

27

INFORME ESPAÑA 2020

**CÁTEDRA
JOSÉ MARÍA MARTÍN
PATINO DE LA CULTURA
DEL ENCUENTRO**



Servicio de Biblioteca. Universidad Pontificia Comillas de Madrid

INFORME España 2020 / Cátedra José María Martín Patino de la Cultura del Encuentro ; [coordinación y edición Agustín Blanco, Antonio Chueca, José Antonio López-Ruiz y Sebastián Mora]. -- Madrid : Universidad Pontificia Comillas, Cátedra J.M. Martín Patino, 2020.

529 p.

En la portada: 27.

Es continuación de la colección CECS publicada por la Fundación Encuentro ISSN 1137-6228.

Universidad Pontificia Comillas. Facultad de Ciencias Humanas y Sociales.

D.L. M-26169-2020. -- ISBN 978-84-8468-850-1

1. Situación política. 2. Situación social. 3. España. I Blanco Martín, Agustín. II. Chueca, Antonio. III. López-Ruiz, José Antonio. IV. Mora Rosado, Sebastián.

Coordinación y edición: Agustín Blanco, Antonio Chueca,
José Antonio López-Ruiz y Sebastián Mora

Edita: UNIVERSIDAD PONTIFICIA COMILLAS
Cátedra J. M. Martín Patino

ISBN: 978-84-8468-850-1
Depósito Legal: M-26169-2020

Imprenta Kadmos
Salamanca



Gracias a la Fundación Ramón Areces, la Cátedra José María Martín Patino de la Cultura del Encuentro elabora este informe. En él ofrecemos una interpretación global y comprensiva de la realidad social española, de las tendencias y procesos más relevantes y significativos del cambio.

El informe quiere contribuir a la formación de la autoconciencia colectiva, ser un punto de referencia para el debate público que ayude a compartir los principios básicos de los intereses generales.

ÍNDICE

PARTE PRIMERA: CONSIDERACIONES GENERALES LA LARGA CRISIS EXISTENCIAL DE LA UNIÓN EUROPEA

Agustín José Menéndez

Introducción.....	15
1. Las crisis financiera, económica y fiscal.....	16
1.1. La crisis financiera.....	16
1.2. La crisis económica.....	21
1.3. Crisis fiscales en la Unión Europea, y especialmente, en la eurozona.....	24
2. La crisis migratoria.....	40
2.1. El aumento del flujo de migrantes y sus causas.....	41
2.2. De un serio desafío a una grave crisis.....	41
2.3. Una gestión de emergencia.....	42
2.4. La incapacidad de la Unión Europea para hacer frente a la crisis.....	45
3. La crisis política (1): la involución democrática de Hungría y Polonia.....	49
3.1. La involución democrática.....	50
3.2. El contexto del retroceso democrático.....	53
4. La crisis política (2): la crisis de articulación territorial.....	56
4.1. Antecedentes: hacia el Brexit.....	56
4.2. La negociación de la retirada.....	59
4.3. Perspectivas sobre el futuro marco de relación.....	61
5. Las transformaciones de la Unión Europea y, en particular, de la eurozona.....	62
5.1. Cambios en la estructura institucional y en el proceso de toma de decisiones.....	63
5.2. Estructura socioeconómica.....	65
5.3. Estructura política.....	67
6. Coda: la crisis del coronavirus.....	69
6.1. El doble impacto del coronavirus.....	69
6.2. El gobierno europeo de la crisis del coronavirus.....	70
Conclusiones.....	79
Bibliografía.....	82

PARTE SEGUNDA: LA SOLEDAD DEL SIGLO XXI

Fernando Vidal y Amaia Halty

1. Introducción.....	91
2. La soledad del ser.....	92
2.1. La soledad industrial.....	93
2.2. La soledad neoliberal.....	94
2.3. La soledad existencial del siglo XXI.....	95
3. Las dimensiones de la soledad en nuestra sociedad.....	97
3.1. ¿Crece la soledad?.....	98
3.2. ¿Nos preocupamos suficientemente por los demás?.....	99
3.3. Satisfacción con la vida.....	100
3.4. Soledad física: pasar solo todo o casi todo el día.....	101
3.5. El sentimiento de soledad.....	103
3.6. Aislamiento y exclusión relacional.....	105

3.7. Sentirse amado y relaciones personales.....	110
3.8. La compañía que hacen redes y televisión	120
3.9. Conclusiones	121
4. Comparación internacional	129
4.1. Comparación con la encuesta británica Censuswide	129
4.2. Comparación con la encuesta británica Relate.....	130
4.3. Comparación con la encuesta estadounidense CIGNA	131
4.4. Comparación con la encuesta mundial de BBC	132
5. La epidemia de la soledad	133
5.1. La desconexión del sentido	135
5.2. Ciudades diseñadas para la soledad	136
5.3. Soledad y nuevas tecnologías.....	137
5.4. Soledad en el trabajo	139
5.5. Trabajadores remotos	141
5.6. La soledad de la fortuna	143
6. Colectivos vulnerables.....	144
6.1. Niños solos: los niños de la llave.....	145
6.2. Familias con niños gravemente enfermos.....	145
6.3. Hikikomori, fobia social y agorafobia	147
7. La epidemia de la soledad durante la pandemia del coronavirus	148
7.1. Impacto de la COVID-19 en la soledad e interior de los individuos	149
7.2. La soledad del coronavirus.....	155
7.3. Redes de revinculación.....	159
7.4. La soledad tras la pandemia COVID-19	163
Bibliografía	164

PARTE TERCERA: DESARROLLO E INTEGRACIÓN SOCIAL

Capítulo 1

MERCADO DE TRABAJO Y DESIGUALDAD

Luis Ayala Cañón y Olga Cantó Sánchez

Introducción	173
1. Las nuevas relaciones entre el mercado de trabajo y la desigualdad.....	175
1.1. Vulnerabilidad del empleo, vulnerabilidad de la renta.....	176
1.2. El mercado de trabajo y la desigualdad en perspectiva comparada.....	179
2. Empleo, desempleo y desigualdad en España	182
2.1. La relación entre el desempleo y la desigualdad en el largo plazo....	183
2.2. El desempleo dentro del hogar: ¿una barrera suficiente contra la desigualdad?.....	185
2.3. El problema de los trabajadores pobres	188
3. La desigualdad de los salarios	192
3.1. Tendencias de la desigualdad salarial.....	193
3.2. La desigualdad en las horas trabajadas.....	195
3.3. La persistencia de la brecha salarial de género	197
4. Políticas de empleo y desigualdad.....	199
4.1. Prestaciones de desempleo y desigualdad.....	199
4.2. Las propuestas de nuevos esquemas de protección.....	203
5. Conclusiones.....	213
Bibliografía	216

Capítulo 2

LA ESCUELA RURAL

Rogeli Santamaría Luna

Introducción.....	221
1. La escuela rural. Historia y definición.....	224
1.1. La escuela rural en España: historia de una ausencia.....	224
1.2. Definición de escuela rural.....	229
1.3. El contexto territorial y sociodemográfico de la escuela rural	232
2. Los (escasos) datos de la escuela rural	238
2.1. Estructura y organización.....	238
2.2. Los resultados de la escuela rural en el programa PISA	249
2.3. Cómo se vive en la escuela rural según PISA 2018	252
3. La escuela rural y el desarrollo rural	256
3.1. El papel de la escuela ante el reto demográfico	256
3.2. Un nuevo reto: el acceso al mundo digital	260
4. La escuela rural en el contexto internacional y autonómico.....	264
4.1. La escuela rural en Francia.....	264
4.2. La escuela rural en el Reino Unido.....	266
4.3. La escuela rural en América Latina y el Caribe	268
4.4. La escuela rural en el Estado de las Autonomías	269
5. El futuro de la escuela rural: retos, oportunidades y propuestas de me- jora	272
5.1. La escuela rural, clave del desarrollo sostenible.....	272
5.2. Conocer y visibilizar la escuela rural.....	273
5.3. La escuela rural en las evaluaciones externas internacionales	275
5.4. Ampliar la oferta educativa y mejorar las infraestructuras en el me- dio rural.....	276
5.5. Un profesorado estable, comprometido y reconocido.....	277
5.6. Un plan integrado e integral para la escuela rural	278
5.7. Un proyecto de todos.....	280
Bibliografía.....	282

Capítulo 3

LOS PERMISOS PARA EL CUIDADO DE NIÑOS/AS: EVOLUCIÓN E
IMPLICACIONES SOCIALES Y ECONÓMICAS*Gerardo Meil Landwerlin, Jesús Rogero-García y Pedro Romero-Balsas*

Introducción.....	293
1. La evolución de la política de permisos parentales y su configuración actual.....	294
1.1. Orígenes de los permisos parentales	295
1.2. La política de permisos parentales con el establecimiento de la de- mocracia.....	295
1.3. Hacia una política de igualación de los permisos de maternidad y paternidad	297
1.4. La igualación de los permisos para ambos progenitores y su cam- bio de denominación	300
2. La política de permisos española en el contexto de la Unión Europea	303
3. Alcance y barreras a la utilización de los distintos permisos parentales..	307
3.1. Uso de los permisos de maternidad y paternidad.....	308
3.2. Uso de las excedencias y reducciones de jornada.....	311

4. Efectos de los permisos sobre la dinámica familiar y el empleo	313
4.1. Efectos en el cuidado de los niños y en el trabajo doméstico	313
4.2. Efectos sobre la estabilidad de los proyectos de pareja	316
4.3. Efectos en el empleo	317
5. Implicaciones económicas de los permisos parentales.....	319
5.1. El gasto público y de los hogares en permisos parentales	319
5.2. El gasto en permisos parentales y escuelas infantiles en perspectiva comparada.....	321
5.3. Alternativas de gasto en políticas de cuidado	328
6. Conclusiones.....	330
Bibliografía	333
Anexo	337

Capítulo 4

RACISMO Y XENOFOBIA EN UNA SOCIEDAD DIVERSA

Raquel Caro, Mercedes Fernández y Consuelo Valbuena

Introducción.....	343
1. Los números y las políticas de la inmigración a España en el contexto de la Unión Europea	344
1.1. Cifras de inmigración	344
1.2. Política migratoria	350
2. Estereotipo, prejuicio, racismo, xenofobia: algunos apuntes teóricos	355
2.1. El racismo y la xenofobia	355
2.2. El prejuicio	357
2.3. Los indicadores del racismo y la xenofobia y la deseabilidad social	358
2.4. Una breve nota sobre la cuestión de la integración.....	359
2.5. La integración en clave de cohesión social	361
3. Actitudes ante el racismo.....	362
3.1. El auge de los partidos racistas en Europa: ¿está radicalizándose la sociedad?	363
3.2. Actitudes en Europa: el Eurobarómetro	365
3.3. Tendencias en las percepciones y actitudes de los españoles ante la inmigración	375
Conclusiones.....	404
Bibliografía	409

PARTE CUARTA: REDES Y TERRITORIO

Capítulo 5

LA VIVIENDA EN ESPAÑA: DINÁMICAS DE CAMBIO EN EL MODELO RESIDENCIAL

Andrés Walliser y Pedro Uceda

Introducción: necesidad, demanda y oferta de vivienda	415
1. El modelo residencial español: descifrando la complejidad.....	418
1.1. Dimensión demográfica del modelo residencial.....	420
1.2. El comportamiento residencial	421
1.3. La perspectiva económica	423
1.4. La perspectiva política y de las políticas públicas de vivienda y suelo	425
2. Una aproximación teórica y cuantitativa al parque residencial en España	425

2.1. ¿Cuál es el tamaño del parque de viviendas en España?.....	426
2.2. Y estas cuestiones, ¿se dan de manera uniforme en todo el territorio nacional? Las diferencias al interior de España	428
3. ¿Cómo influye la ordenación del territorio en el modelo residencial?	431
4. ¿Son las políticas de vivienda la solución al problema de la vivienda?	433
5. Los márgenes del modelo residencial: vivienda y vulnerabilidad	446
5.1. Jóvenes sin casa: la familia (y los problemas) crecen.....	447
5.2. La población adulta mayor: cuando la vivienda es la seguridad y una condena	451
5.3. La vida en una maleta: vivienda y migrantes.....	454
5.4. Sinhogarismo: cuando la vivienda son más que cuatro paredes	459
6. Conclusiones: un modelo en transición, pero con grandes incógnitas a corto plazo	460
Bibliografía	464

Capítulo 6

CIUDADES SOSTENIBLES Y ECOLOGÍA INTEGRAL

José Manuel López Rodrigo

1. Introducción: la sociedad en transición (ecológica)	471
1.1. De capital versus trabajo a capital versus biosfera	471
1.2. Más preguntas que respuestas	474
2. Las ciudades, protagonistas.....	480
2.1. Asimetría demográfica.....	481
2.2. Un modelo de transporte que concentra	483
2.3. La vivienda en el centro de la sociedad	484
3. Distintos problemas, nuevas oportunidades	494
3.1. La emergencia climática condiciona la agenda social	495
3.2. Buscando una imagen para la transición ecológica	497
3.3. Nuevo modelo urbano	499
4. Vivienda y energía	502
4.1. De la vivienda a la casa.....	502
4.2. Rehabilitación sostenible	507
4.3. Democratización de la energía.....	513
5. Movilidad sin petróleo	515
5.1. ¿Moverse igual con menos vehículos?	515
5.2. Del transporte a la movilidad.....	521
5.3. Sistemas públicos	523
6. Ecología integral: la ciudad como ecosistema	524
Bibliografía	529

Capítulo 5
LA VIVIENDA EN ESPAÑA: DINÁMICAS DE
CAMBIO EN EL MODELO RESIDENCIAL

Andrés Walliser y Pedro Uceda
Universidad Complutense de Madrid

Introducción: necesidad, demanda y oferta de vivienda

Una de las principales características de las ciudades españolas durante las últimas décadas ha sido tener un modelo residencial específico, distinto al de otros países del norte de Europa, y quizá algo más parecido, pero aun así diferente, al de otros países del sur de Europa. Esta situación ha ido cambiando poco a poco en relación con diversas variables: el sistema de tenencia, el mercado residencial, los actores y su evolución, y la creciente influencia de los mercados financieros e inmobiliarios internacionales.

En este capítulo vamos a desgranar las características del modelo residencial español: de dónde viene, cuáles son sus características principales y hacia dónde parece ir; en clave prospectiva a la luz del contexto de indeterminación que plantea la pandemia global de la primavera de 2020. También se prestará especial atención a las políticas públicas, a los efectos de la pasada crisis de 2008 y a los cambios que ha traído al modelo residencial español, a la relación entre vivienda y los sectores más vulnerables de la sociedad –como los jóvenes– así como a las respuestas a estas situaciones desde la sociedad civil. Se incluirá también una sección en la que se describen las políticas y posibles tendencias a raíz de las incertidumbres aparejadas a la evolución y efectos de la COVID-19.

Quizá las cuestiones más llamativas sobre la situación, o el problema de la vivienda en España para cualquier ciudadano, son la evolución de los precios y el acceso de los distintos grupos sociales a dicho mercado. Este acceso está marcado en gran medida por el régimen de tenencia: en propiedad –con y sin hipoteca, herencia, donación–, en alquiler o en cesión, entre otras. Es decir, nos parece preocupar cuánto se paga y si es mejor –más viable– comprar o alquilar. Ello va a definir si podemos tener acceso a una vivienda, en qué régimen y en qué ubicación. El resultado de estas decisiones no solo lo fija el mercado, que a su vez es enormemente complejo, sino también otras variables socioespaciales: la demografía, las políticas públicas o la cultura residencial, entre otras. Así, el fenómeno residencial y su estudio tiene una dimensión multidisciplinar que en el caso de este artículo se abordará desde una perspectiva socioespacial.

La vivienda es un nodo en el que se cruzan las dinámicas financieras de la economía nacional y de manera creciente de la economía global; la estructura urbana consolidada, en centros históricos, periferias urbanas, ciudades de distinto tamaño y el medio rural, pero también el crecimiento urbano con los nuevos desarrollos; los efectos de los cambios demográficos en una sociedad –su envejecimiento, su rejuvenecimiento en clave de jóvenes autóctonos o inmigrantes–, las culturas residenciales como la tendencia a una segunda residencia –peculiaridad única en Europa– o los regímenes de tenencia que evolucionaron del alquiler a la propiedad y ahora de nuevo hacia el alquiler. La tenencia es la relación legal entre hogar y vivienda (seguridad jurídica y estabilidad temporal), así como las obligaciones financieras regulares contraídas (Módenes, 2011: 414).

A todas estas variables que conforman el *modelo residencial* de cada país hay que añadirle la influencia de las políticas públicas, tanto las *políticas específicamente de vivienda* como otras que, de manera más o menos indirecta, afectan a las *estrategias residenciales* o estimulan un *régimen de tenencia* u otro. En definitiva, todo ello afecta a la manera en que se forman, se mantienen o evolucionan y se disuelven los hogares en España. “Sería limitado contemplar los aspectos espaciales con independencia de los procesos sociales que los originan. Las necesidades de vivienda expresan en el plano residencial la formación y disolución de los hogares en los que se organiza toda la población” (Leal y Cortés, 1995).

En palabras de estos autores, en su obra de referencia *La dimensión de la ciudad*, el concepto de hogar precisamente aúna la dimensión física, espacial de la vivienda y su dimensión social. Es un espacio físico, social, simbólico y económico donde se desarrolla la organización familiar como “célula” de unión y convivencia a la que pertenece cada individuo (Leal y Cortés, 1995: 2). Hoy en día esta “célula” no es únicamente definida por el modelo familiar tradicional, sino que alberga diversas formas de convivencia tanto familiar como de otros tipos. La fundación y existencia de un hogar está aparejada a la existencia de un lugar, de un espacio residencial. Para entender cómo funciona el modelo residencial en España debemos desgranar estos y otros conceptos que aportan una perspectiva multidimensional. Una de las piezas clave de cualquier modelo residencial es plantear la diferencia entre necesidad y demanda de vivienda.

La *necesidad de vivienda* tiene, por un lado, una dimensión que expresa la carencia de vivienda, pero, por otro lado, también hace referencia a una aspiración o deseo que va más allá de la carencia absoluta y supone una expresión orientada a la mejora o adecuación de la vivienda a esa concepción de la necesidad (Leal, 2010). La necesidad de vivienda supone también la manera en que el parque residencial en un determinado territorio debe crecer para satisfacer el déficit que hay entre una población y el número y la calidad de las viviendas disponibles, considerándose las condiciones mínimas dignas

de habitabilidad. Hablamos entonces de las necesidades de vivienda como una variable dinámica que evoluciona a tenor de factores sociodemográficos y económicos tales como envejecimiento de la población, emigración e inmigración. Que haya necesidad no implica que esta se satisfaga de manera numérica con el aumento del número de viviendas. Puede haber un parque residencial inferior a las necesidades reales, como ocurrió en muchas ciudades españolas en las décadas posteriores a la Guerra Civil y como queda reflejado por el cine neorrealista español en obras como *El Pisito* (Ferrerri, 1959) o *El Verdugo* (Berlanga, 1963). Por otro lado, puede haber una oferta mayor que la demanda en términos agregados pero aun así existir carestía al no estar el exceso de oferta en los lugares adecuados a la demanda (segundas residencias) o por las diferencias entre el precio y la capacidad económica de los demandantes (Leal, 2010). Una de las funciones de las políticas públicas, especialmente de las de vivienda, es compensar la incapacidad de los mecanismos de mercado para cubrir la demanda mediante distintos tipos de programas y estrategias, que van desde los incentivos fiscales a la oferta de vivienda a precios asequibles o mediante alquileres sociales, entre otras.

La *demanda de vivienda* en general, desde una perspectiva de mercado, persigue satisfacer las necesidades expresadas de bienes inmuebles tanto por motivos estrictamente habitacionales –en compra o alquiler–, como por la existencia de una demanda de segunda residencia, generalmente en propiedad; y por motivos de inversión. Esta última dimensión ha protagonizado la evolución del mercado inmobiliario de las grandes ciudades españolas tanto en el ciclo expansivo de principios de los años 2000 (Rodríguez López, 2009) como en los últimos cinco años en las grandes ciudades españolas.

