

SUECIA

LA CRISIS DE LA VIVIENDA⁸

Suecia debe hacer frente al crecimiento persistente de los precios de vivienda y al continuo aumento de la deuda de los hogares si quiere evitar "arriesgar los empleos" y el crecimiento económico, advirtió la Comisión Europea.

Cada primavera, la Comisión publica sus recomendaciones específicas para los Estados miembros, tras haber revisado sus economías, y este año se ha instado a Suecia a tomar medidas para abordar la deuda de los hogares y mejorar la difícil situación de la vivienda. La Comisión observa que Suecia experimenta "*desequilibrios macroeconómicos*" y que, en particular, "*el persistente crecimiento de los precios de vivienda a partir de niveles ya sobrevalorados, junto con un aumento continuo de la deuda de los hogares, plantea riesgos de corrección desordenada*".

Si no se resuelven, las pérdidas podrían trasladarse al sector financiero, ya que los bancos tienen una creciente exposición a las hipotecas de los hogares, lo que a su vez podría afectar a los países vecinos de la región nórdico-báltica, donde los bancos suecos son importantes. La deuda de los hogares en Suecia ha seguido aumentando desde niveles ya altos, según el informe de la Comisión, y creció un 7,1 por ciento en 2016 y llegando a cerca del 86% del PIB, así como alrededor del 180 % del ingreso disponible. El principal factor impulsor es el aumento de los préstamos hipotecarios como resultado de los continuos aumentos de los precios de la vivienda.

Según la Comisión, los principales factores que impulsan el crecimiento persistente de los precios de vivienda son "*un tratamiento fiscal generoso de la propiedad de vivienda y de la deuda hipotecaria, condiciones de crédito acomodaticias, tasas de amortización hipotecarias relativamente bajas y una escasez de oferta de viviendas*". No está claro si un nuevo requisito de amortización hipotecaria a partir de 2016 tendrá un impacto suficiente, advierte la institución de la Unión Europea.

Las preocupaciones sobre el mercado inmobiliario sueco a nivel internacional no son nuevas: el banco suizo de inversión UBS advirtió el año pasado, por ejemplo, que la capital sueca, Estocolmo, tenía el tercer mercado inmobiliario más sobrevalorado del mundo.

⁸ Fuentes: The Local, Reuters, Swedish Press Review, Statistics Sweden (SCB).

La escasez de viviendas disponibles está ligada a "*ineficiencias estructurales en el mercado de la vivienda*", con una construcción muy por debajo del nivel necesario y débil competencia en el sector de la construcción. Un mercado de alquiler fuertemente regulado dificulta el uso eficiente de la vivienda existente, exasperando el problema. Las consecuencias de la falta de viviendas asequibles son la limitación de la movilidad del mercado laboral, la obstaculización de la integración de los migrantes en el mercado de trabajo y el aumento de la desigualdad entre generaciones, observa la Comisión.

Es precisamente esa falta de movilidad en el mercado de trabajo de la que se han quejado los fundadores del gigante de "*streaming*" de música (retransmisión) sueco, *Spotify*, en el pasado, señalando que la falta de viviendas disponibles, dificulta el atraer a los mejores talentos y puede incluso obligarlos a buscar trabajo en otros países que Suecia⁹.

Con el fin de combatir la situación de la deuda de los hogares, la Comisión recomienda que Suecia "*limite gradualmente la deducción fiscal de los pagos de intereses hipotecarios o incremente los impuestos sobre la propiedad recurrentes al mismo tiempo que restringe los préstamos a niveles excesivos de endeudamiento*" en 2017 y 2018. Para mejorar la disponibilidad de vivienda, Suecia debería "*fomentar la inversión y mejorar la eficiencia del mercado de la vivienda introduciendo una mayor flexibilidad en la fijación de los precios de alquiler y la revisión del diseño del impuesto sobre las plusvalías*".

La ministra de Finanzas, *Magdalena Andersson*, está de acuerdo en que hay problemas con el mercado de vivienda sueco, pero es escéptica acerca de algunas de las recomendaciones. El limitar los beneficios fiscales generosos para los propietarios de viviendas no está en la mesa, por ejemplo.

