



This is the **published version** of the bachelor thesis:

Garriga Vall, David; Gomà, Ricard, dir. Anàlisi de dues perspectives : una comparativa de les polítiques d'habitatge social de lloguer de Viena i Barcelona. 2024. (Grau en Ciència Política i Gestió Pública i Grau en Sociologia)

This version is available at <https://ddd.uab.cat/record/300894>

under the terms of the  IN COPYRIGHT license

Anàlisi de dues perspectives
Una comparativa de les polítiques
d'habitatge social de lloguer de Viena i Barcelona



Facultat de Ciències Polítiques i Sociologia

Treball de Fi de Grau

23/34

David Garriga

Tutora: Ricard Gomà

Grau en Ciències Polítiques i Gestió Pública

ÍNDEX DE CONTINGUT

INTRODUCCIÓ	3
METODOLGIA I OBJECTIUS	3
Metodologia	3
Objectius	4
MARC TEÒRIC	4
Definicions de la problemàtica de l’habitatge	4
Relacions entre habitatge i urbanisme	5
Possibles raons per a la intervenció en el mercat de l’habitatge	6
Instruments d’intervenció en política d’habitatge	7
ANÀLISI COMPARADA	8
Contextualització històrica i definició del problema	8
Institucions involucrades	12
Finançament	14
Adquisició i producció d’habitatges i sòl	15
Beneficiaris del servei	17
CONCLUSIONS	21
BIBLIOGRAFIA	22
ANNEXOS	25

INTRODUCCIÓ

Els darrers anys ha crescut la visibilitat de la problemàtica de l'habitatge tant a Catalunya com al conjunt d'Espanya, especialment a les ciutats més poblades. L'habitatge és una de les peces fonamentals que vertebrà la vida i habitabilitat de les ciutats i les polítiques que es fan al respecte tenen un impacte decisiu en la qualitat de vida dels seus habitants. El model d'habitatge és un dels principals elements que configura com i si es pot habitar la ciutat. A nivell internacional s'han redactat propostes i línies d'actuació al voltant d'aquesta problemàtica com les que posa sobre la taula la Nova Agenda Urbana de les NNUU, la qual s'emmarca en els Objectius de Desenvolupament Sostenible (ODS) i es basa en el Dret a la Ciutat (ONU-Habitat, 2016) esbossat per autors com Harvey (2013). Entenent l'extensió de la problemàtica es plantegen multitud de models per a fer-hi front i una d'aquestes perspectives té com a eix vertebrador l'habitatge social en les seves múltiples formes. Així mateix, el model d'habitatge més reconegut que tingui com a eix principal l'habitatge social de lloguer és el model vienès. Aquesta ciutat té una llarga història de més d'un segle treballant en aquesta línia. Ens preguntem així com es compara l'evolució, producció i implementació d'aquest model vienès, que posa l'habitatge social de lloguer al centre, amb les polítiques d'habitatge que ha seguit Barcelona les darreres dècades. Barcelona sent una ciutat on, per causes diverses, el preu de l'habitatge ha incrementat sense parar aquests darrers anys i on també s'han impulsat una sèrie de polítiques per pal·liar aquest fenomen. Volem saber què sembla separar aquestes dues ciutats europees de tamany similar quan es tracta de la seves polítiques d'habitatges social de lloguer, observant les similituds i diferències en diverses dimensions clau.

METODOLGIA I OBJECTIUS

Metodologia

Per a dur a terme el treball es construirà un marc teòric que serveixi de base a les posteriors exploracions sobre la situació particular de cada ciutat. D'aquesta manera, es pretén dur a terme una anàlisi comparada d'ambdues, posant el focus en algunes de les dimensions clau definidores d'aquestes polítiques. Aquestes dimensions clau es desprenen de la teoria revisada al marc teòric. A través d'aquesta comparació s'arribarà a unes conclusions on quedin reflectides les semblances i diferències que separen ambdós casos. D'aquesta manera es defineix la pregunta de recerca com a:

Què separa les polítiques d'habitatge social de lloguer de Viena i Barcelona?

Objectius

- Objectiu principal: Analitzar les diferències en les polítiques d'habitatge social de lloguer de Viena i Barcelona.
- Objectius secundaris: Analitzar les diferències en les polítiques d'habitatge social de lloguer de Viena i Barcelona en:
 - La definició de la problemàtica tractada.
 - Les institucions involucrades en la política.
 - El finançament destinat al desenvolupament de la política.
 - L'adquisició de sòl i habitatge.
 - Els beneficiaris del servei.

L'objectiu principal i els secundaris que se'n deriven guien així la recerca posterior, que utilitza tant fonts primàries com literatura acadèmica que tracta sobre la qüestió en particular. A continuació es desenvolupa un marc teòric i estat de la qüestió que serveixen, com s'ha indicat, de base a l'anàlisi comparada posterior.

MARC TEÒRIC

Definicions de la problemàtica de l'habitatge

El problema de l'habitatge tal i com l'entenem a l'actualitat es configura durant la revolució industrial. L'èxode rural pressiona per una construcció que serveixi al mode de producció que s'està configurant. D'aquesta manera es concep el model d'habitatge, especialment el present a les grans ciutats, com a conseqüència de la densificació demogràfica que impulsa la industrialització. Les lògiques de mercat serien determinants per a la situació habitacional (Cortés, L, 1992).

D'altra banda, com molts autors han apuntat amb anterioritat, l'habitatge és una mercaderia molt particular i qualsevol anàlisi que se'n faci cal que tingui en compte la seva particularitat. En primer lloc se n'ha de destacar que és un bé indispensable. Aquest fet es combina amb què és un bé molt costós per a la majoria de famílies, equivalent a diversos anys de sou en la majoria de casos i suposant la despesa més important de la majoria. Aquesta gran despesa sol també requerir de finançament extern quan es pretén comprar l'immoble (Arends, L., García-Almirall, P., 2014).

El preu de l'habitatge però no és una simple agregació dels elements productius i financers (materials de construcció, mà d'obra, finançament, etc.). D'aquí s'extreu el

concepte de fetitxisme del preu de l'habitatge, que conceptualitzaria la dificultat de traçar els elements que contribueixen al preu final d'aquest. Un dels elements que impulsen la dificultat de saber el "*precio real*" (o de cost) de l'habitatge en seria la necessitat de compra de sòl i les fluctuacions del preu d'aquest (Mesa, L., Valiño, A, 2001). Podríem desglossar els components del cost de l'habitatge en: Costos del sòl, de la construcció, gestió, comercialització i finançament. En àrees urbanes el cost del sòl adquireix una significació especial degut a l'alta demanda d'aquest. Una tercera característica definitòria seria que l'habitatge no perd valor (de mercat) sinó que de fet tendeix a incrementar el seu valor, cosa que el converteix en una mercaderia molt susceptible a la inversió així com a la utilització d'aquest com a "*Bien de inversión del ahorro acumulado*" (Cortés, L, 1992). És aquí on alguns veuen una contradicció entre el fet que sigui una mercaderia necessària i que a la vegada es tracti com a un bé d'inversió. D'altres posicions però no hi veurien tal contradicció.

D'altra banda, l'accessibilitat, qualitat i entorns que l'envolten fan de l'habitatge una peça clau per a la qualitat de vida de les persones. A més, l'economia que es genera al seu voltant, incloent-hi els serveis adjacents, "*make up a very significant portions of local and national economies*" (Lee, S, 2023). És per aquestes raons que la importància de l'habitatge sobrepassaria la garantia d'un sostre i passaria a configurar de manera activa i passiva l'entorn que habiten els ciutadanes. Donada la seva importància "*Governments and the public therefore have a vested interest in the availability of housing*" (Lee, S, 2023).

Relacions entre habitatge i urbanisme

Quan parlem d'habitatge també estem parlant de manera implícita d'urbanisme. L'habitatge no es construeix en el buit sinó en un context. Aquest no seria merament físic sinó que estaria travessat per una "*densa trama de interacción de aspectos económicos, culturales, urbanísticos, ambientales, sociales y de servicios a las personas y las familias, que determinan no sólo la calidad de vida de los ciudadanos sino también el potencial económico de una localidad*" (Valenzuela, M, 2013). D'aquesta manera entenem que l'habitatge, on habitem, transcendeix les seves quatre parets físiques i està interrelacionat amb multitud de factors. Entendre això serviria per a poder tenir una visió més holística a l'hora de planificar polítiques públiques. Entenent la urbanització com a "*un proceso complejo de producción de los soportes materiales de la aglomeración de población y actividades*" (Pírez, P, 2015). Treballar sobre el mercat de l'habitatge s'enquadraria doncs

necessàriament dins una política urbanística general en tant que aquest no es pot entendre com una esfera separa sinó interconnectada amb l'espai on està situat.

