

# 5

## SISTEMAS DE PROVISIÓN RESIDENCIAL Y ACCESO A LA VIVIENDA. EL AUJE Y LA CRISIS INMOBILIARIA

*Almudena Martínez del Olmo  
Antonio Echaves García*

### 5.1. Introducción

La comprensión del significado de la vivienda pasa por estudiar en profundidad el modo en el que esta se configura y sus implicaciones de cara al comportamiento residencial. Por este motivo, el presente trabajo analiza la evolución del sistema de provisión residencial (sistema de tenencia y modos de producción) y su conexión con las condiciones y formas de acceso de distintos grupos sociales, definidos según la edad, la ocupación y la nacionalidad. Para ello, se traza un análisis longitudinal desde la época del *boom* inmobiliario (2006) hasta la actualidad (2012) tomando como referencia a las comunidades autónomas de Cataluña y Madrid. La hipótesis central es que, pese a ciertos matices, ambas comunidades autónomas reflejan problemas de acceso y patrones de desigualdad residencial comunes que responden a la misma dinámica del sistema de provisión residencial en donde se integran: un sistema caracterizado por un predominio de la propiedad y casi inexistencia de un sector de alquiler social.

Un modo de provisión residencial dependiente del funcionamiento del mercado libre, unido a las perspectivas de revalorización residencial constante durante el periodo de auge económico, conllevó en España un incremento desorbitado de los precios de la vivienda, dando lugar a grandes esfuerzos de acceso que implicaban situaciones de alto riesgo. Actualmente el esfuerzo de acceso a la vivienda es sus-

ceptible de haberse reducido en términos globales como consecuencia de la significativa reducción de los precios de la vivienda. Sin embargo, ello no implica una mayor facilidad de acceso ya que los requisitos para comprar o alquilar se complican sustancialmente.

El predominio del mercado libre en detrimento de un sector de vivienda social genera profundas desigualdades sociales en las condiciones de acceso, tanto en Madrid como en Cataluña, ya que permite que las desigualdades en los niveles de renta se trasladen fácilmente al ámbito de la vivienda, dando lugar a grupos sociales especialmente desaventajados como son el de los jóvenes, inmigrantes o trabajadores no cualificados. En el actual contexto de crisis económica, el esfuerzo y las condiciones de acceso a la vivienda entre los jóvenes, inmigrantes y trabajadores no cualificados apuntan además a un empeoramiento que les distancia aún más del resto como consecuencia de la mayor incidencia que tiene el desempleo y la inseguridad laboral.

## **5.2. El sistema de vivienda liberal-familiarista español. ¿Un modelo reproducido por Cataluña y Madrid?**

La comprensión de la política de vivienda en España pasa por el conocimiento del Sistema de Bienestar en el que se inscribe, donde la provisión de bienestar que el Estado aporta se interrelaciona con la que aportan otras instituciones tales como la familia, la sociedad civil y el mercado. Solo así “podremos explicar las principales constantes de la política de provisión de viviendas en España” (Leal, 2005: 10).

Al estudiar los diferentes sistemas de bienestar en los países de nuestro entorno, suelen hacerse clasificaciones en tipos ideales, siendo la más conocida la que establece el sociólogo danés Esping-Andersen (1990) a través de tres tipos de intervención del Estado (la liberal, la socialdemócrata y la conservadora-corporativista). Pero más allá de la intervención del Estado, cada vez cobra más importancia la consideración de que existe un sistema de bienestar propio de los países del sur de Europa, en el que la intensidad de intervención de cada uno de los elementos del sistema que se han mencionado anteriormente y la relación entre ellos tiene expresiones diferentes a las que se dan en el resto de los países europeos. En estas sociedades del sur de Europa existe una mayor intervención familiar y la actuación del Estado es más débil. Esto aparece claramente expresado en la dimensión de la inversión pública en la provisión de los bienes y servicios que constituyen la esencia de ese Estado de bienestar, como es el caso de la vivienda. La política de vivienda en nuestro país es propia de un sistema de bienestar *familiarista*, imperante en el sur de Europa, en el que la intervención del Estado sobre la vivienda es escasa y en la que parte de las ayudas al acceso a la vivienda proviene del entorno familiar. Por otra parte, el impulso por parte del sector privado en la producción de viviendas se ha considerado fundamental para el desarrollo económico del país.

Lejos de describir las particularidades de los “modelos familiares” del sur de Europa (ampliamente estudiados), el interés del presente capítulo radica en la exploración de otras características del sistema de bienestar, tales como las políticas de vivienda y por ende del mercado de la vivienda. En este sentido es cierto que la política familiar meridional:

A través de su inacción, alimenta y reproduce implícitamente el supuesto ideológico de que la familia constituye el proveedor principal de bienestar en la sociedad (Papadopolous, 1998, en Flaquer, 2004: 42).

No obstante, como señala Flaquer, “este supuesto no es tan solo subrayado de forma negativa a través de la política familiar” (Flaquer, 2004: 42), sino que, de hecho, el citado supuesto se ve reforzado por la política de vivienda que, entre otras cosas, influye en la estructura familiar o, si se prefiere, en los modos de convivencia. Además de estar en la base de procesos de desigualdad y segregación residencial. En los países del sur, en concreto en España, la responsabilidad en materia de vivienda ha recaído en su mayoría en el mercado. Si bien es cierto que en el siguiente apartado se desarrollarán de manera más amplia las características de la política de vivienda a nivel nacional y regional (centrándonos en Cataluña y Madrid), en este punto se pueden esbozar lo que desde nuestro punto de vista son las líneas clave que han definido el sistema de provisión de vivienda en nuestro país: inexistencia virtual de alojamientos de alquiler de carácter social y predominio de la propiedad debido a una serie considerable de incentivos fiscales para la adquisición de viviendas. Ahora bien, ¿Cataluña y Madrid son partícipes de dichas características del sistema de provisión de vivienda?

### *5.2.1. El mercado libre de la propiedad como objetivo de las políticas de vivienda en Cataluña y Madrid*

La política de vivienda en nuestro país ha experimentado variaciones con el devenir de los años, pero a grandes rasgos se pueden diferenciar dos grandes etapas: la política de vivienda propia de la etapa franquista y la del periodo democrático, esta última bastante homogénea (a pesar de los sucesivos planes) durante más de treinta años. A estas dos etapas podríamos añadir una tercera, la actual, tomando como punto de partida el año 2008, año del comienzo de la crisis inmobiliaria, en el cual se empiezan a introducir nuevas ideas e instrumentos (Plan Nacional de Vivienda 2005-2008, Plan de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, etc.).

El régimen franquista apostó por la acción pública en materia de vivienda y la generalización de la propiedad, lo que dio forma al modelo desarrollista de los años sesenta y setenta del pasado siglo. Los primeros planes de vivienda redactados formaban parte de los *Planes de Desarrollo Económico y Social* que se llevaron a cabo

durante la última época del franquismo. En aquel momento el principal objetivo era cubrir la necesidad de vivienda de forma genérica: el parque de viviendas era demasiado pequeño y se iniciaban una serie de procesos sociales, como la emigración campo-ciudad, a los que había que dar respuesta de forma inmediata. Paralelamente a la puesta en marcha de los *Planes de Desarrollo Económico y Social*, se aprueba una nueva ley sobre arrendamientos urbanos en 1964, que mantuvo la congelación sobre los alquileres. Este régimen de tenencia no era, por tanto, un objetivo de la política de vivienda y todas las viviendas que se construyeron durante esos años estaban destinadas a ser ocupadas por sus propietarios. El *Plan de Vivienda 1961-1976* tiene como objetivo apoyar la construcción de viviendas como una de las alternativas para el despegue económico del país, y esta decisión de fomentar la construcción de viviendas como motor económico, que se repite constantemente desde los años sesenta hasta el día de hoy, es un factor determinante en la política de vivienda en España. A partir de mediados de la década de 1970 ya casi no se construyen viviendas de promoción pública y se empieza a fomentar otro tipo de intervención que ha continuado durante más de tres décadas. La acción pública se limita al fomento de las actuaciones privadas, a través de la introducción de distintos regímenes de protección, entre los que destaca la vivienda de protección oficial (VPO). Dicho de otra manera, no se planteó la creación de un parque de vivienda social, sino que se pasó directamente a la construcción y venta directa de las viviendas protegidas.

Desde entonces ha existido una planificación del parque inmobiliario como regulador del propio mercado, y esta parece haber sido la función principal de la VPO. En periodos alcistas del ciclo inmobiliario la construcción de vivienda protegida ha sido testimonial, mientras que en periodos de declive tiende a aumentar. Sin embargo, en ningún momento el volumen total de vivienda protegida ha podido conformar un “mercado” paralelo de acceso a la vivienda en propiedad, menos aún en alquiler. Entre los años 1998 y 2003 se llevan a cabo una serie de medidas que tienen un claro objetivo: impulsar la economía española a través del sector de la construcción. En 1998, y gracias a la Ley de Suelo de ese mismo año, se elimina la desgravación por el alquiler de la vivienda en el impuesto sobre la renta, manteniendo la desgravación por la compra y optando por la estrangulación dentro de las formas de acceso a la vivienda. Esto es, se penaliza fiscalmente el alquiler frente a la compra de vivienda, afectando con ello a las familias con menos recursos. En esta misma línea se encuentra la nueva Ley Hipotecaria (2007), que apoya el endeudamiento para la compra de la segunda residencia. En la exposición de motivos se fija que la vivienda es la mayor parte del patrimonio de las familias y, por tanto, debe ser “protegido” como activo. Gracias a estas políticas, la vivienda se transforma en objeto de inversión y, como consecuencia de ello, los precios aumentan a un mayor ritmo que el poder adquisitivo de la población, aumentando con ello el esfuerzo de acceso a la vivienda. Aparece, por tanto, un sector del parque cuyo fin no es el de ser utilizado, sino que se ha trans-

formado en objeto de acumulación. Paralelamente a este proceso, la población más desfavorecida (como jóvenes, familias con menor renta y extranjeros) va quedando al margen.

