

La garantía del acceso a la vivienda en el derecho comparado: una perspectiva a nivel mundial

NICOLÁS ALEJANDRO GUILLÉN NAVARRO¹

Profesor titular de derecho administrativo (acred.). Universidad de Zaragoza

1. Introducción
2. Derecho constitucional a una vivienda en Europa
3. Derecho constitucional a una vivienda en América del Norte, América del Sur y Caribe
4. Derecho constitucional a una vivienda en África, Pacífico e Índico
5. Derecho constitucional a una vivienda en Oriente Medio y Asia
6. Cinco visiones de entender el acceso a un alojamiento: Alemania, Suecia, Inglaterra, Estados Unidos y Australia
 - 6.1. Bloque de ayudas para el alquiler: Alemania
 - 6.2. Vivienda pública para todos/as: el caso sueco
 - 6.3. La protección sobre las personas sin hogar (*homeless*): el caso de Inglaterra
 - 6.4. Sistemas ampliados de respaldo habitacional: los casos de Estados Unidos y Australia
7. Conclusión
8. Bibliografía

Resumen

Cada vez más, uno de los principales problemas a los que se enfrenta la sociedad globalizada es el acceso a una vivienda digna y adecuada por parte de la población y que se hace más patente cuando estamos ante colectivos desfavorecidos. Para dimensionar esta problemática, resulta

Artículo recibido el 18/05/2022; aceptado el 01/06/2022.

1. Este trabajo se adscribe al grupo de investigación consolidado ADESTER (Administración, Economía, Sociedad y Territorio), proyecto S22_20R, financiado por el Gobierno de Aragón para el periodo 2020-2022.

interesante hacer un análisis a nivel mundial de cómo los Estados hacen frente a esta situación y si sus textos constitucionales han configurado una esfera de protección a través de la inclusión del derecho a la vivienda en su articulado. En este estudio se analizará dicha situación escogiendo aquellos países que cuentan con un texto constitucional, además de desarrollar cinco modelos interesantes de políticas de vivienda, en concreto, de Alemania, Suecia, Inglaterra, Estados Unidos y Australia.

Palabras clave: *alquiler; vales de viviendas; Kombohus; derecho a la vivienda; personas sin hogar; Wohngeld.*

The right to housing in comparative law: a worldwide perspective

Abstract

One of the main issues in globalized society is the access to decent and adequate housing which becomes even more complex in case of disadvantaged groups and minorities. It is interesting to carry out a worldwide analysis of how States deal with these challenges and whether their constitutional texts provide protection through the entrenchment of the right to housing at the constitutional level. This article analyzes this situation by choosing countries that have a constitutional text, along with five interesting models of housing policies: Germany, Sweden, England, the United States and Australia.

Keywords: rent; housing vouchers; Kombohus; right to housing; homeless people; Wohngeld.

1

Introducción

En un mundo cada vez más globalizado, hay ciertos aspectos básicos para los ciudadanos, como es el acceso a un alojamiento, que es tratado de manera dispar por parte de los Estados. Sobre esta cuestión, hay que tener presente, como punto de partida, el desarrollo económico que presenta el país y el enfoque que tiene cuando de defensa del Estado de bienestar se trata. A ello se suma otro aspecto importante, sobre el cual se estructuran las políticas de vivienda, y es si existe un derecho o reconocimiento constitucional del acceso a una vivienda digna y, si no lo hay, qué incidencia tiene este hecho para poder adoptar medidas al respecto.

En este estudio se pretende dar una visión a nivel mundial de las medidas recogidas en los textos constitucionales de aquellos países en los que se referencia el aspecto habitacional de los ciudadanos. A ello se suma el desarrollo de las medidas adoptadas en cinco países (Alemania, Suecia, Inglaterra, Estados Unidos y Australia) a través de los cuales mostrar las diferencias que existen en el modo de articular acciones o en el simple hecho de la identificación del beneficiario de estas.

2

Derecho constitucional a una vivienda en Europa

Las políticas de vivienda existentes en los países europeos se caracterizan por no seguir un patrón común, dadas las peculiaridades intrínsecas del mercado inmobiliario y, sobre todo, cómo el alza en los precios ha afectado en el acceso a una vivienda. No obstante, la protección a los más desfavorecidos a través de ayudas económicas o la aportación de alojamiento son medidas que sí se pueden encontrar en la mayoría de ellos. De todos modos, otro aspecto a tener en cuenta es la forma mayoritaria de tenencia de la vivienda en los distintos países, que da idea de cómo se va a fomentar el acceso a ello por parte de los poderes públicos, siendo en este caso España, con el modelo de vivienda protegida en propiedad, una auténtica excepción.

Un punto de partida interesante para dimensionar las políticas de vivienda existentes en Europa es el de analizar si existe un derecho a la vivienda en los diferentes textos constitucionales, además de cómo y quién articula las medidas públicas en materia de vivienda. Un primer aspecto a tener en cuenta es que, a pesar de las diferentes formas de gobierno existentes, el derecho a la vivienda está presente en muchos de los textos constitucionales, si bien lo que varía es el enfoque. De todos modos, en Europa coexisten países bajo la esfera de la democracia, pero que en décadas atrás contaban con regímenes políticos de lo más variopintos y que han utilizado la vivienda con diversos fines; véase el régimen franquista en lo que al impulso de la construcción se refiere o, en el ámbito de la antigua URSS, el monopolio que ostentaba el Gobierno respecto a las viviendas en las ciudades, con el otorgamiento de viviendas a los ciudadanos por parte de las autoridades municipales o los departamentos gubernamentales.

En la actualidad, es evidente que el régimen democrático implica de los poderes públicos una defensa de los derechos y las libertades de los ciudadanos. No obstante, nos podemos encontrar que algunas políticas de vivienda todavía tienen alguna reminiscencia del pasado, como ocurre, por ejemplo, con varios países de la extinta Unión Soviética, en donde la vinculación de

los poderes públicos en el ofrecimiento de viviendas es palpable en sus textos constitucionales.

Adentrándonos ya en el ámbito de estudio, si acudimos al conjunto de países de la Unión Europea podemos apreciar que no todos cuentan con un derecho constitucional a la vivienda y, los que lo disponen, lo dimensionan de diferentes modos. En este sentido, analizando los textos constitucionales, se puede encontrar mencionado este derecho, además del caso español, en Bélgica, Finlandia, Polonia, Portugal y Suecia².

Haciendo un breve repaso a la situación de cada uno de estos países, el desarrollo de este derecho y su mención no sigue un patrón uniforme. Así, podemos partir del modelo simple que se puede encontrar en la Constitución belga, que recoge la mención a la existencia, entre otros, del derecho a una vivienda adecuada (art. 23.3), sin que se especifique quién debe articular los mecanismos adecuados de acceso a ese alojamiento adecuado, a excepción de la mención a que las leyes, leyes federales y reglamentos deben garantizar dicho derecho.

La mención directa a los poderes públicos o el Estado en la articulación del derecho a la vivienda sí que se puede encontrar en otros países, e incluso quiénes son los destinatarios preferentes. A este respecto, podemos partir del caso sueco, en el que su Constitución dispone el hecho de que las instituciones públicas garantizan, entre otros, el derecho a la vivienda. Esta redacción contrasta con otras que, aunque son concisas, dan una mayor dimensión de dicho derecho. Así, en Finlandia, su Constitución (capítulo 2, sección 19) establece que los poderes públicos promoverán el derecho de toda persona a la vivienda y la posibilidad de disponer de su propia vivienda. Otro modelo que sigue esta visión es el húngaro, si bien no hay una mención directa a la existencia de un derecho a la vivienda como tal. Así, el artículo 22.2 de la Constitución de Hungría señala que el Estado y las Administraciones locales deben contribuir a la creación de condiciones habitacionales dignas, esforzándose por garantizar el alojamiento a todas las personas sin vivienda.

Como se comprueba, estas redacciones inciden en acercar la posibilidad de disponer de un alojamiento, ya sea con o sin mención de “digno”. No obstante, hay países que van más allá, involucrándose en si ese alojamiento debe ser en propiedad o en la potenciación del mercado de viviendas. Esta es la situación que se puede apreciar en países en los que, aunque no se recoge un derecho como tal, sí que hay mención a la protección en la tenencia de un

2. Para una visión amplia de las políticas de vivienda de estos países se puede consultar: Finlandia: Kärkkäinen (1999); Hungría: Hegedüs y Teller (2005); Polonia: Glocker y Plouin (2016); Portugal: Alves y Gonçalves (2010). Además, una visión global de las políticas de vivienda y vivienda social en Europa se encuentra en Scanlon *et al.* (2015).

alojamiento. Estos son los casos de Grecia, Países Bajos o Italia. Así, en Grecia, el artículo 21.4 de su Constitución recoge como propósito “la adquisición de una vivienda por aquellos que no la tengan o que estén alojados de forma insuficiente”. Este hecho de favorecer la propiedad de una vivienda también se puede observar recogido en la Constitución italiana de 1947, en concreto en su artículo 47, en donde se propugna que la República “favorece el acceso del ahorro popular a la propiedad de la vivienda”; o la Constitución de los Países Bajos de 1814, cuyo artículo 22.2 establece que “Los poderes públicos fomentarán una política orientada a que haya suficientes viviendas”, hecho que ha sido acompañado por la Ley de vivienda de 1901 a través de la cual se ha organizado la provisión de viviendas sociales³.

De todos modos, otros países abogan por un modelo amplio de actuaciones, como es el caso de Polonia. En este sentido, la Constitución polaca, en su artículo 75, establece que los poderes públicos “perseguirán políticas conducentes a satisfacer las necesidades de vivienda de los ciudadanos, en particular combatiendo la falta de vivienda, promoviendo el desarrollo de viviendas de protección oficial y apoyando actividades que tengan como objetivo la adquisición de un hogar para todo ciudadano”. Un modelo que incluso es ampliado en el caso de Portugal, el cual destaca por la extensión del derecho a la vivienda recogido en el artículo 65 de su Constitución. Así, dicho precepto deja de modo claro que “todos tienen derecho, para sí y para su familia, a una vivienda de dimensión adecuada, en condiciones de higiene y comodidad y que preserve la intimidad personal y la privacidad familiar”.

