

Jornada técnica con responsables políticos y personal técnico del Ajuntament de Sabadell

19 de abril de 2018

Opciones para mejorar la disponibilidad de viviendas en alquiler asequibles

Max Gigling



Ajuntament de Sabadell

Sabadell Habitatge



Contenido

1. Alquiler de referencia. Posibilidades, limitaciones y perspectivas. Cuestiones técnicas.
2. Regulación de alquileres. Ventajas y riesgos de distintas opciones de regulación.
3. Ley de Arrendamientos Urbanos. Propuestas de contenido. Posibles estrategias para promover su modificación.
4. Viviendas vacías. Medidas de fomento. Medidas fiscales: el ejemplo del IBI en Francia. Medidas coercitivas: el ejemplo de ley alemana de prohibición de cambio de uso (Zweckentfremdungsgesetz).
5. Cooperativas en alquiler asequible, un modelo para incrementar la oferta de alquiler accesible: el ejemplo de las cooperativas de alquiler de Quebec.



1/5 Alquiler de referencia

1. Alquiler de referencia. Posibilidades, limitaciones y perspectivas. Cuestiones técnicas.
2. Regulación de alquileres. Ventajas y riesgos de distintas opciones de regulación.
3. Ley de Arrendamientos Urbanos. Propuestas de contenido. Posibles estrategias para promover su modificación.
4. Viviendas vacías: Movilización. Medidas coercitivas: el ejemplo de ley alemana de prohibición de cambio de uso (Zweckentfremdungsgesetz). Medidas fiscales: el ejemplo del IBI en Francia.
5. Cooperativas en alquiler asequible, un modelo para incrementar la oferta de alquiler accesible: el ejemplo de las cooperativas de alquiler de Quebec.



Sabadell: parque de viviendas y oferta de viviendas en alquiler

Tipo de vivienda	Número de viviendas	%
Total	93.205	100%
Viviendas principales	81.595	87,5%
<i>Alquiladas</i>	<i>11.315</i>	<i>(13,9% de las principales)</i>
Viviendas secundarias	1.425	1,5%
Viviendas vacías	10.185	10,9%

Fuente: INE, Censo 2011

Precio	Nº viviendas en oferta
Cualquier precio	105
Hasta 600 Euros	4
601 a 900 Euros	74
Más de 900 Euros	27

Fuente: Idealista, 18-04-2018



París, Berlín: nuevas medidas de regulación de alquileres

- En París y Berlín se introdujeron en 2015 nuevos mecanismos de limitación de alquileres basados en sendos **precios de referencia**, respectivamente el *loyer de référence* y la *Mietpreisbremse*.
- Aunque parezcan similares, las medidas se inscriben sin embargo en **contextos de regulación de alquileres preexistentes muy distintos**.
- Tanto en Berlín, como en París, las nuevas medidas de limitación de alquileres se consideran **excepcionales**, y su aplicación queda limitada al contexto particular de un mercado de alquiler considerado desequilibrado.
- Las nuevas medidas completan un conjunto de medidas preexistentes, orientadas en primer lugar a garantizar la **seguridad de tenencia** y regular la evolución de precios en **arrendamientos existentes**.



París, Berlín: nuevas medidas de regulación de alquileres

- En **Berlín**, se viene utilizando desde 1988 el **sistema de precios de referencia** (*Vergleichsmietensystem*) como mecanismo de limitación de precios **en arrendamientos existentes**. El nuevo mecanismo extiende el efecto de los precios de referencia a los nuevos contratos.
- En **París**, con antelación a la introducción del nuevo mecanismo, la revalorización máxima de un alquiler estaba limitada por un **índice de variación de precios** similar al IPC, **tanto en relaciones arrendaticias existentes** (desde 1989), **como para nuevos arrendamientos** (desde 2012). Este mecanismo se mantiene en la actualidad. Por lo tanto, el nuevo mecanismo basado en un **precio de referencia** siguiendo el modelo alemán (*loyer de référence*), no añade más que un mecanismo adicional y complementario de regulación de precios. (Este nuevo mecanismo está actualmente suspendido por razones formales: según la ley, debería aplicarse en todos los municipios de la aglomeración y el juzgado no considera la posibilidad de una introducción progresiva. La municipalidad ha recurrido la decisión. Los datos disponibles confirman la efectividad del mecanismo.)



