relacionados coa vivenda que están relacionados cos temas da eficiencia enerxética e da inclusión social.

4.1 A Estratexia Europa 2020

Á hora de deseñar o novo Marco Financeiro Plurianual para o período 2014-2020, a Comisión Europea aplicou unha serie de orientacións que deben rexer o deseño dos próximos orzamentos da UE, de modo que os resultados estean claramente vinculados á execución da Estratexia Europa 2020 e á consecución das súas metas. A Estratexia Europa 2020 é a axenda de crecemento e de emprego da UE, e nela sinálase o panorama global do que deben ser os parámetros fundamentais da Unión no final desta década.



La política de cohesión ha establecido **11 objetivos temáticos** para fomentar el crecimiento para el período 2014-2020.

→ La **inversión del FEDER** financiará los 11 objetivos, pero sus **prioridades principales** para la inversión son los objetivos **1 a 4**.

→ Las **prioridades principales del FSE** son los objetivos **8 a 11**, aunque también financia del 1 al 4.

→ El **Fondo de Cohesión** financia los objetivos 4 a 7 y el 11.

- | | | |
|--|---|---|
|  1. Fortalecimiento de la investigación, del desarrollo tecnológico y de la innovación |  5. Fomento de la adaptación al cambio climático y gestión y prevención de riesgos |  8. Fomento del empleo sostenible y de calidad y apoyo a la movilidad laboral |
|  2. Mejora del acceso, del uso y de la calidad de las tecnologías de la información y de la comunicación |  6. Preservación y protección del medio ambiente y fomento de la eficiencia de los recursos |  9. Fomento de la inclusión social y lucha contra la pobreza y contra cualquier tipo de discriminación |
|  3. Mejora de la competitividad de las PYME |  7. Fomento del transporte sostenible y mejora de las infraestructuras de redes |  10. Inversión en educación, formación y aprendizaje permanente |
|  4. Apoyo de la transición hacia una economía de bajas emisiones de carbono |  11. Mejora de la eficiencia de la administración pública | |

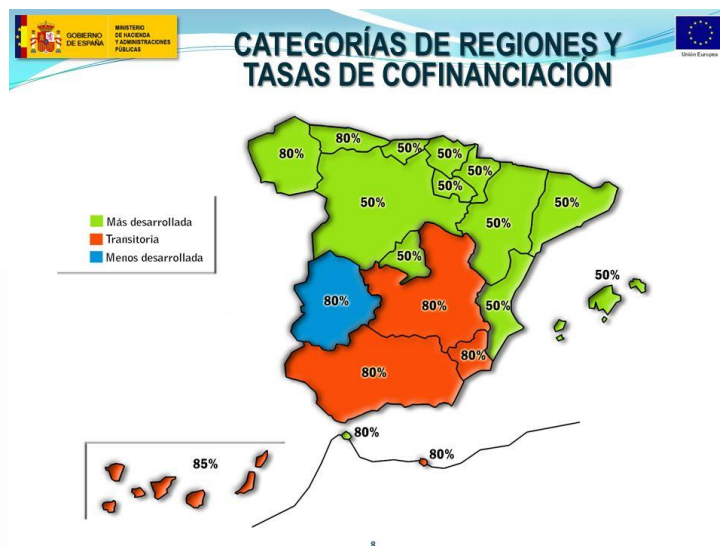
Obxectivos da Estratexia 2020

Entre os obxectivos que marca, teñen especial relación coa vivenda catro deles:

4. Apoio da transición cara a unha economía de baixas emisións de carbono
5. Fomento da adaptación ao cambio climático e á xestión e prevención de riscos
8. Fomento do emprego sostible e de calidade e apoio á mobilidade laboral
9. Fomento da inclusión social e loita contra a pobreza e contra calquera tipo de discriminación

O resto de obxectivos teñen unha relación indirecta coa vivenda (I+D, educación...), xa que están relacionados entre si e se potencian mutuamente.

Máis da metade dos fondos da Unión Europea canalízase a través dos fondos estruturais e de investimento europeos (Fondos EIE), xestionados de forma compartida entre a Comisión Europea e os países membro. O 88 % dos fondos son subvencións e o 12 %, préstamos. Unha das máis importantes modificacións do paquete financeiro 2014-2020 con respecto ao anterior (2007-2013) é que os programas operativos se poden financiar mediante varios fondos, o que se xustifica pola interrelación dos obxectivos da Estratexia Europa 2020. Deben ser deseñados mediante avaliacións *ex ante* identificando fallos no mercado, necesidades de investimento, posibilidades de participación do sector privado e valor engadido conseguido do instrumento financeiro en cuestión. Normalmente estas avaliacións evitarán solapamentos nos distintos instrumentos de financiamento implementados por diferentes actores a diferentes niveles. A parte subvencionada pode variar segundo as condicións económicas do país. Galicia sitúase dentro das rexións máis desenvolvidas (PIB rexional > 90 % da media da UE).



Categoría das comunidades autónomas e taxas de cofinanciamento

Ao longo do período 2014-2020 Galicia recibirá axuda comunitaria do Fondo Europeo de Desenvolvemento Rexional (Feder) e do Fondo Social Europeo (FSE) por un importe estimado de 2811 millóns de euros, cuxa articulación práctica se xestionará a través dos programas operativos (PO). A este importe haberá que engadirlle a axuda comunitaria que lles poida corresponder ás CC. AA. polos programas de cooperación territorial europea, a través de convocatorias públicas que se irán programando no desenvolvemento do período.

4.2 O Marco Financeiro Plurianual 2007-2013 e a evolución no 2014-2020

No período 2007-2013, o gasto total en proxectos relacionados coa vivenda foi de 2000 millóns de euros, focalizados sobre todo no fomento da eficiencia enerxética para familias de baixos ingresos. A relevancia do tema para a UE queda patente na publicación dun informe en setembro do 2013, por iniciativa do Parlamento Europeo, do uso do Feder en proxectos de vivenda².

No Marco Financeiro Plurianual (MFP) 2014-2020 aumentanse exponencialmente os potenciais investimentos na cuestión habitacional. Prevese dedicar 6100 millóns a eficiencia enerxética entre o Feder e o FSE, e 626 millóns a infraestruturas sociais (rexeneración urbana e promoción da inclusión social a través da mellora dos servizos sociais, culturais e de lecer) para os oito países menos desenvolvidos da UE mediante o Fondo de Cohesión.

² <https://publications.europa.eu/en/publication-detail/-/publication/38234cb9-948d-4030-9d50-822972760ea4/language-en/format-PDF>

Pódese atopar tamén na sección Documentos da páxina web do Observatorio de Vivenda de Galicia.



As propostas da Comisión Europea para a política rexional 2014-2020 perseguen impulsar políticas urbanas integradas para mellorar o desenvolvemento sustentable. Neste sentido, o Regulamento do Feder, que será o fondo con maior incidencia en vivenda, obriga a dedicar, polo menos, o 5 % do total en proxectos de desenvolvemento urbano integrado. No caso de España, a Administración xeral do Estado dedicará aproximadamente un 2,5 % adicional do Feder a proxectos tamén urbanos dentro do obxectivo temático 4 (Economía baixa en carbono). A estes principios sumaranse as iniciativas das comunidades autónomas.

Segundo Maros Sefcovic, vicepresidente da Comisión Europea e responsable do proxecto Unión Enerxética, "o 50 % do stock de vivenda europeo non é eficiente enerxeticamente e a dependencia enerxética do exterior é dun 100 %, polo que a Comisión quere investir a maior parte dos fondos en vivenda". A UE márcase como obxectivo vinculante reducir o gasto enerxético nun 30 % para 2030. Na opinión de Sefcovic, "investir en eficiencia enerxética nos edificios é a maneira máis barata, rápida e efectiva de reducir a nosa dependencia en materia de enerxía mediante a redución da nosa demanda".

4.3 Fondos Feder

O Fondo Europeo de Desenvolvemento Rexional (Feder) da Comisión Europea ten como obxectivo axudar ao avance económico das rexións máis desfavorecidas da UE para que todas elas converxan no mesmo nivel de desenvolvemento a través da corrección dos principais desequilibrios que sufran. As do Feder supoñen as partidas máis importantes dentro do orzamento da UE, de aí a súa relevancia. Por este motivo, a continuación analízase a situación destes fondos en Galicia así como a súa incidencia nas políticas de vivenda da nosa comunidade.

O Feder en Galicia

A axuda Feder asignada pola UE ao Estado español, que está vinculada á potenciación da política rexional comunitaria 2014-2020, ascende a 19 408,9 millóns de euros, articulados a través de programas operativos rexionais e plurirrexionais. A parte do Feder nacional que se investirá en Galicia ao longo do período supoñerá 1956,9 millóns de euros, dos que 883,4 corresponden ao PO Feder Galicia e o resto aos programas Feder plurirrexionais. O custo total previsto do presente programa ascende a 1104,2 millóns de euros, entre recursos públicos e privados, dos que o 80 % corresponde á axuda comunitaria (883,4 millóns de euros), o 16,2 % corresponde ao cofinanciamento da Xunta de Galicia (178,9 millóns de euros) e o 3,8 % restante será achegado polo sector privado nos eixes 1, 3 e 4 (42 millóns de euros).

A vivenda nos Feder en Galicia

Dentro do obxectivo temático 4, unha das prioridades de investimento será o "apoio da eficiencia enerxética, da xestión intelixente da enerxía e do uso de enerxías renovables nas infraestruturas públicas, incluídos os edificios públicos e as vivendas". Xustifícase o investimento pola existencia dun "parque de edificios públicos e de vivendas de protección oficial antigo e ineficiente enerxeticamente".

O obxectivo 4 representa en Galicia un 17,31 % do total dos fondos Feder, é dicir, 152,9 millóns de euros. A intensidade enerxética de Galicia case duplica o valor medio da UE (295 ktep por 1000 €, fronte a 157,8 ktep por 1000 € en 2011). A pesar de que a tendencia é descendente, segue en niveis excesivamente elevados. Ademais, as emisións de gases efecto invernadoiro están en 2011 uns 18 puntos por riba do obxectivo 2020. O que se persegue é un aumento substancial do aforro e a eficiencia enerxética nas infraestruturas públicas, incluídos os edificios, e nas vivendas de protección oficial. Adicionalmente tamén se pretende fomentar a redución de emisións de CO₂ na liña da Estratexia Europea 2020.

Objetivo específico		040c1 - OE.4.3.1. Mejorar la eficiencia energética y reducción de emisiones de CO2 en la edificación y en las infraestructuras y servicios públicos.						
Identificación	Indicador	Unidad de medida	Categoría de región (cuando proceda)	Valor de referencia	Año de referencia	Valor previsto (2023)	Fuente de datos	Periodicidad de la información
R04x3	Consumo final de energía en edificios y viviendas públicas	Ktep	Más desarrolladas	53,30	2012	50,00	Inega. Balance energético de Galicia	Anual

Indicadores de resultados específicos do programa por obxectivo específico

Accións previstas

Dentro do obxectivo 4, o 4.c marca como prioridade de investimento o seguinte: "apoio da eficiencia enerxética, da xestión intelixente da enerxía e do uso de enerxías renovables nas infraestruturas públicas, incluídos os edificios públicos e vivendas". Para contribuír a lograr este obxectivo, establece como operacións que poden ser financiadas as "medidas destinadas á rehabilitación da envolvente das vivendas de protección oficial para reducir as emisións de carbono e o consumo enerxético".

A actuación, polo tanto, promoverá a rehabilitación enerxética das vivendas existentes de protección pública, cuxo censo actual é lixeiramente superior ás 30 000 vivendas, das cales arredor dun 10 % está en réxime de alugueiro. Dada a antigüidade de moitos dos edificios, preténdese reducir significativamente o consumo enerxético directo, cunha actuación integrada na que se mellore a envolvente da edificación a través de modernización en illamento, carpinterías, tratamento das pontes térmicas e a eficiencia enerxética da instalación de calefacción, entre outras medidas. Como consecuencia fomentárase a redución de emisións de CO₂ na liña da Estratexia Europea 2020. Deste xeito, preténdese actuar en 1125 vivendas pertencentes aos edificios de maior antigüidade e que presentan maiores problemas de eficiencia enerxética e que representan o 4 % das vivendas de protección pública. Esixírase que nos edificios de vivenda obxecto da actuación se consiga unha redución mínima do 20 % da demanda enerxética dos servizos de calefacción do edificio mediante actuacións na súa envolvente, seguindo o procedemento establecido no Código Técnico da Edificación.

Segundo o Informe de ejecución anual 2016 do PO Feder Galicia 2014-2020 (19.06.2017), o IGVS xestiona 7 actuacións de mellora da eficiencia enerxética en vivendas protexidas por un valor de 2.431.120€.

4.4 Fondos FSE

O Fondo Social Europeo (FSE) ten como obxectivo fomentar o emprego nos Estados membros e conseguir unha maior cohesión económica e social na UE. Malia que se trata duns fondos que non afectan directamente á vivenda, si que concirnen a algunhas estratexias que teñen relación coa problemática habitacional, como é o caso de Galicia, que se explicará a continuación.

