

ASEQUIBILIDAD Y SOSTENIBILIDAD DE LA VIVIENDA SOCIAL EN EUROPA
AFFORDABILITY AND SUSTAINABILITY OF SOCIAL HOUSING IN EUROPE

María Oliver-Sanz^{1,2}
Universitat Politècnica de València¹

Alicia Llorca-Ponce^{1,2,3}
Escuela Técnica Superior de Arquitectura²

Departamento de Organización de Empresas³

INTRODUCCIÓN

El acceso a la vivienda es un problema de gran impacto social en Europa que afecta especialmente a los hogares de rentas bajas. La relación entre el coste de la vivienda y los ingresos como indicador de la asequibilidad de la vivienda resulta de utilidad para el análisis comparativo entre determinados niveles de renta en los diferentes países de la UE. Con este fin, Eurostat trabaja con el indicador “Tasa de sobrecoste de los gastos de vivienda”, estableciendo esta tasa en un 40% de los ingresos de los hogares, ofreciendo estadísticas que determinan esta tasa de sobrecoste para los hogares en cada quintil de nivel de ingresos. El proyecto de investigación “TenLaw: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe”, liderado por la Universidad de Bremen, constituye el primer estudio multinivel sobre el derecho de arrendamiento y políticas de vivienda a gran escala realizado en Europa, por lo tanto, los informes científicos fruto de este proyecto resultan una base sólida y homogénea sobre la que analizar las políticas de vivienda de los países miembros de la UE. Este trabajo analiza las medidas más características de las políticas de vivienda aplicadas desde la Segunda Guerra Mundial relacionándolas con las condiciones de asequibilidad de la vivienda actuales en cada uno de los países seleccionados.

INTRODUCTION

The issue of housing accessibility has significant social implications in Europe, with a notable impact on low-income households. The ratio of housing costs to income serves as an effective indicator of housing affordability, facilitating comparative analysis between specific income levels across various EU countries. In order to achieve this, Eurostat works with the indicator 'Housing cost overrun rate', which is set at 40% of household income. This provides statistics that determine the cost overrun rate for households in each income level quintile. The research project 'TenLaw: Tenancy Law and Housing Policy in Multi-level Europe', led by the University of Bremen, represents the first large-scale multi-level investigation of tenancy law and housing policy in Europe. Consequently, it provides a robust and uniform foundation for analysing the housing policies of EU member states. This paper examines the most salient housing policy measures implemented since World War II in relation to the prevailing housing affordability conditions in each of the selected countries.

OBJETIVO

Determinar cuáles han resultado ser las políticas de vivienda más efectivas para proporcionar vivienda asequible a los hogares con bajos ingresos en Europa.

OBJETIVE

The aim of this investigation is to identify the housing policies in Europe that have been most effective in providing affordable housing for low-income households.

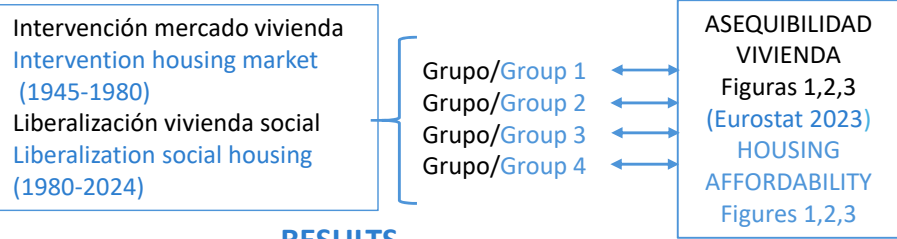
METODOLOGÍA

1. Ámbito Geográfico: Países de la Unión Europea Occidental.
2. Análisis de las políticas de vivienda: Fuente → Informes científicos proyecto TenLaw.
- Selección países: Austria, Francia, Alemania, Grecia, Irlanda, Países Bajos, España.
3. Clasificación de medidas.
4. Agrupación de países.
5. Estudio comparativo del nivel de asequibilidad actual de la vivienda.

METODOLOGY

1. Geographical scope: Countries of the Western European Union.
2. Analysis of housing policies: Source: → Scientific reports TenLaw project.
- Country selection: Austria, France, Germany, Greece, Ireland, Netherlands, Spain.