La irrupción de la demanda desde la escala global en el mercado español –tradicionalmente apartado de dicha influencia– ha propiciado un incremento de demanda de bienes inmobiliarios, incluida la vivienda, por parte de fondos de inversión extranjeros o grandes empresas del sector y por parte de pequeños y medianos inversores extranjeros. Esto ha sumido al mercado inmobiliario de las grandes aglomeraciones urbanas en una espiral de subida de precios de compra y especialmente de alquiler, al retirarse muchos pisos de esta modalidad para dedicarlos al alquiler turístico, principalmente informal (Walliser y Sorando, 2019).

Otros factores que contribuyen al carácter dinámico de la demanda de vivienda, más allá de los estrictamente demográficos –envejecimiento de la población y llegada de inmigrantes– son los cambios en los tipos de hogar, influidos en buena medida por las tendencias en el cambio social de la sociedad española. Si entre los años 80 y 2000 el aumento de divorcios contribuyó a alterar notablemente la estructura y las necesidades residenciales de los hogares, a partir de los años 2000 la normalización de otros tipos de hogares, monoparentales, individuales, en general más pequeños, han influido en las necesidades, pero también en el tipo de vivienda que el

mercado oferta, como por ejemplo en su tamaño. Como señalan diversos autores, la demanda de vivienda está muy marcada por factores cíclicos tanto a corto como a largo plazo. Los que influyen a largo plazo son precisamente las variables demográficas y las socioeconómicas; a corto plazo las finanzas, el marco fiscal y las propias expectativas del mercado tanto en la oferta como en la demanda. Sobre estas variables la Administración tiene más capacidad de intervención: tipos de interés hipotecarios, incentivos fiscales a la compra, exenciones en la transmisión patrimonial (Calo, 2015).

Como sugiere Leal (2010), la vinculación del hogar con las estructuras familiares hace que los tres momentos clave del ciclo del hogar –formación, transformación y disolución– sean a su vez cada vez más cambiantes y estén sometidos a las dinámicas económicas –cada vez más dependientes de las tendencias globales– además de a los fenómenos sociodemográficos y de cambio social.

1. El modelo residencial español: descifrando la complejidad

Definir un modelo residencial en un territorio determinado pasa por valorar diversos ámbitos socioeconómicos, puesto que la vivienda es una cuestión que requiere una aproximación transversal. Cualquier modelo residencial en un territorio determinado se explica a través de las siguientes perspectivas: la situación demográfica, el comportamiento residencial, la perspectiva económica y la perspectiva política y de las políticas públicas de vivienda.

Estas cuatro variables están fuertemente ligadas entre sí, ya que cada una influye en las otras, si bien en diversa medida. Un modelo residencial es una configuración dinámica de un conjunto de variables –las citadas más arriba– que definen el escenario configurado por el mercado, la oferta, la demanda y el marco normativo en el que un hogar se forma, se desarrolla y disuelve. Otras definiciones sitúan el modelo residencial como un esquema de relaciones mutuas de los contextos demográfico, social, político y territorial con los mercados y las estructuras residenciales (Boelhouwer y Heijden, 1993) o parten de su capacidad para reunir viviendas, actores e instituciones que explican la producción, el consumo y la regulación de la vivienda como fenómeno (Bourne, 1981).

Normalmente los modelos residenciales se definen en el ámbito estatal, aunque para poder afirmar que dentro de un Estado hay un modelo residencial dominante con subsistemas regionales hay que tener en cuenta las dimensiones del Estado y su heterogeneidad demográfica e incluso normativa. Este podría ser el caso de España, donde algunas comunidades autónomas presentan particularidades definidas por sus políticas de vivienda específicas como País Vasco o Cataluña.

El modelo residencial español se encuadra entre los modelos residenciales del sur de Europa, que tienen como características frente a los modelos del norte del continente: a) la amplia difusión del modelo de tenencia en propiedad –aunque en los últimos años esto ha ido cambiando– y b) el papel de la familia, vinculado a la existencia del modelo de bienestar familista, como proveedora de recursos intergeneracionales.

Este modelo, que veremos en detalle más adelante, se basa en poblaciones con una alta estratificación social y una elevada mercantilización de los bienes y servicios sociales básicos (vivienda, cuidados personales, no tanto el sistema de salud). Si bien este modelo ha sido generalizado en la región meridional de Europa, está sujeto a matices y, lo que es más relevante, a evoluciones diferenciadas en los modelos de tenencia propiciados por el acceso al crédito, los niveles de precios en los mercados inmobiliarios nacionales, la capacidad de ayuda de las familias, etcétera. Diversas cuestiones hacen que se plantee que la evolución del modelo español está siendo más rápida que en otros modelos residenciales, sobre todo entre los hogares de jóvenes (Módenes, 2011: 415).

El carácter dinámico del modelo residencial es consustancial a la capacidad de evolución que presentan sus principales componentes. Lo que resulta muy relevante es que dicho carácter dinámico resulta cada vez más acelerado debido a la creciente importancia de variables exógenas, lo que hace que los ciclos residenciales cambien con una mayor frecuencia. Esta cuestión se plantea a raíz de los efectos que las diversas burbujas de finales de la primera década de 2000 tuvieron sobre el modelo residencial y la cuestión de si dichos efectos conducirán a un nuevo modelo residencial español. A lo que habría que sumar el efecto aún indeterminado en el momento de escribir este capítulo de la crisis provocada por la pandemia global de la COVID-19. Módenes y López-Colás (2014) plantean que al final de la primera década del siglo se produjo una sucesión de “pinchazos” de diversas burbujas: la del sistema económico global, la financiera, la inmobiliaria, la residencial, a la que hay que añadir la demográfica (Fernández Cordon, 2011).

Módenes (2011) y Módenes y López-Colás (2014) plantean la importancia del carácter dinámico de los modelos residenciales, es decir, su capacidad de cambiar y cuán relevante es este cambio para valorar si el carácter dinámico implica un cambio de ciclo o no, y si esto se produce a corto o medio plazo. Los niveles dinámicos que explicarían esto serían la evolución demográfica de la población, por un lado, y el cambio en los comportamientos residenciales, por otro. Estas dos variables nos servirán para comenzar a definir el modelo residencial español y su evolución en las últimas dos décadas. En una segunda parte de esta sección valoraremos los componentes económico-financieros y el papel del marco normativo, lo que incluye el peso de las regulaciones urbanísticas y de las políticas públicas de vivienda, además de otra cuestión más general, pero con influencia decisiva

en el sistema de vivienda, como es el Estado de bienestar y su papel en las estrategias residenciales de los hogares.

En la siguiente sección se explicará con datos la evolución del modelo residencial en España en relación con estas cuatro variables en un período de tiempo más largo, que abarca desde mediados del siglo XX hasta nuestros días.

1.1. Dimensión demográfica del modelo residencial

Esta variable influye de manera decisiva en el modelo residencial, especialmente en relación con las necesidades de vivienda: la sociedad española evoluciona desde su propio crecimiento vegetativo –renovación, envejecimiento– y con los aportes de los contingentes migratorios, y su variabilidad. A ello hay que añadir los cambios en la estructura de los hogares. Cada uno de estos elementos va a influir a su vez en el comportamiento residencial, como veremos más adelante. Un ejemplo sería el efecto que el envejecimiento de la población pudiera tener en el modelo residencial: los hogares tardan más en disolverse y disminuye el número de nuevos hogares que se forman, porque la demanda es menor. La composición de los hogares influye sobre los indicadores agregados de tenencia, y en ello es determinante la variable edad. Como sugieren Módenes y López-Colás (2014: 107), las generaciones de jóvenes, al acceder a la vivienda, protagonizan nuevos comportamientos, que se van generalizando a medida que dichas generaciones envejecen. De hecho, en España las generaciones que constituyeron hogares durante el desarrollismo y la Transición fueron pasando de un régimen de tenencia donde se priorizaba el alquiler a uno donde primaba la propiedad; ahora, dos generaciones después, se observa un crecimiento del alquiler. La expansión de la propiedad, generalizada en la Unión Europea en las décadas recientes (algo más tarde que en España), implica, además de una estrategia residencial vinculada al arraigo, una estrategia patrimonial de previsión de futuro que está ligada a la relación entre políticas sociales y de bienestar y de fomento de la propiedad (Doling, 2012). Es decir, que si un régimen de bienestar fomenta la propiedad o el alquiler en el momento de la formación del hogar esto va a tener consecuencias a lo largo de la vida de dicho hogar, y especialmente en las fases finales, donde la necesidad de transferencias (pensiones) y servicios (salud, cuidados) es más acuciante, y se descargará de prestaciones en materia residencial, como, por ejemplo, alquiler subsidiado para la población envejecida o un parque de residencias públicas o subsidiadas de manera generalizada.

En el presente capítulo, más concretamente en la sección tercera, se pueden observar los datos que ilustran los cambios acaecidos en el parque residencial español, presentando al lector una aproximación cuantitativa al problema.

1.2. El comportamiento residencial

Pese a que hemos desligado en cuatro las variables que explican el modelo residencial español, es difícil separarlas por completo dada su inherente complejidad y transversalidad. Cada una está vinculada a las otras y de alguna manera depende en su evolución de ellas. Por ello es preciso que a la hora de explicar el comportamiento residencial de los españoles hagamos una referencia al régimen de bienestar familista, ya mencionado. Pese a que hablamos de un modelo de políticas públicas, precisamente su carácter específico influye de manera determinante en el comportamiento residencial y es, a su vez, diferente de la categoría de políticas públicas de vivienda. En otros países de Europa ambas cuestiones, Estado de bienestar y políticas de vivienda, estarían íntimamente ligadas, mientras que en el sur de Europa en general y en España en particular ambas son más diferenciables, en gran medida por la escasez histórica de oferta de vivienda pública ligada al régimen de bienestar. En estos sistemas el Estado tiene una intervención escasa, o “rudimentaria” (Esping-Andersen, 1990).

Los sistemas de bienestar familistas, propios de los países del Mediterráneo, suponen una combinación de los tres grandes modelos definidos por Esping-Andersen (1990): el escandinavo –universalista–, el anglosajón –medios comprobados o *means tested*, es decir, las prestaciones llegan solo por debajo de determinados umbrales de renta– y, finalmente, el conservador corporativista, de origen alemán y extendido en Europa central y vinculado a las rentas del trabajo, en otras palabras, buena parte de los derechos los genera estar vinculado al mercado de trabajo.

Los países meridionales (Portugal, España, Italia y Grecia) han desarrollado unos sistemas de bienestar que tienen en común unas necesidades y estilos de vida diferentes a los de otros países europeos, tales como la microsolidaridad familiar y la conjunción entre universalismo y selectividad en el acceso a prestaciones, como en el modelo anglosajón. Es el denominado *welfare mix* o agregado de bienestar (Moreno, 2001). Muchas de las especificidades que señala el autor guardan una fuerte relación con el comportamiento residencial de la sociedad española, como, por ejemplo, los repartos de cargas intrafamiliares o la puesta en común de recursos familiares y los regímenes de propiedad de vivienda y el papel que todo ello juega en la fundación de nuevos hogares. Por otro lado, en el modo de tenencia dominante, la propiedad sirve en gran medida para garantizar el mantenimiento de niveles de ingresos adecuados en los períodos finales de vida de los hogares, y, por otro lado, como esquema de acumulación patrimonial y compensación entre generaciones (Castles y Ferrera, 1996). Como señala Moreno (2001:73), las transferencias intrafamiliares no solo son de índole material como la vivienda, sino también de tipo inmaterial: la procura de la satisfacción vital (*well-being*) y de bienestar (*welfare*) en

buena parte recaen, en forma de cuidados, en la parte femenina del conjunto familiar. De nuevo esta dimensión guarda una importante relación con las estrategias residenciales, por cuanto la elección de una ubicación adecuada en el momento de la fundación del hogar revierte en el mantenimiento de este vínculo y el ciclo de prestaciones intrafamiliares, muy articulado en torno a los cuidados, que son a menudo de retorno (padres a nietos y después de hijos a padres).

Pese a la importancia de las redes familiares, la existencia de un Estado de bienestar de alcance limitado o incluso marginal hace que las necesidades de vivienda no estén satisfechas en su totalidad, puesto que hay grupos de individuos u hogares constituidos que desean y necesitan una vivienda, pero no pueden acceder a ella por no disponer de recursos. En otras palabras, la demanda solo expresa una parte de las necesidades, dejando insatisfechas otras por cuestiones fundamentalmente económicas (Leal, 2010).

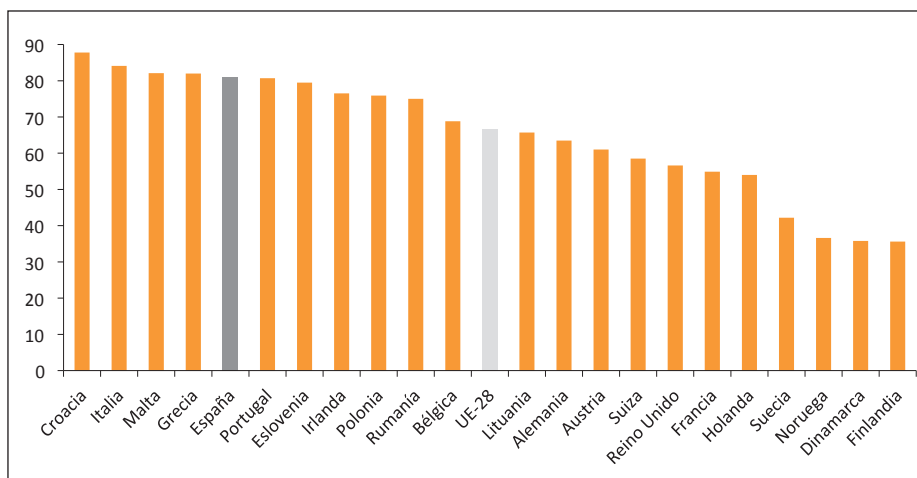
¿Pero cuáles son las características del comportamiento residencial de la sociedad española que contribuyen a conformar el modelo residencial? Como se ha señalado antes, las principales son las tres siguientes: los cambios en la composición de los hogares, la llegada de inmigrantes y el acceso a la vivienda por parte de los nuevos hogares en formación. Esta última variable depende, por un lado, de los mercados de vivienda y financieros, y, por otro, de las políticas públicas de vivienda y de las estrategias de formación de hogares que incentivan.

No obstante, el patrón que representa el grupo de población más joven que reside en el hogar parental (gráfico 1) se rige por los siguientes aspectos (Leal, 2010): el retraso en la edad de formación del primer hogar (en diciembre de 2019 solo el 18,6% de las personas entre 16 y 29 años viven en una residencia distinta al hogar de origen¹), el régimen de acceso a la vivienda (compra frente a alquiler), la proximidad residencial a la familia de origen (siguiendo las necesidades que impone un modelo de bienestar familista) y el papel de la familia en facilitar ese acceso, con donaciones o contribuciones en metálico, como se ha señalado más arriba.

Estas dinámicas están condicionadas, como decíamos, por el mercado, es decir, qué tipo de vivienda, a qué precio y dónde está en cada momento, lo que demuestra, por un lado, el carácter dinámico de esta cuestión, pero también, por otro, una cierta inercia, pues las condiciones de fundación del hogar según estas variables van a condicionar –y a menudo con poco cambio– la trayectoria de ese hogar hasta su disolución, incluida la variación de su tamaño. El número de personas que componen los hogares en el sur de Europa es superior a la media europea.

¹ <http://www.cje.org/en/our-work/empleo/actividades-y-campanas-del-cje/observatorio-joven-de-emancipacion/>

Gráfico 1 – Población de 16 a 29 años que reside con sus padres en algunos países europeos. En porcentaje. 2017



Fuente: Eurostat.

Actualmente, en la tendencia a la emancipación cada vez es más importante el alquiler, pese a los incrementos de precios de este mercado en grandes ciudades, debido a la precarización del mercado de trabajo y el difícil acceso al crédito desde 2007 en adelante. La subida de los precios en los últimos años supone el principal obstáculo, junto a la precarización laboral de la generación que está en la veintena; por ejemplo, alquilar un apartamento en soledad para un joven supone de media el 94,4% de su sueldo, mientras que compartiendo piso se reduce al 30,8%. En 2018 la emancipación individual suponía el 88,9% del sueldo y siete años antes, en 2011, “solo” el 60%².

1.3. La perspectiva económica

Desde el punto de vista económico, tres variables muy importantes influyen en la formación de hogares y en las decisiones estratégicas que se toman en ese momento o a lo largo de la vida de dichos hogares. Dos de estas variables a su vez están profundamente ligadas: el mercado inmobiliario y el mercado financiero (Rodríguez del Olmo, 2009). La tercera sería la fiscalidad con que se incentiva la compra de vivienda (Leal y Martínez del Olmo, 2017). Es decir, cuánto cuestan los pisos, cuánto cuesta el dinero para comprar esos pisos y cuánto desgrava comprar. Pese a que los ciclos de crecimiento económico dependen de un conjunto de variables que cada vez se sitúan más en el ámbito global y menos en el nacional, la expansión urbana, el crecimiento de la construcción y, por lo tanto, de oferta de viviendas de

² *Ibíd.*

todo tipo depende en gran medida de los mercados financieros. Estos mercados perfilan la demanda de vivienda en relación con su uso y con su valor de cambio, como inversión –muy concentrada en la costa mediterránea y en el archipiélago canario–, así como con un fin especulativo basado en operaciones de compra-venta sobre plano (García Montalvo, 2007).

La financiación de la vivienda ha constituido históricamente uno de los grandes motores del sector inmobiliario en España, tanto de cara al consumidor final como a las empresas promotoras. La caída de los tipos de interés desde los años 90 en adelante desarrolló una fuerte cultura del endeudamiento. Esto, de alguna manera, sentó las bases del crecimiento desaforado de la primera década del siglo y a su vez amplificó las consecuencias de la crisis, especialmente por el alto endeudamiento familiar y la caída del empleo y de los salarios. Todo ello en un mercado hipotecario con unas condiciones muy duras (comparadas con otros países) ante el impago por parte de las familias.

La fiscalidad –la desgravación fiscal– es también una herramienta muy importante como política pública que incentiva un modo de tenencia u otro, y que explica en parte la popularidad de la vivienda en propiedad, con el estímulo histórico de las cargas fiscales en ese sentido. No obstante, los últimos planes estatales de vivienda han comenzado a fijar la carga impositiva en sentido inverso en los diferentes niveles administrativos, suprimiendo las desgravaciones y aumentando el impuesto de bienes inmuebles –IBI– (Leal y Martínez del Olmo, 2017) en un contexto de enorme excedente del parque residencial y con una voluntad de reorientar la demanda hacia el alquiler.

Si asumimos la hipótesis de que los modelos residenciales son dinámicos –es decir, van evolucionando– pero a su vez también generan una cierta inercia entre cohortes de hogares, podemos decir que las condiciones del mercado inmobiliario, en gran medida enmarcado por el financiero, en cada momento van a marcar el ritmo del modelo residencial para cada cohorte en el tiempo. Esta hipótesis ha funcionado durante las últimas décadas en España, incluido el último ciclo económico expansivo, en el que también han influido el incremento de hogares por razones demográficas, el mercado financiero y el crecimiento general de la economía europea (Taltavull, 2006; Burriel, 2013). En la consiguiente contracción del mercado inmobiliario en forma de crisis tuvo un protagonismo absoluto la vivienda. No obstante, como apuntábamos en un artículo del *Informe España 2019* (Walliser y Sorando, 2019), cada vez la influencia de esas variables exógenas es más importante en los mercados inmobiliarios. La globalización influye de manera inesperada en mercados residenciales como el español relativamente cerrados al exterior durante largo tiempo. En los últimos cuatro años el mercado de viviendas, especialmente en las grandes ciudades españolas,

ha experimentado una transformación radical tanto por la evolución de los precios al alza en compra y alquiler como por los productos residenciales que se han formado. El parque de vivienda español se ha visto sacudido en muchas ciudades por una ola de *turistización* que ha convertido muchos centros urbanos, no ya solo sus ámbitos históricos, en espacios casi únicamente consagrados al apartamento turístico, a los hoteles y a nuevos productos donde el valor de uso –el residencial– queda radicalmente sobrepasado por el valor de cambio –su carácter de inversión, la mayor parte de las veces de carácter especulativo–.