O FSE en Galicia

A axuda FSE asignada pola UE ao Estado español ascende a 7589,6 millóns de euros, que se articularán a través de programas operativos rexionais e plurirrexionais. A parte do FSE nacional que se investirá en Galicia ao longo do período supoñerá 853,9 millóns de euros, dos que 313,1 corresponden ao PO FSE Galicia e o resto aos programas FSE plurirrexionais de Emprego Xuvenil; de Emprego, Formación e Educación; de Inclusión Social e Economía Social; do Fondo Europeo de Axuda aos máis Desfavorecidos; e de Asistencia Técnica. O custo total previsto do presente programa ascende a 391,4 millóns de euros, dos que o 80 % corresponde á axuda comunitaria (313,1 millóns de euros) e o 20 % restante corresponde ao cofinanciamento da Xunta de Galicia (78,3 millóns de euros).

A vivenda no FSE en Galicia

O Programa Operativo FSE Galicia 2014-2020 non contribúe directamente á cuestión da vivenda, aínda que si a distintas estratexias rexionais que teñen relación con ela, como son as seguintes:

- A estratexia de apoio para as familias numerosas de Galicia 2013-2016
- O plan para a dinamización demográfica de Galicia 2013-2016
- A estratexia nacional para a inclusión social da poboación xitana en España 2012-2020³.

Si fai unha intervención máis directa o Programa Operativo de Inclusión Social e Economía Social, un dos de ámbito plurirrexional nos que se investirá en Galicia no período 2014-2020 no marco do obxectivo temático 9 (Promover a inclusión social e loitar contra a pobreza).

O programa ten un custo total previsto de 1079,6 millóns de euros a nivel nacional e unha axuda FSE de 800 millóns. O importe estimado da axuda FSE que se investirá en Galicia ascende a 112,4 millóns de euros.

O enfoque da estratexia do programa incide na necesidade de intervencións integrais ante unha problemática complexa (integral no sentido de abordalo dende unha perspectiva multidimensional e financeiro a través dunha integración multifondos). Nestes factores que poñen o acento na pobreza, a vivenda ten un papel relevante como elemento indispensable para alcanzar unha vida digna. Ademais do uso dos recursos do Plan

³ A estratexia nacional para a inclusión social da poboación xitana en España para a área de vivenda céntrase na erradicación do chabolismo e na redución das situacións de infravivenda. Dentro dela márcanse dous obxectivos específicos: a redución do chabolismo do 3,9 % ao 0,5 % (2 % como obxectivo intermedio en 2015) e a redución dos niveis de infravivenda do 7,8 % ao 3 % (6 % como obxectivo intermedio en 2015).



estatal da vivenda 2013-2016, dende o PO enténdese de forma acertada que a exclusión social non só está ligada ao acceso da vivenda en si, senón que hai que entendela de forma máis ampla. Para isto, destácase a posibilidade de xerar sinerxías co Feder para impulsar así un desenvolvemento urbano sustentable, integrador e accesible que favoreza a inclusión social e a inserción laboral das comunidades máis marxinadas. O Regulamento de Disposicións Comúns sinala, por exemplo, a posibilidade de desenvolver investimentos territoriais integrados no caso de actuacións que demanden financiamentos provenientes de máis dun eixe prioritario dun ou de varios programas operativos.

Accións previstas

Nas prioridades que marca o PO, atopamos esta cuestión na prioridade de investimento 9.2 dos eixes prioritarios 2A, 2B, 2C e 2D: "Integración socioeconómica de comunidades marxinadas tales como a poboación xitana". Aquí recoñécese o chabolismo e a infravivenda como parte dos graves problemas sociais que provocan a exclusión social desta comunidade.

Propóñense, polo tanto, vinculadas á vivenda, as seguintes medidas asociadas a este obxectivo específico:

- Desenvolvemento de accións integradas de realoxamento da poboación xitana e impulso de programas de vivenda social que ofrezan aloxamento temporal durante o proceso de inserción social, atendendo as diferentes necesidades das mulleres e nenas xitanas. Para desenvolver estas actuacións, propónse unha actuación integrada por actuacións de tipo Feder (como a adecuación de vivendas ou a construción das vivendas sociais) e de tipo FSE (para desenvolver as accións de acompañamento).
- Medidas dirixidas á rexeneración física e económica das comunidades rurais e urbanas máis deprimidas con poboación xitana, que reduzan a concentración espacial da pobreza, mediante a elaboración de plans integrados que combinen actuacións de acceso a vivendas sociais con intervencións en educación, saúde, instalacións deportivas para residentes e servizos de emprego.

4.5 Outros programas

A seguir, menciónanse outros programas europeos que lles afectan ás políticas de vivenda dos diferentes Estados membros:

Accións urbanas innovadoras (UIA: *Urban innovative actions*)

UIA é unha iniciativa da Comisión Europea que lles proporciona ás áreas urbanas de Europa os medios para poñer a proba solucións innovadoras, das que non existan experiencias previas, para abordar os retos urbanos. Baseada no artigo 8 do Regulamento Feder⁴, a iniciativa UIA ten un orzamento total de 372 millóns de euros para o período 2014-2020. Ofréceselles ás autoridades urbanas a posibilidade de arriscarse e probar

⁴ Entre as medidas de desenvolvemento urbano sustentable incluíranse proxectos piloto para identificar ou probar novas solucións a cuestións relacionadas cos obxectivos temáticos do Feder.



solucións innovadoras e creativas, cuxa posta en práctica non sempre resulta viable por problemas de financiamento. Poden acollerse a esta iniciativa núcleos urbanos ou agrupacións de núcleos urbanos de máis de 50 000 habitantes localizadas nalgún dos Estados membros.



Estratexias de desenvolvemento urbano sustentable e integrado (EDUSI)

De acordo co artigo 7 do regulamento Feder⁵, e tendo en conta a importancia do desenvolvemento urbano sustentable e a contribución das cidades aos obxectivos da Estratexia Europa 2020 para un crecemento intelixente, sustentable e integrador na UE, neste período as cidades e as áreas urbanas españolas teñen a oportunidade de recibir financiamento para o desenvolvemento das súas respectivas Estratexias de Desenvolvemento Urbano Sustentable e Integrado (EDUSI) no marco do Acordo de Asociación de España 2014-2020, aprobado pola Comisión Europea con data 30 de outubro de 2014, e do Eixe Urbano, dentro do Programa Operativo de Crecemento Sustentable (POCS) 2014-2020.

Segundo o disposto no POCS aprobado, o Eixe Urbano está dotado con 1 012 754 015,00 euros de axuda Feder e a asignación dos recursos debe realizarse mediante convocatorias abertas, a través das cales se seleccionarán aquelas estratexias DUSI que poderán ser obxecto de financiamento ao longo do período.

Proxectos singulares do Banco Central Europeo

O Programa Operativo de Crecemento Sustentable recolle, dentro do eixe 4 (Economía baixa en carbono), unha dotación de 507,6 millóns de euros que se destinarán a proxectos singulares en economía baixa en carbono no ámbito local. A publicación das convocatorias de axudas correspóndelle ao IDAE (Instituto para a Diversificación e Aforro da Enerxía), que é o organismo intermedio encargado da xestión destes proxectos. A Oficina Española de Cambio Climático tamén colaborará na súa xestión.

Programa URBACT III

Durante máis de dez anos, o programa URBACT formou parte do Programa de Cooperación Territorial Europea co obxectivo de fomentar o desenvolvemento urbano integrado sustentable nas cidades de toda Europa. É un instrumento da política de cohesión, cofinanciado polo Feder, que se desenvolve nos 28 Estados membros da Unión Europea, Noruega e Suíza.

⁵ Ao longo do período 2014-2020 polo menos un 5 % dos recursos deste fondo deberá ser destinado a financiar medidas integradas para o desenvolvemento urbano sustentable, nas que as cidades, os organismos subrexionais ou locais responsables da aplicación de estratexias urbanas sustentables serán os encargados das tarefas relacionadas, polo menos, coa selección das operacións.



Ao longo do período 2014-2020, prevense distintas convocatorias do Programa URBACT III coa finalidade principal de seguir promovendo o desenvolvemento urbano integrado sustentable e contribuír á aplicación da estratexia Europa 2020, de acordo co seguintes catro obxectivos:

- Mellorar a capacidade das cidades na xestión das políticas de desenvolvemento urbano integrado e as súas prácticas.
- Mellorar a capacidade das cidades no deseño das estratexias e plans de acción.
- Mellorar o proceso de implementación das devanditas estratexias e plans de acción.
- Asegurarlles aos técnicos e aos xestores de todos os niveis o acceso e o intercambio da información dispoñible.

Marca tres tipos de intervencións: o intercambio transnacional, a formación de capacidades e a capitalización e difusión. No período anterior (URBACT II) a única cidade galega participante era Ourense. Neste período non hai ningunha.

ALL NETWORKS

filter by themes:

All themes

filter by topics:

Housing

filter by types:

All types

or explore:

THE INTERACTIVE MAP

filter by countries:

All countries

filter by cities:

All cities

☐ Closed

☐ Ongoing

CASH

Propose new solutions and promote new policies for the sustainable renovation of social and affordable housing units in the European Union.

RE-Block

REviving high-rise Blocks for cohesive and green neighborhoods. The main objective addressed by RE-Block is to foster efficient regeneration of these neighborhoods, making them more attractive and improving their environmental quality, whilst creating an integrated tailor-made approach to combat...

Suite

Cooperate among partners to optimise a sustainable, and affordable supply of housing and to assure social cohesion through social mix and sustainable housing.

Busca de redes Urbact baixo a temática "vivenda"

4.6 Programas operativos relacionados coa vivenda nos Estados membros

Como se indicou anteriormente, as accións destinadas á vivenda en materia de fondos europeos teñen relación coa eficiencia enerxética e a inclusión social. Eslovaquia, Bélxica, Portugal ou Estonia fan fincapé no segundo obxectivo, mentres que Italia, Lituania, Suecia ou Luxemburgo focalizan máis en materia enerxética.

Polonia ten preparados programas operativos moi ambiciosos no obxectivo social e destina fondos para asegurar vivendas especificamente para as persoas con discapacidades intelectuais. Eslovaquia márcase como obxectivo, así como vimos no caso de Galicia, a inclusión social e o desenvolvemento das capacidades técnicas para as comunidades xitanas marxinadas como unhas das súas prioridades principais. A República Checa, Bulgaria, Hungría e Romanía teñen incluído un enfoque similar, con medidas focalizadas na integración dos grupos marxinados, entre os que figuran a poboación xitana. Portugal pon unha grande énfase en "combater a pobreza e calquera discriminación" e no desenvolvemento urbano sustentable. No caso de Estonia, fixouse un obxectivo de reducir ata o 15 % en 2020 a taxa de persoas en risco de pobreza, coa mellora do benestar e os servizos sociais. Pola súa banda, Finlandia e Bélxica seguen unha política similar.

Baixo a prioridade da eficiencia enerxética, Lituania, Italia e Francia planean importantes investimentos en vivenda pública, sobre todo, en vivendas multifamiliares. Bélxica, Luxemburgo e Suecia teñen políticas fortes de transición a unha economía baixa en carbono, e no caso de Suecia vincúlanse a inclusión social e as solucións de eficiencia enerxética baixo un dos seus programas operativos: "Promovendo a produción eficiente de enerxía e calefacción" e "Prestando apoio para a rexeneración física, económica e social das comunidades desfavorecidas en áreas urbanas e rurais".

PO relacionados coa vivenda por Estado membro

Fonte: Structural Funds and Housing 2014-2020, Housing Europe

País	Nº. total de POs	POs de vivenda	(%)	País	Nº. total de POs	POs de vivenda	(%)
Austria	1	1	100	Portugal	10	8	80
Bélxica	3	3	100	España	21	17	78
Rep. Checa	7	4	57	Suecia	9	5	56
Dinamarca	1	1	100	Reino Unido	5	5	100
Hungría	6	5	83	Bulgaria	3	1	33
Estonia	1	1	100	Letonia	1	1	100
Finlandia	2	2	100	Lituania	1	1	100
Alemaña	16	13	81	Eslovaquia	6	3	50
Francia	34	24	71	Grecia	17	14	82
Irlanda	2	2	100	Eslovenia	1	1	100
Italia	14	11	79	Croacia	1	1	100
Luxemburgo	1	1	100	Malta	2	1	50
Países Baixos	4	4	100	Rumanía	4	2	50
Polonia	16	12	75	Chipre	1	1	100
				Total	188	145	77,12



**Políticas propias dos
Estados membros**

5. Políticas propias dos Estados membros

O propósito deste apartado é amosar as políticas de vivenda de catro países membro segundo os criterios especificados no apartado dedicado á metodoloxía, isto é, pola súa proximidade e pola súa diversidade no que respecta á xestión da vivenda. Por estes dous motivos, os países que se van analizar son Portugal, Alemaña, Reino Unido e Francia.