Ella es más receptiva hacia las medidas para aumentar la construcción así como un techo de deuda posible que limita el tamaño de las hipotecas basadas en los ingresos del prestatario, pues advirtió que desregular el mercado de alquiler tiene el potencial de ir mal, citando Finlandia como ejemplo. "*Hemos visto los alquileres aumentar un 40 %, pero no hay más contratos de alquiler, eso es problemático, no se crearon más oportunidades de alquiler, pero el costo de vida se hizo más caro*".

El mercado de alquiler de Suecia está estrictamente regulado cuando se trata de empresas de alquiler municipales o reguladas por el estado, a

⁹ Spotify, que emplea a unas 1.000 personas en Estocolmo, envió una carta abierta a los políticos en abril de 2016, diciéndoles que resolvieran el problema o se podrían perder miles de empleos.

quienes se prohíbe cobrar a los inquilinos por encima de cierto nivel, pero la escasez de estas propiedades ha creado oportunidades para los propietarios privados y los precios varían mucho para los tal llamados "arrendamientos de segunda mano".

Suecia enfrenta crisis inmobiliaria pese al plan de construcción del Gobierno

Es una de las políticas de firma del Primer Ministro, *Stefan Löfven*: la **construcción de 700.000 hogares en una década** para aliviar la escasez de vivienda que tiene a las empresas preocupadas por atraer a empleados y políticos que temen una "burbuja inmobiliaria". Sin embargo, los planes de *Löfven* pueden ser castillos en el aire, dijeron funcionarios de la industria y analistas.

Décadas con niveles de construcción débiles combinados con una población en rápido crecimiento¹⁰ han hecho que los nuevos hogares sean escasos. Más del 80% de los municipios de Suecia están sufriendo escasez, un aumento del 30% desde el año pasado, dijo la Oficina Nacional de Vivienda, Construcción y Planificación¹¹. Es dicha Oficina, la que ha dicho que Suecia necesita construir 700.000 viviendas de aquí a 2025 para solucionar el actual déficit de oferta. Sin embargo, la escasez de electricistas y fontaneros va a conllevar una ralentización del ritmo de construcción previsto. Para poder cumplir el objetivo, desde el sector calculan que se necesitaría disponer de 20.000 profesionales más de los existentes.

La escasez podría ser el talón de Aquiles de una de las economías de más rápido crecimiento de Europa. Así, que los precios de la vivienda registren un crecimiento anual de dos dígitos, provocó temores de perder la competitividad de los negocios internacionales y la complicada política de los bancos centrales en una era de tasas récord.

Para el gobierno minoritario de *Löfven*, que se enfrenta a elecciones generales en 2018, el fracaso en no poder reducir la escasez de vivienda, puede convertirse en una desventaja política, ya que **la construcción de viviendas fue una de sus principales promesas de su anterior campaña electoral**. Sin embargo, las estrictas regulaciones combinadas con la falta de capacidad en el sector de la construcción, significan que los planes de *Löfven* probablemente quedarán cortos, de acuerdo con funcionarios y analistas de la industria, mientras que el estancamiento político podría significar reformas para alentar la construcción.

¹⁰ Por la inmigración.

¹¹ National Board of Housing, Building and Planning. (*Boverket*). <http://www.boverket.se/en/start-in-english/>

Los precios de la vivienda de Estocolmo se subieron un **12 por ciento en el año 2016** y hay un **tiempo de espera** de alrededor de **10 años para un piso de alquiler**.

"*Löfven puede decidir cuántas casas y pisos nuevos quiere construir, pero no puede hacer nada al respecto*", dijo *Han-Suck Song*, profesor asistente del Instituto Real de Tecnología de Estocolmo. Dijo que unos 300.000 hogares sería un objetivo más realista. *Song* dijo que las regulaciones estrictas, incluyendo una ley constitucional que permite a los municipios vetar los planes de construcción, ata las manos del gobierno.

