

XV CONGRESO CANARIO 2025. ASOCIACIÓN CANARIA DE DERECHO URBANÍSTICO –
CIUDADES DEL SIGLO XXI

MODELOS COMPARADOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA PÚBLICA

“EL MODELO VIENÉS”

Dr. Alexis Mundt

Institute for Real Estate, Construction and Housing, Vienna,
Austria

Institute for Real Estate, Construction and Housing Ltd.

PF 2, A 1020 Vienna/Austria

++43 1 968 6008

office@iibw.at

www.iibw.at



5-7 NOVIEMBRE 2025, Las Palmas de Gran Canaria

Imagine a Renters' Utopia.



It Might Look Like Vienna.

Talent mobility

Vienna offers highest quality of living for expatriates, according to Mercer's 2023 Quality of Living survey



**“El modelo Vienés de vivienda”
como referente**



Alt-Erlaa, one of the largest limited-profit complexes in Vienna. Luca Locatelli for The New York Times



Housing, Theory and Society, 2015
Vol. 32, No. 3, 247–265, <http://dx.doi.org/10.1080/14036096.2015.1024885>

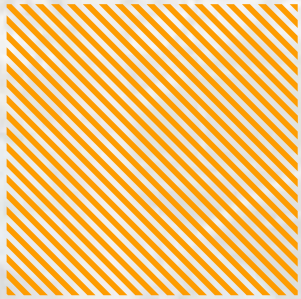


Recommodifying Housing in Formerly “Red” Vienna?

JUSTIN KADI

Urban Geographies, Centre for Urban Studies, University of Amsterdam, Amsterdam, The Netherlands

¿QUÉ HACE ESTE AUSTRÍACO AQUÍ?



- **ALEXIS MUNDT**
- **INSTITUTO DE INMOBILIARIA, CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA DE VIENA**
 - CENTRO DE INVESTIGACIÓN INDEPENDIENTE
 - INVESTIGACIÓN Y ASESORAMIENTO EN MÚLTIPLES ÁREAS DE VIVIENDA
 - AMPLIA BASE DE CLIENTES
 - ESTUDIOS CIENTÍFICOS PARA PUBLICACIÓN, CONSULTORÍA PARA ADMINISTRADORES PÚBLICOS
- **LA PRESENTACIÓN**
 - DIFERENTES SISTEMAS DE VIVIENDA SOCIAL EN ESTADOS DE BIENESTAR
 - 4 ELEMENTOS CLAVE DEL MODELO DE VIVIENDA DE VIENA
 - EJEMPLO CONCRETO DE UN CONCURSO DE PROMOTORES
 - DESAFÍOS DEL FUTURO
 - LA TRANSFERIBILIDAD

DIFERENCIAS EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA

- **TODOS LOS ESTADOS DE BIENESTAR INFLUYEN DE ALGUNA MANERA EN EL MERCADO DE VIVIENDA**
 - EQUILIBRAR EL MERCADO INMOBILIARIO; ESTÍMULO ECONÓMICO
 - GARANTIZAR UNA VIVIENDA ADECUADA
 - LA POLÍTICA DE VIVIENDA SE CONSIDERA A VECES MÁS, A VECES MENOS, COMO PARTE DE LA POLÍTICA SOCIAL
- **DESDE LOS AÑOS 80: TEORÍAS SOBRE LA CLASIFICACIÓN DE LOS ESTADOS DE BIENESTAR EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA**
- **GÖSTA ESPING-ANDERSEN; JIM KEMMENY**
 - SE DISTINGUEN DOS GRUPOS DE ESTADOS POR SU TENDENCIA HACIA UN MAYOR O MENOR COLECTIVISMO
 - PROPIEDAD DE LA VIVIENDA ◦ VIVIENDA SOCIAL (EN ALQUILER)