5.1 Portugal

Comezamos coa situación da vivenda en Portugal, país escollido pola súa proximidade xeográfica e pola similitude con España con respecto ao réxime de tenza e á orientación tradicional da política de vivenda de fomento da compra. Nos últimos anos a tendencia é ao fomento do alugueiro e da rehabilitación, pero tamén á desregulación e ao aumento de flexibilidade normativa destes. Isto trouxo como consecuencia unha revitalización do sector da construción privada (mentres baixa a porcentaxe de obra pública) e o aumento do prezo do alugueiro, previsto para o 1,12 % para o ano 2018. Nos seguintes apartados móstrase a información máis salientable con respecto á política habitacional portuguesa.

Competencias

A política habitacional en Portugal deséñase dende o estado central e execútase a través do IHRU (Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana).



Datos estatísticos

Deseguido, preséntanse os principais datos estatísticos que amosan o estado da vivenda no país luso en 2017:

- Número total de vivendas: 5 926 000
- Número de habitantes de Portugal: 10 562 178 (2011)
- Número de habitantes de Lisboa: 547 773 (2011)
- Número de vivendas cada 1000 habitantes: 556
- Número de vivendas de alugueiro social: 120 000
- Porcentaxe do PIB dedicado á vivenda no 2015: 0,05 %

Así mesmo, móstrase a información máis relevante no que respecta ao réxime de tenza das vivendas en Portugal:

- 74 % vivendas en propiedade
- 17 % alugueiro privado
- 2 % alugueiro social
- 7 % outros

Situación xeral

Historicamente, a vivenda non ocupou un lugar prioritario na axenda política portuguesa. Un informe da Unión Europea en 1996 expresaba que había a mesma escaseza que había 30 anos (500 000 vivendas). Os gobernos dende 1976 focalizaron as políticas de acceso á vivenda maioritariamente na axuda á compra. Segundo un estudo do IHRU en 2015, dende os 25 anos que van dende 1987 ao 2011, arredor do 73 % do financiamento público no campo da vivenda destinouse para subsidiar os xuros dos créditos para a compra ou a construción de vivenda. Durante décadas, debido aos xuros baixos, foi máis conveniente comprar que alugar en Portugal. Con todo, dende principios do 2000 apréciase unha atención crecente ao alugueiro.

Despois de anos de recesión (o prezo da vivenda caeu un 30 % entre 2008 e 2012), o mercado inmobiliario portugués comezou a restablecerse en 2014. Os prezos están aínda por debaixo do nivel anterior á crise pero subindo, o que atrae sobre todo investimento estranxeiro, con gran parte das compras ao contado relacionadas coas visas Gold e o turismo. O auxe da "economía colaborativa" está provocando unha expansión de aloxamentos turísticos e alugueiros a curto prazo, que poden ser máis lucrativos que a longo prazo para os propietarios.

Portugal ten un número moi alto de residencias secundarias e baleiras e unha baixa taxa de emancipación (máis da metade dos portugueses entre 18 e 34 anos vive cos pais). En xeral, a proporción de gastos relacionados coa vivenda está por debaixo da media europea, pero dende o comezo da crise téñense incrementado significativamente, especialmente para as persoas de baixos ingresos. O número de vivendas con atrasos nos pagos de rendas ou hipotecas tamén aumentou. En 2015 houbo 19 800 aplicacións de vivenda social rexistradas, máis da metade na área metropolitana de Lisboa (INE 2016). Dende o 2007 hai criterios máis esixentes para créditos hipotecarios e o número de hipotecas está en tendencia decrecente dende 2010.

Plan de vivenda

A concienciación destas dificultades e a necesidade de facilitar o acceso á vivenda levou a elaboración dunha estratexia nacional para o período 2015-2031 (Estrategia Nacional para a Habitação). O documento foi sometido a consulta pública e contou coa participación de varios organismos públicos e entidades da sociedade civil que traballan en temas de vivenda e ordenación do territorio.



Nun país que ten investido fortemente en acceso á propiedade e nova construción, este documento parece querer reverter esta tendencia por medio dos seguintes eixes estratéxicos para a política de vivenda nos próximos anos:

- Rehabilitación urbana, para recuperar o papel competitivo das áreas antigas dos centros urbanos, promover a súa repoboación e recuperar o seu parque edificado, en especial o habitacional.
- Fomento do alugueiro, como alternativa á compra nun contexto de diminución das capacidades de financiamento da banca, contracción da renda dispoñible das familias e da necesidade de redución do endebedamento. Esta liña concíbese en estreita relación co fomento da rehabilitación,
- Cualificación das vivendas, consistentes en medidas de eficiencia enerxética e erradicación da infravivenda.

En marzo de 2017 aprobouse iniciar o “*levantamento nacional das necesidades de realojamento habitacional*” polo que se lles envía un cuestionario aos municipios que permita cuantificar e cualificar as carencias habitacionais existentes.

Liñas de axudas

Este apartado servirá para mostrar as principais liñas de axudas que existen en Portugal para facilitar o acceso á vivenda: as políticas sociais e as de rehabilitación.

a) Políticas sociais de acceso á vivenda e erradicación da infravivenda

O Mercado Social de Arrendamento estableceuse en 2012 como unha das medidas do Plan social de emerxencia presentado nese ano no marco da crise económica.



O programa permite usar vivendas embargadas polos bancos a un prezo 30 % menor que no mercado privado. Está destinado ás persoas que non poden acceder á vivenda social e tampouco teñen ingresos suficientes para comprar unha.



Fronte ás dificultades para a emancipación xuvenil, o Programa Porta 65 Jovem é un sistema de apoio financeiro para o alugueiro de mozos e mozas de 18 a 30 anos que subvenciona parte do alugueiro mensual.



Existen dous programas específicos para a loita contra a infravivenda. Por unha banda, o Programa Especial de Realoxamento (PER) proporciona a municipios, familias e institucións privadas de solidariedade social condicións para proceder a erradicacións de barracas (infravivendas) e realoxar aos seus ocupantes en vivendas de custos controlados (vivendas de protección oficial). Hai un programa específico para as áreas de Lisboa e Porto, pero está aberto a calquera localización. O Programa Prohabita ten como obxectivo resolver situacións de grave carencia habitacional (infravivenda, sobreocupación, destrución por desastres naturais, desaloxos por demolicións...) mediante acordos de colaboración entre municipios ou asociacións deles e o IHRU.

b) Políticas de rehabilitación, renovación e rexeneración urbana

O sector da construción en Europa sobe de media un 4,5 %, mentres que en Portugal sobe un 8 % entre abril e xuño 2017, sobre todo en Lisboa, Porto e Algarve. A diferenza doutros países, o crecemento do sector en Portugal non se produce pola construción de nova planta, senón pola rehabilitación, posto que só o 14 % das casas vendidas no que vai de 2017 son novas.

Ante o *boom* dos aloxamentos turísticos, o Goberno pretende favorecer as rehabilitacións para alugueiro a longo prazo mediante o Programa Rehabilitar para arrendar – vivenda accesible (Reabilitar para arrendar – habitação acessível), o cal prové de apoio, mediante préstamos de ata un 90 % do total da operación, a persoas físicas ou xurídicas, públicas ou privadas, para a rehabilitación de edificios de 30 anos ou máis destinados a vivenda de alugueiro con rendas reguladas.



A dotación inicial do programa é de 50 millóns de euros e conta co apoio financeiro do Banco Europeo de Investimento e o Banco de Desenvolvemento do Consello de Europa. Estes organismos tamén financian, conxuntamente coa banca privada e os Feder, o Instrumento Financeiro para a Rehabilitación Urbana (IFRU) 2020, destinado a apoiar investimentos en rehabilitación nas cidades en todo o territorio nacional.



Apóianse accións de rehabilitación e de mellora da eficiencia enerxética sen restricións na natureza da entidade que o solicita ou no uso do inmovible que se vai rehabilitar. Tamén relacionados coa Estratexia Portugal 2020 figuran os Plans Estratéxicos de Desenvolvemento Urbano (PEDU). As autoridades urbanas dos municipios designados polo Goberno portugués poden, no caso de pretender obter fondos para a mobilidade urbana sostible, rexeneración urbana ou rexeneración urbana a comunidades desfavorecidas, elaborar un destes plans estratéxicos escollendo unha das liñas mencionadas.

Outras medidas postas en marcha en Portugal e que tamén merecen atención son a nova Lei do arrendamento urbano, o Réxime Excepcional para a Rehabilitación Urbana e os beneficios fiscais:

- Nova Lei do arrendamento urbano: o mercado de alugueiro caracterizouse durante décadas por conxelar as rendas dos arrendamentos antigos, pero, a pesar de dúas reformas (1990 e 2006), aínda era moi difícil subilas. A nova Lei do arrendamento urbano entrou en vigor no 2012, como resposta á obrigação asumida por Portugal de fomentar o mercado do alugueiro como parte do Programa de Axuste Económico acordado coa Comisión Europea, o Banco Central Europeo e o Fondo Monetario Internacional. A reforma dálles aos propietarios máis flexibilidade para renegociar contratos de alugueiro, reduce os prazos de notificación previa para terminar o alugueiro e dota de procedementos extraxudiciais de desaloxo por incumprimento do contrato, pretendendo reducir os tempos de desaloxo a tres meses. Dábase un período de cinco anos para protexer os inquilinos máis pobres e de maior idade, prazo que se cumpría no 2017. En marzo deste ano, aprobouse na Asemblea da República prolongar esa fase de transición por tres anos máis, segundo criterios de renda e independentemente da idade. A Comisión Europea valorou negativamente a reforma, xa que terá “un efecto negativo sobre o funcionamento do mercado da vivenda” nun momento no que está “a gañar dinamismo”.

- Réxime Excepcional para a Rehabilitación Urbana (RERU): aínda que non é unha axuda ou plan propiamente dito, é importante tamén destacar que no 2014 aprobouse o Réxime Excepcional para a Rehabilitación Urbana (RERU) que dispensa as obras de rehabilitación do cumprimento de determinadas normas técnicas aplicables á construción. Está en vigor ata o 2021, para dar resposta á conxuntura económica e social “extraordinaria”.

- Beneficios fiscais: existen tamén unha serie axudas indirectas a través de beneficios fiscais destinados á rehabilitación, así como á compra e ao alugueiro de vivenda que se poden consultar aquí: http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/legislacao/beneficios_fiscais_2016.html#02

Programas municipais ou rexionais relacionados coa vivenda

Os plans e as axudas estatais son a principal contribución á política de vivenda no país luso. Dado que non existe o nivel rexional de goberno no país veciño, hai programas municipais que complementan os do

gobierno central. Realizarase un repaso da política habitacional de Lisboa, onde se concentran os maiores problemas de acceso á vivenda, cunha suba do prezo dun 37 % nos últimos tres anos. No 2017, a cidade asinaba un manifesto conxunto con Barcelona e Nova York pedindo máis capacidade lexislativa para limitar o prezo do alugueiro, "crecente presión especulativa, acoso e expulsión" da veciñanza. A continuación, reproducense as medidas que o Concello de Lisboa recolle na súa páxina web con respecto á vivenda.



O Subsidio Municipal ao Arrendamento (SMA) foi creado polo Municipio de Lisboa como medida transitoria incluída no Plan de emerxencia social municipal e está destinado a apoiar financeiramente a familias que se atopen en situación de carencia habitacional efectiva ou inminente. O Concello de Lisboa ofrece esta axuda durante doce meses renovables por igual período.

O acceso a unha vivenda municipal está regulado polo RAHM (Regulamento do Regime de Acceso à



Habitação Municipal), que entrou en vigor no ano 2009. Pode optar a el calquera persoa, cidadá de Portugal ou estranxeira con título de residencia válido, que non resida nunha vivenda adecuada á satisfacción das necesidades da súa unidade familiar e reúna as condicións de acceso marcadas polo devandito regulamento. As vivendas entréganselles ás persoas candidatas con maior puntuación segundo a tipoloxía de fogar adecuada á súa unidade familiar.



O Programa de Renda Convencionada ten como obxecto o alugueiro de vivendas municipais publicitadas na "bolsa" de arrendamento da web do programa por valores de arrendamento inferiores aos do mercado privado, pero superiores aos valores máximos do alugueiro social para unidades familiares con carencias económicas. Os seus obxectivos son crear un mercado intermedio de alugueiro entre a vivenda social e o de mercado, contribuír á recualificación e revitalización dos barrios, fomentando unha maior diversidade de estratos de poboación, e mellorar a xestión do parque habitacional municipal con medidas que permitan a súa conservación.



Asociado a este programa, o Arrendamento Convencionado Jovem presenta as mesmas características para dar resposta especificamente ás necesidades da xente nova, e pode, ademais, compatibilizarse co programa estatal Porta 65 Jovem ou equivalente.

