



© Carlos Vidal

Cada vez más se habla sobre los efectos de la gentrificación y de aumento de los precios de alquiler y de compra de las viviendas, especialmente en las grandes capitales europeas. En Frankfurt y en el área metropolitana de su alrededor, este cambio se ha acelerado en los últimos años y ha entrado en una fase en la que son necesarias nuevas propuestas para mantener una cierta estabilidad entre las diferentes clases sociales presentes en la metrópolis. Resumidamente, la gentrificación se da cuando en los barrios más baratos empieza a instalarse gente con un poder adquisitivo más alto, provocando un cambio en el tejido del barrio que favorece a los más adinerados y repercute negativamente en aquellos con menos recursos. A diferencia de Barcelona, ??donde el turismo es una de las principales razones y motores de la gentrificación, en el caso de Frankfurt este cambio tiene un origen más vinculado al crecimiento económico de la ciudad y en la necesidad de alojamiento de los trabajadores, que buscan una vivienda céntrica y con buenas infraestructuras.

Y es que en Frankfurt encontramos grúas y vallas por todas partes. A un ritmo de crecimiento que el año pasado llegó a la cifra de 11.500 personas, se necesitan nuevas viviendas con urgencia. Esta tendencia se prevé aún más pronunciada en los próximos años debido al efecto del Brexit, dado que Frankfurt se considera la capital financiera de Europa y muchas empresas del Reino Unido miran hacia Frankfurt en caso de cambiar sus sedes y oficinas centrales. Pero precisamente los directivos de estos bancos y empresas relacionadas con el sector financiero son los que menos problemas tendrán a la hora de encontrar una vivienda en Frankfurt. Y es que de vivienda cara si la hay, y cada vez más. De hecho, en los últimos años, ya no son sólo las clases sociales más pobres o desfavorecidas las que tienen problemas para encontrar una vivienda asequible, sino también la clase mediana tiene problemas para encontrar una vivienda que se pueda pagar con un sueldo normal, especialmente en las ciudades grandes como Frankfurt.

Las personas con menos recursos han tenido desde hace décadas acceso a viviendas sociales subvencionados por el estado. El precio de alquiler de estas viviendas oscila, en su variante más subvencionada, entre 5 € / m² y 6,5 € / m². Sin embargo, para acceder a viviendas sociales los ingresos familiares deben ser extremadamente bajos para el estándar alemán, del orden de 15.500 € anuales limpios para solicitudes individuales y 23.500 para dos personas. La franja de población con ingresos que sobrepasan ligeramente el máximo para acceder a la vivienda social tiene muchos problemas para llegar a fin de mes, dado que tienen que pagar precios no subvencionados que suponen un porcentaje importante de los ingresos mensuales de estas familias. Para tratar de contrarrestar este fenómeno, la ciudad de Frankfurt ha puesto en marcha otros planes de vivienda subvencionada dirigidos precisamente a la clase media, a personas que tienen unos ingresos brutos de hasta 58.000 € brutos anuales (para dos personas). Los precios de la vivienda subvencionada por la clase media se sitúan, dependiendo de los ingresos familiares, entre un 15% y un 35% por debajo del precio de mercado.

Aun así, estas iniciativas suponen un porcentaje anecdótico si lo comparamos con las necesidades reales de la población. En 2016 había en Frankfurt 26.000 viviendas sociales. El Instituto para la vivienda y el Medio Ambiente de Darmstadt (Darmstädter Instituto Wohnen und Umwelt) calcula que en torno al 49% de todos los hogares en Frankfurt tendrían derecho a una vivienda social. En el caso de la vivienda subvencionada por la clase media el porcentaje que tendrá acceso sería del 19%. En conjunto, sólo un 8,5% de las viviendas de alquiler en Frankfurt cumplen estos requisitos. Los datos ponen de manifiesto la necesidad urgente de crear más viviendas subvencionadas en la ciudad de Frankfurt, lo que ha llevado a que surjan iniciativas ciudadanas que exigen a los dirigentes políticos cuotas mínimas para la construcción de viviendas sociales, como la iniciativa "Mietentscheid", un juego de palabras en alemán entre "Miete" que significa alquiler y "Entscheid" que significa decisión y que se podría traducir como "participación en las decisiones sobre el alquiler".

Un caso aparte pero no menos importante son los estudiantes. Casi 17.000 estudiantes comenzaron el año pasado sus estudios en Universidades de Frankfurt, Wiesbaden y su área metropolitana. Muchos de estos estudiantes necesitan un espacio para vivir si vienen de regiones más alejadas. En la lista de espera para obtener una plaza en una de las residencias que gestiona la asociación de estudiantes de Frankfurt hay más de 3.000 personas. La falta de vivienda asequible para estudiantes hace que algunos -los que se lo pueden permitir- paguen hasta 700 € por una habitación de 25 m² en Frankfurt. Otros optan por alquilar una habitación en las afueras de la metrópolis, pero deben

Adaptarse a la pérdida de tiempo y los retrasos que implica el uso del transporte público en las horas punta. Muchos de estos estudiantes se quejan de que les queda muy poco dinero para vivir, incluso aquellos que trabajan en los llamados "Studentenjobs", que son trabajos para estudiantes.

En conjunto pues, nos encontramos en Frankfurt con un panorama complicado en cuanto a la vivienda asequible, al menos en los próximos años a pesar de los esfuerzos de la administración para controlar este fenómeno. En este sentido, en Frankfurt también hay varias iniciativas populares de covivienda y de construcción autogestionada de viviendas (Baugemeinschaften), un tema que explica en detalle nuestra compañera Guida Maymó en su reciente artículo sobre la covivienda en Hamburgo.

Carlos Vidal, Corresponsal del COAC en Frankfurt, Alemania. Octubre 2018



[1]

Tornar

[2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <http://coac.arquitectes.cat/es/mon/Frankfurt-o-el-lujo-de-vivir-en-una-metr%C3%B3polis>

Links:

[1] <http://coac.arquitectes.cat/es/printpdf/printpdf/17259>

[2] <http://coac.arquitectes.cat/es/javascript%3Ahistory.back%281%29>