- PAISES DE HABLA INGLESA
 - ESTADOS DE BIENESTAR DE TIPO LIBERAL Y RESIDUAL
 - EUROPA DEL ESTE
 - SUR DE EUROPA

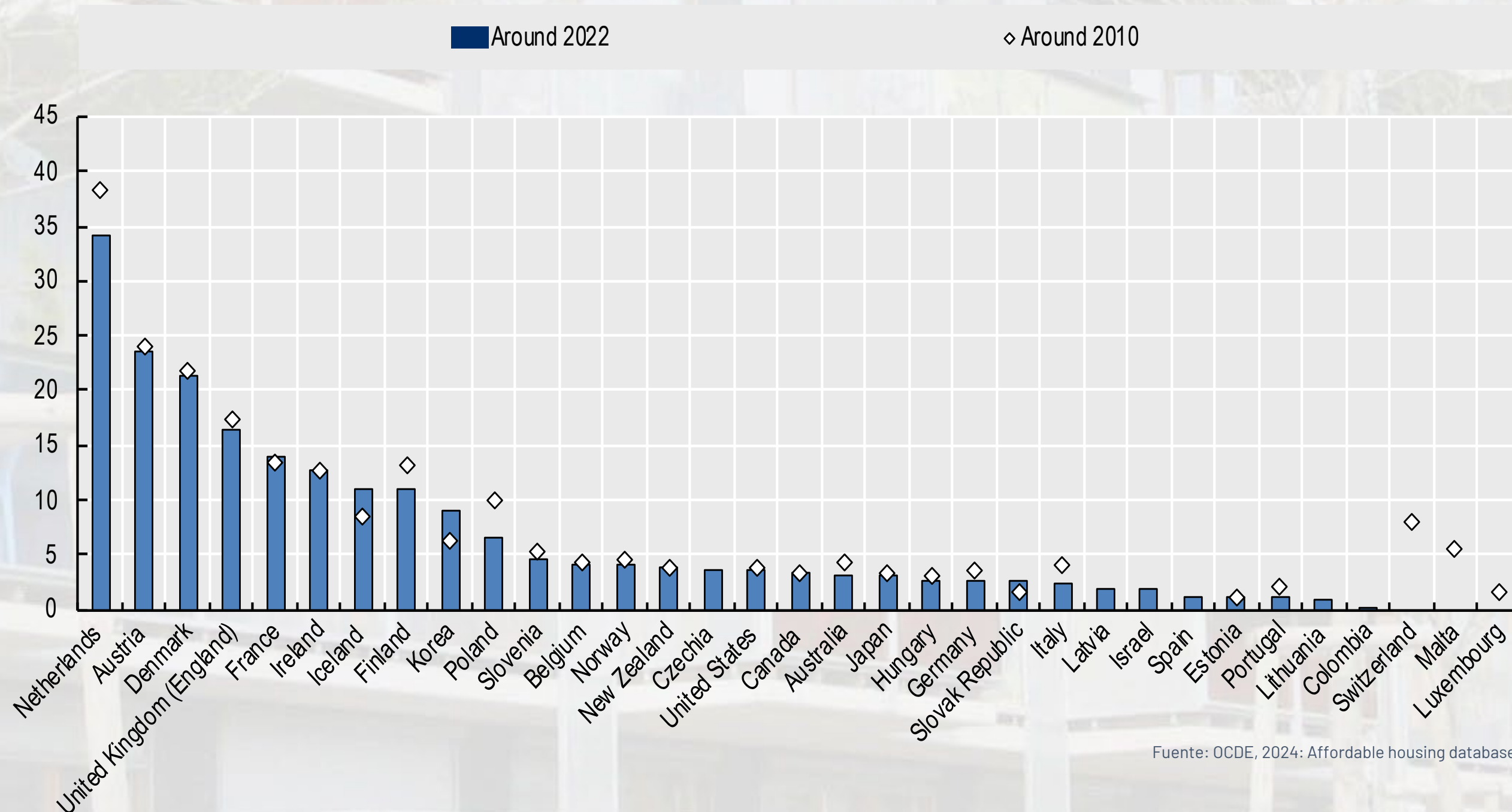


- ESTADOS DE BIENESTAR DE TIPO CONSERVADOR Y SOCIALDEMÓCRATA
 - EUROPA CENTRAL Y DEL NORTE DE EUROPA
- **EN ALGUNOS PAÍSES: RESPONSABILIDAD DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA SOCIAL RECAE EN LAS REGIONES O LOS MUNICIPIOS**