Suecia invirtió fuertemente en viviendas durante los años 1960 y 1970, creando 1,7 millones de viviendas nuevas. Pero a principios de los noventa, la construcción se estancó. De 2010 a 2015 se crearon 158.549 nuevas viviendas, mientras que la población aumentó en 435.447 personas.

Estancamiento político

En enero de 2016, el Gobierno se sentó con la oposición con la esperanza de llegar a un acuerdo sobre cómo aumentar la construcción. Pero el centro-izquierda, que quiere más pisos de alquiler financiados por el Estado, se enfrentó con el centro-derecha, que quiere más medidas desreguladoras para fomentar la construcción privada. "*El problema con el mercado inmobiliario sueco es que no hay viviendas y no hay mercado*", dijo *Emil Källström*, portavoz del Partido del Centro después de que el centro-derecha se retiró de las conversaciones. El Ministro de Vivienda *Peter Eriksson* acusó a la oposición de carecer de la voluntad política para lidiar el problema de la vivienda.

Pero una solución política duradera es improbable dada las elecciones generales en 2018, lo que hace a los políticos reacios a tomar decisiones impopulares..

Como ejemplo, en junio de 2016, *Daniel Astenius*, de la empresa constructora *Serneke*, recibió una llamada de un cliente pidiéndole que aceptara un proyecto de casi 300 millones de coronas suecas¹². Otras empresas ya habían rechazado a *Serneke* por falta de capacidad. "*Los desarrolladores inmobiliarios no pueden encontrar constructores para sus proyectos, no hay recursos*", dijo *Astenius*.

Las cifras del Instituto Nacional de Investigaciones Económicas¹³ mostraron que más del 40 por ciento de las empresas de la construcción

¹² ¹² € = 9,5339 SEK. Banco Central de Suecia. Riksbanken. www.riksbank.se

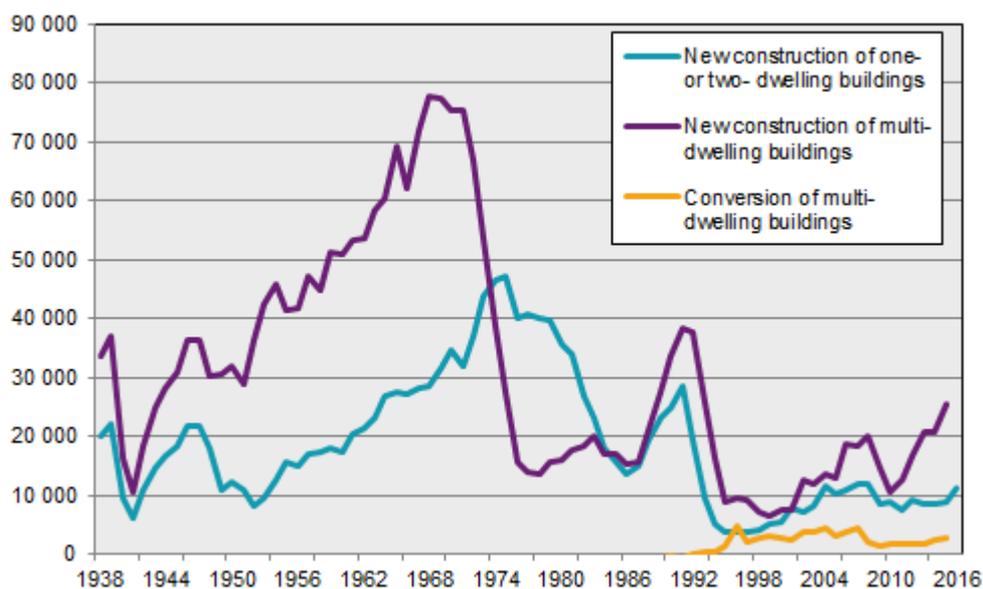
¹³ National Institute of Economic Research (NIER). <http://konj.se/english.html>

dijeron que la expansión se estaba retrasando, debido principalmente a **la falta de mano de obra**. Eso fue un fuerte aumento de alrededor de 5 por ciento hace dos años.