Como se comprueba, el modelo portugués es parecido al español; no obstante, se va más allá, al profundizarse en su texto constitucional cómo se puede asegurar el derecho a la vivienda. A este respecto, se hace mención a medidas concretas, como la vinculación de las políticas de vivienda con los planes de ordenación general del territorio; el fomento de la construcción, ya no solo de viviendas privadas, sino también de viviendas sociales económicas en colaboración con las regiones autónomas y con las autoridades locales; o el impulso a la creación de cooperativas de viviendas y de autoconstrucción. No obstante, acaso lo que más llama la atención es que se recoja la obligación de que el Estado adopte “una política tendente a establecer un sistema de alquiler compatible con la renta familiar y de acceso a la vivienda propia”, situación del todo característica y única si se compara con el resto de los textos constitucionales de los Estados miembros.

3. Sobre las políticas de vivienda en Italia: Civitarese Matteucci (2010). Acerca de las políticas de vivienda en los Países Bajos destaca el trabajo de Lambea Llop (2022), que hace un análisis del modelo de vivienda social y su gestión.

Como se puede apreciar, no todos los Estados miembros cuentan con una mención directa al derecho a la vivienda. En este sentido, siempre la doctrina destaca la situación de Francia, en cuya Constitución no se incluye la existencia de un derecho a la vivienda, si bien esta situación se ha compensado a través de diferentes normas; véanse la Ley Quillot de 1982, la Ley Besson de 1990 y, sobre todo, la Ley Dalo de 2007, que han introducido un derecho al alojamiento, pero sin una dimensión constitucional⁴. En otras situaciones, como en Eslovenia, su Constitución, aunque no recoge específicamente la palabra “derecho”, sí que establece el hecho de que el Estado creará oportunidades para que los ciudadanos obtengan una vivienda adecuada (art. 78). En esta situación también puede encuadrarse Alemania, con acciones conexas de fomento. Así, su Constitución recoge la asignación presupuestaria a los *Länder* para el fomento de la vivienda social (art. 143.c), si bien se establecía para el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2007 y el 31 de diciembre de 2019.

Fuera del ámbito de la Unión Europea, se pueden identificar diferentes países con referencias al acceso a la vivienda en sus textos constitucionales. En un primer bloque englobaríamos a aquellos que cuentan con una referencia directa a este derecho, como son Andorra⁵ o la Federación Rusa, país en donde se recoge el compromiso de que tanto el Gobierno estatal como el autónomo local promoverán la construcción de viviendas y crearán las condiciones para el ejercicio del derecho a la vivienda. Además, se regula otro aspecto importante, y es que se establece que los ciudadanos de escasos recursos que necesiten una vivienda podrán recibirla gratuitamente o mediante un pago asequible de los fondos de vivienda estatales o municipales⁶. Esta visión también se recoge en Bielorrusia, país en el que se dispone la existencia de un derecho tanto a la vivienda, como a un nivel de vida digno que incluye, entre otros aspectos, el de la vivienda. En este sentido, el texto constitucional incluye medidas concretas como el desarrollo de la vivienda estatal y privada y la asistencia a los ciudadanos en la adquisición de vivienda, además de —como ocurría en la Federación Rusa— establecer que el Estado y los Gobiernos autónomos locales concederán viviendas gratuitas o a precios disponibles de conformidad con la ley a los ciudadanos que necesiten protección social⁷. Por último, se puede hacer referencia a Azerbaiyán, donde se observa una implicación económica del sector público al establecerse en su Constitución

4. Acerca de las políticas de vivienda en este país: Stébé (2009, 2016); Inserguet-Brisset (2010).

5. Art. 33 de la Constitución de Andorra de 1993.

6. Art. 40 de la Constitución de la Federación Rusa de 1993, modificada en 2014.

7. Sección 2, art. 48 de la Constitución de Bielorrusia de 1994, modificada en 2004.

que el Estado otorgará préstamos para la construcción de casas y bloques de apartamentos y tomará medidas para implementar el derecho no a la vivienda, sino a la residencia⁸.

Habiéndose analizado este primer bloque de países, en un segundo estarían aquellos en los que, aunque no hay una referencia directa a este derecho, se incluye en sus textos constitucionales la obligación del Estado de emprender acciones tendentes a asegurar un nivel de vida digno, conexionándolo con un conjunto de factores entre los que se incluye la vivienda. En este apartado estarían, por ejemplo, Moldavia o Albania, en donde se incluye una referencia a que el Estado asuma el papel de complementar la iniciativa y responsabilidad privada de algunos aspectos como es la satisfacción de las necesidades de vivienda de sus ciudadanos⁹.

Un último país por destacar es Ucrania, país en el cual millones de ciudadanos han perdido su hogar como consecuencia de la guerra. Su Constitución precisamente recoge el derecho a la vivienda, acompañándose de la obligación del Estado de crear las condiciones que permitan a todo ciudadano construir, comprar en propiedad o alquilar una vivienda. Además, la Constitución ucraniana incluye la posibilidad de proporcionar vivienda de forma gratuita o a un precio asequible a aquellos ciudadanos que necesitan protección social¹⁰.

3

Derecho constitucional a una vivienda en América del Norte, América del Sur y Caribe

Al igual que se ha dicho anteriormente, se pueden establecer dos grupos de países a diferenciar según quede reflejado expresamente un derecho a la vivienda o bien se establezcan otras medidas por parte del sector público con el objeto de asegurar el acceso a un alojamiento digno.

En el primer bloque se incluiría, por ejemplo, a Brasil, que considera la vivienda como un derecho social; Cuba, que hace efectivo este derecho a través de programas de construcción de viviendas; Guayana; Haití; México; Nicaragua, que establece el derecho a una vivienda digna, cómoda y segura que garantice la intimidad familiar; o Bolivia, en donde se establece que toda persona tiene derecho a un hábitat y una vivienda adecuados que dignifiquen la vida familiar y comunitaria, hecho al que se añade la promoción del desarrollo de la vivienda de beneficio social, destinada preferentemente a familias

8. Art. 43 de la Constitución de Azerbaiyán de 1995, modificada en 2016.

9. Art. 47.1 de la Constitución de Moldavia de 1994, modificada en 2016; art. 59 de la Constitución de Albania de 1998, modificada en 2016.

10. Art. 47 de la Constitución de Ucrania de 1996, modificada en 2019.

de escasos recursos, a colectivos desfavorecidos y a zonas rurales¹¹. A estos países se podrían añadir Uruguay, en donde, además de recogerse constitucionalmente el derecho a una vivienda digna, se incluye el hecho de que la ley procurará asegurar la vivienda higiénica y económica, facilitando su finalidad y estimulando la inversión de capital privado para tal fin¹²; o Venezuela, en donde, además de facilitarse el acceso de las familias con escasos recursos a las políticas sociales y al crédito para la construcción, adquisición o ampliación de viviendas, se introduce una delimitación amplia del concepto de vivienda digna, en concreto, una vivienda adecuada, segura y confortable, higiénica, con servicios básicos esenciales apropiados, que incluya un hábitat tal que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias¹³.

La vinculación del derecho a la vivienda con la promoción de planes de vivienda pública o social la podemos encontrar en países como Colombia, Honduras, Paraguay o República Dominicana, que añade también los asentamientos humanos de interés social o el acceso legal a la propiedad inmobiliaria titulada como una prioridad fundamental de las políticas públicas de promoción de vivienda¹⁴. También en este primer bloque encontramos a Ecuador, que conexiona el derecho a la vivienda con diversos aspectos. En este sentido, se incluye el acceso de las personas a una vivienda que asegure una vida digna, con respeto a su opinión y consentimiento. Además, se reconoce a los jóvenes como actores estratégicos en el desarrollo del país, garantizándose, entre otros derechos, el de la vivienda. También, como otros aspectos, se reconoce a las personas discapacitadas el derecho a una vivienda adecuada con facilidades de acceso y condiciones necesarias para atender su discapacidad y para procurar el mayor grado de autonomía en su vida cotidiana; y se establece que el Estado, en todos los niveles de Gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, vinculando, por ejemplo, políticas,

11. Art. 6 de la Constitución de Brasil de 1988, modificada en 2017; art. 71 de la Constitución de Cuba de 2019; Parte 1, 26 de la Constitución de Guayana de 1980, modificada en 2016; art. 22 de la Constitución de Haití de 1987, modificada en 2012. En el caso de México, su Constitución de 1917 (última modificación en 2021) establece: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo” (art. 40). Para finalizar, art. 64 de la Constitución de Nicaragua de 1987, modificada en 2014 y, en el caso de Bolivia, art. 19 de su Constitución de 2009.

12. Art. 45 de la Constitución de Uruguay de 1966, reinstaurada en 1985 y modificada en 2004.

13. Art. 82 de la Constitución de Venezuela de 1999, modificada en 2009.

14. Art. 51 de la Constitución de Colombia de 1991, modificada en 2015; en dicho artículo se parte del hecho de que todos los ciudadanos colombianos tienen derecho a vivir dignamente. Art. 178 de la Constitución de Honduras de 1982, modificada en 2013. Art. 100 de la Constitución de Paraguay de 1992, modificada en 2011. Art. 59 de la Constitución de la República Dominicana.

planes y programas para el hábitat y el acceso universal a la vivienda, la mejora de las viviendas precarias, la dotación de albergues, espacios públicos y áreas verdes, el promover el alquiler bajo un régimen especial, el desarrollo de planes y programas para el financiamiento de viviendas de interés social o el garantizar que todas las personas tengan derecho a celebrar contratos de alquiler de vivienda a un precio justo y sin abusos¹⁵.