Possibles raons per a la intervenció en el mercat de l'habitatge

Caldria però elaborar en les raons per a la intervenció en el mercat de l'habitatge. En primer lloc existeixen diversos fenòmens que dificulten un adequat ajustament entre oferta i demanda. La tipologia d'habitatges que es necessita actualment degut a les formes familiars i de convivència fan que augmenti la demanda de manera que sigui difícil ajustar-la a la oferta. D'altra banda les polítiques d'habitatges tendrien a donar prioritat a la via d'accés a la propietat, descuidant la oferta de lloguer. A més, la concentració de la demanda en determinats punts de les ciutats posa un límit material a la oferta que impulsa un important creixement del preu (Trilla, C, 2001)

Les imperfeccions en el mercat de l'habitatge també impulsarien la necessitat d'intervenció. La rehabilitació i producció de nous habitatges i viceversa té efectes en el seu entorn, generant externalitats en el procés (Fernández, A, 2000). D'altra banda ens trobem amb una situació d'informació imperfecta, on el gran nombre de característiques que defineixen un habitatge i la seva heterogeneïtat com a producte fa que sigui especialment difícil obtenir informació detallada sobre cadascuna de les ofertes i fer-ne una comparació adequada. Seria així teòricament la tasca de les diverses formes d'agències immobiliàries el reduir aquesta dificultat (Fernández, A, 2000). A la pràctica això suposaria que és molt difícil trobar un equilibri oferta-demanda de manera que, en analogia al mercat laboral, existiria una “*tasa natural de viviendas vacantes*” (Fernández, A, 2000).

Podríem dir per tant que les justificacions per a la intervenció pública giren al voltant d'arguments d'eficiència i equitat. Eficiència en tant que pal·lien errors de mercat, per exemple el que suposaria l'absència d'informació perfecta o les externalitats abans mencionades. Quant a la equitat ens podem referir a la igualtat de cost o de resultat fina (Mesa, L., Valiño, A, 2001). Semblaria important recordar però que “*la política de vivienda está sometida a un cierto grado de controversia tanto en lo referente a los objetivos como a los instrumentos, al igual que ocurre con otras políticas públicas*” (Fernández, A, 2000).

Instruments d'intervenció en política d'habitatge

Les polítiques d'habitatge no son sinó una extensió de les polítiques de l'Estat del Benestar (Mesa, L., Valiño, A, 2001) i com a tals intenten corregir el que s'identifiquen com a errors de mercat ajudant-se d'actuacions que pugui fer el sector públic per tal d'assolir els objectius desitjats. L'objectiu general és el de garantir l'habitatge digne a tothom, com queda també recollit a l'article 47 de la Constitució Espanyola (art. 47 CE)¹.

En primer lloc es produeixen actuacions reguladores. Aquestes poden ser d'ordenació urbana i control de l'edificació, que regulen el procés de producció de nous habitatges i de la rehabilitació dels antics, mesures de control dels lloguers per congelació o limitació dels increments en el preu i mesures de control monetari, típicament vinculades a les hipoteques. En segon lloc es produeixen actuacions pressupostàries, que poden o no tenir en compte la situació socioeconòmica del beneficiari (ajudes a la persona i a "la pedra" respectivament). A més es poden classificar aquestes actuacions en ajudes directes o indirectes (normalment ajudes fiscals) i poden prioritzar l'actuació en la oferta o la demanda d'habitatge (Fernández, A, 2000). És important tenir en compte però, que depenent de com es configuren aquesta sèrie de polítiques els beneficiaris poden ser "*las familias directa o indirectamente destinatarias de las mismas como otros agentes que intervienen en el negocio inmobiliario*" (Fernández, A, 2000). Per tant, podríem sintetitzar les polítiques possibles en les de regulació, que actuen en la oferta, i les de finançament, que actuen pel costat de la demanda.

Un component a destacar quan parlem d'intervencions en el mercat de l'habitatge és l'habitatge social. Tanmateix, no hi ha una definició clara d'habitatge social: "*Any cross-country analysis of social housing faces the challenge that there is no generally accepted definition of the object under scrutiny*" (Kadi, J. Lilius, J 2022). Es podem destacar però alguns criteris. Distingiríem així el seu preu per sota del preu de mercat, el tipus de proveïdor (administració pública o organitzacions sense ànim de lucre), la rellevància dels subsidis per a la seva provisió i l'existència de criteris específics per a la assignació (Kadi, J. Lilius, J 2022). En termes generals doncs, el podríem definir com a la provisió d'habitatge, ja sigui de lloguer o compra, que opera amb l'objectiu principal de satisfer

¹ "Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos."

les necessitats d'aquest i no de treure'n un benefici. Els proveïdors poden ser diversos però destaquen les organitzacions sense ànim de lucre com cooperatives d'habitatge o els propis ajuntaments, que hi tindrien el rol més destacat. Tanmateix, s'ha tendit a subrogar la promoció pública a entitats especialitzades, tant per la dificultat d'encaixar els costos als pressupostos municipals com perquè les associacions sense ànim de lucre haurien demostrat saber gestionar millor les promocions, implicant als veïns en el manteniment i cura dels edificis (Trilla, C, 2001). D'altra banda, és interessant conèixer quines són les principals dificultats que s'esperen dels parc públics. Aquestes es podrien sintetitzar en una mala gestió financera, mala conservació dels edificis, creació de sectors segregats i creació de "trampes de pobresa" en funció dels requisits d'accés (Trilla, C, 2001).

ANÀLISI COMPARADA

Contextualització històrica i definició del problema

Viena

Quan parlem de les polítiques d'habitatge de Viena ens solem remuntar als fets posteriors a la Primera Guerra Mundial. Arran de la guerra es produeix una greu crisi d'habitatge que, juntament amb la crisi general, porta a la formació d'un govern socialista, donant peu a l'anomenada "Viena Roja". S'inicia així la construcció de 64000 habitatges públics, una regulació dels lloguers i la implementació de diferents taxes per a finançar-ho. D'aquesta manera pren un paper central la noció "*that housing should not be fully left to the free market*" (Förster, W., 2002). Amb aquesta lògica s'actua en tots els aspectes relacionats amb l'habitatge que implicarien construcció de nou habitatge, rehabilitacions i renovacions, però també aspectes "*soft*" com els mencionats al marc teòric, relacionats amb la inserció de l'habitatge en el seu context, en el teixit urbà de què forma part (Armelles, 2020). Observem així que des de les primeres construccions de grans complexes habitacionals com *Schmelz* o *Metzleinstaler-Hof* el plantejament de base és no només construir habitatge assequible sinó que aquest proveeixi dels serveis necessaris als seus residents. Veiem doncs com tant aquests primers complexes com la majoria dels que s'han anat construint amb posterioritat consten de serveis adjacents o integrats com biblioteques, llars d'infants, llocs on rentar la roba, etc. (Wiener Wohnen, 2021).

Observem canvis substancials a partir de la ocupació Nazi. S'aturen de fet les noves construccions fins al final de la guerra i el 1947 la ciutat reactiva el seu programa

d'habitatge (Wiener Wohnen, 2021). Als anys 60 la construcció de blocs d'apartaments de gran alçada amb materials prefabricats permet augmentar la disponibilitat d'apartaments. Als anys 70 i 80, mitigada l'escassetat d'habitatge més immediata es posa en el punt de mira la renovació i reacondicionament dels habitatges existents (Wiener Wohnen, 2021). Aquesta tendència s'acaba anomenant *soft urban renewal*. A partir d'aquesta revisió es construeix un model participatiu que permet tenir més en compte les preferències dels residents, sistema que queda vigent fins avui en dia (Armelles, 2020). Amb la caiguda de la Cortina de Ferro la ciutat experimenta gran quantitat d'immigració de països de l'est i augmenta la seva producció d'habitatge, sent especialment un repte l'adquisició de sòl. Acabada aquesta etapa es diu que la demanda arriba a un equilibri i es pot tornar a posar el focus en la qualitat (Förster, W., 2002). Tanmateix, en l'àmplia majoria dels desenvolupaments els dissenys dels edificis procuraven de ser indistingibles de les seves contraparts privades que juntament amb l'èmfasi en la integració urbana, un element molt important de la qual en serien els espais de jardins, feien que no es transmetés la identificació d'habitatge públic i precarietat que sí que es veia a Barcelona (Lee, S., 2023).

