

Hablan los inquilinos de todo el mundo:

¡Vivienda Social Para Todos!



Debemos proporcionar vivienda social para todos.

Hay ejemplos por todo el mundo que demuestran que la vivienda social es efectiva.¹

Las ciudades con programas sólidos de vivienda social están eliminando la carencia de vivienda. Los programas de vivienda social han revertido con éxito la escasez de viviendas asequibles, y han sacado a poblaciones enteras de la pobreza y hacia la prosperidad. Las ciudades con algunos de los programas de vivienda social más robustos han sido consideradas las más habitables del mundo, debido a su calidad de viviendas asequibles.

Al decir vivienda social, nos referimos a una opción pública de vivienda que sea asequible de forma profunda y permanente, que esté protegida para siempre del mercado privado, y sea de propiedad pública del gobierno o por entidades sin fines de lucro bajo control democrático de la comunidad. La vivienda social debe incluir estructuras para la gestión por sus residentes y el poder de los inquilinos. Al priorizar ante todo a las personas más necesitadas, los hogares de bajos ingresos y las personas de color con menos opciones de vivienda, la vivienda social puede ayudar a promover la

¹ Para obtener más información, consulte nuestro [informe](#), "Vivienda Social para Todos: Una Visión de Comunidades Prósperas, Poder de Inquilinos y Justicia Racial".

justicia racial, económica y de género. La vivienda social – mediante la intervención del gobierno en la producción y garantía de vivienda para las necesidades humanas, y no con fines de lucro – es la solución duradera a nuestra crisis de vivienda asequible.

Pero en las últimas décadas, ha aumentado el control corporativo de nuestros hogares. Las corporaciones inmobiliarias más grandes y los fondos de inversión depredadores de Wall Street han aumentado su control propietario de grandes cantidades de bienes raíces. Su objetivo han sido las comunidades de color, amenazando los techos que nos cobijan con grandes aumentos de alquileres, al tiempo que impulsan despiadadamente la especulación, los desalojos y las malas condiciones de vida para aumentar sus ganancias. Este dominio absoluto de la vivienda por parte de inversionistas con fines de lucro y propietarios corporativos es la raíz de nuestra crisis de asequibilidad de la vivienda, y está empeorando nuestra falta de viviendas asequibles. Los inversionistas y propietarios con fines de lucro han destruido viviendas más económicas, solo para construir nuevas viviendas a precios de lujo en su mayoría.²

Los inquilinos de todo el mundo lideran en este tema.

En esta serie de entrevistas, hablamos con inquilinos y organizadores que viven en viviendas sociales por todo el mundo, sobre sus experiencias con los programas de vivienda social en sus ciudades y países, para aprender sobre los beneficios y las lecciones aprendidas. Prestamos atención particular al impacto para inmigrantes e inquilinos de color. También hablamos con inquilinos que se alzan y organizan contra el control corporativo de la vivienda por todo el mundo, de sus estrategias y sus victorias inspiradoras.

Esta serie de entrevistas complementa nuestro informe completo sobre la política modelo de vivienda social, [Vivienda Social para Todos: Una Visión de Comunidades Prósperas, Poder de Inquilinos y Justicia Racial](#). ¡Consulte el informe para obtener más información!

² Ibid.

7/27/22

Berlín: ¡Los votantes aprueban la recuperación de las propiedades de corporaciones inmobiliarias!

Este referéndum confiscaría las propiedades de propietarios corporativos que poseen más de 3.000 apartamentos – y las convertirían en vivienda social.

En Berlín, Alemania, una ciudad de más de 3,6 millones de personas, la mayoría de la población son inquilinos. En los últimos años, ha estado creciendo un vibrante movimiento de inquilinos, tomando medidas de acción directa contra los desalojos y el control corporativo de la vivienda.



Más de un millón de votantes en Berlín aprobaron un referéndum histórico el 26 de septiembre de 2021. La resolución insta al gobierno de su ciudad a confiscar las propiedades de corporaciones inmobiliarias que posean más de 3.000 unidades de apartamentos para convertirlas en vivienda permanentemente asequible bajo control democrático de la comunidad.

Hablamos con **Rabea Berfelde**, organizadora voluntaria con la campaña del referéndum. A continuación, presentamos una versión resumida de nuestra conversación.



¿Qué pide el referéndum?

El referéndum insta al gobierno de la ciudad a "expropiar" y "socializar" los bienes de todos los propietarios que posean más de 3.000 apartamentos en Berlín – alrededor de 240.000 unidades en total (o el 11 por ciento del total de apartamentos en la ciudad).

"Socializar" estas propiedades significa que su propiedad se transferiría al control público o comunitario y se convertirían en "vivienda social" permanentemente asequible.

("Viviendas sociales" significa hogares que son permanentemente asequibles, protegidos del mercado privado, y de propiedad pública o bajo control democrático de la comunidad, en lugar de ser propiedad privada con fines de lucro).

Nuestro referéndum pide que las propiedades expropiadas se gestionen de manera participativa, mediante una institución pública y sin fines de lucro controlada democráticamente, como vivienda social. Apoya mecanismos para la participación democrática de residentes y del público en la administración de la vivienda, y exige que estas viviendas nunca se vuelvan a privatizar o vender a propietarios con fines de lucro. La resolución insta a la ciudad a compensar a los propietarios a tasas por debajo del mercado. Por ejemplo, sus defensores proponen que esta compensación podría calcularse basada en el máximo préstamo la ciudad pueda obtener para este gasto y que pueda pagar utilizando los ingresos de los alquileres mantenidos a precios asequibles.

¿Por qué creen los residentes que es importante hacer esto?

En Berlín, el 85% de los residentes alquilan su vivienda. Nuestros precios de oferta de alquileres ascendieron al doble entre 2009 y 2020. Históricamente, nuestros alquileres han sido bastante bajos, pero han estado aumentando en los últimos 10 años. Después de la reunificación de Alemania Oriental y Occidental en 1989, el gobierno vendió tierras públicas – como las tierras en Berlín Oriental que habían sido de propiedad pública bajo



el gobierno de Alemania Oriental – y privatizó masivamente nuestro parque de viviendas públicas. ¡Desde la década de 1990, la ciudad ha vendido más de 200.000 unidades de vivienda pública a capital privado y fondos de cobertura!³ De aquí surge la concentración masiva de viviendas de alquiler bajo propietarios corporativos.

Hoy en día, tenemos un nuevo tipo de propietario corporativo que prioriza al accionista, no al inquilino. Adquiere los bienes de vivienda existente para especular en los mercados financieros. Hay más de 10 empresas en Berlín que poseen más de 3.000 unidades cada una. Un inversionista sueco⁴ compró mi edificio y, después de solo llevar un año de operaciones en Berlín, ahora ya controla 6.000 apartamentos en la ciudad y sigue expandiéndose. Cuando nos enteramos de esta venta, los inquilinos comenzamos a organizarnos en nuestro edificio, distrito y en todo Berlín, para presionar a la empresa.

Hoy en día, Alemania tiene un sistema en el que el gobierno subvenciona la construcción y adquisición de viviendas por propietarios corporativos. Los propietarios se comprometen a regulaciones temporales de alquiler de, por ejemplo, unos 20 años. Pero cuando se termine ese periodo, ya no tienen que mantenerse asequibles los apartamentos y se pueden alquilar a precio de mercado. No tenemos un sistema adecuado de vivienda social.

El referéndum realmente responde a las causas fundamentales de la crisis de vivienda: la propiedad por parte de corporaciones inmobiliarias, así como la especulación con la vivienda como mercancía por inversionistas con fines de lucro, en los mercados financieros. En otras palabras, la privatización y "financiarización" de la vivienda de alquiler.

³ Ver también <https://www.habitants.org/news/debate-how-to-burst-the-real-estate-bubble/german-everything-must-go>

⁴ Heimstaden

Los residentes de Berlín apoyan la campaña para convertir las propiedades corporativas en viviendas sociales



Erdoğan, Chófer de autobús (en BVG)

¡Apoyo la petición del referéndum porque la vivienda y el desplazamiento no se deben usar para generar ganancias!

¡No quiero temer al futuro, quiero crearlo yo misma! Me molesta que las empresas inmobiliarias decidan cómo cambia mi barrio. ¡Por eso votaré por la socialización en septiembre, para ser una parte activa de definir la situación de la vivienda en Berlín!

- Gisèle, productora de películas



Yağmur, Human Rights Activist

La crisis de vivienda afecta sobre todo a las personas extranjeras. Tenemos peor acceso a la vivienda y a la ayuda legal debido a distintas barreras como el racismo, el idioma y la burocracia. Por esto, las compañías como Deutsche Wohnen nos explotan más que a nadie porque saben que, de cualquier modo, no podremos encontrar nada mejor.

Petra Grober-Unfug, Instaladora de gas y agua

¡Las personas LGTBIQ y queer también necesitamos vivienda asequible! Por eso, ¡vote ¡Sí! en el referéndum el 26 de septiembre!

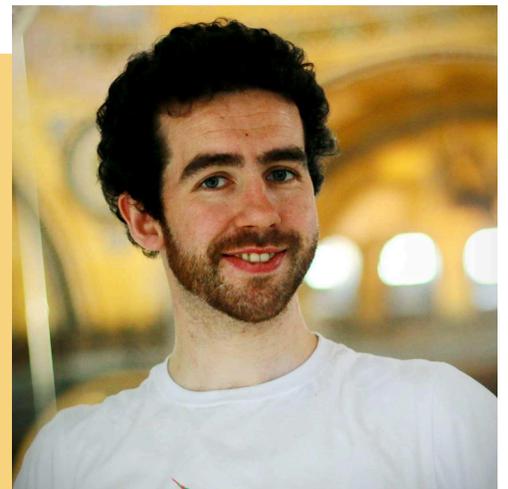


Constanze, Trabajadora independiente

Me gustaría ser madre, pero los apartamentos están tan caros que no puedo permitírmelo aquí. Quiero vivir cerca de mi familia y amistades en el futuro. Los aumentos de alquileres nos están obligando a salir en diferentes direcciones. ¡Por eso votaré ¡Sí! en septiembre!

Ian, Estudiante de ciencias informáticas

¡Berlín todavía tiene una mezcla social muy positiva, y se debe conservar! No quiero vivir en una ciudad como Londres o algo así, donde la gente con poco dinero está marginada. Quiero mantener la Kiezkultur en Berlin; ¡es tan dinámica y tan diversa! También tenemos diferentes paisajes urbanos y ¡quiero defenderlos!



Ingeborg, Enfermera jubilada

Soy una persona social y quiero que mis prójimos vivan bien. Y eso significa que cada persona pueda tener una vivienda asequible y no llegar a fin de mes sin dinero porque el alquiler está tan caro. La socialización crearía un mundo más justo.

¿Cómo se organizó la campaña para ganar?

Nuestra campaña se basa en una historia más larga de autoorganización de inquilinos. En la última década, los inquilinos se han organizado cada vez más en sus hogares y vecindarios contra los aumentos de alquiler, la falta de mantenimiento, y la venta de edificios a especuladores inmobiliarios. Los inquilinos que se organizan en toda la ciudad se han unido para aprender de la experiencia de los demás, y reconocimos que hemos estado luchando a la defensiva. Se vendieron más propiedades a los inversionistas, y cada mes surgían nuevas luchas contra los propietarios. Alrededor de 2017, comenzamos a unirnos en torno al lema de expropiar propiedades corporativas.

La Constitución alemana tiene un artículo, el Artículo 15, que permite que el Estado se apodere de la tierra, los recursos naturales y los medios de producción bajo propiedad pública "con el propósito de su socialización". (Nuestra Constitución fue redactada después de la Segunda Guerra Mundial cuando incluso las fuerzas conservadoras estuvieron de acuerdo con limitar poder económico debido a cómo los capitalistas habían apoyado el ascenso de los nazis). Utilizamos este marco legal para argumentar que el parque de viviendas se puede socializar con compensación a las empresas por debajo del valor de mercado. Nos dimos cuenta de que el Artículo 15 de nuestra Constitución proporciona una base legal, lo que nos llevó a convocar un referéndum local.

Para poder poner el referéndum en la boleta electoral, primero tuvimos que recoger 20.000 firmas en 2019 y luego, en 2020, durante la pandemia, recogimos 175.000 firmas en cuatro meses. Lo hicimos en persona como lo exige la ley, de puerta en puerta o

hablando con la gente, con precauciones de higiene [por COVID]. Las conversaciones en las puertas de las casas fueron realmente críticas para nuestra victoria final. Pudimos conectar con personas que normalmente no podríamos alcanzar por las redes sociales y tener conversaciones de mejor calidad. Creamos estructuras en los barrios locales para recolectar firmas y movilizarnos. La campaña fue completamente voluntaria, tal vez 2.000 personas se ofrecieron como voluntarias. Teníamos muchas maneras de involucrarnos, algunas muy accesibles.

Debido a que tanta gente se movilizó para apoyar la expropiación de los propietarios corporativos, en [2020](#), el gobierno municipal de Berlín implementó un límite de alquiler. Pero después de un año, nuestro tribunal superior anuló el límite de alquiler.

En septiembre de 2022, tuvimos la votación del referéndum y ganamos: 59% votó por la socialización.

¿Cuáles son los próximos pasos y lecciones?

Este referéndum fue exitoso, pero es una resolución no vinculante. Ahora el gobierno de la ciudad tiene el mandato de implementarlo, pero puede decidir no hacerlo. El día del referéndum también hubo elecciones a la alcaldía y al Gobierno Alemán. Aunque se aprobó el referéndum, ese mismo día los votantes eligieron a una nueva alcaldesa que se opone a la socialización. La gente tiende a votar de modo más progresista sobre los asuntos temáticos particulares que en las elecciones [en general]. Hay partes de la coalición gobernante que no apoyan llevar a cabo la expropiación. Actualmente el gobierno municipal ha creado una comisión de un año para estudiar si y cómo se puede llevar a cabo la socialización. Esto es una estrategia para retrasar la implementación. Ignorar el voto democrático es problemático. Debemos mantener la presión.

Hemos fijado una agenda radical pero también hemos demostrado que es posible bajo la legalidad. Hemos creado un mapa de cómo implementar la socialización. Se involucraron tantas personas activamente porque teníamos una estructura descentralizada. Conectamos con personas en cada distrito, organizando de puerta en puerta. Solo integramos las organizaciones de inquilinos existentes de modo parcial en la estructura de la campaña. Pero, de todos modos, la campaña se ha convertido en un

movimiento. Me impresionó constantemente el gran número de personas que se activaron.

Debemos preguntarnos cómo transformar nuestras estructuras de campaña en un proyecto de largo plazo que refigure el paisaje político de Berlín en el futuro.

Fotografía y citas por Initiative Deutsche Wohnen & Co Enteignen.

11/3/22

Madrid: ¡Los inquilinos se organizan contra Blackstone y ganan!

Desde 2019, inquilinos en el área metropolitana de Madrid, España, han estado organizando una campaña llamada "Madrid vs Blackstone". Cerca de un centenar de hogares en el [Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid](#) derrotaron un aumento de alquiler del 100%, se resistieron a desalojos, y ganaron un contrato de Blackstone en el que el propietario corporativo aprueba un aumento único de alquiler del 8%, sin ningún otro aumento de alquiler en los próximos siete años. En los dos años antes de llegar a este acuerdo, los inquilinos se abstuvieron de pagar el doble de su alquiler original como parte de su campaña – y pudieron quedarse esos ahorros.



Hablamos con **Javier Gil**, activista del Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid, sobre esta victoria. Presentamos un resumen levemente editado de nuestra conversación.

¿Cuál es el impacto de los propietarios corporativos en España?

El gobierno de España ha favorecido promover la propiedad de vivienda. Al igual que en los Estados Unidos, la mayoría de las personas son propietarias de su vivienda, pero el mercado de alquiler español está creciendo. Hay poca vivienda pública y poca inversión

pública en la vivienda pública. Menos del 2% de la vivienda es [vivienda social](#), y es imposible conseguirla. Tienes que ser muy, muy pobre; cuando presentas la solicitud, hay una lotería.

Después del 2008, la crisis de las ejecuciones hipotecarias tuvo un fuerte impacto en España. Hubo muchos desalojos entre 2008 y 2015. Creció el movimiento por la vivienda de las personas afectadas por la crisis hipotecaria. Las personas que perdían sus hogares provenían en su mayoría de comunidades de bajos ingresos y migrantes. Las asambleas de vivienda impidieron desalojos y realizaron acciones directas en los bancos. Miles de personas en todo el país ocuparon viviendas, sobre todo en las grandes ciudades. No solo era gente “radical,” lo estaban haciendo familias que antes no estaban politizadas, tomando control y ocupando viviendas vacías, a veces bloques enteros.