En ocasiones, el acceso a la vivienda se vincula con colectivos muy específicos, como las clases trabajadoras. Esta situación ocurre en Guatemala, cuya Constitución recoge que el Estado apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales para que los trabajadores opten por una vivienda adecuada y cumplan los requisitos de salud. A ello se añade otro aspecto muy interesante, y es que se obliga a los dueños de empresas a proporcionar a sus trabajadores, en los casos que establezca la ley, unidades de vivienda adecuadas¹⁶.

Respecto al segundo bloque, en donde no hay una referencia directa al derecho a una vivienda, se encontraría, por ejemplo, Argentina, que señala que la ley establecerá el acceso a una vivienda digna, hecho que va más allá, por ejemplo, en Panamá, en donde se dispone que el Estado establecerá una política nacional de vivienda con el fin de proveer de vivienda a todas las personas, especialmente a las de los grupos de menores ingresos¹⁷.

Para finalizar, también resulta muy interesante la alusión en los textos constitucionales a la vinculación del acceso a la vivienda con el orden económico, como ocurre en El Salvador, cuya Constitución declara de interés social la construcción de viviendas, procurándose por el Estado que el mayor número posible de familias salvadoreñas sean propietarias de su vivienda; o en Costa Rica, que apuesta por el hecho de que el Estado promoverá la construcción de vivienda popular y creará el patrimonio familiar del trabajador¹⁸.

Como se comprueba, la variedad de tratamiento del derecho a la vivienda es evidente. Es verdad que en el ámbito de América Latina y Caribe cabe señalar que se han producido importantes reformas económicas orientadas al mercado y al sector privado de la vivienda, configurándose históricamente unas políticas de vivienda de interés social en las que el sector público ha asumido un papel activo ya sea como agente regulador del sistema, gestor de subsidios o agente “subsidiario” del sector privado. Por su parte, el sector

15. *Vid.* arts. 30, 43, 47 y 375 de la Constitución de Ecuador de 2008, modificada en 2021. Sobre las políticas de vivienda en este país: Durán *et al.* (2020) y Acosta (2009).

16. Art. 105 de la Constitución de Guatemala de 1985, modificada en 1993.

17. Art. 14 bis. de la Constitución de Argentina de 1853, reinstaurada en 1983 y modificada en 1994. Art. 117 de la Constitución de Panamá de 1972, modificada en 2004.

18. Art. 119 de la Constitución de El Salvador de 1983, modificada en 2014. Art. 65 de la Constitución de Costa Rica de 1949, modificada en 2020.

privado ha asumido la responsabilidad en la construcción de viviendas de interés social, proporcionando crédito hipotecario a su financiamiento en condiciones de mercado (véanse, por ejemplo, Chile, Costa Rica y Colombia). A ello se añade un hándicap importante como es la falta de atención al déficit cualitativo de vivienda, a los suelos para vivienda de interés social y al mercado secundario de esas viviendas¹⁹. En la actualidad, el empobrecimiento de la vida urbana, el gran número de viviendas que se encuentran en condiciones inadecuadas para sus ocupantes y el déficit habitacional constituyen serios problemas políticos, sociales y económicos, circunstancias con las que se han de enfrentar las políticas de vivienda y a las que hay que sumar una importante dificultad como es la escasa financiación disponible al respecto para implementar programas efectivos de mejora.

4

Derecho constitucional a una vivienda en África, Pacífico e Índico

Dentro de los textos constitucionales actualmente vigentes en los diferentes países del continente africano y de regiones de Pacífico e Índico, se puede encontrar también regulado el derecho a la vivienda, dando en algunos casos un enfoque parecido al europeo. No obstante, no en todas las Constituciones analizadas hay una referencia directa a la existencia de un derecho a la vivienda, sino que se opta por introducir la adopción o el compromiso del Estado de emprender acciones que favorezcan el acceso a una vivienda.

Partiendo de los países en donde se recoge explícitamente una referencia directa al derecho a la vivienda, podemos aludir a la regulación de Egipto, en donde se garantiza por parte del Estado el derecho a una vivienda digna, segura y saludable, además de indicarse el hecho de que se elabore un Plan Nacional de Vivienda que respete la particularidad ambiental y garantice el aporte de iniciativas personales y colaborativas en su implementación²⁰.

El derecho a la vivienda también se puede encontrar referido en otros países como Cabo Verde. En este sentido, su texto constitucional recoge una visión parecida a la que hemos podido comprobar en algunos textos constitucionales europeos al reconocerse el derecho a una vivienda digna. No obstante, su materialización se enfoca de manera diferente, al establecerse la obligación del Estado de lograrlo a través de la promoción gradual de espec-

19. Visión dada por Held (2000), que analiza las políticas de vivienda en estos países desde un punto de vista social. Véase también el estudio de Sepúlveda y Fernández (2006) en cuanto a la evolución de las políticas de vivienda.

20. Art. 78 de la Constitución de Egipto de 2014, modificada en 2019.

tos globales que afectan al conjunto de la sociedad, como son el desarrollo económico nacional o las condiciones institucionales, regulatorias y de infraestructura adecuadas; todo ello con el objeto de estimular y apoyar las iniciativas de las comunidades locales para estimular la construcción privada y el acceso a una vivienda adecuada. Como se comprueba, la visión es la de que el sector privado asuma esta responsabilidad, dando el ámbito público una base sólida que fortalezca su crecimiento y la aportación de alojamiento²¹.

Como he señalado, el enfoque del derecho a una vivienda digna es muy distinto entre países; así, lo podemos encontrar también en otros textos constitucionales, como el de la República Democrática del Congo, al que se hace referencia en un precepto en el que también se incluyen otros derechos como el del acceso al agua potable y a la energía eléctrica; Burkina Faso, en donde se incluye la vivienda dentro de los derechos sociales y culturales reconocidos por su Constitución, que, además, debe velar por su promoción; Santo Tomé y Príncipe, que vincula este derecho a que el Estado planifique y ejecute una política habitacional inserta en los planes de ordenamiento territorial; o Costa de Marfil, con una redacción más simple en la que se indica que el Estado promueve el acceso de los ciudadanos a la vivienda, en las condiciones que establezca la ley²². Como se comprueba, en este último caso no hay una referencia directa a la existencia de un derecho a la vivienda como tal. En este contexto, se puede hacer referencia también a Nigeria, que cuenta con un modelo parecido al establecerse que el Estado debe orientar sus políticas para que se pueda asegurar que se proporcione a todos los ciudadanos una vivienda adecuada y suficiente; o Argelia, cuya Constitución insta al Estado a que contribuya a que los ciudadanos puedan encontrar vivienda, añadiéndose el hecho de que debe trabajar para facilitar el acceso a un alojamiento a las categorías desfavorecidas²³.

En algunos casos, aunque se reconozca la importancia del acceso a la vivienda por parte de los ciudadanos, no es posible garantizar el mismo. Este el caso de Etiopía, en el que se parte del hecho de que, en la medida en que los recursos del país lo permitan, las políticas tendrán como obje-

21. Parte II, Título III, art. 69 de la Constitución de Cabo Verde de 1980 (modificada en 1992).

22. Título II, Capítulo 2, art. 48 de la Constitución de República democrática del Congo de 2005, modificada en 2011; Título I, Capítulo IV, art. 18 de la Constitución de Burkina Faso de 1991 (modificada en 2015); art. 49 de la Constitución de Santo Tomé y Príncipe de 1975, modificada en 2003; Título I, Capítulo II, art. 38 de la Constitución de Costa de Marfil de 2016.

23. Capítulo II, art. 16 de la Constitución de Nigeria de 1999, modificada en 2011. Acerca de este país se puede consultar el estudio de Odoyi y Riekkinen (2022). En el caso de Argelia, art. 66 de la Constitución de 2020.

tivo brindar a todos los etíopes acceso a la vivienda²⁴. La vinculación del acceso a una vivienda con la disponibilidad económica y los recursos del país, también se puede encontrar en países como Zimbabue; las Maldivas; Mozambique²⁵, que pone la ejecución del derecho de acuerdo con el desarrollo económico nacional y se impulsa la promoción de la construcción privada y cooperativa, así como la accesibilidad a la vivienda en propiedad; o Sudáfrica, en donde, además del derecho a una vivienda de los ciudadanos, se establece que nadie puede ser desalojado de su domicilio, ni hacer demoler su domicilio, sin orden judicial dictada después de considerar todas las circunstancias pertinentes, hecho que también se puede encontrar recogido en la Constitución de Sudán del Sur²⁶. No obstante, hay casos, como el de Fiyi, en que, aunque se parte de esta situación, la de los recursos disponibles, si se alega por parte del Estado que no los dispone para implementar el derecho, es su responsabilidad demostrar que los recursos no están disponibles²⁷. En otras situaciones, como en Marruecos, la Constitución establece la movilización de todos los medios disponibles para facilitar el acceso igualitario de los ciudadanos a condiciones que les permitan el goce de este derecho²⁸.

Sin duda, un aspecto interesante del derecho a la vivienda en estos textos constitucionales es su unión con otros derechos como son el agua potable, la electricidad o el saneamiento, caso último que podemos encontrar recogido en Gambia, Kenia o Uganda²⁹. No obstante, el acceso a una vivienda digna también lleva aparejado el logro de otros aspectos importantes para los ciudadanos, como son la salud y el bienestar. Esta unión de conceptos la podemos encontrar en el texto constitucional de las Seychelles, en donde se reconoce el derecho de todo ciudadano a una vivienda adecuada, digna,

24. Capítulo X, art. 90 de la Constitución de Etiopía de 1994. Derecho a la vivienda que se pone en consonancia con el derecho a la salud pública, la educación, el agua potable, la alimentación y la seguridad social.

25. Capítulo II, art. 28 de la Constitución de Zimbabue de 2013, modificada en 2017, en donde se recoge el compromiso del Estado y de todas las instituciones y organismos gubernamentales de adoptar medidas legislativas, dentro de los límites de los recursos de que dispongan, para permitir que todas las personas tengan acceso a una vivienda adecuada; Capítulo II, art. 23 de la Constitución de Maldivas de 2008; Título III, Capítulo V, art. 91 de la Constitución de Mozambique de 2004 (modificada en 2007).