El 1990 el 40,9% de l'habitatge de la ciutat estava classificat com a social (entre cooperatives i propietat municipal). El 2015 aquest nombre augmenta al 42,35%. Al llarg de la seva història els programes d'habitatge han tingut un ampli suport del govern federal. A més, l'èxit percebut d'aquestes polítiques semblen haver proporcionat una sòlida base de suport polític a les mateixes (Lee, S., 2023). Caldria a més comentar que a finals dels anys 90 es va aturar la producció d'habitatge municipal impulsat per l'Ajuntament i es va deixar la tasca a cooperatives i iniciatives privades. Tanmateix, a partir de 2016 es va reprendre l'activitat amb 4000 noves unitats planejades (Kazepov, Y., Verwiebe, R., 2022).

Així doncs, la política vienesa respecte l'habitatge ve marcada per una forta voluntat de desmercantilització de concepció d'aquesta com a un dret ja des dels anys vint del segle passat. A més, les nombroses actuacions que s'han fet en aquests anys, on actualment habiten prop del 50% de la població de la ciutat, es plantegen no com adjacents a la ciutat sinó com a part integral del teixit urbà, sent un clar objectiu evitar la formació de *ghettos*. S'hi afegeix la gran varietat de perfils socioeconòmics que conviurien en aquests edificis (Armelles, I., 2020). També podem identificar com aquestes lògiques de descomodificació i orientació de l'habitatge com a quelcom social es tradueixen també

en un dels percentatges d'habitatge en propietat més baixos d'Europa, amb un 48,8% el 2020 (Kadi, J., Julius, J., 2022).

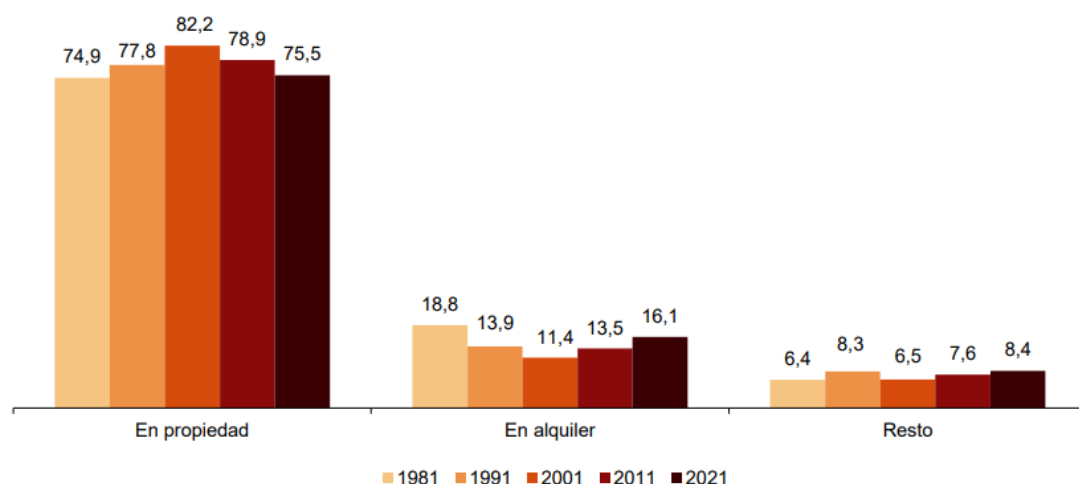
Barcelona

Quant a la lògica de producció d'habitatge a Barcelona, aquesta ve marcada a principis del segle XX per una important immigració vinguda d'Espanya fruit d'una gran demanda de mà d'obra. És en aquesta època que sota la Llei de Cases Barates de 1911 es duen a terme construccions d'habitatge impulsades públicament per a pal·liar la crisi. Aquestes construccions es centren en cases de construcció simple, amb materials de baix cost i marcades per l'estandardització. Amb la Segon República es crea el Comissariat de la Casa Obrera que estableix algunes mesures com l'impuls a la planificació urbana (Castro, J., 2017). D'altra banda es constitueix el Grup d'Arquitectes i Tècnics Catalans per al Progrés de l'Arquitectura Contemporània (GATPAC), que promouen una zonificació i producció funcionals i racionals (Castro, J., 2017).

El període de postguerra es caracteritza per l'austeritat i una política econòmica autàrquica que prioritzava la reconstrucció del país. L'habitatge a Barcelona ve condicionat en gran mesura per les directrius que s'han donat des del poder central especialment durant la dictadura (Fernández, A., 2000). Simultàniament les onades migratòries van continuar, donant lloc a diverses formes d'infrahabitatge. Canvis en el marc institucional i legal van establir les bases per a la construcció massiva d'habitatges promoguts per l'Estat, especialment a partir del 1945 . En aquesta època sorgeixen els primers polígons d'habitatge massiu que van marcar una transició cap a un enfocament quantitatiu en la producció d'habitatge públic (Castro, J., 2017).

Durant el període del *Desarrollismo* (1952-1975) es van promulgar noves lleis i es van crear institucions com el Ministeri de l'Habitatge el 1957 encarregades de gestionar la qüestió. D'aquesta manera, s'implementa el Pla d'Urgència social que promou gran quantitat d'habitatge en polígons com Montbau, Bon Pastor, Bellvitge, etc. També es promulga el *Plan de Estabilización* el 1959 que acaba desembocant en gran quantitat de construcció d'habitatge però de molt poca qualitat, ometent a més les necessitats urbanístiques que l'acompanyarien (Cortés, L., 1992). El 1963 s'unifiquen les diverses lleis sobre habitatge social en la *Ley de Vivienda de Protección Oficial*. A partir dels anys 70, durant els últims anys de la dictadura franquista, sorgeixen demandes veïnals per a millorar les condicions urbanes. D'altra banda, aquest període marca el principi del

decreixement de l'habitatge en lloguer en favor de l'habitatge en propietat (Arends, L., García-Almirall, P., 2014). Aquest règim de tinença passa de ser minoritari a representar la majoria tant al conjunt de l'Estat com a Barcelona. Ho observem al següent gràfic:



Font: INE (2021). *Censos de Población y Viviendas*.

Als anys 80 apareixen noves institucions com l'Institut Català del Sòl (INCASOL) en consonància a actuacions basades en demandes veïnals. Posteriorment, arran dels JJOO, es transformen nombroses zones donant pas a un urbanisme que afavoreix en part als polígons d'habitatge construïts les dècades anteriors.

De manera destacable s'observa un creixement en el nombre d'habitatges absolut i relatiu a la població en comparació al creixement de la mateixa, fent especialment jove el parc d'habitatges barceloní, fets que no es comparteixen amb la resta d'Europa (Cortés, L., 1992). S'accentua a més pel ja esmentat èmfasis en la propietat el *boom* immobiliari que es dona a partir de 1996 i que esclata el 2007 i la crisi posterior.

El model habitacional de Barcelona s'ha vist marcat per una manca important d'habitatge, cosa que ha portat en diferents punts de la seva història a construir habitatge de manera massiva per a pal·liar les crisis. L'habitatge construït en aquestes instàncies ha sigut generalment de mala qualitat i no s'ha tingut en compte la seva inserció en el teixit urbà més ampli. Així mateix, tampoc s'ha buscat històricament que aquestes urbanitzacions es destinessin a una varietat més àmplia de perfils socioeconòmics. Aquestes tendències però es reverteixen fins a cert punt a partir dels anys 90 (Arends, L., García-Almirall, P., 2014). El nombre d'HPO ve marcat perquè “*el PMHB considerava (la compra) mejor que el*

régimen de alquilar ya que los beneficiarios cuidan mejor sus viviendas y ascienden en la escala social al poseer la expectativa de la propiedad de su vivienda.” (Mesa, L., Valiño, A., 2001). A les declaracions més recents de l’Institut Municipal de l’Habitatge de Barcelona (IMHAB) que l’objectiu és “garantir l’accessibilitat a un habitatge digne”, però que les actuacions necessiten d’altres administracions (Regidoria d’habitatge, 2016).