Después, los bancos y las entidades financieras que asumieron la propiedad de las casas embargadas las vendieron a fondos buitres como Blackstone. El [gobierno ayudó](#) a los inversionistas estadounidenses de capital privado a entrar en el mercado inmobiliario español. En 2013, el gobierno derechista en Madrid vendió 5.000 unidades de vivienda pública a Blackstone y Goldman Sachs con descuento – por menos que el precio de mercado y los costos de construcción. Desalojaron a residentes en el proceso.

El año pasado, un fallo judicial declaró que la venta a Goldman Sachs fue fraudulenta e ilegal. El tribunal ordenó que se restituyera la vivienda y volviese a ser vivienda pública. Pero es complicado porque Goldman Sachs ya había vendido muchas de las casas a otros propietarios.

Hoy en día, Blackstone es el mayor propietario de viviendas en España y el mayor operador de vivienda privada en la historia del país. Después de entrar en el mercado inmobiliario español mediante la venta de vivienda pública por parte del gobierno, Blackstone comenzó a hacer inversiones masivas, comprando carteras de viviendas a los

bancos a precios muy bajos. En 2017, Blackstone adquirió algunos grandes bancos españoles; en colaboración con Banco Santander [adquirió](#) una cartera masiva de bienes de vivienda de un banco en bancarrota, Banco Popular. En 2015 y 2018, en seis transacciones entre Blackstone, Cerberus, y Lone Star, compraron más de [400.000](#) viviendas.

Las grandes corporaciones inmobiliarias han convertido estas viviendas en propiedades de alquiler con aumentos de alquiler excesivos. Compraron casas ocupadas y las desalojaron. Antes, la vivienda de alquiler en España pertenecía a las empresas inmobiliarias y a familias adineradas. Ahora, los bancos y los fondos internacionales de capital privado han entrado en el sector del alquiler, acumulando un número masivo de unidades en muy poco tiempo. Estos gigantes del capital privado tienen mucha influencia en el gobierno y el mercado.

En Madrid, Blackstone ha estado subiendo al doble los alquileres de sus inquilinos.

¿Cómo se organizó su campaña para ganar?

Cuando Blackstone comenzó a aumentar los alquileres casi un 100%, el Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid dijimos que nuestra [estrategia](#) era que no pagaremos. Nos quedaremos en casa incluso aunque el contrato de arrendamiento haya terminado. Y no firmaremos un nuevo contrato con alquiler abusivo.

Hemos estado haciendo esto desde 2017 cuando empezó el Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid. Iniciamos conflictos con los propietarios y los pusimos en las redes sociales. Primero, un edificio de Blackstone se puso en contacto con nosotros a través de las redes sociales. Fuimos al edificio y tuvimos una asamblea, diciendo, "lo que les está pasando no sólo les está pasando a ustedes; tenemos que unirnos y resistir". Aunque solo sea una vivienda, avanzamos y luchamos con ellos. Pero en este caso, eran muchas. En uno de los edificios más fuertes, se unieron personas de 104 unidades.

El primer edificio de Blackstone que se unió salió en la televisión nacional. Otros edificios de Blackstone se pusieron en contacto con nosotros después de esto, y allí celebramos asambleas. Formamos "edificios en lucha", y más inquilinos de Blackstone lo vieron.

Íbamos por todo Madrid porque Blackstone estaba subiendo los alquileres por todas partes.

Teníamos unos 15 a 20 organizadores cuando la campaña estaba al máximo, todos voluntarios. Algunos de nosotros tenemos trabajo flexible; algunas son estudiantes. Venimos de la PAH [Plataforma de Afectados por las Hipotecas] y otros movimientos de vivienda, movimientos okupa, movimientos sociales. Los fundadores tienen años de experiencia de organizar por la vivienda. Tenemos una asamblea central a la que cualquier persona puede unirse. Se están formando sindicatos de inquilinos en otras ciudades. Somos autónomos, pero nos coordinamos.

Nuestra estrategia de desobediencia civil [de no pagar el aumento de alquiler] era muy importante. Sin eso no seríamos nada, solo estaríamos manifestándonos o en las redes sociales. Pero nuestra desobediencia civil crea un problema para Blackstone.



Pusimos pancartas en los balcones, nos manifestamos, fuimos al Congreso de Diputados, a los medios de comunicación. Los inquilinos se quedaron en sus casas, y en lugar de pagar el alquiler, dimos la cantidad del alquiler anterior [sin incluir el aumento de alquiler] al tribunal [en custodia] y nos resistimos ante Blackstone. Nuestra campaña

“Madrid vs Blackstone” fue muy mala prensa para Blackstone. Hablaban de Blackstone en el Congreso de Diputados, los partidos de izquierda lo discutían, y las familias decían que no podían pagar el aumento del 100% del alquiler.

Blackstone comenzó a demandar a la gente en la corte. Pero los inquilinos seguían pagando el antiguo alquiler, aunque el aumento no. (Se lo pagaban al tribunal, no directamente a Blackstone, que se negaba a aceptar el alquiler para poder forzar el desalojo). Como acto de desobediencia civil, los inquilinos seguían cumpliendo el antiguo contrato, demostrando que había voluntad por su parte de seguir pagando lo que consideraban legítimo.

Al final, después de dos años de conflicto, Blackstone se sentó a negociar, aunque la ley estaba de su lado. Había más de 100 hogares en la lucha; teníamos edificios por todo Madrid y coordinación en otras ciudades de la región. Al principio, Blackstone simplemente ofreció un descuento en el aumento de alquiler, y enviaron cartas con amenazas de desalojo a los miembros del sindicato de inquilinos. Algunas personas abandonaron la lucha y firmaron un nuevo contrato con el descuento. Pero el descuento realmente no era suficiente.

Más de 80 hogares se mantuvieron en la lucha. Al final, ganamos un contrato extremadamente favorable. Blackstone estaba presionando por aumentos de alquiler más pequeños; nosotros estábamos luchando por que no hubiera aumentos de alquiler. Ganamos. Ganamos una reducción del aumento de alquiler del 100% a un aumento único del 8% y ningún aumento adicional durante siete años. Y los inquilinos se ahorraron el dinero del aumento de alquiler que se negaron a pagar durante los últimos dos años.

Los que continuaron la lucha ahora pagan el 50% de lo que pagan sus vecinos. Blackstone podría haber desalojado y llevado a la corte a 220 personas. Pero con la gran campaña, sabiendo que somos una organización fuerte, decidieron no desalojar a estos 80 hogares porque ya les estamos dando mala prensa y protestaríamos. Calcularon que era mejor llegar a un acuerdo.

¿Cuáles son los próximos pasos y lecciones?

Los inquilinos no sabían el poder que teníamos hasta el final de la lucha. ¡Teníamos más poder del que pensábamos! Si podemos derrotar a Blackstone, podemos derrotar a otros propietarios.

Y después de esta victoria, aún más inquilinos de Blackstone se pusieron en contacto con nosotros con el mismo problema, así que ahora estamos coordinando otra vez con nuevos edificios en la lucha contra Blackstone.

La tierra y la vivienda deben ser de propiedad pública, no estar monetizadas, no estar organizadas según el mercado, sino por el valor de uso de la casa. En este momento, estamos luchando por leyes que protejan el valor de uso y contra la mercantilización – por el control de alquileres e impuestos sobre viviendas vacías.

¡Esperamos que la lucha contra Blackstone aquí pueda inspirar campañas en los Estados Unidos y otros países! Habíamos leído sobre las huelgas de alquiler en Harlem y las luchas por el control de alquileres en Nueva York y California – nos inspiran mucho.

Fotografía por Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid

Viena: Hermosa vivienda social de calidad

Cuando se trata de viviendas sociales de alta calidad a gran escala, hay pocos lugares en el mundo que se puedan comparar con la ciudad de Viena, Austria. Un millón de personas, la mayoría de la población de Viena, viven en viviendas sociales. Entre las ciudades principales de Europa, Viena tiene la proporción más alta de vivienda social como parte de su parque de viviendas.⁵

Saunas, gimnasios, jardines exuberantes, guarderías y salas comunitarias. La vivienda social de Viena es famosa por sus atracciones. Sin embargo, tiene un costo de producción efectivamente más bajo, gracias en parte a la intervención del gobierno para frenar la especulación, que regula los costos de los terrenos y desempeña un papel activo en el mercado.⁶

Wohnpark Alt-Erlaa, un complejo de vivienda social en Viena, Austria, reconocido por sus áreas verdes y comodidades, que incluyen piscinas, saunas, guarderías, escuelas, gimnasios, centros médicos, centros juveniles, restaurantes, centros comerciales y más. Un consejo de inquilinos representa a los residentes. (Fotografía: Dominik "Dome"; CC BY-NC-ND 2.0)



⁵ Peter Gowan and Ryan Cooper, "Social Housing in the United States" (People's Policy Project, 2018), <https://www.peoplespolicyproject.org/wp-content/uploads/2018/04/SocialHousing.pdf>; City of Vienna, "Vienna's Population 2021 - Facts and Figures on Migration and Integration," 2022, <https://www.wien.gv.at/english/social/integration/factsfigures/population-migration.html>; Justin Kadi and Johanna Lilius, "The Remarkable Stability of Social Housing in Vienna and Helsinki: A Multi-Dimensional Analysis." *Housing Studies* (November 6, 2022): 1–25, <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2135170>; Cody Hochstenbach, "Landlord Elites on the Dutch Housing Market: Private Landlordism, Class, and Social Inequality," *Economic Geography* 98, no. 4 (August 8, 2022): 327–54, Fig. 1, <https://doi.org/10.1080/00130095.2022.2030703>.

⁶ E.g., Ryan Holeywell, "Vienna Offers Affordable and Luxurious Housing," *Governing: The States and Localities*, February 2013, <http://www.governing.com/gov-affordable-luxurious-housing-in-vienna.html>.

El programa de vivienda social de la ciudad comenzó durante un periodo conocido como la "Viena Roja" cuando, en la década de 1920 y principios de los 30, un vibrante movimiento de inquilinos eligió gobiernos socialistas. En respuesta a las malas condiciones de vivienda generalizadas y a una crisis de refugiados de guerra, la ciudad construyó 65.000 unidades de vivienda pública de buena calidad – financiadas por la creación de nuevos impuestos de lujo sobre villas privadas, automóviles, servicios domésticos y consumo de productos de lujo.⁷



Karl-Marx-Hof, un proyecto de vivienda social en Viena construido por el municipio en 1927-30, con más de 1.300 unidades, jardines y balcones. Sus instalaciones han incluido guarderías, un centro juvenil, centro de asesoramiento para madres, biblioteca, oficina de correos, clínicas dentales y de salud, farmacia, tiendas, restaurantes, salas de reuniones y más. (Fotografía: Philipp Oberhaidinger; CC BY-NC-SA 2.0)

⁷ Veronika Duma and Hanna Lichtenberger, "Remembering Red Vienna," Jacobin, 2017, <http://jacobinmag.com/2017/02/red-vienna-austria-housing-urban-planning>; Stadt Wien Wiener Wohnen, Wien Unser Zuhause, and Stadt Wien, "Municipal Housing in Vienna. History, Facts & Figures" (Vienna: City of Vienna - Wiener Wohnen, 2018), 3, <https://www.wienerwohnen.at/dms/workspace/SpacesStore/7ada4d46-faa9-42e0-99a8-93ef8a392bf3/Wiener-Gemeidebau-english-WEB.pdf>.

Hoy en día, los alquileres de Viena están entre los más bajos de las ciudades de Europa occidental – y ha sido calificada repetidamente como la ciudad con la calidad de vida más alta del mundo.⁸ Los inquilinos de viviendas sociales cuentan con fuertes protecciones contra los aumentos de alquiler y los desalojos. Tienen derecho a transferir su residencia a miembros de su familia.⁹ Por lo tanto, alquilar se considera una opción segura, deseable y a largo plazo.¹⁰

Más de la mitad de las viviendas sociales de Viena son viviendas públicas permanentemente asequibles, son propiedad directa y operadas por el gobierno municipal. La otra parte son propiedad de Asociaciones de Vivienda de Beneficio Limitado, que tienen sus ganancias limitadas y están obligadas por ley a reinvertir los ingresos en la construcción de más viviendas sociales. Ambas ofrecen opciones de vivienda asequible, y juntas constituyen casi la mitad de todo el parque de viviendas de Viena – con suficiente influencia para ayudar a amortiguar los precios y la especulación en todo el mercado de la vivienda. Sin embargo, mientras que las Asociaciones de Vivienda de Beneficio Limitado sirven en gran medida a la clase media y requieren pagos iniciales para mudarse, la vivienda pública de Viena es la más asequible y accesible para los hogares de más bajos ingresos, que incluye a las personas migrantes de bajos ingresos.¹¹

Para garantizar la disponibilidad de viviendas sociales asequibles, el gobierno desempeña un papel activo en cada paso del proceso de producción de viviendas. Mantiene, en efecto, un casi monopolio sobre la tierra adecuada para la construcción de viviendas: Con décadas de adelanto, la ciudad adquiere tierras a menor costo, para agregar a su banco de tierras públicas, para la construcción de viviendas sociales. Hay leyes que limitan el precio de venta de la tierra. El gobierno entonces construye viviendas sociales directamente o permite que lo hagan las Asociaciones de Vivienda de Beneficio

⁸ Holeywell, “Vienna Offers Affordable and Luxurious Housing;” City of Vienna, “Quality of Living -- Vienna Remains the Number One,” City of Vienna, 2021, <https://www.wien.gv.at/english/politics/international/comparison/mercator-study.html>.

⁹ Holeywell, “Vienna Offers Affordable and Luxurious Housing.”

¹⁰ En el sector de la vivienda social. En el sector del alquiler privado, las condiciones son menos favorables. E.g., see Justin Kadi, “Recommodifying Housing in Formerly ‘Red’ Vienna?” *Housing, Theory and Society* 32, no. 3 (July 3, 2015): 247–65, <https://doi.org/10.1080/14036096.2015.1024885>.

¹¹ E.g., see Christoph Reinprecht, “Social Housing in Austria,” in *Social Housing in Europe*, ed. Kathleen Scanlon, Christine M. E. Whitehead, and Melissa Fernández Arrigoitia, First edition., Real Estate Issues (Chichester, West Sussex, United Kingdom: Wiley Blackwell, 2014), 70.

Limitado, después de un proceso de ofertas competitivas, con restricciones de ganancias y requisitos de asequibilidad. Las Asociaciones de Vivienda de Beneficio Limitado están obligadas a reducir los alquileres una vez que hayan recuperado los costos de construcción. La ciudad financia la construcción con una combinación de préstamos gubernamentales y bancarios a bajo interés.

Al mismo tiempo, desde la década de 1980, los programas de bienestar social de Viena han sufrido retrocesos, recortes y medidas de austeridad. Más significativamente, en 2004, Viena detuvo sus programas de construcción de nuevas viviendas públicas, pasando a depender de la vivienda social menos asequible creada por Asociaciones de Vivienda de Beneficio Limitado. Si bien anteriormente la mayoría de las viviendas sociales eran viviendas públicas permanentemente asequibles, el programa de Asociaciones de Vivienda de Beneficio Limitado se ha expandido desde la década de 1980. En 1982, el gobierno federal de Austria aprobó reformas que rebajaron los controles de alquiler.¹² A mediados de la década de 1990, las reformas permitieron vender unidades de las Asociaciones de Vivienda de Beneficio Limitado en el mercado privado, en lugar de seguir siendo permanentemente asequibles.¹³ Estos retrocesos han erosionado la asequibilidad en los últimos años. En 2015, Viena reanudó algunas construcciones de viviendas públicas, pero su nivel reducido de producción no ha seguido el ritmo del crecimiento de la población.¹⁴ Y aunque, desde 2006, Austria ha permitido a los no ciudadanos calificar para una vivienda social, esto sigue estando fuera del alcance de muchos migrantes recientes y económicamente precarios.¹⁵

En este contexto entrevistamos a **Astrid Hanisch**, trabajadora social y residente de la vivienda social en Viena. Hanisch nació en Alemania y se mudó a Viena en 2003. Trabajó como consejera en los servicios para personas sin hogar de Viena, ayudando a las

¹² Reinprecht, "Social Housing in Austria," 65.

¹³ Dara Turnbull, "The Sale of Social and Public in Europe," (The Housing Europe Observatory; Housing Europe, December 2020), 8, <https://www.housingeurope.eu/file/966/download>.