26. Capítulo 2, art. 26 de la Constitución de Sudáfrica de 1996, modificada en 2012; art. 34 de la Constitución de Sudán del Sur de 2011, modificada en 2013.

27. En el caso de Fiyi se recoge el derecho de toda persona a una vivienda y un saneamiento accesibles y adecuados. Capítulo II, art. 35 de la Constitución de 2013.

28. Art. 31 de la Constitución de Marruecos de 2011.

29. Véase borrador de la Constitución de Gambia de 2020 (Capítulo VI, Parte II, art. 62-1) y Kenia (Capítulo IV, Parte II, art. 43.1 de la Constitución de 2010). En el caso de Uganda, recogido en los objetivos económicos y sociales (XIV) de la Constitución de 1995, modificada en 2017.

conducente a la salud y al bienestar, comprometiéndose el Estado directamente, a través o con la cooperación de organismos públicos o privados, a facilitar la efectiva realización de este derecho³⁰. No cabe duda de que el acceso a la vivienda es algo muy relevante en la consecución del Estado del bienestar, hecho que, por ejemplo, se resalta en la Constitución de Sudán, en la cual se establece la obligación de emprender acciones vinculadas al bienestar social y el logro del desarrollo social, en concreto, el esfuerzo por brindar servicios de salud, educación, seguridad social y vivienda³¹.

Para finalizar, es preciso indicar que, en lo que a políticas de vivienda de países islámicos se refiere, hecho extensible al siguiente apartado cuando nos traslademos a Oriente Medio y Asia, estas no pueden entenderse sin obviar el factor religioso. En este sentido, los principios y prácticas islámicas influyen en muchos aspectos de la vida cotidiana de la sociedad musulmana, como es la percepción de la propiedad y los derechos sobre la tierra. Con ello, la Sharía y los principios islámicos se tornan en esenciales cuando de políticas de vivienda hablamos, ya que deben verse desde ese prisma. Tal es así que en países como Indonesia se puede identificar incluso una mercantilización religiosa en el negocio de la vivienda, con la aparición de la denominada vivienda sharía, en donde se requiere que los residentes sean de la misma religión, cumplan con las reglas de compra y sigan el esquema de pago de acuerdo con la ley islámica, creándose con ello comunidades que tienen como eje el conservadurismo religioso³².

5

Derecho constitucional a una vivienda en Oriente Medio y Asia

Señalado ya anteriormente, muchos de los textos constitucionales analizados recogen la implicación de los recursos públicos en el acercamiento de la población a la disposición de una vivienda digna y adecuada. Esto también es extensible a algunos países de Oriente medio y Asia, como, por ejemplo, Bangladesh, en donde se establece la responsabilidad del Estado en lograr un crecimiento económico planificado y con ello una mejora del nivel de vida de

30. Capítulo III, Parte I de la Constitución de Seychelles de 1993, modificada en 2017.

31. Además, en este precepto se hace mención a la necesidad de trabajar activamente para mantener limpio el medio ambiente natural y la biodiversidad en el país, protegerlo y desarrollarlo de manera que garantice el futuro de las generaciones (Capítulo 2, art. 8 de la Constitución de Sudán de 2019).

32. *Vid.* Sunesti y Putri (2022), Fawaizul Umam (2021) y Rahadi *et al.* (2021).

los ciudadanos para asegurar la provisión de necesidades básicas, como son la alimentación, el vestido, la educación, la atención médica o la vivienda³³.

Estas ideas referidas al logro del bienestar son en muchas ocasiones enlazadas con el ámbito de la vivienda, ya que, aunque hay casos en los que no puede hablarse de la existencia de un derecho como tal, lo que se regula es la ruptura de barreras para que cuestiones básicas para el ciudadano, como el alojamiento, sean accesibles. En otras situaciones, este impulso económico sí que va unido a la identificación de un derecho. Esta situación se identifica por ejemplo en Irán, con el destino de los recursos hacia una planificación de un sistema económico correcto y justo, de acuerdo con los criterios islámicos, para crear bienestar, eliminar la pobreza y abolir todas las formas de privación con respecto a la alimentación, la vivienda, el trabajo, la atención médica y la provisión de seguro social para todos. Además, en esta Constitución se recoge un derecho a la vivienda claro, al reconocerse que todo individuo y familia iraní tiene derecho a poseer una vivienda acorde con sus necesidades, debiéndose poner a disposición, por parte del Gobierno, terrenos para la aplicación de este derecho, dando prioridad a aquellos de mayor necesidad, en particular a la población rural y los trabajadores³⁴.

En otros casos podemos encontrar un compromiso de que el Estado facilitará una vivienda digna. Esta es la situación de Irak, donde se dice que el Estado garantizará la seguridad social y sanitaria a los iraquíes en caso de vejez, enfermedad, incapacidad laboral, falta de vivienda, orfandad o desempleo, y trabajará para protegerlos de la ignorancia, el miedo y la pobreza, y les proporcionará vivienda y programas especiales de atención y rehabilitación³⁵. Esta situación se identifica también en Kazajistán, en donde se establece que los ciudadanos que necesiten vivienda serán provistos de la misma a un precio asequible de los fondos estatales de vivienda; o Georgia, que establece que el Estado asegurará un mínimo de subsistencia y vivienda digna³⁶.

En algunos países no se habla directamente de un derecho a la vivienda, sino de la articulación de condiciones para su obtención; véase Corea del Sur, Sri Lanka o Turquía, en donde se vincula la programación de medidas para resolver la problemática de la necesidad de vivienda a las características de las ciudades y las condiciones ambientales³⁷. Por el contrario, sí que podemos encontrar referencia directa a este derecho en países, además de

33. Art. 15 de la Constitución de Bangladesh de 1972, reestablecida en 1986 y modificada en 2014.

34. Arts. 3, 31 y 43 de la Constitución de Irán de 1979, modificada en 1989.

35. Art. 30 de la Constitución de Irak de 2005.

36. Art. 25 de la Constitución de Kazajistán de 1995, modificada en 2017; art. 5.4 de la Constitución de Georgia de 1995, modificada en 2018.

37. Art. 25 de la Constitución de Corea del Sur de 1972, modificada en 2016; capítulo VI, art. 27.2 de la Constitución de Sri Lanka de 1978, modificada en 2015; art. 57 de la Cons-

Irán, como Kirguistán, Nepal, Palestina, Timor Oriental o Tayikistán, país en donde incluso se dice que el Estado garantizará este derecho a través de la construcción de viviendas estatales, públicas, cooperativas e individuales³⁸. Caso parecido ocurre en Turkmenistán, cuya Constitución dispone, además de que todo ciudadano tendrá derecho a una vivienda, que tiene el apoyo del Estado para obtener o adquirir una vivienda confortable y la construcción de viviendas individuales. A ello se añade el reconocimiento de la inviolabilidad del domicilio y el que nadie puede ser privado de su vivienda sino por las causas establecidas por la ley³⁹.

6

Cinco visiones de entender el acceso a un alojamiento: Alemania, Suecia, Inglaterra, Estados Unidos y Australia

La vivienda social como mecanismo de aportación de alojamiento para personas con dificultades en el acceso a un alojamiento digno ha sido durante décadas una herramienta útil para los poderes públicos. Su configuración ha variado según el contexto histórico y los países, transitando desde una intervención y gestión directa desde el ámbito público a la progresiva intervención de entidades privadas que han ido asumiendo progresivamente esta labor. A ello se suma el hecho de que la aportación de alojamiento ha dado paso a la existencia de importantes bloques de ayudas que fomentan así la redistribución del acceso a un alojamiento en diferentes tipos de cesión. Con todo ello, resulta interesante hacer un breve repaso de la situación actual, incidiendo en los casos más interesantes a nivel mundial.

6.1

Bloque de ayudas para el alquiler: Alemania

En el caso de Alemania cabe señalar que, en lo que a políticas de vivienda se refiere, son los *Länder* los que asumen esta labor en detrimento del Gobierno

titución de Turquía de 1982, modificada en 2017. La Constitución turca también incluye el apoyo a los proyectos de vivienda comunitaria.

³⁸. Art. 46 de la Constitución de Kirguistán de 2010, modificada en 2016. Art. 37 de la Constitución de Nepal de 2015, modificada en 2016; curiosamente con una redacción muy clara, todo ciudadano tendrá derecho a una vivienda digna; ningún ciudadano podrá ser desalojado de la vivienda de su propiedad, ni usurpada la vivienda, salvo de conformidad con la ley. Art. 23 de la Constitución de Palestina de 2003, modificada en 2005. Art. 58 de la Constitución de Timor Oriental de 2002. Art. 36 de la Constitución de Tayikistán de 1995, modificada en 2016.

³⁹. Art. 51 de la Constitución de Turkmenistán de 2008, modificada en 2016.

federal, que asume el apoyo económico. Haciendo un análisis de las políticas de vivienda emprendidas en los últimos años, cabe identificar una apuesta por favorecer el acceso de colectivos con necesidad de vivienda a viviendas de alquiler asequibles y prevenir que familias con niños puedan quedarse sin un alojamiento.

Con ello, un bloque importante de ayudas va destinado a empresas del mercado inmobiliario, cooperativas, constructores individuales, recibiendo préstamos o subsidios a cambio de que alquilen viviendas a estos colectivos. Lógicamente estamos hablando de personas con necesidades, hogares con bajos ingresos, así como familias y otros hogares con niños, padres solteros, mujeres solteras embarazadas, ancianos o personas sin hogar. Con ello, los beneficiarios de estos fondos públicos aceptan alquilar el alojamiento objeto de estas ayudas, por lo que estos subsidios públicos (subvenciones o desgravaciones fiscales) cubren la brecha entre la renta percibida y la renta de costo. Del conjunto de programas de vivienda existentes, se pueden destacar dos por su incidencia, como son los comúnmente denominados *Wohngeld* y *Baukindergeld programme* (KfW).