Institucions involucrades

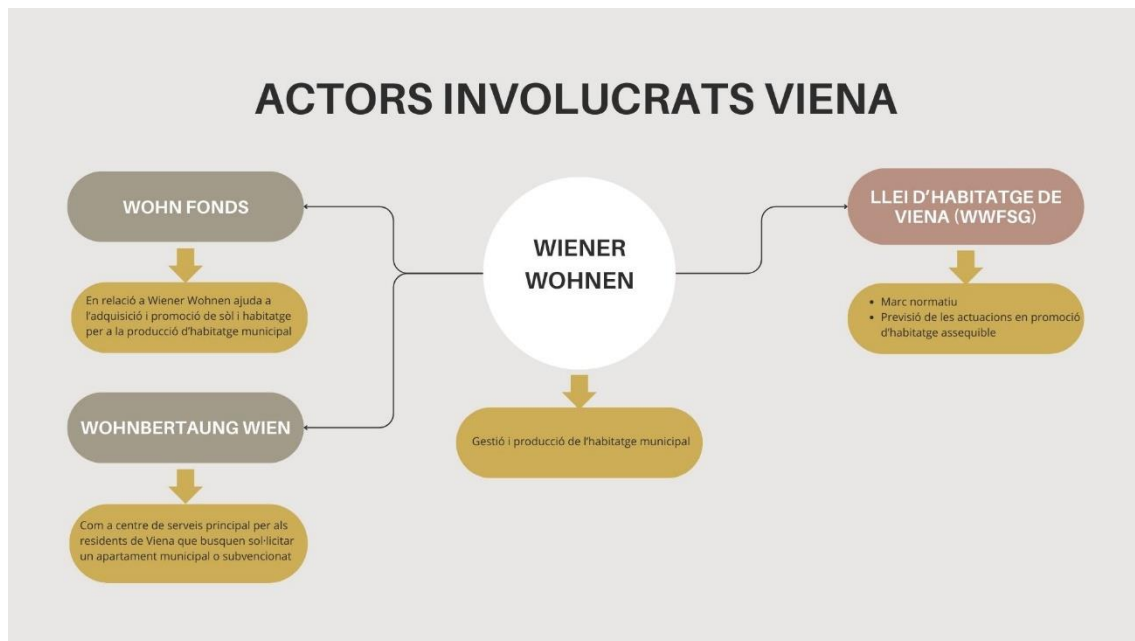
Viena

Wiener Wohnen és l’empresa pública que s’encarrega de la gestió del parc d’habitatge públic de la ciutat. Això comporta que té competències tant per al seu manteniment com expansió, inclosos els serveis adjacents de què gaudeixen els complexes habitacionals de la ciutat (Wiener Wohnen, 2021). Així doncs, aquesta és la institució principal pel que fa a la gestió de l’habitatge social.

D’altra banda però existeix una agència que s’encarrega concretament de la provisió de terrenys i la compra de noves propietats, que ambdós es fan a través de Wohfonds Wien, el fons d’habitatges de Viena en la seva traducció, o fons per a l’habitatge i la renovació urbana, per com es defineix a sí mateix (Wohnfonds_wien, 2024). A través d’aquest fons es mira de garantir la provisió de noves construccions disponibles per a habitatge social. Així doncs, es tractaria d’una organització sense ànim de lucre que serveix com a punt de contacte entre: Promotors, propietaris d’habitatge i departaments municipals (Wohnfonds_wien, 2024). La última paraula però en la gestió del parc públic la tindria Wiener Wohnen i aquesta agència serviria com a eina a la primera.

Aquestes actuacions s’enquadren dins la Llei d’habitatge de Viena sobre ajudes a l’habitatge i a la renovació de 1989 o WWFSG (actualitzada el 2021). Aquesta és la que actualment funciona com a marc jurídic d’actuació per a institucions com Wiener Wohnen i regula qüestions com els possibles beneficiaris del servei d’habitatge municipal (equivalent a l’HPO).

D’altra banda, el portal *Wohnberatung Wien* serveix com a centre de serveis principal per als residents de Viena que busquen sol·licitar un apartament municipal o subvencionat proporcionat per l’Ajuntament de Viena. Els serveis que ofereix *Wohnberatung Wien* engloben totes les unitats d’habitatge assignades per l’Ajuntament de Viena (Wohnberatung Wien, 2024).

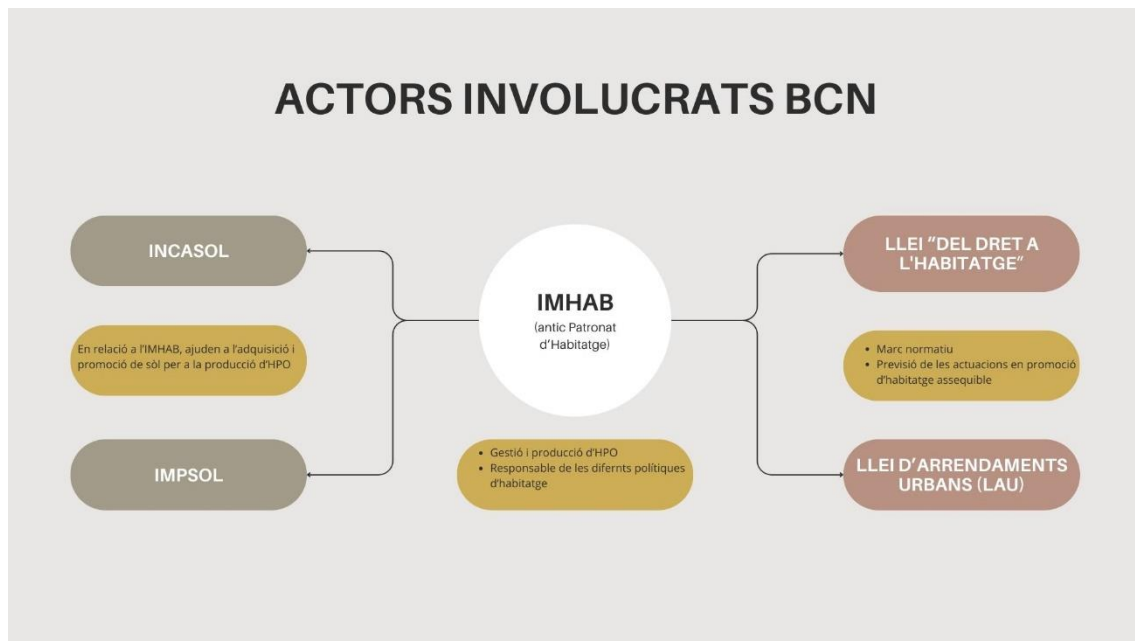


Font: Elaboració pròpia.

Barcelona

El 2018 es canvia el nom del Patronat Municipal de l'Habitatge al d'Institut Municipal de l'Habitatge (IMHAB). Actualment és l'IMHAB l'ens encarregat de la gestió i producció d'habitatge de protecció oficial a Barcelona. També s'encarrega de les diferents polítiques socials referides a l'habitatge. Per poder dur a terme les seves actuacions compta també amb la col·laboració d'altres ens públics com l'Institut Català del Sòl (INCASOL), que pot funcionar per exemple com a alliberador de sòl per a la producció d'HPO juntament amb l'Institut metropolità de promoció del sòl i gestió patrimonial (IMPSOL). A més, el Consorci de l'Habitatge és un ens integrat per la Generalitat de Catalunya i l'Ajuntament de Barcelona que treballa per a la millora dels serveis relacionats amb l'habitatge a la ciutat i que treballaria per tant en conjunció amb l'IMHAB.

D'altra banda, les actuacions en clau d'HPO es treballen des de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, anomenada "Del dret a l'habitatge". Aquesta llei d'àmbit autonòmic preveu les actuacions que després es fan en l'àmbit local en favor a la promoció d'habitatge assequible, on s'hi inclouria l'HPO. A més, els contractes de lloguer es regeixen per la Llei d'arrendaments urbans (LAU) (2023).



Font: Elaboració pròpia

Finançament

Viena

Per al finançament de tots els aspectes relacionats amb el servei d'habitatge social en lloguer Wiener Wohnen rep tant finançament per part de les autoritats municipals com finançament de caire estatal i federal. Aquest rep ingressos d'ingressos més generals com impostos sobre la renda però també de taxes específiques sobre l'habitatge (Lee, S., 2023). A més la institució també recupera algunes de les seves inversions en forma de lloguers i serveis relacionats. L'Estat proporciona uns 530 milions d'euros a la institució que es complementen amb 170 milions d'euros de part de l'Ajuntament de Viena (Lee, S., 2023). El total de 170 milions suposa un 6% del total de la despesa de l'Ajuntament de Viena, de 2.800 milions el 2022 (City of Vienna, 2023). Aquest pressupost serveix per a gestionar el conjunt del parc d'habitatge que Wiener Wohnen té en propietat, el qual inclou els serveis abans mencionats. Aquest té unes dimensions molt considerables i compta amb uns 220.000 apartaments en propietats els quals (entre d'altres) suposen 8473 milions d'euros en actius fixos que, sumats als actius líquids, fan que la institució tingui un total d'actius de 9.345 milions d'euros. Veiem així com es tracta d'una empresa pública important també pel seu pes econòmic (Deloitte, 2022), denotant el procés d'acumulació que hem anat esbossant.