¹⁴ Justin Kadi, Lisa Vollmer, and Samuel Stein, "Post-Neoliberal Housing Policy? Disentangling Recent Reforms in New York, Berlin and Vienna," *European Urban and Regional Studies* 28, no. 4 (October 1, 2021), 365–6, <https://doi.org/10.1177/09697764211003626>.

¹⁵ Reinprecht, "Social Housing in Austria," 65; Kadi et al., "Post-Neoliberal Housing Policy?" 366.

personas a solicitar vivienda – y durante la pandemia, ella misma calificó para mudarse a una vivienda social. A continuación, presentamos un resumen ligeramente editado de nuestra conversación.

¿Describe tu experiencia para conseguir vivienda social?

Soy del norte de Alemania, de una ciudad cercana a Hamburgo. Cuando llegué a Viena en 2003, los precios de mercado de los apartamentos en el mercado privado eran mucho más baratos que ahora, más asequibles. Así que alquilé un apartamento con un amigo y compartí una cama. Era un contrato de alquiler a plazo fijo por 10 años, lo cual era bastante común. Nuestro propietario era un hombre de clase obrera que había heredado tres grandes casas en Viena. Yo tenía un pasaporte alemán, pero me hice ciudadana de la ciudad – así que recibí "dinero social" [una forma de pago de asistencia social] del estado por ser estudiante con ingresos bajos, alrededor de 800 a 900 euros por mes.

Viví allí 10 años. Pero no podía pagar el alquiler yo sola, 640 euros aparte de la calefacción y electricidad, después de que mi último compañero de apartamento se mudara. Cuando terminó el contrato de alquiler, el alquiler ya no era fijo y siguió subiendo.

En 2006, Austria abrió sus viviendas sociales a las personas no ciudadanas. Pero ahora, independientemente de la ciudadanía, necesitas razones especiales para que te permitan mudarte: Si estás enferma, o en un apartamento con demasiada gente, o si tienes un hijo y no hay suficiente espacio. Puedes presentar una solicitud si tienes más de 65 años o menos de 30, pero entonces debes quedarte en la casa de tus padres para presentar la solicitud. Y debes haber vivido en Viena durante los últimos dos años en la misma dirección. Entonces puedes solicitarlo.

Seguí alquilando en vivienda privada porque no calificaba. Pero en 2020, debido a la pandemia, Viena abrió sus viviendas sociales a las personas en peligro de perder su trabajo debido al COVID.

Desde 2009, he trabajado como trabajadora social, ayudando a personas que necesitan un apartamento. Tenía clientes interesados en buscar un apartamento, y luego me interesé por mi propia situación, porque ya no podría pagar el alquiler si perdía mi trabajo.

Después de presentar mi solicitud de vivienda social, conseguí un apartamento en unas pocas semanas. Eso es típico si cumples con los criterios. Hay una lotería, tienes una buena probabilidad de ganar si todo encaja. La solicitud se hace en línea. Te muestran todos los apartamentos, eliges uno y, si lo consigues, tienes que decir que sí, tienes una opción.

Vivo en un edificio que es vivienda social propiedad de la ciudad [vivienda pública de propiedad municipal]. La ciudad lo construyó de 1932 a 1933. Alberga 3.000 hogares. Hay 15 o 16 viviendas en cada escalera. Hay grandes plazas, árboles frutales, un ambiente de parque, un parque infantil, pistas de baloncesto, espacios para que la gente pueda cultivar sus propios vegetales. Cerca hay una estación de autobuses, metro y tren público. Un sitio donde iban los autobuses (médicos) para vacunar a las personas.

Me gusta mucho. En verano, la gente tiene sus puertas abiertas, lo que no era el caso cuando vivía en una vivienda privada. En mi escalera, hay una abuela, muchos niños, migrantes, una hija adolescente. Me gusta sentarme afuera con los vecinos, hablando, reuniéndonos, los niños jugando y los adolescentes pueden jugar baloncesto en las canchas.

Nunca imaginé que esta sería mi situación de vivienda. Tengo un balcón por primera vez en mi vida y me encanta. Lo que más me gusta es la seguridad. Sé que incluso si tengo problemas para pagar el alquiler, no me echarán. En un apartamento del mercado privado, si llegas un día tarde, el propietario tiene derecho a echarte – un desequilibrio de derechos ridículo. En la vivienda social, si no puedes pagar, puedes llamar a un número 24 horas al día, 7 días a la semana, y hablarlo con alguien, hacer un plan de pagos. Incluso después de 3 meses puedes obtener ayuda. Puedes recibir dinero de una agencia de la ciudad para subsidiar el alquiler.

Como persona soltera, pago 480 euros por un apartamento con un dormitorio, sala de estar, cocina y baño. Mi alquiler es un tercio menos de lo que gastaría en el mercado privado. Es una gran diferencia. Viena está interesada en tener diversidad de residentes, y otros apartamentos en mi escalera podrían ser más baratos. Cuando me mudé por primera vez, llamé a un plomero porque tenía problemas con el fregadero y llamé a una línea de ayuda sobre la electricidad. Se encargaron de enviarme trabajadores que arreglaron todo gratis.

En el mercado privado, hay que pagar al menos tres meses de alquiler para entrar a un apartamento, como depósito. También hay que pagar a un corredor o agente para que te ayude a encontrar un apartamento, porque es muy difícil encontrar uno en el mercado privado. En vivienda social, solo necesitas tener el alquiler del primer mes. En realidad, cuando me mudé, como mi apartamento aún no tenía horno ni fregadero, pagué un alquiler reducido durante dos meses hasta que se habilitó la cocina.

Pienso vivir aquí, en viviendas sociales, para siempre. Tener un apartamento de vivienda social en Viena, te sientes como si fuera tuyo de por vida. Puedes transferirles el contrato a tus hijos. Puedes cambiar de unidad después de cinco años, para ajustarse al tamaño de tu familia; Hay un periódico que sale todos los meses para anunciar intercambios de apartamentos. Puedes buscar uno más grande, siempre y cuando puedas pagar el alquiler.

¿Cuáles son algunos desafíos?

En el contexto de las fronteras nacionales en la Unión Europea, existen divisiones racistas y capitalistas entre las personas que “merecen” acceso y las que no.

La ciudad es realmente racista, no quieren gente de otros países de Europa del Este o del Sur, que no sean alemanes. La gente viene aquí porque es mejor que Budapest, donde estar sin vivienda podría resultar en ser encarcelado. Hay personas que incluso tienen casas en Serbia o Bulgaria, pero no pueden pagar el costo de la calefacción en invierno, así que es mejor opción quedarse con familiares en Viena y, a veces, alojarse en un refugio. La ciudad les tiene mucho miedo. Durante el invierno, nadie quiere verlos en las

calles, por lo que se les permite ingresar en los refugios en invierno. Su estatus legal cambia según las estaciones del año o el clima.

Se ha privatizado el sistema de ayuda a las personas sin vivienda. He trabajado como trabajadora social para una empresa que antes era una agencia, parte del gobierno municipal, hasta que se privatizó en 2002. Trabajé en un refugio nocturno y en refugios de día para mujeres sin hogar, y con jóvenes sin hogar que adoptaron la falta de vivienda como un estilo de vida y rechazan la propiedad burguesa.

Desde 2009, los refugios solo están abiertos por la noche, y la gente tiene que irse a las 8 am. Para ir a un refugio de día. Cuando pregunté cuál era la lógica de por qué la gente tiene que salir temprano por la mañana solo para entrar en otro lugar, me explicaron que la gente no debería sentirse tan "cómoda", no se les debería permitir "establecerse" en el sistema, necesitan "motivación" para salir.

Para conseguir una vivienda social, todo depende de tu estatus legal.

Si las personas son ciudadanas austriacas o residentes de Viena durante dos años, si tienen ingresos por trabajo, asistencia por desempleo o dinero social [beneficios de asistencia social, donde debes trabajar un número mínimo de semanas anuales para calificar], sus posibilidades no son malas. La mayoría de los clientes que vienen a los refugios [en los que trabajo] están en esa situación.

Pero se requiere mucho de los solicitantes para tener el aguante para pasar por el proceso burocrático. Hay muchas mujeres que no pueden hacerlo. En mi experiencia, menos del 10% de las personas en refugios donde trabajé pudieron acceder a una vivienda permanente. Para otras organizaciones que apoyan a personas excarceladas, es más fácil para las personas que son vienesas de nacimiento, que hablan alemán, que no son de piel oscura.

Para obtener una vivienda social permanente, como el lugar en el que vivo, propiedad de la ciudad... lo que es realmente difícil es que es necesario llevar 2 años en la misma dirección. Es importante ser ciudadano de la ciudad, tener un registro en la ciudad. Es un ciclo vicioso de problemas [si no tienes vivienda]. Y debes presentar tu solicitud a través de una institución de servicios sociales.

Conseguí este pequeño y elegante apartamento de vivienda social para mí [a un precio más alto]. Para mis clientes [a quienes estoy ayudando a solicitar vivienda social], están solicitando apartamentos de menor precio. El alquiler es bajo en esos sitios de una habitación, 250 euros mensuales. Hay apartamentos de viviendas sociales que son realmente baratos, muy por debajo del mercado privado, pero en edificios creados en la década de 1920 o 30, algunos sin su propio baño [en el apartamento].¹⁶ Todos los apartamentos de vivienda social para mis clientes no tenían sistema de calefacción, y el invierno es muy frío. Son poco atractivos.

Y la ciudad es muy poco transparente sobre la disponibilidad, eso es parte del problema. En realidad, es más fácil conseguir un apartamento de vivienda social si tienes una adicción, que si simplemente no tienes vivienda. Con la adicción, el discurso es que debemos buscarles puestos de empleo, son austriacos y tienen estatus legal, debemos ayudarlos a ser productivos nuevamente. Tengo una colega trabajadora social que tenía un cliente en un refugio y programa de adicción que logró conseguir un apartamento en dos semanas. Pero con las personas sin vivienda, podría tomar varias semanas o seis meses. Yo solo esperé unas semanas [para mi vivienda].

Si necesitas un apartamento, pero no eres de Austria, no tienes estatus legal, si tienes problemas de salud mental, o eres mayor, si no se te considera capaz de ser "productivo" y aportar dinero al sistema, es difícil.

También, tienes una oportunidad: Si te ofrecen vivienda social y no la aceptas, no puedes volver a solicitarla durante tres años. Si tus vecinos se quejan, tal vez porque tienes problemas de salud mental, te pueden expulsar del sistema durante tres años. Y si pierdes un piso de vivienda social propiedad de la ciudad porque no pudiste pagar el alquiler, te excluyen por tres años de volver a presentar la solicitud, a menos que puedas pagar la deuda e informar sobre tus ingresos.

¹⁶ Según datos de la ciudad de Viena, el 0,2% de las viviendas públicas municipales carecen de baños, mientras que el 33% de las viviendas públicas de propiedad municipal (es decir, aproximadamente el 17% de todas las viviendas sociales de Viena) carecen de calefacción. Stadt Wien Wiener Wohnen, Wien Unser Zuhause, and Stadt Wien, "Municipal Housing in Vienna. History, Facts & Figures," Vienna: City of Vienna - Wiener Wohnen, 2018, p. 13, <https://www.wienerwohnen.at/dms/workspace/SpacesStore/7ada4d46-faa9-42e0-99a8-93ef8a392bf3/Wiener-Gemeindebau-englis-h-WEB.pdf>.

Hay algunas viviendas de transición [para personas sin vivienda que califican]. Las cosas están mejorando para ciertas personas: si eres ciudadano vienés y has vivido en la ciudad durante mucho tiempo. Hay un programa de "Vivienda Primero".

La gente obtiene ingresos sociales [de asistencia social], que aún no están privatizados. Las personas sin vivienda todavía pueden solicitar dinero social [ingreso social] de 950 euros, que no depende de la dirección – pero, solo si trabajaron 52 semanas de los últimos dos años. Así que algunas personas están en el refugio año tras año, o se quedan con amigos o familiares, u obtienen contratos de vivienda ilegales, de modo informal, que son demasiado caros.

La mayoría de las mujeres en los refugios son sobrevivientes de violencia doméstica. Hay mujeres amenazadas por la violencia doméstica que van a perder su vivienda, pero no califican y no es una razón válida para obtener un apartamento de vivienda social inmediatamente; en efecto, se espera que permanezcan con el agresor, especialmente si el agresor está nombrado en el contrato de arrendamiento. Les aconsejo a las mujeres que prueben el sistema de refugios de violencia doméstica, porque si está comprobado y es oficial pueden calificar para vivienda social en unos pocos meses, o incluso semanas. Pero esos refugios están superpoblados y no son atractivos, solo pueden permanecer allí unos meses. Otra opción es que si llaman a la policía, el perpetrador tiene que irse, tiene que entregar las llaves y no puede entrar hasta durante varios meses [por un [proceso judicial](#)] – pero a muchas mujeres eso les parece peligroso porque el perpetrador sabe dónde viven. Muchas mujeres se ven obligadas a quedarse con hombres solo por su situación de vivienda, a cambio de sexo, sufriendo abusos, cocinando, haciendo tareas domésticas.

La vivienda social que no es propiedad municipal, sino propiedad de Asociaciones de Vivienda de Beneficio Limitado, es menos asequible. Tengo un amigo que formó una familia y consiguió un bonito piso en una de estas. [El alquiler es bajo, pero] tuvieron que pagar 40.000 euros [anticipo] solo para poder alquilarlo.

¿Qué podemos aprender de Viena?

Hay que seguir construyendo viviendas sociales asequibles, construirlas bonitas, donde la gente quiera vivir. Es realmente necesario tener acceso a vivienda asequible, y no hacer que solicitarla sea demasiado complicado. Hacerlo accesible.

En Alemania, hay una tradición de "okupación" [donde las personas ocupan edificios que no les pertenecen para exigir viviendas asequibles] desde la década de 1970. Hace veinte años, en Alemania, yo vivía en una casa okupa. Me gustaba mucho vivir con otras personas. Realmente lo extraño. Era con muchos amigos, me gustaba vivir juntos a un nivel más íntimo.

[En Viena,] mi edificio tiene áreas comunes, un cuarto de lavandería común, la plaza y los parques para conectar a la gente. Hay una organización encargada del ambiente, como si tienes un conflicto con los vecinos. Deberíamos volver a [cómo era] en la década de 1920, Había mucho más espacio para crear comunidad, grandes cocinas comunitarias – No quiero volver a que solo cocinen las mujeres, pero las cocinas comunales serían realmente agradables. Todavía tenemos algunas salas en esta casa donde antes la gente celebraba fiestas junta.

La gente pagaba solo el 4% de sus ingresos mensuales en alquiler social en 1918-20. Ahora [con la privatización y los recortes], quien no puede obtener una vivienda social tiene suerte si paga menos del 40% de sus ingresos en alquiler, a un propietario en el mercado privado.

La ciudad privatizó su sistema de jubilación en 2000. Antes, un sistema social de "nacimiento a muerte" era parte de la ciudad. Los servicios para personas sin vivienda fueron entre los primeros en privatizarse, luego los destinados a jubilados y personas con problemas de salud o discapacidad. Mis ingresos de jubilación probablemente serán bajos. Esa es una diferencia generacional con respecto a los ancianos de hoy. Pero no me preocupa tanto desde que tengo el piso de vivienda social.

La vivienda social es estabilidad. Estoy segura de que esto es lo último que se privatizará. Hay más interés público en el tema de la vivienda, a medida que se pone más difícil en el mercado privado.

3/12/24

Finlandia: Rumbo al camino de acabar con la carencia de vivienda

Finlandia es el único país de la Unión Europea donde está disminuyendo el número de personas sin techo.¹⁷ Se ha registrado una disminución de personas sin vivienda desde 1987, cuando inició nuevas políticas para responder a la falta de vivienda y comenzó a registrar datos.¹⁸ Hoy en día, el reconocido enfoque de "Vivienda Primero" de Finlandia brinda a las personas sin hogar un apartamento y consejería tan pronto como los necesiten, sin ningún requisito previo. Además, Finlandia mantiene un programa de vivienda social robusto para garantizar que haya suficientes viviendas asequibles disponibles para mudarse.¹⁹

“Lo más importante es que hay un plan a largo plazo sobre cómo proporcionar la vivienda social asequible [o económica] que se necesita. Sin eso, la falta de vivienda es una misión imposible,” dice Juha Kaakinen, que ayudó a diseñar el programa "Vivienda Primero" de Finlandia. “Los refugios deben ser para estadías muy cortas, y siempre debe haber una ruta para salir de los refugios. A partir del 2008, nos comprometimos a un cambio sistémico en la política sobre las

¹⁷ Este ha sido el caso incluso durante la pandemia de COVID-19. Y-Foundation, *A Home of Your Own: Housing First and Ending Homelessness in Finland* (Keuruu: Y-Foundation, 2017), 10, https://www.feantsaresearch.org/download/a_home_of_your_own_lowres_spreads6069661816957790483.pdf; Jon Henley, “‘It’s a Miracle’: Helsinki’s Radical Solution to Homelessness,” *The Guardian*, June 3, 2019, sec. US news, <https://www.theguardian.com/cities/2019/jun/03/its-a-miracle-helsinkis-radical-solution-to-homelessness>; Nimo Omer, “Tuesday Briefing: What Needs to Change to End Homelessness,” *The Guardian*, January 31, 2023, sec. World news, <https://www.theguardian.com/world/2023/jan/31/tuesday-briefing-what-needs-to-change-to-end-homelessness>.