Desde el estallido de la burbuja inmobiliaria en el año 2008, a nivel nacional se empiezan a introducir nuevas medidas que tienen como objetivo reducir el *stock* de vivienda nueva sin vender y su reconversión en vivienda protegida. La modificación del Plan 2005-2008 (12/01/2008) incluyó importantes flexibilizaciones en los requisitos que determinan el carácter protegido, tales como precios y rentas máximas, pero sobre todo la reducción a un año del periodo necesario para considerar como usada una vivienda inicialmente libre, con la consecuencia de su protección. Esta última medida desnaturaliza el objetivo de que accedan a la protección auténticas viviendas de segunda mano y no simplemente viviendas libres que no han podido ser vendidas. Por otra parte, en el nuevo Plan de Vivienda y Rehabilitación (2009-2012) se introduce por primera vez la “rehabilitación” en el título y objeto del plan, consolidando de esta manera este modelo de actuaciones protegidas en lugar de la construcción de obra nueva, a través de actuaciones de rehabilitación. En la Comunidad de Madrid el Plan de Vivienda 2009-2012 regula el sistema de promoción y acceso a la vivienda de protección pública, estableciendo los precios máximos de venta y arrendamiento como principal ayuda a los beneficiarios de las mismas. Además, el antiguo Plan Joven, que en teoría es un conjunto de medidas de apoyo dirigidas a los jóvenes con edades inferiores a los 35 años y a los que se destinan las viviendas con protección pública para arrendamiento con opción de compra, se mantiene en el nuevo plan 2009-2012. En Cataluña, a su vez, cabe hablar del Pacto Nacional para la Vivienda 2007-2016 (aprobado en octubre de 2007), el cual se estructura en cinco grandes retos u objetivos a cumplir: 1) mejorar el acceso a la vivienda, especialmente para los jóvenes; 2) mejorar las condiciones del parque de viviendas ya existentes a través de la rehabilitación; de hecho, para conseguirlo se propone consolidar y potenciar el Plan de Rehabilitación de Vivienda de Cataluña; 3) mejorar el alojamiento de las personas mayores y de las personas con diversidad funcional; 4) prevenir la exclusión social residencial, a causa del excesivo coste que la vivienda supone para los hogares con ingresos bajos; y, por último, 5) garantizar una vivienda digna y adecuada para los hogares mal alojados.

Concluyendo, estos nuevos planes podrían estar marcando un nuevo modelo de política de vivienda basado en actuaciones protegidas para transformar y reutilizar el parque de viviendas existente y facilitar el acceso a la vivienda. Estos cambios podrían considerarse una evolución positiva siempre y cuando no sea en el fondo un simple trasvase de fondos públicos a manos privadas, sino que, por el contrario, facilite de una manera real el derecho a una vivienda digna cuyas características y ubicación en el territorio permitan la igualdad de oportunidades entre los distintos grupos sociales.

### *5.2.2. El stock de viviendas en Cataluña y en la Comunidad de Madrid como reflejo de la política de vivienda en España*

Uno de los mayores problemas del parque de viviendas en España es su infrautilización en comparación con otros parques de Europa. España tiene en la actualidad un parque de viviendas que podríamos calificar de sobredimensionado con relación al número de hogares:

Con 1,46 viviendas por cada hogar, y elevado en relación con su población, con 50,56 viviendas por cada cien habitantes (Leal, 2006: 451).

La razón de esta peculiaridad hay que encontrarla en la existencia de una gran proporción de viviendas secundarias y vacías. Según el Ministerio de Fomento, en el año 2011 en España solo se utilizaba como vivienda principal el 68,8% del parque, quedando el resto de *stock*, el 31,2% como vivienda vacía o segunda residencia. En la Comunidad de Madrid y en el conjunto de Cataluña y para ese mismo año el porcentaje de vivienda no principal es de 18,5 y 28,6%, respectivamente. A pesar de lo dicho y si bien es cierto que existen matices en el porcentaje de viviendas no principales según comunidad autónoma, también lo es que se trataría en cualquier caso de cifras muy importantes que no nos hablarían sino de que en España ha habido una inversión en vivienda con fines estrictamente especulativos. En la última década, al menos hasta el año 2008, comienzo de la crisis, se ha preferido retener la vivienda de inversión en situación de vacía, a venderla o alquilarla, por la rentabilidad que ya de por sí puede tener en ese estado. En la actualidad y dentro del marco y de los planes existentes, sería el momento idóneo para dar un vuelco a la situación y que cada comunidad aprovechara el parque infrautilizado. En cuanto al régimen de tenencia de las viviendas principales, tanto a nivel nacional como para las comunidades estudiadas, Madrid y Cataluña, la situación del parque en alquiler es mucho peor que el parque en propiedad a lo largo de los años (véase fig. 5.1). La congelación de los alquileres y los incentivos fiscales a la compra convirtieron, durante la década de los noventa del pasado siglo XX y principios del siglo XXI, el parque de viviendas en alquiler en residual, manteniéndose exclusivamente como la “alternativa” para aquellos hogares cuyos recursos no les permitan acceder a la propiedad.

Comparativamente y atendiendo a los datos en la figura 5.1, Cataluña presenta un porcentaje de vivienda en alquiler mayor que en la Comunidad de Madrid. Es necesario señalar que desde 2001 y hasta 2011, en los ámbitos comparados, el peso relativo de la vivienda en propiedad tiende a disminuir mientras que el del alquiler aumenta. No obstante, y pese al incremento en el número de nuevos contratos de alquiler que se ha producido en los últimos años, se está demostrando que la oferta de viviendas en alquiler es manifiestamente insuficiente y en su inmensa mayoría se encuentra ubicada en el mercado libre. A pesar de la caída de los precios en el alquiler, este régimen de tenencia y en plena crisis sigue sin ser una verdadera opción competitiva respecto de la compra.

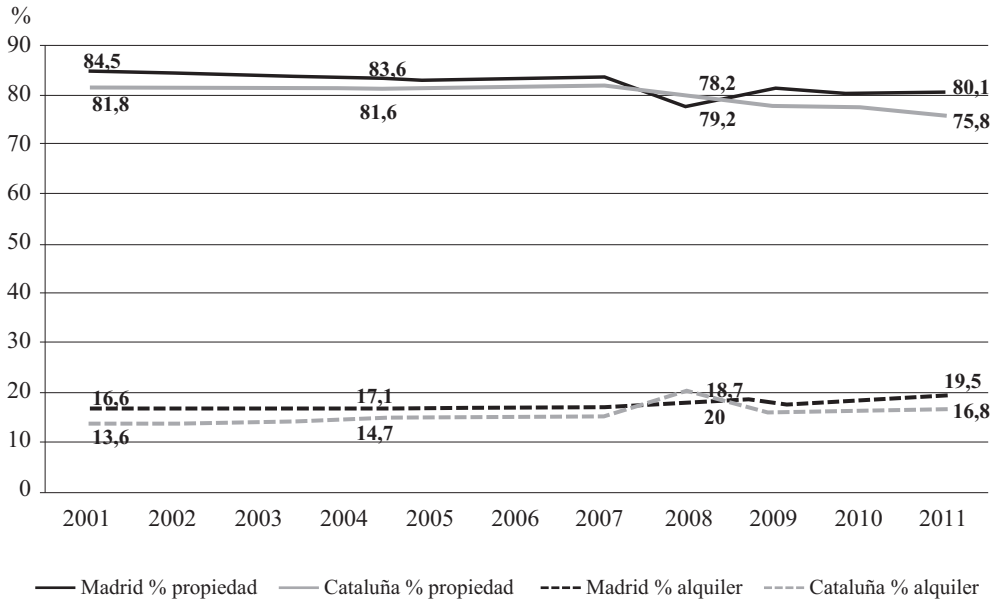


Figura 5.1. Evolución (%) del *stock* de viviendas principales según régimen de tenencia en las provincias de Madrid y Cataluña (2001-2011).

Fuente: Ministerio de Fomento, Encuesta de Condiciones de Vida (INE).

Por último y para terminar de caracterizar el *stock*, hay que hacer referencia a los datos que nos hablan de las viviendas según tipo de promoción, esto es, viviendas libres y viviendas protegidas. En los últimos años la política de promoción de la vivienda con protección oficial, que ha sido la fórmula tradicional para atender a las necesidades de vivienda de la población con ingresos medios o bajos (por debajo de 5,5 veces el salario mínimo) y excluida del mercado libre, ha experimentado un descenso histórico que la ha convertido en un recurso prácticamente inexistente. Las fuertes subidas de los precios de las viviendas han invadido el mercado del suelo, lo que ha desembocado en una situación en la que es prácticamente imposible obtener suelos en el mercado privado libre a un coste de repercusión que encaje con los precios máximos de venta de las viviendas con protección oficial. La fuerte dinámica del mercado de la vivienda libre, junto con las dificultades para disponer de suelo para viviendas con protección oficial, han hecho decantarse a los promotores privados hacia la promoción libre, y han dejado la promoción protegida en manos exclusivas de los promotores públicos y las promotoras sin ánimo de lucro que operan fundamentalmente sobre suelos públicos.

Cuadro 5.1. Evolución (%) del stock de viviendas según tipo de promoción (libres y protegidas) en las provincias de Madrid y en Cataluña (2001-2008)

Año		Madrid provincia (%)	Cataluña (%)	España (%)
2001	Vivienda libre	90,1	91,5	87,9
	Vivienda protegida	9,9	8,5	12,1
2002	Vivienda libre	90,3	91,7	88,1
	Vivienda protegida	9,7	8,3	11,9
2003	Vivienda libre	90,5	91,8	88,3
	Vivienda protegida	9,5	8,2	11,7
2004	Vivienda libre	90,4	91,9	88,4
	Vivienda protegida	9,6	8,1	11,6
2005	Vivienda libre	90,3	92	88,6
	Vivienda protegida	9,7	8	11,4
2006	Vivienda libre	90,1	92,2	88,7
	Vivienda protegida	9,9	7,8	11,3
2007	Vivienda libre	89,7	92,3	88,8
	Vivienda protegida	10,3	7,7	11,2
2008	Vivienda libre	89,4	92,4	89,0
	Vivienda protegida	10,6	7,6	11,0

Fuente: Ministerio de Fomento.

Como se ha señalado en otro apartado, en España, durante los periodos alcistas del ciclo inmobiliario, la construcción de vivienda protegida ha sido casi anecdótica, mientras que en periodo de recesión tiende tímidamente a aumentar. Si se observa el cuadro 5.1, esto es lo que parece suceder en la Comunidad de Madrid. Sin embargo, tanto en Cataluña como en el conjunto de España, desde 2001 a 2008, el peso relativo de la vivienda libre aumenta y el de la protegida disminuye. Independientemente de la coyuntura económica –periodo de bonanza como en periodo de recesión–, parece haber una tendencia a que las viviendas que se construyen sean acaparadas, o mejor dicho, se desvíen hacia la población con mayor renta o clases más acomodadas, con mayor facilidad para optar a créditos hipotecarios, quedando el sector de la población más desfavorecido al margen del acceso a la vivienda, a pesar de la existencia de un parque lo suficientemente grande como para dar cabida a toda la población residente en España. Esta situación perpetúa una demanda oculta de viviendas, mientras que gran cantidad del *stock* que sale al mercado se desvía hacia la inversión, creándose un parque, como hemos señalado más arriba, infrutilizado.