O programa “Reabilita Primeiro Paga Depois” consiste na venda de edificios parcial ou totalmente municipais e que necesiten de rehabilitación profunda ou obras de reconstrución, coa obrigaón de realización das referidas obras polo adquirinte. O pago é diferido para o termo do prazo contractual total, onde se inclúen os períodos para a elaboración dos proxectos, a execución de obras e a colocación do inmovible no mercado. Os prazos defínense mediante o tipo de intervención que se vai levar a cabo. O presente programa diríxese a todos os investidores, persoas físicas ou xurídicas, nacionais ou estranxeiras con capacidade de realizar obras de rehabilitación e de colocación no mercado do inmovible.

5.2 Alemaña

Outro dos países sobre os que se vai ofrecer información con respecto á situación das políticas en materia de vivenda é Alemaña. É o único país onde o alugueiro, sobre todo privado, supera a propiedade. As políticas de vivenda están sendo progresivamente descentralizadas nos estados federados (*länder*), aínda que hai estratexias a nivel nacional dedicadas á eficiencia enerxética e á coordinación e apoio aos programas desenvolvidos nos niveis administrativos inferiores. O financiamento é tamén compartido e existe unha longa tradición en instrumentos de axuda económica para facilitar o acceso á vivenda nos sectores poboacionais de menores ingresos. Deseguido, falarase das principais características da política de vivenda alemá.

Competencias

Tras unha reforma do sistema federal en 2006, a competencia exclusiva para o desenvolvemento de leis de vivenda transferiuse aos *länder*. Aínda así, a Lei federal en vivenda social (*Gesetz über die Wohnraumförderung*) segue vixente, pero non é de aplicación nos estados que teñan xa aprobado leis propias en vivenda social.

Datos estatísticos

Seguidamente, preséntanse os datos estatísticos máis salientables relativos ao estado da vivenda en Alemaña no ano 2017:

- Número total de vivendas: 41 446,3
- Número de vivendas cada 1000 habitantes: 504
- Número de habitantes de Alemaña: 82 667 685 (2016)
- Número de habitantes de Berlín: 3 469 849 (2014)
- Número de vivendas de alugueiro social (estimadas): 1 390 000
- Porcentaxe do PIB dedicado á vivenda no 2015: 0,59 %

Así mesmo, amósanse a seguir datos relevante referidos ao réxime de tenza da vivenda en Alemaña:

- 45,4 % vivendas en propiedade
- 50,7 % alugueiro privado
- 3,9 % alugueiro social

Situación xeral

Alemaña é o único país na Unión Europea onde o alugueiro segue a ser máis popular que a propiedade. De acordo con estatísticas recentes, en 2014 sobre o 54,6 % dos fogares estaba en réxime de alugueiro, fronte ao 45,4 % en propiedade, mostrando só un leve incremento nos últimos cinco anos.

Entre 2003 e 2010, a poboación alemá en xeral decreceu lixeiramente, pero dende 2010 aumentou de novo debido á considerable inmigración, en gran medida dende outros Estados membros e, por suposto, polos recentes movementos de acollida de persoas refuxiadas. En 2015 a inmigración neta alcanzou un nivel de 1,1 millóns de persoas, un nivel histórico dende o final da Segunda Guerra Mundial. Con todo, tras pecharse a ruta dos Balcáns a finais do 2015, a chegada de refuxiados en Alemaña caeu de 800 000 persoas en 2015 a 280 000 en 2016, de acordo cos cálculos do Ministerio Federal do Interior.

A migración fortalece as disparidades rexionais do actual mercado da vivenda en Alemaña: mentres hai unha enorme demanda nas áreas metropolitanas, polo contrario, a poboación decrece nas rexións lonxe destes centros de atracción. As grandes cidades e as áreas metropolitanas mostraron nos últimos seis anos un aumento en número de habitantes e fogares. Os alugueiros nos novos contratos en grandes cidades como Berlín, Hamburgo, Múnic, Colonia, Frankfurt, Stuttgart e Düsseldorf están incrementándose desproporcionadamente.



Na última década a construción de vivendas non se mantivo á altura do desenvolvemento poboacional nas áreas metropolitanas e nas cidades universitarias. En 2016 construíronse arredor de 290 000 vivendas, un crecemento de 130 000 unidades comparado co 2010. Pero a actual nova construción queda curta comparada coa necesidade estimada de 400 000 vivendas cada ano.

Máis alá dos cambios absolutos no tamaño da poboación e no número de fogares, actualmente os mercados de vivenda están claramente sendo sacudidos por novos patróns de migración interna. Un estudo recente mostra que mentres que unhas trinta cidades de alta afluencia se beneficiaron da migración interna, practicamente todos os distritos das áreas rurais perderon poboación. Esta migración interna está constituída basicamente por persoas novas nos inicios das súas carreiras (de 25 a 34 anos). Tenden a moverse a Múnic, sobre todo, seguido de Leipzig, Frankfurt Main, Mannheim, Heldeberg, Darmstadt, Regensburg e Dresden. Detrás desta mocidade móbil, a poboación alemá en conxunto está envellecendo rápido e unha conversión apropiada do parque de vivendas á idade é un gran reto. Estímase que actualmente só 700 000 vivendas en Alemaña están adaptadas ás necesidades dos maiores, mentres que se espera que a demanda destas creza a 2,9 millóns de vivendas en 2015.

O stock de vivenda social en Alemaña decreceu nas últimas dúas décadas, dende 2 570 000 en 2002 a 1 390 900 en 2015. Con todo, nos últimos dous anos o número das novas vivendas sociais terminadas incrementouse novamente por primeira vez en anos. En 2014, completáronse novamente sobre 37 00 unidades e 38 200 en 2015, comparadas con só 26 500 en 2012. Ademais, as compañías de vivenda municipais, as cooperativas de vivenda e as compañías de vivenda profesionais privadas (que desempeñan un papel principal no desenvolvemento de vivendas e na integración social) son membros da federación GdW, cun stock total de 6 millóns de fogares.



Plan de vivenda

As estratexias de vivenda son competencia dos länder e as entidades municipais. A nivel do estado federal, existe un documento relativo á eficiencia enerxética que é o Programa de Rehabilitación en Redución do CO₂, operado polo KfW⁶ en nome do Ministerio Federal de Asuntos Económicos e Enerxía.

⁶ KfW é un banco alemán goberamental de desenvolvemento con sede en Frankfurt e fundado en 1948 como parte do Plan Marshall. As siglas KfW significan Kreditanstalt für Wiederaufbau (Instituto de Crédito para a Reconstrución ou Banco de Crédito para a Reconstrución).



Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

Planea reducir, de forma xeral, nun 40 % os gases de efecto invernadoiro en 2020 (comparado cos niveis de 1990) e un 80 % para o 2050. Con respecto á vivenda, a proposta é diminuír para o 2020 un 20 % da demanda en calefacción a través de rehabilitacións, xa que os edificios novos xa cumpren altos estándares de eficiencia enerxética. Preténdese que para o 2050 o stock de edificios sexa case “climaticamente neutral” grazá á aposta pola redución da demanda enerxética e o uso de renovables.

Os principios clave para os programas de incentivos son:

- A Ordenanza Alemá de Aforro Enerxético (EnEV) como marco xurídico no que basear as accións.
- Os programas contan cun enfoque integral, centrado na eficiencia enerxética e no uso das renovables e a libre elección da tecnoloxía para conseguilo.
- KfW-Vivenda eficiente: desenvolvemento dunha marca como estándar tecnolóxico para a eficiencia enerxética en edificios novos e existentes. Canto maior sexa esta, maiores serán os incentivos.

Os incentivos baséanse en préstamos de ata 50 000 euros en caso de edificios de nova planta e préstamos ou créditos de ata 75 000 euros para rehabilitacións. Dende 2006 ata 2014, as sucesivas edicións deste programa dotaron de financiamento a máis de 3,5 millóns de vivendas. Cerca dun 50 % das novas e dun 33 % das rehabilitacións están cofinanciadas por este programa, cun investimento total de arredor de 162 mil millóns de euros.

A Política Nacional de Desenvolvemento Urbano é unha iniciativa conxunta do Ministerio Federal de Medio Ambiente, Conservación da Natureza, Construción e Seguridade Nuclear, a Conferencia Permanente de Ministros Federais de Estado e Senadores responsables do Desenvolvemento Urbano, a Construción e a Vivenda, a Asociación Alemá de Cidades e a Asociación Alemá de Vilas e Comunidades (DstGB). Ofrece plataformas para o intercambio de opinións e comprométese coas tendencias na construción urbana, examinando diversos enfoques para encontrar solucións.



NATIONALE
STADT
ENTWICKLUNGS
POLITIK



Conta con seis campos de acción que se materializarán mediante o apoio a programas específicos desenvolvidos polos länder e os municipios:

- A participación da sociedade civil
- A creación de oportunidades e a preservación da cohesión social
- A cidade innovadora e condutora do desenvolvemento económico-financeiro
- A cidade do mañá: combatendo o cambio climático
- A mellora do deseño urbano
- A cooperación a nivel rexional

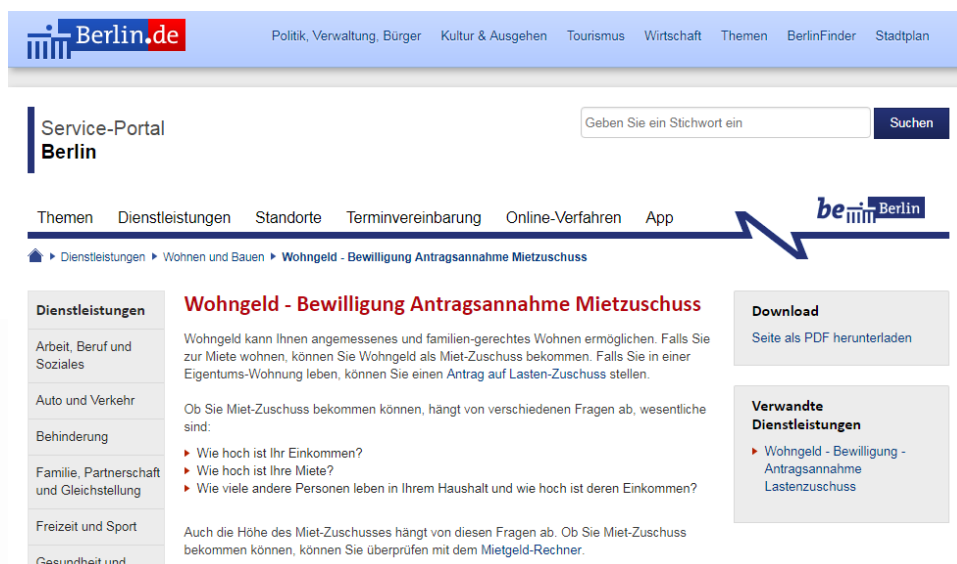
Liñas de axudas

Neste apartado inclúese información sobre as liñas de axudas existentes en Alemaña dedicadas a políticas sociais de acceso á vivenda, así como a políticas de rehabilitación.

a) Políticas sociais de acceso á vivenda do goberno federal

Ten como obxectivos dotar de vivenda accesible aos grupos de baixos ingresos, apoiar a propiedade privada das vivendas e a previsión para o envellecemento, e mellorar a pegada ecolóxica das vivendas. Consta dos seguintes instrumentos financeiros:

- Subsidio á vivenda: existe dende hai máis de 50 anos. Esta ferramenta serve como apoio aos inquilinos de vivendas de baixos ingresos (subsidio ao alugueiro) e aos propietarios (subsidio ás hipotecas). Os custos dos subsidios divídense igualitariamente entre a federación e os länder. Dende 2005 esta axuda só se concede a quen non recibe axudas sociais, xa que estas xa teñen en conta os custos de vivenda na súa dotación. A última subida deste subsidio foi en xaneiro de 2016.

The screenshot shows the Berlin.de website interface. At the top, there's a navigation bar with links like 'Politik, Verwaltung, Bürger', 'Kultur & Ausgehen', 'Tourismus', 'Wirtschaft', 'Themen', 'BerlinFinder', and 'Stadtplan'. Below this is a search bar with the text 'Geben Sie ein Stichwort ein' and a 'Suchen' button. The main content area is titled 'Service-Portal Berlin'. A breadcrumb trail indicates the path: 'Themen > Dienstleistungen > Standorte > Terminvereinbarung > Online-Verfahren > App'. The specific page is 'Wohngeld - Bewilligung Antragsannahme Mietzuschuss'. It features a sidebar with 'Dienstleistungen' (Arbeit, Beruf und Soziales; Auto und Verkehr; Behinderung; Familie, Partnerschaft und Gleichstellung; Freizeit und Sport; Gesundheit und) and a main content area with the title 'Wohngeld - Bewilligung Antragsannahme Mietzuschuss'. The text explains that Wohngeld can help with housing costs and lists criteria for eligibility, such as income and household size. There are also links for 'Download' (Seite als PDF herunterladen) and 'Verwandte Dienstleistungen' (Wohngeld - Bewilligung - Antragsannahme Lastenzuschuss).