DIFERENCIAS ENTRE CIUDADES PUEDEN SER INCLUSO MAYORES QUE LAS QUE EXISTEN ENTRE ESTADOS-NACIÓN

SISTEMAS DE VIVIENDA SOCIAL

TAMAÑO DEL PARQUE DE VIVIENDAS SOCIALES EN ALQUILER

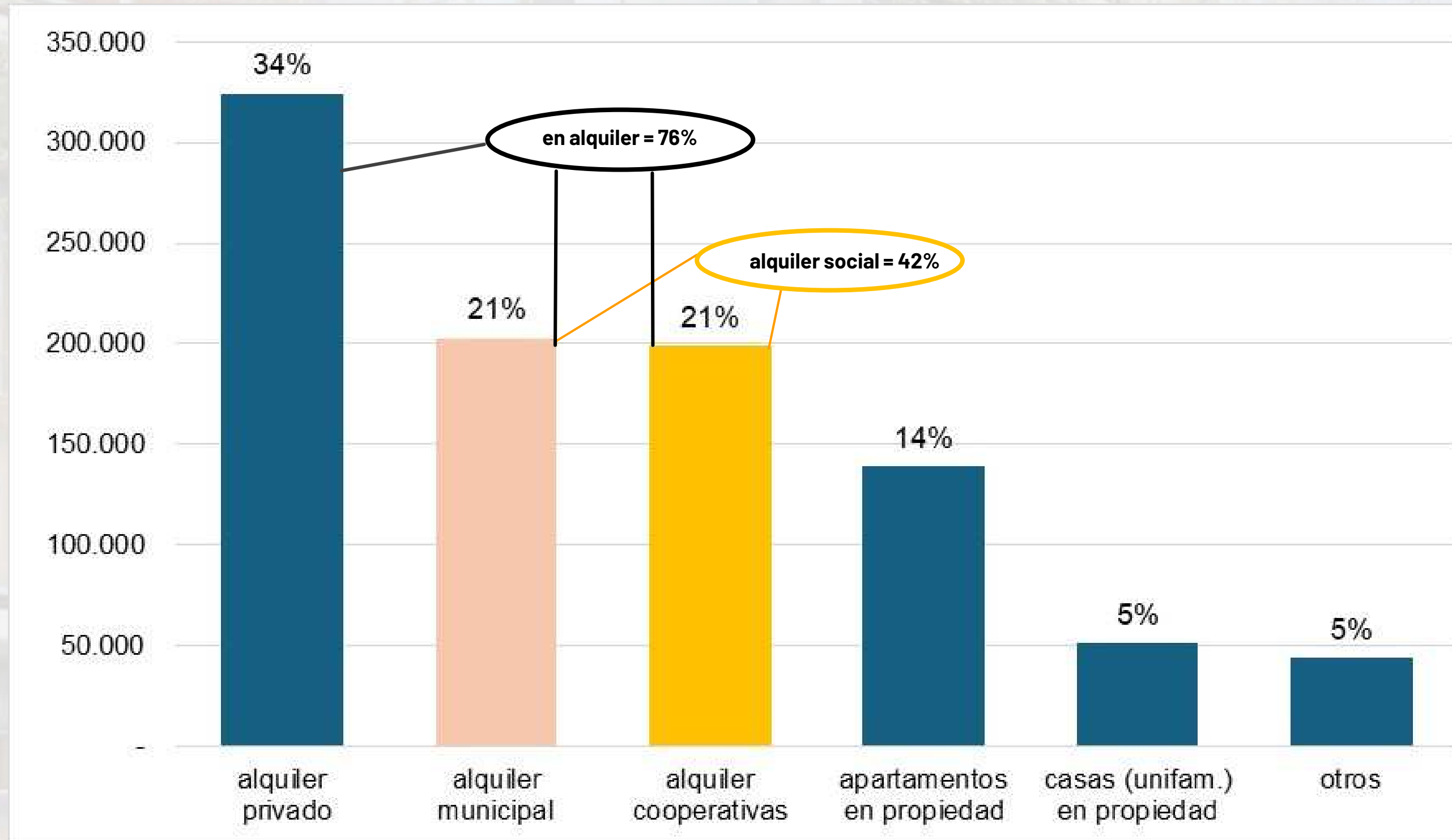


Fuente: OCDE, 2024: Affordable housing database

- GRANDES DIFERENCIAS ENTRE PROVEEDORES

VIENA: CIUDAD DE INQUILINOS

PARQUE DE VIVIENDAS (RESIDENCIAS PRINCIPALES): APROX. 960.000



**PARQUE DE
VIVIENDAS
MUNICIPALES**

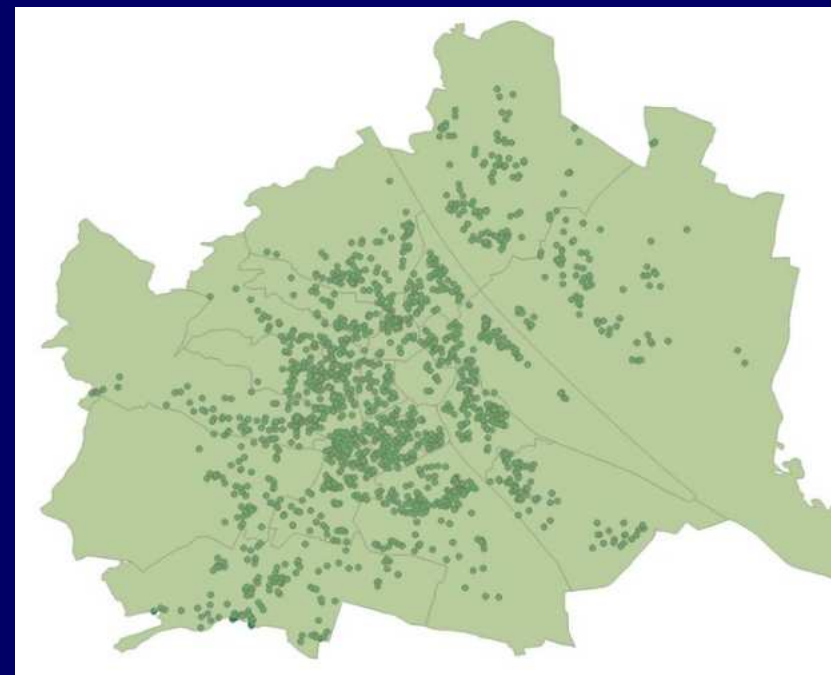
**PROMOTORES
DE UTILIDAD
PÚBLICA**

**FOMENTO Y
FONDO DE
TERRENO**

**AMPLIO
ACCESO**

4 ELEMENTOS CLAVE DEL "MODELO VIENÉS"

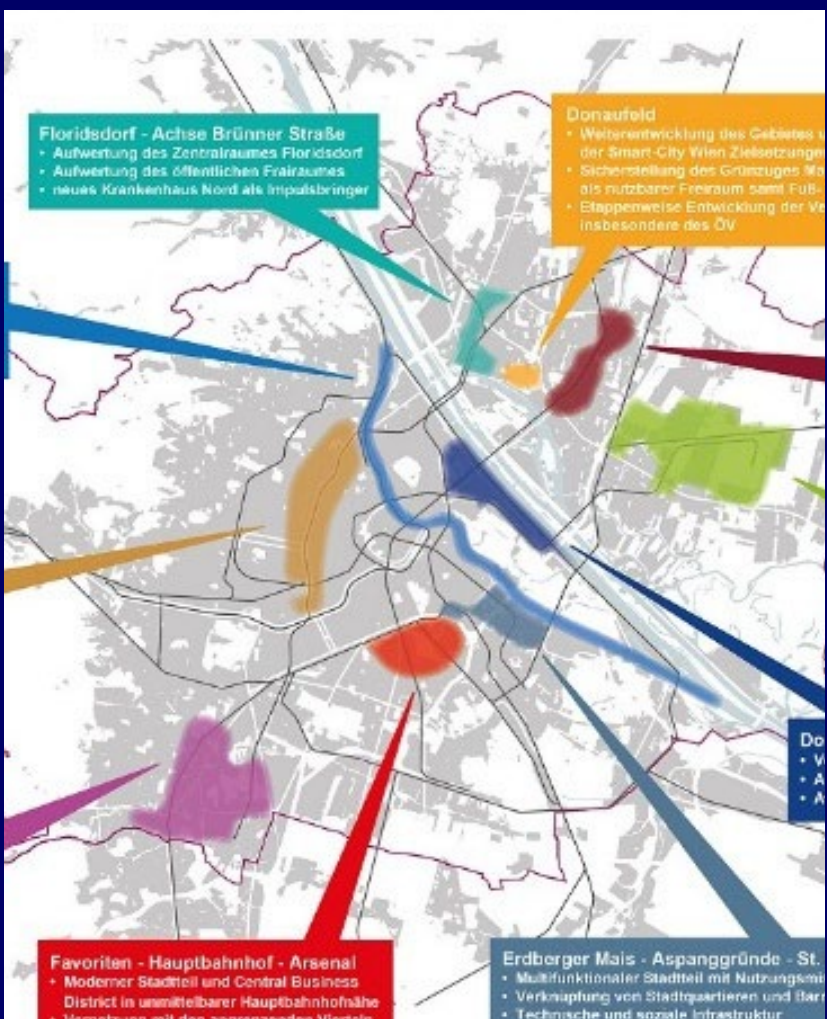
VIVIENDAS MUNICIPALES



- 1919, LA "VIENA ROJA"
- "WIENER WOHNEN", EN PROPIEDAD DEL MUNICIPIO
- 210.000 VIVIENDAS EN ALQUILER
- CONSTRUCCIÓN HASTA 2004 Y RECIENTEMENTE REINICIADA
- VIVIENDAS DISTRIBUIDAS POR TODA VIENA
- ALQUILERES SOCIALES MÁS BAJOS QUE EL MERCADO PRIVADO
- **¡NO SE VENDEN!**

“COOPERATIVAS”: PROMOTORES DE UTILIDAD PÚBLICA

- UTILIDAD PÚBLICA, PERO EMPRESAS PRIVADAS
- **NO SON PROPIEDAD PÚBLICA**
- 200.000 VIVIENDAS EN ALQUILER
- AHORA CONSTRUYEN 4.000 AL AÑO
- **“LEY DE COOPERATIVAS”**: UN MARCO LEGAL PRECISO
- ALQUILERES BASADOS EN COSTES
- SUPERÁVIT DEBE SER REINVERTIDO
- AUDITORÍA Y SUPERVISIÓN DEL SECTOR