Nuevas medidas de limitación de alquileres en Berlín y París. Tabla resumen

	Berlín	París
Nombre de la medida	<i>Mietpreisbremse</i> “Freno del precio del alquiler”	<i>Encadrement des loyers</i> “Limitación de los alquileres”
Alquiler de referencia	<i>Mietspiegel</i> “Espejo de los alquileres”	<i>Loyer de référence</i> “Alquiler de referencia”
Condiciones de aplicación	Zona con un mercado de alquiler tenso.	Zona con un mercado de alquiler tenso.
Entrada en vigor	1 de junio de 2015	1 de agosto de 2015 (actualmente suspendida)
Precio máx. nuevo/a inquilino/a	Alquiler de referencia + 10%	El menor de: Alquiler de referencia + 20% (<i>loyer majoré</i>) o alquiler anterior + IPC



2/5 Regulación de alquileres

1. Alquiler de referencia. Posibilidades, limitaciones y perspectivas. Cuestiones técnicas.
2. **Regulación de alquileres. Ventajas y riesgos de distintas opciones de regulación.**
3. Ley de Arrendamientos Urbanos. Propuestas de contenido. Posibles estrategias para promover su modificación.
4. Viviendas vacías: Movilización. Medidas coercitivas: el ejemplo de ley alemana de prohibición de cambio de uso (Zweckentfremdungsgesetz). Medidas fiscales: el ejemplo del IBI en Francia.
5. Cooperativas en alquiler asequible, un modelo para para incrementar la oferta de alquiler accesible: el ejemplo de las cooperativas de alquiler de Quebec.



Seguridad de tenencia

- Para entender el contexto normativo en el que se insertaron las nuevas medidas en París y Berlín, cabe examinar en primer lugar la seguridad de tenencia, un elemento necesario a la implantación de un sistema de regulación de precios.
- Tanto en Berlín como en París, los hogares inquilinos gozan de un **nivel de protección de la tenencia** muy superior a Sabadell, debido principalmente al intervalo de tiempo durante el cual la legislación de arrendamientos urbanos ofrece una protección de la estabilidad de tenencia.
- En **Sabadell**, como en todo el territorio catalán y español, al finalizar los tres años de duración mínima del contrato, no se mantiene ninguna protección de la estabilidad de tenencia. En comparación, tanto en Francia como en Alemania, la legislación de arrendamientos garantiza la estabilidad de tenencia virtualmente sin límite de tiempo.



Comparativa de la regulación de alquileres

	Alemania	Francia	España
Protección de la seguridad de tenencia durante relación de arrendamiento	Sin límite de tiempo, habitualmente con contrato indefinido. Algunas excepciones.	Sin límite de tiempo: renovación del contrato (de 3 o 6 años) obligatoria para la propiedad.	Limitada a la duración del contrato (3 años en regla general)
Supuestos que permiten recuperar la vivienda durante la relación de arrendamiento	Necesidad propia o familia cercana. Desventajas económicas significativas.	Necesidad propia o familia cercana. Venta.	Recuperación incondicional al finalizar el contrato (3 años)
Protección en casos de riesgo de exclusión	Clausulas sociales.	Cláusulas sociales.	No
Revalorización alquiler	Limitada al máximo fijado por el alquiler de referencia, anual.	Limitada al índice de precios (IRL), anual.	Limitada durante 2 años. Libre cada 3 años (al finalizar el contrato)
Tiempo de preaviso para recuperar el piso	3 meses hasta los 5 años. 6 meses hasta los 8 años. 9 meses a partir de los 8 años	6 meses antes de finalizar el contrato	1 mes antes de finalizar el contrato (2 meses con contrato vigente)



El índice de referencia de los alquileres

	Berlín	París
Origen del índice	Alquiler de referencia para contratos vigentes (desde 1987)	Datos del observatorio del mercado de alquiler (desde 1993)
Actualización	Cada dos años	Anual
Responsable elaboración	Consultora privada	<i>Observatoire des Loyers de l'Agglomération Parisienne (OLAP).</i>
Fuente de datos	Datos empíricos (encuesta representativa) y otros.	Datos empíricos (encuesta representativa) y otros.
Rol representantes sector	Negociación. Validación del resultado final.	Forman parte de los órganos de gobierno del Observatorio.