¹⁸ Julie Lawson, Hal Pawson, et al., “Social Housing as Infrastructure: An Investment Pathway,” SSRN Scholarly Paper (Rochester, NY: Social Science Research Network, November 15, 2018), 50, <https://papers.ssrn.com/abstract=3284910>; Kathrin Glösel, “Finland Ends Homelessness and Provides Shelter for All in Need,” *Scoop.Me* (blog), November 10, 2020, <https://scoop.me/housing-first-finland-homelessness/>; Peter Gowan and Ryan Cooper, “Social Housing in the United States” (People’s Policy Project, 2018), <https://www.peoplespolicyproject.org/wp-content/uploads/2018/04/SocialHousing.pdf>.

¹⁹ E.g., Y-Foundation, *A Home of Your Own: Housing First and Ending Homelessness in Finland*, 10–12; Henley, “‘It’s a Miracle’: Helsinki’s Radical Solution to Homelessness.”

personas sin hogar... Reemplazamos los refugios y albergues existentes por **soluciones de vivienda permanente**. Es tu propio apartamento alquilado, con tu propio contrato de alquiler, y ahí hay personal para prestar apoyo. **Lo principal es que debe haber vivienda disponible.**²⁰



Un apartamento en Väinölä, un complejo de vivienda social para personas previamente sin vivienda en Espoo, Finlandia. (Foto: Vilja Pursiainen; Y-Foundation)

El derecho a la vivienda: una responsabilidad del gobierno

La Constitución de Finlandia incluye el derecho a la vivienda y a la atención sanitaria. El país mantiene redes de seguridad, como la asistencia social y los subsidios de vivienda, mientras que la atención médica es gratuita o asequible para todas las personas. Además, para ayudar a hacer realidad el derecho a la vivienda, el gobierno de Finlandia ha desempeñado un papel de liderazgo activo en cada paso del camino para crear viviendas asequibles: financia, produce y mantiene viviendas sociales de calidad, de propiedad pública o de organizaciones sin fines de lucro.

²⁰ CBC News, "London Wants to Eradicate Homelessness. Here's How Finland Is Doing It," January 28, 2023, <https://www.cbc.ca/news/canada/london/london-wants-to-eradicate-homelessness-here-s-how-finland-is-doing-it-1.6728398>.

El firme compromiso del gobierno con la producción directa de vivienda social ha ayudado a limitar la influencia de las corporaciones con fines de lucro sobre la tierra y la vivienda y, por lo tanto, a mantener las viviendas más asequibles.

- La mayor parte de la tierra en Helsinki, Finlandia, el 70% del terreno, es propiedad del gobierno municipal.²¹ El gobierno arrienda estas tierras a proveedores de vivienda social. El arrendamiento garantiza que la tierra permanezca bajo propiedad pública, pero la hace disponible por un "alquiler de la tierra" reducido –por debajo de la tasa de mercado– para promotoras de vivienda asequible que construyen vivienda social.²²
- Los gobiernos locales – en lugar de las organizaciones sin fines de lucro – son los mayores propietarios y proveedores de vivienda social en Finlandia.²³ Helsinki cuenta con 50.000 viviendas de propiedad pública.²⁴ En contraste, Detroit y Portland, que son ciudades de tamaño comparable, solo tienen 3.700 y 450 unidades de vivienda pública respectivamente.²⁵
- Finlandia ha acelerado la construcción de vivienda social. Casi 1 de cada 4 nuevas unidades residenciales que se terminaron en 2017 fueron vivienda social. Es decir,

²¹ Lawson and Ruonavaara, "Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review," 33.

²² Por debajo de las tasas de mercado. ARA fija el precio de los terrenos para viviendas sociales al 60% de la tasa del mercado local, y cobra una renta anual del 4 por ciento de ese valor en Helsinki. Gowan and Cooper, "Social Housing in the United States"; Alice Pittini, Dara Turnbull, and Diana Yordanova, "Cost-Based Social Rental Housing in Europe: The Cases of Austria, Denmark, and Finland." (Housing Europe, December 2021), 36, <https://www.housingeurope.eu/file/1073/download>.

²³ Lawson and Ruonavaara, "Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review," 33; Pittini, Turnbull, and Yordanova, "Cost-Based Social Rental Housing in Europe: The Cases of Austria, Denmark, and Finland," 34.

²⁴ Julie Lawson and Hannu Ruonavaara, "Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review" (SmartLand, 2020), 32 <https://smartland.fi/wp-content/uploads/Land-policy-for-affordable-and-inclusive-housing-an-international-review.pdf>; Helsinki City Housing Company, "Heka: Basic Information," Helsinki City Housing Company, 2022, <https://www.hekaoy.fi/en/heka/basic-information>; Paul Williams, "Public Housing For All," NOEMA, August 26, 2021, <https://www.noemamag.com/public-housing-for-all>.

²⁵ Boston, con una población algo mayor que Helsinki y una de las mayores agencias de vivienda pública de Estados Unidos, tiene sólo 12.600 unidades de vivienda pública. Detroit Housing Commission, "Public Housing," Detroit Housing Commission, 2022, <https://www.dhcmi.org/PublicHousing.aspx>; U.S. Department of Housing & Urban Development, "Housing Authority of Portland," HUD.gov / U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), 2022, https://www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/programs/ph/mtw/portland; Boston Housing Authority, "Mission and History," Boston Housing Authority, 2022, <https://www.bostonhousing.org/en/About-BHA.aspx>; U.S. Census Bureau, "QuickFacts: Portland City, Oregon; Boston City, Massachusetts; Detroit City, Michigan," 2021, <https://www.census.gov/quickfacts/fact/table/portlandcityoregon.bostoncitemassachusetts.detroitcitymichigan/PST045221>; City of Helsinki, "About the City," welcome.helsinki, 2021, <https://welcome.helsinki/about-the-city-of-helsinki/>; JCrites, "Top 10 Largest Public Housing Authorities in the USA:," *Housing Futures* (blog), July 1, 2018, <https://housing-futures.org/2018/07/01/top-10-largest-public-housing-authorities-in-the-usa-2/>.

9.000 nuevas viviendas en un año.²⁶ El municipio de Helsinki tiene su propia empresa promotora/constructora.²⁷

- Un banco público, Munifin, es la fuente principal de inversión en vivienda social y concede préstamos para la promoción de viviendas.²⁸ Munifin es propiedad del gobierno estatal y los municipales, y del fondo de pensiones del sector público de Finlandia.²⁹ La agencia estatal de vivienda social, el Centro de Financiación y Desarrollo de la Vivienda de Finlandia (ARA), también proporciona apoyo financiero para la vivienda social con garantías de préstamos, subvenciones para intereses y para mejoras energéticas.³⁰

Se da acceso prioritario a las solicitudes de personas sin hogar o con necesidades urgentes de vivienda; pero luego pueden permanecer en la vivienda social aunque cambien sus circunstancias económicas con el paso del tiempo.³¹

Para contrarrestar la segregación por clases, Helsinki ha mantenido una estricta combinación de viviendas en cada nuevo distrito de un 25% de vivienda social de alquiler, 30% de vivienda con precio regulado (a menudo de construcción subvencionada y/o en terrenos públicos), y 45% del sector privado.³² Invierte en la prevención de la carencia de vivienda con de protecciones para inquilinos y medidas contra el desalojo.³³

Dicho esto, a diferencia de Viena, donde la mayoría de los residentes viven en viviendas sociales, en Finlandia la vivienda social alberga a una minoría de sus residentes. También, al igual que otros países europeos, Finlandia no ha sido inmune a los retrocesos neoliberales en la década de 1990. La vivienda social de Finlandia no garantiza la asequibilidad permanente, sino que los requisitos de asequibilidad expiran después de 40 años (aunque, hasta ahora, la mayoría de las viviendas sociales que cumplieron este

²⁶ Lawson and Ruonavaara, "Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review," 32–33.

²⁷ Jon Henley, "'It's a Miracle': Helsinki's Radical Solution to Homelessness," *The Guardian*, June 3, 2019, <https://www.theguardian.com/cities/2019/jun/03/its-a-miracle-helsinkis-radical-solution-to-homelessness>.

²⁸ Lawson, Pawson, et al., "Social Housing as Infrastructure," 50; Lawson and Ruonavaara, "Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review," 33.

²⁹ Pittini, Turnbull, and Yordanova, "Cost-Based Social Rental Housing in Europe: The Cases of Austria, Denmark, and Finland.," 35.

³⁰ Gowan and Cooper, "Social Housing in the United States."

³¹ Lawson and Ruonavaara, "Land Policy for Affordable and Inclusive Housing: An International Review," 33.

³² Mika Ronkainen and Elina Eskelä, "Helsinki's Housing Policy: A Historical Overview and the Current Situation." Helsinki: City of Helsinki, October 20, 2021, 28-9, https://www.hel.fi/static/kanslia/julkaisut/2022/historical_overview_of_housing_policy.pdf; Henley, "'It's a Miracle.'"

³³ Henley, "'It's a Miracle.'"

plazo han permanecido en manos de organizaciones sin fines de lucro y de propiedad pública, y todavía están por debajo de la tasa de mercado).³⁴ Además, en la década de 1990, Finlandia se deshizo de sus leyes de control de alquileres, cosa que provocó aumentos en los alquileres.³⁵

Lamentablemente, en 2023 ha llegado al poder un gobierno nacional de derecha. La nueva administración ha presentado planes para recortar la construcción y el financiamiento de vivienda social, limitar la asistencia para la vivienda, y aumentar el papel del desarrollo de viviendas con fines de lucro.³⁶ Sin embargo, la experiencia histórica de Finlandia demuestra el vínculo entre la vivienda social y la verdadera eliminación de la carencia de vivienda.

La vivienda social de calidad es una solución rentable a la carencia de vivienda

Las viviendas sociales de Finlandia suelen ser de alta calidad. Muchos de los apartamentos para beneficiarios de "Vivienda Primero" son de 1 o 2 habitaciones, con comodidades como balcones privados, sala de gimnasio y sauna.³⁷ Sin embargo, el programa es rentable: un estudio reveló que proporcionar vivienda a una persona sin techo ahorra 15.000€ al año debido a la reducción de gastos en atención médica de emergencia y actividad policial.³⁸ En los últimos diez años, Finlandia gastó 270 millones de euros en la construcción, adquisición y renovación de viviendas como parte de su programa de "Vivienda Primero". Esto es mucho menos que el costo de no tener vivienda en los sistemas de salud, aplicación de la ley y judicial – y es realmente efectivo para acabar con la carencia de vivienda.³⁹

³⁴ Alice Pittini, Dara Turnbull, and Diana Yordanova, "Cost-Based Social Rental Housing in Europe: The Cases of Austria, Denmark, and Finland," Housing Europe, December 2021, 35-6, <https://www.housingeurope.eu/file/1073/download>.

³⁵ E.g., see <https://www.etc.se/ekonomi/sa-blev-resultatet-av-marknadshyrer-i-finland>.

³⁶ E.g., Prime Minister's Office, Finnish Government, "A Strong and Committed Finland: Programme of Prime Minister Petteri Orpo's Government," Valtioneuvosto, June 20, 2023, <https://valtioneuvosto.fi/en/governments/government-programme>; Emma Bubola and Johanna Lemola, "Conservatives Poised to Lead Finland in Coalition with Hard Right," *The New York Times*, June 16, 2023, sec. World, <https://www.nytimes.com/2023/06/16/world/europe/finland-finns-party.html>.

³⁷ Y-Foundation, *A Home of Your Own: Housing First and Ending Homelessness in Finland*; Henley, "It's a Miracle."

³⁸ Glösel, "Finland Ends Homelessness and Provides Shelter for All in Need"; Y-Foundation, *A Home of Your Own: Housing First and Ending Homelessness in Finland*, 12.

³⁹ Como se ha señalado, con "Housing First," Finlandia gasta €15.000 menos por persona sin techo. Glösel, "Finland Ends Homelessness and Provides Shelter for All in Need."

Entrevistas con personas que no tenían hogar sobre “Vivienda Primero”

Las siguientes historias son testimonios de beneficiarios del programa “Vivienda Primero” de Finlandia, extractos del informe “A Home of Your Own: Housing First and Ending Homelessness in Finland” (Tu propio hogar: Vivienda Primero y el fin a la carencia de vivienda en Finlandia).

Según los residentes entrevistados, la vivienda social les brindó una red de seguridad fundamental durante recesiones económicas y enfermedades. Los residentes informaron que los apartamentos asequibles y de alta calidad del programa de “Vivienda Primero” les ayudaron a estabilizar sus vidas. Algunos viven en viviendas subvencionadas con fondos públicos y que cuentan con servicios in situ específicos para las personas que antes no tenían hogar, mientras que otros han hecho la transición a viviendas sociales a largo plazo.



(Fotos cortesía de Y-Foundation)

“Nunca podría haber imaginado que me quedaría sin hogar. En el verano de 2014, comenzaron a renovar la fachada del edificio en Espoo donde yo alquilaba un apartamento municipal. Tengo asma, así que no podía quedarme allí. Decidí mudarme. Pensé que encontraría un nuevo apartamento para el otoño. Viví con unas amistades durante el verano. Cuando no pude encontrar un apartamento, me ofrecieron un sitio temporal a través de la oficina de servicios sociales.

“Aunque tenía un techo sobre mi cabeza, oficialmente no tenía hogar. Por eso todo se sentía incierto. Me sentía como una ciudadana de segunda clase, rechazada. Empecé a culparme a mí misma y me pregunté si podría haber hecho algo diferente. La sociedad trata a las personas sin hogar de cierta manera. Cuando te piden tu dirección en el banco, por ejemplo, su actitud cambia cuando les das una dirección de lista de correos (poste restante). Me parece injusto. ¿Por qué la sociedad estigmatiza a las personas sin hogar, cuando muchas no pueden hacer nada para remediarlo?”

“Estuve oficialmente sin hogar durante ocho meses. Luego me ofrecieron un apartamento en Vainölä [una unidad de vivienda con servicios de apoyo]. Mudarme a Vainölä fue duro porque estaba acostumbrada a vivir sola. Tardé meses en acostumbrarme a tener a otras personas a mi alrededor. Cuando escuché sus historias, entendí que muchas lo habían pasado peor que yo.

“Viví en Vainölä durante casi un año, pero quería conseguir mi propio lugar. Envié una solicitud a Y-Foundation [una proveedora sin fines de lucro de vivienda social], y dos meses después me ofrecieron un apartamento. Este es el mejor apartamento en el que he vivido. Tengo dos habitaciones con el piso laminado, y el apartamento tiene sauna y balcón acristalado. El edificio de apartamentos es tranquilo y mis vecinos son amables. Uno me regaló un buen porta zapatos porque el mío se estaba rompiendo.

“Un apartamento significa seguridad, ahora tengo un hogar al que llegar. Vuelvo a sentirme importante ahora que soy responsable de mi propia vida. Vuelvo a ser alguien, soy yo. Siento que ahora tengo que ocuparme de mis asuntos. Tengo muchas ganas de que llegue el diez de mayo. En esa fecha obtendré un contrato de arrendamiento permanente. Inicialmente firmamos un contrato de arrendamiento de un año con la fundación, para asegurarnos de que todo saliera bien.”



Un apartamento en Vainölä, un complejo de vivienda social para personas previamente sin vivienda en Espoo, Finlandia. (Foto: Vilja Pursiainen; Y-Foundation)

"Perdí mi apartamento en el 2010 a causa del alcohol. Al principio pasé un mes en el hospital por problemas de salud. A partir de ahí, me enviaron a una unidad de vivienda con servicios de apoyo para personas rehabilitadas del

abuso de sustancias durante seis meses. Después de eso, viví en una unidad con servicios sociales para las personas sin techo a largo plazo durante cuatro años y medio... Luego me mudé a una residencia de transición para personas rehabilitadas del abuso de sustancias.