FINANCIACION

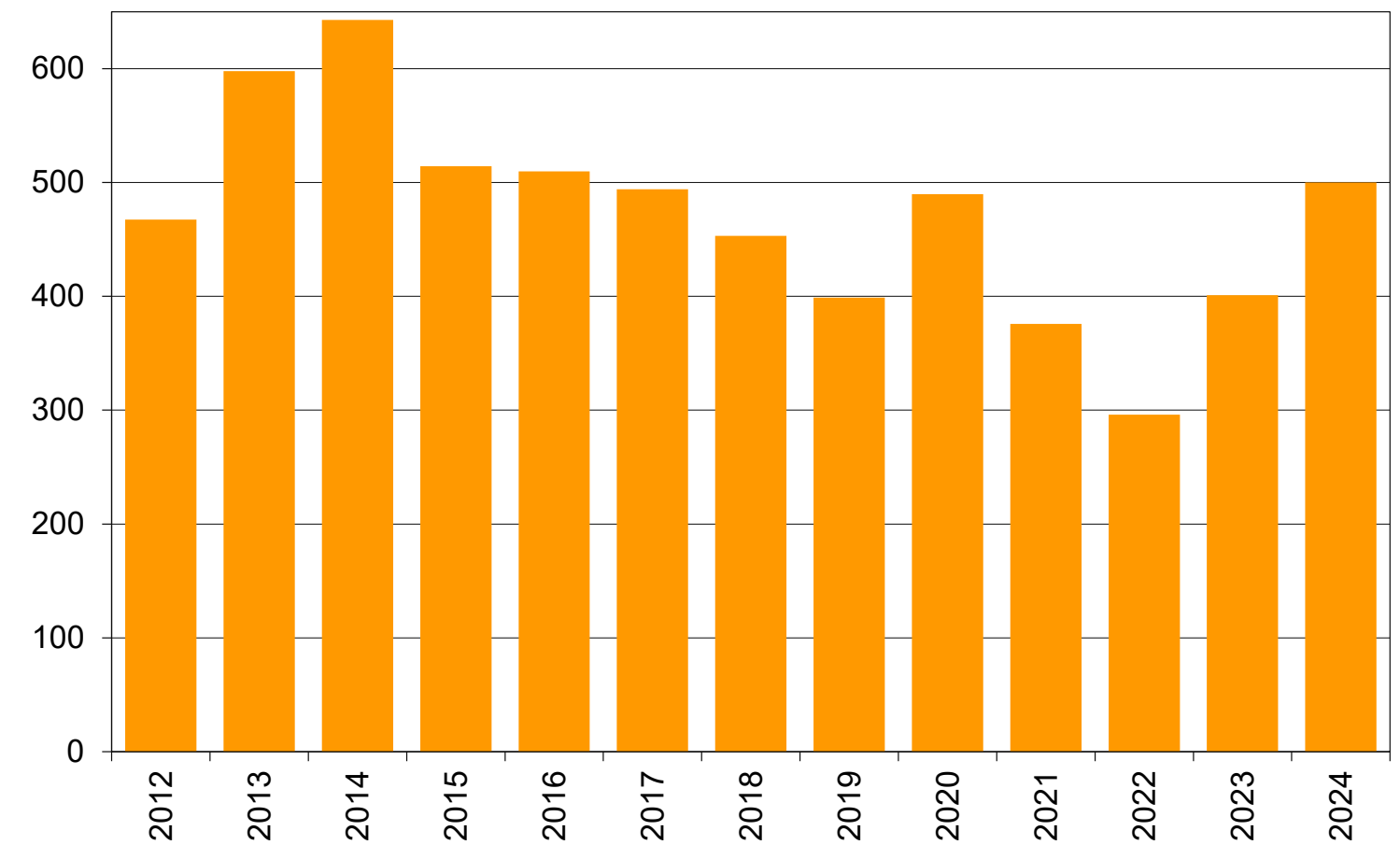
FOMENTO Y FONDO DE TERRENO

SUELO

FONDO DE TERRENO: WOHNFONDEN

- RESERVAS DE TERRENOS EDIFICABLES (3 MIO. M²)
- ORGANIZA CONCURSOS DE PROMOTORES Y LOS SUBSIDIOS A LA REHABILITACIÓN

GASTOS EN FOMENTO DE VIVIENDA (2012-2024)(MILLONES DE €)



Fuente: Presupuestos regionales, IIBW

ESTOS GASTOS INCLUYEN:

- PRÉSTAMOS MUNICIPALES A LA NUEVA CONSTRUCCIÓN
- A LA REHABILITACIÓN
- AYUDAS DIRECTAS AL ALQUILER

FONDO ROTATORIO:

- 50% DE GASTOS SON DEVOLUCIONES DE ANTIGUOS PRÉSTAMOS
- RESTO: IMPUESTO ESPECÍFICO SOBRE NÓMINA DE ASALARIADOS

AMPLIO ACCESO



- CRITERIOS DE ACCESO
 - NACIONALIDAD AUSTRIACA / UE / RESIDENCIA DE LARGA DURACIÓN
 - 18 AÑOS
 - LÍMITE ALTO DE INGRESOS (1 PERSONA ~ € 60,000 p.a.)
 - 2 AÑOS RESIDENTES EN VIENA EN LA MISMA DIRECCIÓN
- CONTRATOS INDEFINIDOS
- DIVERSIDAD E INCLUSIÓN SOCIAL
- PREVENIR SEGREGACIÓN
- MEDIDAS PARA LA PARTICIPACIÓN DE INQUILINOS
- MEDIACIONES ENTRE VECINOS
- AYUDAS RÁPIDAS Y PREVENCIÓN DE DESAUCIOS

CONCURSOS DE PROMOTORES

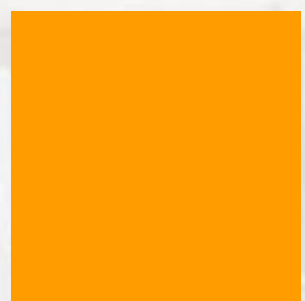
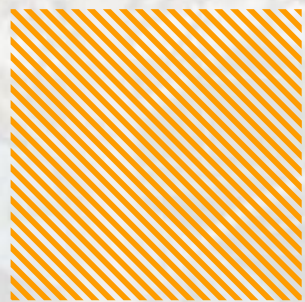
- PARA SELECCIONAR EL MEJOR PROYECTO PARA UNA UBICACIÓN ESPECÍFICA
- DESDE 1995, ORGANIZADOS POR EL WOHNFONDS_WIEN
- SOBRE TERRENO EN MANOS DEL FONDO
- APROX. 5 GRANDES PROYECTOS AL AÑO
- PROMOTORES PRIVADOS Y PROMOTORES DE UTILIDAD PÚBLICA
- EL FONDO FIJA LAS CONDICIONES: ALQUILER MÁXIMO POR M², TAMAÑO DE PISOS A EDIFICAR ETC.
- GANADORES RECIBEN EL SUELO BARATO Y PRÉSTAMOS DE LA CIUDAD