- **Asistencia social á vivenda:** a asistencia garántese para apartamentos en alugueiro, para modernizar vivendas existentes e para facilitar a propiedade, principalmente para familias con fillos. Algúns länder e municipalidades tamén utilizan esta ferramenta para crear vivendas adaptadas a persoas con discapacidade. Esta responsabilidade foi traspasada polo Goberno federal aos länder na reforma antes descrita, tanto con respecto á dotación orzamentaria como ao desenvolvemento normativo. Para compensar a perda de fondos federais para vivenda social, o goberno federal está proporcionándolles pagos de compensación aos länder desde 2007 ata 2019.
- **Pensión por posesión de vivenda:** a propiedade residencial é moi importante para o Goberno federal alemán como provisión para a vellez. En 2008, adoptou a Lei de pensións de propiedade de vivenda para integrar mellor as cuestións habitacionais coas disposicións sobre a terceira idade e os beneficios fiscais relacionados. A lei mellorou as oportunidades de retirar fondos dos plans de pensións e tamén introduciu unha bonificación de reembolso para os préstamos inmobiliarios. En 2013 introduciuse un apoio para adaptar as vivendas ás necesidades das persoas maiores.
- **Apoio aos plans de aforro para propietarios de vivendas, primas de aforro e bonos de aforro para empregados:** os plans de aforro para propiedade de vivenda reciben apoio do Goberno en forma de primas de aforro e bonos de aforro para os empregados.

b) Políticas de rehabilitación, renovación e rexeneración urbana do goberno federal

Os programas de apoio á vivenda do Goberno federal e do KfW ofrecen unha ampla gama de iniciativas para a compra ou a renovación de edificios e apartamentos, así como para a modernización enerxética, como xa foi exposto, ou a adaptación ás necesidades das persoas maiores. As medidas antirroubo tamén se subvencionan desde novembro de 2015. O apoio á modernización de edificios ou vivendas pode prestarse en forma de medidas individuais, paquetes de medidas ou asistencia específica para lograr un nivel determinado de eficiencia enerxética ou adaptarse á idade dos seus habitantes.



Outras medidas

A necesidade de vivendas accesibles nas cidades con alta demanda sitúa o aumento dos prezos da construción nunha importante posición da axenda política. Debido aos altos estándares e aos desenvolvementos tecnolóxicos no campo da eficiencia enerxética, a protección contra incendios e o illamento acústico, o custo das novas vivendas subiu un 49 % entre 200 e 2016 (sobre un 15 % debido á lexislación sobre eficiencia enerxética). Tras un amplo proceso de consulta, o Ministerio de Medio Ambiente realizou recentemente un informe con posibles futuras medidas, incluíndo mobilización de terras, desregulación nas leis de construción e construción en serie.

Ademais, a subida dos alugueiros nas grandes cidades e as áreas metropolitanas converteuse nunha cuestión importante, o que levou a unha maior regulación dos alugueiros. Dende 2013, os estados federais teñen a posibilidade de especificar os municipios e as rexións con alta demanda, onde o aumento dos alugueiros a tres anos vista sexa como máximo dun 15 %. Tamén, dende mediados de 2015 hai unha lexislación para a suba de alugueiros nos novos contratos chamado "freo do prezo do alugueiro". Por un período de cinco anos os novos contratos non poden subir máis dun 10 % en comparación co alugueiro de referencia para vivendas similares co mesmo tamaño e localización (con excepcións para vivendas construídas recentemente e vivendas modernizadas para mellorar a súa eficiencia enerxética). A mediados de 2016 once de dezaseis estados federais aprobaron regulacións para áreas rexionais específicas con límite ao alugueiro e freo do prezo do alugueiro.

Programas municipais ou rexionais relacionados coa vivenda

Berlín é a segunda metrópole máis grande da Unión Europea con 4,5 millóns de habitantes. É ao mesmo tempo municipio e *länder* (*stadt-staat*, cidade-estado), polo que parece relevante estudar as políticas habitacionais que leva a cabo. Do 2012 ao 2015 completáronse un 41,8 % máis de vivendas, pero non hai case alivio da presión sobre o mercado de alugueiro, que aumentou de prezo no período 2009-2014 entre un 25 e un 78 %. Necesitaríanse 10 000 novas vivendas cada ano, das que se constrúen pouco máis da metade. A continuación, realizarase un repaso das principais medidas tomadas en materia de vivenda por parte da cidade.



En 2013 creouse a Oficina de Coordinación do Senado de Berlín para a Vivenda, que promove proxectos de desenvolvemento, acelera a coordinación entre autoridades, e aconsella e modera sobre potenciais sitios para a construción de novas vivendas. Tamén actúa como centro de mediación para axudar a resolver conflitos e superar obstáculos.

Para combater o mercado cada vez máis reducido de vivendas accesibles, o Departamento de Desenvolvemento Urbano e Medio Ambiente e o Departamento de Finanzas do Senado acordaron formar a Alianza para a Política de Vivenda Social e Renda Accesible coas seis sociedades municipais de vivenda de Berlín. A alianza asinouse o 4 de setembro de 2012, con validez inicialmente para catro anos, e especifica solucións e medidas coas que os socios garantirán a dispoñibilidade de vivendas accesibles.



No ano 2013 apróbase a Estratexia de Desenvolvemento Urbano de Berlín para o 2030. Un dos seus principais focos é o desenvolvemento de novas vivendas, asegurando a súa accesibilidade e a mestura social nos barrios. Para isto prevense acordos co sector privado e identifícanse as zonas que máis admiten novas construcións por número de unidades.



Unha normativa que prohibe destinar vivendas para apartamentos turísticos está actualmente no Tribunal Constitucional tras un recurso dunha empresa do sector. O municipio esperaba liberar 15 000 vivendas con esta normativa, xa que considera que a vivenda de alugueiro de curta duración ameaza a dispoñibilidade de vivendas a prezos accesibles.

Berlín foi a primeira cidade alemá que aplicou a lei aprobada polo Parlamento Federal para limitar o prezo das vivendas en alugueiro en 2015. A medida establece unhas rendas de referencia por zonas, que os novos alugueiros só poden superar nun 10 %. O índice ten en conta diferentes parámetros, como a antigüidade, o tamaño da vivenda, os servizos e o estado de conservación. Hai excepcións para o caso de vivendas rehabilitadas e edificios construídos despois de outubro de 2014.

5.3 Reino Unido

O seguinte país en ser analizado é o Reino Unido, que se caracterizou tradicionalmente por unha forte aposta pola vivenda social de alugueiro e mesmo foron pioneiros en Europa neste tipo de políticas. A partir de finais dos anos 70 comezou unha progresiva liña de fomento da propiedade, con facilidades para a compra dos arrendatarios de vivenda social e, nos últimos anos, co establecemento de sistemas como o da propiedade compartida ou o alugueiro con dereito á compra. A continuación ofrécese a información máis destacada no que respecta ás políticas británicas en materia habitacional.

Competencias

A política xeral de vivenda (planificación e financiamento) depende do Departamento de Comunidades e do Goberno local, aínda que a súa xestión está moi descentralizada nos gobernos locais. A vivenda social no Reino Unido é principalmente provista por autoridades municipais (*local authorities, LA*) e, sobre todo, por asociacións de vivenda (*housing associations, HA*), organizacións privadas sen ánimo de lucro. En 2015, estas últimas completaron cerca de 35 000 vivendas, fronte ás 2700 construídas polas autoridades locais. Tomadas conxuntamente, significaron o 22 % do total de vivendas completadas (171 000) en 2015.

Datos estatísticos

Neste apartado amósanse os principais datos estatísticos en relación co estado da vivenda no Reino Unido no ano 2017:

- Número de vivendas total: 28 073 000
- Número de habitantes do Reino Unido: 63 182 178 (2011)
- Número de habitantes de Londres: 8 787 892 (2016)
- Número de vivendas cada 1000 habitantes: 431
- Número de vivendas de alugueiro social: 4 954 000
- Porcentaxe do PIB dedicado á vivenda no 2015: 1,41 %

Por outra banda, no relativo ao réxime de tenza, esta é a información máis destacada:

- 63,1 % vivendas en propiedade
- 19 % alugueiro privado
- 17,6 % alugueiro social



Situación xeral

Hai un continuo incremento no alugueiro privado e un estancamento na propiedade privada nos últimos anos. Entre 2002 e 2015, a proporción de fogares con alugueiros privados dobrou o nivel actual de 19,4 % e superou o número de fogares de alugueiro social (17 %).

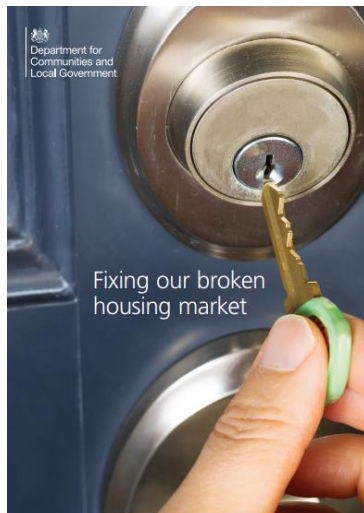
A pesar dun moderado incremento na oferta en 2015, o mercado da vivenda no Reino Unido continúa sufrindo escaseza cunha cantidade en oferta por debaixo da demanda dende hai décadas. Para compensar o déficit a longo prazo e para seguir o nivel do crecemento poboacional, entre 225 00 e 275 000 novas vivendas son necesarias cada ano só en Inglaterra. Isto non cadra coas 141 000 unidades terminadas alí en 2016 e ten severas implicacións na accesibilidade da vivenda, en particular para os fogares de ingresos baixos e medios. Os prezos da vivenda afastáronse das ganancias dun fogar medio en Inglaterra, pois custa agora 7,7 veces as ganancias medias a tempo completo dunha persoa traballadora, fronte ás 4,9 veces que custaba en 2002. Isto vai unido a fortes desequilibrios económicos rexionais, o que ten implicacións para a distribución da riqueza a través do país e das xeracións. A crise da vivenda tamén ten implicación para o rápido crecemento dos alugueiros privados, cunha gran diferenza entre estes e os sociais (184 libras fronte a 101 en Inglaterra), polo que existe un crecente número de fogares (en particular os de baixos ingresos) que son empuxados á pobreza debido aos altos custos da vivenda. De acordo con Eurostat, máis dun terzo (37 %) de todos os inquilinos no Reino Unido están sobrecargados economicamente polo prezo do alugueiro, unha das máis altas porcentaxes en Europa.

Unha das máis extremas consecuencias sociais da crise de accesibilidade é o crecemento de persoas sen fogar. O número destas que precisa axuda das autoridades locais incrementouse significativamente en Inglaterra dende 40 000 en 2009-10 ata 58 000 en 2015-16. O aumento débese á finalización dun contrato de alugueiro privado (por seis meses só, normalmente). No mesmo período temporal, tamén o número de persoas sen teito en Inglaterra se elevou a máis do dobre, de 1800 a 4100. O proxecto de lei para a redución de persoas sen fogar no 2016-17 dota de 48 millóns de libras adicionais para axudar a combater este crecente problema e establece unha nova obrigaón ás autoridades locais para previr e aliviar a falta de vivenda.

En Irlanda do Norte, as presións na accesibilidade á vivenda son menos intensas que en calquera outro sitio do Reino Unido. En marzo do 2016, había 37 586 solicitudes de vivenda social, sobre un 4 % menos que o ano anterior. Con todo, o número de solicitudes con necesidades máis fortes aumentou constantemente entre 2003 e 2008, cunha media que se sitúa arredor dos 22 000 cada ano dende 2013. O número medio de asignacións de vivenda social está xusto por debaixo de 11 000 cada ano dende 2003.

O investimento de capital en vivenda en Inglaterra descendeu na última década, dende un nivel de subvención anual de 2,97 mil millóns de libras durante o Programa de Vivenda Alcanzable (*Affordable Housing Programme, AHP*) 2008-2009 e 2010-2011 a un gasto de 0,96 mil millóns de libras por ano no último programa. Tamén a media de subvención por vivenda se reduciu de 51 178 baixo a AHP 2008-09 e 2010-11 a 17 454 libras baixo o AHP 2015-16 e 2017-18. No mesmo período, o gasto público en axudas á vivenda aumentou en máis de medio millón de demandantes, predominantemente debido ao crecente número de alugueiros privados e fogares con traballo pero que non poden afrontar o custo da vida. Hoxe, arredor de una de cada tres demandantes de subsidios en vivenda son arrendatarios privados.

O Goberno do Reino Unido publicou recentemente o *Libro branco da vivenda*, onde recoñecen a severidade da crise de vivenda e asumen un compromiso para impulsar a entrega local de novas vivendas a través de, por exemplo, abordar os problemas no mercado da terra e no sistema de planificación.



Plan de vivenda

O actual Programa de Propiedade Compartida e Vivenda alcanzable, vixente dende 2016 a 2021, ofrece distintos programas de acceso á vivendas, incluíndo alugueiro accesible (que pode custar ata un 80 % do prezo no mercado), alugueiro con opción a compra (*Rent-to-Buy*, un novo esquema onde os arrendatarios pagan un prezo de aproximadamente un 20 % por debaixo do prezo do mercado en vivendas de nova propiedade por ata cinco anos, para permitirlles aos inquilinos aforrar e comprar a casa) e a propiedade compartida (onde o comprador adquire unha parte da propiedade mentres paga o alugueiro da parte non adquirida).