1.4. La perspectiva política y de las políticas públicas de vivienda y suelo

El modelo residencial de un país está muy condicionado también por dos dimensiones de las políticas públicas: las políticas de vivienda y las políticas de suelo. A ellas hay que añadir las políticas fiscales, el apoyo a sectores productivos, las políticas de empleo o incluso incentivos estrictamente políticos, la gobernanza multinivel que implica al Estado, las regiones y los municipios (Burriel, 2008; Leal y Martínez del Olmo, 2017). Así, por un lado, el modelo de ciudad se orienta desde los poderes públicos –y esto incluye las *políticas de gestión del territorio* en general y del suelo en particular– y, por otro lado, las *políticas de vivienda* –íntimamente relacionadas con las anteriores–, su modelo, sus tipologías, la población a la que están dirigidas y, sobre todo, hacia qué modelo de tenencia orientan al modelo residencial.

2. Una aproximación teórica y cuantitativa al parque residencial en España

Una vez descrito y analizado el modelo residencial español en la sección previa, este apartado se centra en una caracterización cuantitativa del parque residencial español, tratando de generar una visión crítica sobre el número de viviendas que la componen, el devenir de las últimas décadas en la producción de vivienda y otros rasgos que se consideran relevantes, como la evolución de los regímenes de tenencia en España.

A través del análisis de la evolución del mercado de la vivienda en España podemos encontrar aspectos diferenciales tanto en términos temporales (lo que podría definirse como el devenir histórico del mercado residencial español) como en términos territoriales. Esta conjunción de trayectorias delimita un complejo panorama mediado por políticas diferenciadas a nivel autonómico y una presencia escasa del Estado en el papel de regulador.

El número de viviendas construidas en nuestro país es muy superior al de otros del entorno europeo, siendo algo especialmente relevante en períodos alcistas de la economía española, ya que la vivienda, más allá del hogar construido, debe estar relacionada con la demanda, como hemos señalado en el inicio de este capítulo. Además, no se debe olvidar que la vivienda (y la actividad constructiva) es un elemento importante a la hora de reducir la tasa de desempleo en una economía que tradicionalmente vive del turismo y del “ladrillo”.

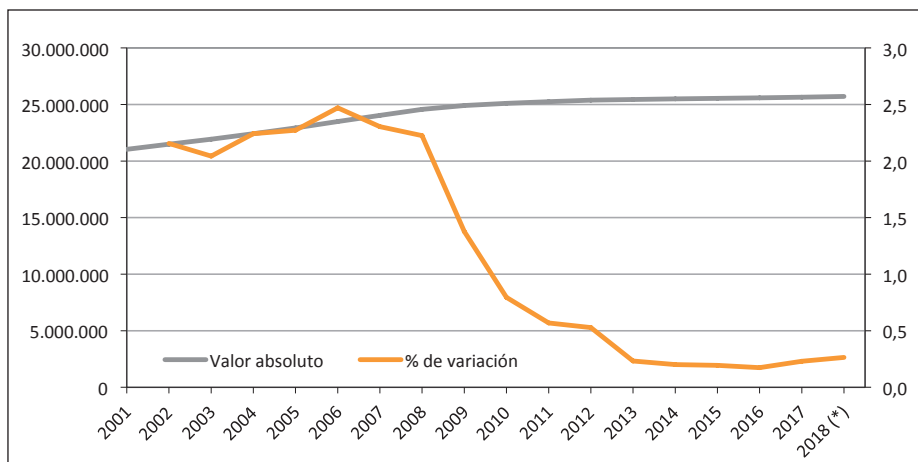
Para ello, se ha considerado como un método eficaz poner sobre la mesa tres preguntas: ¿Cómo es el parque de viviendas español? ¿Es cierto que nuestros mecanismos y el número de viviendas sociales nos sitúan a la cola de Europa? ¿Estamos convirtiéndonos en un país de alquilerados o seguimos prefiriendo la vivienda en propiedad?

2.1. *¿Cuál es el tamaño del parque de viviendas en España?*

Este análisis debe partir de una pregunta obligatoria: *¿cuántas viviendas hay en España?* Según la estimación del Ministerio de Fomento para el año 2018, último dato publicado, se calcula que existen un total de 25,7 millones de viviendas en España. La evolución del parque de viviendas no ha sido lineal ni progresiva, pues, como se ha comentado con anterioridad, la producción de vivienda nueva fue “superlativa” en los primeros años del siglo XXI, llegándose a producir más de 500.000 viviendas nuevas por año, multiplicando sobremanera la oferta (Rodríguez del Olmo, 2009). Para que se pueda hacer idea el lector de lo que supuso para España, en el cénit de esta etapa, equivaldría a haber creado cada año una ciudad que duplicara el tamaño de Málaga, que en la actualidad tiene algo más de 250.000 viviendas.

Con la llegada del estallido de la burbuja y el inicio de la crisis económica, en noviembre de 2007 se produjo una caída muy acusada en el número de nuevas viviendas, generando una ruptura brusca con el proceso de desenfreno constructivo de la década anterior. Esta tendencia decreciente se observa con los datos del gráfico 2 a través de la evolución interanual del parque de viviendas, alcanzando el 2,5% de crecimiento en la época precrisis, para desplomarse a valores que rondan un crecimiento apenas perceptible del 0,2% anual en el último lustro.

Pero llegados a este punto, el lector debe poner en relación el tamaño del parque de vivienda español, ya que la pregunta correcta sería: *¿25 millones de viviendas en España es un parque adecuado? ¿Qué ocurre en el caso de los grandes países europeos?*

Gráfico 2 – Evolución del número total de viviendas en España. Valor absoluto y porcentaje de variación interanual. 2001-2018

(*) Datos provisionales

Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana (MTMAU).

Si tenemos en cuenta que la población española para el año 2017, según los datos oficiales del Padrón de habitantes que proporciona el Instituto Nacional de Estadística de España (INE), se situó en 46,5 millones de personas, la ratio se resuelve en alrededor de 551 viviendas por cada 1.000 habitantes. Estos datos son muy similares a los aportados por Raquel Rodríguez para diversos países europeos entre los años 1970 y 2007 (Rodríguez Alonso, 2011). Una actualización de los mismos a través de la base de datos Affordable Housing Database de la OCDE³ muestra que somos el tercer país con la ratio más elevada de viviendas por cada 1.000 habitantes de los que conforman dicha organización; únicamente por detrás de Portugal y Bulgaria.

Esta relación, como puede observarse en la tabla 1, nos sitúa lejos de Estados como el alemán (508 viviendas por cada 1.000 habitantes) o Francia (540 viviendas por cada 1.000 habitantes con datos de 2019), especialmente si tenemos en cuenta el volumen poblacional de ambos países.

Entonces, se debe comenzar por establecer la premisa de que nos encontramos ante uno de los parques de vivienda más sobrerrepresentados del entorno OCDE y, como vemos de nuevo en la tabla 1, con una trayectoria contenida en la última década de crecimiento del parque residencial. Dentro de estos países analizados, podemos observar que, aunque con excepciones como Francia o Finlandia, se cumple la máxima de que aquellos Estados con una mayor ratio de vivienda por habitante están en proceso de contener el tamaño del parque residencial.

³ <http://www.oecd.org/social/affordable-housing-database/>

Tabla 1 – Ratio viviendas /1.000 habitantes en países de la OCDE

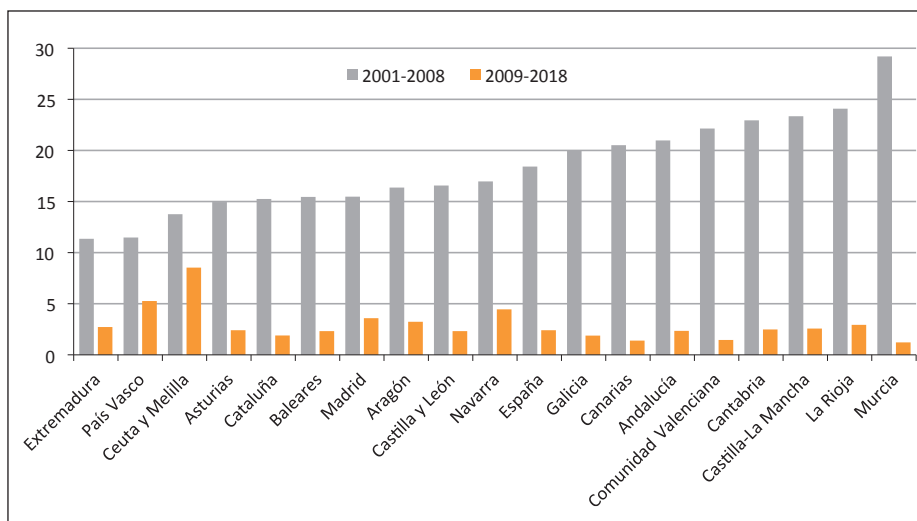
	Viviendas		Variación 10/18	Viviendas/1.000 habitantes
	2010	2018		
Noruega	2.205.191	2.581.155	17,0	486
Bélgica	4.766.552	5.153.019	8,1	452
Francia	33.672.000	36.330.000	7,9	540
Islandia	130.855	140.600	7,4	399
Dinamarca	2.700.000	2.900.000	7,4	501
Finlandia	2.807.505	3.002.665	7,0	545
Rumanía	8.427.941	8.976.794	6,5	458
Suecia	4.633.678	4.924.792	6,3	484
Reino Unido	22.839.000	24.172.000	5,8	433
Canadá	14.569.633	15.412.443	5,8	427
Suiza	4.234.906	4.469.498	5,5	529
Letonia	1.018.337	1.067.470	4,8	550
Austria	4.441.408	4.655.000	4,8	526
Lituania	1.375.906	1.435.065	4,3	508
Estados Unidos	132.419.000	137.400.000	3,8	421
Alemania	40.545.317	41.968.066	3,5	508
Japón	60.628.600	62.420.000	3,0	494
España	25.106.251	25.645.100	2,1	551
Holanda	7.588.000	7.741.000	2,0	449
Bulgaria	3.887.076	3.951.806	1,7	558
Portugal	5.859.540	5.944.466	1,4	567
Irlanda	1.994.845	2.003.645	0,4	437

Fuente: OCDE.

2.2. Y estas cuestiones, ¿se dan de manera uniforme en todo el territorio nacional? Las diferencias al interior de España

Esta evolución, como se señaló anteriormente, es desigual en el territorio nacional. El gráfico 3 muestra la evolución en términos porcentuales del número de viviendas por comunidades autónomas. Si bien es cierto que, de media, el parque residencial español creció un 10% en los primeros nueve años de siglo XXI, el papel de las segundas residencias y la nueva construcción puede ser relevante llegados a este punto: las comunidades autónomas con amplio territorio costero como Murcia, Comunidad Valenciana, Andalucía o Canarias vieron aumentado considerablemente su parque residencial.

Gráfico 3 – Evolución del parque de viviendas por comunidades autónomas. En porcentaje. 2001-2018



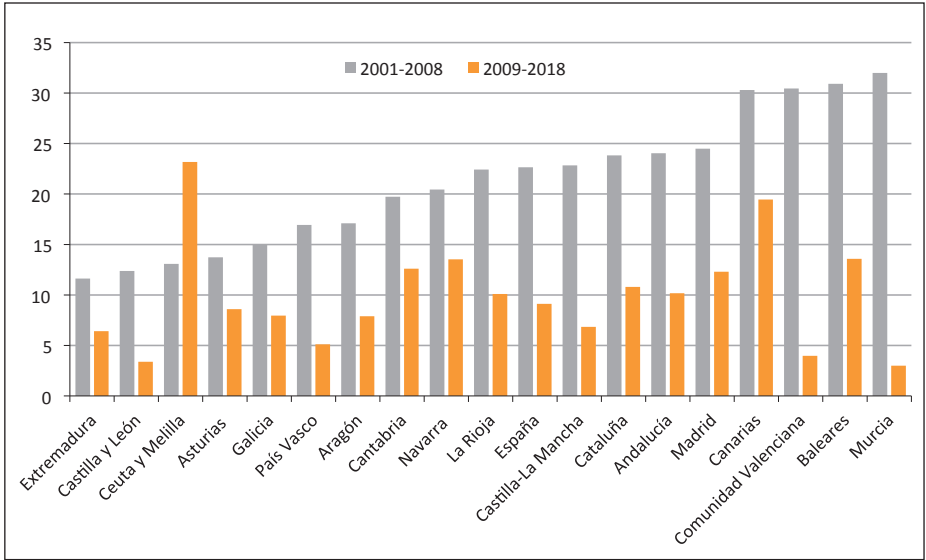
Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

Por otro lado, comunidades como Castilla-La Mancha (en especial zonas limítrofes con la Comunidad de Madrid) también registraron un importante aumento del número de viviendas, dada la cercanía con la capital española y la necesidad de ofrecer soluciones residenciales a población que habitaba en ella.

Con el estallido de la crisis económica y los problemas que de ella derivaron, el crecimiento del parque residencial sufrió una desaceleración muy importante en todo el territorio español, vinculado a carencias de los promotores, así como a la caída de la demanda de vivienda en parte justificada por la subida de los tipos de interés y la contracción del crédito. La recesión económica, el aumento del desempleo (especialmente en colectivos jóvenes y en la población con menor cualificación), así como la falta de oferta hipotecaria, incidieron (y lo siguen haciendo) en el mercado residencial, determinando que el crecimiento de la oferta se estanque.

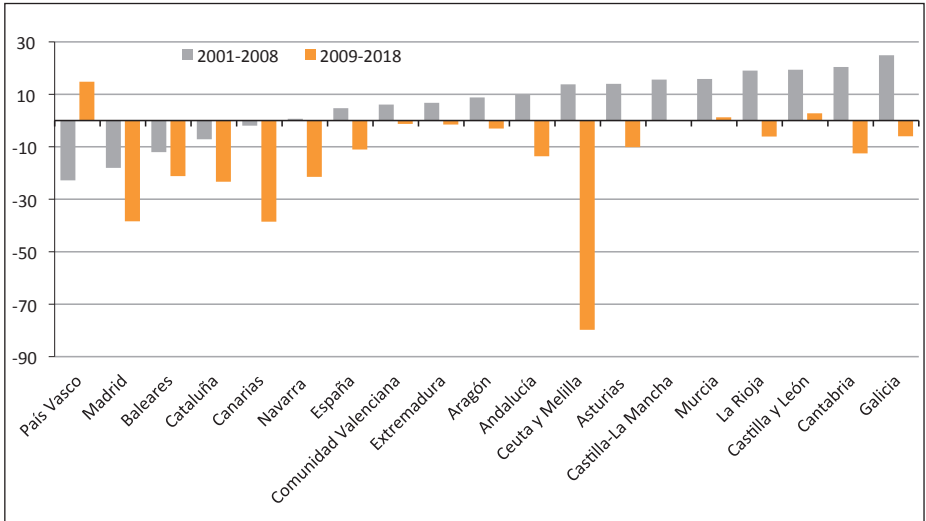
Como se ha mencionado en los apartados anteriores, a la hora de entender las diferencias de una manera más directa debemos tener en cuenta si las viviendas son principales o son viviendas no principales. Las denominadas como principales están vinculadas a la necesidad de una vivienda como primera residencia, mientras que las no principales son de uso periódico o esporádico, no constituyen la residencia habitual de una o varias personas, pudiendo estar destinadas a uso vacacional o como fuente de ingresos a través del alquiler.

Gráfico 4 – Evolución del parque de viviendas principales por comunidades autónomas. En porcentaje. 2001-2018



Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

Gráfico 5 – Evolución del parque de viviendas no principales por comunidades autónomas. En porcentaje. 2001-2018



Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

Los gráficos 4 y 5 ponen de relieve una desagregación de lo observado hasta el momento en las diferencias autonómicas del parque de vivienda en las últimas dos décadas. Si bien es cierto que Murcia sigue siendo la que mayor desarrollo presenta en el momento expansivo de la economía española, en la década posterior el protagonismo corresponde a comunidades autónomas (como Canarias o Baleares) con una evidente limitación orográfica y un elevado peso de la población extranjera que se ubica de manera permanente en ellas, y aquellas otras en las que están situadas las ciudades que mayor demanda de vivienda registran en nuestro país, como son Madrid y Cataluña.

3. ¿Cómo influye la ordenación del territorio en el modelo residencial?

El proceso de regionalización del ordenamiento territorial deviene en un mapa heterogéneo de modelos, en el que el Estado central solo regula desde directrices generales y con muy poco ámbito competencial. No obstante, el marco normativo tanto estatal como regional se ha visto impregnado del espíritu de las Leyes de 1956 y 1975. Históricamente la política de vivienda ha sido considerada como un ámbito secundario del Estado de bienestar español, asumiendo, como hemos ya señalado, que las necesidades de vivienda se articularán en gran medida vía mercado y familia, todo ello en un contexto donde la propiedad se había ido imponiendo como régimen de tenencia, precisamente por la escasa presencia de vivienda pública. El parque residencial en España presenta unas inercias que hacen de él un caso específico en Europa, con un alto número de viviendas secundarias⁴ (13,8%) o vacías (7,6%), que está tendiendo a disminuir en general en el período 2001-2011 (últimos datos disponibles del censo), como veremos más adelante. El modelo residencial se explica en parte por las disposiciones en cuanto a la ordenación del territorio, que también define en gran medida el modelo de ciudad que se desarrolla en un municipio, y que puede ser una estructura urbana pequeña, mediana o una gran ciudad. Hay cinco variables que explican esta relación (Burriel, 2008): el incremento de la demanda residencial, la legitimidad social del desarrollismo desde los años 70 hasta los primeros 2000, el marco ideológico conservador que preconiza el “todo urbanizable”, la introducción de la figura del “agente urbanizador” y, finalmente, la deslegitimación de las herramientas del planeamiento.

⁴ Con fines aclaratorios, cabe recordar que se entiende como vivienda principal aquella que está habitualmente ocupada de forma permanente, sin llegar a estar deshabitada durante más de 75 días seguidos. Se considerará vivienda secundaria o no principal cuando no cumple los requisitos anteriores, pero siempre que no esté deshabitada por más de 6 meses.

Los primeros años del siglo XXI vieron un enorme incremento constructivo en determinadas zonas: entornos de grandes ciudades y sus áreas metropolitanas y la región costera mediterránea. La Ley del Suelo de 1998 estableció un modelo de clasificación del suelo para los municipios, que de alguna manera consolidaron su influencia sobre el planeamiento local, muchas veces independientemente de los desarrollos en otros municipios colindantes o de la región: suelo urbanizado, suelo urbanizable y suelo no urbanizable. Como plantea Burriel (2013: 239), esta clasificación del suelo se justificó en su momento como necesaria para hacer bajar los precios del suelo. A más suelo edificable, más oferta y, en consecuencia, el precio caería; solo sería no urbanizable el suelo que tuviera una protección medioambiental. De esa manera se pensaba que el precio de la vivienda bajaría al “inundarse” el mercado de oferta inmobiliaria. El marco legal, además, recuperaba una condición sobre el precio del suelo de la Ley de Suelo de 1956 (eliminado por el Gobierno socialista en 1991), al incluir el valor del suelo urbanizable, lo que incentivaba la especulación con el suelo, incluso sin que hubiera operaciones de desarrollo urbano en marcha, con lo cual los precios subieron de forma rápida en poco tiempo. La ganancia rápida y sin siquiera desarrollar el suelo en muchos municipios con pocas perspectivas de crecimiento urbano desencadenó un efecto paradójico: por un lado, una enorme legitimación social de la Ley y la propia lógica de enriquecimiento rápido que traía consigo y, por otro, la expectativa de que todo suelo no urbanizable era susceptible de ser desarrollado trajo un consumo masivo de suelo, en muchos casos de proyectos fuera de escala y sin una demanda real. La clave está en que muchos de aquellos desarrollos quedaron incompletos como suelo urbanizado, sin construir o a medio terminar. Otras muchas promociones se finalizaron pero nunca se vendieron y se fueron degradando u ocupando por familias necesitadas de vivienda, a veces gestionadas ilegalmente por grupos organizados. Ello dio lugar a un paisaje de “ruinas modernas” (Schulz-Dornburg, 2014; Golda-Pongratz, 2014) que aún se yerguen en muchos lugares de la España vaciada (Del Molino, 2013).