Seguridad de tenencia en España: consecuencias

La ausencia de un mecanismo legal que permita garantizar la seguridad de tenencia a medio o largo plazo en España:

- provoca situaciones de falta de seguridad de tenencia insostenibles (la seguridad de tenencia es indisociable del derecho a una vivienda adecuada según Naciones Unidas);
- dificulta considerablemente la implementación eficaz de ayudas al alquiler;
- incrementa el riesgo de exclusión residencial;
- facilita el crecimiento rápido de una burbuja de alquileres.



Acciones

- Se impone una reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos para mejorar la seguridad de tenencia de los hogares inquilinos.
- Por otra parte, resulta interesante promover la creación de un índice fiable de seguimiento de alquileres con el objetivo inmediato de mejorar la transparencia del mercado y servir como índice de referencia, por ejemplo para programas como la captación de viviendas vacías, y con el posible objetivo (futuro) de una regulación de alquileres.



3/5 Ley de Arrendamientos Urbanos

1. Alquiler de referencia. Posibilidades, limitaciones y perspectivas. Cuestiones técnicas.
2. Regulación de alquileres. Ventajas y riesgos de distintas opciones de regulación.
3. **Ley de Arrendamientos Urbanos. Propuestas de contenido. Posibles estratégicas para promover su modificación.**
4. Viviendas vacías: Movilización. Medidas coercitivas: el ejemplo de ley alemana de prohibición de cambio de uso (Zweckentfremdungsgesetz). Medidas fiscales: el ejemplo del IBI en Francia.
5. Cooperativas en alquiler asequible, un modelo para para incrementar la oferta de alquiler accesible: el ejemplo de las cooperativas de alquiler de Quebec.



Cambiar la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)

- Principales aspectos de la LAU que deberían modernizarse
 - contratos de renovación forzosa indefinida, según el modelo francés
 - mecanismos de revalorización de los alquileres
 - mayores plazos y cláusulas sociales en caso de recuperación de una vivienda por la propiedad
- Ejes estratégicos de una campaña para promover una modificación de la LAU
 - Crear una alianza entre agentes públicos y sociales
 - Elaborar una propuesta de LAU alternativa
 - Generar una presión social y mediática



Estrategia de movilización y de comunicación

- Objetivo: lograr una presión social y mediática suficiente para conseguir una revisión de la LAU.
- Ejes de trabajo
 - Elaborar datos y estudios sobre la situación del hogar inquilino en España, y contraste con la situación en otros países, para fundamentar sólidamente las demandas de cambio de la LAU, y orientar la campaña de comunicación.
 - Infografías de divulgación, analogías con situaciones con las que hay mayor facilidad de identificación y consenso (trabajo, hipoteca)
 - Casos particulares para la comunicación emocional, con vistas a mejorar la simpatía de la ciudadanía con la situación de los hogares inquilinos.
 - Presión por la vía del no respeto de derechos humanos fundamentales (seguridad de tenencia): ¿posible vía legal?
 - Elaboración de un argumentario a destitución de los arrendadores, para presentar las reivindicaciones como una propuesta en la todas las partes salen ganando (ver siguiente diapositiva)



La seguridad de tenencia interesa al arrendador/a...

...pero no al inversor o la inversora. Arrendadores/as tienen un interés a largo plazo, inversores/as, a corto plazo. La LAU actual es más favorable a la vivienda considerada como inversión que a vivienda destinada al arrendamiento:

- En España, en la actualidad, vivir en alquiler no permite desarrollar un proyecto de vida a medio-largo plazo por falta de garantía de tenencia.
- Por ello, el mercado de alquiler no resulta interesante para personas y hogares con una situación estable y que pueden acceder a una vivienda en propiedad. Quedan en el mercado de alquiler principalmente las personas y hogares que no tienen otra opción.
- Si se garantizara una seguridad de tenencia y unos precios regulados a largo plazo, el mercado de alquiler resultaría interesante igualmente para hogares con una mejor situación económica, y les ofrecería la opción de no invertir en una casa, sino en un negocio, en viajes...
- Un mayor abanico de hogares en el mercado de alquiler, con un incremento del número de hogares que optan por el alquiler por decisión y no por necesidad, reduciría en su conjunto el riesgo potencial de impagos, y respondería de este modo también a los interés a largo plazo de la parte arrendadora.