LOS 4 PILARES DE EVALUACIÓN



LA VIVIENDA SMART



- VIVIENDAS CON DISTRIBUCIÓN COMPACTA Y EFICIENTE
- TIPOS DES VIVIENDA "SMART"

Tipo A (1 habitación): max. 40 m²

Tipo B (2): max. 55 m²

Tipo C (3): max. 70 m²

Tipo D (4): max. 85 m²

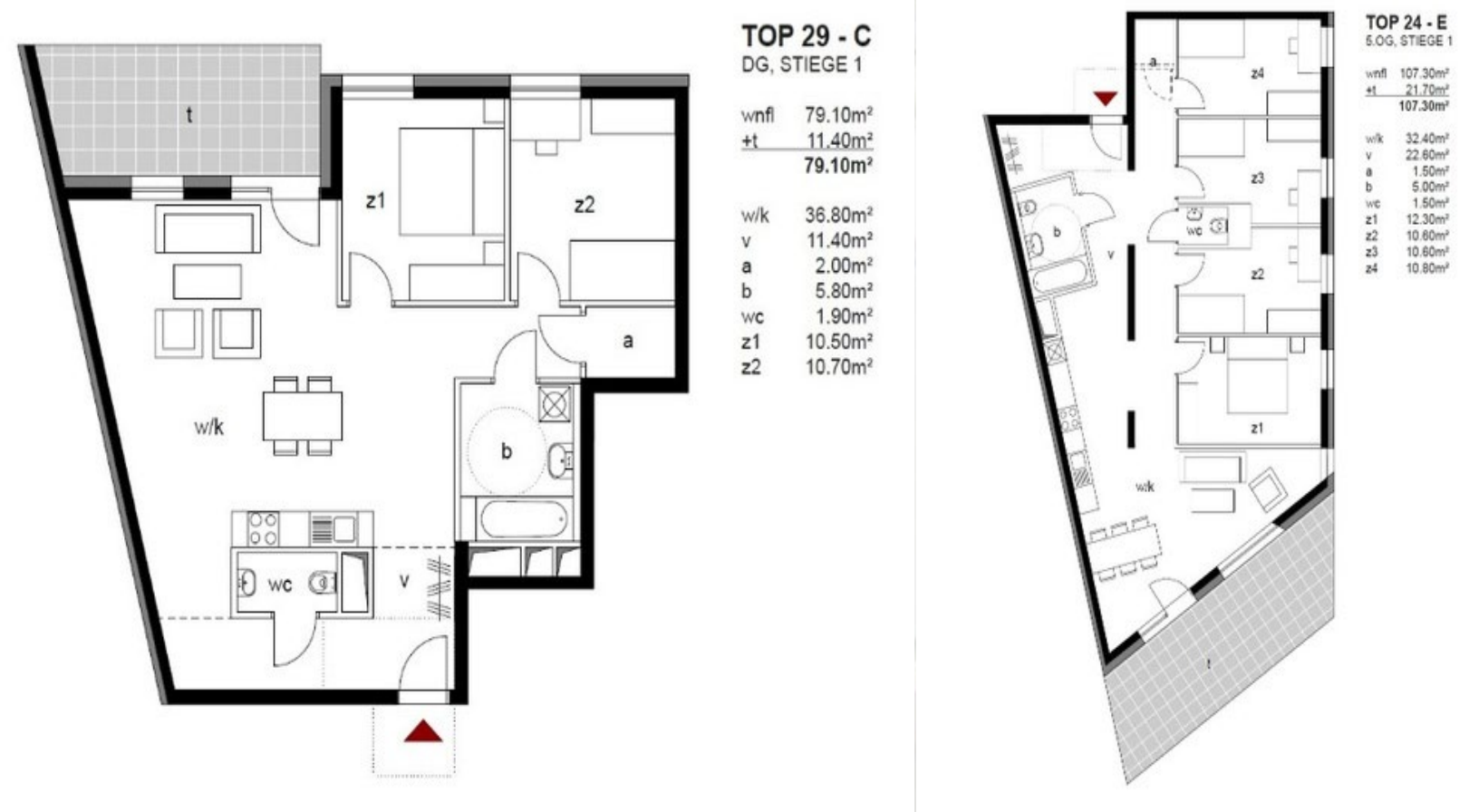
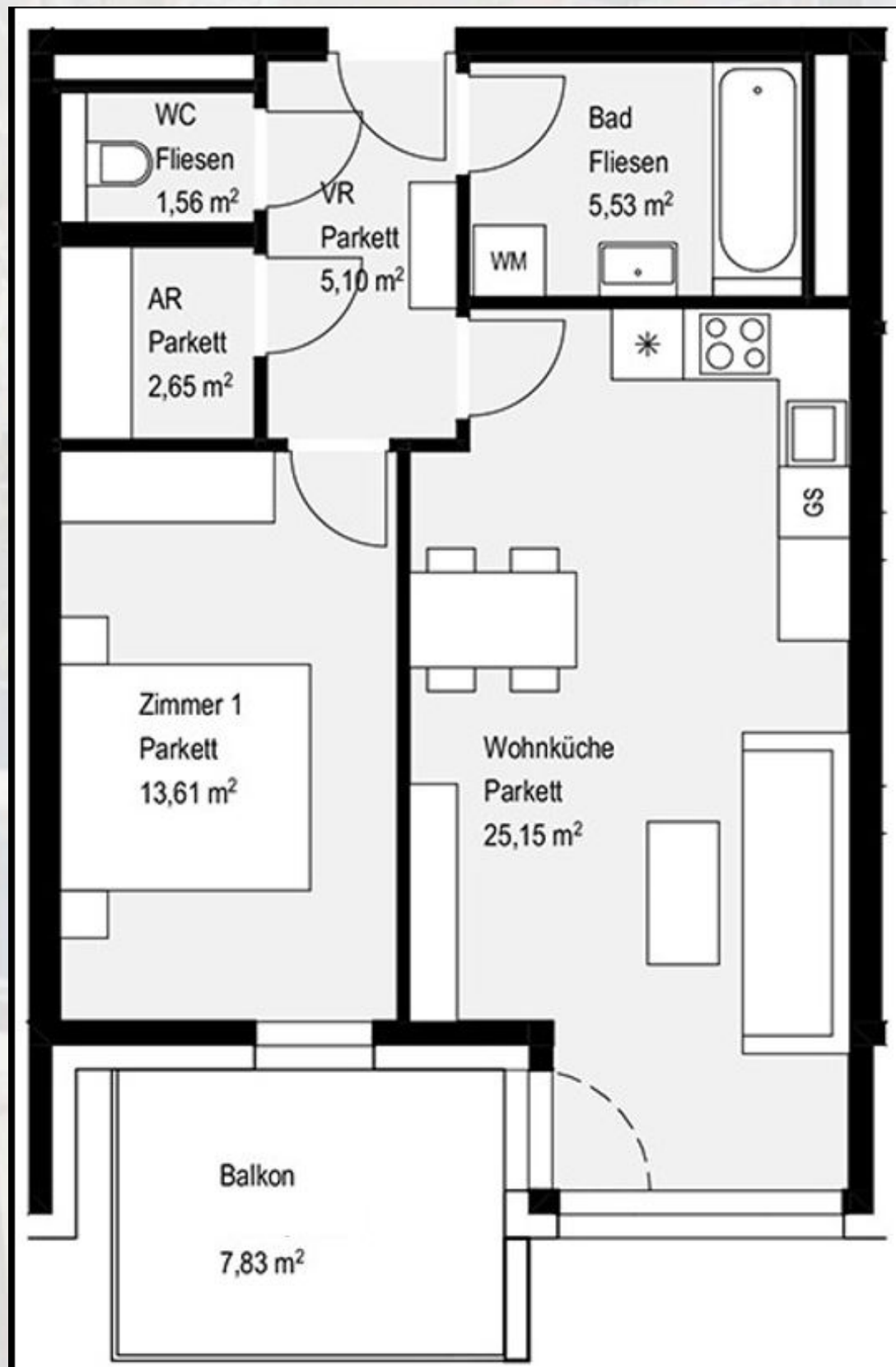
Tipo E (5): max. 100 m²