"Ahora tengo un estudio de 36,5 metros cuadrados en Vainölä. No se puede ni comparar con los lugares en los que viví antes. Esos no se sentían como estar en casa. En la unidad de vivienda con servicios sociales, se seguía una rutina: Desayunabas, almorzabas, tomabas el té de la tarde, comías y cenabas. En los centros de transición se vivía en dormitorios y había toques de queda. Lo que significa para mí tener mi propio apartamento es que no tengo que andar con cuidado todo el tiempo. Tengo un techo sobre mí.

"Me gusta estar en Vainölä. Yo en particular no necesito ayuda para vivir, pero creo que es bueno que el personal llame o visite si no se ha visto a un residente en tres días. A mí no me molesta que alguien pueda entrar en mi apartamento, pero sí sé que a algunas personas les molesta.

"Lo mejor de mi apartamento es que aquí es muy tranquilo. Los vecinos no me molestan. Hay suficiente espacio, una persona no necesita más. He recibido una pensión de invalidez durante diez años. En casa miro la televisión, escucho música y navego por internet. Paso mucho tiempo en mi computadora, porque hago genealogía y leo todo tipo de cosas relacionadas con la música.

"De vez en cuando, en Vainölä, participo en la actividad laboral empaquetando reflectores, y voy a las áreas comunes para tomar mi café y almuerzo de la mañana. Si no me apetece estar solo por las noches, siempre hay gente con la que charlar en la zona común...

"No he tomado alcohol durante más de cinco años y soy una persona de apoyo para algunos amigos. Espero que en el futuro mi salud al menos se

mantenga estable, si no mejora. Quiero quedarme y vivir en Väänölä, no tengo ninguna necesidad de irme. Las cosas están bien tal como están.”

– Hombre de 58 años

“Me mudé a Finlandia desde los Estados Unidos en 2009. Allá tenía un lindo apartamento y un negocio exitoso. Cuando estalló la crisis financiera, supe que las cosas iban a ir mal en Estados Unidos durante mucho tiempo. Mi padre es de Finlandia, así que investigué un poco y descubrí que allí había un mercado para mi negocio...

“Puse en marcha mi negocio y todo iba bien al principio. Incluso devolví la mitad del préstamo por adelantado. Luego, la crisis financiera llegó a Finlandia y afectó mi negocio... Llegó el verano y de repente no había trabajo – en Estados Unidos, el verano era una de las épocas más activas y no se me ocurrió que durante el verano toda Finlandia se detiene. Necesitaba el dinero que había devuelto al banco.

“Así que el negocio se vino abajo y me desalojaron de mi apartamento por circunstancias que estaban fuera de mi control. Parecía una pesadilla, tan irreal. Tuve que trasladar mis cosas a la casa de mi empleado e irme a vivir a un hostal.

“Mi secretaria en esa época me habló de Y-Foundation. Tuve mucha suerte, porque solo tardé un mes y medio en encontrar un apartamento. Sufro de dolores de espalda por una vieja lesión, por lo que necesitaba un lugar en la planta baja y un ascensor que funcionara. Este lugar lo tenía todo. Fue una salvación inesperada. Ahora llevo aquí más de tres años. El barrio es increíblemente tranquilo y tengo los vecinos más agradables y tranquilos. Hay una nueva sauna

en la planta baja. Me encanta quedarme allí durante mucho tiempo. Ayuda a curar los dolores...

"Después de irme de Estados Unidos, los alquileres se dispararon. Ahora hay ciudades de tiendas de campaña por todas partes, y viven en ellas hasta veteranos. Los finlandeses nunca permitirían que eso les sucediera a los suyos. ¡Lo único que extraño de Estados Unidos es la comida!

"A pesar de todo, nunca me he arrepentido de haber venido a Finlandia. Estoy mucho más feliz que hace un par de años porque no tengo que preocuparme de terminar en la calle. Mis lesiones se están curando poco a poco.

"Hay muchos negocios que me gustaría poner en marcha. Hago una excelente pizza al estilo americano y me encantaría abrir una pizzería. Ahora estoy trabajando en el plan de negocios. Tener este apartamento me ha dado la posibilidad de volver a la vida normal y empezar a planificar el futuro otra vez."

– Hombre de 48 años

Entrevista con una residente de vivienda social de ingresos moderados

Sonja Vesala reside en vivienda social para personas de ingresos bajos y moderados, en una propiedad que también pertenece a la organización sin fines de lucro Y-Foundation, y fue financiada por el gobierno. Nos escribió sobre su experiencia:

“Llevo 7 años viviendo en este [apartamento de alquiler de M2-Kodit](#)... Aquí en Helsinki los precios están tan altos que no puedo permitirme comprar nada. [En vivienda social,] pago 792 Euros [\$857] mensuales en alquiler por 409 pies cuadrados. Eso es asequible para esta zona, el centro de la ciudad. El apartamento del mismo tamaño, justo al otro lado de la calle, cuesta 1.150 euros [1.245 dólares].

“Llevo 13 años trabajando en el sector de los seguros. Actualmente, soy... administradora de reclamaciones [en relación con] las lesiones de los pacientes...



Espacios comunes en el complejo de vivienda social donde vive Vesala. (Fotos cortesía de Sonja Vesala)

"Vivo al lado de un parque enorme, que me encanta, sobre todo porque tengo un perro rescatado... Hay 61 apartamentos en este edificio y los inquilinos más jóvenes tienen unos 20 años o más, luego hay algunas parejas en su treintena, muchas familias jóvenes, mujeres mayores y parejas [de personas mayores]. Yo tengo 41 años y vivo sola.

"Tengo amistad con muchos de mis vecinos. Cuando necesito algo: ayuda con el perro, alguien que me cuelgue un cuadro en la pared, o que me lleve en auto al supermercado, etc. – siempre hay alguien que me echa una mano. La semana pasada una familia me llevó a Ikea a comprar un sofá nuevo. Yo no tengo vehículo. Y casi todos los días alguien viene a pasear conmigo y con mi perro. Tenemos una verdadera comunidad aquí, es un encanto. No se imaginan ni la mitad de las cosas que suceden aquí.

"En el último mes, mis vecinos me trajeron flores, chocolate, jugo de naranja recién exprimido. Una me está tejiendo unos gorros de invierno. Y tenemos un espacio común realmente hermoso en el edificio, se llama el jardín de invierno... Y cuarto de lavandería gratuito. Por supuesto, tenemos dos saunas en el edificio, junto al jardín de invierno de arriba. Cuesta 12 euros [13 dólares] al mes tener tu propia sauna durante una hora cada semana.

"Antes de la pandemia, nos reuníamos para tomar té cada dos semanas en ese jardín de invierno. Y también tenemos varios eventos colectivos todos los años... Yo dirijo el comité del edificio, y nosotros organizamos estas cosas. Por lo general, es agradable compartir algo de comer y pasar tiempo juntos. El verano pasado pusimos algunas cajas de cultivo en nuestro jardín y fue una actividad divertida para compartir, cultivar vegetales y flores.

“Creo que ahora tenemos un sistema bastante bueno aquí en Finlandia... Da a muchas personas la oportunidad de vivir en el centro de la ciudad con apartamentos más asequibles.”



El "jardín de invierno". (Foto cortesía de Sonja Vesala)



El apartamento de Vesala en el complejo vivienda social. (Foto cortesía de Sonja Vesala)

de

3/12/24

Suecia: Los inquilinos se organizan para defender la vivienda social para todos

De 1965 a 1975, Suecia implementó un ambicioso esfuerzo para crear vivienda pública⁴⁰ no sólo para las familias más pobres, sino para una gran parte de la población.

Después de la Segunda Guerra Mundial, Suecia se enfrentaba a una aguda escasez de vivienda, así como a malas condiciones generalizadas en la vivienda. En 1965, en respuesta a un creciente movimiento de sindicatos de inquilinos y cooperativas, el gobierno sueco lanzó un audaz plan de 10 años llamado el Programa de Un Millón de Hogares, para poner la vivienda asequible al alcance de toda su población. Implementó una de las tasas de construcción per cápita más altas, construyendo más de 100.000 viviendas por año. En 1975, Suecia alcanzó su objetivo de construir más de 1 millón de viviendas asequibles bajo control público – propiedad de municipios y cooperativas.



¡"No a los alquileres de mercado"! Los inquilinos suecos protestan contra la privatización de la vivienda pública y los planes del gobierno de instituir "alquileres de mercado", que lograron detener en 2021.

⁴⁰En Suecia, la vivienda social se denomina "vivienda pública" porque es propiedad de entidades gubernamentales o empresas públicas, en lugar de pertenecer a organizaciones privadas sin fines de lucro. Además, históricamente, la vivienda pública sueca ha tratado de satisfacer las necesidades de vivienda para la mayoría de la población, no solo para una minoría de bajos ingresos – de acuerdo con un principio de "neutralidad de tenencia" en el que los inquilinos deben tener tanta seguridad de vivienda, asequibilidad y control sobre las condiciones de vida como los propietarios.

En 1945, los propietarios privados con fines de lucro controlaban el 80% de los apartamentos en Suecia. Pero a finales de la década de 1970, más del 60% de los apartamentos eran propiedad de municipios, empresas públicas y cooperativas de vivienda asequible.⁴¹ Se eliminó la influencia de los propietarios privados como fuerza significativa para determinar los alquileres. Y la calidad de las viviendas suecas mejoró enormemente. La mayoría de las personas de clase trabajadora obtuvo acceso a viviendas "modernas" y servicios que normalmente sólo estaban al alcance de la clase media, elevando la calidad de vida en una generación.⁴²

Hoy en día, la vivienda pública sigue representando casi el 20% de las viviendas en Suecia. En contraste, solo el 4% de los hogares en EE. UU. son viviendas asequibles subvencionadas por el gobierno, y muchas de ellas son propiedad de propietarios con fines de lucro.⁴³

Suecia tiene una larga e inspiradora historia de organización de inquilinos. Su Sindicato Nacional de Inquilinos, fundado en 1923, organizó ayuda mutua, obtuvo victorias para los inquilinos y ayudó a establecer las políticas de vivienda pública del país.

Derecho a negociar

El movimiento de inquilinos sueco ha conseguido un derecho, reconocido a nivel nacional, de negociar colectivamente con los propietarios. En la década de 1930, los sindicatos militantes de inquilinos organizaron huelgas de alquiler y boicots de apartamentos y negocios de los propietarios infractores; ganaron controles de alquileres y establecieron negociaciones entre inquilinos y propietarios.⁴⁴ La Ley de Negociación de Arrendamientos de Suecia de 1978, que siguió a una serie de reformas nacionales sobre

⁴¹ El 38% es propiedad de gobiernos locales y empresas de servicios públicos. Gilderbloom and Appelbaum, *Rethinking Rental Housing*, 169–70.

⁴² Gilderbloom and Appelbaum, *Rethinking Rental Housing*, 169–70.

⁴³ Turner Center for Housing Innovation, "Housing in Sweden: An Overview" (Turner Center for Housing Innovation, November 2017), 6, https://turnercenter.berkeley.edu/wp-content/uploads/2020/11/Swedish_Housing_System_Memo.pdf; Ameer Chew, "Social Housing for All: A Vision for Thriving Communities, Renter Power, and Racial Justice," (Center for Popular Democracy; Renters Rising) March 2022, <https://www.populardemocracy.org/socialhousingforall>.

⁴⁴ E.g., Hannes Rolf, "A Union for Tenants: Tenant Militancy in Gothenburg as a Historical Example." *Radical Housing Journal* 4, no. 1 (May 31, 2021): 167–86, <https://doi.org/10.54825/VFOQ7982>.

el aumento de los alquileres, hace obligatoria la negociación colectiva entre las asociaciones de inquilinos y los propietarios.⁴⁵

El Sindicato Nacional de Inquilinos tiene negociaciones anuales con organizaciones de propietarios para establecer los aumentos de alquiler en la vivienda pública y privada con fines de lucro, de acuerdo con un proceso reconocido por el gobierno, dentro del marco de un fuerte sistema nacional de fijación de alquileres. Las regulaciones de fijación de alquileres en Suecia limitan los alquileres y vinculan los aumentos que se permiten a las características de la vivienda, de acuerdo con su "valor de utilidad", en lugar de basarse plenamente en las tarifas de mercado.

En la actualidad, el Sindicato Nacional de Inquilinos de Suecia tiene más de 500.000 miembros (familias/hogares), y negocia los alquileres en nombre de 3 millones de inquilinos. Las negociaciones se llevan a cabo desde el nivel local hasta el nacional. Los sindicatos de inquilinos tienen la supervisión para monitorear si los aumentos de alquiler, incluidos los que sean por renovación, son realmente necesarios y justos, mientras que los desacuerdos con los propietarios se resuelven en procesos judiciales.⁴⁶ Bajo este sistema, los aumentos de alquiler fueron de un promedio de 0,8% a 2,8% al año en la última década.⁴⁷

Ayuda mutua, sindicatos y cooperativas en el movimiento por la vivienda pública generalizada

En la década de 1920, el Sindicato Nacional de Inquilinos creó su propia cooperativa bancaria, una "Sociedad de Ahorro y Construcción" nacional para inquilinos. Esta

⁴⁵ Anders Victorin, "Landlord and Tenant Relations in Sweden: A Case of Collective Bargaining," Stockholm, 1979, <https://lawpub.se/utills/downloadsection/5204>; Haymanot Baheru, "Swedish Legislation of Residential Tenancies: An Interaction between Collective Bargaining and Mandatory Regulation," *Revista Electronica de Direito*, Faculdade de Direito, Universidade do Porto, 2017,

https://www.uni-bremen.de/fileadmin/user_upload/fachbereiche/fb6/fb6/Forschung/ZERP/TENLAW/FollowUp/Malta/Malta_4.3_2018_Regulating_Rental_Conditions_through_Collective_Bargaining_-_H_Baheru.pdf.

⁴⁶ Hyresgästföreningen (Swedish Union of Tenants), "About Us: Introducing The Swedish Union of Tenants" (Hyresgästföreningen [Swedish Union of Tenants], 2017),

<http://www.iut.nu/wp-content/uploads/2017/03/A-Introduction-to-the-Swedish-Union-of-Tenants.pdf>; Gilderbloom and Appelbaum, Rethinking Rental Housing, 171–72; Lind, "Social Housing in Sweden," 94–96; private communication from Prof. Dominika V. Polanska, February 15, 2022.

⁴⁷ Statistics Sweden, "Highest Rent Increase in Six Years," Statistiska Centralbyrån, October 4, 2019,

<http://www.scb.se/en/finding-statistics/statistics-by-subject-area/housing-construction-and-building/housing-and-rent-data/rents-for-dwellings/pong/statistical-news/rents-for-dwellings-2019/>.

sociedad de ahorros ha financiado la construcción de [vivienda cooperativa](#).⁴⁸ En las cooperativas de vivienda asequible, los inquilinos son los dueños conjuntos de la propiedad para asegurarse de que sirva las necesidades de la gente, no del beneficio económico: los inquilinos se comprometen a limitar los aumentos de alquileres y los precios de venta de los apartamentos, para proteger su asequibilidad.

El movimiento sindical sueco ha apoyado esfuerzos para construir vivienda pública y asequible. En la década de 1940, los trabajadores de los sindicatos de la construcción y los trabajadores de construcción desempleados formaron una cooperativa de trabajadores, llamada Riksbyggen, con la misión de crear empleos mediante la construcción de vivienda pública y cooperativa.⁴⁹ A finales de la década de 1980, esta cooperativa de trabajo gestionaba 180.000 unidades. En 2019, la vivienda cooperativa aun representaba el 24% del parque de vivienda en Suecia.⁵⁰ Dicho esto, en 1968, Suecia abolió los controles de precios de su vivienda cooperativa, permitiendo las reventas de cooperativas con fines de lucro y a precios de mercado; como resultado, gran parte de la vivienda cooperativa ya no es asequible.⁵¹ La conversión de viviendas públicas a cooperativas incluso ha ayudado a gentrificar vecindarios.⁵²

Retrocesos y recortes públicos en la década de 1990

Pero desde la década de 1990, el gobierno de Suecia ha implementado recortes públicos.⁵³ Suecia puso fin a la construcción a gran escala de nuevas viviendas públicas y no ha logrado satisfacer las necesidades de su población. Ahora las listas de espera para viviendas públicas son largas, especialmente para los inquilinos jóvenes.

⁴⁸ Gilderbloom and Appelbaum, *Rethinking Rental Housing*, 167.

⁴⁹ Gilderbloom and Appelbaum, *Rethinking Rental Housing*, 168.