El número de viviendas completadas de construcción nueva está aumentando

Según un informe de las Estadísticas de Suecia (*Statistics Sweden*), en mayo de 2017, el número de viviendas completadas de construcción nueva está aumentando. El año pasado se terminaron **42.441 viviendas** de nueva construcción en total. Este es el mayor número de viviendas terminadas en nueva construcción desde el año 1992, cuando se terminaron 57.319 viviendas. Además, 3.399 viviendas se completaron mediante la conversión de edificios de viviendas múltiples existentes. Como resultado, hubo **un aumento de 45.840 viviendas en total en 2016**.

Viviendas terminadas en nueva construcción 1938-2016, Conversión de viviendas multifamiliares 1989-2016



Azul – 1938-2016 - Nueva construcción de viviendas de unifamiliares o de dos familias.

Púrpura – 1938-2016 - Nueva construcción de edificios de viviendas múltiples.

Amarillo – 1989-2016 – Conversión de edificios de viviendas múltiples.

En 18 de las 21 diputaciones provinciales de Suecia, más viviendas se terminaron en 2016 que en el año anterior. La mayoría se terminaron en la diputación provincial de Estocolmo, una de cada tres.

La historia de la crisis de vivienda en Suecia - Fondo

En los últimos años, el término "crisis de la vivienda" se ha asociado estrechamente con Suecia, en particular, aunque no se limita a la capital Estocolmo. Pero, ¿cómo ocurrió la situación en primer lugar, es realmente tan mala y hay alguna indicación de que se solucionará?

Las quejas sobre la dificultad de encontrar un lugar para vivir en ciudades como Estocolmo o Gotemburgo no son nada nuevo (el periódico, *The Local* ha estado escribiendo sobre esto durante la última década), pero en estos días la escasez de viviendas en Suecia es vista como un problema nacional. Entre 2015 y 2017, el número de municipios que informaron sobre escasez de vivienda aumentó en 72 y, en su mayor parte, no prevén que la tendencia negativa cambie en un futuro próximo. Al ritmo actual de producción, sólo 44 de los 255 con escasez saldrán de una situación de escasez en un plazo de tres años.

Entonces, ¿cómo llegó Suecia a su situación actual en primer lugar?

Las razones se pueden debatir, pero en lo que estaban generalmente de acuerdo los expertos con los cuales habló *The Local*, es que el **problema se está desarrollando desde hace décadas**. La mayoría dijo, que las raíces se pueden encontrar en la **década de los 90**, en un momento en que Suecia fue golpeada por una grave crisis crediticia. *Martin Grandner*, de la Universidad de Malmö, cuya investigación se especializa en la vivienda y la desigualdad en la vivienda cree que "La verdad probablemente se encuentra en algún punto intermedio. Los cambios graduales en las políticas, la legislación y el desarrollo desde la década de los 90 han hecho beneficioso para los hogares tener su propia casa (o piso de propiedad cooperativo) y para los constructores de vivienda construir un cierto tipo de vivienda: casas de villas y pisos de propiedad cooperativos (conocido como *bostadsrätter* en sueco). Se ha vuelto menos beneficioso construir viviendas asequibles mientras tanto, y los apartamentos de alquiler, si se construyen, se dirigen a los hogares de altos ingresos", agregó.

Hasta principios de los 90, los subsidios estatales destinados a estimular la producción de viviendas significaron que la tasa de construcción era alta, explicó el departamento de análisis de Boverket¹⁴ a *The Local*. E incluso cuando un crujido de crédito golpeó esa década y la construcción inevitablemente se desaceleró, el crecimiento moderado de la población significó que el impacto en el equilibrio entre las viviendas existentes y la demanda no fue inmediato, en lugar de ello, fue un "fuego lento".

¹⁴ National Board of Housing, Building and Planning. (*Boverket*).
<http://www.boverket.se/en/start-in-english/>

Un gráfico que representa el crecimiento de la población en Suecia a su nivel actual de alrededor de 10 millones. Fuente: SCB – Estadísticas de Suecia – Statistics Sweden.