4/5 Viviendas vacías

1. Alquiler de referencia. Posibilidades, limitaciones y perspectivas. Cuestiones técnicas.
2. Regulación de alquileres. Ventajas y riesgos de distintas opciones de regulación.
3. Ley de Arrendamientos Urbanos. Propuestas de contenido. Posibles estrategias para promover su modificación.
4. **Viviendas vacías: Movilización. Medidas coercitivas: el ejemplo de ley alemana de prohibición de cambio de uso (Zweckentfremdungsgesetz). Medidas fiscales: el ejemplo del IBI en Francia.**
5. Cooperativas en alquiler asequible, un modelo para para incrementar la oferta de alquiler accesible: el ejemplo de las cooperativas de alquiler de Quebec.



Viviendas desocupadas e infrautilizadas

- Las viviendas desocupadas e infrautilizadas en el mercado libre, representan un importante recurso potencial con vistas a satisfacer las necesidades habitacionales de los hogares
- Movilizar este stock de vivienda ociosa es un empeño complejo.
 - Las medidas coercitivas destinadas a garantizar la función social de la vivienda entran en colisión con los derechos asociados a la propiedad privada, que gozan de un amplio nivel de protección.
 - Las medidas incentivas exigen recursos importantes para conseguir el efecto deseado.
- Las principales medidas para incentivar la recuperación del uso habitacional de las viviendas desocupadas puestas en marcha en el territorio español son los programas de movilización de vivienda vacía.



(a) Movilización de viviendas vacías

- El funcionamiento de los programas de movilización de viviendas vacías hacia el alquiler asequible (MVVAA) se base habitualmente en la hipótesis de que los principales elementos que obstaculizan la puesta en alquiler son:
 - la falta de medios por parte de propietarios y propietarias particulares para adecuar sus viviendas para su uso;
 - la existencia de puntos de incertidumbre que surgen en los propietarios y propietarias a la hora de su puesta a disposición en régimen de alquiler.
- Por ello, incluyen habitualmente como elementos fundamentales:
 - incentivos financieros, como las ayudas a la rehabilitación,
 - la presencia de la administración pública como mediadora, así como otros mecanismos con vistas a generar una mayor seguridad y una resolución más adecuada de posibles conflictos.



(a) Movilización de viviendas vacías

- En contrapartida de su implicación, la Administración controla el precio máximo del alquiler de estas viviendas.
- Los programas también incluyen ayudas destinadas al hogar inquilino, principalmente la subvención de la diferencia entre la cantidad que abona la parte inquilina y la renta que percibe la parte propietaria de la vivienda.
- El control del precio del alquiler permite a la administración asegurarse que las ayudas públicas destinadas al hogar inquilino no repercuten en un crecimiento del precio de los alquileres.



(a) Seguimiento de las medidas realizadas

- La hipótesis de que la inseguridad jurídica de los propietarios y propietarias impide que un mayor número de viviendas desocupadas se destinen al mercado del alquiler, sirvió también como argumento para la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos y, en particular, la reducción del plazo mínimo de los contratos de 5 a 3 años.
- Será necesario analizar si los resultados de las medidas destinadas a mejorar el nivel de seguridad jurídica de la parte arrendadora resultan efectivamente en una puesta en el mercado de viviendas que de otro modo se hubieran mantenidas desocupadas, para justificar el recorte de derechos de los hogares inquilinos o el gasto público que implican.
- Cabe igualmente tomar en cuenta que en mercados de alquiler maduros como el alemán, la protección jurídica de la parte propietaria suele ser menor que en el estado español.



(b) Medidas coercitivas: el ejemplo Alemán

- En Alemania, la prohibición de la desocupación de las viviendas no se considera de manera aislada, sino queda incluida en un dispositivo legal que limita o prohíbe de manera genérica la “prohibición de cambio de uso del espacio residencial”, el *Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum*.
- El dispositivo abarca todo tipo de uso no residencial, como el uso comercial, la vivienda turística, la vivienda vacía, la demolición, etc.
- No se incluye sin embargo en el dispositivo el uso como residencia secundaria. La declaración de una vivienda vacía como secundaria queda desincentivada por la *Zweitwohnungsteuer*, “impuesto sobre vivienda secundaria”. Este impuesto está en vigor en muchos municipios alemanes y puede alcanzar varios miles de Euros anuales por vivienda.