⁵⁰ Gilderbloom and Appelbaum, *Rethinking Rental Housing*, 168; Co-operative Housing International, "Co-Operative Housing: About Sweden," Co-operative Housing International, 2022, <https://www.housinginternational.coop/co-ops/sweden/>.

⁵¹ E.g., Jardar Sørvoll and Bo Bengtsson, "The Pyrrhic Victory of Civil Society Housing? Co-Operative Housing in Sweden and Norway," *International Journal of Housing Policy*, no. 18 (2018): 1, <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14616718.2016.1162078>.

⁵² Roger Andersson and Lena Magnusson Turner, "Segregation, Gentrification, and Residualisation: From Public Housing to Market-Driven Housing Allocation in Inner City Stockholm," *International Journal of Housing Policy* 14, no. 1 (January 2, 2014): 3–29, <https://doi.org/10.1080/14616718.2013.872949>.

⁵³ Anton Osgard, "Sweden's Collective Bargaining for Rents Must Be Defended," *Jacobin*, July 12, 2021, <https://jacobin.com/2021/07/sweden-left-party-social-democrats-housing-crisis>; Brett Christophers, "A Monstrous Hybrid: The Political Economy of Housing in Early Twenty-First Century Sweden," *New Political Economy* 18, no. 6 (December 1, 2013): 885–911, <https://doi.org/10.1080/13563467.2012.753521>.

Además, los grandes propietarios corporativos han entrado en el mercado inmobiliario sueco. Entre 1990 y 2014, Suecia incluso privatizó y vendió gran parte de su vivienda pública a propietarios corporativos, incluido Blackstone. En 2018, Blackstone se convirtió en el mayor propietario privado en Suecia de viviendas para personas de bajos ingresos.⁵⁴

Una reforma de 2011 requiere que los propietarios de viviendas públicas operen de manera orientada a generar ganancias.⁵⁵ Esta ley también permitió mayores aumentos de los alquileres en el sector privado, porque derogó las restricciones de alquiler que vinculaban los alquileres del sector privado a los alquileres negociados para la vivienda pública.⁵⁶

A medida que se redujo la escala e influencia de la vivienda pública, permitió a los propietarios obtener mayores aumentos de alquiler en la ronda más reciente de negociaciones anuales con los sindicatos de inquilinos. Privatization, deregulation, and public cuts have increased poverty and inequality, marginalizing renters of color and immigrant communities.⁵⁷ Han aumentado el desplazamiento y la segregación de la vivienda por raza y clase, a medida que la política de vivienda ha favorecido cada vez más el desarrollo con fines de lucro y a las personas adineradas. Crecientemente, los residentes de viviendas públicas en los barrios más pobres son inmigrantes y estigmatizados. Los propietarios corporativos ahora centran su atención en vecindarios de inmigrantes de bajos ingresos, para beneficiarse de hacer renovaciones excesivamente caras y negligentes.⁵⁸

En este contexto, los inquilinos se están organizando para defender la vivienda pública y oponerse a los alquileres a precio de mercado. Los inmigrantes y las comunidades de color han estado liderando muchas de estas luchas. En 2021, el público sueco obligó al gobierno a retirar su propuesta de poner los alquileres a precio de mercado. La vivienda

⁵⁴ *Push*, Documentary, 2019; Jennie Gustafsson, "The State of Tenancy: Rental Housing and Municipal Statecraft in Malmö, Sweden," Doctoral Thesis in Geography with Emphasis on Human Geography, Stockholm University, 2022, <https://su.diva-portal.org/smash/get/diva2:1630089/FULLTEXT01.pdf>.

⁵⁵ Christophers, "A Monstrous Hybrid," 893, <https://doi.org/10.1080/13563467.2012.753521>.

⁵⁶ Christophers, "A Monstrous Hybrid," 898, <https://doi.org/10.1080/13563467.2012.753521>.

⁵⁷ Karin Grundström and Irene Molina, "From Folkhem to Lifestyle Housing in Sweden: Segregation and Urban Form, 1930s–2010s," *International Journal of Housing Policy*, July 2, 2016, <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/14616718.2015.1122695>.

⁵⁸ Defne Kadioğlu and İlhan Kellecioğlu, "Flowing Capital-Disrupted Homes: Financialisation and Maintenance of Rental Housing in Sweden," *Antipode* (2023). <https://doi.org/10.1111/anti.12981>.

pública a gran escala ha beneficiado a la sociedad en general, incluidos los grupos marginados y de bajos ingresos – pero debe haber protección de la privatización y de las adquisiciones por propietarios corporativos.

Los inquilinos se defienden

Entrevistamos a varios organizadores de inquilinos tanto en el Sindicato Nacional de Inquilinos como en otros grupos, sobre los impactos de los recortes del gobierno y cómo se están organizando para luchar.

Una inquilina vivió en una vivienda pública del Programa de Un Millón de Hogares desde que emigró de EE. UU. a Suecia. Durante sus primeros 8 años en la vivienda pública, tenía un ingreso bajo, de menos de \$1.000 al mes. Pero el alquiler de su apartamento de 2 habitaciones, que también tenía sala de estar y cocina, era muy asequible, \$200 al mes: "No tenía problemas para pagar el alquiler".

Recuerda: "La vivienda pública en ese tiempo [durante la década de 1970] en Suecia era muy cómoda, no había problemas con la electricidad ni las comodidades... Cerca había un banco, un centro médico apoyado por el gobierno, que ahora está cerrado. El transporte público era bueno, podía ir a cualquier parte en 20 o 30 minutos, acceder al centro de la ciudad, a un centro médico y una biblioteca financiados por los impuestos. [Pero] ahora ya no están ahí – estas cosas desaparecieron... En mi edificio vivían todo tipo de familias, suecos, estudiantes, una variedad de gente. Ahora la mayoría son inmigrantes".

Habla de cómo vio el impacto de los recortes del gobierno con el paso del tiempo. Explica: "Ahora la derecha ha estado dominando el panorama político en Suecia. Están cortando servicios... como la asistencia social, el transporte, la atención médica, mientras reducen los impuestos [a los ricos]. Hay una lista de espera de años para acceder a una vivienda pública", porque el gobierno dejó de financiar la construcción de nuevas viviendas públicas.

"En Suecia, la vivienda pública no es solo para los pobres, es para todos", dice. "Pero con el paso del tiempo, hubo gente en la derecha que se volvió más codiciosa, quejándose de que se debía permitir que las empresas de vivienda pública

obtengan ganancias. En [2011] se aprobó una reforma que lo permitía. A medida que los apartamentos envejecen y necesitan trabajo de mantenimiento costoso, como reemplazar las tuberías, los propietarios [de viviendas públicas y privadas] encuentran maneras de obtener grandes ganancias. Cuando hacen mantenimiento o renovaciones, suman estos costos para aumentar el valor del apartamento y luego obligan a los inquilinos a pagar un alquiler más alto".

Como ejemplo, explica: "Actualmente, vivo en un apartamento alquilado con un propietario de viviendas municipales... Mi arrendador es 'semipúblico' o 'cuasigubernamental' – es una empresa de vivienda [propiedad del gobierno] que recibe muchos subsidios del gobierno para mantener bajos los alquileres, pero [desde 2012] se le permite obtener ganancias, que el gobierno local utiliza para otras cosas y no para las necesidades de los inquilinos... Mi apartamento fue renovado el año pasado, y después de la renovación mi alquiler es un 33% más alto que antes de la renovación. Originalmente, el propietario dijo que sería un aumento del 25% en el alquiler... La renovación la hicieron bien, pero fue cara... Afortunadamente, recibo un subsidio del gobierno, dinero para ayudar con el alquiler, porque reconocen que tengo una pensión baja. El gobierno paga el 80% de mi alquiler".

"Estos propietarios semipúblicos siguen siendo mejores que los propietarios privados", *observa*. "Blackstone ha invertido en nuestro vecindario, son los peores. Tienen el peor historial de responder a problemas ambientales [o de salud] dentro y fuera de sus apartamentos".

Hembra, una empresa perteneciente a Blackstone, compró edificios en vecindarios del Programa de un Millón de Hogares. "Cuando los inquilinos de Blackstone no están de acuerdo con una renovación, el propietario deja de hacer cosas por ellos", dice. "Una mujer tenía grietas en la pared, ¡y Blackstone las cubrió con cinta aislante! Los inquilinos tienen filtraciones con moho en los baños. Blackstone está haciendo una "renovación conceptual" – cambios cosméticos sin arreglar los problemas reales. Suben el alquiler un 50% para el nuevo inquilino, cuando se muda el inquilino actual".

"Estamos luchando, tanto dentro como fuera del Sindicato Nacional de Inquilinos, por el derecho a la vivienda", *continúa*. "No podemos dejar que nuestros derechos desaparezcan por el desagüe... Estamos saliendo a las calles para presionar a los políticos para que cambien la ley. [En 2021], intentaron aprobar una ley que permitía a los propietarios ajustar los alquileres a la tasa de mercado. En abril 2021, la gente protestó contra el alquiler de mercado, más de 200 organizaciones en todo el país. Yo participé en estas protestas nacionales. El partido más afín a la gente de bajos ingresos, el partido de izquierda, se plantó y dijo que no iba a aprobar esta ley, que el primer ministro debía dimitir".

"Las manifestaciones en todo el país provocaron la caída del gobierno. En junio, el Primer Ministro abandonó el gobierno y el nuevo gobierno retiró el alquiler de mercado de la mesa", *dice*. "Esto no resuelve todos nuestros problemas de vivienda. Los gobiernos locales están tratando de vender las viviendas públicas, convertirlas en condominios. Necesitamos que el gobierno vuelva a construir muchos más apartamentos con alquiler bajo".

Ilhan Kellecioglu vive en Estocolmo y es inquilino de un edificio que Blackstone adquirió y luego vendió a otro propietario corporativo. Es miembro de la organización de inquilinos Ort Till Ort. A continuación, publicamos un resumen mínimamente editado de nuestra conversación.



Su familia tiene una historia interesante de mudarse a una vivienda pública, como refugiados?

Ilhan: Mi padre llegó a Estocolmo, Suecia, en 1983, desde Turquía. Vivió en una vivienda pública. Como era refugiado político, un sindicalista que huyó de Turquía, le dieron un apartamento y ropa. Mi familia vivió primero en una casa de alquiler de dos pisos, vivienda pública, en Uppsala.

En 1987, mi familia se mudó a Vårby Gård en Estocolmo, a un apartamento de 5 habitaciones, también vivienda pública que era parte del Programa de Un Millón de Hogares. Era barato en aquellos tiempos. Los interiores eran buenos. Éramos mis dos padres y mis hermanos, 4 hijos. Mis padres trabajaban en la industria. La mayoría de mis vecinos eran inmigrantes, tal vez el 80%. Y ahora esas casas son propiedad de Hembra [previamente una compañía de Blackstone en Suecia].

Nos mudamos a una ciudad más pequeña, Norberg, en 1992, y mis padres compraron su propio apartamento, en una cooperativa de vivienda. La cooperativa incluía cuatro apartamentos enormes, era un colectivo con otras personas. Cada uno tenía su propia entrada y cocina. No había restricciones de precios en la reventa [a diferencia de las cooperativas de vivienda asequible anteriores que limitaban los precios de reventa para preservar la asequibilidad]. Pero era de copropiedad.

Ese fue el mejor apartamento que tuvimos. Era muy céntrico, un lugar lujoso donde vivir, pero de clase trabajadora, con inmigrantes. Cerca había tiendas, mercados, un quiosco donde trabajaba mi padre.

Hoy en día es más difícil para los migrantes obtener estatus permanente. Cambió la ley. Las personas con estatus permanente tienen mucho mejor acceso a la salud y la educación, en comparación con las personas sin estatus permanente, cuya salud está empeorando... La gente con menos recursos tiene preocupaciones por el trabajo y la vivienda. El gobierno nacional ha retirado su responsabilidad y la ha dejado en manos de los municipios. Pero a menudo los municipios no tienen acceso a terrenos para construir... así que ahora hay menos vivienda disponible que la que necesita la gente.

En 2013, viví en una vivienda pública de propiedad municipal, cuando era estudiante, en Estocolmo. No esperé tanto para conseguirla, solo tres meses. No tenía cocina, solo una placa eléctrica; compartía una cocina con otros estudiantes. El alquiler eran solo 300 euros mensuales [unos \$400],⁵⁹ y eso incluía la electricidad y el agua. Se consideraba muy barato y accesible, en comparación con hoy, cuando los estudiantes se ven obligados a elegir otro lugar para estudiar que no sea Estocolmo [debido a la falta de vivienda disponible]. Pagaba con descuento de estudiante por el wifi, 10 euros [\$13]. Mis ingresos entonces rondaban los 1.000 euros [\$1.300] al mes, de los cuales unos 300 euros [\$400] mensuales eran un subsidio estudiantil del gobierno, y el resto un préstamo. Trabajaba a tiempo parcial.

Después de la universidad, en 2013, viví en Husby, Estocolmo, en el apartamento de mi hermano, que estaba bajo el sistema de control de alquiler. El alquiler eran 350 euros [unos \$465] al mes, por una habitación con cocina. El propietario en ese tiempo era Stendörren, un [propietario corporativo] que... un año después... vendió [la propiedad] a Grafslund, otro propietario privado de viviendas de alquiler, que la vendió a Blackstone en 2016.

En 1996, el gobierno vendió viviendas públicas a propietarios con fines de lucro. Muchas empresas municipales vendieron su vivienda. Dijeron que se necesitaba dinero para renovar los apartamentos. Vendieron 1.500 unidades de vivienda pública aquí en Husby, a cambio de comprar un número menor de apartamentos, 100 unidades, en el centro de la ciudad de Estocolmo.

En 2019, Blackstone vendió muchos de sus [bienes suecos](#) al arrendador corporativo alemán Vonovia. En ambos Vonovia y Blackstone, Blackrock es la accionista principal. Ahora Vonovia [a través de su filial Victoriahem] tiene 1.528 apartamentos en mi vecindario. La mayoría del resto, 2.370 apartamentos, son viviendas públicas propiedad del municipio. Algunas son cooperativas propiedad de las Casas Colectivas de Estocolmo [Stockholm Kooperativa Bostadbolag]. La mayoría de los residentes aquí son inmigrantes de clase trabajadora.

⁵⁹ Conversión de euros a dólares calculada según las tasas de cambio de 2013.

Mi alquiler ahora [en 2021] son 710 euros [unos \$840]⁶⁰ al mes, excluyendo agua, electricidad y wifi, por dos habitaciones, 47 metros cuadrados. Me mudé a un nuevo apartamento renovado por un aumento del alquiler, una cocina renovada con encimeras nuevas y un horno moderno. Esto representa alrededor del 25% de mi salario antes de impuestos (y menos de un tercio de mi salario después de impuestos). Mi alquiler no ha aumentado desde entonces. He sido parte de dos sindicatos de inquilinos, local y de distrito [niveles del Sindicato Nacional de Inquilinos de Suecia].

¿Cuál es el papel actual de la vivienda pública en tu vecindario?

Ilhan: En mi distrito, la mayoría de las viviendas son públicas, muy buenas viviendas públicas. En 2007, la comunidad local tuvo una lucha contra los propietarios de viviendas públicas cuando había planes de renovación. Los propietarios propusieron un aumento del alquiler del 70%. Hubo muchas protestas y negociaciones. Como había 6 sindicatos locales de inquilinos, se movilizaron. La empresa pública bajó el aumento del alquiler al 22% por una renovación básica, al 27% por una renovación "de lujo" con microondas y otras comodidades.

Los inquilinos son de muy bajos ingresos. Así que esto es duro para ellos, estaban luchando por un aumento del 0%. La mayoría son inmigrantes, de Eritrea, Somalia, Irak, Irán, Turquía, están aquí desde principios del 2000. Después de la renovación, según los políticos, regresó el 95%; Dado que antes tenían un alquiler bastante barato, el aumento seguía estando al alcance de la mayoría.

Tenemos que entender la historia. En 2011, hubo una directiva del gobierno de que los propietarios municipales [de viviendas públicas] deben regirse bajo "principios de lucro". Desde entonces, el mantenimiento ha disminuido, la calidad ha disminuido, pero los alquileres han aumentado y el valor de mercado de las empresas ha aumentado.

Los propietarios privados se han hecho más grandes. Desde 2012, están entrando propietarios globales.

⁶⁰ Según las tasas de cambio de 2021.

Pero vemos la influencia del control democrático más en la vivienda pública, no en la privada.

A pesar de nuestro sistema de fijación de alquileres basado en el "valor de utilidad", no en la tasa de mercado, los propietarios privados han encontrado lagunas legales para aumentar los alquileres.