### 5.2.3. Evolución del mercado de vivienda y efectos del estallido de la crisis inmobiliaria en Cataluña y en la Comunidad de Madrid

De manera general, a partir de 2008 puede hablarse de una serie de cambios en España en el mercado inmobiliario que no son sino reflejo de la actual crisis económica. El hecho de que el mercado de la vivienda sea un reflejo de una coyuntura económica dada, se debe sin duda a que durante años se ha apostado por el impulso de la construcción residencial como motor económico. Dicho de otra manera, durante épocas de *boom* económico se construye mucho, mientras que en periodos de recesión como el actual, debido a que no hay dinero, se deja de construir. Es precisamente en estos momentos cuando los gobiernos tratan de rehacer políticas redefiniendo objetivos. Como se acaba de señalar, se trata de cambios que se producen de manera general en todo el país, esto es, en todas las comunidades aunque con ligeros matices que a continuación veremos entre los ámbitos estudiados. De esta manera tiene lugar:

1. *Descenso fuerte a partir de 2006-2007 de las viviendas que se inician y terminan tanto para Cataluña como para las provincias de Madrid y Barcelona, tal y como se puede apreciar en las figuras 5.2 y 5.3. Como cabría esperar, en los años 2009, 2010, 2011 y 2012 las viviendas que realmente se terminan superan a las que se inician para esos mismos años. En cuanto a las diferencias, cabría señalar que Cataluña aunque también disminuye a partir de 2007, el ritmo de las viviendas que se inician y se terminan es mayor que en Madrid desde el comienzo de la serie en 2001.*

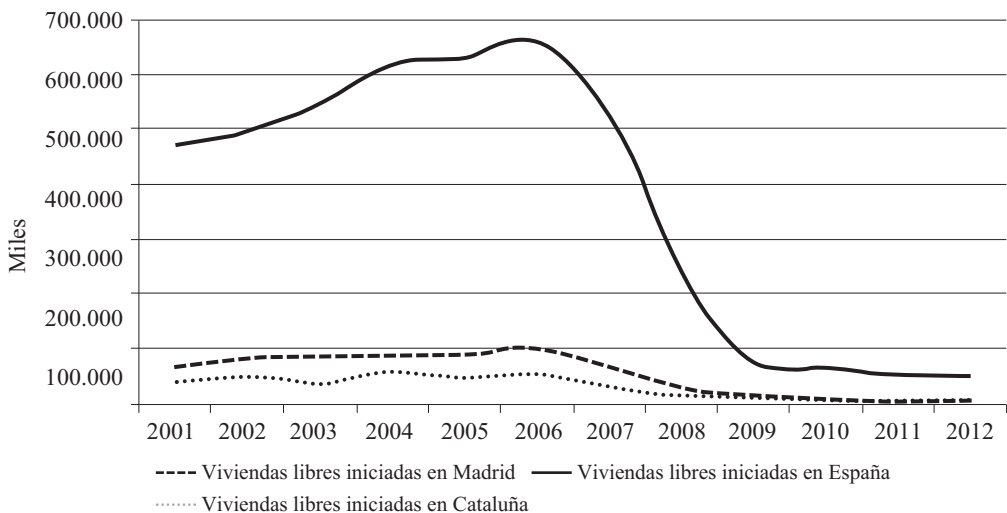


Figura 5.2. Evolución del número de viviendas libres iniciadas (2001-2012).

Fuente: Ministerio de Fomento.

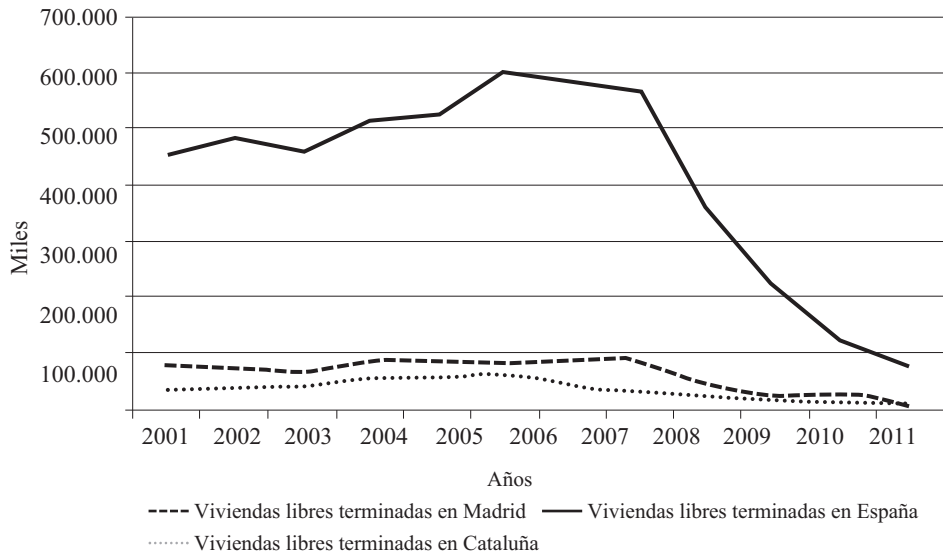


Figura 5.3. Evolución del número de viviendas terminadas (2001-2012).  
Fuente: Ministerio de Fomento

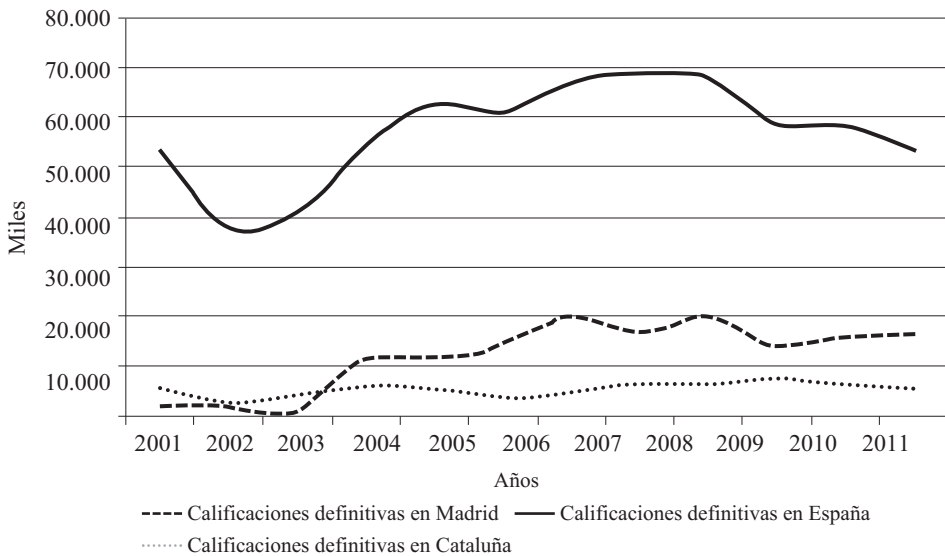


Figura 5.4. Evolución del número de calificaciones definitivas de vivienda protegida (2001-2012).  
Fuente: Ministerio de Fomento.

2. *Ligero aumento de calificaciones definitivas de viviendas protegidas.* No obstante, se puede establecer algún matiz según la comunidad. Tal y como se aprecia en la figura 5.4, desde el año 2003 y hasta el final de la serie, el número de calificaciones definitivas de vivienda protegida es mucho mayor en la provincia de Madrid que en el conjunto de Cataluña.
3. *Aumento del número de rehabilitaciones protegidas a partir de 2009 y descenso en 2012.* Como se observa en la figura 5.5, las rehabilitaciones protegidas son mayores en Cataluña que en Madrid y en el conjunto del territorio español. En Madrid el número de rehabilitaciones de vivienda protegida se ha mantenido estable, mientras que en Cataluña tienen lugar altibajos hasta el año 2009, momento en el que experimentan un significativo incremento que se extiende hasta 2011. En 2012, vuelven a descender hasta situarse en niveles similares a los del año 2003.

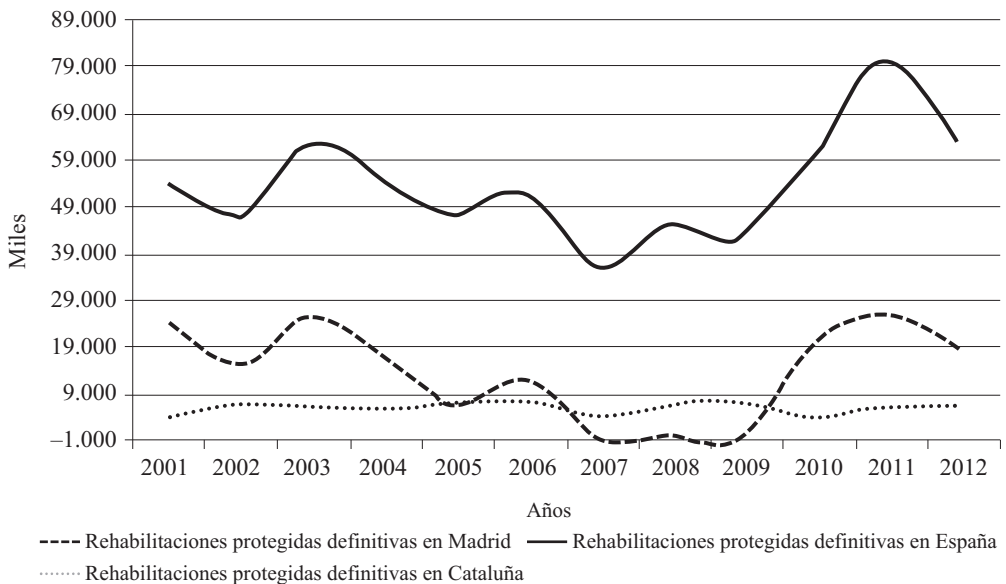


Figura 5.5. Evolución del número de rehabilitaciones de vivienda protegida. Aprobaciones definitivas (2001-2012).

Fuente: Ministerio de Fomento.

4. *Caída generalizada a partir de 2006 del número de transacciones inmobiliarias de vivienda (compraventa).* Tal y como se aprecia en la figura 5.6, el descenso se produce simultáneamente para los tres ámbitos estudiados en el mismo año, 2006. Si bien esto es cierto, la caída es mucho más pronunciada en Cataluña,

dato que esta comunidad mostraba un mayor número de transacciones inmobiliarias en los primeros años de la serie. Sin duda la compraventa de segundas residencias en todo el litoral catalán ha sido significativa. Es a partir de 2008 cuando el número de transacciones de vivienda deja de caer, se estabiliza e incluso aumenta, aunque de manera casi imperceptible. Si analizamos la caída en el número de transacciones inmobiliarias de vivienda según tipo de promoción y según antigüedad (viviendas nuevas o de segunda mano), tanto en las provincias de Madrid como en Cataluña, como era de esperar, el descenso es mucho más pronunciado en viviendas de mercado libre y en las viviendas usadas.