En tercer lugar, el marco ideológico conservador implantó la reforma del “todo urbanizable” en las distintas comunidades autónomas, en ocasiones incluso desprotegiendo suelo protegido medioambientalmente, como en Murcia. Un ejemplo de las inercias de esta variable es actual: el Gobierno regional murciano ejerce su derecho de retracto sobre Cabo Cope, comprado por una organización ecologista (ANSE), para reclamar su calificación urbana e impulsar un macroproyecto urbanístico gestado en los 90⁵.

Las dos últimas causas son consecuencia directa del sistema de ordenación territorial y merece la pena verlas despacio. En cuarto lugar, uno de

⁵ <https://elpais.com/sociedad/2020-04-23/ecologistas-compran-por-500000-euros-terrenos-protegidos-de-murcia-para-evitar-su-urbanizacion.html>

los aspectos clave del proceso urbanizador de principios del siglo XXI fue el agente urbanizador, figura que procede de la legislación de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1994, reguladora de la actividad urbanística). Este es el agente responsable de la gestión para la actuación urbanizadora, sea o no el propietario del suelo. Es decir, que se introduce la figura de un actor clave en el proceso que, como en el caso de la Comunidad Valenciana, si el interés general lo demanda, puede activar la urbanización de suelo, aunque el propietario no comparta esa posición⁶. El papel del agente urbanizador varía en diferentes comunidades autónomas.

Finalmente, una causa del crecimiento urbano fuera de escala fue precisamente la deslegitimación del planeamiento como herramienta de ordenación del territorio, siendo adoptada como una herramienta de crecimiento económico territorial, pero no del territorio. El resultado es la debilidad o ausencia de planes efectivos de ordenación del territorio, la marginación del planeamiento municipal y la dejación del control de la legalidad urbanística. Muchos de los instrumentos del planeamiento –tales como la información y el debate público mediante modificaciones puntuales, convenios urbanísticos o, en ocasiones, directamente obviando el rigor del procedimiento administrativo– se evitaban o esquivaban para “agilizar” los procesos. El interés privado a menudo ha primado sobre la función pública del urbanismo, que a su vez alimenta intereses políticos y locales, ya que desde hace décadas es este el principal motor de financiación municipal. Esto ha desembocado en un proceso de deterioro de la democracia local y de las instituciones que gestionan el territorio debido a los abundantes casos de corrupción que han surgido en el contexto de la burbuja económica.

4. ¿Son las políticas de vivienda la solución al problema de la vivienda?

Las *políticas de vivienda* han evolucionado en España con los ritmos marcados por la crisis. Dicho fenómeno supuso un drástico freno al proceso de crecimiento urbanístico desbocado de los primeros siete años del siglo, e implicó un replanteamiento de los modelos de crecimiento urbano y de alguna manera del modelo residencial. En ello juegan un importante papel las Administraciones Públicas, que tienen capacidad de influir de manera proactiva, reactiva o simplemente mediante la no reacción (*non-policy*), como también sucede con fenómenos súbitos con gran capacidad de transformación del tejido residencial y de origen global, como pueden ser las oleadas de inversión extranjera muy enfocadas a productos inmobiliarios en zonas concretas de las grandes ciudades españolas (Walliser y Sorando, 2019).

⁶ <http://www.obcp.es/opiniones/la-seleccion-del-agente-urbanizador>

Leal y Martínez del Olmo (2017: 25) plantean siete instrumentos básicos de las políticas de vivienda:

- La producción de suelo urbanizable en cantidad adecuada y con los condicionantes debidos, que facilitarán la construcción en ellos de viviendas a precios fuera del mercado (para ello se dota de la cesión de suelo gratuita del 10% sin cargas a los municipios y un mínimo de edificabilidad del 30% en VPO, de escaso seguimiento por parte de las comunidades autónomas).
- La delimitación espacial de áreas de intervención especial, susceptibles de recibir ayudas en general, especialmente para la rehabilitación de las viviendas que se sitúen en ellas.
- La disposición de préstamos hipotecarios y la regularización de los medios de financiación de las viviendas, así como las facilidades financieras aportadas a los hogares para poder acceder a una vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler.
- La política fiscal y los impuestos y desgravaciones relacionados con la adquisición, el alquiler y el uso de las viviendas.
- La intervención directa a partir de la promoción pública o privada de nuevas viviendas a precios fuera de mercado, así como la gestión del patrimonio existente en manos públicas.
- Las características de la normativa que regula el acceso y uso de las viviendas, y la relación de los actores que intervienen en el mercado residencial: leyes y decretos.
- Los planes de actuación del Estado (planes trienales) y su contenido, con la asignación de presupuestos para el desarrollo de las medidas que se utilizan en cada período.

Como mencionan los autores, los cambios en la normativa que buscan abaratar el precio del suelo y a la vez tener disponible suelo para VPO resultaron contradictorios con el propio funcionamiento del mercado: el abaratamiento del suelo se convirtió en el principal incentivo del sector inmobiliario, pero la excesiva calificación de suelo para vivienda y la evolución de los precios a partir de 2008 disparó la deuda de las promotoras y el sector se desplomó (Leal y Martínez del Olmo, 2017).

El modelo de vivienda social español tiene, como tantos otros aspectos del ámbito residencial, una peculiaridad respecto a otros casos de políticas de vivienda en Europa. En la mayor parte de los casos la vivienda pública en España tiene un carácter de propiedad diferida, técnicamente denominada VPO (Vivienda de Protección Oficial); es decir, que un inmueble asignado a un hogar a través de determinados criterios mantiene su estatus de vivienda pública –el denominado tiempo de clasificación– durante un cierto número

de años, al cabo de los cuales se integra en el mercado residencial libre y puede ser vendido por los beneficiarios de la política pública.

Esto recalca lo que ya se ha analizado con anterioridad con respecto al protagonismo de la vivienda en propiedad y el papel de las políticas de vivienda en ello (Leal y Martínez del Olmo, 2017). España es un país de propietarios, o quizá podríamos decir ha sido en las últimas décadas un país de propietarios, puesto que hay indicios de que esta cuestión puede estar cambiando, y no solo desde la reducción de la oferta de pisos en propiedad, sino también por el aumento de precios que redundan en que el alquiler se convierta en una opción forzada para muchos hogares, sobre todo jóvenes. De nuevo a diferencia de otros países europeos, el alquiler social o subvencionado no es una opción, dada su escasísima implantación en nuestro país.

El origen de la VPO radica en que es un modelo que genera incentivos para el sector público (no se gestionan grandes parques de vivienda pública en alquiler como en otros países europeos, con sus enormes costes de gestión). Este modelo permitía construir más vivienda protegida por el mismo precio. Por otro lado, el Estado subvenciona con las VPO tanto al ciudadano que accede a esa vivienda como al sector de la construcción. La vivienda clasificada como de protección se define a través de una serie de requisitos legales: para la vivienda (tamaño y precio máximo) y para el comprador (ingresos máximos expresados en IPREM⁷, no disponibilidad de otra vivienda, empadronamiento, etc.).

El promotor debe vender por debajo de un precio fijado por la Administración a cambio de una financiación muy favorable de hasta el 80%. El exceso de demanda en una determinada promoción de VPO se resuelve mediante sorteos entre los compradores potenciales. En general, el objeto de estas políticas son las clases medias y medias bajas, con hogares por debajo de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional (Dol *et al.*, 2016). En 2017 se entregaron 4.938 viviendas protegidas frente a más de 400.000 solicitudes. De ellas, solo el 14,5% estaban dedicadas al alquiler⁸.

Otras formas de vivienda de protección oficial son las VPP (Viviendas de Promoción Pública), en las que todo el proceso es ejecutado por la Administración Pública. Con el mismo acrónimo, VPP, las Viviendas de Protección Pública suelen ser de mayor tamaño y están sujetas a un precio legal máximo de venta, y enfocadas a clases medias. Una forma que fue muy extendida

⁷ El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, subvenciones o el subsidio de desempleo. Se creó en 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para estas ayudas. De esta forma, el IPREM fue creciendo a un ritmo menor que el SMI facilitando el acceso a las ayudas para las economías familiares más desfavorecidas, mientras el SMI quedaría restringido a un ámbito laboral (<http://www.iprem.com.es/>).

⁸ Ministerio de Fomento, <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=31000000>

en los años 90 fue la VPT o Vivienda de Precio Tasado, que ofrecía un régimen más flexible para el propietario que las VPO convencionales, pues el propietario puede alquilar a su vez, si posee otra vivienda libre, cosa que no ocurre con las anteriores.

En clave de arrendamiento (VPPA) hay toda una serie de categorías en las que predomina la opción a compra (VPPA OC) y la opción a compra enfocada a jóvenes (VPPA OC J). Finalmente, la Vivienda de Integración Social (VIS) está orientada a hogares con necesidad de protección social y no se contempla la venta. Los alquileres sociales se definen en función de los niveles de renta de los hogares.

Pese a que las políticas de vivienda han estado definiendo el régimen de tenencia en el modelo residencial español hacia la vivienda en propiedad, en los últimos años los Planes de Vivienda han reorientado esta prioridad en gran medida debido a la crisis causada por la burbuja inmobiliaria. Los Planes Estatales de 2013⁹ y 2018¹⁰ incorporan en su formulación el fomento del alquiler, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas. La última reforma del Plan de 2018 es, como veremos más adelante, consecuencia de la presente pandemia de la COVID-19, que ha transformado el último Plan para aplicar medidas de emergencia que palien su impacto en los hogares más vulnerables¹¹.

No obstante, diversos autores cuestionan el alcance de las novedades incluidas en los Planes de 2013 y 2018 a la luz de su dotación presupuestaria, que pone en duda su capacidad de ejecución (Guillén Navarro, 2014). Ambos Planes contemplan el alquiler y la rehabilitación como el eje orientador de las políticas de vivienda en el ámbito estatal, y se diferencian del anterior Plan, de 2009, en que se excluye la regulación acerca de la adquisición en propiedad de la vivienda con protección. En el Preámbulo del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril¹² se alude a los planes anteriores y en sus características comunes: el fomento de la construcción de viviendas, la ocupación

⁹ <https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/programas-de-ayudas-a-la-vivienda/plan-estatal-de-fomento-del-alquiler-de-viviendas-la-rehabilitacion-edificatoria-y-la-regeneracion-y-renovacion-urbanas-2013-2016>

¹⁰ <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2018-3358>

¹¹ <https://www.mitma.gob.es/vivienda>

¹² Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016. La actuación estatal en esta materia se ha traducido en los sucesivos planes de vivienda de 1981-1983 (Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre), 1984-1987 (Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre), 1988-1992 (Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre), 1992-1995 (Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre), 1996-1999 (Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre), 1998-2001 (Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio), 2002-2005 (Real Decreto 1/2002, de 11 de enero) y 2005-2008 (Real Decreto 801/2005, de 1 de julio). El último de estos planes es el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado mediante Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, <https://www.boe.es/buscar/pdf/2013/BOE-A-2013-3780-consolidado.pdf>

de suelo y el crecimiento de las ciudades, y, sobre todo, la apuesta por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda (Leal y Martínez del Olmo, 2017). El principio rector del nuevo Plan es afrontar el acceso a la vivienda de los sectores más desfavorecidos por la crisis a través de la activación del enorme parque de vivienda en *stock* (680.000). Todo ello en un contexto de caída libre de precios de la vivienda, su puesta en el mercado y la “competencia” con estas de la VPO existente (Guillén Navarro, 2014). Además, se fomenta la ayuda directa a las viviendas protegidas de protección pública. Resumiendo, las directrices programáticas de los dos últimos Planes son las siguientes: subsidiación de préstamos convenidos, ayudas al alquiler de viviendas, fomento del parque público de alquiler, fomento de la rehabilitación edificatoria y fomento de la regeneración y renovación urbana. Los incentivos al alquiler de estos marcos normativos de referencia estatal fueron de dos tipos, resultado de la creciente incorporación de la economía nacional, incluido el sector inmobiliario, en la economía global. Por un lado, en los Planes de 2013 y 2018 se buscaba garantizar un mercado de alquiler “seguro” para los propietarios, mediante la activación de medidas que facilitan el desalojo por impago y el acortamiento de los contratos de 5 a 3 años, pero en 2019¹³, mediante Decreto Ley, se vuelven a imponer los contratos de 5 años (7 para actividad comercial) para proteger esta vez a los inquilinos y de alguna manera proporcionar cierta estabilidad residencial en un mercado muy agitado por la irrupción de inversión extranjera y nuevos productos inmobiliarios a menudo no regulados, como los apartamentos turísticos¹⁴.

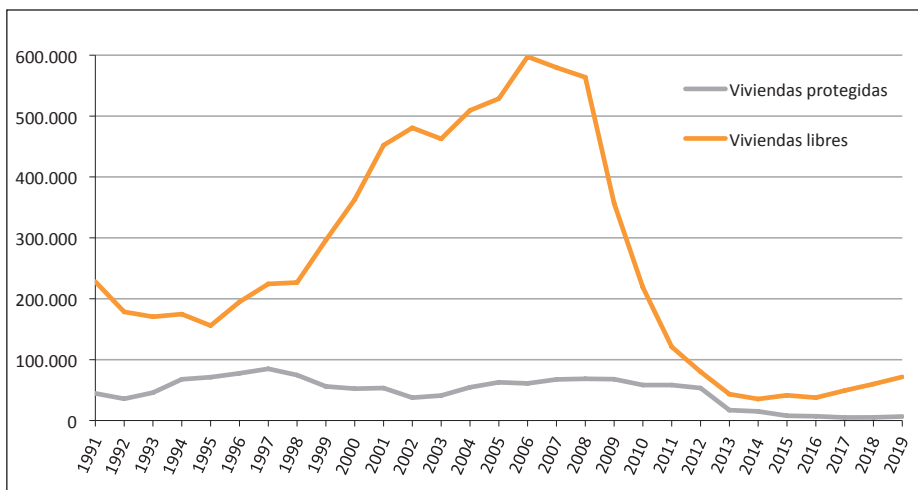
A pesar de la escasa información estadística publicada en materia de vivienda en general y de VPO en particular, se antoja necesario ilustrar en términos cuantitativos la relación existente entre los diferentes tipos de vivienda según su naturaleza –la vivienda libre o vivienda protegida– tratando así de comprender el peso que las políticas públicas en materia de vivienda tienen en el parque residencial español.

Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez (2017), además de resaltar el número insignificante de vivienda “social” en nuestro país, definen ciertas paradojas como el carácter anticíclico de la construcción de VPO y su escasa regulación a la hora de asignarlas, así como el papel que cumple esta VPO. Una VPO que después ha sido vendida como vivienda libre, por un precio a veces mayor que el de mercado, genera dudas acerca del programa, a la vez que imposibilita la cuantificación del número de viviendas VPO que existen.

¹³ Real Decreto-ley 7/2019 de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3108>

¹⁴ Para mayor detalle sobre el impacto de la globalización en las ciudades españolas, ver Walliser, A. y Sorando, D. (2019).

Gráfico 6 – Evolución de las viviendas libres y protegidas construidas. 1991-2019



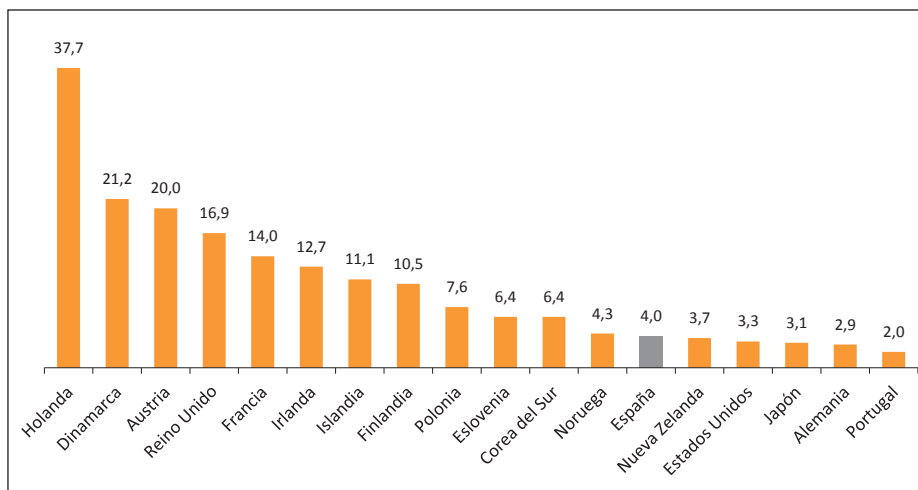
Nota: Viviendas protegidas son el número de calificaciones definitivas provenientes tanto de planes estatales como de planes autonómicos.

Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

El gráfico 6 muestra la evolución anual durante los últimos casi treinta años del número de viviendas construidas en ambos tipos de promoción y los resultados, como se puede observar, son muy dispares. La tendencia general muestra, por un lado, lo señalado al principio de estos párrafos de la impronta urbanizadora en épocas del desarrollo económico en la primera década del siglo XXI, alcanzando las 600.000 viviendas construidas en el año 2006; a la vez que demuestra el escaso interés en construir vivienda con algún tipo de protección pública en nuestro país. El promedio de viviendas públicas en España desde 1991 a 2019 es de 46.800 viviendas al año, siendo algo más elevado en el período de 2001 a 2008 (55.000 de promedio), descendiendo a poco más de 27.000 en la última década.

Como hemos analizado más arriba, cabe resaltar el escaso papel que la vivienda pública juega en el sistema de vivienda español, conformado básicamente por oferta privada (Rodríguez Alonso, 2011; Leal y Martínez, 2017). Llegados a este punto y volviendo a la comparativa europea, se puede observar que, de nuevo, España se mueve en los límites inferiores en cuanto al porcentaje de vivienda pública sobre el total de vivienda construida. El gráfico 7 refleja, con información de las estadísticas de la OCDE, que la vivienda con algún tipo de protección comprende únicamente el 4% del total de viviendas en España, lo que representa algo más de un millón de viviendas; datos que nos sitúan muy lejos de países nórdicos como Dinamarca (21,2%), Islandia (11,1%) o Finlandia (10,5%) y especialmente de Holanda (37,7%), Austria (20%) o Reino Unido (16,9%).

Gráfico 7 – Viviendas públicas en distintos países. En porcentaje del total de viviendas. 2018

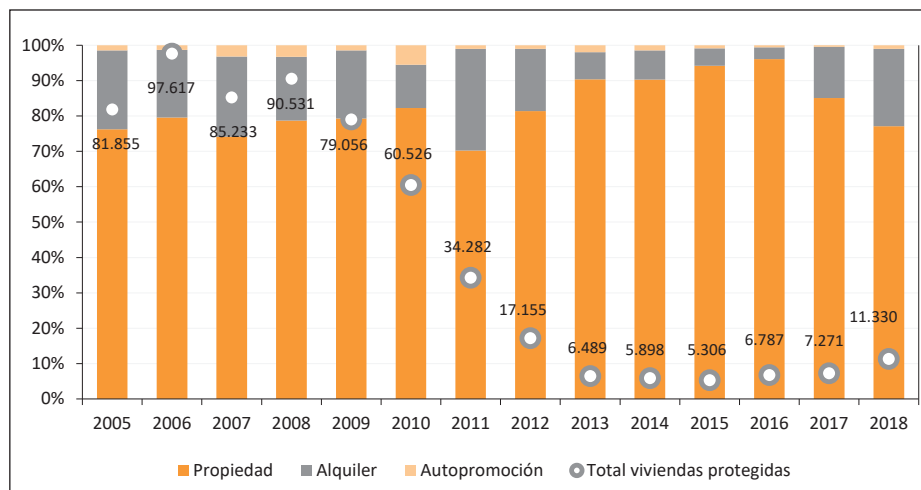


Fuente: OCDE.