Barcelona

L'Institut Municipal de l'Habitatge rebrà el 2024 una inversió de 60,3 milions d'euros dels 777,6 milions previstos al Programa d'Inversions Municipals, cosa que suposaria un 7,75% del total d'inversions realitzades a la Ciutat (Ajuntament de Barcelona, 2024). D'altra banda, caldria contextualitzar que aquesta despesa total en inversions suposa un 20,4% del total del pressupost de l'Ajuntament. Concretament, el pressupost invertit a través de l'IMHAB passa a ser doncs un 1,58% del total del pressupost de la ciutat (Ajuntament de Barcelona, 2024). El 2023 l'IMHAB gestionava 11500 habitatges en una clara evolució respecte dels 7.500 comptabilitzats l'any 2015 però amb important diferència als 220.000 de la capital austríaca.

Adquisició i producció d'habitatges i sòl

Viena

Com s'ha comentat a l'apartat de contextualització l'Ajuntament de Viena va parar de promoure habitatges de propietat municipal a través de mitjans propis a mitjans dels anys 90, parant completament el 2004. Així, la tasca quedava externalitzada a les cooperatives d'habitatge sense ànim de lucre (LPHAs). Aquests habitatges no serien HPO com a tal sinó "habitatges subvencionats". El 2016 es va reintroduir la promoció pròpiament municipal a un ritme relativament baix amb la promoció de 4.000 noves unitats els anys següents (Kazepov, Y., Verwiebe, R., 2022). Els mecanismes d'adquisició i promoció passen per la construcció, rehabilitació i compra.

- Construcció

Destaquen les construccions dels complexes habitacionals de què ja hem parlat, els quals combinen diferents tipus d'apartaments, amb els seus serveis respectius i la seva integració en el teixit urbà. Aquestes promocions sota directives de Wiener Wohnen es fan amb l'ajuda de Wohn Fonds, que ajuda a la captació de possibles promotors i de sòl disponible. D'altra banda, també es planteja la possibilitat d'alliberar sòl que abans estigués classificat de manera que no fos possible la construcció (Wiener Wohnen, 2021).

- Rehabilitació

La llarga tradició de la ciutat fa que una de les tasques principals, relacionada amb l'objectiu final de posar a disposició habitatge assequible de lloguer, passi per la rehabilitació. Aquest no seria tant el cas a Barcelona, tot i que també es dona la

rehabilitació com a eina. La rehabilitació, com la construcció, es realitza a través d'empreses privades triades a concurs i amb l'ajuda de Wohn Fonds (Lee, S., 2023).

- Compra

Veient el que s'ha exposat la compra queda relegada a un segon pla quant a la promoció de nou habitatge municipal (Wiener Wohnen, 2021). Tot i així aquesta segueix sent una eina usual. Un aspecte però diferenciador amb Barcelona és que al no tenir tanta necessitat urgent de nou habitatge assequible pot prescindir d'aquest mètode, la principal avantatge del qual és la rapidesa d'incorporació de les unitats a l'stock existent.

Barcelona

L'expansió del parc d'habitatge públic es materialitza a través de tres mecanismes principals: la construcció, la compra i la captació d'habitatges. L'Ajuntament també ha incrementat significativament la seva inversió i despesa, situant-se al voltant dels 1.000 milions d'euros en aquest període (Ajuntament de Barcelona, 2024).

- Construcció

Barcelona es declara líder en promoció d'habitatge públic a tot l'Estat. En els seus esforços de promoció s'intenta a més que hi hagi diferents tipologies d'habitatge construïdes les quals, a més, tinguin una màxima eficiència energètica.

La construcció es du a terme a tots els districtes de la ciutat tot i que per disponibilitat de sòl s'acabi optant per zones on aquest està més disponible. La limitació de sòl és la que, es declara des de l'Ajuntament, ha portat a la coneguda com a "Mesura del 30%". Aquesta mesura implica que el 30% del sostre residencial construït a la ciutat per qualsevol promotor es destini a habitatge social. També entrarien en aquesta mesura grans reformes (Habitatge - Ajuntament de Barcelona, 2024).

- Compra

Potser el mètode més evident i directe d'adquisició d'habitatge és la compra, que es contempla com al mecanisme més àgil, "clau per poder complir amb l'objectiu de solidaritat urbana" (Pla d'habitatge, 2016). Podem destacar però que existeix una compra de finques, a les quals pertanyen un cert nombre d'habitatges, i d'habitatges individuals. És així un sistema similar al que observem a Viena, on s'aposta pels seus famosos complexos habitacionals. Tanmateix, els de la ciutat austríaca solen ser de construcció.

Així doncs, entre 2015 i 2022, l'Ajuntament de Barcelona ha invertit prop de 150 milions d'euros en l'adquisició de més de 40 finques que suposen gairebé un miler d'habitatges. En concret, es tracta de 43 finques que sumen fins a 938 habitatges. A aquests s'hi afegirien 234 habitatges individuals. En total serien 1.353 habitatges en aquests 7 anys, una xifra mol inferior a la de l'agència vienesa (Habitatge - Ajuntament de Barcelona, 2024). En aquest context d'emergència present es tramita el Decret Llei 1/2015 com a mesura extraordinària per a la mobilització d'habitatge. Aquesta preveu dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració, que facilitaria la compra per part d'aquesta (Decret Llei 1/2015).

A més de la compra, l'Ajuntament utilitza altres estratègies, com la captació d'habitatges per destinar-los al lloguer social. Aquesta captació s'efectua a través de diverses vies, com la Borsa d'Habitatge de Lloguer, el conveni amb la Fundació Hàbitat3 i el programa d'Habitatges d'Ús Turístic (HUT). Amb dades d'agost de 2022, s'han formalitzat fins a 1.747 contractes de lloguer social, destacant els districtes de Nou Barris, Sant Martí, Sants-Montjuïc i Horta-Guinardó com els més actius en aquest sentit. La Borsa d'Habitatge de Lloguer és la principal font de captació, amb 1.233 habitatges, seguida del conveni amb Hàbitat3, amb 423, i el programa d'habitatges d'ús turístic, amb 91. Aquestes iniciatives contribueixen a incrementar el parc d'habitatge social i assequible a Barcelona, respondre a les necessitats dels ciutadans i promoure la cohesió social (Habitatge - Ajuntament de Barcelona, 2024).

Beneficiaris del servei

Viena

L'ajuntament de Viena compta amb diversos tipus d'habitatges. D'aquests tipus els *municipal flats* son l'habitatge de propietat pública que es lloga a preus per sota dels de mercat (City of Vienna, 2024).

Els requisits bàsics per a entrar a les llistes d'espera de *subsidised housing*, que comprèn unitats subvencionades i de propietat pública, passen per ser major d'edat, haver viscut un mínim de 2 anys empadronat a la ciutat i tenir la ciutadania austríaca. Trobem però dos factors principals. En primer lloc ha de quedar demostrat que no es té cap habitatge en propietat i que la persona demandant es troba en situació de necessitar un habitatge. En segon lloc, cal que els ingressos anuals de la persona o persones que viuran al pis no superi uns límits establerts. Aquests límits queden recollits de la següent manera, on la

primera columna representa el nombre de persones i la segona els ingressos anuals nets en euros.

Núm. Persones	Ingressos màxims Viena
1	53.340
2	79.490
3	89.950
4	100.410
Persona addicional	5.850

Font: City of Viena (2024)

Tanmateix, el límit d'ingressos només aplica a nous sol·licitants però en cas de pròrroga del contracte de lloguer amb la ciutat aquests no apliquen (City of Vienna, 2024). Els demandants d'habitatge entren a una llista d'espera on existeix un sistema de *bonus* basat en diferents criteris com per exemple si els anys de residència a la ciutat son més de 5. S'estableix a més que les parelles (de fet o casades) només poden aplicar de manera conjunta (City of Vienna, 2024).

D'altra banda però es donen polítiques de reserva d'habitatges a grups concrets com per exemple persones que abans es trobaven en situació de sensellarisme o habitatges destinats preferentment a gent jove (Kadi, J., Julius, J., 2022). D'aquesta manera, si es demostren criteris de “necessitat especial d'habitatge” es treballa des d'una posició prioritària per a l'accés a determinats apartaments (criteris als Annexos).

L'Ajuntament també ha impulsat des de 2020 una plataforma digital per a facilitar l'elecció d'apartament de manera similar a alguns portals immobiliaris digitals (City of Vienna, 2024).

Barcelona

Diferenciem els beneficiaris d'habitatge de protecció oficial segons el tipus d'habitatge públic al que vulguin i/o puguin accedir. Existeixen 5 tipus principals destinats a lloguer més un destinat a la venda (Registre de sol·licitants, 2024): Habitatges en dret de superfície, de lloguer de règim general, de lloguer amb opció de compra, dotacionals de lloguer per a persones grans i dotacionals de lloguer per a joves².