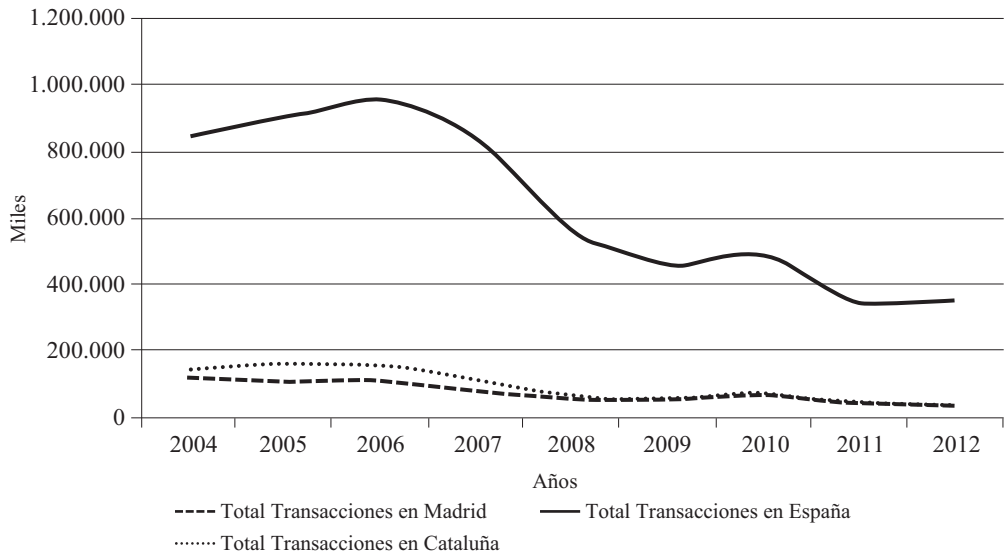


Figura 5.6. Evolución del número total de transacciones de vivienda (compraventa) (2001-2012).

Fuente: Ministerio de Fomento.

5. Finalmente, *ligero descenso del precio medio de la vivienda a partir de 2007*, pero aun así sigue situándose en el año 2012 en niveles muy superiores a los del principio de la década. Si se observa la figura 5.9, la provincia de Madrid y Cataluña siguen una dinámica en cuanto a precios casi idéntica, tanto en calendario como en intensidad, con incrementos relativos desde 2001 a 2012 cercanos al 60% (ver fig. 5.10), para a continuación descender a partir de 2007 y hasta la actualidad hasta niveles registrados en 2006. No obstante, los precios medios de la actualidad siguen estando muy por encima de los existentes en el año 2001.

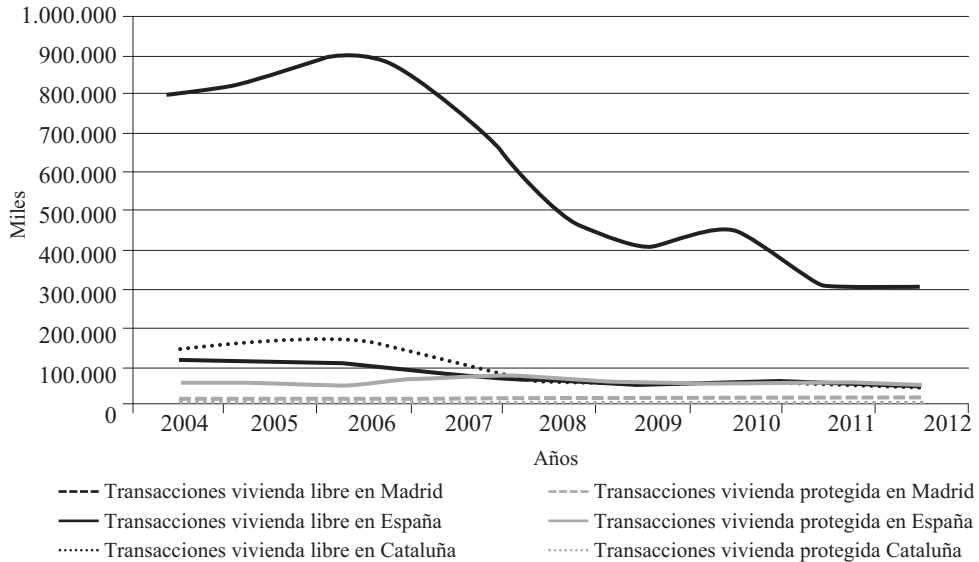


Figura 5.7. Evolución del número de transacciones de vivienda según tipo de promoción (2004-2012).

Fuente: Ministerio de Fomento.

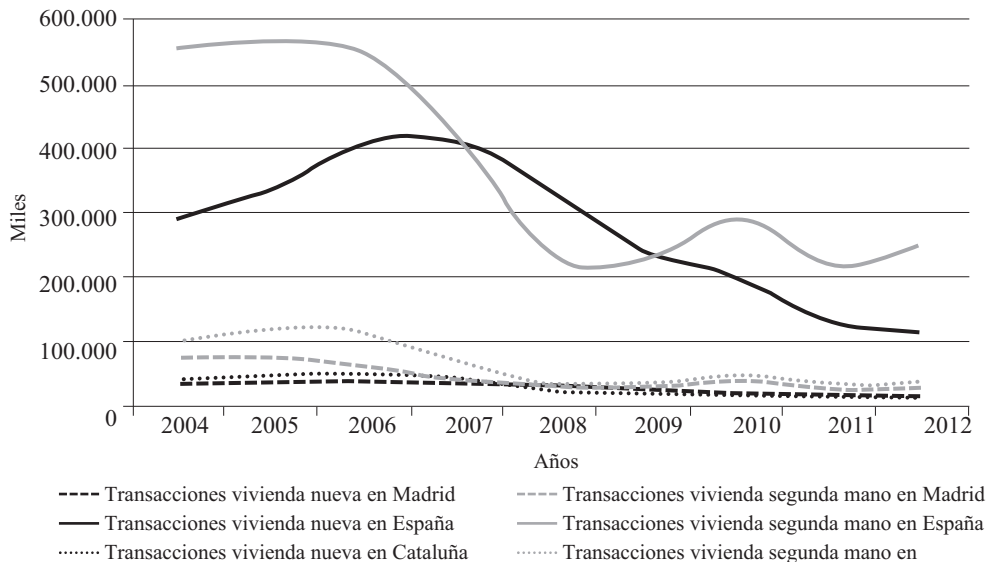


Figura 5.8. Evolución del número de transacciones de vivienda según antigüedad (2004-2012).

Fuente: Ministerio de Fomento.

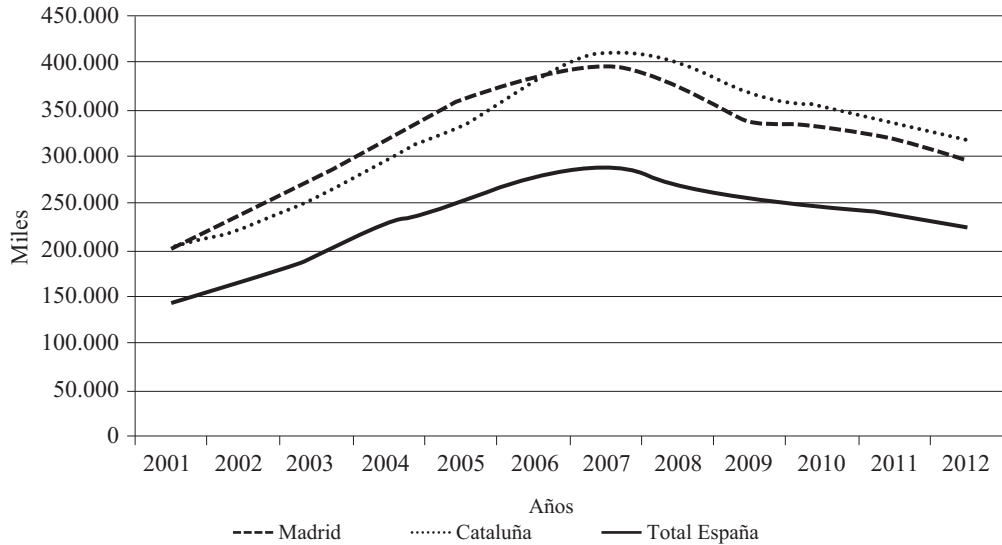


Figura 5.9. Evolución del precio medio (nominal en euros) de vivienda (2001-2012).

Fuente: Ministerio de Fomento.

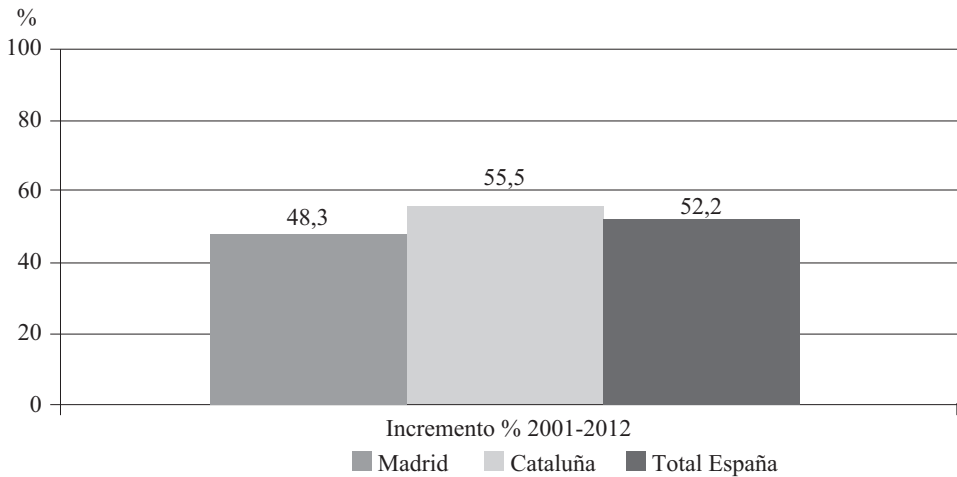


Figura 5.10. Incrementos relativos (%) del precio medio de la vivienda (2001-2012).

Fuente: Ministerio de Fomento.

La pregunta que ahora cabe plantearse es la siguiente: ¿Qué es lo que explica estos fuertes incrementos en los precios de la vivienda? Siguiendo los argumentos que Raquel Rodríguez, urbanista (Rodríguez, 2010), expone en su estudio acerca de la política de vivienda en España, nuestro país destaca, entre otras cosas, por ser uno de los países donde el índice del precio de la construcción ha sido menor. Esto significaría que la subida en el precio de la vivienda no guardaría relación con el incremento de precios de los materiales ni de los trabajadores empleados en la construcción de la vivienda.