El concepto de vivienda social en Europa se asocia generalmente con vivienda en alquiler a precio por debajo del mercado, destinada por lo general a familias o individuos que no tienen ingresos suficientes para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, y con una amplia gama de propietarios, principalmente el sector público, cooperativas u organizaciones sin fines de lucro (Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2016). En nuestro país, como se puede ver en el gráfico 8, este criterio de vivienda social destinada principalmente al alquiler no se ha cumplido y mucho menos en las últimas décadas: más del 80% de las mismas se destinan a la propiedad. Llama la atención no solo el decrecimiento de la construcción de este tipo de viviendas en los últimos tres lustros –pasando de casi las cien mil viviendas en el año 2006 a apenas diez mil de la actualidad–, sino la dinámica de ser destinada a viviendas en propiedad en su gran mayoría. Muchos autores, entre ellos Leal (2001), definen este tipo de actuaciones públicas como una ayuda a la adquisición de vivienda a través de la regulación de precios, ayudas a la financiación, etc., más que a solucionar problemas residenciales de la población española en base a la gestión de un parque público de viviendas.

Entonces, ¿es verdad que somos un país de propietarios? Desde los años 90, la principal disyuntiva de la política de vivienda se plantea entre la necesidad de potenciar el mercado de alquiler a través de la intervención de las autoridades o, alternativamente, reforzar las ayudas a la propiedad. La llamada “cultura de la propiedad” no es más que el resultado de una elección racional de los españoles, que, durante décadas, y sobre todo gracias al estímulo público para favorecer la adquisición de vivienda, convirtió el régimen de propiedad en el protagonista absoluto del modelo residencial en España.

Gráfico 8 – Evolución de las viviendas públicas promovidas. Valor absoluto y porcentaje. 2005-2018



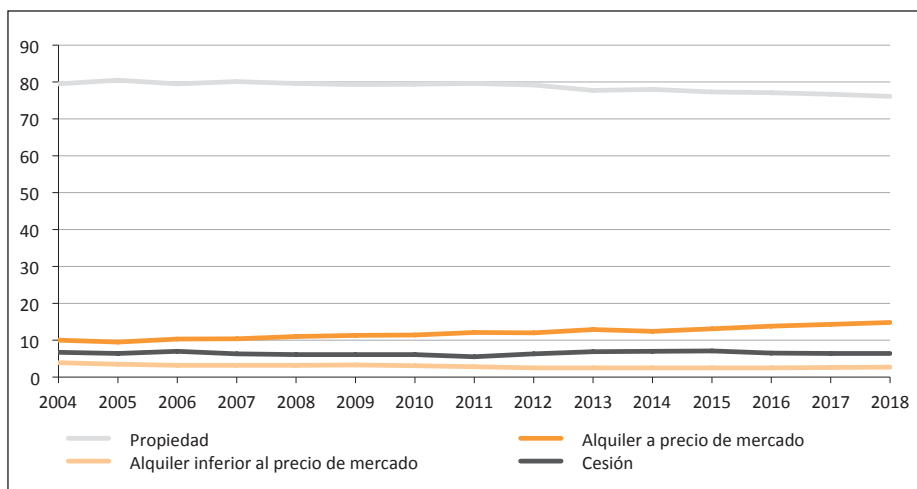
Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

Llegó a ser tanto o más asequible que el alquiler, quedando este último relegado a un papel muy residual (Pareja-Eastaway y San Martín, 2002; Leal, 2010; García Montalvo, 2007). Los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida elaborada por el Instituto Nacional de Estadística (gráfico 9) permiten entender cómo en los últimos quince años ha habido un ligerísimo repunte de aquellos hogares que deciden residir en una vivienda en alquiler en lugar de optar por la compra de una vivienda en propiedad. En este período, a grandes rasgos y analizando el común de los hogares españoles, se ha pasado del 14% de hogares que residían en alquiler a un 18%; la opción de tener una vivienda en propiedad se mantiene en valores superiores al 75% del total de hogares.

Como se puede comprobar en la comparativa europea, que muestra el gráfico 10, existe la tendencia propia de los países del sur de Europa a la prevalencia de la propiedad frente al alquiler, con en torno al 75% de la población en este tipo de viviendas.

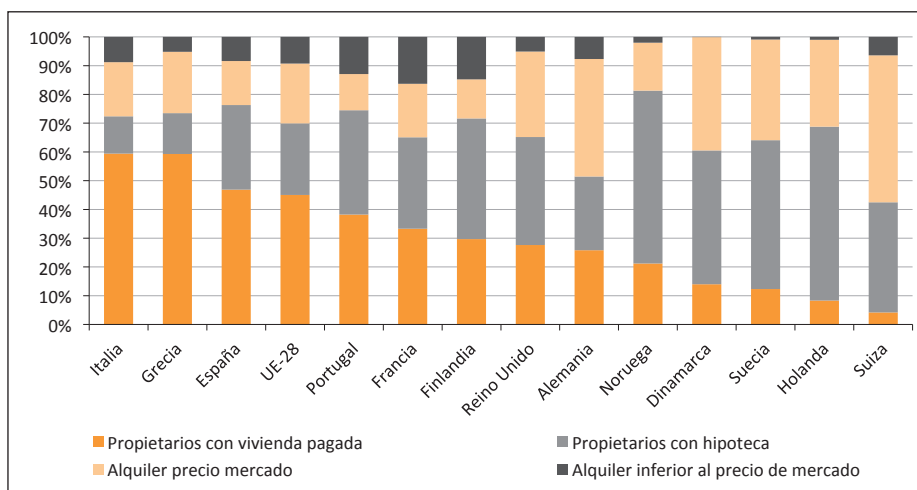
Y, volviendo a la pregunta anterior, ¿por qué somos un país de propietarios? No es una pregunta que sea sencilla de responder ni que tenga una respuesta única, ya que la explicación pasa por diversos factores entre los que se pueden destacar algunos que aquí ya se han mencionado.

Gráfico 9 – Evolución de los hogares según el régimen de tenencia. En porcentaje. 2004-2018



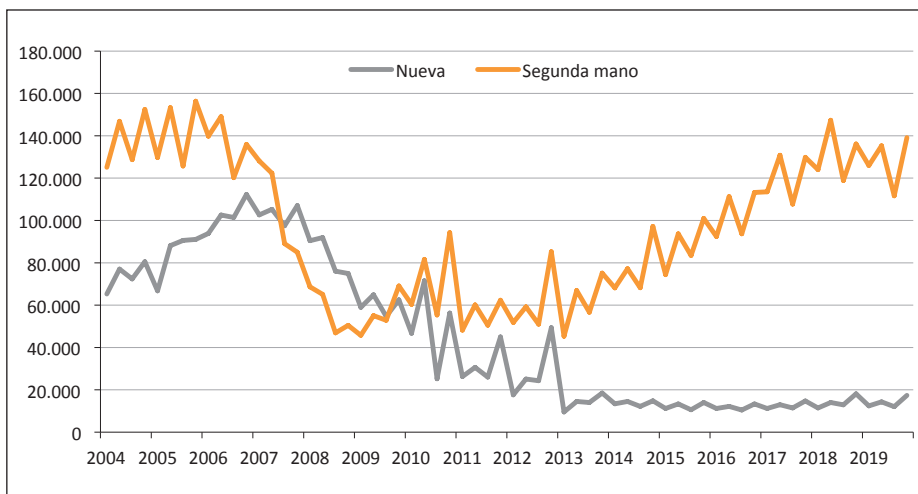
Fuente: INE, Encuesta de Condiciones de Vida.

Gráfico 10 – Población según el régimen de tenencia de las viviendas en algunos países europeos. En porcentaje. 2018



Fuente: Eurostat.

Gráfico 11 – Evolución del número de transacciones de viviendas según tipo. 2004-2019

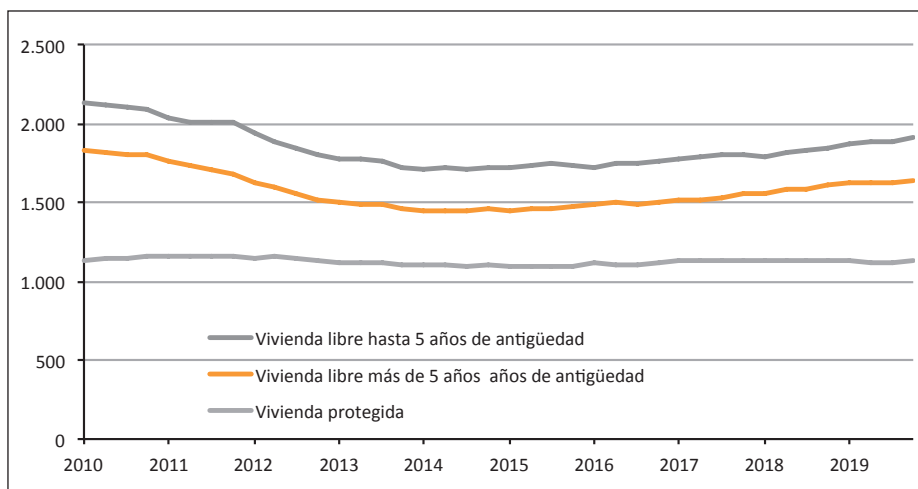


Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

- En primer lugar, un modelo de vivienda sobredimensionado que se ha orientado en las últimas décadas a la promoción privada de vivienda. Como se ha venido ilustrando antes en este capítulo, las reducciones fiscales a la compra de la primera vivienda han tenido una notable influencia, ya que generaba que los propietarios vieran como si les llegara una “paga extra” con la declaración de la renta anual. Como se puede observar en el gráfico 11, el número de transacciones de vivienda nueva y de segunda mano han mantenido constantes diferencias en las últimas décadas. En una primera fase, hasta el año 2007, se produce un aumento de las ventas de ambos tipos de vivienda, llegando hasta máximos de ciento sesenta mil compraventas de viviendas usadas y por encima de las cien mil trimestrales en el caso de la vivienda nueva durante los años 2004-2006. Esta dinámica ascendente se rompe entre los años 2008 y 2010, con el descalabro de ambos tipos, especialmente en el caso de las viviendas de segunda mano. Las diferencias en las constantes provienen de lo acontecido en los últimos cinco años: mientras que las transacciones de viviendas nuevas se mantienen por debajo de las 20.000 trimestrales, la trayectoria ascendente de la compraventa de vivienda usadas se ha situado en valores previos a la crisis.

- En segundo lugar, y como se ha señalado antes, la escasa presencia de vivienda de promoción pública en alquiler, alrededor de un 2% del total de viviendas en España. Es importante señalar que la producción de vivienda pública ayuda a regular los precios de vivienda libre, aumentando la oferta de vivienda a precios por debajo de mercado. Ante la negación de estas dos cuestiones, los precios de la vivienda no encuentran mecanismos

Gráfico 12 – Evolución del precio de la vivienda libre y protegida. En euros por metro cuadrado. 2010-2019



Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

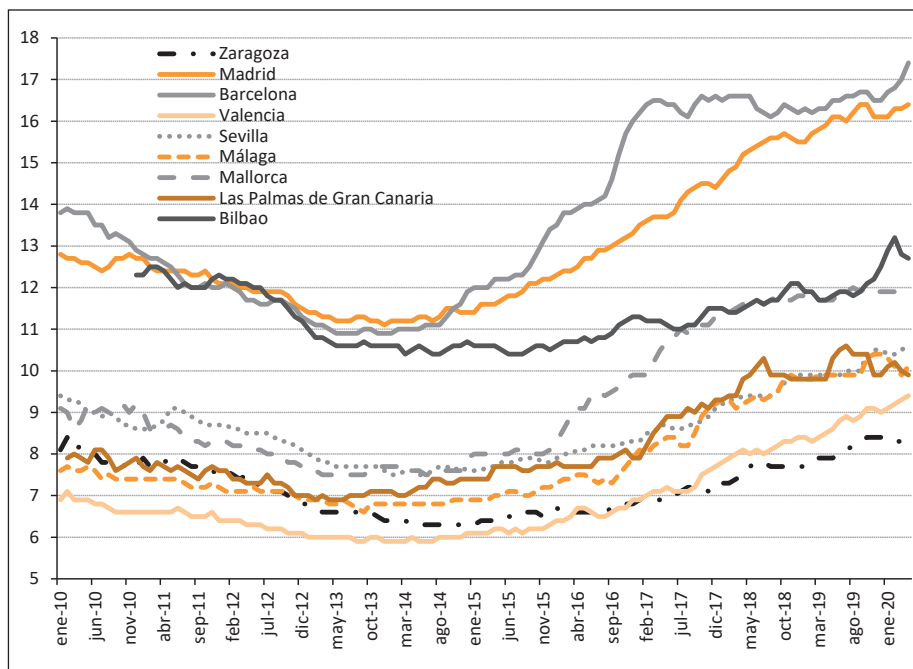
de freno y, unido a las facilidades de crédito hipotecario en los años precrisis, fomentaron que el hecho de ser propietario resultara más rentable en términos de economía doméstica y de creación de patrimonio que optar por el alquiler como régimen de tenencia.

Si comparamos la evolución del precio de la vivienda (gráfico 12), en términos del valor de tasación medio de la última década, podemos observar que, mientras el precio del metro cuadrado de la vivienda pública se mantiene estable alrededor de los 1.100 €/m², el precio de la vivienda libre (ya sea nueva o usada) se ha devaluado en este mismo período de tiempo, dándose únicamente un ligero repunte en el caso de la vivienda libre de nueva construcción y situándose de nuevo cerca del umbral de los 2.000 €/m².

Por otro lado, esta cierta tendencia de estabilidad de los precios de la vivienda libre (especialmente la de nueva construcción) y la protegida no se observa al tener en cuenta el precio del alquiler en nuestro país. El gráfico 13 muestra la evolución del precio medio del alquiler por metro cuadrado de vivienda en las ciudades españolas con mayor población también en la última década (2008-2020), pudiendo establecer (siempre salvando las diferencias) un punto en común entre ellas: se observa el aumento desproporcionado de los precios de alquiler, especialmente desde el año 2014.

En términos absolutos, las ciudades de Barcelona y Madrid presentan los precios de alquiler más elevados, con 17,4 y 16,4 €/m², respectivamente; seguidas de Bilbao (12,7 €/m²) y Mallorca (12,2 €/m²). Pero donde realmente se puede entender la importancia del cambio en los precios del alquiler es

Gráfico 13 – Evolución del precio del alquiler en algunas ciudades. En euros por metro cuadrado, 2010-2018



Fuente: Idealista.

en la evolución porcentual del período 2008-2020. Excepto en los casos de Zaragoza (un aumento del precio del alquiler del 7%) y Bilbao (3,3%), el resto de las ciudades analizadas han sufrido variaciones de más del 25% de su valor inicial. Son especialmente destacables los casos de Valencia (con un 42% de aumento), Barcelona y Málaga (en torno al 36% en ambos casos) o Madrid y Mallorca (cerca del 30%); ilustran el problema del alquiler como una vía residencial que se ha endurecido en términos económicos en los últimos años.

López y Matea (2019), en un informe para el Banco de España, se hacen eco de este importante crecimiento del precio del alquiler en su informe: un 9,3% interanual en 2018 (18,4% en 2017). Los autores resaltan el incremento de población que opta por el alquiler, especialmente colectivos jóvenes de edades comprendidas entre 16 y 29 años, así como inmigrantes y población que sufre cierta inestabilidad laboral. Es por esto por lo que defienden que los motivos que se esconden detrás de este repunte del alquiler se deben fundamentalmente a un cambio en las preferencias sociales y a factores económicos, vinculados tanto con el mercado de trabajo como con el sistema financiero. Dentro de estos últimos, se pueden incluir los cambios fiscales introducidos, como la supresión a partir del 1 de enero de

2013 de la deducción por inversión en vivienda habitual o el incremento de los impuestos tanto sobre la tenencia de vivienda como sobre la compra (López y Matea, 2019), además de la subida del precio de los alquileres y las condiciones de acceso. Como se ha podido apreciar en este apartado, el precio de los alquileres, de media, se ha incrementado en los últimos tres años en más de un 15%, llegando a duplicarse en ciudades como Madrid o Barcelona; a lo que hay que sumar que las condiciones para poder ser arrendatario de una vivienda se han vuelto en muchos casos casi draconianas, incorporando mecanismos como avales bancarios o adelantos de varias fianzas, que muchas veces dificultan el proceso, especialmente a aquellos grupos sociales que no tienen tampoco las opciones de entrar en el mercado de la vivienda en propiedad.

Como reflexión principal, se torna necesario hacer patente que, a pesar de los repuntes que podemos observar en los porcentajes de hogares que deciden que su vivienda sea en régimen de alquiler, el mercado inmobiliario español se sigue caracterizando por la fuerte presencia de la vivienda en propiedad y por la escasa presencia de alternativas, principalmente públicas, como puede y debiera ser el alquiler social (Leal, 2001; Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2016; Leal y Martínez, 2017).

Si nos centramos en el proceso de producción de vivienda, es importante señalar que en períodos económicos alcistas, con bajo desempleo y facilidad de acceso al crédito, el parque de viviendas se incrementó de manera notable, muy por encima de las necesidades reales de vivienda en el período 2000-2007 (Rodríguez del Olmo, 2009), llegando incluso a la cifra de 500.000 viviendas nuevas al año. Tras el estallido de la crisis, se produce un derrumbe evidente tanto de la construcción de viviendas como de la facilidad de acceso al crédito, lo que determinó la falta de acceso a la primera residencia no solo para ciertos colectivos como los jóvenes (Echaves, 2015, 2016), sino para colectivos vulnerables como población inmigrante o ciertos tipos de hogares como los monomarentales.

Entonces, en un modelo de vivienda que ha dejado de crecer pero que no es insuficiente, especialmente si lo comparamos con los países europeos, ¿por qué la vivienda supone un problema para la población española y, más concretamente, para ciertos colectivos?

En un primer lugar, se ha de tener en cuenta la escasa presencia de vivienda pública, (mal)entendiendo como vivienda pública la vivienda protegida en nuestro país. Y para ello, es necesario reflejar que mientras los países europeos establecen medidas que protegen las condiciones habitacionales, en España no se apostó siquiera por el mercado del alquiler privado como mecanismo que frena el avance de la vivienda en propiedad y abre el mercado a otras opciones (Defensor del Pueblo, 2019; Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2016).

En segundo lugar, la escasa VPO –en un modelo que se empeñan en definir como el mecanismo de vivienda pública español– no tiene la clara función de solucionar los problemas residenciales de la población española, dado su escaso tamaño y, muy especialmente, las condiciones de acceso, que puedan llegar a estar más orientadas a las clases medias que a los menos favorecidos (Rodríguez López, 2018). Las condiciones para poder optar a una VPO en nuestro país son tan laxas y su espectro de requisitos tan amplio que casi cualquier hogar con unos ingresos medios podría ser beneficiario de ellas.

En tercer lugar, y como señala el Defensor del Pueblo (2019), el precio medio de la vivienda en relación con la renta bruta disponible de los hogares pasó de 6,5 años en 2015 a 7,2 años en el primer trimestre de 2018; o dicho de otro modo, el número de años que los hogares deberían dedicar de su renta bruta para pagar una vivienda en propiedad ha aumentado de manera significativa. Y no solo se debe tener en cuenta el desigual desarrollo de la renta y el precio de la vivienda, también se debe considerar el entramado de variables que existen detrás de la misma: los tipos de interés elevados y cambiantes, el endurecimiento de las condiciones previas a la concesión de hipotecas, la precarización e inestabilidad laboral, la relación entre los ingresos de los hogares y el aumento del coste de la vida, entre otras.

5. Los márgenes del modelo residencial: vivienda y vulnerabilidad

En esta segunda parte del texto, el enfoque del análisis se centra en los diversos colectivos sociales que han visto cómo la vivienda se ha acabado convirtiendo en un verdadero problema, lejos de la relación tradicional vivienda =hogar= seguridad.

Está más o menos claro que el problema de la vivienda afecta de manera desigual a los diferentes colectivos que conforman la sociedad española, existiendo diferencias significativas en torno a variables como, entre otras, el género, la edad, el nivel de estudios, la ocupación o los ingresos.