Como tal, o programa fai fincapé na propiedade da vivenda e non proporciona ningún tipo de subvención para novas vivendas sociais de alugueiro. Está dotado con 4,7 miles de millóns de euros dispoñibles entre 2016 e 2021. As intencións son desenvolver, polo menos, as seguintes unidades:

- 135 00 vivendas de vivenda compartida
- 10 000 vivendas de alugueiro con dereito a comprador
- 8000 vivendas especializadas

O Fondo de Construción de Vivenda foi lanzado en outubro de 2016 e é unha fonte flexible de financiamento administrada pola HCA en representación do goberno.

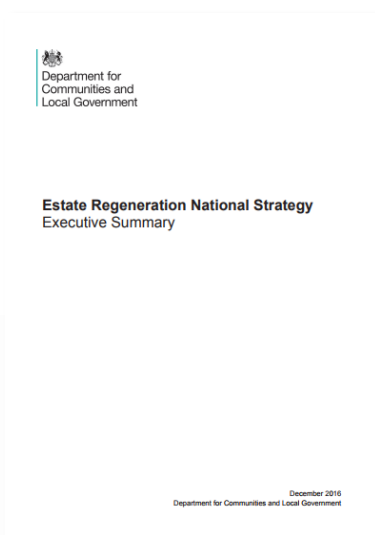


Pretende aumentar as vivendas construídas de nova planta. Ademais de axudar a construtores e promotores, tamén está aberta a pequenos construtores, construtores comunitarios, especialistas en rexeneración... Conta con dúas liñas de financiamento:

- Financiamento para desenvolvemento: préstamos para a construción de vivendas para a venda ou alugueiro.
- Financiamento para infraestruturas: préstamos para a urbanización do solo.

Hai préstamos dende 250 000 libras ata 250 millóns, con contías especiais máis pequenas para o desenvolvemento de solucións innovadoras.

A Estratexia Nacional de Rexeneración Inmobiliaria (Inglaterra) foi publicada en 2016. Está dirixida a gobernos locais para apoiar procesos de rexeneración urbana. Serve como guía de como propietarios, promotores e autoridades locais deben traballar de forma conxunta cos residentes en plans de rexeneración.



Contén unha escolma de boas prácticas a través de estudos de caso. Está baseada en tres principios:

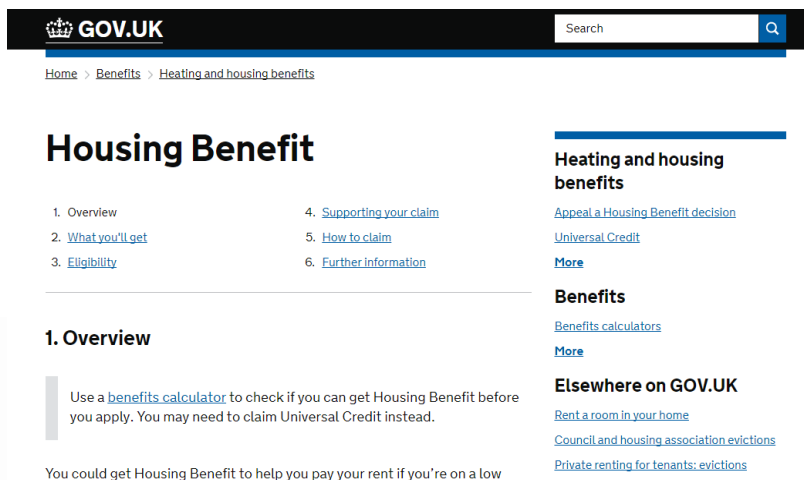
- Participación da comunidade
- Apoio e liderado da autoridade local
- Disposición a traballar co sector privado para mellorar o investimento

A Estratexia dispón de 140 millóns de libras en forma de préstamos, 30 millóns como subvencións e 2 millóns para o fomento da capacitación na rexeneración. Este apoio está dirixido especificamente a eliminar o risco das primeiras etapas nos plans de rexeneración e a proporcionarlles apoio a áreas como a participación da comunidade, o estudo de viabilidade, a determinación do alcance das propostas e a planificación urbanística. Tamén hai apoio dispoñible para actividades de preconstrución, como demolición e mudanza de residentes.

Liñas de axudas

As principais liñas de axudas en Reino Unido en materia habitacional van dirixidas a políticas sociais de acceso á vivenda:

- Subsidio á vivenda (Housing benefit): axuda ao pago do alugueiro para persoas con baixos ingresos. Pode ser o alugueiro enteiro ou parte deste, dependendo dos ingresos e as circunstancias, e se é un alugueiro privado ou social.



The screenshot shows the GOV.UK website for Housing Benefit. It includes a search bar, a breadcrumb trail (Home > Benefits > Heating and housing benefits), and a list of links for Overview, What you'll get, Eligibility, Supporting your claim, How to claim, and Further information. The 'Overview' section is highlighted, showing a 'benefits calculator' link and a note about Universal Credit. A sidebar on the right lists 'Heating and housing benefits', 'Benefits', and 'Elsewhere on GOV.UK' with various links.

- Redución de impostos municipais (Irlanda do Norte ten un programa diferente): destinado a persoas de baixos ingresos. Pode ser ata do 100 % para réximes de alugueiro ou propiedade.

Hai unha serie de axudas para loitar contra a pobreza enerxética nos fogares británicos que son:

- Pago en climas fríos: páganse 25 libras ao día se estás cobrando certos subsidios e a temperatura media na área é cero graos Celsius ou menos durante sete días consecutivos.
- Axudas xerais para pago de facturas.
- Desconto para casa quente: pódese obter un desconto na factura de electricidade de ata 140 libras entre setembro e marzo.
- Pago de combustible no inverno. Persoas nadas antes do 5 agosto de 1953 poden obter entre 100 e 300 libras para pagar a calefacción.
- Axudas ao combustible para ex-empregados da *National Coal Board (NCB)* e da *British Coal Corporation (BCC)*.

Outras medidas

A Lei de vivenda e planificación aprobada no ano 2016 introduce unha serie de novas políticas con implicacións significativas para o sector da vivenda social en Inglaterra. Esta lei púxolles fin aos alugueiros indefinidos para novos inquilinos sociais e, desde este momento, o acordo das autoridades locais para os novos arrendatarios será a prazo fixo, de dous a dez anos. As asociacións de vivendas seguen a ter a posibilidade de elixir se ofrecer contratos cun prazo fixado ou indefinidos. A mesma lei estendeu o sistema de dereito a compra, que lles permite aos inquilinos de vivenda social comprar a súa casa cun desconto ás asociacións de vivenda. Dado que estas continúan podendo elixir que propiedades vender, é tamén coñecido como dereito á compra voluntario (*Voluntary Right to Buy, VRtB*). O Goberno intenta reembolsarlles completamente o desconto ás asociacións de vivenda vendendo stock de vivenda "de alto valor" de propiedade das autoridades locais. En contraste, mentres Irlanda do Norte ten o seu propio sistema de dereito á compra, o Goberno escocés aboliuno completamente no 2014 e en Gales o proxecto de lei para a abolición está sendo debatido.

Ademais, a reforma da asistencia social de 2015 produciu cambios no sistema de subsidios á vivenda, que poden ter impacto particularmente nos arrendatarios sociais con necesidades de coidados. As persoas que viven en vivendas subvencionadas podían anteriormente solicitar unha taxa de prestacións máis alta asociada ao maior custo deste tipo de vivenda. En Irlanda do Norte, introducíronse algunhas flexibilidades e un paquete de financiamento ata 2020 para mitigar algúns dos efectos das reformas introducidas dende 2016 (o que significa, na práctica, que os demandantes de subsidios de vivenda que permanezan na mesma propiedade non sentirán o impacto do cambio ata 2020). Irlanda do Norte publicou en 2012 a súa primeira estratexia dedicada á vivenda, “Enfrontando o futuro”, que inclúe un enfoque sobre a vivenda social.



Programas municipais ou rexionais relacionados coa vivenda

A escaseza de vivenda no Reino Unido ten o seu máximo expoñente en Londres, onde o prezo medio desta é de oito veces os ingresos medios anuais. É importante aclarar que nos referimos á división administrativa do Gran Londres, unha das nove rexións de Inglaterra, que abarca outros 32 municipios ademais da cidade de Londres, un dos centros financeiros máis importantes do mundo pero que non chega aos 9000 habitantes. A continuación farase un repaso das principais medidas impulsadas en materia de vivenda pola autoridade do Gran Londres (GLA), que van na liña do planeamento estratéxico e as axudas a entidades públicas e privadas.

**GREATER
LONDON
AUTHORITY**

O alcalde londiniense lanzou o seu borrador da Estratexia de Vivenda de Londres en 2017, a cal estivo aberta a alegacións ata finais de ano. En 2018 publicárase o documento final, que senta as bases para afrontar a crise habitacional na cidade e para prover de vivenda accesible e digna as persoas que viven na capital británica. O obxectivo da estratexia é abordar a escaseza a través dun uso intensivo do solo dispoñible, co



foco na vivenda accesible e nas axudas destinadas a quen sofre os efectos da crise, dende inquilinos de vivenda privada a persoas sen teito.

MAYOR OF LONDON



A devandita estratexia conta con cinco áreas de traballo claves:

- A construción de máis vivendas para os londinienses
- A oferta de vivendas realmente accesibles
- Vivendas de alta calidade e barrios inclusivos
- Un trato máis xusto para inquilinos privados e arrendatarios
- As axudas a persoas sen fogar e o tratamento deste fenómeno

O programa “Vivendas para londinienses” traballará con concellos, asociacións de vivenda e promotores para construír as que os habitantes da cidade necesitan. Destinaranse 3 mil millóns de euros para erixir, polo menos, 90 000 novas vivendas accesibles para 2021, tanto para venda como para alugueiro⁷.



⁷ Pódense consultar as vivendas accesibles iniciadas e completadas por mes aquí: <https://www.london.gov.uk/what-we-do/housing-and-land/increasing-housing-supply/affordable-housing-statistics>



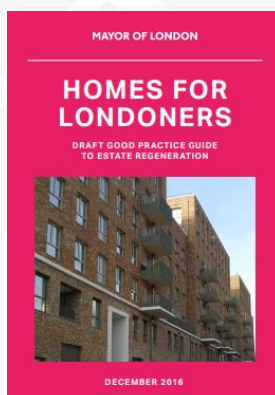
Hai tres formas de tenza fomentadas neste programa:

- Alugueiro accesible de Londres para persoas con baixos ingresos
- Alugueiro con opción a compra de Londres destinado a axudar a persoas con ingresos medios (máx. de 60 000 libras anuais) a aforrar o diñeiro necesario para o depósito da súa primeira casa
- Vivendas de propiedade compartida de Londres para as persoas que non poden pagar os prezos do mercado libre

A construción de máis vivendas conseguírase por medio destas medidas que serán supervisadas e guiadas polo Consello de Vivendas para Londinienses, presidido polo alcalde:

- Posta en marcha de políticas e métodos de financiamento axeitados para apoiar promotores, investidores, asociacións de vivenda e concellos
- Uso das competencias en planificación para apoiar o desenvolvemento público e privado
- Exploración e promoción de métodos construtivos innovadores e traballo co sector da construción para formar a man de obra cualificada requirida para construír miles de novas vivendas.

En novembro de 2016 publicouse unha guía de financiamento para axudar a asociacións de vivenda, comunidades, distritos e promotores privados a conseguir o investimento necesario para construír novas vivendas accesibles. No mesmo mes publicouse tamén un borrador, sometido a participación pública, da Guía de Boas Prácticas para a Rehabilitación Inmobiliaria. Considérase unha boa práctica de rehabilitación a que inclúe algún destes aspectos: unha declaración clara dos obxectivos do distrito ou a asociación de vivendas no mantemento e mellora do parque habitacional; un proceso de consulta amplo e transparente e compromiso dos residentes; plenos dereitos para o retorno dos inquilinos desprazados e un acordo xusto para os propietarios; a demolición só se realizará cando non signifique unha perda de vivenda social, ou cando o resto das opcións se teñan descartado.



Por outra banda, RE:NEW é un programa de fomento da eficiencia enerxética nas vivendas de Londres, causantes do 36 % das emisións de carbono da cidade, que está dirixido a organizacións como distritos, asociacións de vivenda e universidades. A axuda consta de asesoramento técnico mediante un equipo de expertos e o contacto cunha lista de provedores. Dende 2009 melloráronse 130 205 vivendas con esta axuda.