² Descripció de cada tipus als Annexos.

Quant a l'HPO de lloguer, que és l'equivalent a l'habitatge municipal vienès, la següent taula resumeix els ingressos màxims d'accés als dos tipus que trobem, els de règim especial i general.

6. Tipologies. L'HPO de lloguer			
Tipologies HPO destinat al lloguer en relació als ingressos del destinatari i preus màxims lloguer €/m2 superfície útil i vinculació al règim de lloguer.			
general 10 anys		general 25 anys	especial 10 anys
Ingressos familiars ponderats = < 4,210502 IRSC		Ingressos familiars ponderats = < 4,210502 IRSC	Ingressos familiars ponderats = < 2,339168 IRSC
Zona A	758 x 1,6 x 1,60 x5,5%	Zona A	758 x 1,5 x 1,50 x4,5%
Zona B	758 x 1,6 x 1,30 x5,5%	Zona B	758 x 1,5 x 1,30 x4,5%
Zona C	758 x 1,6 x 1,15 x5,5%	Zona C	758 x 1,5 x 1,15 x4,5%
Zona D	758 x 1,6 x 1 x5,5%	Zona D	758 x 1,5 x 1 x4,5%
			especial 25 anys
			Ingressos familiars ponderats = < 2,339168 IRSC
			Zona A
			758 x 1,5 x 1,50 x4,5%
			Zona B
			758 x 1,5 x 1,30 x4,5%
			Zona C
			758 x 1,5 x 1,15 x4,5%
			Zona D
			758 x 1,5 x 1 x4,5%
Arts. 3 i 10 D 2066/2008 PEVR i 7, 9 i 10 D 13/2010 PDH			

Font: Ezpeleta, I. (2012). *ELS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL*. Diputació de Barcelona.

El règim general estaria destinat a famílies segons els seus ingressos i l'especial a col·lectius específics amb necessitats especials, com per exemple persones amb discapacitat, encara que també s'hi inclouen les famílies de pocs recursos econòmics, per això el topall d'ingressos més baix. Veiem doncs com es tracta d'una distinció similar a la que es fa des de Viena. El canvi però es produeix en els ingressos màxims contemplats per accedir a l'HPO.

Per a poder calcular els ingressos màxims per a Barcelona hem de saber que aquesta es troba a la zona A i hem de conèixer la referència de l'IRSC (Indicador Renda de Sufficiència de Catalunya). Aquest es situa en els 9069,83 euros anuals el 2024 (Decretoley 1/2024). Tenint això en compte substituïm el 758 del gràfic, que respon a l'IRSC de 2012, pel de 2024. Així doncs, si calculem els ingressos màxims en euros ens queda la següent taula:

Nre. Membres	Règim General*	Règim Especial*
1	16.998	15.935
2	21.417	20.079
3	24.987	23.425
4	28.556	25.098
Persona addicional	+5,5% fins als 38.092	Màxim de 25.100 totals

*Els valors no son del tot acurats per les diferències entre els 10 i 25 anys, tanmateix aquests varien un 1% i no trenquen el valor il·lustratiu de la taula.

A aquests requisits s'hi sumen ser major d'edat o menor legalment emancipat, estar empadronat a Barcelona (no cal tenir la ciutadania a diferència de Viena), i que cap membre de la unitat de convivència pot ser propietari d'un habitatge, ja sigui amb dret de superfície o d'usdefruit. Tanmateix, pot haver-hi necessitat d'habitatge malgrat que ja se'n posseeixi un. Això es pot donar quan no es compleixen unes condicions mínimes d'habitabilitat. També es detallen certes circumstàncies d'exclusió que podem trobar a l'Annex (Ciutat de Barcelona, 2024). També és de notar que existeixen uns ingressos mínims que es determinen en cadascuna de les convocatòries específiques (Registre de sol·licitants, 2024).

D'altra banda, la durada del contracte es formalitza cada cinc anys fins al termini màxim de durada del període previst en la qualificació definitiva, sempre que es mantinguin les condicions necessàries per accedir a un habitatge del mateix tipus. Aquí s'observa una altra diferència amb el model vienès, on a les pròrroques del contracte no apliquen els màxims d'ingressos.

Taula comparativa

Per a poder veure millor les diferències entre ambdós requisits es presenta la següent taula:

Nre. Membres	Viena	Règim General*	Règim Especial*
1	53.340	16.998	15.935
2	79.490	21.417	20.079
3	89.950	24.987	23.425
4	100.410	28.556	25.098
Persona addicional	+5.850	+5,5% fins als 44.725,52	Màxim de 25.100 totals

Observem doncs com els ingressos màxims son substancialment més alts per als habitatges de Viena, fins i tot tenint en compte el cost de vida més elevat de la ciutat. La diferència és més acusada per als allotjaments de règim especial, ja que aquests van destinats a famílies de menys ingressos. No s'indica tampoc un límit absolut d'ingressos per a la capital austríaca, cosa que sí que es dona a Barcelona.

CONCLUSIONS

En primer lloc s'observa que el plantejament, la definició del problema, és molt diferent en ambdues ciutats. Viena porta un segle apostant per un model d'habitatge amb un alt grau de desmercantilització, posant el focus en l'habitatge social de lloguer i construint un sistema de complexes habitacionals i unitats individuals integrats en el teixit urbà de la ciutat. Aquesta aposta pel llarg termini contrasta amb les històriques construccions de polígons d'habitatge de mala qualitat, aïllats urbanísticament, que marquen les respostes a les diverses crisis d'habitatge que ha patit Barcelona. A això es suma l'aposta per l'habitatge en propietat, tant al mercat lliure com a través de la venda de l'HPO que s'anava construint i deixant en lloguer, fent molt difícil una acumulació d'aquest. El punt de partida, les lògiques que operen a l'hora de definir ambdós paquets de polítiques son doncs diferents.

D'altra banda, ens trobem que el sistema d'actors involucrats és bastant similar en ambdós casos, tenint un òrgan gestor central que s'ajuda d'altres per a funcionar i amb un marc jurídic específic que ho sustenta. On sí que podem observar ja les primeres grans diferències, també reflex potser de les respectives històries, és en el finançament que reben aquestes institucions. Mentre Wiener Wohnen inverteix de manera directa 170 milions d'euros, l'IMHAB n'inverteix 60. Aquestes xifres es reflecteixen també clarament en el capital acumulat, molt major a la institució vienesa. Quant a l'adquisició d'habitatge i sòl però tornem a no observar diferències massa substancials, que potser queden més marcades per una diferència de grau, quantitativa. Sí que observem però que Barcelona prioritzaria la compra per la seva rapidesa mentre que Viena la rehabilitació i construcció, donada potser la lògica d'acumulació gradual i manteniment d'un gran stock. Un tret més diferenciador, habitualment mencionat, és l'aposta per a incloure més diversitat de perfils socioeconòmics per part de Viena. Això es veu reflectit en els llindars d'ingressos màxims d'aplicació, substancialment més elevats que els de la capital catalana.

Observem doncs que ambdues polítiques disten en diversos aspectes clau, notablement el finançament però també en el plantejament de fons de la política, que queda reflectida en qui son els beneficiaris i en el tractament de tots els aspectes de la mateixa com la lògica a llarg termini que porta a l'acumulació *d'stock* i a una aposta política que implica així més finançament. Veiem doncs dues ciutats europees, capitals, de població i ingressos similars, però que han pres rumbos molt diferents en el tractament del bé essencial que representa l'habitatge i la línia d'acció que representa l'HPO de lloguer.

BIBLIOGRAFIA

Ajuntament de Barcelona. (2024). *Presupuesto 2024*. Ajuntament de Barcelona.

Recuperat de [Presupuesto 2024 | Ayuntamiento de Barcelona](#)

Ajuntament de Barcelona. (2024). *Requisits d'inscripció: Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona*. El Web de la Ciutat de Barcelona.