(b) Medidas coercitivas: el ejemplo Alemán

- El tiempo que puede quedarse una vivienda desocupada sin razón justificada, antes de considerarse vacía, depende de la legislación municipal: en Berlín son 6 meses, en Hamburgo, 4 y en Múnich, 3 meses.
- Pasado este tiempo, se precisa de una autorización conforme a una de las excepciones amparados por la legislación.
- Las sanciones pueden alcanzar hasta 50.000 Euros.
- Cabe señalar que la aplicación de las sanciones previstas por la ley sobre la *Zweckentfremdung* en el caso de las viviendas vacías, es muy escasa.



(c) Incentivos fiscales: aprovechar el IBI

- Reservar el IBI actual solamente para viviendas principales, por tratarse de bienes de primera necesidad.
- Introducir un IBI mayor para viviendas no principales (vacías o secundarias).
- Una vivienda se considera no principal, si nadie está empadronada en ella.
- Se genera un incentivo para poner las viviendas vacías en el mercado: las viviendas alquiladas como vivienda principal pagan menos IBI que las viviendas vacías (o secundarias).
- Dificultad: la Ley de Haciendas Locales no ofrece la posibilidad de modular el IBI del espacio residencial según el uso (lo permite para el espacio comercial).
- Es deseable un cambio de la Ley de Haciendas Locales que permita aprovechar el IBI para incentivar el uso de las viviendas como residencia principal.
- Mientras, se podría conseguir un efecto similar a nivel fiscal (pero considerablemente más difícil a poner en marcha a nivel político) con el aumento del IBI general y la “bonificación” del IBI para viviendas principales por medio de una compensación (una “bonificación” de este tipo está incluido en varios programas de MVVAA, por ejemplo en Zaragoza).



(c) Incentivos fiscales: ejemplo de Francia

- En Francia, existe una regulación de este tipo: en zonas con un alto nivel de demanda e insuficiente oferta de viviendas, la desocupación de las viviendas – y en menor medida su uso como residencia secundaria – está desincentivada por una tasa impositiva mayor.
- Aunque el dispositivo fiscal francés que grava las viviendas resulta complejo por razones históricas, el resultado de su aplicación puede resumirse de la siguiente manera:
 - Viviendas principales: tasa impositiva normal. Existe además la posibilidad de bonificación para hogares usuarios con ingresos reducidos o en determinadas situaciones familiares.
 - Viviendas secundarias: posibilidad de aplicar un recargo a la tasa impositiva normal en zonas con una falta de oferta.
 - Viviendas vacías: tasa impositiva mayor y progresiva en zonas con una falta de oferta; en las otras zonas, según el municipio, tasa impositiva normal o incluso posibilidad de exoneración.



Captación de viviendas y ayudas al alquiler: Quebec

- En Quebec, la captación de viviendas para su alquiler accesible se extiende a cualquier vivienda, no solo a las viviendas vacías.
- La captación de viviendas en el mercado libre sirve no sólo para ampliar el número de viviendas accesibles, sino también para ayudar a generar un segmento de viviendas en el mercado libre con alquileres regulados, en las que se pueden conceder las ayudas al alquiler sin el posible efecto inflacionista sobre el importe de los alquileres.
- De este modo, no se conceden ayudas al alquiler en el mercado libre, las ayudas están exclusivamente destinadas a viviendas cuyos alquileres máximos están regulados: viviendas captadas en el mercado libre, viviendas protegidas en alquiler, cooperativas de viviendas accesibles en alquiler, etc.
- En el contexto español, con un plazo reducido de estabilidad debido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, esta finalidad de la captación de viviendas podría resultar interesante para reducir el riesgo de un efecto inflacionista de las ayudas al alquiler.



5/5 Cooperativas en alquiler asequible

1. Alquiler de referencia. Posibilidades, limitaciones y perspectivas. Cuestiones técnicas.
2. Regulación de alquileres. Ventajas y riesgos de distintas opciones de regulación.
3. Ley de Arrendamientos Urbanos. Propuestas de contenido. Posibles estrategias para promover su modificación.
4. Viviendas vacías: Movilización. Medidas coercitivas: el ejemplo de ley alemana de prohibición de cambio de uso (Zweckentfremdungsgesetz). Medidas fiscales: el ejemplo del IBI en Francia.
5. **Cooperativas en alquiler asequible, un modelo para incrementar la oferta de alquiler accesible: el ejemplo de las cooperativas de alquiler de Quebec.**