En cuanto al primero, el programa de ayuda a la vivienda *Wohngeld*, su regulación se concreta en dos normas, que son la *Wohngeldgesetz* (WoGG), de 24 de septiembre de 2008, y su desarrollo a través de la *Wohngeldverordnung* (WoGV), de 19 de octubre de 2001, ambas modificadas en 2021.

Esta ayuda puede ser destinada tanto a inquilinos como a propietarios-ocupantes. Con ello, sobre todo estas ayudas van a tomar como referencia tres aspectos como son el número de miembros del hogar a considerar, los ingresos totales y el importe de la renta subvencionable o de la carga a asumir en el caso de propietarios (véanse, por ejemplo, intereses, costos de gestión y mantenimiento de la vivienda). Con respecto al alquiler subvencionable, hay que tener presente la fijación legal para todos los municipios de Alemania de un nivel de alquiler, por lo que las ayudas parten de la situación real del mercado de la vivienda en cada localidad. Con ello, el nivel de renta de un municipio determina el monto máximo hasta el cual se puede subsidiar la renta o la carga (en el caso de propietarios). Los niveles de renta se asignan por separado para los municipios de más de 10 000 habitantes y combinados a nivel distrital para los municipios de menos de 10 000 habitantes⁴⁰.

También hay que tener presente que la base para la evaluación del subsidio tiene presente el alquiler que debe abonarse, incluyéndose el alquiler

40. Una visión de este programa e incluso un formulario para el cálculo de la ayuda se pueden encontrar en Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2019, 2020) y Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2022).

“frío” bruto. Esto significa que se tienen en cuenta los gastos de agua, residuos y alcantarillado y gestión de la propiedad, pero no así la electricidad o el agua caliente. No obstante, respecto a la calefacción se puede encontrar en la ley el destino de cantidades mensuales para reducir los costos de calefacción de acuerdo con el número de miembros del hogar, hecho respaldado por programas como el de protección del clima (*Klimaschutzprogramm*) o la Ley de fortalecimiento de las prestaciones de vivienda (*Wohngeldstärkungsgesetz – WoGStärkG*), de 30 de noviembre de 2019. Por último, en cuanto a la ayuda, esta se paga al inquilino por adelantado. No obstante, también se puede pagar directamente al arrendador, previo consentimiento por escrito de la persona con derecho a la prestación de vivienda, hecho que incluso no es necesario en algunos casos excepcionales.

Otro bloque de ayudas a mencionar es el denominado programa *Baukindergeld* del Gobierno federal, que se destina a familias con niños y padres solteros que quieren comprar su primera casa. Para el acceso a la ayuda se establece un máximo de ingresos económicos familiares, siendo de 90 000 euros por un hijo, más 15 000 euros por cada hijo adicional. Con ello, la ayuda es de 12 000 euros por niño (1200 euros al año, durante 10 años), aumentándose por cada hijo adicional (por ejemplo, 24 000 euros en el caso de 2 hijos o 36 000 euros si hay tres hijos, ambas cantidades totales para 10 años).

6.2

Vivienda pública para todos/as: el caso sueco

De entre todos los sistemas públicos de vivienda existentes en Europa, el sueco destaca por su configuración y destino poblacional. En este sentido, lejos de centrarse exclusivamente en colectivos desfavorecidos, nos encontramos ante un sistema abierto, tal y como se desprende de su denominación *Allmännyttig*, que podría ser traducido como “en beneficio de todos/as”, y es que la vivienda pública debe ser accesible para el conjunto de la población, independientemente de su origen social, económico, étnico o de otro tipo.

Desde sus orígenes, el modelo sueco de vivienda pública ha sido moldeado por el Gobierno con el objeto de mejorar ya no solo los estándares de vivienda, sino también la calidad de vida de la población. Articulado a través de los municipios, en muchas ocasiones se ha asumido la construcción de vivienda con actuaciones sin precedentes, como el Programa del millón de hogares, emprendido entre los años 1965 y 1974. Cabe decir que el origen de este programa estaba marcado por la escasez de viviendas y las demandas de estándares de vivienda más altos, lo que llevó al Gobierno a emprender esta actuación no libre de polémicas más aún cuando en unos pocos años Suecia pasó de tener un

déficit a un excedente habitacional dado por dos hechos como fueron la rápida expansión del parque inmobiliario y el estancamiento económico⁴¹.

Como herencia de este programa, hay que mencionar la intervención planificadora y cómo la creación ya no solo de edificios de gran calidad, sino sobre todo de entornos seguros, marcó sin duda la estructuración y finalidad de los siguientes programas de vivienda.

Hoy en día, de nuevo la falta de vivienda ha vuelto a revivir la necesidad de articular nuevos programas en los que los municipios, a través de empresas públicas de vivienda (*allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*), asumen un vital protagonismo. En ese sentido, hay que mencionar que estas empresas (más de trescientas) gestionan casi el 20 por ciento del *stock* de viviendas de Suecia, la mitad del sector de alquiler, teniendo en cuenta que alrededor de un tercio de la población de Suecia vive en una vivienda de alquiler. Su regulación se articula a través de la Ley de empresas municipales de vivienda sin fines lucrativos de 23 de junio de 2010 [*Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*], la cual entró en vigor en 2011.

Básicamente, estas empresas públicas gestionan inmuebles en los que se ceden apartamentos residenciales en régimen de arrendamiento y promueven la oferta de vivienda local en el municipio (art. 1), articulándose sus actuaciones a través de una autofinanciación, por lo que la actividad de estas empresas se basa en los ingresos provenientes de los alquileres. Conviene precisar que la actuación de estas sociedades está minuciosamente calibrada normativamente con el objeto de no distorsionar la competencia. Debe tenerse en cuenta que nos encontramos ante una inmersión directa del sector público en el mercado inmobiliario, con una importancia nada desdeñable a tenor de los datos anteriormente referidos. Acerca de la conveniencia de esta intervención, más aún cuando el sector privado podría asumir esta posición y dado el hecho de que el fin social desaparece al no haber identificado un destino de estos alojamientos hacia colectivos desfavorecidos, la Ley deja claro que las empresas públicas de vivienda deben operar sin fines de lucro y con una finalidad de beneficio público. Así, el municipio, con estas actuaciones, debe aclarar qué interés persigue y qué beneficios puede traer para sus habitantes. Por otra parte, este posicionamiento público se estructura en torno a un hecho relevante como es la ausencia de beneficios financieros para lograr un equilibrio con el sector privado.

Como he señalado anteriormente, un aspecto clave de estas políticas de vivienda es que se destinan a todos los ciudadanos, independientemente de sus ingresos, antecedentes, edad y situación familiar, todo con el objeto de evitar la estigmatización de las urbanizaciones públicas o las zonas residenciales.

41. Vid. Hall y Vidén (2005).

No obstante, aunque estas actuaciones están abiertas al público en general, en la realidad nos encontramos con familias con bajos ingresos; un alto número de personas desempleadas o que reciben más beneficios sociales; inmigrantes o personas solteras o monoparentales. Además, otro aspecto interesante a mencionar de las actuaciones de las empresas públicas de vivienda es que se ofrece a los arrendatarios la oportunidad de participar en las decisiones de la empresa pública de vivienda.

Actualmente, se puede mencionar un programa relevante que trata de enfocar las políticas de vivienda a futuro; en concreto se fija el horizonte de 2030. El programa *Allmännyttan mot år 2030* recoge la estrategia a futuro que deben adoptar las empresas públicas de vivienda con la visión clara de que el sector de la vivienda pública “debe contribuir a la calidad de vida de las personas, ofrecer buenas viviendas de alquiler, incluida la libertad de elección e influencia, mejorar el bienestar, creando buenos entornos habitacionales y promoviendo el crecimiento en los municipios al satisfacer la demanda de vivienda en alquiler, siempre guiada por la sostenibilidad ambiental, económica y social a largo plazo”⁴².

Para finalizar, los datos actuales dan imagen clara de la importancia de la vivienda pública sueca, ya que el 46% de todos los arrendatarios, lo son de una vivienda perteneciente a una empresa pública de vivienda. A ello se une la necesidad de construcción de nuevas viviendas como consecuencia de un aumento considerable en la demanda de alojamiento por parte de la población. En ese sentido, merece la pena mencionar el denominado *Kombohus*, articulado por la Asociación Sueca de Empresas de Vivienda Pública (*Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag*, en siglas SABO) y por el que saca a licitación la construcción de nuevos alojamientos de conformidad con la Ley de contratación sueca. Actualmente se identifican tres modalidades. En primer lugar, la denominada *Kombohus Bas*, que se centra en la construcción de edificios de dos a cuatro plantas y que albergan de 8 a 16 viviendas con ascensor. Se establece un precio fijo de 12 000 coronas suecas por m² de superficie útil, sin incluir el IVA ni los costes de obra y cimentación. En segundo lugar está el *Kombohus Plus*, con edificios de cinco a ocho plantas, con potencial para ubicar locales comerciales en la planta baja y con un precio establecido de 13 000 coronas suecas por m² de superficie útil; y, en último lugar, el *Kombohus Mini*, vinculado con edificios de dos a seis pisos y apartamentos de una (35 m²) o de dos habitaciones (45 m²) y precio de 14 000 coronas suecas por m² de superficie útil⁴³.

42. Vid. Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (2021).

43. Vid. Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (2015).

6.3

La protección sobre las personas sin hogar (*homeless*): el caso de Inglaterra

El modelo inglés de acceso a la vivienda pública dista mucho del que se conoce en España. Esto se basa en tres hechos como son la protección de los colectivos sociales más vulnerables, el ofrecimiento de viviendas en alquiler y, por último, la acción de las denominadas *housing associations*⁴⁴.

La configuración actual de las políticas de vivienda en Inglaterra es fruto de una evolución que se inicia a mediados del siglo XIX y que en su momento se asoció a la mejora de las condiciones sanitarias de la clase trabajadora, con la aprobación de diferentes normas centradas esencialmente en la habitabilidad de las viviendas y la regeneración de zonas degradadas e insalubres. Como se comprueba, la condición de beneficiario de estas políticas se vinculó en sus orígenes a las clases obreras y trabajadoras, hasta que, a finales de la década de los cuarenta, se abre a cualquier ciudadano.