Dentro de esta relación vivienda= hogar= seguridad y dentro de un contexto definido por un Estado de bienestar en claro proceso de contracción, con una mayor influencia de políticas y una aceleración de una serie de cambios sociales, económicos y laborales, existen diversos colectivos que suelen estar a la cabeza de las listas de población en riesgo de pobreza año tras año desde el estallido de la crisis económica (Moreno, 2012; Del Pino y Rubio, 2013; Navarro, 2015) y cuya relación con la vivienda se enturbia de manera pronunciada.

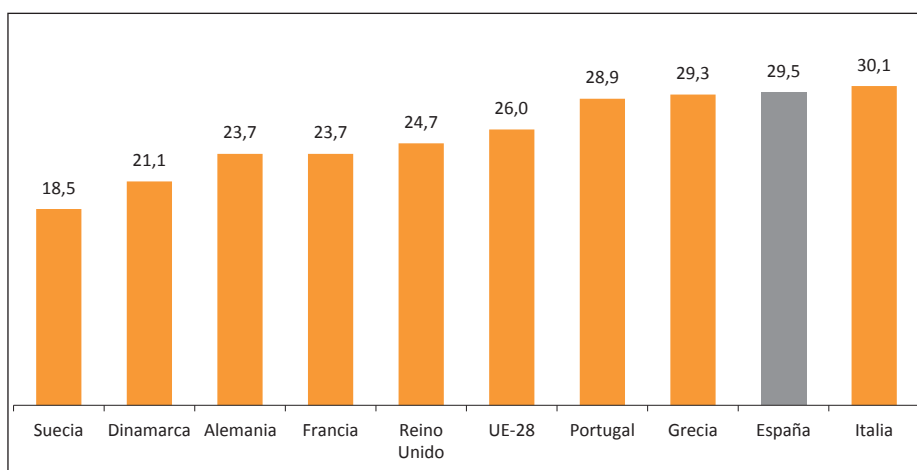
Dado que el objetivo de esta segunda parte reside en visibilizar la situación de los diversos colectivos en su relación con la vivienda (acceso, emancipación residencial, adecuación, ubicación, etc.) y establecer el debate sobre las problemáticas existentes, se ha decidido seleccionar cuatro colectivos que ven cómo se tambalea la relación anteriormente expuesta: los jóvenes, la población adulta mayor, el colectivo de población inmigrante y, por último, la población sin hogar.

5.1. Jóvenes sin casa: la familia (y los problemas) crecen

Decía el refrán español: “Vive de tus padres hasta que puedas vivir de tus hijos” y parece que la juventud española se ve abocada a lo primero sin tener muy claro si podrán realizar lo segundo. El traer a estas líneas este dicho popular conlleva entender que el hecho de tener o no tener acceso a una vivienda digna por parte de la población joven española supone mayores efectos que la mera emancipación residencial del hogar del padre o de la madre.

Como punto de partida se puede establecer a través de los datos recientes de Eurostat que España se sitúa en el vagón de cola de los países europeos con relación a la edad media de emancipación de sus jóvenes, siendo la edad media de la salida del nido familiar los 29,5 años (gráfico 14). Un vagón de cola integrado por países del sur de Europa como Italia (30,1), Grecia (29,3) o Portugal (28,9), que se sitúa a una década de la máquina –nórdica– del “tren emancipatorio” y casi cuatro años por encima de la media europea.

Gráfico 14 – Edad media de emancipación en algunos países de la Unión Europea. 2018

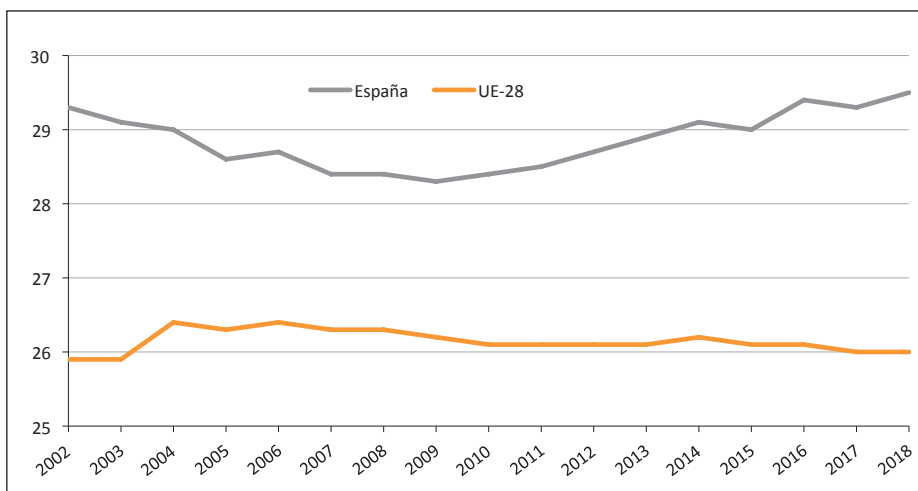


Fuente: Eurostat.

Las causas de esta tardía emancipación de los jóvenes españoles son sobradamente conocidas y han sido analizadas desde diversos puntos de vista teóricos (Miret, 2010; Gentile, 2016; Echaves, 2016; Alguacil, 2017; Echaves y Navarro, 2018). Entre estas, y de manera interrelacionada, se pueden identificar especialmente el alargamiento del período en el cual los jóvenes se dedican a formarse (y la baja movilidad de los estudiantes universitarios en nuestro país, dicho sea de paso), la incapacidad de poder hacer frente a los gastos de una vivienda dada la precarización del mercado laboral y el estancamiento de los salarios, pero sobre todo el encarecimiento de los precios de la vivienda en alquiler y la falta de políticas públicas basadas en el alquiler que traten de hacer más liviana la relación precio de vivienda-salarios.

Ante esta coyuntura actual, que analizamos unos párrafos más adelante, surge una pregunta que debe estar presente en este análisis: ¿los jóvenes españoles siempre han retrasado su salida del hogar familiar o tiempos pasados fueron mejores? Los datos de Eurostat (gráfico 15) sugieren dos grandes hechos a tener en cuenta: en primer lugar, que siempre ha sido muy superior a la media de países europeos, estrechándose estas diferencias en el período 2006-2008; y que la edad media de emancipación de los jóvenes españoles no ha variado de manera importante en las dos últimas décadas. Desde el año 2002 (recordemos viejos tiempos: baja tasa de paro, facilidades crediticias, etc.) la edad media de emancipación se redujo, pero nunca descendió de los 28 años de media, por encima de los poco más de 26 años de media en Europa.

Gráfico 15 – Evolución de la edad media a la emancipación en España y en la UE-28. 2002-2018



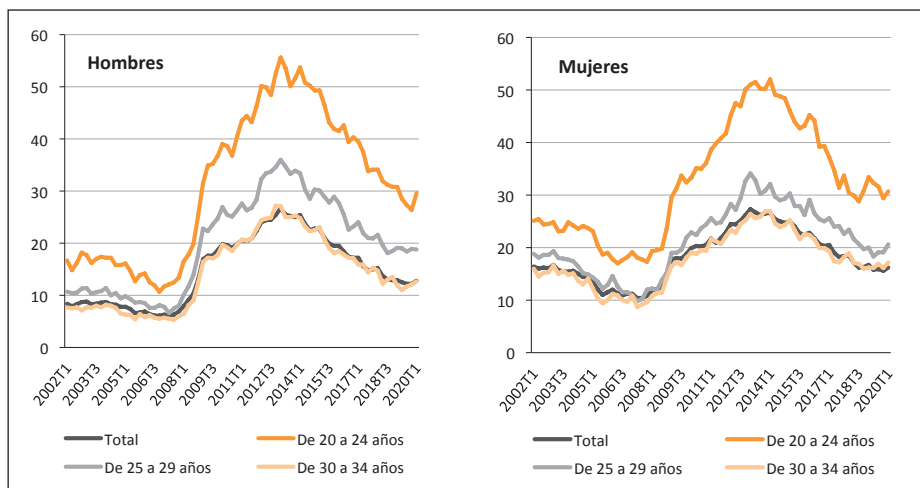
Fuente: Eurostat.

Según datos del Observatorio de la Emancipación de 2017, esta emancipación también tiene sus diferencias en términos territoriales dentro de España, siendo en las comunidades autónomas de Galicia y Canarias donde un menor porcentaje de jóvenes entre 30 y 34 años están emancipados (en torno al 60%), mientras que comunidades como Navarra o Aragón ostentan el mayor porcentaje de jóvenes en esta edad que viven fuera del hogar familiar (Consejo de la Juventud de España, 2018).

Los determinantes

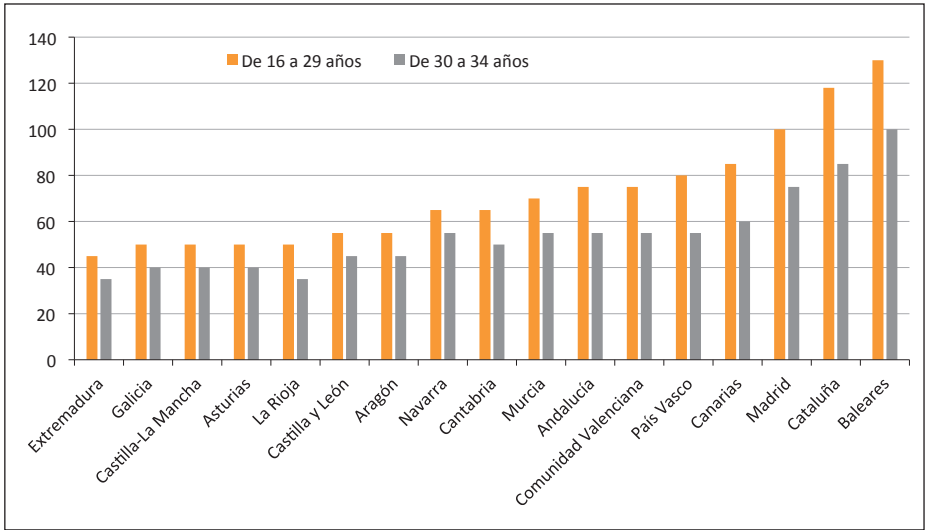
Dentro de los determinantes que inciden en este “alargamiento de la juventud” español indudablemente están características socioeconómicas, entre las que destacan la tasa de paro, la de ocupación y los niveles de formación educativa. Con respecto a la primera, la tasa de paro de la población joven es bastante más elevada que la media nacional en relación con otras edades que se analicen, cumpliendo la máxima de que a menos edad, mayor tasa de paro, especialmente entre los hombres. Esta distinción se hace muy notable en el período álgido de la crisis económica en la que estamos (gráfico 16), rondando el 35% en el año 2013 para el grupo de edad de 25 a 29 años y valores del 50% para el grupo de edad de entre 20 y 24 años.

Gráfico 16 – Evolución de la tasa de paro por grupos de edad y sexo. 2002-2020



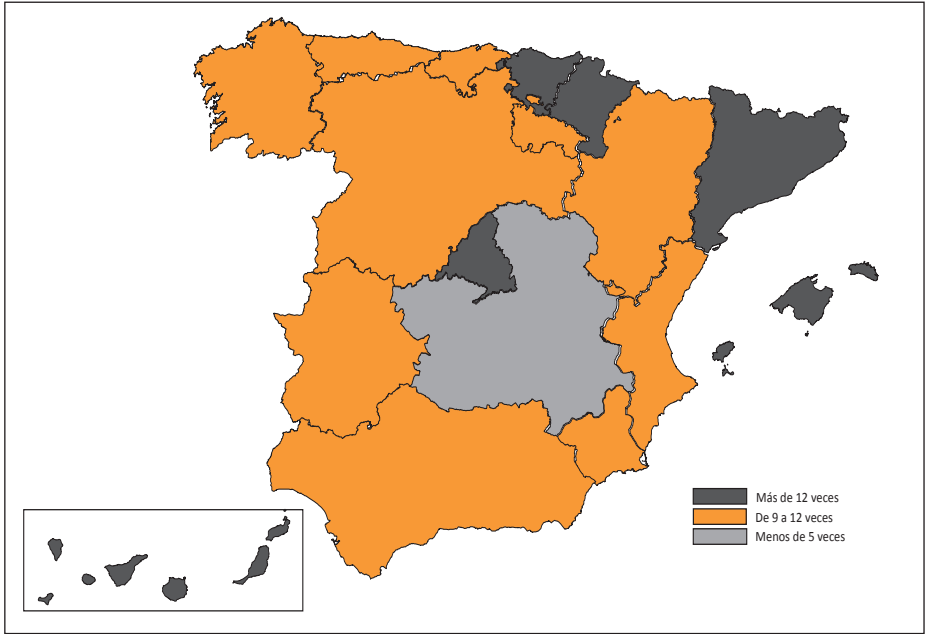
Fuente: INE, Encuesta de Población Activa.

Gráfico 17 – Coste de acceso al alquiler de una vivienda libre según grupo de edad. 2017



Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.

Gráfico 18 – Coste de acceso (número de salarios anuales) a la propiedad de una vivienda libre. 2017



Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.

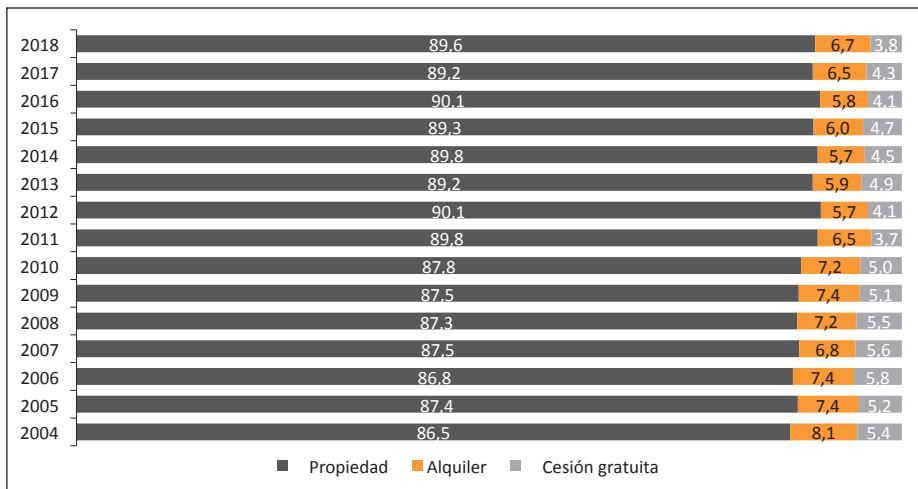
Pero, sin duda, este cúmulo de variables que inciden en la situación de la población joven española cobra especial sentido cuando se relaciona con el mercado de la vivienda. Si tenemos en cuenta el salario medio de una persona en edad joven y los precios de la vivienda en régimen de alquiler o de propiedad, la relación se vuelve insostenible. Ante la eterna recomendación de emplear un 30-35% del salario en los conceptos residenciales, podemos ver que el porcentaje que este colectivo destina a los alquileres es muy superior, llegando incluso a valores muy por encima del doble de esta. En el gráfico 17 se pueden detallar las diferencias de porcentaje de salario neto dedicado por parte de la población joven al alquiler de una vivienda, destacando los casos de Baleares, Cataluña y Madrid. Pero más allá de este dato –que, aunque nos desayunemos a diario con él en los medios de comunicación, no debe dejar de alarmarnos–, más significativo es resaltar que en ninguna comunidad autónoma se cumple la lógica de dedicar como máximo el 30% del salario a la vivienda.

Pero, si resultan alarmantes los valores del alquiler, menos halagüeña es la relación entre los salarios percibidos por los jóvenes españoles y el precio de compra en propiedad de la vivienda. Centrando la mirada en los datos del Observatorio de la Emancipación para 2017, estos nos revelan de nuevo un reparto desigual en materia territorial, según el cual en comunidades como Madrid, Cataluña o País Vasco los jóvenes deben dedicar 12 veces el salario anual para poder adquirir una vivienda (gráfico 18). Pero en otras comunidades en las que es más asequible el precio de compra, lo más común en España es que se deba dedicar al menos 9 veces el salario anual de una persona de entre 16 y 29 años para poder acceder a una vivienda en propiedad.

5.2. La población adulta mayor: cuando la vivienda es la seguridad y una condena

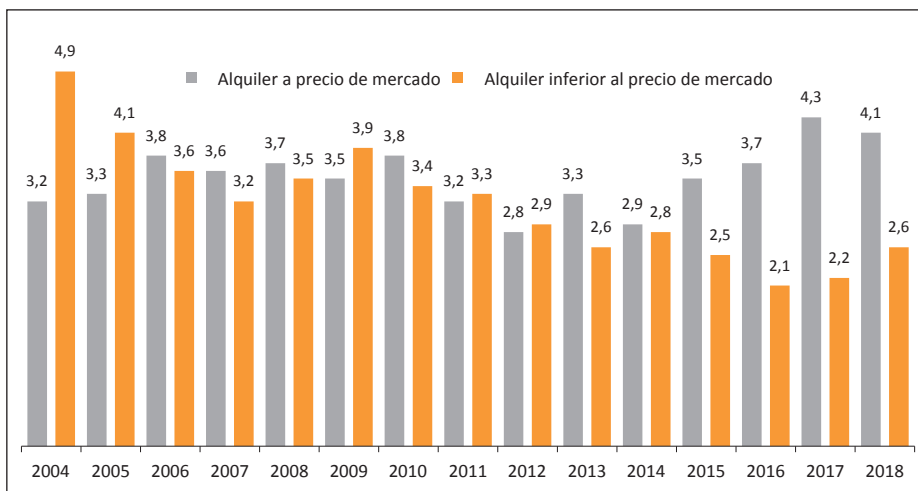
La vivienda se ha convertido en un problema para la población más joven, como se ha podido demostrar en el apartado anterior, pero tiene un efecto diverso y en muchos casos también negativo en la población adulta mayor. Dada la lógica residencial basada en la propiedad que se ha dado en nuestro país durante las últimas décadas, los datos a nivel nacional muestran que, de los casi 8 millones de personas que han superado los 65 años de edad, aproximadamente un 90% reside en una vivienda en propiedad y en torno a un 7% vive en régimen de alquiler (gráfico 19).

Gráfico 19 – Evolución de la población de 65 y más años según el régimen de vivienda en la que residen. En porcentaje. 2004-2018



Fuente: INE, Encuesta de Condiciones de Vida.

Gráfico 20 – Evolución del porcentaje de población mayor de 65 años según tipo de alquiler. 2004-2018



Fuente: INE, Encuesta de Condiciones de Vida.

Como se puede apreciar en el gráfico 20, aunque en los últimos años se mantiene básicamente el porcentaje de población mayor que reside en viviendas alquiladas, atendiendo al precio de los alquileres, podemos observar que, si hace casi dos décadas esos alquileres estaban por debajo del precio de mercado, en la actualidad se ha dado un cambio importante y hay un mayor

porcentaje de los adultos mayores que residen en viviendas alquiladas que pagan por ellas un precio de mercado.

Hasta aquí nada debería sorprendernos, ya que, como se ha venido explicando en estas páginas, los precios del alquiler han sufrido un importante incremento en los últimos años; pero si, al igual que los jóvenes, lo ponemos en relación con los ingresos de la población adulta mayor, el problema se torna más grave.

Según datos del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social¹⁵, la pensión media de jubilación para el año 2018 estaba en valores de 794 euros para las mujeres y 1.244 para los hombres; las primeras suman más de 4 millones de personas de más de 65 años y los segundos poco más de 3 millones. Según el portal Idealista.com, el precio medio en España del alquiler en el año 2018 era de 11 euros por metro cuadrado, con lo cual, para una vivienda de 65 metros cuadrados, el alquiler se situaría de media en torno a los 750 euros. Lo cual supondría que alrededor de 500.000 personas mayores de 65 años deberían dedicar cerca del 60% de sus ingresos a través de la pensión únicamente a costearse una vivienda. Este valor tendría sus cotas más altas en Madrid o Cataluña (14 €/m²; 910 euros de alquiler), con pensiones de alrededor de 1.273 euros en Madrid y 1.025 euros en Cataluña de media, lo que supondría dedicar el 72% y el 83% de sus respectivos ingresos para poder pagar un espacio donde vivir.