3. Ranking of measures.
4. Grouping of countries.
5. Comparative study of the current level of housing affordability.



RESULTADO

Países con menor tasa de sobrecarga del coste de la vivienda: Irlanda y Francia, caracterizándose por:

- Medidas adoptadas entre 1945-1980
- Construcción directa a gran escala y ayudas a la construcción para alquiler.

- Ayudas a la construcción para venta.

- Intervención en el mercado del alquiler.

- Medidas adoptadas entre 1980-2015
- Disminución de ayudas a la promoción y aumento de ayudas a las familias.

- Regulación de precios y condiciones del alquiler.

- Impulso del sector intermedio para construcción de vivienda asequible.

- Descentralización de competencias.

Características actuales:

- Modos de tenencia: 30-35 % en alquiler y 65-70 % en propiedad.

- Precio del alquiler: 56% reducido y 44 % libre.

- Cargas sobre la propiedad: 50% con hipoteca y 50% sin cargas.

- Equilibrio entre viviendas ofertadas a precio reducido (16 % Irlanda; 20 % Francia) y población vulnerable (19% y 20% en 2023, Eurostat)

Países con mayor tasa de sobrecarga del coste de la vivienda: Grecia, Alemania, Países Bajos, España, caracterizados por:

- Medidas adoptadas entre 1980-2015
- Reducción financiación pública de la vivienda.

- Disminución de ayudas a promotores privados.

- Reducción del parque de viviendas públicas o protegidas.

- Aumento o desregulación de los límites a los precios.

Características actuales:

- Modos de tenencia: <30 % en alquiler (salvo Alemania = 54%, el más alto)

- Precio del alquiler: >65 % libre (salvo Países bajos = 14% libre, el más bajo)

- Viviendas ofertadas a precio reducido: < 10% (salvo Países bajos = 24%, el más alto)
- Países con menor tasa de sobrecarga del coste en viviendas en alquiler: Alemania, Irlanda, Austria, Francia, caracterizados por:
- Modos de tenencia: > 30 % en alquiler

RESULTS

Countries with the lowest rate of housing cost overburden: Ireland and France, characterized by:

- Measures taken between 1945-1980
- Large-scale direct construction and rental construction subsidies.

- Support for the construction of housing for sale.

- Intervention in the rental market.
- Measures taken between 1980-2015
- Decrease in subsidies for development and increase in subsidies to families.

- Regulation of rental prices and conditions.

- Boosting the intermediate sector for the construction of affordable housing.

- Decentralization of powers.

Current characteristics:

- Modes of tenure: 30-35% rented and 65-70% owned.

- Rental prices: 56% reduced and 44% free.

- Property encumbrances: 50% with mortgage and 50% without encumbrances.

- Balance between affordable housing (16% Ireland; 20% France) and vulnerable population (19% and 20% respectively in 2023, Eurostat).

Countries with the highest rate of housing cost overburden: Greece, Germany, the Netherlands and Spain, characterized by:

- Measures taken between 1980-2015
- Reduction of public funding for housing.

- Reduction of subsidies to private developers.

- Reduction of public or subsidized housing stock.

- Increase or deregulation of price limits.

Current characteristics:

- Modes of tenure: <30% rented (except Germany = 54%, the highest).

- Rental price: >65% free (except Netherlands = 14% free, the lowest)

- Housing offered at a reduced price: <10% (except the Netherlands = 24%, the highest)

Countries with the lowest rate of cost overruns in rental housing: Germany, Ireland, Austria and France, characterized by:

- Current characteristics:
- Modes of tenure: > 30 % rented

Tabla 1. Medidas de intervención y liberalización del mercado de la vivienda en los países de la UE posteriores a la II Guerra Mundial. Table 1. Measures to intervene and liberalise the housing market in post-World War II EU countries.			Grupo 1		Grupo 2		Grupo 3	Grupo 4	
			Austria	P.Bajos/N etherlands	Alemania /Germany	Francia/ France	Irlanda/ Ireland	España/ Spain	Grecia/ Greece
Medidas de intervención en el mercado vivienda/ Measures of intervention in the housing market	Viviendas venta. Promotores privados con ánimo de lucro / Homes for sale. Private developers forprofit	Ayudas directas, deducciones y préstamos a promotores con ánimo de lucro y familias /Direct aid, deductions and loans to for-profit developers and families							
	Viviendas alquiler. Promotores públicos y privados sin ánimo de lucro / Rental housing. Public and private non-profit promoters	Construcción a gran escala de vivienda pública en alquiler / Large-scale construction of public rental housing							
	1945-1980	Ayudas directas, deducciones y préstamos a promotores sin ánimo lucro o con lucro limitado /Direct aid, deductions and loans to non-profit or limited-profit developers							
		Intervención del mercado de alquiler libre / Intervention in the free rental market	Imposición de prórrogas, contratos indefinidos o control de los precios / Imposition of extensions, permanent contracts or price controls						
Medidas de liberalización de la vivienda social/ Measures of liberalization of social housing	Reducción de la promoción de vivienda social / Reduction of social housing development	Reducción financiación pública de la vivienda / Reduction of public financing of housing							
		Disminución de ayudas promotores privados / Reduction of aid to private developers							
		Descentralización de las competencias / Decentralization of competences							
		Preferencia por las viviendas para venta / Preference for homes for sale							
		Preferencia por las ayudas a las familias / Preference for aid to families							
	Disminución del parque de vivienda social existente / Reduction of the existing social housing stock	Reducción del parque de viviendas públicas o protegidas / Reduction of the stock of public or subsidised housing							
		Aumento o desregulación de límites precios / Increase or deregulation of price limits							
	Impulso del sector intermedio / Boost to the middle sector	Impulso del sector intermedio, vivienda asequible / Promotion of the intermediate sector, promoter of affordable housing							
no intervención / non-intervention	Mercado sin intervención pública / market without public intervention								

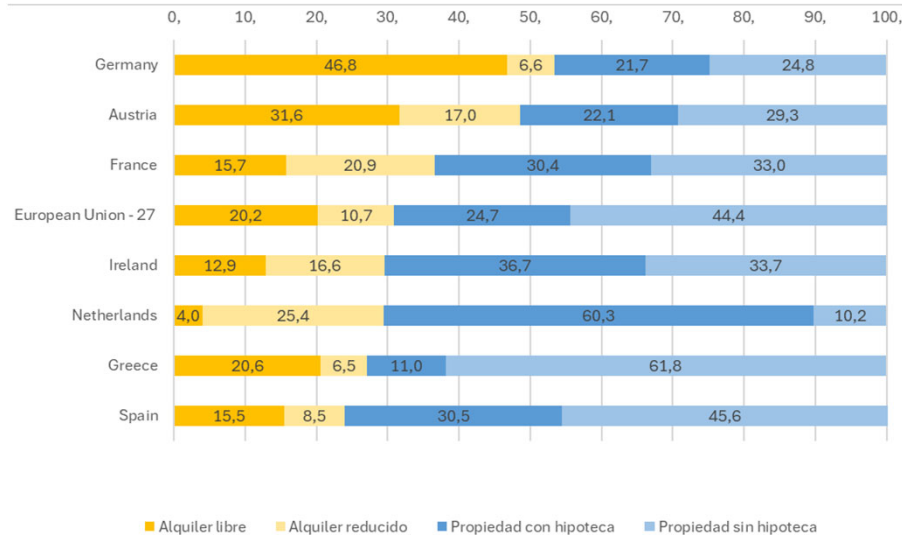


Figura 1. Distribución de la población por régimen de tenencia./Figure 1. Distribution of the population by tenure regime

Fuente: Elaboración propia sobre datos de Eurostat
Source: Authors’ elaboration on Eurostat 2023 data

CONCLUSIONES

De los análisis realizados a partir del estudio por países se deduce que aquellos en los que se alcanzan mejores niveles de asequibilidad para los hogares con menores ingresos son los que más invierten en la generación de un parque de vivienda tanto para la venta como para el alquiler y el alquiler social ajustado al volumen de población vulnerable (20% media EU) para garantizar la sostenibilidad económica.

Además, se encuentran en mejor situación, en términos de asequibilidad aquellos países donde el parque de viviendas en alquiler supone más del 30% del total de viviendas principales, sosteniendo con fondos públicos más del 50% de dicho parque para poder ofrecerlas a precios reducidos accesibles a rentas bajas.

Los peores niveles de asequibilidad para los hogares con menores ingresos se obtienen cuando no existe o se disminuye en exceso la intervención pública en el mercado de la vivienda. Una característica, en estos casos, es la disminución del parque de viviendas sociales y la desregulación de los precios del alquiler.

CONCLUSIONS

From the country-by-country analysis, it can be deduced that the countries that achieve the best affordability levels for low-income households are those that invest the most in generating housing stock for sale, rental and social renting for the vulnerable population (20% EU average) in order to ensure economic sustainability.