Número de personas (*Antal personer*) y Año (*År*)



Con el tiempo, el crecimiento de la población entre los jóvenes y los inmigrantes, grupos económicos que no podían permitirse el tipo de casas que se estaban construyendo en los años siguientes a la crisis, señaló el jefe de análisis del mercado de la vivienda de Boverket¹⁵, Bo Söderberg: *"La parte de la población que está creciendo, jóvenes e inmigrantes, se encuentra casi por definición en una situación económica más pobre, tienen menos tiempo en la cola para la vivienda estatal o municipal, tienen menos dinero y algunos están desempleados, por definición sus problemas no pueden resolverse construyendo en términos estándar, definidos por el mercado, como lo hemos hecho hasta ahora"*.

"La raíz del problema es que tenemos un sistema de vivienda donde los ingredientes clave fueron **diseñados durante la posguerra**, pero ya no son compatibles con el panorama económico actual", agregó.

¹⁵Boverket - la Oficina Nacional de Vivienda, Construcción y Planificación.

Algunos sostienen, que un aspecto que ya no es compatible con la situación económica actual es el mercado de alquiler estrictamente regulado, algo que la Comisión Europea a principios de este año advirtió que contribuye a obstaculizar el uso eficiente del parque de viviendas en el país nórdico.

En Suecia, las empresas de alquiler municipal y estatal tienen prohibido cobrar a los inquilinos por encima de un cierto nivel de precios, pero la escasez de estos tipos de propiedades y que se construye menos de ellas, significa que los propietarios privados tienen la oportunidad de cobrar excesivamente por los llamados "arrendamientos de segunda mano"¹⁶. En teoría también hay reglas que regulan la cantidad que los propietarios privados pueden permitirse cobrar, pero en la práctica, considerando el mercado de la vivienda competitivo, pocos inquilinos se atreven a cuestionar las rentas altas.

El coste de esos arrendamientos, a su vez, alienta a la gente a optar por comprar una casa o un piso, ayudando a alimentar el aparentemente interminable aumento en el coste de comprar propiedades en lugares como Estocolmo y Gotemburgo en particular. Oferta y demanda. *"Tienes que tener reglas que regulen cómo la gente se comporta en cierta medida, y hay que pensar en cómo la gente actúe económicamente. Las regulaciones de alquiler combinado con un impuesto sobre las ganancias de capital, son la razón por la cual la gente se quede con sus casas, cuando de otro modo se moverían y son estas dos cosas que bloquean el mercado de vivienda. Es difícil conseguir una casa o un piso, hay una movilidad muy pobre, y se traduce en un mal uso de las existencias"*, insistió Söderberg en *Boverket*.¹⁷

Los jóvenes son un grupo que sufre especialmente de la situación actual, y para muchos de ellos, la idea de tener su propia vivienda en un futuro próximo es cada vez más una quimera. Según un informe reciente de la Federación Sueca de Inquilinos (*Hyresgästföreningen*), casi una cuarta parte de los jóvenes de entre 20 y 27 años viven actualmente con sus padres, el número más alto desde que las cifras se registraron por primera vez en 1997, cuando la proporción fue el 15 por ciento. Sólo el 57 por ciento de las personas en ese grupo de edad tienen su propia vivienda, ya sea a través de un contrato de alquiler de primera mano o un piso de propiedad de la cooperativa (*bostadsrätt*) la menor proporción que jamás se ha medido. Estar en el mercado de trabajo por un corto período de tiempo, significa que muchos jóvenes simplemente no pueden pagar el gasto de comprar un piso o una casa, por lo que el acceso a los alquileres

¹⁶ "Second-hand leases"

¹⁷ Boverket. Oficina Nacional de Vivienda, Construcción y Planificación

asequibles es esencial. Pero esos alquileres asequibles son dolorosamente escasos, según *Erik Elmgren* de *Hyresgästföreningen*.

"Entre 2000 y 2016 alrededor de 180.000 pisos de alquiler (hyresrätt) se convirtieron en pisos de propiedad (bostadsrätt), por lo que 180.000 nuevos apartamentos de alquiler serían necesarios para compensar ese equilibrio, sin embargo, hemos tenido una producción de alrededor de 10.000 apartamentos por año. Sólo una cierta parte de las demandas de la población se alcanzan. Un 54% de las personas, que viven actualmente en un piso de alquiler (hyresrätt) en las tres ciudades más grandes de Suecia podría permitirse el lujo de comprar uno de los que se está construyendo como una nueva construcción", dijo.

