

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

Resum executiu

23/34

David Garriga

Tutora: Ricard Gomà

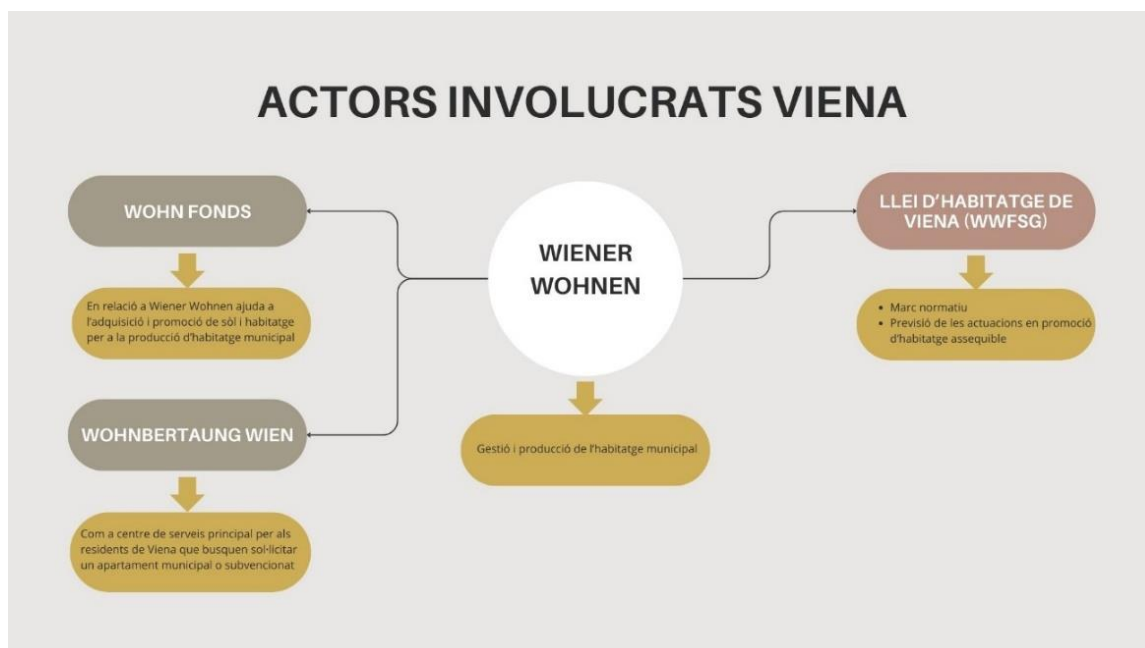
Grau en Ciències Polítiques i Gestió Pública

Els darrers anys ha crescut la visibilitat de la problemàtica de l'habitatge. Aquest és considerat una de les peces fonamentals que vertebrava 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, cosa que es veu agreujada per l'alt cost d'aquest (Cortés, L, 1992). A més, aquest no es donaria aïllat sinó que s'hauria d'entendre en una trama urbanística particular (Valenzuela, M, 2013). La intervenció sobre aquest producte es justificaria per possibles errors de mercat (Trilla, C, 2001), la resposta als quals es pot donar des de diverses perspectives, sent-ne una la desmercantilització parcial del mercat de l'habitatge (Fernández, A, 2000). D'aquests destaca l'habitatge públic de lloguer, sent el cas de Viena una de les ciutats més reconegudes que tingui aquest com a eix principal del seu model d'habitatge. Ens preguntem doncs com es compara aquest model, que posa l'habitatge social de lloguer al centre, amb les polítiques d'HPO de lloguer que s'implementen a Barcelona. Aquesta ciutat europea similar en tamany i 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.