### **5.3. El impacto de las políticas de vivienda y el mercado en el acceso a la vivienda de los grupos sociales: el auge y la crisis inmobiliaria**

Tras constatar la forma y la trayectoria que adoptan, tanto en Cataluña como en Madrid, el mercado de vivienda y las políticas en el marco de un sistema de provisión liberal-familiarista, se trata a continuación de analizar qué tipo de efectos tiene este modelo residencial y su contexto reciente en el acceso a la vivienda de los diferentes grupos sociales. En concreto se trata de averiguar cómo ha sido dicho acceso en los últimos años, abarcando desde la época del *boom* inmobiliario hasta el periodo de crisis actual, con el fin de comprobar las posibles alteraciones que se producen en el mismo: aumento o disminución del coste de acceso y evolución de los patrones de desigualdad entre los distintos grupos sociales. Para ello, se parte del cálculo del indicador de esfuerzo en el primer acceso a la vivienda en propiedad (Se estima el esfuerzo que hace referencia al porcentaje del salario bruto mensual que se debería destinar al pago de una vivienda en función no solo del precio, sino también de las condiciones hipotecarias del momento, es decir, tipos de interés, plazos de amortización y porcentaje del valor de la vivienda a financiar), tomando como referencia los salarios brutos de la población ya que, a pesar de que estos no representan el total de los ingresos medios que perciben los diferentes grupos sociales, son un buen reflejo para la estimación del tipo de obstáculos residenciales que se generan en un sistema de vivienda en donde el acceso a la misma se encuentra en buena medida ligado a los recursos económicos que se poseen. De forma posterior al cálculo de dicho indicador, se analizan las implicaciones y consecuencias residenciales que se derivan de sus resultados teniendo en cuenta para ello el funcionamiento del propio mercado inmobiliario y la configuración de los distintos sistemas de tenencia y promoción de vivienda.

En base a la aplicación de estas premisas y dentro del análisis comparativo que se establece, se constata cómo en el periodo del *boom* inmobiliario los patrones de acceso a la vivienda y las tendencias en el comportamiento residencial de Cataluña y Madrid resultan ser muy similares como producto de la dinámica compartida que adoptan en ambas comunidades autónomas las políticas de vivienda, la evolución de los precios de la vivienda, la estructura del régimen de tenencia y los modos de producción de vivienda:

En primer lugar, a través de los gráficos de esfuerzo expuestos más adelante, se comprueba de forma estimativa la gran dificultad que entrañaba la compra de una vivienda en los años

precedentes al inicio de la crisis en el 2008, tanto en Cataluña como en Madrid, pero también la elevada desigualdad entre los distintos grupos poblacionales según fuera su intervalo de edad, su ocupación o su nacionalidad. Dicha desigualdad con relación al esfuerzo encuentra su justificación en el sistema liberal en donde se integran ambas comunidades y en donde el acceso a la vivienda está fuertemente correlacionado con los ingresos, reflejándose de este modo cómo son los grupos peor remunerados los que presentan mayores trabas de cara al acceso. Es decir, las diferencias salariales asociadas al mercado laboral se trasladan al ámbito residencial de tal forma que es lógico que, tanto en Cataluña como en Madrid, la compra de una vivienda sea con toda probabilidad más difícil cuanto más joven se es y cuanto menor sea el nivel de cualificación ocupacional, pero también cuando se es extranjero.

Ante el elevado esfuerzo que en general suponía la adquisición de una vivienda, en su mayoría de libre promoción, cabría esperar que el alquiler privado se hubiera consolidado como el régimen de tenencia alternativo, por lo menos de cara a aquellos grupos que poseen menos recursos económicos. Sin embargo, si bien es cierto que algunos de los grupos más desfavorecidos, como los jóvenes o los inmigrantes, alquilaban en mayor proporción que el resto, su preferencia por la propiedad parece seguir siendo una constante (Jurado, 2006: 6; Iriando y Rahona, 2009: 273). El escaso impulso y el coste elevado que presenta el alquiler privado en una sociedad de propietarios lo convierte en un régimen de tenencia poco rentable y atractivo, provocando que incluso aquellos individuos con menores recursos aspiren de forma general a la compra y vean en el alquiler como mucho una solución transitoria breve. Es el caso de parte de la población joven emancipada, que hasta conseguir una situación laboral más estable opta temporalmente por el alquiler. También los inmigrantes en su primera fase de asentamiento encuentran en el alquiler la única forma de alojamiento viable.

Pero ¿cómo consiguen acceder a la propiedad aquellos grupos peor situados socio-laboralmente en un contexto de gran encarecimiento de la vivienda? Al respecto es cierto que, dentro de las limitaciones que marcan los mecanismos estructurales, también el papel de las estrategias residenciales es fundamental ya que:

Los individuos y los hogares disponen en el transcurso de su vida de un mínimo de libertad de acción y de lucidez en sus prácticas residenciales (Bonvalet y Dureau, 2000: 69).

Estas estrategias implican recursos que vendrían determinados no solo de forma fundamental por los salarios, sino también por el tipo de hogar en donde se integra el individuo, por la existencia de ayudas familiares, ganancias patrimoniales, ahorros, presencia de redes sociales o conocimiento del mercado: por ejemplo, el retraso en la edad de emancipación se concibe como una estrategia mediante la cual se busca el acceso directo a la propiedad, siendo el recurso utilizado la prolongación de la estancia en la vivienda paterna. En cualquier caso, buena parte de los recursos de los que se sirven los individuos vienen dados indirectamente



tamente por su propia posición en la estructura social (educación, renta, ahorros, etc.), por lo que al final el margen de maniobra de los grupos sociales más desfavorecidos para acceder a la propiedad acaba siendo más limitado. Cabe entonces considerar que, en la etapa del *boom* inmobiliario, las facilidades hipotecarias fueron un factor fundamental de acceso a la compra para buena parte de los hogares más desfavorecidos.

En segundo lugar, si se presta atención a la evolución experimentada de 2002 a 2006, ambas comunidades autónomas sufren además un aumento generalizado de los obstáculos a la hora de acceder a la vivienda en propiedad, de modo que se ven afectados todos los grupos de edad, nacionalidad y categorías ocupacionales. Como causa directa que mejor explica el agravamiento en las condiciones de acceso se encuentra el gran incremento que experimentan los precios de la vivienda: según la Sociedad de Tasación, entre 2002-2006 el precio de la vivienda se incrementó en Cataluña y en Madrid un 69 y un 61%, respectivamente, cifras que contrastan con el crecimiento del IPC, que se situó para ese mismo periodo en un 13%. Por tanto, a pesar de que la Encuesta de Estructura Salarial constata incrementos salariales en el periodo 2002-2006 (exceptuando el caso de los extranjeros), su efecto positivo como mecanismo que contrarresta la subida de precios ha sido exiguo, siendo los grupos peor remunerados los que más sufren el aumento de su esfuerzo en tanto en cuanto sus ganancias en términos absolutos son bastante más bajas que las del resto de categorías. Según la Encuesta de Estructura Salarial, en 2002 el sueldo bruto mensual que recibía de media un joven de 20 a 29 años en Cataluña y Madrid era de 1.267 y 1.298 euros, respectivamente, cifras que contrastan fuertemente con los salarios medios percibidos por una persona de entre 50 y 59 años de 2.161 y 2.448 euros. Para el mismo año, un trabajador no cualificado obtenía de media en Cataluña y Madrid un sueldo mensual de 1.012 y 904 euros respectivamente, mientras que un directivo recibía 4.839 y 5.737 euros. Por nacionalidad, un español percibía de media 1.740 y 1.957 euros brutos al mes en Cataluña y Madrid, mientras que para un extranjero la cifra se reducía a 1.434 y 1.439 euros en cada región correspondientemente. Ahora bien, el hecho de que sean los grupos peor remunerados los que más sufren la subida de precios no ha implicado que la desigualdad en el esfuerzo entre los diferentes grupos de edad, nacionalidad u ocupación haya aumentado en el periodo de auge inmobiliario analizado ya que, si se calcula tanto la desviación típica como la diferencia proporcional del esfuerzo de cada categoría con respecto del resto, en 2002 y 2006 se comprueba que, en general, las distancias por edad y por ocupación tienden a disminuir tanto en Cataluña como en Madrid, aumentando por contra la desigualdad en el esfuerzo por nacionalidad (cuadros 5.2, 5.3 y 5.4).

Por otro lado, el gran aumento generalizado de las dificultades, para acceder a la propiedad, conduciría de forma lógica a pensar que cada vez existe un mayor porcentaje de personas que no puede comprar una vivienda y que por tanto se ven destinadas con dificultad a alquilar en un mercado escaso, costoso y deteriorado, o a emprender otras estrategias residenciales como la de prolongar aún más la convivencia con los padres en el caso de los jóvenes. Sin embargo, se da la paradoja de que el régimen de propiedad, lejos de dis-

minuir, ha seguido en general ganando terreno hasta el 2008, año en el que comienza la crisis y el alquiler privado tiende a repuntar. Tal y como muestra la Encuesta de Condiciones de Vida, en los años 2004 y 2006 se experimenta mayoritariamente un crecimiento de la propiedad en todos los grupos de edad, tanto en Cataluña como en Madrid.

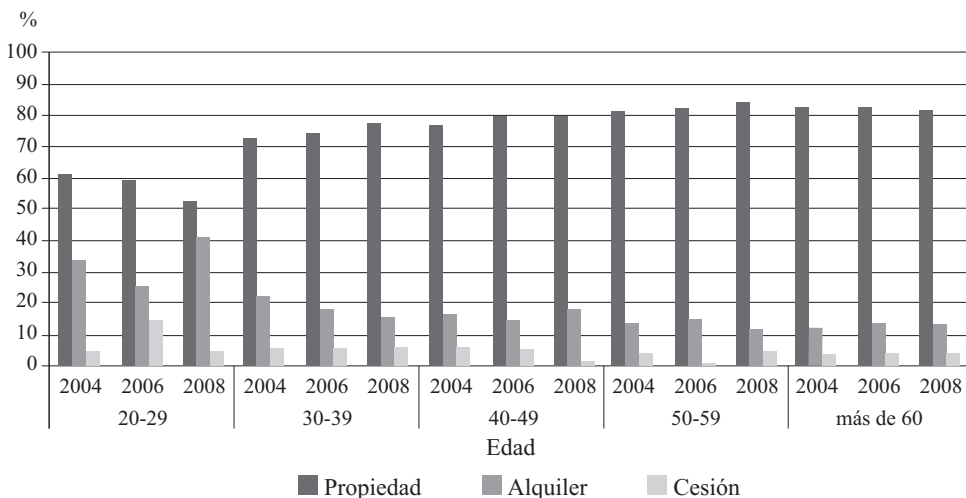


Figura 5.11. Régimen de tenencia según la edad (2004-2006-2008, Cataluña).  
Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida.