Cooperativas de Viviendas Asequibles en Alquiler (Modelo Quebec)



Etapas en la historia de las cooperativas de vivienda en Quebec

- 1940 – 1968: Cooperativas de construcción.
10.000 viviendas de propiedad individual.
- 1968 – 1972: Primeras cooperativas de habitación: grandes estructuras, con proceso de creación desde arriba hacia abajo y poca de implicación de los beneficiarios.
1.400 viviendas en cooperativas.
- Desde 1973: Cooperativas de habitación actuales: proceso de creación desde abajo hacia arriba.
Diferentes programas de financiación.
28.000 viviendas en cooperativas



Cooperativas de viviendas asequibles en alquiler

- Es vivienda asequible
 - Viviendas asequibles con un alquiler de entre el 50% y el 95% de los precios de mercado (entre el 75% y el 95% en el momento de creación de la cooperativa).
 - Aportación muy reducida (partes de la cooperativa).
 - Estabilidad de tenencia parecida a la propiedad (similitudes contrato de alquiler quebequés y francés).
- Es cooperativa
- No es propiedad



Cooperativas de viviendas asequibles en alquiler

- Es vivienda asequible
- Es cooperativa
 - Los hogares inquilinos son los únicos miembros de la cooperativa, y por lo tanto sus únicos dueños
 - Más allá del alquiler, participación necesaria en la gestión y el mantenimiento de la cooperativa. Consejo de administración. “*Corvées*”.
- No es propiedad



Cooperativas de viviendas asequibles en alquiler

- Es vivienda asequible
- Es cooperativa
- No es propiedad
 - Ninguna aportación en capital de los y las cooperativistas.
 - El contrato de uso (alquiler) no se puede vender ni heredar ni ceder.
 - El inmueble es propiedad de la cooperativa
 - En casos de impago u otros problemas, la cooperativa dispone – según el caso – de ayudas al alquiler o de las herramientas de rescisión del contrato que ofrece la ley de arrendamientos.



Cooperativas de alquiler: financiación

- Ninguna aportación en capital de los y las cooperativistas.
- “Aportación del entorno” de un mínimo del 15%: puede tratarse de ayudas por el municipio o la sociedad civil, micromecenazgo, beneficios fiscales, subvenciones, préstamos sin intereses, masovería, ...
- Ayudas de la Sociedad de Habitación de Quebec (SHQ).
- Préstamo hipotecario de una entidad financiera
- Aval del préstamo por la SHQ. La experiencia demuestra que el riesgo para la SHQ es mínimo.
- La cooperativa ingresa los alquileres, con los que paga los gastos y devuelve el préstamo.



Mezcla social en las cooperativas de alquiler

- Promoción de la cohabitación de hogares con bajos ingresos y hogares con ingresos medios (pero por lo general insuficientes como para comprar vivienda): 20% - 50% de las viviendas deben destinarse a hogares con ingresos bajos (admisibles a una vivienda social).
- Estas viviendas benefician del “Programa de suplementos al pago del alquiler”.
Para la administración, permite subvencionar viviendas en alquiler sin correr el riesgo de que un aumento del precio del alquiler absorbe parte de estas ayudas.
- Con el tiempo, también suele haber cooperativistas que llegan a tener ingresos altos.



Cooperativas y Reciclaje Urbano

El “reciclaje urbano”, es decir la recuperación de edificios singulares no residenciales, fue una de las motivaciones que originaron el movimiento cooperativo “desde abajo”.

Ejemplo reciente: antigua estación de electricidad, 2010.
74 viviendas asequibles.

Edificio “verde”: consumación eléctrica y de agua reducida de más del 40%.



Coopérative d'habitation Station No 1,
Montréal.



¿Por qué las cooperativas? Acceso a la vivienda

- Compra: Necesidad de solvencia.
- Alquiler: Oferta periódicamente escasa. Inseguridad de tenencia.
- Vivienda asequible en alquiler (vivienda protegida): Escasa oferta.
- Vivienda social: Oferta aún más escasa.
- Otras formas de acceso: prácticamente inexistentes.

Para una mayoría de personas con reducidos recursos financieros, la única opción es alquilar. El modelo de las cooperativas de alquiler asequible introduciría una opción suplementaria, que aprovecha las capacidades de autoorganización de las personas.



¡Muchas Gracias!

Max Gigling
mgig@gmx.net