Debido a su edad, los jóvenes por extensión también han pasado menos tiempo en la cola de los pocos contratos de alquiler de primera mano que están disponibles, lo que incrementa su problema. Para una idea de cuánto tiempo pueden durar las colas, en la capital sueca, el número de personas esperando un piso de alquilar de la Agencia de la Vivienda de Estocolmo (*Bostadsförmedlingen*) creció casi 40.000 el año pasado, y ahora hay casi **580.000 esperando para encontrar un piso a alquilar** a través de esta cola (aunque no todo el mundo en la cola es necesariamente activo en la caza de apartamentos).

Durante el mismo año sólo **6,900 nuevos apartamentos de alquiler fueron negociados por la agencia**. A este ritmo, tomaría medio siglo para que todas las personas en la lista de espera ganaran un contrato estándar a largo plazo. Es fácil ver, por qué los jóvenes se quedan en casa por más tiempo. Y más allá de la incomodidad de un compartir prolongado con mamá y papá, hay consecuencias mucho más graves. **La movilidad trabada de la mano de obra** es una de ellas. El estrés causado por la inestabilidad es otro.

Sin embargo, el Gobierno sueco sostiene que se están haciendo muchas cosas para cambiar la situación. Desde la Oficina del Ministro de Vivienda *Peter Eriksson* insistieron en que el Gobierno actual ha hecho la inversión de vivienda más significativa en el país durante décadas: *"El gobierno ha hecho la mayor inversión estatal en vivienda en 20 años, con 6.000 millones de coronas (SEK)¹⁸ por año en el presupuesto, e inversión sobre todo en apoyar la construcción de apartamentos de alquiler con alquileres asequibles, apoyo a la vivienda para mayores, saneamiento de tierra, y la renovación del tal llamado proyecto de antaño "El Programa de un millón de Viviendas" (El Programa Millón, Million Program Housing)."*¹⁹

¹⁸ € = 9,5339 SEK. Banco Central de Suecia. Riksbanken. www.riksbank.se

¹⁹El "Programa Millón" (Miljonprogrammet) al que se hace referencia aquí es un esquema de vivienda a partir de la década de 1960, cuando el gobierno socialdemócrata prometió

La oficina de *Eriksson* también agregó que se ha hecho una lista de propuestas para que sea más rápido, más fácil y más barato construir viviendas mientras se investiga cómo simplificar las regulaciones de construcción. *"El gobierno también ha simplificado el proceso para que los municipios puedan establecer viviendas temporales, lo que resolverá la grave escasez de viviendas para inmigrantes y estudiantes"*.

El subsidio de vivienda a particulares es mejor que el subsidio directo al constructor

En 2016, el Gobierno decidió invertir 11.000 millones de coronas entre 2016 y 2020 como subsidio a los constructores de inmobiliarios que construyen pisos (apartamentos) con un techo sobre el precio del alquiler. Sin embargo, *Catharina Elmsäter-Svärd*, directora general de la Federación Sueca de la Construcción, no cree que sea el camino correcto para resolver la crisis de la vivienda. Ella cree que es mejor dirigir unos subsidios de vivienda directos a las personas. A ella no le gusta, cuando las reglas en el mercado de la construcción cambian rápidamente, como una introducción repentina de subsidios. Eso crea incertidumbre, lo que significa que la industria se retira.

Algunos municipios han empezado a utilizar viviendas temporales en forma de casas prefabricadas "modulares", en un intento de aliviar la situación, con la ventaja de que tardan menos tiempo en ponerlas en práctica que en una vivienda tradicional (piso o casa de varias familias). Pero la reducción de las normas de vivienda en la búsqueda de alivio a corto plazo conlleva un riesgo más amplio, advirtió *Grander* de la Universidad de *Malmö*: *"Tradicionalmente hemos construido viviendas de larga duración y de buena calidad y arquitectura, veo signos de que nos estamos alejando de este ideal y empezamos a disminuir los niveles de vida, pero sólo para las personas con menores ingresos, lo que podría acentuar la polarización en ciudades"*.