Es cierto que el régimen de tenencia entre los integrantes de este colectivo se basa en la propiedad y existe entre ellos un escaso interés por el alquiler; que, dados los precios actuales, es en gran medida impensable para muchas de las personas adultas mayores. Es aquí donde se aduce que la vivienda, además del espacio de seguridad que estamos comentando, se convierte también en el bien económico máspreciado para este colectivo; pues el hecho de tener la vivienda totalmente pagada constituye una especie de “red de seguridad” ante los vaivenes del mercado inmobiliario.

Pero, como señala el título de este apartado, la vivienda también puede ser una cárcel para este colectivo, ya que otro de los factores relevantes de la relación con la vivienda de la población adulta mayor es la inadecuación de la misma en relación con sus necesidades residenciales. Según el dato de Irene Lebrusán (2018) para el Observatorio de la Caixa sobre el envejecimiento de la población y los problemas residenciales, el 20% de la población residente en España mayor de 65 años tiene algún tipo de vulnerabilidad residencial.

Los datos del Censo de Población y Viviendas de 2011 –último dato fiable que aporta información a nivel nacional sobre población y vivienda entre otras– nos ofrecen una imagen relevante; como, por ejemplo, que de

¹⁵ <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/Documents/260118Datos%20pensiones%20Enero%202018.pdf>

los 4,8 millones de personas mayores de 65 años que residen en viviendas ubicadas en edificios de más de 3 alturas, 1,7 no tiene ascensor, lo que supone un 35% de las mismas. A su vez, esta fuente nos indica que cerca de 480.000 personas pertenecientes a este colectivo residen en edificios con algún tipo de problema estructural, lo que supone cerca del 7% del total de esta población.

Pero, dentro de las condiciones residenciales de la población adulta mayor, existen ciertas iniciativas que cambian el modo de envejecer en la sociedad española, lejos de las dos que se establecen como “normalizadas” en el imaginario colectivo: el hogar propio o la residencia de ancianos. No se debe olvidar que la población española cada vez vive más años en mejores condiciones y esto fomenta el surgimiento de iniciativas que se basan en la autonomía y el espacio común de la población adulta mayor, destacando entre ellas el *cohousing* o las comunidades de adultos activos. La primera de ellas se basa en la creación de una comunidad de propietarios de viviendas propias que comparten espacios comunes y que colaboran y cooperan para tomar decisiones; mientras que el segundo se centra en el hecho de envejecer de manera activa en comunidades, pero alejados de población más joven y estableciendo la prioridad de rodearse de personas de las mismas características (CENIE, 2019).

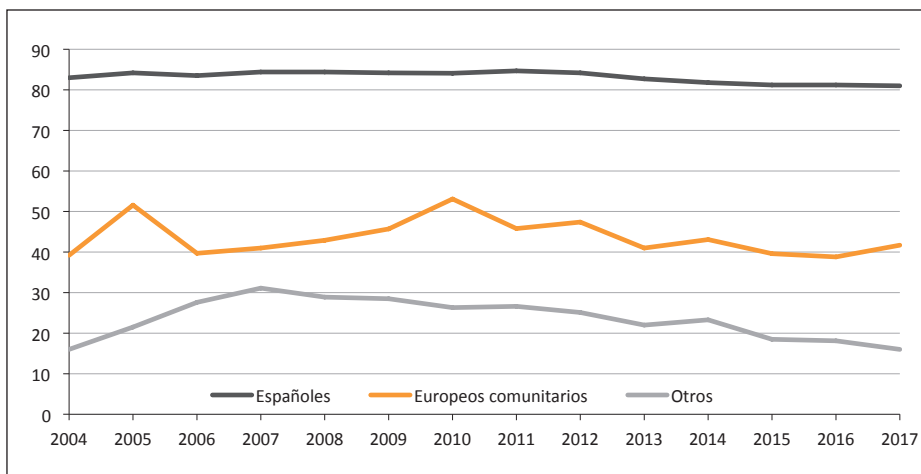
5.3. *La vida en una maleta: vivienda y migrantes*

La diferencia existente entre los diferentes colectivos en base a su nacionalidad tiene sus efectos en las cuestiones residenciales de la población (Leal y Alguacil, 2012). El gráfico 21 muestra las diferencias existentes entre colectivos con respecto al acceso a la vivienda en términos de propiedad. Este hecho determina que, mientras que la población española es mayoritariamente propietaria de vivienda (81% del total para el año 2017), este porcentaje se reduce a la mitad en el caso de la población europea comunitaria y a solo el 16% de la población migrante de fuera de la UE.

Estas diferencias residenciales se plasman mejor en las condiciones del alquiler entre los colectivos migrantes, especialmente los de fuera de la UE, no solo en términos de los precios que abonan por el tipo de residencia que habitan, sino también por las condiciones de estas.

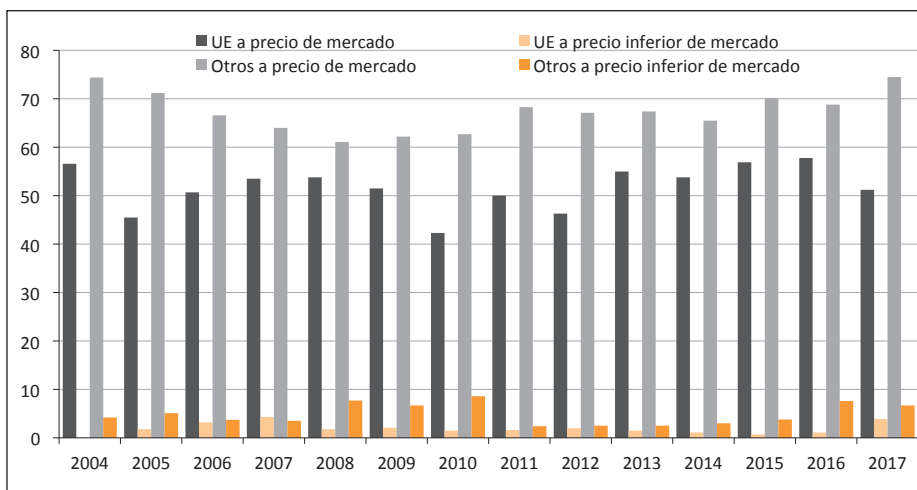
En primer lugar, la gran mayoría de los integrantes del colectivo de migrantes recurren a alquileres a precios de mercado ante la falta de oferta de viviendas más asequibles (gráfico 22). Complementariamente, es casi irrelevante el porcentaje de los migrantes de fuera de la UE que disfrutan de alquileres inferiores a precio de mercado, lo que determina la necesidad de una solución en términos de alquileres en nuestro país.

Gráfico 21 – Evolución de la población que reside en viviendas de su propiedad según nacionalidad. En porcentaje. 2004-2017



Fuente: INE, Encuesta de Condiciones de Vida.

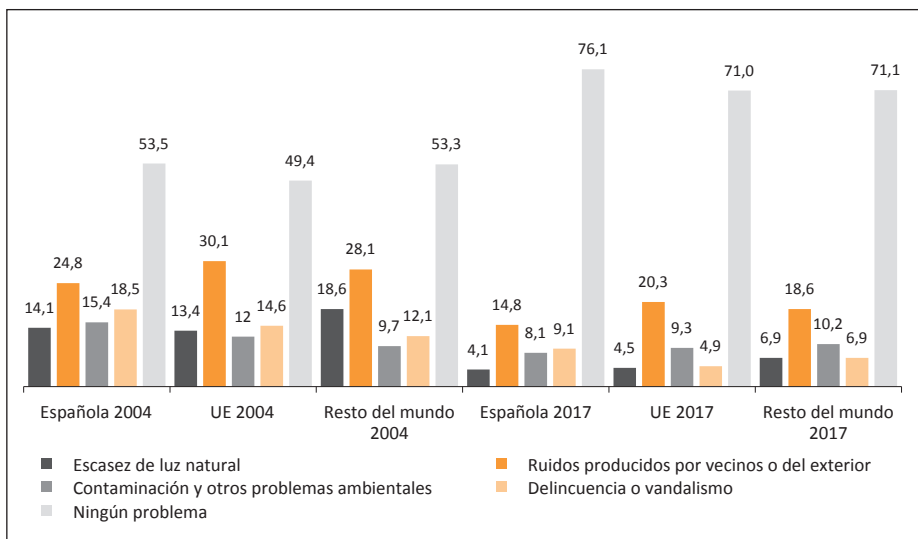
Gráfico 22 – Evolución de la población que reside en vivienda en alquiler según el precio y la nacionalidad. En porcentaje. 2004-2017



Fuente: INE, Encuesta de Condiciones de Vida.

Con relación a los problemas de las viviendas de la población migrante, que es otro de los elementos más referidos en la literatura, podemos observar que se ha producido un descenso de los problemas desde 2004 a 2017 (gráfico 23). Según los últimos datos de la Encuesta de Condiciones de Vida, que elabora el Instituto Nacional de Estadística, no existen diferencias importantes entre españoles y población inmigrante; la única existente radica en la escasez de luz natural. En los datos de 2017, este hecho se reproduce en la escasez de iluminación de la vivienda y en la contaminación que sufren las zonas donde se ubica la población inmigrante de fuera de la UE.

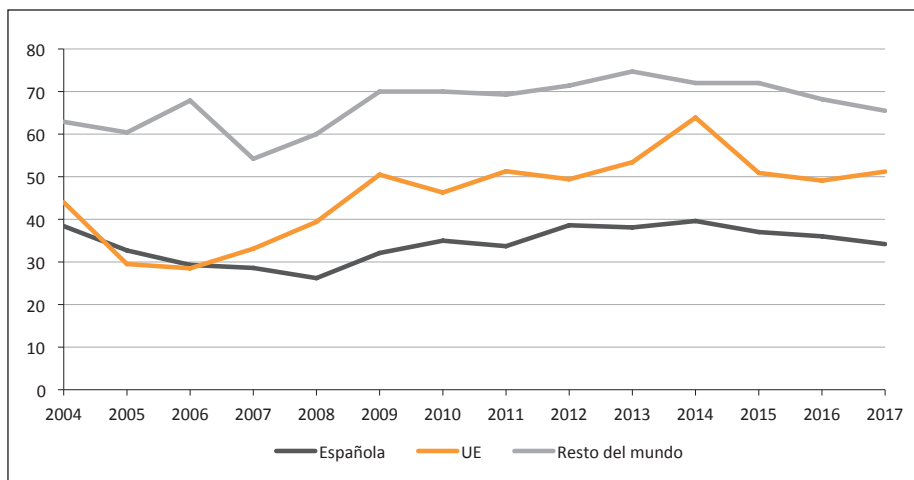
Gráfico 23 – Evolución de la población que reside en viviendas con problemas según el tipo de problema y la nacionalidad de la persona de referencia. En porcentaje. 2004-2017



Fuente: INE, Encuesta de Condiciones de Vida.

Pero estas tendencias cambian si hablamos de los problemas que tienen que ver con el presupuesto de los hogares y su relación con la vivienda. Como punto de partida para este análisis, los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida determinan que las diferencias entre nacionalidades a la hora de hacer frente a algún pago (sea de vivienda o no) son sustanciales, destacando que un 70% de la población inmigrante de fuera de la UE no puede hacer frente a un gasto imprevisto, casi 20 puntos porcentuales por encima de los originarios de la UE y más de 30 por encima de los españoles; se trata de tendencias que se han visto agravadas para todos los colectivos analizados desde la explosión de la crisis económica (gráfico 24).

Gráfico 24 – Evolución de la población que no puede hacer frente a un pago imprevisto según nacionalidad. En porcentaje. 2004-2017



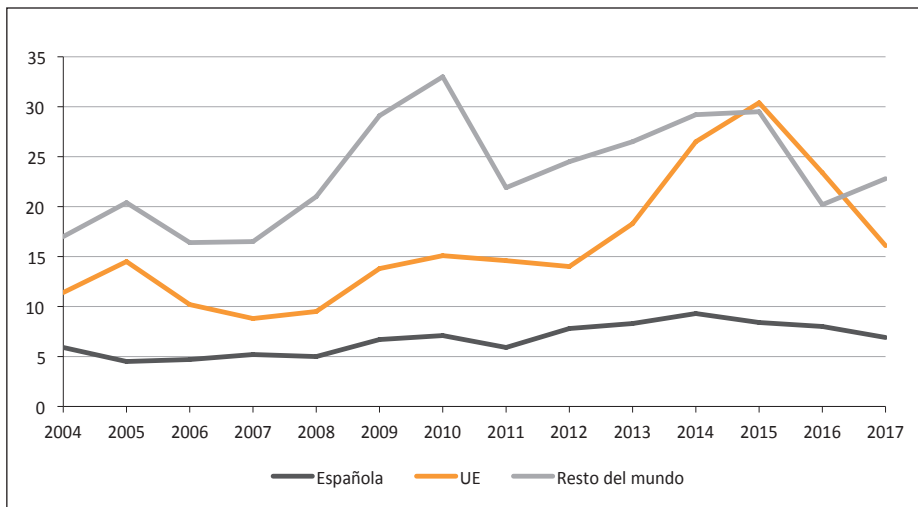
Fuente: INE, Encuesta de Condiciones de Vida.

Una vez determinadas estas diferencias, y atendiendo a la población que alguna vez no ha podido hacer frente a algún pago (hipoteca o alquiler), de nuevo las tendencias según nacionalidades son diversas. La población inmigrante fue golpeada más duramente por el estallido de la crisis de 2008, con un porcentaje de población que no pudo hacer frente al pago de gastos relacionados con su vivienda que se disparó desde un 16,5% en 2007 al 33% en tan solo tres años (gráfico 25). Esta tendencia se suaviza posteriormente y hasta el año 2015 mantiene valores cercanos al 30%. Una tendencia que, aunque con menor intensidad, se reproduce entre la población inmigrante proveniente de la Unión Europea, que pasa de un 9,5% del total en 2007 al 30% en el año 2015, igualando los valores de la población inmigrante de fuera de la UE¹⁶. Desde el año 2015, estas tendencias han cambiado y los porcentajes han descendido en el caso de la población inmigrante procedente de la UE, entre la que un 15% del total no ha podido hacer frente al pago; mientras que para la población inmigrante de fuera de la UE un 23% ha sufrido impagos durante el año 2017.

Por último, y con el afán de poder demostrar las condiciones de vida de este colectivo, se ha tomado como referencia la capacidad de mantener el hogar a una temperatura adecuada durante todo el año (gráfico 26). De nuevo, las diferencias son realmente importantes entre hogares según la nacionalidad de la persona de referencia y es especialmente relevante el

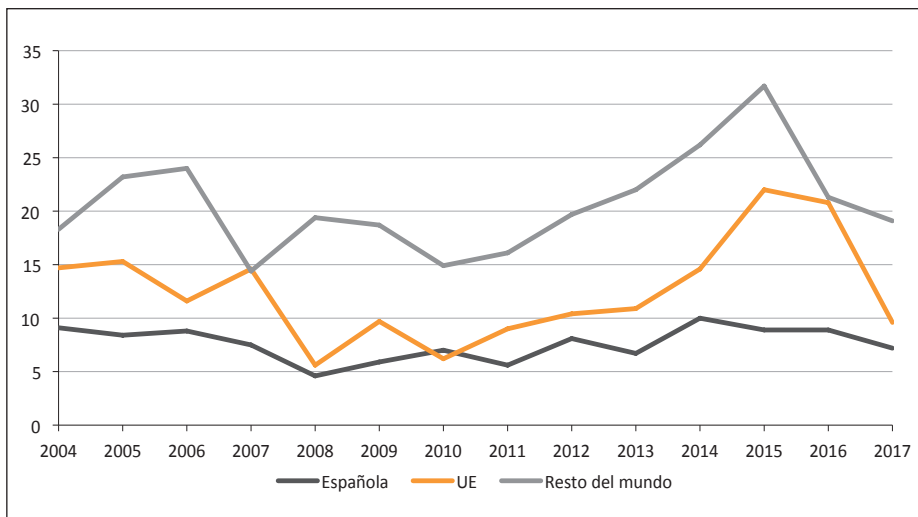
¹⁶ En el año 2007 se incorporan a la UE Rumania y Bulgaria y en 2013 lo hizo Croacia, lo cual puede incidir sobremanera en el aumento de este porcentaje de carencias residenciales en los países UE.

Gráfico 25 – Evolución de la población que no puede hacer frente al pago de gastos relacionados con su vivienda según nacionalidad. En porcentaje. 2004-2017



Fuente: INE, Encuesta de Condiciones de Vida.

Gráfico 26 – Evolución de la población que no puede permitirse mantener la vivienda con una temperatura adecuada según nacionalidad. En porcentaje. 2004-2017



Fuente: INE, Encuesta de Condiciones de Vida.

impacto del estallido de la crisis en 2008. Si bien las diferencias son sustanciales durante el período precrisis (2004-2008), en el cual la población inmigrante tiene mayores dificultades de acondicionar la temperatura de su hogar, estas se disparan desde el año 2008, alcanzando el punto álgido en el

año 2015. En 2017 un 20% de los hogares de población inmigrante de fuera de la UE no tiene su vivienda acondicionada, lo que duplica los valores tanto de la población inmigrante de origen comunitario (9,6%) como de los hogares cuya persona de referencia es de nacionalidad española (7,2%).

5.4. *Sinhogarismo: cuando la vivienda son más que cuatro paredes*

En términos residenciales y a la hora de establecer los problemas de la vivienda en nuestro país, no se debe obviar el complejo fenómeno del sinhogarismo, cuyos orígenes se pueden entender a partir de los procesos de desigualdad social, la falta de derechos básicos y la invisibilización de grupos sociales (Fundación RAIS, 2020)¹⁷.

Y he aquí una paradoja importante: ¿cómo paliar un problema del que no se conoce bien su dimensión, ya que no hay estadística válida desde 2012, pero que sí tiene una Estrategia Nacional para Personas sin Hogar aprobada por Acuerdo de Consejo de Ministros de 6 de noviembre de 2015?

En el informe *Estrategia Nacional Integral para Personas sin Hogar 2015-2020* (Ministerio de Sanidad, 2015) se recoge que tras la crisis económica el número de personas sin hogar aumentó considerablemente, pero de manera oficial nos debemos conformar con las 22.938 personas sin hogar que refleja el INE y con un perfil marcado: la mayor parte de estas personas son hombres (80,3%), la edad media de estas personas se sitúa en 42,7 años y el 54,2% son españoles (INE, 2012), aunque datos más recientes estiman este número en más de 33.000 personas (Fundación RAIS, 2020).

Rompiendo muros, generando espacios

Las actuaciones llevadas a cabo con el problema del sinhogarismo en nuestro país se han centrado tradicionalmente en políticas de alojamiento temporal como albergues, centros especializados, etc., basadas en el modelo de *Continuum of Care* o “en escalera”, que beneficia a las personas sin hogar en virtud de los logros que van obteniendo y que están centrados en gran medida en ofrecer cuidados y tratamiento de adicciones (EAPN, 2013; Busch-Geertsema, 2013).

Frente a este –sin olvidar que son tipos ideales y que en gran medida en la práctica se complementan– se posiciona el modelo *Housing First*, que sitúa la vivienda –y más concretamente el derecho a la vivienda– como el elemento fundamental para la lucha contra el sinhogarismo. Se podría entender que, al contrario que el modelo “en escalera”, cuya finalidad es que puedan residir de manera autónoma en una vivienda, este modelo comienza por dar una

¹⁷ <https://hogarsi.org/derecho-vivienda/>

vivienda estable a las personas en situación de calle como cimiento en el proceso de inclusión social de este colectivo (FEANTSA, 2008; EAPN, 2013; Gimeno, 2018). Diferentes estudios en EEUU, Canadá y Europa muestran que *Housing First* saca generalmente del sinhogarismo al menos a ocho de cada diez personas (Pleace y Bretherton, 2013).

En el caso español, podemos encontrar iniciativas como la Estrategia Municipal de Madrid para la Prevención y Atención del Sinhogarismo 2015-2020¹⁸ y el Plan de Inclusión de Personas sin Hogar de la Comunidad de Madrid 2016-2021, que incluyen la metodología *Housing First* como solución al sinhogarismo. O en el caso de la ciudad de Barcelona, el Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025 (Fundación RAIS, 2019) o el Plan de Lucha contra el Sinhogarismo de Barcelona 2016-2020¹⁹, creado junto con la Red de Atención a Personas Sin Hogar (XAPSL²⁰ por sus siglas en catalán y formada actualmente por treinta y tres entidades y organizaciones) por el propio Ayuntamiento de Barcelona dentro del Acuerdo Ciudadano por una Barcelona Inclusiva.