Ahora, los apartamentos que se construyeron en la década de 1970, que tienen 50 años de antigüedad, necesitan renovaciones para prolongar su vida útil otros 50 años. Pero los propietarios lo están haciendo a bajo precio y de mala calidad, para que solo duren 20 años.

Los propietarios privados no están haciendo renovaciones. Solo cuando el apartamento está vacío, unidad por unidad. No cambian las tuberías. Ponen pisos nuevos, instalan nuevos [electrodomésticos] y luces – cambios que, bajo el sistema de fijación de rentas, el "valor de utilidad" permite aumentar el alquiler por 55% en estos casos. Pero hay problemas con el mantenimiento en los patios y pasillos.

Por otro lado, las empresas de vivienda pública hacen renovaciones, pero no aumentan tanto el alquiler, entre un 20 y un 30% según el tipo de renovación (aunque esto está cambiando, recientemente estamos viendo que las empresas de vivienda pública aumentan más el alquiler). La mayoría de los inquilinos regresan después de la renovación. Esas renovaciones no son lujosas (en términos de electrodomésticos) pero sí de buena calidad, sigue siendo un apartamento de buena calidad.

¿Por qué se organizan contra los propietarios corporativos y cuáles son sus demandas?

Ilhan: Exigimos que el municipio [el gobierno local] vuelva a comprar las casas [corporativas] en el barrio de Husby. Luchamos por la socialización de las propiedades corporativas, para convertirlas en viviendas públicas. La mayoría de los apartamentos de Husby son propiedad pública, y la experiencia con un propietario público es mucho mejor que con los privados.

El municipio privatizó la vivienda pública en Husby hace 25 años, en 1996. Desde entonces, 1.500 arrendatarios en este barrio, el 40% de los de las unidades familiares, han

vivido en viviendas que cambiaron de dueño 9 veces. Blackstone empezó a comprar propiedades en Husby en 2016 [y luego vendió sus acciones a Vonovia en el 2019]. Los inquilinos han sufrido falta de mantenimiento, aumentos de alquiler, problemas con propietarios privados.

Hoy en día, los dos mayores terratenientes privados de Suecia son transnacionales. Hacen renovaciones, aumentan los alquileres y desalojan.

Hay que fortalecer las empresas municipales de vivienda y abandonar la "orientación al lucro". Fortalecer los sindicatos locales de inquilinos y el papel de los habitantes en estos.

Hay una falta de vivienda pública, 800.000 personas en la [lista de espera del gobierno en Estocolmo para viviendas públicas y privadas] con 4.000 personas más que se unen cada mes, la mayoría de la gente joven está preocupada por su futura vivienda. El Estado debe intervenir y crear su propia empresa pública de construcción, y construir más viviendas públicas. Esto disminuirá los alquileres de todos los apartamentos.

Ahora estamos viendo patrones similares a los de Estados Unidos, donde las personas de bajos ingresos están siendo expulsadas de las ciudades. La gentrificación es muy poderosa. Nos estamos organizando en contra de esto.

Vivo en uno de los barrios más pobres de Suecia. La policía clasifica nuestro suburbio como de "alta criminalidad", pero tenemos una comunidad muy fuerte. El sistema de asistencia pública se está retirando de nuestro barrio, donde el 85% de la población es de origen extranjero. Las corporaciones están entrando. La gente no sabe a dónde mudarse después.

¿Cómo se organizó Ort Till Ort durante la pandemia de COVID?

Ilhan: En 2019, iniciamos un centro junto con un sindicato y abogados del movimiento para dar asesoramiento gratuito todos los martes, y comenzamos a organizarnos colectivamente en respuesta a los problemas. Vimos que la gente tenía problemas con los aumentos de alquiler, desalojos, y [problemas con] propietarios explotadores.

En 2019 y 2020, organizamos reuniones para preparar manifestaciones contra los alquileres de mercado. Los sindicatos de inquilinos tenían fuerza.

Luego todo se cerró con el COVID. Así que llevamos a cabo una campaña "bandera amarilla", exigiendo tres meses sin pagar alquiler y un paro de los desalojos, tanto en viviendas públicas como privadas. Colgamos banderas amarillas en las fachadas de nuestros apartamentos.

La campaña de las banderas amarillas fue el punto más alto en un momento triste de nuestras vidas. La participación de la gente fue alentadora. Sentíamos que el sistema era injusto para los inquilinos, a favor de los propietarios de apartamentos. El estado ayudó a los propietarios a pagar sus deudas a los bancos cuando llegó el COVID. Mientras tanto,



Durante la pandemia de COVID-19, inquilinos suecos en viviendas públicas y privadas se unen para pedir tres meses sin alquiler y ningún desalojo, colgando banderas amarillas fuera de sus apartamentos. Julia Arce y familia en 2020. (Fotografía: Veronica; Flagga Gult-Husby)

los inquilinos debíamos seguir pagando el alquiler, aunque perdimos nuestros trabajos. Por eso hicimos esta campaña, que se extendió por toda Europa.

Colgamos carteles pidiéndole a la gente que nos llamaran si tenían dificultades para pagar el alquiler. Nos llamaron cientos. Muchos inquilinos de Hembra [anteriormente Blackstone, ahora Vonovia] llamaron, la gente había perdido sus empleos. Les aconsejamos y les pedimos que pusieran una bandera amarilla. Se extendió a nivel nacional e internacional.

Creamos un debate nacional, estos temas se discutieron en el Parlamento. No vimos un aumento en los desalojos por la pandemia. Vonovia, un gran propietario alemán, accedió a posponer los pagos de alquiler, así como varios otros propietarios, [aplazando] el problema hacia el futuro.

A partir de julio de 2020, iniciamos una estrategia y una campaña diferente: socializar Hembra [Vonovia]. Socializar a un propietario privado. Nos influyó la campaña de Berlín [por la expropiación]. Nos informamos sobre las malas situaciones de mantenimiento de los inquilinos y comparamos la diferencia entre los propietarios públicos y los privados.

Entrevistamos a muchos inquilinos y hemos utilizado la campaña para ayudar a los inquilinos individualmente. Los propietarios solucionaron los problemas. Fuimos a los tribunales, al gobierno local, a la televisión nacional sueca, donde hicieron un programa de 1 hora [en 2021]. Así que hay un debate nacional sobre la falta de mantenimiento y la persecución de capital por parte de los propietarios corporativos. Sobre cómo las grandes empresas se han involucrado para beneficiarse a costa de los inquilinos, cuya situación está empeorando.

En junio de 2021, las manifestaciones provocaron la crisis del gobierno sobre la fijación de los alquileres a tasa de mercado. El gobierno se vio obligado a retirarse y se instaló un nuevo gobierno. Fue una gran victoria para todos los inquilinos de Suecia.

La democracia está en crisis en este momento. Pero la gente está empezando a creer de nuevo en organizarse.



Simon Safari vive en una vivienda pública y fue presidente del Sindicato Nacional de Inquilinos en Estocolmo.

¿Cuáles son las ventajas del sistema de vivienda de Suecia?

Simon: Todo el mundo debe tener acceso a una vivienda pública. Es un derecho constitucional en Suecia. Está abierto a todo el mundo y queremos que siga siendo así. Porque si el mercado decide, las empresas solo buscan obtener ganancias, no se responsabilizan del bienestar de las personas en un país.

Queremos que todas las personas tengan derechos, independientemente de sus ingresos. Que la responsabilidad compartida y la solidaridad sean parte de nuestra Constitución.

La vivienda pública se preocupa por el bienestar de las personas, a diferencia del sector privado. Los propietarios privados siempre están revendiendo, su único propósito es ganar dinero.

Hoy pago un alquiler mensual de \$1.200 por un apartamento de 4 habitaciones en una vivienda pública, a solo 26 minutos del centro de Estocolmo. Hay trenes. Mi vecindario es mayoritariamente de clase trabajadora, con algunos inmigrantes.

Viví un tiempo en Los Ángeles, vi la segregación, que era peor. En Los Ángeles, pagaba \$1.600 en alquiler mensual por 3 habitaciones.

De acuerdo con nuestro sistema de fijación de alquileres, cada apartamento tiene un precio basado en las cosas que contiene. No solo en función de las habitaciones y el tamaño, sino también de los artículos [y las comodidades]. Pero solo [aproximadamente la mitad] de los municipios lo implementan, ojalá pudiéramos hacerlo en el resto del país. [El sistema de fijación de alquileres también permite a veces que los propietarios cobren alquileres más altos según la ubicación]. Más cerca de la ciudad, los alquileres son diferentes, son aproximadamente un 33% más altos. Muchas personas no pueden permitirse vivir cerca de la estación de tren.

Los beneficios de la vivienda pública son los servicios, responden rápido si tienes cualquier queja. Vienen a arreglarlo, a un costo razonable en comparación con el sector privado.

Gracias a la vivienda pública, tengo más ingresos disponibles. Puedo ahorrar para la jubilación. Suecia tiene impuestos altos, pero eso significa que [los recursos] se comparten en común. Tenemos impuestos altos, pero ese dinero se usa para la atención a la salud.

La vivienda no debe ser como otras mercancías. Tiene un impacto en la salud.

¿Cuál es tu parte favorita de vivir en una vivienda pública?

Simon: Las personas que viven en viviendas públicas se cuidan más entre sí. Aprenden a vivir juntas. En un centro de vivienda, hay que ... hablar entre la gente, tiene un efecto cultural diferente, cada persona se preocupa por las demás.

Creas una comunidad, y eso es seguridad, la sensación de [estar] seguros. Eso no tiene precio. La gente realmente aprende a vivir junta, aprendes el lado bueno y el lado malo de todos. Tolerarse mutuamente con diferentes culturas y orígenes. Sospechas de las personas si no las conoces, pero si te detienes y hablas con ellas, se convierten en parte de la sociedad.

Nuestro patio triangular tiene muebles y está muy bien para hacer fiestas. Todo el mundo conoce a todo el mundo, te sientes parte de una gran familia. Tengo una vecina mayor,

todas las noches antes de irme a dormir miro para ver si la luz está encendida, si está bien.

A las personas mayores les gusta ver a los niños jugando en el jardín. Puede hacer fiestas quien quiera, pero antes de las 10 de la noche para respetar el sueño. Hay una sala con televisión y una cocina donde podemos hacer pequeñas fiestas sin molestar a los vecinos. Nosotros los residentes lo cuidamos, todos aportan algo de dinero, 100 coronas [unos \$12]⁶¹ por evento. Allí podemos hacer actividades como pintar. Invitamos a escritores a hablar de sus libros. Las familias con niños organizan actividades para los niños, cada cumpleaños utilizan estos espacios. Todo el mundo puede usarlo las 24 horas del día, pero tranquilamente después de las 10 de la noche.

Cuéntanos sobre tu experiencia en el Sindicato Nacional de Inquilinos

Simon: Soy de Persia. Después de la revolución de 1979, salí de allí. Mi esposa es de Finlandia y nos asentamos en Suecia.

He vivido en viviendas públicas en diferentes ciudades durante 40 años. Ahora vivo al sur de Estocolmo.

He sido miembro activo del [Sindicato Nacional de Inquilinos] durante más de 20 años. Me involucré por los vecinos: una mujer mayor me paró y me dijo que participara. Al principio dije: 'No, no me interesa. Porque todos los años me aumentan el alquiler y ustedes no hacen nada al respecto'. Ella dijo, "Si no te gusta, ¡participa y cámbialo!"

Así que empecé a ir a la reunión del sindicato local de inquilinos. Luego me involucré al nivel del condado, luego a nivel regional. Cuando me involucré, vi todas las injusticias, quise pensar en todas estas cosas, no solo en mí. Ser parte de la sociedad y hacerla mejor para todos. Recibí una formación sobre las leyes y los derechos como inquilinos, el sistema.

Ahora soy presidente del Sindicato Sueco de Inquilinos [o Unión Nacional de Inquilinos] en [el Condado de] Estocolmo, que cuenta con 125.000 miembros en la región de Estocolmo,

⁶¹ Conversión de coronas a dólares según tasas de cambio de 2021.

en 26 municipios. Cada condado tiene un pequeño grupo del Sindicato Sueco de Inquilinos. A nivel nacional, tenemos medio millón de miembros.

[En mi municipio,] hay 95.000 habitantes. Alrededor de 12.500 viven en viviendas públicas [de propiedad municipal].

En las reuniones locales, todos hablan de su situación, comparten. Ayudamos a las personas a exigir sus derechos. Tenemos reuniones para ayudar a la gente a conectarse. Tenemos ayuda mutua, la gente se preocupa por los demás. Tocamos la puerta si han estado apagadas las luces del vecino. Lo más importante es que todos conocen a las personas en su entorno. Donde yo vivo, el complejo tiene 140 apartamentos. La gente se conecta.

Es mucho mejor en comparación con la vivienda del sector privado. Tal vez los propietarios privados te cambien el refrigerador en 50 años. En la vivienda pública, lo reemplazarán en 15 a 20 años. En la vivienda pública, tu derecho a renovar el apartamento está incluido en el pago mensual del alquiler. Por lo tanto, es menos costoso si deseas renovar tu apartamento. En cambio, en el sector privado, utilizan cosas pequeñas para subir mucho el alquiler. Suben el alquiler al doble por hacer una renovación básica, como pintar las paredes de sitios que se construyeron hace 50 años.

Cuéntanos cómo el sindicato de inquilinos negocia los alquileres con los propietarios

Simon: Cada condado tiene su propio sindicato de inquilinos [rama] que negocia con los propietarios de ese condado. Participamos en... la fijación de alquileres.

Como mínimo, 3 personas (un moderador, un documentador y un negociador) pueden iniciar una pequeña organización de inquilinos en su área de residencia y negociar.

Tenemos una misión reconocida por el gobierno de negociar con los propietarios privados y públicos. Si [alguien] no está de acuerdo con un ajuste de alquiler, el gobierno revisa el precio de un apartamento similar. El alquiler no debe diferir por más de un 5%. Si el propietario no está de acuerdo, puede acudir a un tribunal superior que decida. Pero a veces se tarda años en llegar a un acuerdo.

En mi municipio, Botkyrka, hay 12.000 apartamentos de vivienda pública cubiertos por las negociaciones del sindicato. Los representamos a todos. Cada año, elegimos representantes para nuestro equipo de negociaciones, 25 personas, que también reciben ayuda de un negociador regional.

El equipo discute con el propietario para qué se necesita dinero. Los aumentos de los alquileres deben coincidir con la inflación. Si el arrendador exige un aumento del 3% en el alquiler, tal vez obtenga un aumento del 1% o 1,5%. Si no hubiéramos negociado, en los últimos 20 años, tal vez los alquileres habrían subido entre un 40 y un 50%.

Todos los años [durante las negociaciones], revisamos los libros de cuentas. Comparamos los costos, lo que fue el alquiler del año pasado, si gastaron todo el dinero y qué hicieron con él. Somos como la gente de los bancos y revisamos todos los números. Si gastaron de modo inteligente o como prometieron, si simplemente ahorraron. Si exigen un aumento de alquiler, deben tener en cuenta el dinero no utilizado. No tenemos ese poder con la vivienda privada, no es un requisito legal.

El proceso dura de 1 a 3 meses. Porque presentamos pruebas... Los representantes locales [de los inquilinos] hablan no solo de alquiler, sino de condiciones de vida. Cuando el propietario afirma que hizo ciertas cosas, mostramos fotos para demostrar que no lo hizo.

El sindicato de inquilinos ofrece capacitaciones sobre cómo negociar si deseas participar. Hay un curso intensivo de 1 semana, que también se puede extender. De ese modo, el equipo de negociación está listo para pelear si hay resistencia. Según la ley, los miembros del sindicato de inquilinos pueden recibir un estipendio por participar en las negociaciones.

Negociamos por los miembros del sindicato de inquilinos en vivienda pública, pero también por los no miembros, lo cual requiere el gobierno. Las negociaciones de alquiler también abarcan al sector privado, pero no son tan fuertes. El propietario se opone, encuentra la manera de deshacerse de los inquilinos que se quejan, cuando se organizan. No son capaces de organizarse con tanto poder como en las viviendas públicas, pero tratamos de ayudarlos. Si hay aumentos de alquiler ilegales, negociamos para recuperar el dinero.

Los propietarios privados controlan 3.500 unidades en Botkyrka. El porcentaje de apartamentos de propiedad privada en Estocolmo está aumentando, da miedo.



Vivienda pública en Suecia. (Fotografía: Holger Ellgaard; CC)

¿Cómo ha sido tu experiencia en vivienda pública, como migrante?