- ALQUILER BRUTO MÁXIMO: 7,5 €/m² AL MES
- CON MAYOR SUBSIDIO
- CONTRIBUCION DE CAPITAL DE INQUILINOS < 60 €/m²
- DESDE 2019: 50% DE TODAS LAS VIVIENDAS SUBSIDIADAS TIENEN QUE SER "SMART"

EJEMPLO DE UNA VIVIENDA SMART

EJEMPLO DE PISO DE 54 M²:
 SALÓN-COCINA, UN DORMITORIO, PEQUEÑO BALCÓN,
 BAÑO, WC, DESPENSA

COSTES MENSUALES BRUTOS: 420,50 €



EJEMPLO: Concurso 2023 Kurbadstraße



- AL SUR DE VIENA
- 4,7 HA EN 7 SOLARES
- CONSEJO ASESOR PARA EL ÁREA ENTERO ("EL BARRIO")
- COMPETICIÓN DE PROMOTORES EN 3 SOLARES
- DOS ETAPAS DEL CONCURSO
- DOS REQUISITOS ESENCIALES:
 - SOLUCIONES PARA "ELDERLY LIVING"
 - EVITAR "ISLA DE CALOR"

	SOLAR 1	SOLAR 5	SOLAR 6
GANADOR	GEWOG + g.o.y.a + EGKK Landschaftsarchitektur + realitylab	GARTENHEIM „Wohnen ohne Alterslimit“ et al.	WBV-GPA „Klimafit in die Zukunft“ et al.
PISOS SUBSIDADOS	63 10,73 €/m ² al mes 83 €/m ² capital	21 9,51 €/m ² al mes 83 €/m ² capital	52 9,66 €/m ² al mes 80 €/m ² capital
PISOS SMART	63 8,62 €/m ² al mes 60 €/m ² capital	23 7,90 €/m ² al mes 60 €/m ² capital	53 7,89 €/m ² al mes 60 €/m ² capital
PLAZAS ASISTIDAS PARA ANCIANOS		79 9,74 €/m ² al mes 290 €/m ² capital	81 10,73 €/m ² al mes 80 €/m ² capital
EXTRA	10 locales 19 salas comunes „Club para ancianos“ Oficina de médicos etc.	2 locales 11 salas comunes Food COOP Centro de día Urban gardening etc.	2 locales pisos asistidos 2 salas comunes „escenario para es barrio“ etc.