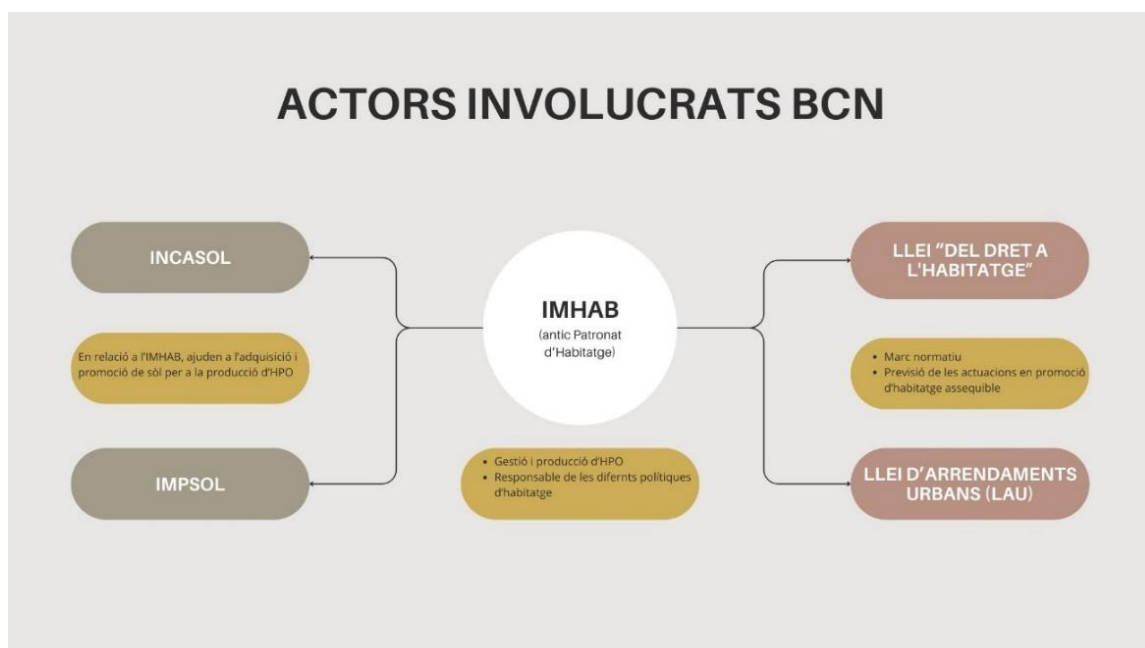
D'aquesta manera, es pretén fer un anàlisi comparada d'ambdues en base a font primàries i fonts primàries que tractin concretament aquestes qüestions. Basant-se en la teoria que breument esbossada es posa el focus en algunes de les dimensions clau definidores d'aquestes polítiques, concretament les diferències en: Definició del problema, institucions involucrades, finançament, maneres d'adquisició d'habitatge i sòl i beneficiaris del servei. És a través d'aquesta comparació que quedaria parcialment resposta la pregunta de recerca.

Així doncs, una de les principals diferències la trobem en la definició del problema. Viena porta un segle apostant per un model d'habitatge amb un alt grau de desmercantilització (Lee, S., 2023), 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 (Wiener Wohnen, 2021). 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 (Castro, J, 2017). A això es suma l'aposta per l'habitatge en propietat (INE, 2023) 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.

Tanmateix, 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.



Font: Elaboració pròpia



Font: Elaboració pròpia

On també observem grans diferències, reflex potser de les respectives definicions de la problemàtica, és en el finançament que reben aquestes institucions. Mentre Wiener

Wohnen, gràcies a inversions federals i municipals, acaba invertint uns 700 milions d'euros (Lee, S., 2023), un 6% del pressupost total de la ciutat (City of Viena, 2023), l'IMHAB n'inverteix 60, que representa un 1,58% (Ajuntament de Barcelona, 2024). Aquestes xifres es reflecteixen també clarament en el capital acumulat, molt major a la institució vienesa (Lee, S., 2023). Quant als mètodes d'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 (Regidoria d'Habitatge, 2016) mentre que Viena la rehabilitació i construcció (Kadi, J., Lilius, J., 2022), 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. Els observem a la següent taula:

Nre. Membres	Viena	Règim General ¹	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 38.092	Màxim de 25.100 totals

Fonts: Elaboració pròpia a partir de City of Vienna (2024); Ajuntament de Barcelona (2024); Ezpeleta, I. (2012).

Veiem 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. Tanmateix, ambdues tenen 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). Això quedaria reflectit en la diferenciació entre règim general i especial que es fa a Barcelona.

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

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 així dues ciutats europees, capitals, de població i ingressos similars, però que han pres rumbs molt diferents en el tractament del bé essencial que representa l'habitatge i la línia d'acció basada en 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](#)

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](#)

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](#)

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>

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 \(gencat.cat\)](#)

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

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 socials \(fundacionlacaixa.org\)](#)

Valenzuela, M. (2013). *Las políticas urbanas son mucho más que urbanismo*. Polígonos: Revista de Geografía, 25, 5-18. Recuperat de [Polígonos 25.indd \(uam.es\)](#)

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](#)

Wohnberatung Wien. (2024). *Allgemeines*. Wohnberatung Wien. Recuperat de [Allgemeines \(wohnberatung-wien.at\)](#)