In addition, those countries where rental housing stock accounts for more than 30% of the total stock of primary housing are in the best situation in terms of affordability, with public funds supporting more than 50% of this stock in order to make it available at reduced prices accessible to low-income households.

The worst levels of affordability for lower-income households are found where there is no or too little public intervention in the housing market. A feature in these cases is the decline in social housing stock and the deregulation of rental prices.

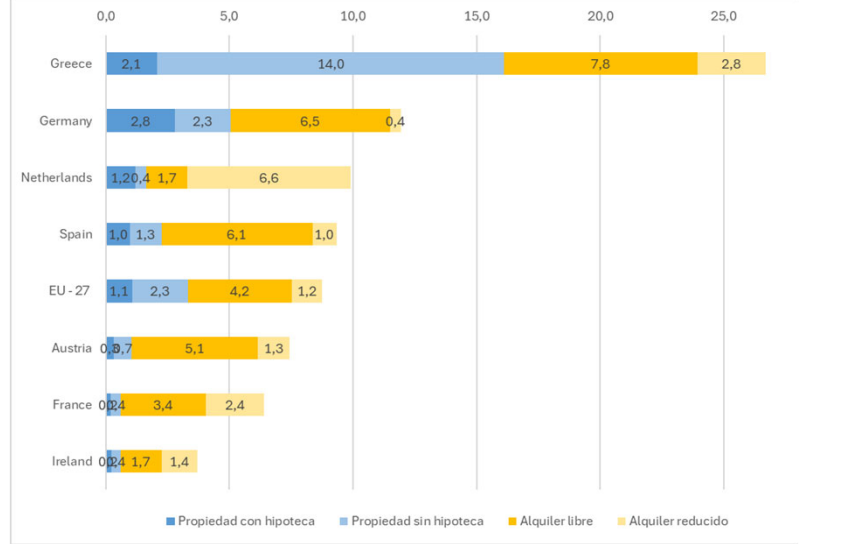


Figura 2. Distribución de la población que vive en un hogar en el que el coste total de la vivienda representa más del 40% de la renta disponible total del hogar, por régimen de tenencia. /Figure 2. Distribution of the population living in a household in which the total cost of housing represents more than 40% of the total disposable income of the household, by tenure regime

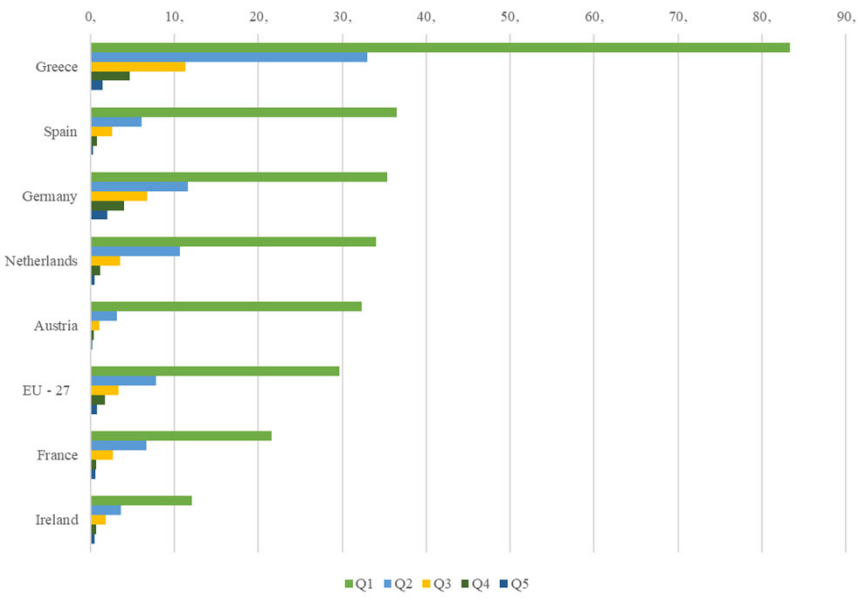


Figura 3. Porcentaje de la población que vive en un hogar en el que los costes totales de la vivienda representan más del 40% de la renta disponible total del hogar, presentado por quintil de renta /Figure 3. Percentage of the population living in a household in which total housing costs account for more than 40% of the total disposable income, presented by income quintile