Tamén do programa “Vivendas para londinienses” forma parte o corpo especial “Non ás noites sen teito”, que pretende identificar intervencións, poñelas en marcha ou loitar pola súa implementación, así como facer un seguimento da súa efectividade. As intervencións apoiadas e/ou postas en marcha por este corpo especial focalizaranse previr que haxa persoas que queden na rúa e que aqueles que xa están se arraiguen máis alí. Existen outros programas para persoas sen teito, dirixidos a subgrupos específicos: para os que dormen no transporte nocturno, os que levan moito tempo na rúa ou os relativamente novos. Tamén hai un programa de construción ou reforma de hostais para persoas sen fogar ou en risco de estalo.

Outra das medidas do programa é o Fondo para a Innovación, que dota de fondos para desenvolver formas innovadoras de ofrecer vivenda accesible en Londres. A innovación pode basearse en novas vías de estruturar o investimento financeiro, métodos de construción modular en taller, novos aloxamentos para persoas sen fogar e o fomento do liderado da comunidade na oferta de vivenda.

Gran parte dos esforzos baséanse no apoio á construción de vivendas en terreos públicos de pequena superficie, que, segundo as autoridades de Londres, poden desempeñar un maior rol na solución das necesidades de vivenda: un 25 % das novas poden edificarse en lugares máis pequenos que un terzo dun campo de fútbol.

O Banco para a Vivenda de Londres prové de fondos para acelerar a construción de ata 3000 novas vivendas. Lanzouse no 2014 cun primeiro orzamento de 200 millóns de libras. As vivendas deben ofertarse en réxime de alugueiro durante un mínimo de sete anos. Tras ese período reembolsarase o financiamento máis os xuros anuais e o provedor poderá decidir como usar as vivendas.

Para liberar vivendas sociais, creouse o programa “Casas na costa e no campo” para usuarios maiores de 60 anos, que deixan as vivendas na cidade para gozar de contornos máis tranquilos. Un total de 150 persoas cada ano se beneficia deste programa.

5.4 Francia

O último dos países sobre os que se ofrecen datos arredor das súas políticas de vivenda é Francia. De forma comparada destina unha alta porcentaxe do PIB á vivenda, cun sector de alugueiro forte que, como se viu no Reino Unido, está a ser substituído progresivamente polo réxime en propiedade, grazas ás políticas de fomento da compra. Aínda que se están a promover as construcións de vivendas novas, tamén se está a recortar o orzamento dedicado a vivenda social, o que provocou recentemente mobilizacións en todo o país. Deseguido, analízanse as principais características das políticas habitacionais do país veciño.

Competencias

O Estado francés é o encargado do deseño global da política habitacional, que deixa logo a súa aplicación e xestión aos diferentes departamentos franceses. As rexións non posúen competencia en materia de vivenda, aínda que poden achegar dotacións orzamentarias ao respecto. Houbo reformas nos últimos anos que tiveron un impacto significativo no traballo dos provedores de vivenda social en Francia. A reforma xeral da gobernanza territorial estableceu novas responsabilidades para as entidades locais neste ámbito. Creáronse comisionados locais de vivenda para coordinar os diferentes corpos responsables da vivenda e para definir as prioridades das adxudicacións.

Datos estatísticos

A continuación, móstranse os datos estatísticos máis salientables relativos ao estado da vivenda en Francia no ano 2017:

- Número de vivendas total: 35 425 000
- Número de habitantes de Francia: 67 158 000
- Número de habitantes de París: 2 243 739 (2014)
- Número de vivendas cada 1000 habitantes: 531
- Porcentaxe do PIB dedicado á vivenda no 2015: 0,83 %

Respecto ao réxime de tenza, estes son os datos máis relevantes:

- 57,9 % vivendas en propiedade
- 23 % alugueiro privado
- 16,8 % alugueiro social
- 2,4 % outros

Situación xeral

O mercado da vivenda en Francia, que afrontou un período difícil no 2013 e 2014, mellora gradualmente dende a primavera do 2015. O baixo nivel de taxas de xuro creou condicións favorables para un rebrote nos últimos dous anos: maior nivel de transaccións, subida dos índices de prezos, maior nivel de investimento e confianza no mercado.

Nos últimos 30 anos, o mercado da vivenda medrou nun 1 % de media por ano, o que se traduce en 350 000 cada ano. Os propietarios privados da vivenda social contribuíron á mellora do mercado, con 113 000 vivendas de alugueiro social financiadas en 2014; 120 200, en 2015; e 124 200, en 2016. Tamén se renovan máis de 100 000 vivendas cada ano.

A poboación francesa hoxe é de 66,7 millóns de habitantes e o tamaño dos fogares continúa a decrecer (2,2 persoas por fogar), o que desemboca en maiores presións en termos de necesidade de vivenda. A creación de emprego está cada vez máis concentrada nas grandes cidades (un de cada dez franceses vive na rexión parisiense) e é aquí onde son maiores as necesidades de vivenda. En 2016, 1,9 millóns de persoas rexistráronse en listas de espera para vivenda social.

A obrigaón existente de alcanzar o 20 % da vivenda social establecida pola lei SRU no 2000 foi redeseñanda, co aumento nun 25 % en áreas específicas, definidas de acordo co tamaño da poboación, tamaño do stock de vivendas e necesidades locais. En 2015 creouse un novo corpo (ANCOLS) para controlar e avaliar os provedores de HLM (vivenda social).



Ademais, estableceuse un novo marco de financiamento, incluíndo un novo fondo nacional dotado sobre todo da contribución das compañías de vivenda social con algúns subsidios do estado que apoian as novas construcións. Tamén se reformou a contribución do empregador do 1 % que vai para vivenda.

Así mesmo, a nova lei de transición enerxética e crecemento verde, adoptada en 2015, está sendo implementada a través de decretos. Isto significa moitas novas normas para a vivenda social, por exemplo, a xeneralización de edificios de consumo case cero para as novas construcións, indicadores de carbón na regulación térmica, ou medición individual do custo do calor en edificios con sistemas colectivos.

Seguindo todos os cambios mencionados, os abastecedores de vivenda social decidiron iniciar un proceso de consulta que resultou no compromiso do sector "Cap HLM".



A iniciativa propón 45 medidas arredor de catro piares: integración social, resultados e innovación para todos, proxectos persoais e sustentabilidade financeira. Con todo, anunciáronse cambios significativos que probablemente lle afectarán á vivenda social.

O goberno presentou o 20 de setembro de 2017 unha estratexia global en políticas de vivenda nacionais en relación coa persistente falta de vivenda alcanzable e os altos prezos (*Stratégie logement du Gouvernement*).



Está inclúe tres piares, cada un deles cunha batería de medidas:

1. Construír máis, mellor e máis barato para provocar un "shock de oferta"
 - 1.1 Réxime fiscal excepcional para a venda de solo en áreas con alta presión no mercado
 - 1.2 Compromiso co non desenvolvemento de novos estándares técnicos en construción
 - 1.3 Mellor marco para os recursos xudiciais para combater o abuso destes
2. Compromiso coas necesidades de cada individuo e protección dos máis vulnerables
 - 2.1 Para alugueiros privados, creación dun contrato específico de un a dez meses non renovable e sen depósito
 - 2.2 Para alugueiro social, revisión da situación dos fogares cada seis anos nas novas entradas
 - 2.3 Para compradores, extensión dos créditos sen xuros
 - 2.4 Para persoas novas e estudantes, a construción de 80 000 novas vivendas no prazo de cinco anos

2.5 Para quen necesita aloxamento de emerxencia, posta en marcha do plan *logement d'abord* que axilizará a creación de vivendas para baixos e moi baixos ingresos

3. Mellorar a calidade de vida

3.1 Dobrar a cantidade dedicada ao programa nacional de renovación urbana de 5 a 10 miles de millóns de euros

3.2 Axilizar a renovación e actualización aos estándares de vivenda nas cidades medianas

Para reducir o gasto público, decidiuse un recorte no orzamento nos subsidios para vivenda que comprenderá particularmente os subsidios ao alugueiro de vivenda social. Este recorte está previsto que sexa compensado polos propietarios das vivendas sociais, mesmo mediante redución das rendas, o que pode significar unha redución de 1,5 billóns de euros nos recursos financeiros no sector da vivenda social. Isto implicará a metade do dedicado a mantemento ou tres cuartos da capacidade dos provedores para investir en novos desenvolvementos. A medida permitiralle ao Executivo aforrar 400 millóns de euros anuais dentro dun plan de aforro que verá recortado en 2000 millóns o orzamento dedicado á vivenda social en 2018. Está prevista unha especie de dereito á compra respecto a 40 000 unidades de vivenda para compensar o recorte dos subsidios de vivenda. Os contratos de arrendamento de por vida nas vivendas de alugueiro social tamén poden ser modificados para axudar á rotación.

Liñas de axudas

No relativo ás liñas de axudas existentes en Francia, a continuación ofrécese unha análise detallada coa información máis salientable ao respecto:

a) Políticas sociais de acceso á vivenda

- A CAF (Caixas de Asignacións Familiares) conta con tres posibles axudas, non acumulativas, ao alugueiro:



- L'Aide Personnalisée au Logement (APL). Destinada, entre outros, a inquilinos de alugueiro en vivendas sociais.
- L'Allocation de Logement Familiale (ALF). Destinada, entre outros casos, a inquilinos con persoas menores, dependentes etc. ao seu cargo.
- L'Allocation de Logement Sociale (ALS). Destinada ao resto de casos.



- Axudas do Fondo de Solidariedade Habitacional (*Fonds de Solidarité Logement-FSL*):



Service-Public.fr
Le site officiel de l'administration française

Une question ? Services en ligne et formulaires

Accueil particuliers > Logement > Aides au financement du dépôt de garantie et impayés de loyers > Quelles aides peut octroyer le fonds de solidarité pour le logement (FSL) ?

Question-réponse

Quelles aides peut octroyer le fonds de solidarité pour le logement (FSL) ?

Vérfié le 11 février 2016 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Le fonds de solidarité pour le logement (FSL) accorde des aides financières aux personnes qui rencontrent des difficultés pour assurer les dépenses de leur logement (factures, loyers...). Il existe un FSL dans chaque département.

- Advance Loca-pass: axuda para o pago da fianza no momento da sinatura do contrato
- Garantía Loca-pass: axuda en caso de renda e cargos non pagados para arrendador de vivenda social
- Garantía de Visale: axuda en caso de renda e cargos non pagados para arrendador privado
- Garantía de risco de alugueiro: seguro de arrendador privado para débedas pendentes de pago

- Axudas para o pago de facturas no caso de baixos ingresos (auga, teléfono, electricidade e gas).

b) Políticas de rehabilitación, renovación e rexeneración urbana

- Axuda do Fondo de Pensións para a mellora do hábitat: asistencia financeira para mellorar ou adaptar o fogar ante perdas de autonomía
- Axudas dos operadores de aeroportos para a insonorización dos aloxamentos próximos
- Bono de aforro de enerxía: traballos e instalacións para a eficiencia enerxética
- Eco-préstamos a taxa cero (eco-PTZ) para a renovación enerxética de vivendas
- Axudas xestionadas a través da ANAH (Axencia Nacional do Hábitat): estas axudas van dirixidas a



proprietarios o a entidades locais.

i. Axudas para propietarios:

- Renovar a propiedade antes de alugala
- Apoio social, financeiro e técnico para a renovación
- Vantaxes fiscais e bonos para rehabilitar vivendas destinadas a alugueiro social
- Renovar as áreas comúns nunha copropiedade
- Mellora de eficiencia enerxética
- Rehabilitación e reforma
- Adaptación das vivendas para persoas con diversidade funcional

ii. Axudas para entidades locais: o PLH (Programme local de l'habitat) é a ferramenta que permite definir e implementar unha política de vivenda local. É esencial incluír o parque privado. O PLH establécese por un período de seis anos. O seu obxectivo é satisfacer as necesidades de vivenda e aloxamento para garantir unha distribución equilibrada e diversificada da oferta. Consta de tres pasos:

- Diagnóstico do mercado de vivenda local
- Definición dunha estratexia de intervención de nova construción, recualificación da vivenda e diversificación da oferta adaptada ás necesidades
- Definición dun programa de acción

Cun PLH vixente as administracións locais poden optar a unha serie de axudas a ANAH ar a erradicación da infravivenda, loita contra a precariedade enerxética ou adaptación das vivendas ás persoas con perda da autonomía, entre outras.

Outras medidas

O recoñecemento legal do dereito subxectivo a unha vivenda en Francia fai que se poida reclamar ante os tribunais de xustiza. Esta é unha equiparación do dereito á vivenda como outros xa consolidados, como o dereito á educación ou o dereito á sanidade.

Programas municipais ou rexionais relacionados coa vivenda

Como os gobernos rexionais franceses non teñen competencias en vivenda, considérase de interese analizar as políticas da cidade de París, que, polo seu tamaño, é a que máis se pode asemellar a unha comunidade autónoma en España. Escolleuse a capital, ademais, porque, como xa se comentou anteriormente, arrastra de forma máis pronunciada os problemas relacionados coa falta de vivenda accesible. A continuación farase un resumo das principais axudas municipais e dalgunhas das políticas públicas levadas a cabo na cidade nos últimos anos, as cales poden complementarse en moitas ocasións coas ofertadas polo goberno estatal.