DESAFÍOS DEL FUTURO

- ALTO CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO
- DESEQUILIBRIO ENTRE OFERTA Y DEMANDA
- LOS SUBSIDIOS DECRECEN
- AUMENTO DE LA NUEVA CONSTRUCCIÓN PRIVADA
- TENDENCIAS A SEGREGACIONES SOCIALES
- DISPONIBILIDAD DE SUELO EDIFICABLE EN MANO DEL MUNICIPIO
- REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS MUNICIPALES

ES NECESARIO MANTENER UNA ORIENTACIÓN HACIA LAS BASES:

RESERVAS DE SUELO

AUMENTO DE SUBSIDIO

ACCESO AMPLIO

¿ES TRANSFERIBLE EL MODELO VIENÉS?

DIFÍCIL

- SISTEMA CON LARGA HISTORIA Y ELEMENTOS INTERCONECTADOS
- CONTINUIDAD DE GOBIERNO Y COMPROMISO CONTINUO CON EL ALQUILER SOCIAL
- ACTORES ESTABLECIDOS

POSIBLE

- LEGISLACIÓN DE COOPERATIVAS
- COMBINACIÓN DE ALQUILERES A BASE DE COSTES CON AYUDAS DIRECTAS A HOGARES MAS VULNERABLES
- LAS COMPETICIONES DE PROMOTORES; VIVIENDAS SMART; 4 PILARES DE EVALUACIÓN
- EL FONDO MUNICIPAL DE TERRENO; CONTRATOS URBANÍSTICOS

NECESARIO

CONTINUIDAD Y PERSISTENCIA

ALEXIS MUNDT

mundt@iibw.at

**¡GRACIAS POR
SU ATENCIÓN!**

LITERATURA, FUENTES Y SERVICIOS

www.iibw.at



FUENTES

• TEORÍA Y EN GENERAL

- Esping-Andersen, G. (1990): *The Three Worlds of Welfare Capitalism* (Oxford, University Press).
- Kemeny, J. (1981): *The Myth of Homeownership* (London: Routledge and Kegan Paul).
- Kemeny, J. (1995): *From Public Housing to the Social Market, Rental Policy Strategies in Comparative Perspective* (London: Routledge).
- Matznetter, W. & Mundt, A. (2012): *Housing and Welfare Regimes*. In: Clapham, D.; Clark, W. & Gibb, K. (Ed.): *The SAGE Handbook of Housing Studies*. (London et al.: Sage), 274-94.
- OECD (2023): *Brick by Brick (Volume 2). Better Housing Policies in the Post-Covid-19 Era* (Paris: OECD).
- OECD (2025): *OECD Affordable Housing Database*. Online: www.oecd.org/housing/data/affordable-housing-database/ [17.10.2025].

• AUSTRIA; VIENA

- Angel, S. & Mundt, A. (2024): *Who lives there now? Residualisation of social housing in Austria*. In: *Journal of Housing and the Built Environment*, Vol. 39, 1189–1207.
- Amann, W., Mundt, A. & Hüttler, W. (2012): *Austria. Social housing providers at the forefront of energy efficiency*. In N. Nieboer, S. Tsenkova, V. Gruis, & A. van Hal (Ed.), *Energy efficiency in housing management. Policies and practice in eleven countries* (pp. 151–175). Routledge.
- Kössl, G. (2022): *The system of limited-profit housing in Austria: cost-rents, revolving funds, and economic impacts*. CIREC No. 2022/4
- Förster, W. & Menking, W. (2016): *Das Wiener Modell. The Vienna Model* (Vienna: Jovis).
- Friesenecker, M. & Kazepov, Y. (2021): *Housing Vienna: the socio-spatial effects of inclusionary and exclusionary mechanisms of housing provision*. In: *Social Inclusion*, Vol. 9(2), 77–90.
- Mundt, A. (2018): *Privileged but Challenged: The State of Social Housing in Austria in 2018*. In: *Critical Housing Analysis*, Vol. 5 (1), 12–25.

• ESPAÑA

- Pareja Eastaway & San Martín Varo, I. (2002): *Tenure Imbalance in Spain: The Need for Social Housing Policy*. In: *Urban Studies*, Vol. 39 (2), 283-295.
- Pareja-Eastaway (2025): *Housing as the Fifth Pillar of the Welfare State: Why Spain Needs Structural Reform*. *The Political Quarterly*
- Fernández, G.R. (18.9.2025): *La vivienda si tiene solución*. In: *Levante El Mercantil Valenciano* [<https://www.levante-emv.com/opinion/2025/09/18/vivienda-solucion-121664046.html>].
- Burón, J. (2025): *El problema de la vivienda* (Barcelona: Arpa Editores).