6. Conclusiones: un modelo en transición, pero con grandes incógnitas a corto plazo

Como hemos visto a lo largo de este capítulo, el modelo residencial español ha tenido unas características muy específicas con respecto al ámbito OCDE, y algo más similares al entorno de países del sur de Europa. El español es un modelo que se ha articulado desde hace décadas en relación con la propiedad como modo de tenencia mayoritario. Este se ha ido imponiendo como un paradigma de consolidación de los hogares españoles en sus distintas fases y ha alimentado un pilar fundamental del sistema productivo español: la construcción, no solo desde la oferta, sino, y muy especialmente, desde las políticas públicas con incentivos al sector y a los residentes. No obstante, el sobrecalentamiento de un modelo insostenible, que trajo la crisis y el fin de la burbuja, supuso, al menos sobre el papel, un replanteamiento del modelo residencial desde las directrices estatales, con el giro, a partir de 2009, de los Planes Estatales a incentivar el alquiler y la regeneración de vivienda y ciudad, en lugar de seguir alimentando las inercias históricas de VPO con todas las limitaciones que estas presentaban en las dos últimas décadas. El tránsito hacia un modelo con más peso del

¹⁸ https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&ved=2ahUKEwj5joHBhuzpAhU3BGMBHc1DDHUQFjAJegQIChAC&url=https%3A%2F%2Ffizquierdaunida.org%2Fwp-content%2Fuploads%2F2019%2F04%2FPropuestas-28A-RAIS.pdf&usg=AOvVaw1vS_vz1JPGXfkKeE5IGTmA

¹⁹ https://ajuntament.barcelona.cat/dretssocials/es/noticia/mas-recursos-y-servicios-para-atender-el-sensellarisme-y-evitar-la-cronificacion_437707

²⁰ <https://sensellarisme.cat/es/xapsll/que-es/>

alquiler como régimen de tenencia se apunta suavemente, pero más en clave de necesidad y de precarización del acceso al mercado residencial que como una decisión propia de los hogares.

Por otro lado, la relación entre vivienda y vulnerabilidad se intensifica en los últimos tiempos. En los medios de comunicación son continuas las informaciones sobre la subida de precios de las viviendas o el drama de los desahucios, pero en gran medida se dejan de lado otros problemas que no por invisibles deben entenderse como menos importantes. Problemas que se han tratado de reflejar en este capítulo y que a menudo pasan inadvertidos para la sociedad española, como, por ejemplo: la imposibilidad de poder emanciparse por parte de los jóvenes debido a la relación salario/precio de la vivienda, la inadecuación de las viviendas de la población adulta mayor, las pésimas condiciones residenciales que a menudo sufre la población migrante y, muy especialmente, un problema tan importante y complejo como es el *sinhogarismo* en nuestro país.

Como epílogo, cabe añadir que el modelo residencial español está actualmente en transición y, posiblemente, experimentará aún fuertes dinámicas de cambio que, a la hora de redactar este capítulo, mayo de 2020, son aún fuente de incertidumbre. La pandemia provocada por la COVID-19 ha tenido un fuerte impacto en la vida económica del mundo, y solo en España se han perdido entre mediados de marzo y finales de abril casi un millón de empleos y hay unos tres millones de personas que se han acogido a un ERTE. Se estima que el PIB caerá entorno al 10% a final de año y probablemente la tasa de paro se situará en torno al 19% (Bandrés, 2020). Las proyecciones auguran un desarrollo diferente a la crisis de 2007, siendo esta mucho más aguda, pero con un patrón de recuperación (esperado) de unos tres años. Aquella crisis, que duró hasta 2013, tuvo como protagonista al sector inmobiliario y generó un considerable impacto tanto por los impagos hipotecarios y la consiguiente oleada de desahucios como por los multimillonarios rescates a la banca con dinero público. En esta ocasión nos encontramos con una economía más saneada y, lo que es más importante en relación con el tema de este artículo, unas medidas de urgencia muy enfocadas a paliar su impacto en la población y en el entramado empresarial: préstamos avalados por el Estado, ayudas directas en expedientes de regulación temporal de empleo, prestaciones extraordinarias para autónomos y aplazamientos de impuestos y cotizaciones sociales.

En clave de vivienda, las consecuencias serán desastrosas para millones de hogares. De manera tentativa vamos a analizar solo dos aspectos de esta cuestión: la dimensión de las políticas públicas y el impacto de la pandemia en el mercado de la vivienda, según los propios operadores, que son quienes cuentan con la información más detallada en tiempo real.

Sin abundar en detalles, sí que es importante mencionar que se ha producido, como en otros ámbitos de las políticas públicas, un giro por sus dimensiones y su contenido. En este orden de cosas, las Administraciones Públicas, lideradas por el Estado al asumir las competencias de las que dota el estado de alarma, han desarrollado lo que podríamos llamar políticas de vivienda de emergencia. Estas consisten en la modificación y adaptación a las circunstancias de dos de las líneas del Plan Estatal²¹ ya mencionadas anteriormente. Por un lado, se lanzan dos programas: el “programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social de la COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual” y el “programa de ayudas a las víctimas de violencia de género, personas especialmente vulnerables”. Y, por otro, se produce la modificación puntual del programa de fomento de la vivienda de alquiler. Ambos programas conceden ayudas al alquiler y rentas mensuales para paliar problemas transitorios para atender total o parcialmente el pago de la renta para arrendatarios en situación de vulnerabilidad económica y social a consecuencia de la COVID-19, entre ellas las personas víctimas de violencia de género, objeto de desahucio, personas sin hogar y otras especialmente vulnerables.

Como ejemplo de estrategias opuestas, los casos de la Generalitat Valenciana²² y de la Comunidad de Madrid. La primera ha aprobado una ley que la dota para intervenir en grandes operaciones inmobiliarias para comprar edificios enteros y así evitar su venta a fondos buitres y paliar la especulación inmobiliaria. La ley faculta a las Administraciones, incluidas las locales, a ejercer el derecho preferente de compra mediante el tanteo (derecho de compra preferente) y el retracto (derecho de adquisición preferente aunque se haya vendido ya a un tercero). En Madrid se persigue eliminar todas las licencias para promoción urbanística, salvo las estatales, para agilizar el proceso urbanizador y estimular un sector que aún sobrelleva los costes de la anterior crisis, en la que el exceso de oferta fue una de sus causas.

Por otro lado, desde el punto de vista del mercado, la COVID-19 parece abocar al sector a una bajada de precios, tanto en alquiler como en venta, y a un parón constructivo. Según distintas fuentes del sector, los precios bajaron entre el 5% y el 15% entre marzo y mayo, mientras que las ventas descendieron un 37%²³ en el mismo período. Los alquileres descenderán solo ligeramente, al verse compensados por el incremento de la demanda. La demanda de vivienda podría bajar en destinos turísticos y de segunda residencia. También se plantea una mayor segmentación del mercado en clave de tipologías de vivienda, donde las que tengan espacios como terrazas o balcones y luz directa aumentarán su cotización.

²¹ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2020-4208>

²² https://www.gva.es/es/inicio/area_de_prensa/not_detalle_area_prensa?id=860796

²³ <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/06/04/783447-en-que-zonas-bajara-mas-el-precio-de-la-vivienda-por-el-covid-19-y-el-efecto-que>

Sin duda, todas estas valoraciones están sujetas al verdadero impacto que deje la pandemia, cuyos efectos no solo se miden en porcentaje del PIB, variaciones en los precios o cifras de desempleo, sino también teniendo en cuenta la capacidad de resiliencia de la población, las secuelas dejadas por la enfermedad, la experiencia del confinamiento y muchas otras variables socioespaciales y psicosociales.

Bibliografía

- Alguacil, A. (2017): "Revisando el acceso a la vivienda de la juventud española". *INGURUAK*, n. 62, pp. 95-107.
- Bandrés, A. (2020): *La economía española ante la crisis del COVID 19*. FUNCAS: Madrid. Disponible en <https://www.funcas.es/covid-19/La-econom%c3%ada-espanola-ante-la-crisis-del-COVID-19>
- Boelhouwer, P. y Heijden, H. (1993): "Housing Policy in Seven European Countries: The role of politics on Housing in Netherlands". *Journal of Housing and Built Environment*, 8(4), pp. 383-404.
- Bourne, L. S. (1993): *The geography of housing*. Londres: Edward Arnold.
- Boletín Oficial del Estado (2019): <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2019-3108>
- Boletín Oficial del Estado (2018): <https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2018-3358>
- Boletín Oficial del Estado (2013): <https://www.boe.es/buscar/pdf/2013/BOE-A-2013-3780-consolidado.pdf>
- Burriel, E. (2008): "La "década prodigiosa" del urbanismo español (1997-2006)" *Scripta Nova*, XII (270). Disponible en <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-64.htm>
- Burriel, E. (2013): "The process of residential sprawl in Spain: Is it really a problem?", en Benach, N. y Walliser, A. (ed.), *Urban Challenges in Spain and Portugal*, pp. 6-23. Londres: Routledge.
- Busch-Geertsema, V. (2013): *Housing First Europe Final Report*. Bremen: Housing First Europe.
- Calo, E. (2015): *El sistema residencial en España: Componentes, funcionamiento y necesidades de vivienda*. Tesis Doctoral. Departamento de Sociología y Ciencias Políticas y de la Administración. Coruña: Universidade de Coruña.
- Castles, F. y Ferrera, M. (1996): "Home Ownership and the Welfare State: Is Southern Europe Different?". *South European Society & Politics*, n. 1 (2), pp. 163-185.
- CENIE (2019): *Vivienda: nuevas opciones para adultos mayores*. Salamanca: CENIE. Disponible en <https://cenie.eu/es/blog/vivienda-nuevas-opciones-para-adultos-mayores>
- Consejo de la Juventud de España (2019): *Observatorio de la Emancipación*. Madrid: Consejo de la Juventud. Disponible en <http://www.cje.org/es/publicaciones/>
- Defensor del Pueblo (2019): *La vivienda protegida y el alquiler social en España*. Madrid: Defensor del Pueblo. Disponible en <https://www.defensordelpueblo.es/informe-monografico/la-vivienda-protegida-alquiler-social-espana/>
- Del Molino, S. (2109): *La España vacía: Viaje por un país que nunca fue*. Madrid: Turner.
- Del Pino, E., y Rubio, M. J. (2013): *El estudio comparado de las transformaciones del Estado de bienestar y las políticas sociales: definiciones, metodología y temas de investigación. Los Estados del bienestar en la encrucijada*. Madrid: Tecnos.

- Dol, K., Cruz, E., Lambea, N., Hoekstra, J., Cano, G. y Etxezarreta, A. (2017): "Regionalization of Housing Policies? An exploratory study of Andalusia, Catalonia and the Basque Country". *Journal of Housing and the Built Environment*, n. 32, pp. 581-598.
- Doling, J. (2012): "Housing and Demographic Change", en Ronald, R. y Elsinga, M. (eds.): *Beyond Home Ownership. Housing, Welfare and Society*. Londres: Routledge, pp. 31-50.
- EAPN (2013): *El modelo Housing First, una oportunidad para la erradicación del sinhogarismo en la Comunidad de Madrid*. Madrid: EAPN. Disponible en http://www.eapnmadrid.org/cms/asp/descarga_fichero2.asp?id_doc=90
- Echaves, A. (2015): "Pautas emancipatorias de los jóvenes españoles y acceso a la vivienda en el actual contexto de crisis". *Documentación Social*, n.176, pp. 15-36.
- Echaves, A. (2016): *Juventud, emancipación residencial y sistema de provisión de vivienda: las divergencias autonómicas del modelo español*. Tesis doctoral. Departamento de Sociología II. Facultad de Ciencias Políticas y Sociología. Madrid: Universidad Complutense. Disponible en <https://eprints.ucm.es/35557/1/T36818.pdf>
- Echaves, A. y Navarro, C. J. (2018): "Regímenes de provisión de vivienda y emancipación residencial: análisis del esfuerzo público en vivienda en España y efecto en las oportunidades de emancipación desde una perspectiva autonómica comparada". *Política y Sociedad*, n. 55(2), pp. 615-638.
- Esping-Andersen, G. (1990): *The three worlds of the Welfare State*. New Jersey: Princeton University Press.
- FEANTSA (2008): *Soluciones residenciales para personas sin-hogar*. Bruselas: FEANTSA. Disponible en https://www.feantsa.org/download/spain_housing_homelessness_2008_es2254204703535068250.pdf
- Fernández Cordon, J. A. (2011): "La burbuja también era demográfica". *El País*, 25/07/2011. Disponible en https://elpais.com/diario/2011/07/25/sociedad/1311544804_850215.html
- Fundación RAIS (2020): *Derecho a la vivienda*. Madrid: RAIS. Disponible en <https://hogarsi.org/derecho-vivienda/>
- Fundación RAIS, Provivienda y Fundación Integra (2019): *31.000 personas sin hogar necesitan tu compromiso ahora. Recurso electrónico*. Madrid: RAIS. Disponible en <https://izquierdaunida.org/wp-content/uploads/2019/04/Propuestas-28A-RAIS.pdf>.
- García, J. (2007): "El sector inmobiliario español a principios del siglo XXI: entre demografía y las expectativas". *Revista económica de Castilla-La Mancha*, n. 11, pp. 57-69.
- Gentile, A. (2016): "La emancipación juvenil en tiempos de crisis: un diagnóstico para impulsar la inserción laboral y la transición residencial". *Metamorfosis*, [S.l.], pp. 119-124. Disponible en <https://revistametamorfosis.es/index.php/metamorfosis/article/view/16>.
- Gimeno, V. (2018): *Intervención en medio abierto con personas sin hogar desde las entidades sociales de la ciudad de Madrid*. Trabajo Fin de Master. Madrid:

- Universidad Complutense de Madrid. Disponible en https://eprints.ucm.es/50100/1/V%C3%ADctor_Gimeno_TFM.pdf
- Golda-Pongratz, K. (2014): *Landscapes of Pressure*. Barcelona: Bside Books.
- Guillén, N. (2014): “El Plan de Vivienda 2013-2016: el Renacer de la vivienda de alquiler en España”. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, XLVI (182), pp. 591-606.
- Instituto Nacional de Estadística (2012): *Encuesta a las personas sin hogar. Avance de resultados*. Madrid: INE. Disponible en <https://www.ine.es/prensa/np761.pdf>
- Leal, J. (2001): “Políticas de vivienda y sistemas de bienestar: el caso de España en el contexto de los países del sur de Europa”. *Ciudades*, n. 3, pp. 9-20.
- Leal, J. (2010): “La formación de necesidades de vivienda en la España actual”, en Leal, J. (ed.) *La Política de Vivienda en España*, pp. 15-50. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- Leal, J. y Aguacil, A. (2012): “Vivienda e inmigración: las condiciones y el comportamiento residencial de los inmigrantes en España”, en Aja, E., Arango, J. y Oliver, J. (eds.) *La hora de la integración*. Barcelona: Anuario de la Inmigración en España, pp 127-156.
- Leal, J. y Cortes, L. (1995): *La dimensión de la ciudad*. Madrid: CIS.
- Leal, J. y Martínez, A. (2017): “Tendencias recientes de la política de vivienda en España”. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, n. 35(1), pp. 15-41.
- Lebrusán, I. (2018): *Envejecer en casa. ¿Mejor en el pueblo o en la ciudad?* Barcelona: Observatorio Social La Caixa. Disponible en <https://observatoriosociallaixa.org/-/envejecer-en-casa-pueblo-o-ciudad->
- López, D. y Matea, M. L. (2019): “Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España”. *Boletín económico/Banco de España*, n. 3, pp. 1-20.
- Ministerio de Fomento (2020): *Vivienda y rehabilitación protegidas*. Disponible en <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=31000000>
- Ministerio de Sanidad (2015): *Estrategia Nacional Integral para Personas sin Hogar 2015-2020*. Madrid: Ministerio de Sanidad. Disponible en <https://www.mscbs.gob.es/ssi/familiasInfancia/ServiciosSociales/docs/EstrategiaPSH20152020.pdf>
- Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (2013): *Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016*. Madrid: MITMA. Disponible en <https://url2.cl/bZxVf>
- Miret, P. (2010): “Emancipación juvenil a través de la formación de la pareja: una comparación entre los censos de 1991 y de 2001”. *Papers*, n. 95(3), pp. 757-777.
- Módenes, J. A. (2011): “El análisis dinámico del sistema residencial urbano, el caso de España” en Pujadas, I., Bayona, J., García, A., Gil, F., López, C., Sánchez, D. y Vidal, T.(ed.): *Población y Espacios Urbanos*, pp. 413-430. Barcelona: XII Congreso de la Población Española. Disponible en http://www.ub.edu/congreso_poblacion/docs/actas.pdf
- Módenes, J. A. y López-Colás, J. (2014): “Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿Hacia un nuevo sistema residencial?”, *REIS*, n. 148, pp. 103-134.
- Moreno, L. (2001): “La ‘vía media’ española del modelo de bienestar mediterráneo”. *Papers*, n. 63/64, pp. 67-82.

- Moreno, L. (2012): *La Europa asocial: crisis y estado del bienestar*. Barcelona: Península.
- Navarro, V. (2015): *Bienestar insuficiente, democracia incompleta. Sobre lo que no se habla en nuestro país*. Barcelona: Anagrama.
- Observatorio de Contratación Pública (2017): "La selección del Agente Urbanizador". Disponible en <http://www.obcp.es/opiniones/la-seleccion-del-agente-urbanizador>
- Pareja-Eastaway, M. y Sánchez-Martínez, T. (2016): "El alquiler privado como vivienda social en España". *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, n. 48(189), pp. 383-397.
- Pareja-Eastaway, M y Sánchez-Martínez, T. (2017): "Social Housing in Spain: what role does the private rented market play?". *Housing and the built environment*, n. 32, pp. 377-395.
- Pareja-Eastaway, M. y San Martín, I. (2002): "The Tenure Imbalance in Spain: the need for social housing policy". *Urban Studies*, n. 39(2), pp. 283-295.
- Pleace, N. y Bretherton, J. (2013): "The Case for Housing First in the European Union: A Critical Evaluation of Concerns about Effectiveness". *European Journal of Homelessness*, 7(2), pp. 21-41. Disponible en http://www.feantsaresearch.org/IMG/pdf/np_and_jb.pdf
- Rodríguez, R. (2011): "La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos". *Boletín CF+S*, 47/48, pp. 125-172. Disponible en <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n47/arrod.html>
- Rodríguez López, J. (2017): "Las viviendas que pudieron hundir la economía española. La caída del mercado de vivienda y sus consecuencias". *Cuadernos de Relaciones Laborales*, n. 351 (1), pp. 71-99.
- Rodríguez López, J. (2018): "El derecho a una vivienda digna". *Colección de informes de la Cátedra de Democracia y Derechos Humanos UAH*, n. 1, pp. 1-61. Disponible en <https://www.uah.es/export/sites/uah/es/investigacion/.galleries/Descargas-Catedra-de-Democracia-y-Derechos-Humanos/Vivienda-Digna.pdf>
- Rodríguez del Olmo, J. (2009): *Políticas de vivienda en un contexto de exceso de oferta*. Madrid: Fundación Alternativas.
- Schulz-Dornburg, J. (2012): *Ruinas Modernas. Una topografía del lucro*. Barcelona: Ambit.
- Taltavull, P. (2006): "La oferta de viviendas y el mercado inmobiliario en España". *Papeles de Economía Española*, n. 109, pp. 156-181.
- Walliser, A. y Sorando, D. (2019): "Las ciudades en España y el impacto de la globalización sobre los sistemas urbanos", en Blanco, A., López-Ruiz, J. A., Chueca, A. y Mora, S. (eds.) *Informe España 2019*. Madrid: Universidad Pontificia Comillas.
- Whitehead, C. y Scalón, K. (2007): *Social housing in Europe*. Londres: LSE.