Simon: Llegué a Suecia como migrante. Me dieron la oportunidad de estudiar y me dijeron que me ayudarían en 6 meses con la vivienda y las necesidades diarias. Estudiaba 8 horas al día, en una escuela pública de idiomas para aprender sueco, y estudiaba en casa para aprender lo más rápido que pude.

Después de 6 meses... quería conseguir trabajo. En Persia había trabajado... como técnico de helicópteros. Aquí evaluaron mis títulos y dijeron que, aunque cumplía con los requisitos, para conseguir un trabajo en mi campo, primero debía ser ciudadano. Así que... trabajé en una fábrica de herramientas... como intérprete... Luego para una empresa suiza, aprendiendo sobre plásticos, donde estuve durante 25 años. En 2006, empecé mi propio negocio en la misma línea. Pero ahora estoy con licencia y dedico todo mi tiempo al sindicato de inquilinos.

He vivido principalmente en viviendas públicas, no privadas. Según leo en los periódicos y me cuenta la gente, he aprendido que no tratan bien a las personas en las viviendas privadas.

En la década de 1980, vivía en una vivienda pública, aunque no era ciudadano. El gobierno local me garantizaba una vivienda, incluso si no tuviera suficientes ingresos. El departamento social ayuda a las personas que no pueden pagar el alquiler, durante un tiempo limitado. Tenía un estatus casi como una tarjeta verde.

Después de hacerme ciudadano, pude pedir un préstamo y comenzar mi propio negocio. Antes no podía conseguir préstamos bancarios, hay que vivir como un pobre.

Mientras estudiaba, mi alquiler era el 10% de mis ingresos. 1.500 coronas [unos \$225]⁶² de alquiler. Mi apartamento en una vivienda pública era de 2 habitaciones, con una cocina lujosa y grande. Estaba muy contento. Viví allí con mi pareja de 1987 a 1996, cerca de Uppsala. Como estudiante, el 50% de mis ingresos eran préstamos del gobierno, el 50% eran de trabajar.

Cuando nació mi primer hijo, nos mudamos a un apartamento de 3 habitaciones en una vivienda pública. El edificio era una mezcla de personas de clase trabajadora, jubiladas, estudiantes. En la zona había inmigrantes finlandeses, noruegos y polacos que venían a Suecia a trabajar. Había una escuela y un jardín de infantes cerca de la casa. Mi pareja trabajaba mientras también completaba sus estudios para ser enfermera.

Me mudé a Estocolmo en 1996 después de conseguir el trabajo en la empresa suiza. Mi esposa también consiguió un trabajo y encontramos un apartamento cerca de su trabajo y escuela. Elegimos un nuevo apartamento y nos gustó mucho. No tuvimos que esperar para encontrar un apartamento, había muchos apartamentos vacíos. La empresa municipal de vivienda tenía casi 1.000 apartamentos vacíos, y les gustaba traer a gente con empleos. Pero ahora, hay [mucho] gente en fila para conseguir un apartamento de vivienda pública en Estocolmo.

⁶² Tasas de cambio de 1987.

Llevo casi 20 años viviendo en mi apartamento actual, que se construyó en 1993. Mi alquiler ha aumentado un 80% desde entonces: eran 6.200 coronas [unos \$580]⁶³ cuando me mudé, ahora son casi 11.000 coronas [unos \$1.280].⁶⁴ Esto se debe, con el tiempo, a los aumentos incrementales del 2% por año.

Al principio, cuando me mudé, tenía un salario bajo pero el alquiler era razonable, junto con la electricidad y el teléfono, era casi el 30% de los ingresos combinados de nuestro hogar. Ganaba 20.000 coronas [\$1.880] después de impuestos, y mi esposa unas 16.000-18.000 coronas [unos \$1.500-\$1.690].⁶⁵

Con el tiempo, mi esposa y yo tenemos mejores sueldos. Por esto, [la vivienda] representa entre el 10 y el 15% de nuestros salarios.

Pero hoy en día, no podría permitírmelo si estuviera solo. Hay otros costos muy altos, al tener que pagar teléfono, electricidad, agua caliente y fría. En mi condado, el municipio paga el agua en las viviendas de propiedad pública, el sector privado no incluye el agua y hay que pagarla por separado. En las viviendas públicas, nosotros pagamos la electricidad y el teléfono.

Tenemos un apartamento de 4 habitaciones. La cocina tiene horno. Tenemos dos autos en el garaje, durante la pandemia nos vimos obligados a tener autos porque no podíamos usar el transporte público. Pagamos extra por el garaje, sin el garaje nuestro alquiler serían 10.200 coronas [unos \$1,190].⁶⁶ Mi edificio es triangular con un patio-jardín en el centro. Hay 148 apartamentos repartidos en 3-4 pisos. Es bastante agradable, cerca de la naturaleza.

El propietario, Botkyrkabyggen, tiene 12.000 unidades de vivienda pública en el área, y es proveedor de vivienda asequible.

En el pasado, cada 15 años se suponía que el propietario de la vivienda pública haría renovaciones para cambiar el color, el refrigerador [sin cargo adicional; los costos ya debían estar cubiertos por el alquiler mensual]. Ahora si pides cambios tienes que pagar

⁶³ Tasas de cambio de 2001.

⁶⁴ Tasas de cambio de 2001.

⁶⁵ Tasas de cambio de 2001.

⁶⁶ Tasas de cambio de 2021.

extra, 200 coronas [unos \$23]⁶⁷ más al mes. Pagamos 400 coronas [\$46]⁶⁸ menos, porque decidimos no hacer las renovaciones. Nos gustaría renovar y 400 coronas es asequible, pero si las cosas funcionan, ¿por qué renovar?

En 2012, el gobierno cambió el modelo de fijación de rentas. Todo se redefinió según nuevos parámetros, ahora todo tiene un precio además del alquiler básico...

Los hogares de mi edificio son mixtos, eso es lo bueno de la vivienda pública. Es para todos, hay familias, personas solteras, mayores, inmigrantes, de todas las edades. Cada año se muda aquí gente nueva. Al propietario le interesan las poblaciones mixtas, las familias con niños, las personas jubiladas. Es un lugar especial y tranquilo para los jubilados. Desafortunadamente, es más caro [en comparación con otros barrios]. La mayoría de los residentes son de clase media, como yo, los que tienen una buena pensión pueden permitírselo. Hay una minoría de personas de bajos ingresos, jubiladas, estudiantes, con apartamentos más pequeños, de 1 habitación. Las familias con niños reciben un ingreso adicional de 1.000 coronas [unos \$116]⁶⁹ por niño menor de 18 años [a través de la asistencia social], cosa que ayuda a que las familias puedan vivir aquí.

A menudo, los migrantes van primero a lugares más baratos y luego se mudan a un lugar mejor. Pero tal vez al final compran su propia vivienda. Si compras, la ley dice que debes vivir allí al menos 5 años si la quieres vender por un precio más alto, y de lo contrario, debes pagar un impuesto alto [para desalentar el volteo especulativo].

¿Qué lecciones hay?

Simon: Todos somos personas en este planeta. Debido al cambio climático, cada uno de nosotros debe asumir su responsabilidad. No podemos permitirnos vivir con tanto lujo... Si queremos salvar este planeta, tratemos de vivir [ecológicamente]. Nosotros, la gente de este planeta, especialmente los países más ricos, debemos asumir la responsabilidad de ayudar a los más pobres. Todo el mundo debería tener una vivienda de un tamaño adecuado para su familia.

⁶⁷ Tasas de cambio de 2021.

⁶⁸ Tasas de cambio de 2021.

⁶⁹ Tasas de cambio de 2021.

Para los jóvenes de ahora no hay suficiente vivienda para todos, ahora realmente es un problema. El gobierno debe asumir su responsabilidad.

Los precios de mercado dañarán el sistema de vivienda. La vivienda es una necesidad para todos los seres humanos. El gobierno tiene la responsabilidad de cuidarla. No se puede delegar en los inversionistas, porque ellos no tienen la responsabilidad de cuidar a las personas. No se puede dejarlo todo en manos del sector privado. A nivel internacional, tenemos que exigir a los gobiernos que cuiden a las personas. No dejar que Blackstone tome el control. Tenemos que pensar que, como seres humanos, la gente tiene derecho a la vivienda.

Glossary

¿Qué es la vivienda social? Estos son los términos y el lenguaje clave para entender las diferencias entre la vivienda social y nuestro sistema actual de vivienda, que está dominado por la desarrollo de viviendas con fines de lucro, por propietarios corporativos e inversionistas de Wall Street.

Vivienda Social: La vivienda social es una opción pública de vivienda que sea asequible de forma permanente y profunda, protegida del mercado privado, y de propiedad pública o bajo control democrático comunitario. La vivienda social puede ser propiedad de entidades públicas o sin fines de lucro, incluidos los fideicomisos de tierras comunitarias o las cooperativas. Incluye las viviendas públicas para residentes de menores ingresos y las personas más marginadas, así como opciones asequibles para hogares de ingresos bajos y moderados. Puede ser ocupada bajo alquiler por inquilinos, así como por propietarios de viviendas que se hayan organizado en cooperativas de capital limitado o vivan en fideicomisos de tierras comunitarias.

Para frenar la carencia de vivienda y el desplazamiento, creemos que los programas de vivienda social en los EE. UU. deben comenzar por dar prioridad a las personas más necesitadas: A residentes de bajos ingresos y a las personas de color que tienen menos opciones de vivienda. Pero a gran escala, con ejemplos efectivos en todo el mundo, la vivienda social proporciona una opción pública para la mayoría de los residentes, incluidos los hogares de ingresos moderados – para limitar los abusos corporativos y la especulación con nuestros hogares.

Socializar: Poner un recurso o servicio bajo propiedad pública y/o democrática, con administración y gestión para el interés público y garantizar el acceso para que quienes lo necesiten, en lugar de ser propiedad de corporaciones con fines de lucro. Ejemplos de recursos

socializados: la educación pública, la Seguridad Social, el servicio postal y más.

Desmercantilizar: Poner un recurso o servicio bajo propiedad pública y/o democrática, con administración y gestión para el interés público y garantizar el acceso para que quienes lo necesiten, en lugar de ser propiedad de corporaciones con fines de lucro. Ejemplos de recursos socializados: la educación pública, la Seguridad Social, el servicio postal y más.

Desmercantilizar la vivienda: Garantizar que no se pueda comprar y vender la vivienda con fines de lucro. Asegurarse de que todas las personas tengan vivienda, porque el acceso a la vivienda se basa en la necesidad, en lugar de la capacidad de pagarla. Es necesario sacar del mercado de fines de lucro la vivienda, porque los mercados no siempre satisfacen las necesidades humanas: Las personas con poder, e incluso el mismo proceso de intercambio con fines de lucro, excluyen a las personas que no puedan pagar, o que estén expuestas a la discriminación y el prejuicio.

Especulación: Apostar por que un bien valdrá más en un momento futuro. El proceso de comprar tierras, viviendas o productos financieros derivados de bienes inmobiliarios — con la intención de tratarlos como vehículo de inversión cuyo valor aumentará incluso sin un esfuerzo productivo adicional. Estas estrategias de inversión, desde la reventa rápida de propiedades (voltear) hasta la inversión directa predatoria y el comercio en productos financieros oscuros basados en hipotecas o valores de alquiler — a menudo operan a escala global y tienen efectos negativos en la asequibilidad y estabilidad de la vivienda local.

Financiarización de la vivienda: Una tendencia global en los últimos 50 años, donde las políticas gubernamentales han conectado cada vez más los mercados financieros e inmobiliarios, permitiendo el comercio y la especulación en bienes inmobiliarios por inversionistas de Wall Street con fines de lucro. Inversionistas en todo el mundo comercian con la vivienda, la tierra y los productos financieros derivados de bienes inmobiliarios en los mercados financieros globales. La vivienda

está financiada cada vez más por grandes empresas de inversión con fines de lucro con enorme poder; la tratan como un activo para generar ganancias en lugar de como refugio para las personas. La exigencia de ganancias por los inversionistas propulsa los desalojos, los aumentos de alquiler y la gentrificación.

Precios inferiores a la tasa de mercado: Un precio que es más bajo y más accesible para inquilinos, residentes o compradores, en comparación con los precios de "tasa de mercado" que fijan los vendedores para maximizar las ganancias. Los precios "a tasa de mercado" no siempre reflejan los costos reales de producción. La especulación o la demanda de las personas/entidades con más dinero y poder pueden aumentar los precios de las tasas de mercado.

Privatización: Cuando un gobierno vende o transfiere bienes y recursos públicos de la propiedad pública a la propiedad, control o administración con fines de lucro por corporaciones privadas.

Formas de vivienda social

Vivienda pública: Una forma de vivienda social que es propiedad del gobierno. En los Estados Unidos, la vivienda pública es una fuente esencial de vivienda con un precio profundamente accesible para las familias con los ingresos más bajos. Pero durante décadas los legisladores han recortado su presupuesto y descuidado la vivienda pública, por lo que está en mal estado. Han establecido políticas racistas y punitivas que criminalizan a los residentes de vivienda pública. Las viviendas públicas se deben reparar, modernizar y ecologizar completamente. Se deben revocar las políticas que criminalizan a los residentes de vivienda pública.

Fideicomiso de tierras comunitarias (FTC; Community land trust o CLT): Una organización comunitaria sin fines de lucro propietaria de tierras en nombre de una comunidad y que las protege de las presiones del mercado, a menudo para proporcionar asequibilidad de vivienda a largo plazo y desarrollo sostenible. Para asegurar la administración comunitaria de la tierra, los FTC pueden ser gobernados por juntas electas compuestas por residentes de FTC, miembros de la comunidad y

representantes del sector público o sin fines de lucro. Los FTC separan la propiedad de la tierra de la propiedad de los inmuebles que se edifican sobre esa tierra, pero también imponen restricciones de asequibilidad a esta última. Mientras que un FTC mantiene propiedad de la tierra a perpetuidad para retirarla del mercado, por ejemplo, puede arrendar la tierra a bajo costo y a largo plazo a los propietarios de viviendas, posibilitando tenencia de vivienda estable y asequible. Los propietarios de viviendas acumulan riqueza sobre una base de capital compartido o capital limitado, pero tienen restricciones en cuanto a la cantidad de ganancias por las que pueden revender sus casas, para que la vivienda permanezca asequible. Los FTC también albergan cooperativas de capital limitado y propiedades de alquiler asequibles, así como jardines comunitarios, centros infantiles, espacio de oficinas para organizaciones sin fines de lucro [y más](#).

Cooperativa de vivienda de capital limitado o Cooperativa de Vivienda

Asequible: Los inquilinos son los propietarios conjuntos de una propiedad para garantizar que se utilice para las necesidades de las personas, no para el lucro. Los inquilinos acuerdan limitar los aumentos de alquiler, así como el precio por el que se pueden revender los apartamentos, para mantener la asequibilidad.

Agradecimientos

En esta serie de entrevistas: Redacción e investigación por Ameer Chew (Center for Popular Democracy). Apoyo con entrevistas por Abby Ang, diseño [en línea](#) por Jeanette Martin, y revisión por Katie Goldstein y Maggie Corser (Center for Popular Democracy).

Con profundo agradecimiento a nuestros participantes entrevistados:

- Anónimo
- Rabea Berfelde
- Javier Gil
- Astrid Hanisch
- Ilhan Kellecioglu
- Simon Safari
- Sonja Vesala

También agradecemos a los siguientes revisores sus comentarios instrumentales, y a las organizaciones por contribuir información para este proyecto:

- Jarmo Lindén
- Dominika Vergara Polanska
- [Sindicato de Inquilinas e Inquilinos de Madrid](#)
- [Deutsche Wohnen & Co Enteignen](#)
- [Y-Foundation](#)

Agradecemos la colaboración de Bernhard Wernitznig, Francisco Dueñas, Sophia Lövgren, Annika Wahlberg y Sam Freeman en la búsqueda y comunicación con los entrevistados.

Versión en inglés disponible. Traducción al español por Luis López.



Renters Rising es una alianza nacional de inquilinos que trabajan para cambiar el equilibrio de poder entre los inquilinos y las corporaciones inmobiliarias para garantizar que los inquilinos puedan vivir con dignidad.

www.renters-rising.org



Popular Democracy está formada por 50 organizaciones de base en 34 estados y el Distrito de Columbia que, sin pedir disculpas, exigen un cambio transformador para las comunidades de color y de bajos ingresos. Cambiamos radicalmente la política habitual para forjar un gobierno y una sociedad representativos y multirraciales en los que todos podamos prosperar, sin excepciones. www.populardemocracy.org