Para concluir

Lo que nos lleva de nuevo a la percepción de que el sistema actual está obsoleto. El analista de vivienda de *Boverket*,²⁰ *Söderberg*, cree que, en última instancia, el problema de Suecia con la vivienda puede estar vinculado a **cuatro problemas clave del sistema** y, por extensión, que **tiene cuatro soluciones**.

construir 100.000 nuevas viviendas cada año durante 10 años. En las décadas posteriores, algunos expertos han sugerido que la tasa de construcción ya había sido la misma antes de que se anunciara el programa, pero en cualquier caso se construyeron muchos hogares y todavía se utilizan hasta el día de hoy.

²⁰ Boverket. Oficina Nacional de Vivienda, Construcción y Planificación.

"El impuesto sobre las ganancias de capital, las regulaciones de alquiler, la falta de vivienda social y la deducción de los intereses hipotecarios, son los problemas fundamentales. Los pequeños ajustes marginales al problema de la vivienda se hacen, pero tienen un pequeño efecto, cuando tienes esos cuatro grandes problemas", concluyó enfáticamente.

Por el momento no hay consenso entre los partidos sobre el tema, admitieron en la Oficina del Ministro de Vivienda *"Los cuatro problemas señalados tienen consecuencias importantes para la sociedad, y no hay consenso político sobre cómo tratarlos"*.

Por lo tanto, mientras que al Partido Verde del ministro le gustaría ver, que el impuesto sobre las ganancias y la deducción de intereses hipotecarios de vivienda se cambien, creen por otro lado que la desregulación del mercado de alquiler no es la respuesta *"eliminar los reglamentos de alquiler significaría, que muchos costes de alquiler aumentarían sin que se construya ninguna nueva vivienda."* A ellos les gustaría que las empresas municipales de vivienda hicieran más para apoyar a la situación, sin embargo, señalando que podrían *"asumir una mayor responsabilidad social de lo que muchos hacen hoy"*.

Elmgren del sindicato sueco de arrendatarios está de acuerdo en que los municipios, en particular, deberían verse obligados a trabajar más para crear viviendas asequibles. *"A algunos municipios no les importan y no construyen nada, otros construyen mucho más, incluso si hay fallas. Es difícil y costoso de construir y algunos como Uppsala, Örebro y Växjö han logrado cosas. En cierto sentido, se puede hacer si se quiere. Hay algunos municipios que hacen cosas buenas, y el Gobierno está ofreciendo apoyo financiero para la construcción de más propiedades de alquiler con rentas más bajas y trabajando muy activamente para revisar el proceso de planificación y construcción. Sólo podremos juzgar los efectos de lo que se está haciendo en años posteriores"*.

El punto final de *Elmgren* es que, al igual que la crisis de la vivienda no se creó de la noche a la mañana, ni se puede evaluar la eficacia de los intentos actuales de abordarla adecuadamente a corto plazo. Lo que sí parece claro es que más cambios deben ocurrir: mientras que las tasas de construcción han aumentado hasta en un **39 por ciento** en comparación con 2016, por ejemplo, el problema se ha acumulado durante muchos años.

Para una cierta perspectiva sobre la situación a corto plazo, *Boverket* estima que con el fin de proporcionar vivienda suficiente para que coincida con el crecimiento de la población proyectada, un promedio de **88.000**

nuevos hogares deben construirse **cada año hasta 2020**. Preguntado si Suecia está en curso para cumplir con ese objetivo, su analista *Söderberg* dice "*No, no, no ocurrirá, en la práctica no va a suceder: hay que construir muchas casas*".

Por ahora, parece que para muchos, encontrar un piso en Suecia seguirá significando la aceptación de contratos temporales de segunda mano a corto plazo y la posibilidad de moverse con regularidad²¹..

²¹ De un piso de segunda mano (subalquiler) a otro.