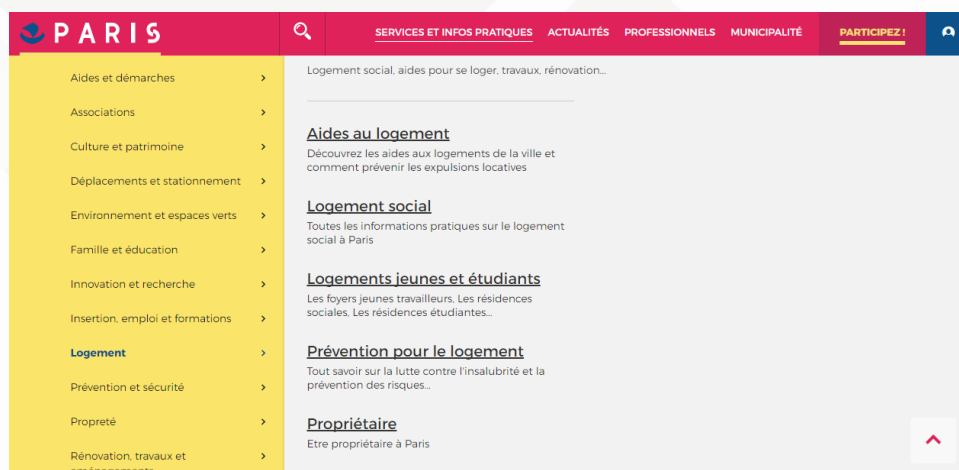


A asignación de vivenda social realízase por un proceso de puntuación e pode ser gratuíta para cidadáns de certas características. O 80 % dos habitantes da capital francesa son elixibles para, polo menos, un tipo de vivenda social. Ademais da cidade en si, o Concello de París, como reserva, ten un dereito de nomeamento en 45 municipios da metrópole como legado da época en que era parte do Departamento do Sena, desaparecido en 1968.

O dispositivo Multiloc implementouse para mobilizar o parque privado de vivendas baleiro. Pretende promover o acceso a esta para os traballadores novos e as clases medias dando asistencia aos propietarios a cambio de poñer a súa vivenda en alugueiro por un prezo dun 20 % inferior a renda de referencia por distrito. Esta contía calculouse no ano 2015 no Observatorio Parisiense das Rendas (OLAP) e establece tamén a base para calcular o prezo máximo dos alugueiros, que poden superar só ata un 20 % esa referencia, con certas excepcións.



Hai unha gran variabilidade de subsidios dirixidos a facilitar o acceso á vivenda nun concepto amplo, xa que non só se inclúen axudas para alugar, comprar ou rehabilitar, senón tamén para gastos indirectos, como as dedicadas á instalación (compra de mobles e electrodomésticos) ou para o pago das facturas de subministracións, incluso para afrontar débedas pendentes neste senso.





Para as persoas beneficiarias da asistencia de vivenda pola Caixa de Asignacións Familiares existe o subsidio de vivenda suplementario da cidade de París (ALCVP), que complementa a axuda estatal para facer fronte ao alto custo da vivenda da capital francesa.

O Fondo de Solidariedade para a Vivenda (FSL) de París outorga unha axuda directa a individuos ou axuda a organizacións que implementen accións sociais en materia de vivenda como mediación nos alugueiros.

Hai axudas específicas para a emancipación das persoas novas, que pode ser a través de residencias universitarias ou de facilitar o acceso á vivenda para mozas e mozos traballadores, en busca do seu primeiro emprego ou en prácticas. Inclúe un servizo de apoio individualizado no proceso.

Con respecto á prevención dos desafiuzamentos, París dispón dun equipo de 25 axentes, que traballan xunto co equipo departamental de vivenda, dedicados a apoiar os fogares ameazados mediante servizo de asesoramento para a negociación e mediación se se ten advertencia de desaloxo.

En relación coas axudas á compra, hai distintos tipos. Os préstamos de cero xuros para casas destinadas a residencia principal (PPL) pódense combinar cos préstamos estatais. As cantidades son fixas. Existe tamén unha liña de préstamos de cero xuros para inquilinos de vivenda social (PPL), que non é para as vivendas sociais, senón para as do sector privado. Permite liberar vivendas sociais sen reducir o seu número e pódese combinar tamén co préstamo estatal. Para ambas as cantidades hai un límite de ingresos municipais.

Con respecto ás rehabilitacións, as persoas que ocupen a mesma vivenda durante tres anos poden solicitar unha das axudas para reformas do Centro de Acción Social de París (Centre d'action sociale de la Ville de Paris, CASVP). Existen liñas para reformas dentro do fogar para propietarios e inquilinos, para anciáns e para persoas con discapacidades, e nas áreas comúns de edificios para propietarios.

Hai tamén unha subvención de fomento da rehabilitación para propietarios debaixo dun certo limiar de ingresos ou que se comprometan a alugala por un mínimo de nove anos cun prezo controlado. A vivenda debe ter unha antigüidade mínima de 15 anos, salvo se é para adaptala a unha persoa con discapacidade. Outro dos programas é un específico para fomentar a renovación enerxética, onde se brinda apoio personalizado e gratuíto por parte de consultores especializados en eco-renovación. Todos os edificios son elixibles.

En colaboración co Estado e coa Axencia Nacional de Vivenda (ANAH), hai un programa de axuda reforzada nalgúns barrios (OPAH) destinado á rehabilitación de edificios privados. Durante a súa duración (de 3 a 5 anos), nunha área específica, os propietarios e os inquilinos benefíciense de asesoramento e asistencia de profesionais da vivenda.




The screenshot shows the website 'Une réponse territoriale aux enjeux de l'habitat privé' by the Agence nationale de l'habitat (Anah). The page is in French and features a navigation bar with links like 'Qui sommes-nous?', 'Médiathèque', 'Presse', 'Actualités', 'Questions / Réponses'. The main content area is titled 'DÉCIDEURS PUBLICS, CONSTRUIRE VOTRE POLITIQUE DE L'HABITAT PRIVÉ'. It includes a section 'QU'EST-CE QU'UNE OPÉRATION PROGRAMMÉE ?' with text explaining the concept of a programmed operation for housing improvement. A sidebar on the right lists 'CONSTRUIRE UNE POLITIQUE DE L'HABITAT PRIVÉ' with bullet points: 'Penser l'habitat privé dans le cadre d'un Programme local de l'habitat (PLH)', 'Les phases d'élaboration du volet parc privé du PLH', and 'Agir en délégation de compétence'.

Outra das cuestións clave con respecto á política de vivenda parisiense é a regulación dos apartamentos turísticos. O consistorio acusa a este fenómeno de provocar que 20 000 pisos saíran do mercado residencial, polo que dende 2016 obriga legalmente ás plataformas web que os ofertan a retirar os anuncios de particulares que non contaran coa preceptiva autorización municipal. Na actualidade, os propietarios poden alugar a súa vivenda particular durante 120 días ao ano como máximo, o que non afecta a profesionais ou á hostalería.



Consideracións finais

6. Consideracións finais

A vivenda nas políticas da UE

A cuestión da vivenda, polas implicacións fundamentais que ten, tanto a nivel económico como social e medioambiental, está a adquirir un crecente protagonismo nas zonas urbanas, como o demostra a recente creación do Partenariado en Vivenda como eixe prioritario dentro da Axenda Urbana Europea. O foco ponse na accesibilidade, tras partir do recoñecemento de que a falta de vivenda social é un dos resultados máis críticos da crise financeira global.

A Estratexia Europa 2020 ten varios obxectivos directamente relacionados coa vivenda, tanto dende a visión da eficiencia enerxética, como na creación de emprego e na loita contra a exclusión social. No marco financeiro 2014-2020, polo tanto, crecen exponencialmente os potenciais investimentos nesta área. Rómpeuse cunha visión compartimentada dos problemas da vivenda e permítese abordala dende unha óptica integral a través da posibilidade de combinar varias prioridades de investimento en virtude dun obxectivo temático. Crece tamén en importancia a escala local para cuestións de desenvolvemento urbano e traballo en rede.

En Galicia, as actuacións previstas en materia de vivenda con fondos europeos inclúen, por parte dos FEDER, a rehabilitación enerxética das 1125 unidades de máis antigüidade do parque de protección oficial, o 4 % do total. Con respecto ao FSE, contribúese de maneira indirecta a distintas estratexias en relación coa vivenda e, de xeito máis directo, a través do Programa Operativo Plurirrexional de Inclusión Social e Economía Social, que prevé accións de realoxamento da poboación xitana e plans integrados que inclúan o acceso á vivenda para esta comunidade.

Con respecto aos programas operativos desenvolvidos polos Estados Membro da UE, como mínimo a metade destes teñen algunha relación coa vivenda. Nos países do leste de Europa a prioridade está máis marcada na inclusión social, mentres que nos países do norte, é primordial a eficiencia enerxética.

Políticas nacionais de vivenda

Existe unha enorme variabilidade nos estados que integran a Unión Europea tanto en porcentaxe de investimento en vivenda como nas políticas levadas a cabo por países, polo que é difícil facer xeneralizacións. Os catro escollidos para analizar (Reino Unido, Francia, Alemaña e Portugal) representan esta heteroxeneidade.

Reino Unido é precursor en Europa nas axudas sociais á vivenda e é o país con maior gasto relativo nesta cuestión. Ten un parque de vivendas sociais en alugueiro importante, aínda que avanza cara ao fomento da vivenda en propiedade. As competencias nesta materia repártense entre os niveis estatal, rexional e municipal, malia que tamén desempeñan un importante papel as organizacións sen ánimo de lucro.

Francia tamén dispón dunha alta porcentaxe de vivendas en alugueiro, aínda que, como o Reino Unido, está a promover ultimamente a privatización do parque de vivenda social en alugueiro. A competencia de planificación xeral é estatal, aínda que con importantes atribucións descentralizadas nos municipios.

Alemaña é o único país dos analizados que mantén unha maior porcentaxe de alugueiro fronte ás vivendas en propiedade, cun forte peso das empresas arrendadoras. As competencias están sendo progresivamente descentralizadas nos länder e, ao contrario do resto de países escollidos neste informe, non conta cunha estratexia ou plan nacional de vivenda.

Pola súa parte, Portugal é o país máis próximo a nós non só en distancia, senón tamén en características históricas da cuestión habitacional: baixa porcentaxe de investimento público e alta porcentaxe de propietarios e políticas tradicionalmente enfocadas á compra, aínda que variando nos últimos anos cara á rehabilitación e o fomento do alugueiro. Si presentan diferenzas en canto ás competencias, fortemente centralizadas no goberno estatal, con algúns programas municipais que as complementan.

En xeral, podemos dicir que a propiedade é a forma máis común de tenza en Europa. Dende 2007 subiron lixeiramente os propietarios con hipoteca na UE, mentres baixou a porcentaxe de vivendas en propiedade totalmente pagadas. O alugueiro privado aumentou significativamente, mentres que decreceu o número de vivendas de alugueiro social.

Os prezos de vivenda están a recuperarse a niveis pre-crise, o que, sumado aos estándares construtivos de alta eficiencia enerxética nalgúns países, provoca dificultades para conseguir vivendas a prezos accesibles.

As cidades, moitas delas afrontando de forma máis urxente a crise de vivenda, mostran aquí tamén un rol fundamental na busca de solucións. París e Berlín, por exemplo, tomaron recentemente medidas innovadoras para fomentar o acceso a vivenda habitual, como a regulación dos apartamentos turísticos e a limitación do prezo dos alugueiros ante a suba descontrolada destes nos últimos anos, mentres que Lisboa solicitou recentemente capacidade legislativa para poder facer fronte a este fenómeno. París, Londres e Berlín dispoñen de estratexias propias de políticas públicas de vivenda, mentres que Lisboa se limita a ofertar certas axudas directas e á xestión do parque municipal.

Aspectos nos que afondar en vindeiros informes

Podería ser de utilidade realizar unha análise de estudos de caso de proxectos relativos á vivenda que combinan fondos FEDER e FSE, que abarca tanto aspectos sociais como medioambientais sobre a vivenda. Tamén sería de interese afondar no traballo das medidas non financeiras da UE, como o programa URBACT III, con tres redes específicas sobre este aspecto.

Vista, polo tanto, a crecente importancia que está a adquirir o nivel local nas cuestións relativas ao desenvolvemento urbano, con especial incidencia en materia de vivenda, cómpre tamén realizar un estudo que profunde nas medidas e nas posibilidades de financiamento dos diferentes programas nesta escala.

Outra cuestións de interese e de actualidade sobre as que facer informes singularizados poderían ser, sen ánimo de ser exhaustivos, os enfoques nas políticas de rehabilitación, renovación e rexeneración urbana nos países membros, a regulación do uso das vivendas como apartamentos turísticos e o acceso á vivenda a través de fórmulas intermedias entre a propiedade e o alugueiro.



**XUNTA
DE GALICIA**