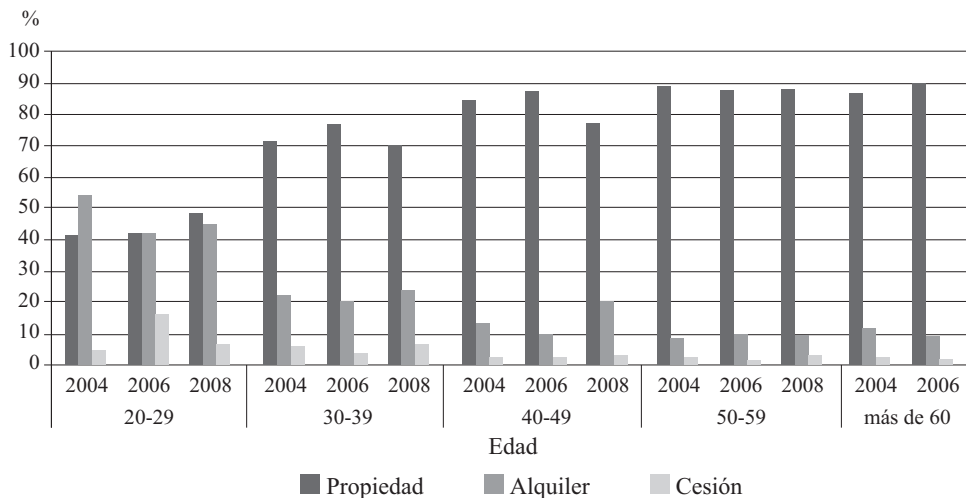


Figura 5.12. Régimen de tenencia según la edad (2004-2006-2008, Madrid).  
Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida.

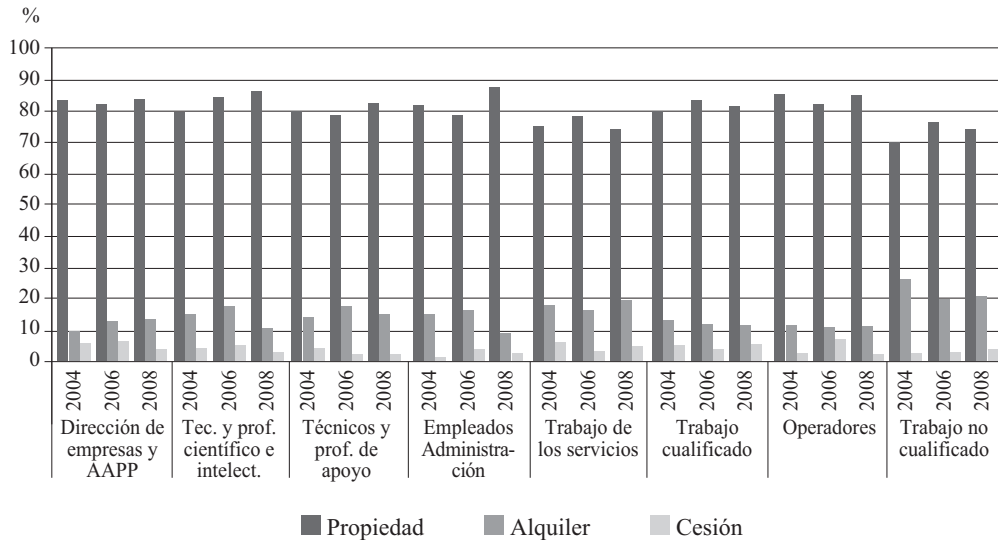


Figura 5.13. Régimen de tenencia según la ocupación (2004-2006-2008, Cataluña).

Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida.

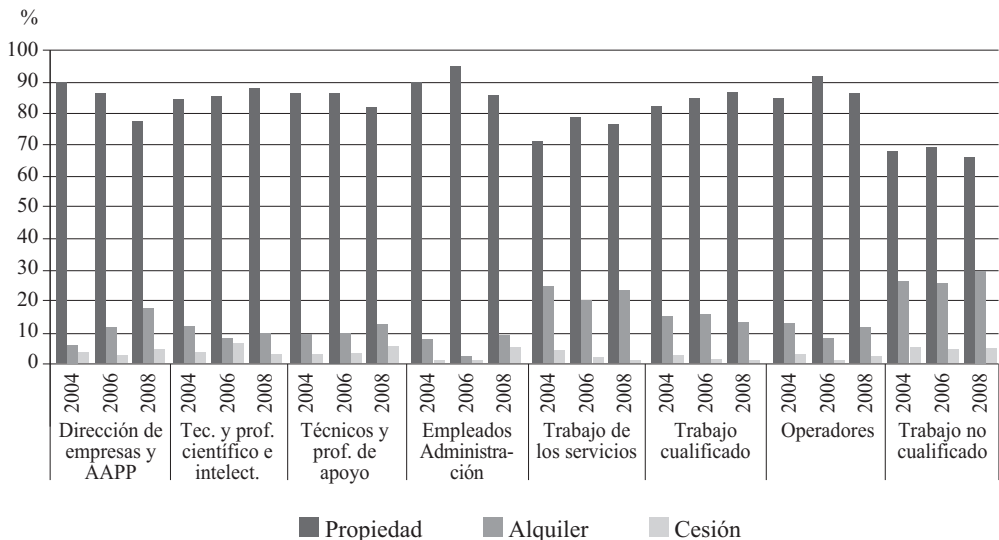


Figura 5.14. Régimen de tenencia según la ocupación (2004-2006-2008, Madrid).

Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida.

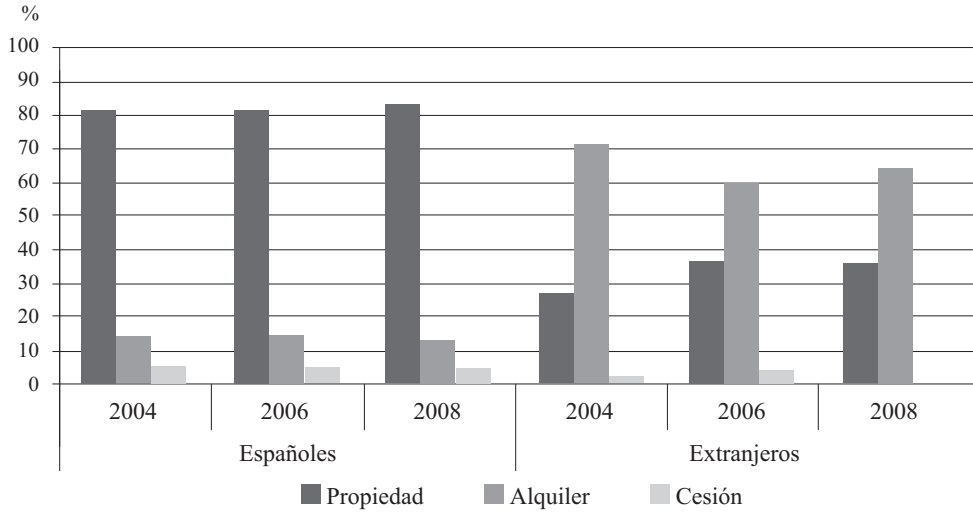


Figura 5.15. Régimen de tenencia según la nacionalidad (2004-2006-2008, Cataluña).

Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida.

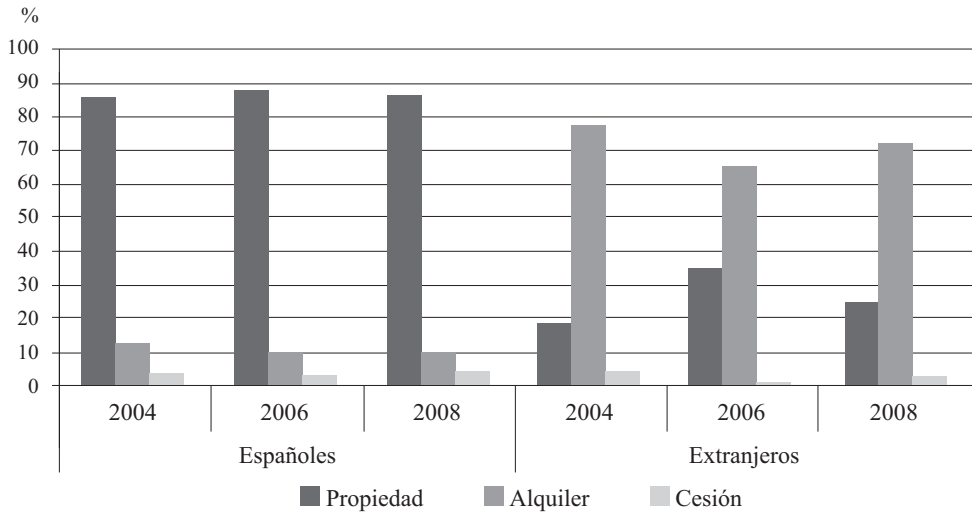


Figura 5.16. Régimen de tenencia según la nacionalidad (2004-2006-2008, Madrid).

Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida.

Ante la incongruencia que plantea el ascenso mayoritario de la propiedad tanto en Cataluña como en Madrid, se podría incidir de nuevo en el papel decisivo que desempeñan las estrategias de los individuos, por ejemplo, a través de su localización en zonas más baratas, como son ciertas áreas centrales degradadas, barrios cada vez más periféricos o la adquisición de viviendas en peores condiciones. Sin embargo, en un contexto en donde de media el esfuerzo ha pasado de ser un 61,4% en 2002 a un 83,6% en 2006 para el caso de Cataluña y de un 58,5 y 77,11% en Madrid, sería como poco milagroso afirmar que han sido las estrategias de los individuos las que han conseguido sortear las adversidades derivadas de la coyuntura inmobiliaria y a sus expensas seguir aumentando el peso de la propiedad. De hecho, por muy válidas que hayan resultado ser las estrategias de la población ante el gran encarecimiento del precio de la vivienda, se hace imposible ignorar que la clave al continuo aumento de la propiedad respondía de forma fundamental a la consolidación de un sistema financiero cada vez más flexible y generoso (descenso de tipos de interés, aumento de los plazos de amortización y aumento del crédito al comprador), el cual permitió la compra masiva a costa de un gran sobreendeudamiento en las familias que en muchos casos ha supuesto una tragedia.