En este proceso, las autoridades locales asumen un papel destacado en la puesta en marcha de las medidas sobre vivienda aprobadas, adoptando con ello el ofrecimiento de alojamiento. Sobre este aspecto, el modo de cesión utilizado ha sido el del alquiler, si bien el gran *stock* de vivienda social en propiedad y los importantes gastos de mantenimiento que suponía para las arcas públicas originaron en los años ochenta la implantación, por la *Housing Act* de 1980, del denominado *Right to Buy*, mecanismo destinado a la venta de viviendas públicas. Además, han surgido medidas privatizadoras de las autoridades locales, que podían traspasar todo o parte de su conjunto de viviendas sociales a las denominadas *housing associations (Large-Scale Voluntary Transfer)*, siendo estos entes de carácter privado los encargados de gestionarlas (*Housing Act* de 1988).

Como he señalado anteriormente, una pieza básica del sistema de vivienda inglés es la de los beneficiarios. En este sentido, el modelo actual parte del establecido por la *Housing (Homeless Persons) Act* de 1977, que introdujo la obligación de las autoridades locales de proporcionar alojamiento a ciertos grupos de personas sin acceso a un alojamiento, que presentaran una necesidad prioritaria de alojamiento y cuya conducta no hubiera incidido de manera negativa en haberse visto privados de residir en una vivienda. Con ello, apa-

44. Un estudio completo de la incidencia de estas políticas se puede encontrar en Tunstall y Pleace (2018); Guillén Navarro (2009). Sobre las *housing associations* también se puede consultar Lambea Llop (2022).

rece el reconocimiento de que la problemática de las personas sin hogar debía ser regulada por parte de las políticas de vivienda.

En los últimos años, las políticas de vivienda se han centrado esencialmente en el respaldo habitacional de las personas sin hogar a través de diversas normas aprobadas al respecto, como la *Homelessness Act* de 2002 y, más recientemente, la *Homelessness Reduction Act* de 2017, que han introducido importantes modificaciones en la Parte VII de la *Housing Act* de 1996.

Otro aspecto a destacar es el relativo a la gestión de viviendas sociales. A este respecto, cabe destacar la creación, en el marco de las autoridades locales, de las denominadas *Arm's Length Management Organisations* (ALMOs), las cuales se centran en la gestión y mejora de las viviendas sociales, pudiendo acceder a fondos públicos para estos objetivos. Además, en la aportación de alojamiento, las *housing associations* asumen un papel fundamental, existiendo diversos entes estatales asociados a ellas. Así, con la *Housing Act* de 2008, la *Housing Corporation* (organismo gubernamental que regulaba el conjunto de *housing associations*) dio paso a dos nuevos entes: la *Tenant Services Authority* (TSA) y la *Homes and Communities Agency* (HCA). Esta última asumió mucha importancia, dado que era un ente estatal responsable de la financiación para la construcción de viviendas, infraestructuras y equipamientos comunitarios, si bien en enero de 2018 fue sustituida por dos entes: *Homes England* y *Regulator of Social Housing*.

Así, *Homes England* es un organismo público ejecutivo dependiente del *Department for Levelling Up, Housing and Communities*, centrado en implementar medidas que favorezcan el aumento de la oferta de viviendas a través de su construcción o rehabilitación. Por su parte, *Regulator of Social Housing* se define como un organismo público no departamental que regula a los proveedores privados registrados de vivienda social “para promover un sector de vivienda social viable, eficiente y bien gobernado capaz de entregar viviendas que satisfagan una gama de necesidades”.

Desde hace ya unas décadas, el sistema de vivienda público inglés gira en torno a la figura del *homeless*. No obstante, la visión española de este término dista mucho de la realidad dada en este país. En este sentido, la *Housing Act* de 1996 recoge una definición en el artículo 175 que ha sido modificada en algunos aspectos a través de la *Homelessness Reduction Act* (HRA) de 2017, que entró en vigor el 3 de abril de 2018. Es preciso señalar que existe una distinción entre la persona considerada como *homeless* (persona sin hogar) y aquella que está en riesgo de serlo (*threatened with homelessness*).

En el primer caso, la Ley vincula el concepto *homeless* (persona sin hogar) con aquellas personas que no tienen alojamiento disponible para su ocupación, en el Reino Unido o en otro lugar, teniendo un derecho a su ocupación

o permanencia en él. A ello se añaden situaciones en las que una persona tiene alojamiento, pero no puede asegurarse la entrada a él, o casos de estructuras móviles, vehículos o embarcaciones habitables, pero que no cuentan con un lugar en donde instalarse para cumplir su función habitacional. Por su parte, a las personas en situación de convertirse en personas sin hogar se les asocia un periodo temporal. Con ello, una persona está amenazada con quedarse sin hogar si es probable que se quede sin hogar dentro de 56 días, cifra que varía de manera sustancial respecto a los 28 días existentes antes de la modificación de 2017.

El sistema de actuación de las autoridades locales sobre las personas sin hogar ha sufrido ciertos cambios a través de la *Homelessness Reduction Act* (HRA) de 2017, introduciéndose interesantes modificaciones en la Parte VII de la *Housing Act* de 1996 que básicamente se pueden sintetizar en la introducción de dos importantes obligaciones para las autoridades locales, como son el deber de prevenir la falta de vivienda y el deber de aliviar la falta de alojamiento.

En torno a estos dos elementos se estructura un sistema de protección sobre las personas sin hogar con diferentes medidas (arts. 179 y siguientes de la *Housing Act* de 1996). Así, conviene apuntar en primer lugar las referidas a la existencia de un deber de asesoramiento (*advisory duty*), por el cual todas las personas en el ámbito de una autoridad de vivienda local deben poder acceder a la información y al asesoramiento gratuitos acerca de la prevención sobre la falta de vivienda; acceso a un alojamiento en situaciones de sin hogarismo; derechos de las personas sin hogar o amenazadas de quedarse sin hogar y las obligaciones al respecto de las autoridades locales; ayudas existentes y cómo acceder a ellas.

Es preciso también mencionar lo relativo al seguimiento de la situación y evaluación de los solicitantes, ya sean sin hogar o amenazados con quedarse sin hogar, desarrollándose un plan personalizado a través de una evaluación que incluye el análisis de las causas que les han llevado a esa situación, qué tipo de alojamiento es necesario o si necesitan apoyo para el acceso o para mantener el mismo. Además, la autoridad de vivienda puede involucrar a otros servicios en el cumplimiento del Plan e incluso subcontratar las evaluaciones y la función de planes de vivienda personalizados a otras organizaciones.

Otra de las medidas viene relacionada con la coordinación entre instituciones para implementar medidas adecuadas de alojamiento. Así, los organismos públicos de Inglaterra tienen la obligación de remitir a la autoridad de vivienda información sobre la persona que se encuentre en estas situaciones, siempre y cuando se cuente con su consentimiento. Entre estos organismos públicos se incluyen prisiones, centros de menores, servicios sociales, hos-

pitales, urgencias, servicios de libertad condicional o el servicio público de empleo (*Jobcentre plus*).

Actualmente en Inglaterra se diferencian distintos grupos de personas sin hogar sobre los que se articulan varios niveles de obligaciones por parte de las autoridades locales, atendiendo a los criterios de prioridad e intencionalidad en la conducta. A ello se añade lo anteriormente comentado acerca de que, si la autoridad de vivienda local está convencida de que un solicitante es bien una persona sin hogar o amenazada de quedarse sin hogar, o bien es elegible para asistencia, la autoridad debe hacer una evaluación del caso del solicitante y elaborar con ello un plan de actuación personalizado (art. 189 de la *Housing Act* de 1996).

De todos modos, las actuaciones de las autoridades locales se vinculan a la tipología de persona sin hogar que nos encontremos. Así, el grupo principal se conforma por las personas sin hogar inintencionales con una necesidad prioritaria de alojamiento y que cuentan con un vínculo local, respecto de las cuales las autoridades locales tienen una tutela máxima que se traduce en la inmediata aportación de alojamiento y en una prioridad en las listas de espera de adjudicación de viviendas sociales. En contraposición a ellas se determina un segundo grupo que, aunque también se considera de personas sin hogar, no cuenta con los factores adicionales de prioridad. Dicha circunstancia comporta que la obligación sobre ellas solo sea de asesoramiento y asistencia, pudiéndose en ocasiones ofrecer alojamiento. Por último, existen ocasiones en que se manifiestan unas conductas voluntarias que conllevan que la persona termine siendo un sin techo. Estos casos son también considerados por la Ley al regular distintas obligaciones, dependiendo de si los solicitantes de la ayuda cuentan o no con un elemento de prioridad. Es importante señalar que las autoridades de vivienda tienen el deber de tomar medidas razonables para ayudar a prevenir las situaciones de sin hogarismo (*prevention duty*), independientemente del estado de necesidad prioritaria, la intencionalidad y si tiene una conexión local. Esto conlleva la adopción de medidas para ayudar a que la persona permanezca en un actual hogar o ayudar a que encuentre uno nuevo, estableciéndose un periodo temporal, al menos, de 56 días de protección. No obstante, si el solicitante ya no tiene hogar, o se queda sin hogar a pesar de la actividad durante la etapa de prevención, se establecen una serie de obligaciones (*relief duty*) por las cuales se deben adoptar medidas para ayudar al solicitante a disponer de alojamiento. Este deber tiene una duración de 56 días, pero si la autoridad de vivienda tiene razones para creer que un solicitante sin hogar puede ser elegible para recibir asistencia y tiene una necesidad prioritaria, se le debe proporcionar un alojamiento provisional.

Como digo, el grupo más importante son los que cuentan con una necesidad prioritaria. En este sentido, la *Housing Act* de 1996, en su artículo 189, define cinco grupos de personas que cuentan con una necesidad prioritaria de alojamiento: a) mujeres embarazadas; b) personas con menores a su cargo; c) personas que se encuentran en una situación de vulnerabilidad debido a su edad avanzada, incapacidad física o mental; d) personas sin hogar debido a una situación de emergencia o desastre, como puede ser un incendio o una inundación, y e) víctimas de violencia de género⁴⁵.