Recuperat de [Requisits d'inscripció | Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona | El web de la ciutat de Barcelona](#)

Ajuntament de Barcelona. (2024). Registre de sol·licitants. Ingressos màxims (2024). El Web de la Ciutat de Barcelona. Recuperat de [Ingressos màxims | Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona | El web de la ciutat de Barcelona](#)

Ajuntament de Barcelona. (2024). *Característiques i tipologies de l'habitatge*. El web de la Ciutat de Barcelona. Recuperat de [Característiques i tipologies de l'habitatge | Registre de sol·licitants d'habitatge amb protecció oficial de Barcelona | El web de la ciutat de Barcelona](#)

Ajuntament de Barcelona. (2024). *Parc públic d'habitatges*. Habitatge, Ajuntament de Barcelona. Recuperat de [Parc públic habitatges | Habitatge | Ajuntament de Barcelona](#)

Arends, L., García-Almirall, P. (2014). *Una visión comparada de la vivienda social en europa: El caso de Barcelona y Londres*. Architecture, City and Environment (Arquitectura, Ciudad y Entorno), 9 (26): 177-200. Recuperat de DOI: 10.5821/ace.9.26.3690

Armelles, I. (2020). *Evolución del modelo de producción de Vivienda Social en Viena. Análisis desde la doble perspectiva socioeconómica y de la forma urbana*

(1919/actualidad). Proyecto de fin de grado en UPM. Recuperat de <https://oa.upm.es/63379/>

Castro, J. (2017). *Algunos aspectos de la política de vivienda en Barcelona*. Polis Research Centre, 57(1). Recuperat de <https://revistes.ub.edu/index.php/waterfront/article/download/19778/22059/0>

City of Vienna. (2023). *Vienna in figures*. City of Vienna. Recuperat de [Vienna in Figures 2023 \(wien.gv.at\)](#)

City of Vienna. (2024). *Flat allocation criteria*. Social Housing. Recuperat de [Flat allocation criteria - Socialhousing](#)

City of Vienna. (2024). *Legal framework conditions*. Social Housing. Recuperat de [Legal framework conditions - Socialhousing](#)

Constitución Española. (1978). Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1978, núm. 311, pp. 18.

Cortés, L. (1992). El problema de la vivienda en España: elementos para su comprensión. *Política y Sociedad*, 10, 67-79. Recuperat de https://www.researchgate.net/publication/27585453_El_problema_de_la_vivienda_en_Espana_elementos_para_su_compension

Decret Llei 1/2015 (2015). *Mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària*. Recuperat de [DECRET LLEI 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària. \(gencat.cat\)](#)

Decreto-ley 1/2024 (2024). *De incremento del indicador de renta de suficiencia de Cataluña (IRSC) para mitigar situaciones de necesidad y privación económica de la ciudadanía de Cataluña*. Recuperat de <https://www.boe.es/eli/es-ct/dl/2024/02/13/1>

Ezpeleta, I. (2012). *ELS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL*. Diputació de Barcelona. Recuperat de [Sessió 4_Curs serveis_21.06.12_HPO.definitiu fons gris 2 \(diba.cat\)](#)

Fernández, A. (2000). *El mercado de la vivienda. Características y principales líneas de actuación*. GAPP, 17-18, 83-92. [10.24965/gapp.vi17-18.217](#)

Förster, W. (2002). *80 years of social housing in Vienna*. Poseidon. Recuperat de [80 years of social housing in Vienna - Poseidon \(factline.com\)](#)

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad y la revolución urbana*. Ediciones Akal.

INE. (2023). Censos de Población y Viviendas 2021. Recuperat de [NP Censo de Población y Viviendas 2021 \(ine.es\)](#)

Kadi, J., Lilius, J. (2022). *The remarkable stability of social housing in Vienna and Helsinki: a multi-dimensional analysis*. Housing Studies. Recuperat de <http://dx.doi.org/10.1080/02673037.2022.2135170>

Kazepov, Y., Verwiebe, R. (2022). *Vienna, still just a city?*. Routledge.

Lee, S. (2023). *Housing Affordability via Decommodification and Public Investment: A Comparative Analysis of Vienna and San Francisco*. Urban Action, 42, 82-90. Recuperat de [Housing Affordability via Decommodification and Public Investment | Urban Action \(calstate.edu\)](#)

Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. Disponible a [LLEI 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge \(gencat.cat\)](#)

[Arrendamientos Urbanos \(mayo 2023\) \(boe.es\)](#)

Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. Disponible a [Disposición 12203 del BOE núm. 124 de 2023](#)

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos. Disponible a [Arrendamientos Urbanos \(mayo 2023\) \(boe.es\)](#)

Mesa, L., Valiño, A. (2001). *Política de vivienda : aspectos teóricos y características en Europa y España*. Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales. UCM. Recuperat de [Política de vivienda : aspectos teóricos y características en Europa y España \(ucm.es\)](#)

ONU, Habitat III. (2016). *La Nueva Agenda Urbana*. Naciones Unidas. Recuperat de [NUA-English.pdf \(habitat3.org\)](#)

Pírez, P. (2015). *Servicios urbanos y urbanización popular: mercantilización y desmercantilización, en Ciudades en construcción permanente ¿Destino de casas para todos?* Volumen II. Ediciones Abya-Yala. Recuperat de [\[PDF\] Los servicios urbanos en la urbanización popular: desmercantilización y redistribución | Semantic Scholar](#)

Regidoria d'habitatge. (2016). Pla pel dret a l'Habitatge 2016-2025. Resum executiu. Regidoria d'Habitatge, Ajuntament de Barcelona.

Trilla, C. (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Colección Estudios Sociales, 9. Recuperat de [Coberta ESP sociales \(fundacionlacaixa.org\)](https://www.fundacionlacaixa.org/publicaciones/la-politica-de-vivienda-en-una-perspectiva-europea-comparada/)

Valenzuela, M. (2013). *Las políticas urbanas son mucho más que urbanismo*. Polígonos: Revista de Geografía, 25, 5-18. Recuperat de [Polígonos 25.indd \(uam.es\)](https://www.uam.es/~geografia/revista/Poligonos/Poligonos_25.indd)

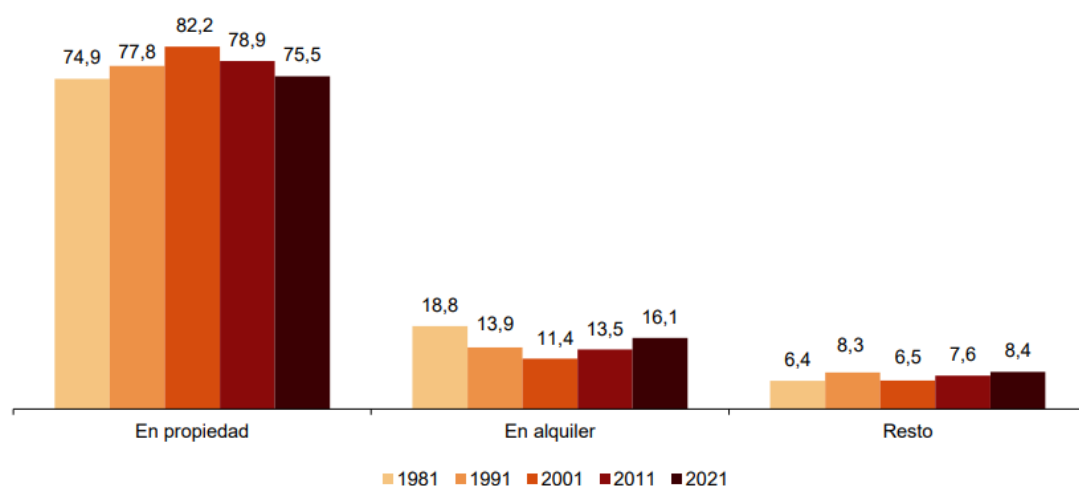
Wiener Wohnen (2021). Municipal Housing in Vienna. History, facts and figures. Stadt Wien: Wiener Wohnen. Recuperat de <https://www.wienerwohnen.at/dms/workspace/SpacesStore/6e498f59-7962-48ee-ba88-0f9ed9ce7b10/WW10720-Wiener-Gemeindebau-WEB-english.pdf>

Wohnfonds Wien. (2024). *Liegenschaftsmanagement* (Nueva administración de propiedades). Wohnfonds Wien. Recuperat de [wohnfonds_wien - Nueva Administración de Propiedades](https://www.wohnfonds-wien.at/)

Wohnberatung Wien. (2024). *Allgemeines*. Wohnberatung Wien. Recuperat de [Allgemeines \(wohnberatung-wien.at\)](https://www.wohnberatung-wien.at/)