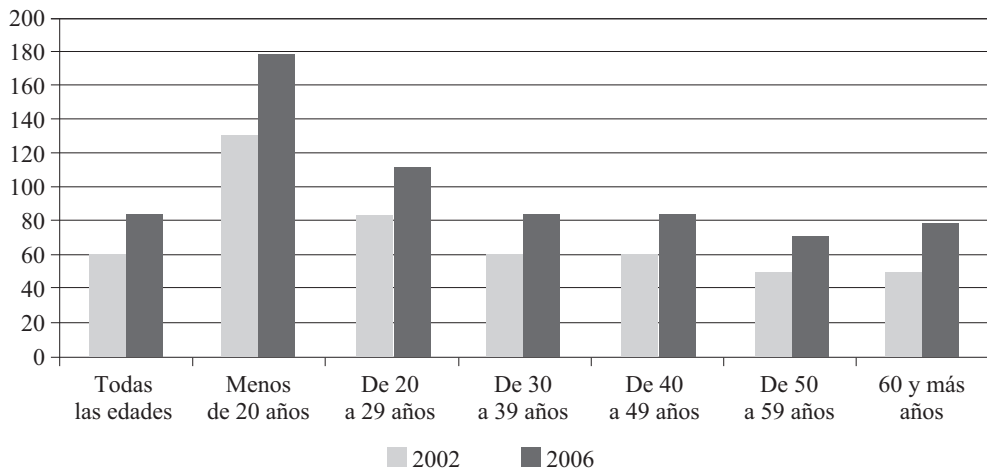


Figura 5.17. Evolución del esfuerzo por edad (2002-2006, Cataluña).

*Fuente:* Sociedad de Tasación, Encuesta de Estructura Salarial, Banco de España.

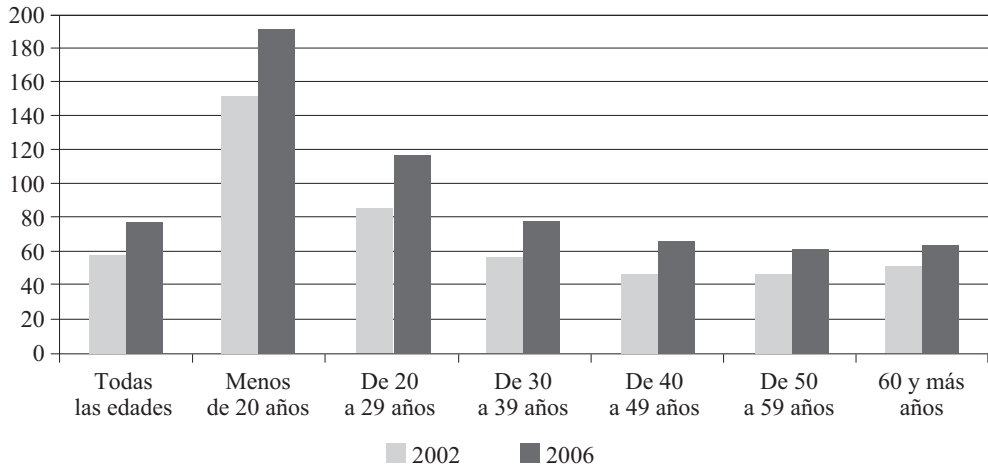


Figura 5.18. Evolución del esfuerzo por edad (2002-2006, Madrid).

Fuente: Sociedad de Tasación, Encuesta de Estructura Salarial, Banco de España.

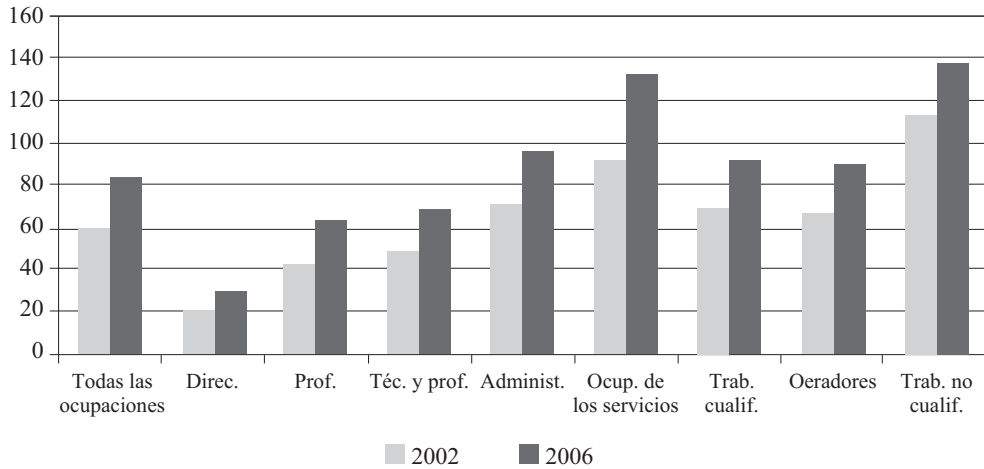


Figura 5.19. Evolución del esfuerzo por ocupación (2002-2006, Cataluña).

Fuente: Sociedad de Tasación, Encuesta de Estructura Salarial, Banco de España.

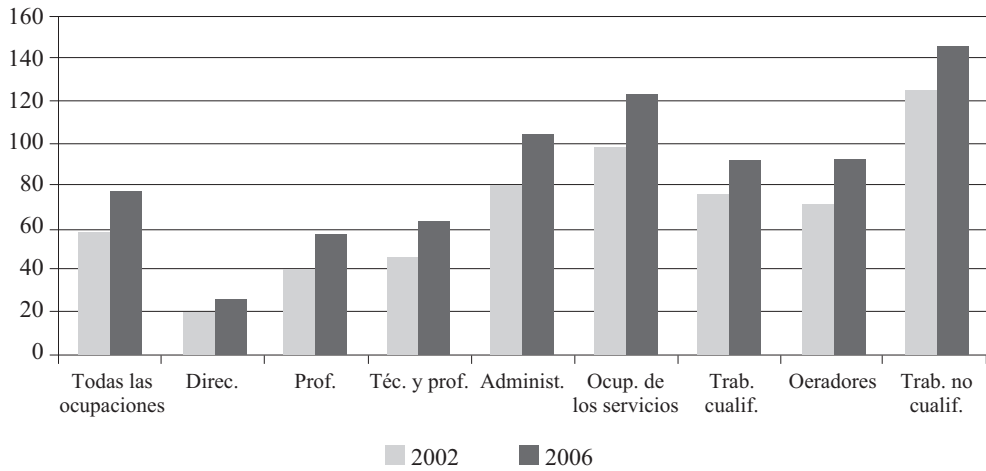


Figura 5.20. Evolución del esfuerzo por ocupación (2002-2006, Madrid).  
Fuente: Sociedad de Tasación, Encuesta de Estructura Salarial, Banco de España.

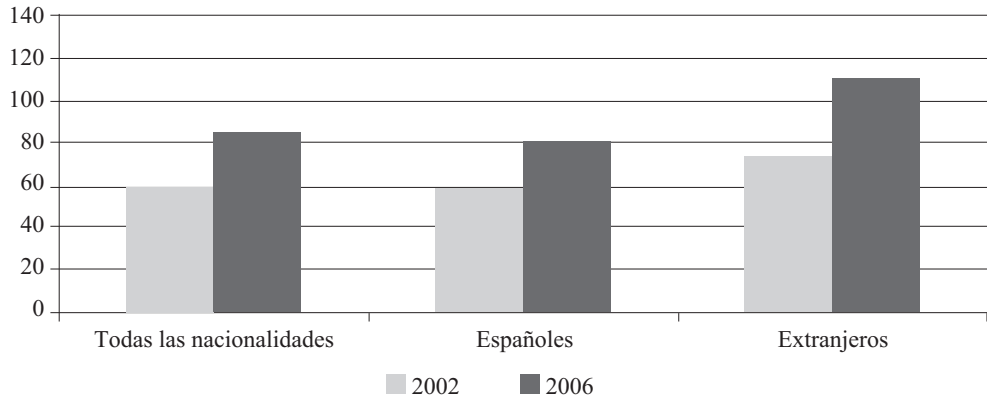


Figura 5.21. Evolución del esfuerzo por nacionalidad (2002-2006, Cataluña).  
Fuente: Sociedad de Tasación, Encuesta de Estructura Salarial, Banco de España.

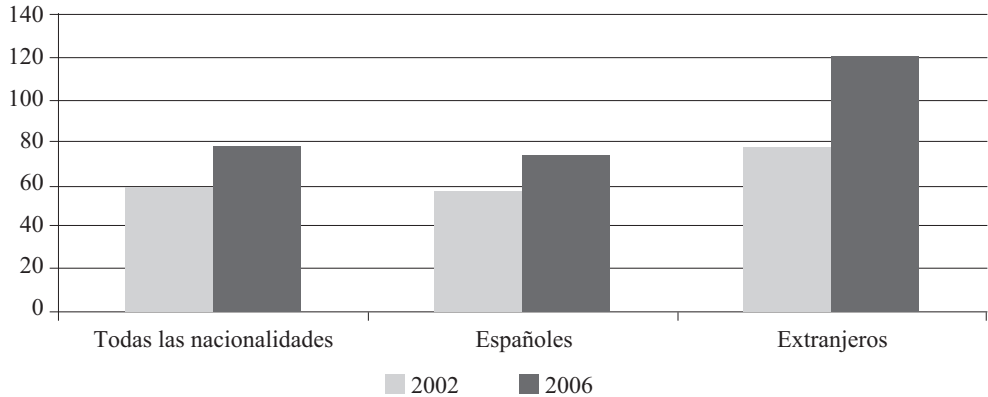


Figura 5.22. Evolución del esfuerzo por nacionalidad (2002-2006, Madrid).

Fuente: Sociedad de Tasación, Encuesta de Estructura Salarial, Banco de España.

Cuadro 5.2. Evolución de la desigualdad en el acceso a la vivienda de cada uno de los grupos de edad con respecto al resto. Diferencias 2002-2006. Cataluña

Edad	De 20 a 29 años	De 30 a 39 años	De 40 a 49 años	De 50 a 59 años	60 y más años
Menos de 20 años	3%	-3%	-6%	-10%	-31%
De 20 a 29 años		-5%	-7%	-9%	-22%
De 30 a 39 años			-1%	-3%	-13%
De 40 a 49 años				-1%	-1%
De 50 a 59 años					10%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de esfuerzo.

Cuadro 5.3. Evolución de la desigualdad en el acceso a la vivienda de cada uno de los grupos de edad con respecto al resto. Diferencias 2002-2006. Madrid

Edad	De 20 a 29 años	De 30 a 39 años	De 40 a 49 años	De 50 a 59 años	60 y más años
Menos de 20 años	-10%	-18%	-24%	-17%	11%
De 20 a 29 años		-2%	-4%	1%	17%
De 30 a 39 años			-1%	2%	12%
De 40 a 49 años				3%	-7%
De 50 a 59 años					-10%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de esfuerzo.