Teniendo presentes las mismas, si una persona sin hogar se encuentra dentro de alguna de las categorías antes mencionadas, y solicita ayuda, la autoridad local debe proporcionarle alojamiento lo antes posible. Esta obligación viene determinada por el artículo 193 de la Ley de 1996. A través de este, la autoridad local tiene la obligación de alojar al sin techo, un acomodo que se prolongará hasta que se le ofrezca uno conforme a los mecanismos de adjudicación de la Parte VI de la Ley. Asimismo, existe la posibilidad de que el solicitante sea remitido a otra autoridad local en el caso de que este tenga un vínculo con otra localidad. Si ocurre esto, las obligaciones de alojamiento vincularán también a esta última.

Es importante resaltar que estos derechos u obligaciones de proporcionar un alojamiento estable y seguro, exigibles bajo la esfera de protección de la Parte VII de la Ley de 1996, se articulan respecto a estas categorías. No obstante, hay una situación en la cual la autoridad local no tiene dicha obligación, y es la relativa a que la condición de sin techo se haya adquirido de manera intencional, aunque se trate de un solicitante con una necesidad prioritaria y con un vínculo de conexión con el ámbito de actuación de la autoridad local. Atendiendo a la regulación del artículo 191.1 de la *Housing Act* de 1996, la condición de sin techo por propia elección puede definirse como la situación en que la persona ha realizado deliberadamente una conducta activa o pasiva que ha conllevado el cese en la ocupación de la vivienda en donde residía. Igualmente se incluye dentro de esta denominación a las personas que, aunque todavía no han adquirido dicha condición, se vean obligadas por sus acciones u omisiones a abandonar el domicilio en un corto plazo de tiempo⁴⁶.

45. Como complemento, la *Homelessness (Priority Need for Accommodation) (England) Order* de 2002 cuenta con nuevas categorías respecto a las señaladas en la Ley, en virtud de la facultad ministerial atribuida por la Ley para realizar cualquier modificación o reforma sobre las mismas. En dicha normativa también se considera como sujetos con una necesidad prioritaria a los jóvenes que han estado bajo la protección de las autoridades locales, personas que acaban de salir de prisión o militares que han dejado de prestar su servicio.

46. Una de las situaciones más complicadas de delimitar es la relativa a los sin techo con problemas de drogadicción o alcoholismo que conllevan la pérdida de la vivienda. A este respecto, se plantean dudas de si realmente hay una conducta voluntaria, por lo que el sujeto

Como ya se indicó anteriormente, cuando se determina que no hay una intencionalidad en la conducta del sin techo y este se encuentra dentro de una de las categorías de prioridad, además de poseer un vínculo con la zona, la autoridad local tiene la obligación de aportarle un alojamiento conforme a los mecanismos recogidos en la Parte VI de la *Housing Act* de 1996 (*main housing duty*).

A través de este deber principal de vivienda, las autoridades locales de vivienda deben garantizar un alojamiento provisional, hasta que este derive, por regla general, en el ofrecimiento de un alojamiento estable. No obstante, esta obligación decae por una serie de motivos, como que el solicitante haya rechazado una oferta de alojamiento temporal o que ya no sea elegible para asistencia. Esta obligación termina con el ofrecimiento de un alojamiento, bien sea a través del arrendamiento de una vivienda de la autoridad local, de una *housing association*, o la oferta de un alquiler privado durante al menos 12 meses, concertado con la autoridad local. Por el contrario, cuando las personas tienen una necesidad prioritaria, pero están intencionalmente sin hogar, la autoridad debe proporcionar asesoramiento y asistencia para ayudarles a encontrar alojamiento por ellas mismas y asegurarles un alojamiento adecuado durante un período que les dará una posibilidad razonable de hacerlo.

6.4

Sistemas ampliados de respaldo habitacional: los casos de Estados Unidos y Australia

Si hay que identificar un sistema de vivienda integral que recoja variados programas en lo que a aportación habitacional se refiere, sin duda alguna puede hacerse mención a los Estados Unidos⁴⁷. En dicho país, nos encontramos ya no solo la figura de las viviendas públicas (*public housing*), sino también ayudas al alquiler como los programas de vales de elección de vivienda (*Housing Choice Voucher Program Section 8*) y de autosuficiencia familiar (*Family Self-Sufficiency Program*). Asimismo, hay que reseñar otras iniciativas, como los programas de fomento de la propiedad privada (*Public Housing Homeownership* y *HCV Homeownership Program*) y las acciones sobre las personas sin hogar, que incluyen a los veteranos de guerra y nativos americanos. Para la articulación de todos ellos, hay una intervención activa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD, por sus siglas en inglés) y las agencias locales de vivienda pública (PHA).

sería un sin techo por propia voluntad, o si por el contrario se debe considerar dicha situación como una enfermedad, lo que conllevaría una necesidad prioritaria de alojamiento.

47. Vid. Schwartz (2021) y Guillén Navarro (2011, 2012).

De entre todos los programas públicos de vivienda, se puede destacar, por su incidencia y desarrollo, el de vales de elección de vivienda (*Housing Choice Voucher Program*)⁴⁸. Se trata de un programa del Gobierno federal, articulado a través de las PHA, destinado a ayudar a familias de muy bajos ingresos, ancianos y discapacitados a encontrar una vivienda mediante una ayuda económica que cubre buena parte del alquiler mensual de la vivienda del mercado privado. Estamos hablando de familias cuyos ingresos no pueden exceder del 50% del ingreso medio del condado o área metropolitana en que la familia elige vivir. De todos modos, en muchas ocasiones hay conformadas listas de espera como consecuencia de la existencia de más solicitantes que los recursos económicos disponibles.

Estos vales soportan la diferencia entre el alquiler a pagar y el 30% de los ingresos de la unidad familiar, siendo libre de elegir cualquier vivienda que cumpla con los requisitos del programa y no limitándose a unidades ubicadas en proyectos de vivienda social. Con ello, una familia a la que se le emite un vale de vivienda es responsable de encontrar una unidad de vivienda adecuada de su elección, siempre y cuando el propietario acepte alquilar bajo el programa y que estas unidades de alquiler cumplan con los estándares mínimos de salud y seguridad según determine la PHA. Con ello, la PHA paga directamente al propietario un subsidio de vivienda en nombre de la familia participante. La familia luego paga la diferencia entre el alquiler real cobrado por el arrendador y el monto subsidiado por el programa. Como se comprueba, este programa se articula a través de tres partes interesadas: el propietario, la PHA y la familia. A su vez, en su ejecución deben distinguirse dos elementos, como son el contrato de arrendamiento entre el propietario y la familia, y el contrato suscrito entre el propietario y la PHA, denominado *Housing Assistance Payments Contract (HAP Contract)*. Estos dos acuerdos conforman las vías por las cuales el propietario recibe el pago íntegro del alquiler mensual de su vivienda.

Otras acciones importantes de las políticas de vivienda estadounidenses son las vinculadas con las personas sin hogar. Su regulación se articula a través de la Ley *McKinney-Vento Homeless Assistance*, modificada posteriormente por la *Homeless Emergency Assistance and Rapid Transition to Housing Act* de 2009, recogiendo una interesante definición de persona sin hogar que se asocia a cuatro supuestos: a) situaciones de personas o su familia que, bien no tienen un sitio fijo y adecuado para dormir, bien su principal residencia es un lugar público o privado no diseñado para servir como alojamiento ordinario para los seres humanos; b) situaciones de pérdida de vivienda de forma inmediata (ya sea en propiedad, alquiler o por ocupación, alojamientos compartidos o habi-

48. Acerca de este programa, Guillén Navarro (2011, 2012) y Williamson *et al.* (2009).

taciones de hotel o motel) y falta de recursos suficientes para obtener un alojamiento permanente, sin tener otro lugar donde residir; c) jóvenes o familias con niños, que si bien no entran directamente en la definición legal, se les equipara siempre y cuando reúnan los siguientes requisitos: estar largo tiempo sin poder residir independientemente en un domicilio fijo, no haber tenido anteriormente un domicilio estable debido a frecuentes cambios de residencia, y que exista previsión de que esta situación continúe por largo tiempo; y, por último, d) personas que han tenido que abandonar su hogar de forma forzosa por haber sido víctimas de abusos sexuales, violencia doméstica, ofensas o cualquier otro acto que suponga que la persona o familia se vea obligada a abandonar el domicilio o tenga miedo de volver a él y no disponga ni de otro lugar en donde residir, ni de recursos económicos suficientes para alojarse en otro.

Sobre las personas sin hogar se articulan diferentes programas, por ejemplo el *Emergency Solutions Grants (ESG) Program*, bloque de ayudas destinado a mejorar la cantidad y la calidad de los refugios de emergencia para personas y familias sin hogar, su gestión o la aportación de servicios sociales esenciales a los residentes de los albergues; y el *Homelessness Prevention and Rapid Re-Housing Program (HPRP)*, que facilita asistencia financiera y servicios para evitar que las personas y las familias se queden sin hogar y ayudar a las personas sin hogar a ser realojadas y estabilizarlas rápidamente. Además, hay programas concretos para veteranos de guerra en situación de sin hogarismo como los *VA Programs For Homeless Veterans*, en concreto el HUD-VASH, en el que hay una colaboración entre el Departamento de vivienda (HUD) y el Departamento de asuntos de veteranos (siglas en inglés, VA) por la que se combina el ofrecimiento de vales de vivienda con servicios de apoyo del VA para ayudar a los veteranos y sus familias a encontrar y mantener una vivienda permanente.

También en este contexto, hay que mencionar las acciones sobre colectivos concretos como son los nativos americanos, todo ello articulado a través de la Oficina de programas para nativos americanos (siglas en inglés, ONAP). Actualmente, se articulan diferentes programas de ayudas económicas para vivienda, como *Indian Housing Block Grant (IHBG)*, *Section 184 Indian Home Loan Guarantee Program* o *Tribal HUD-VA Supportive Housing program (Tribal HUD-VASH)*, además de los destinados específicamente para Hawái, como el *Native Hawaiian Housing Block Grant* o el *Section 184A Native Hawaiian Housing Loan Guarantee*.