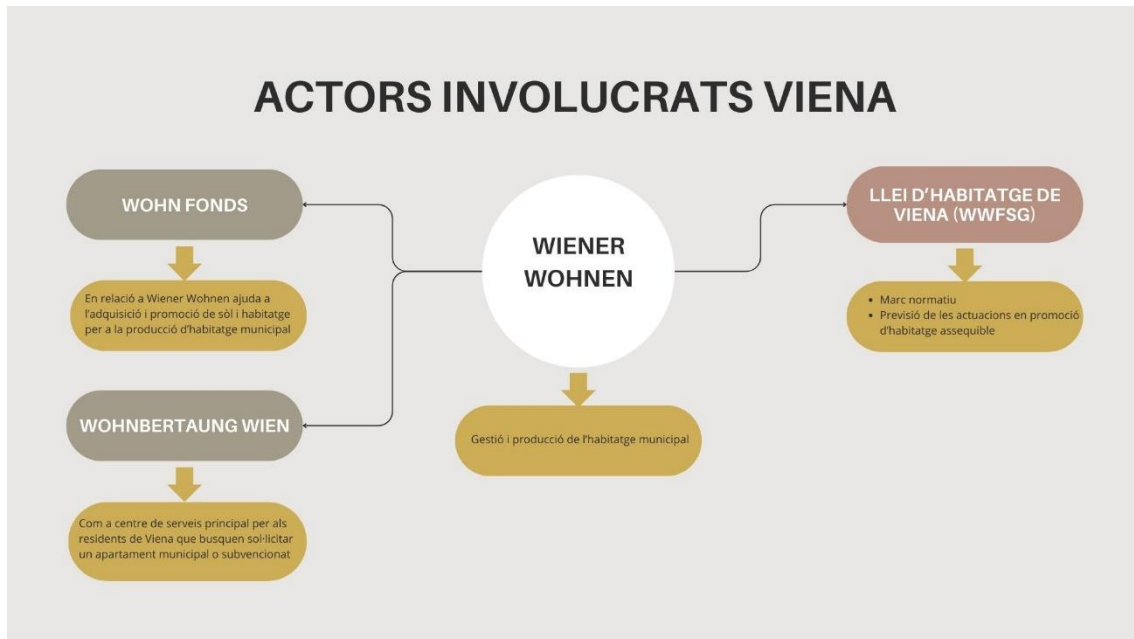
ANNEXOS

1. Gràfic de tipus de règim d'habitatge a Espanya:



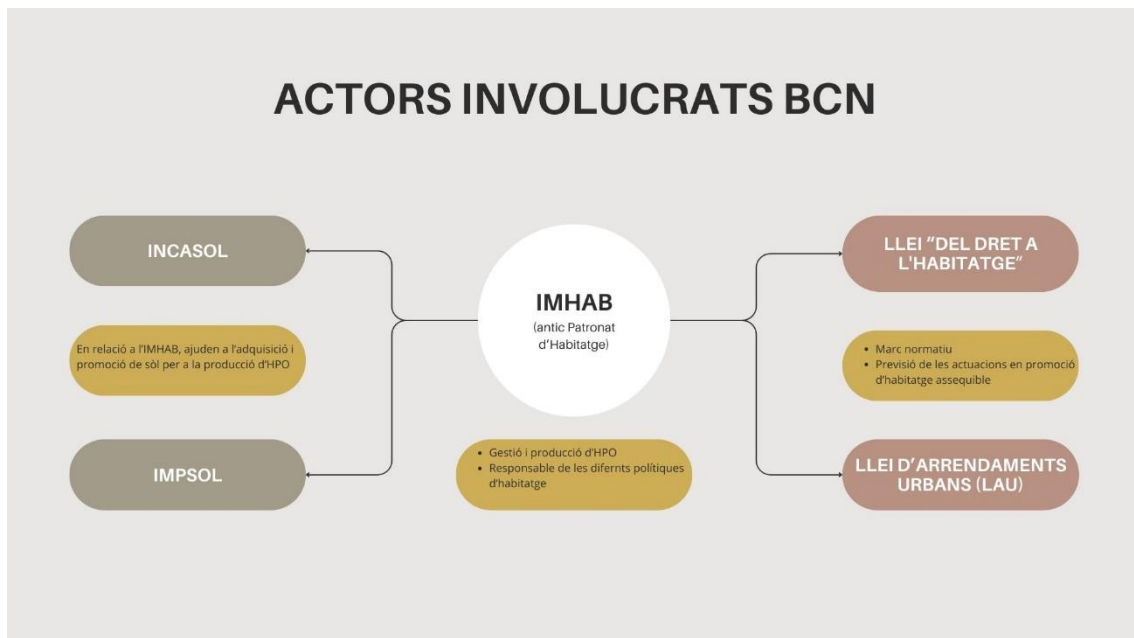
Font: INE. Censos de Población y Viviendas 2021.

2. Actors involucrats Viena



Font: Elaboració pròpia.

3. Actors involucrats Barcelona



Font: Elaboració pròpia

4. Característiques d'urgència Viena

Característiques que conformen la “urgència” per a l'accés a l'habitatge municipal o subvencionat a Viena (City of Vienna, 2024):

- Massificació del pis actual
- Tracte preferencial per als joves (formació de la llar, primera emancipació)
- Necessitats especials
- Llars separades derivades d'un divorci
- Necessitats d'habitatge relacionades amb la gent gran (disseny sense barreres)
- Usuari de cadira de rodes/persona que requereixi una llar sense barreres
- Pares solters (monoparentalitat)

5. Circumstàncies d'exclusió per a l'accés a HPO

Previstes al Reglament del Registre de Sol·licitants d'Habitatge de Protecció Oficial de Barcelona. Causades per (Registre de sol·licitants, 2024):

- La renúncia o el desistiment a l'habitatge amb protecció oficial adjudicat, sense causa raonable justificada, una vegada. Durant els cinc anys següents a la data de la renúncia o de la revocació, no podrà tornar a inscriure's al registre.
- La revocació de la inscripció per constatació posterior de l'incompliment originari de les condicions d'inscripció al registre. Durant els cinc anys següents a la data de la renúncia o de la revocació, no podrà tornar a inscriure's al registre.
- Ser adjudicatari d'un habitatge de protecció oficial en règim de compra. Aquelles persones que ho siguin en règim de lloguer podran inscriure's al registre per altres modalitats d'habitatge amb protecció oficial transcorregut un període mínim d'un any des de la data de signatura del contracte de lloguer.
- L'Incompliment sobrevingut de les condicions establertes per poder ser inscrit o inscrita en el Registre.

6. Tipologies d'HPO

Tipus d'habitatge de protecció oficial previstes per l'Ajuntament de Barcelona (Ajuntament de Barcelona, 2024):

- Habitatges en dret de superfície. L'adquisició d'un d'aquests habitatges es fa per 75 anys, sent el sòl propietat de l'Ajuntament i una vegada finalitzat el període l'habitatge retorna a l'Administració.

- Habitatges de lloguer en règim general per a 10 o 25 anys i en règim especial per a 25 anys.
- Habitatges de lloguer amb opció de compra, una vegada passat el termini establert, actualment de 30 anys segons la Llei 18/2007.
- Habitatges dotacionals de lloguer per a persones grans (a partir de 65 anys).
- Habitatges dotacionals de lloguer per a joves (de fins a 35 anys).

7. Tipologies d'HPO en lloguer

6. Tipologies. L'HPO de lloguer			
 Tipologies HPO destinat al lloguer en relació als ingressos del destinatari i preus màxims lloguer €/m2 superfície útil i vinculació al règim de lloguer.			
general 10 anys		general 25 anys	
Ingressos familiars ponderats = < 4,210502 IRSC		Ingressos familiars ponderats = < 4,210502 IRSC	
Zona A	758 x 1,6 x 1,60 x5,5%	Zona A	758 x 1,6 x 1,60 x4,5%
Zona B	758 x 1,6 x 1,30 x5,5%	Zona B	758 x 1,6 x 1,30 x4,5%
Zona C	758 x 1,6 x 1,15 x5,5%	Zona C	758 x 1,6 x 1,15 x4,5%
Zona D	758 x 1,6 x 1 x5,5%	Zona D	758 x 1,6 x 1 x4,5%
especial 10 anys		especial 25 anys	
Ingressos familiars ponderats = < 2,339168 IRSC		Ingressos familiars ponderats = < 2,339168 IRSC	
Zona A	758 x 1,5 x 1,50 x5,5%	Zona A	758 x 1,5 x 1,50 x4,5%
Zona B	758 x 1,5 x 1,30 x5,5%	Zona B	758 x 1,5 x 1,30 x4,5%
Zona C	758 x 1,5 x 1,15 x5,5%	Zona C	758 x 1,5 x 1,15 x4,5%
Zona D	758 x 1,5 x 1 x5,5%	Zona D	758 x 1,5 x 1 x4,5%
 Arts. 3 i 10 D 2066/2008 PEVR i 7, 9 i 10 D 13/2010 PDH			

Font: Ezpeleta, I. (2012). *ELS HABITATGES AMB PROTECCIÓ OFICIAL*. Diputació de Barcelona.