Cambiando de continente, el caso de Australia también presenta un amplio y variado panorama de programas públicos de vivienda⁴⁹. En este sen-

49. Acerca de una visión más completa de las políticas de vivienda en este país se recomienda acudir a los estudios realizados por Pawson *et al.* (2020) y Martin *et al.* (2016).

tido, hay programas articulados por el Gobierno de Australia, los Estados y los Territorios, así como de organizaciones comunitarias. De entre todos los programas se pueden destacar el Plan nacional de asequibilidad de alquiler (*National Rental Affordability Scheme*), que se articula entre el Gobierno central y los Estados, por el que se ofrecen incentivos financieros anuales hasta 10 años para alquilar viviendas para ocupantes elegibles al 80% o menos del valor de mercado del alquiler; o el *Commonwealth Rent Assistance*, articulado por el Gobierno central, por el cual se permite que aquellas personas o familias con ingresos bajos o moderados que son arrendatarios dentro del mercado de alquiler privado puedan acceder a la asistencia del Gobierno. Ello supone una ayuda no sujeta a impuestos que se paga quincenalmente a los beneficiarios elegibles; en concreto se trata de 75 centavos por cada dólar por encima de un umbral mínimo de alquiler hasta que se alcanza una tasa máxima, conceptos que varían según el hogar, la situación familiar y el número de hijos.

Para finalizar, a estos programas de ayudas económicas se suman los de vivienda social, estructurados a través de cuatro bloques: vivienda pública (*public housing*) cedida en alquiler y administrada por los Gobiernos estatales y territoriales; vivienda comunitaria (*community housing*), la cual es administrada por organizaciones comunitarias y destinada a familias con ingresos bajos/moderados o con necesidades especiales; vivienda indígena de propiedad y administración estatal (*state owned and managed Indigenous housing*, en siglas, SOMIH), cuyos beneficiarios son hogares de ingresos bajos a moderados que tienen al menos un miembro que se identifica como aborigen y/o isleño del Estrecho de Torres⁵⁰; y, por último, vivienda comunitaria indígena (*indigenous community housing*), que son viviendas que las comunidades indígenas poseen y/o administran para brindar servicios de vivienda a los indígenas australianos.

7

Conclusión

Como se ha podido apreciar a través de este estudio, el facilitar a los ciudadanos el acceso a una vivienda digna es un elemento con peso para los Estados, que lo articulan de una u otra manera ya sea por los recursos económicos de los que disponen o por el sistema político existente. En algunas ocasiones,

50. El SOMIH no está disponible para todo el territorio australiano, ya que únicamente se desarrolla en Nueva Gales del Sur, Queensland, Australia Meridional, Tasmania y el Territorio del Norte.

aunque hay una predisposición a una intervención activa de los poderes públicos, la situación económica no permite implementar políticas de vivienda activas. Es por ello por lo que el desarrollo económico lógicamente ayuda a sostener e impulsar un Estado de bienestar en el que se da cabida al acceso a la vivienda de los ciudadanos con una necesidad al respecto.

Por otra parte, también se ha podido comprobar a través de casos concretos que la materialización de estas políticas gira en torno a un elemento esencial como es el beneficiario, que, por regla general, es una persona o familia con una necesidad preferente de alojamiento ya sea por su condición económica o incluso étnica. No obstante, en otras situaciones las políticas de vivienda sirven a otros propósitos, como es el de cubrir un déficit de alojamiento y con ello favorecer la construcción de nuevas viviendas.

Por lo que respecta a las medidas de materialización, la figura del alquiler adquiere protagonismo, ya sea a través de la cesión de una vivienda social o pública por medio de este régimen, o bien con ayudas que favorezcan el acceso a viviendas privadas en alquiler mediante el pago de un porcentaje de la renta. Con ello, del estudio comparado de las políticas de vivienda se extrae el desequilibrio claro entre la apuesta que hubo en España por la vivienda protegida en propiedad, en beneficio del alquiler como sistema más adecuado. No obstante, una tarea pendiente es la de la configuración del beneficiario, con una apuesta clara sobre los colectivos más desfavorecidos, restringiendo con ello el acceso a las ayudas y evitando con ello que, paradójicamente, colectivos (véase las personas sin hogar) queden excluidos de las políticas de vivienda al remitirse a una intervención de servicios sociales.

8

Bibliografía

- Acosta M., M.^a E. (2009). *Políticas de vivienda en Ecuador desde la década de los 70. Análisis, balance y aprendizajes*. Ecuador: Repositorio Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales.
- Alves Correira, F. y Gonçalves Moniz, A. R. (2010). Consideraciones sobre la promoción del derecho a la vivienda en Portugal. En F. López Ramón (coord.). *Construyendo el derecho a la vivienda* (pp. 137-164). Madrid: Marcial Pons.
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2019). *Wohngeldreform zum 1. Januar 2020*. Berlin: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat.
- (2020). *Wohngeld 2020 Ratschläge und Hinweise*. Berlín: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat.

- Civitarese Matteucci, S. (2010). La Política de vivienda en Italia. En F. López Ramón (coord.). *Construyendo el derecho a la vivienda* (pp. 91-136). Madrid: Marcial Pons.
- Durán, G., Bayón, M., Bonilla Mena, A. y Janoschka, M. (2020). Vivienda social en Ecuador: violencias y contestaciones en la producción progresista de periferias urbanas. *Revista INVI*, 35 (99), 34-56.
- Fawaizul Umam (2021). Sharia Housing: Religious Commodification and the Urban Muslims' Politics of Space. *Tashwirul Afkar*, 40 (1).
- Glocker, D. y Plouin, M. (2016). Overview of Housing Policy Interventions in Poland. *OECD Regional Development Working Papers 2016/07*. OECD Publishing: París.
- Guillén Navarro, N. A. (2009). *La vivienda social en Inglaterra*. Barcelona: Atelier.
- (2011). La vivienda social en Estados Unidos: políticas públicas en la ciudad de San Antonio (Texas). *Revista de urbanismo y edificación*, 23, 233-245.
- (2012). Políticas públicas de vivienda en los Estados Unidos: de la gran depresión al gobierno Obama. *Revista de urbanismo y edificación*, 25, 413-439.
- Hall, T. y Vidén, S. (2005). The Million Homes Programme: a review of the great Swedish planning project. *Planning Perspectives*, 20 (3), 301-328.
- Hegedüs, J. y Teller, N. (2005). Development of housing allowance programmes in Hungary in the context of CEE transitional countries. *European Journal of Housing Policy*, 5 (2), 187-209.
- Held, G. (2000). *Políticas de viviendas de interés social orientadas al mercado: experiencias recientes con subsidios a la demanda en Chile, Costa Rica y Colombia*. Santiago de Chile: Naciones Unidas.
- Inserguet-Brisset, V. (2010). La evolución del Derecho Francés en materia de vivienda. En F. López Ramón (coord.). *Construyendo el derecho a la vivienda* (pp. 27-64). Madrid: Marcial Pons.
- Kärkkäinen, S.-L. (1999). Housing Policy and Homelessness in Finland. En D. Avramov (ed.). *Coping with Homelessness: Issues to be Tackled and Best Practices in Europe* (pp. 368-396). Aldershot: Ashgate Publishing.
- Lambea Llop, N. (2022). *La gestión de la vivienda social en clave europea*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- Martin, C., Pawson, H. y Van den Nouwelant, R. (2016). *Housing policy and the housing system in Australia: an overview Report for the Shaping Housing Futures Project*. Sidney: City Futures Research Centre, University of New South Wales.

- Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. (2022). *Wohngeld*. Disponible en: <https://www.mhkgb.nrw/themen/bau/wohnen/wohngeld> (mayo de 2022).
- Odoyi, E. J. y Riekkinen, K. (2022). Housing Policy: An Analysis of Public Housing Policy Strategies for Low-Income Earners in Nigeria. *Sustainability*, 14, 2258.
- Pawson, H., Milligan, V. y Yates, J. (2020). *Housing Policy in Australia: A Case for System Reform*. Singapore: Palgrave Macmillan.
- Rahadi, R. A., Majid, R. N., Faturahman, T., Hasanah, E. N. y Rahmawati, D. (2021). Real Estate Developer Perception for Sharia Housing Products in Greater Bandung, Indonesia. *Journal of Emerging Economies and Islamic Research*, 9 (1), 54-67.
- Scanlon, K., Fernández Arrigoitia, M. y Whitehead, C. (2015). Social housing in Europe. *European Policy Analysis*, 17, 1-12.
- Schwartz, A. F. (2021). *Housing Policy in the United States* (Fourth Edition). New York: Routledge.
- Sepúlveda, R. y Fernández, R. (2006). *Un análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina*. San José, Costa Rica: Centro Cooperativo Sueco.
- Stébé, J.-M. (2009). *Le logement social en France*. París: Presses Universitaires de France.
- (2016). *Le logement social en France*. París: Presses Universitaires de France.
- Sunesti, Y. y Putri, A. K. (2022). Sharia housing and millennials in Indonesia: Between religious and economic motives. *HTS Theologese Studies/Theological Studies*, 78 (4).
- Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. (2015). *How SABOS kombohus affect local housing markets*. Stockholm: SABO. Swedish Association of Public Housing Companies.
- (2021). *The public housing sector moving towards 2030 – a concept programme*. Disponible en: <https://www.sverigesallmannytta.se/in-english/concept-programme> (abril de 2022).
- Tunstall, R. K. y Pleace, N. (2018). *Social Housing: Evidence Review. Research Report*. York: University of York.
- Williamson, A. R., Smith, M. T. y Strambi-Kramer, M. (2009). Housing Choice Vouchers, the Low-Income Housing, Tax Credit, and the Federal Poverty Deconcentration Goal. *Urban Affairs Review*, 45 (1), 119-132.