Cuadro 5.4. Evolución de la desigualdad en el acceso a la vivienda de cada una de las ocupaciones con respecto al resto. Cataluña

	<i>Tec. y prof. científ. e intelectuales</i>	<i>Técnicos y prof. de apoyo</i>	<i>Empeados tipo administ.</i>	<i>Trabaj. cualificados</i>	<i>Trabaj. de los servicios</i>	<i>Operadores de instalac., maquinaria</i>	<i>Trabaj. no cualificados</i>
Dirección de las empresas y admin.	18%	4%	-1%	22%	-9%	-1%	-56%
Tec. y prof. científ. e intelectuales		-8%	-14%	-8%	-17%	-13%	-47%
Técnicos y prof. de apoyo			-3%	6%	-6%	-3%	-28%
Empleados de tipo administrativo				7%	3%	0%	-16%
Trabajadores de los servicios					11%	7%	-18%
Trabajadores cualificados						-3%	-13%
Operadores de instalaciones, maquinaria							-18%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de esfuerzo.

Cuadro 5.5. Evolución de la desigualdad en el acceso a la vivienda de cada una de las ocupaciones con respecto al resto. Madrid

	<i>Tec. y prof. científ. e intelectuales</i>	<i>Técnicos y prof. de apoyo</i>	<i>Empeados tipo administ.</i>	<i>Trabaj. cualificados</i>	<i>Trabaj. de los servicios</i>	<i>Operadores de instalac., maquinaria</i>	<i>Trabaj. no cualificados</i>
Dirección de las empresas y admin.	22%	8%	-19%	-30%	-34%	-15%	-81%
Tec. y prof. científ. e intelectuales		-8%	-25%	-38%	-34%	-25%	-66%
Técnicos y prof. de apoyo			-10%	-19%	-19%	-11%	-41%
Empleados de tipo administrativo				-1%	7%	2%	-16%
Trabajadores de los servicios					4%	-3%	-9%
Trabajadores cualificados						-5%	-8%
Operadores de instalaciones, maquinaria							-16%

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de esfuerzo.

Cuadro 5.6. Evolución de la desigualdad en el acceso a la vivienda entre españoles y extranjeros. Cataluña

Nacionalidad	Extranjeros
Españoles	14%

Cuadro 5.7. Evolución de la desigualdad en el acceso a la vivienda entre españoles y extranjeros. Madrid

Nacionalidad	Extranjeros
Españoles	28%

Si se atiende los resultados reflejados por la evolución del esfuerzo de acceso a la propiedad, considerando el periodo de crisis, se comprueba que existe una bajada generalizada del mismo en el periodo 2006-2010 como consecuencia de la tremenda bajada de los precios de la vivienda y los intereses hipotecarios. Sin embargo, los datos reflejados por el indicador del esfuerzo no dejan de ser aparentes si se tienen en cuenta factores como el endurecimiento de las condiciones para adquirir un préstamo hipotecario, el aumento de los precios al consumo y el ascenso de las tasas de paro.

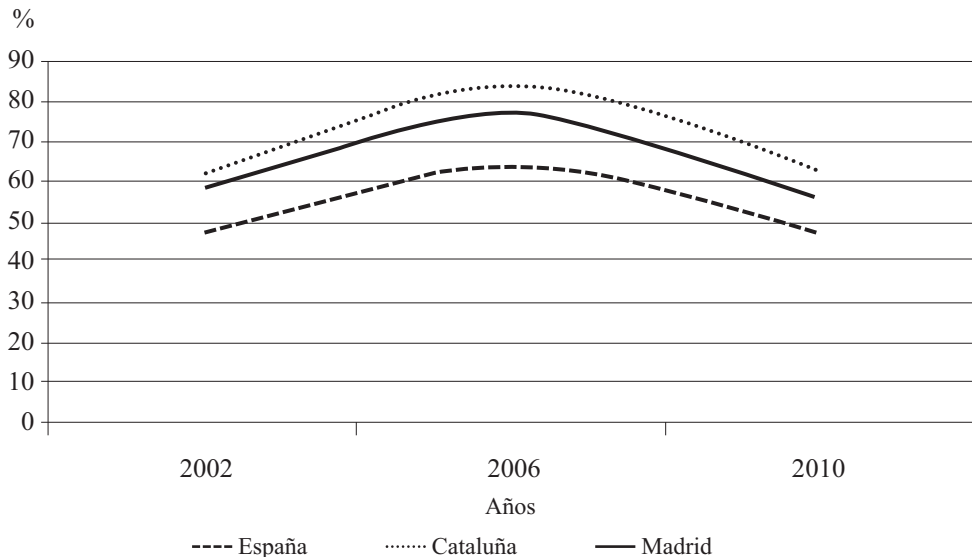


Figura 5.23. Evolución del esfuerzo medio de acceso a la propiedad.

Fuente: Sociedad de Tasación, Encuesta de Estructura Salarial, Banco de España.

Por otro lado, si bien en la época del *boom* se asistía a una reducción de la desigualdad en el esfuerzo de acceso a la vivienda, el período actual de crisis apunta hacia un aumento de la desigualdad en el acceso a la vivienda basado en el distanciamiento de los grupos sociales más desfavorecidos, que ven más empeoradas sus condiciones de acceso. Esto se debe, por un lado, a que sus cifras de esfuerzo no mejoran en apariencia tanto y, por otro, a la mayor incidencia que tienen las tasas de paro entre ellas.

*Cuadro 5.8. Evolución de la tasa de paro por edad*

<i>Ámbito territorial</i>	<i>Edad</i>	<i>2006</i>	<i>2012</i>
España	Menores de 25 años	17,92	52,16
	De 25 a 54 años	7,55	23,57
	De 55 y más años	5,44	17,07
Cataluña	Menores de 25 años	14,66	50,68
	De 25 a 54 años	5,87	20,98
	De 55 y más años	3,93	15,73
Madrid	Menores de 25 años	14,56	48,56
	De 25 a 54 años	5,55	17,35
	De 55 y más años	4,38	13,4

*Fuente:* EPA.

*Cuadro 5.9. Evolución de la tasa de paro por nacionalidad*

<i>Ámbito territorial</i>	<i>Nacionalidad</i>	<i>2006</i>	<i>2012</i>
España	Española	8,03	23,11
	Extranjera	12,9	38,6
Cataluña	Española	5,51	19,13
	Extranjera	12,4	43,75
Madrid	Española	5,78	16,04
	Extranjera	8,95	32,94

*Fuente:* EPA.

El crecimiento de las tasas de paro permite no solo obtener una visión más real acerca de los graves problemas de acceso a la vivienda libre durante el periodo de crisis, sino que también permite corroborar cómo se asiste a un aumento de la desigualdad en el

acceso como consecuencia de la mayor incidencia que tiene el paro entre los sectores de población peor remunerados (jóvenes e inmigrantes).

Los acuciantes problemas de acceso libre a la propiedad se unen a la problemática de aquellos hogares que se habían endeudado en la época del *boom* inmobiliario que, en el mejor de los casos, han visto tremendamente reducido el valor de su vivienda. A esto hay que añadir las tremendas dificultades con las que se encuentran las familias para hacer frente a los pagos de la hipoteca como consecuencia fundamental de los altos índices de desempleo en España. Tanto es así que la tasa de morosidad hipotecaria no ha parado de crecer (en el año 2012 la mora hipotecaria de los hogares superaba ya el 3%, según el Banco de España), con la consecuencia de verse no solo en la situación de ser embargado y desahuciado por la entidad financiera, sino también de realizar los pagos correspondientes al valor diferencial que tenía la vivienda en el momento en el que se compró.

Al igual que sucedía en el esfuerzo de acceso a la vivienda libre en propiedad, el porcentaje de hogares con retrasos en el pago de gastos relacionados con la vivienda principal (hipoteca o alquiler, recibos de gas, electricidad, comunidad...) resulta ser mucho más elevado entre los jóvenes y los extranjeros.

*Cuadro 5.10. Porcentaje de hogares con pagos pendientes relacionados con la vivienda según la edad (España, 2008)*

<i>Edad</i>	<i>Hogares con pagos pendientes (%)</i>
De 16 a 29 años	11,7
De 30 a 44 años	8
De 45 a 64 años	5,3
65 años o más	1

*Fuente:* Encuesta de Condiciones de Vida.

*Cuadro 5.11. Porcentaje de hogares con pagos pendientes relacionados con la vivienda según la nacionalidad (España, 2008)*

<i>Nacionalidad</i>	<i>Hogares con pagos pendientes (%)</i>
España	4,9
Resto de Europa	11,5
Resto del mundo	19,9

*Fuente:* Encuesta de Condiciones de Vida.

## **5.4. Conclusiones**

A través del análisis de las políticas de vivienda, así como del carácter que adoptan los sistemas de tenencia y las formas de producción, se ha demostrado no solo que, tanto Cataluña como Madrid, presentan unos patrones residenciales comunes que son producto del sistema de provisión residencial liberal-familiarista en donde se integran, sino también cómo, en consecuencia, las condiciones de acceso a la vivienda de los distintos grupos sociales estudiados resultan ser bastante similares entre ambas regiones.

Como resultado principal de los altos precios de la vivienda durante la época del *boom* inmobiliario, ambas comunidades autónomas registran en 2002 grandes dificultades con respecto al esfuerzo medio de compra, pero también marcadas desigualdades entre los distintos grupos de edad, ocupación y nacionalidad, que vienen a reflejar el impacto diferencial que provoca el funcionamiento de un mercado libre de vivienda según sean los recursos económicos que se posean. De esta forma, cuanto menor sea la remuneración salarial, mayor probabilidad de encontrar obstáculos para acceder a una vivienda, siendo por tanto, los jóvenes, los menos cualificados y los extranjeros los que de forma estimativa mayor esfuerzo debían realizar.

Del mismo modo, si se atiende a la evolución, se constata cómo en el periodo 2002-2006 se asiste, tanto en Cataluña como en Madrid, a un crecimiento considerable del esfuerzo medio de compra como fruto de la fuerte subida en los precios de vivienda. Este aumento del esfuerzo se traslada a todas las categorías que componen los grupos sociales estudiados, aunque lógicamente los más afectados por dicho crecimiento en las dificultades de compra son los grupos de menores recursos económicos. Sin embargo, ello no implica un aumento generalizado de la desigualdad en el esfuerzo de compra ya que de hecho, a excepción de la nacionalidad, las diferencias en función de la edad y la ocupación tienden a reducirse como consecuencia de la disminución de las distancias que separan a los grupos mejor posicionados (adultos y directivos y profesionales) de los más desfavorecidos (jóvenes y ocupaciones de baja cualificación).

Paradójicamente, el aumento del esfuerzo no ha sido incompatible con el crecimiento continuado del peso de la propiedad ya que, hasta la llegada de la crisis en 2008, la flexibilidad del sistema financiero permitió y potenció, a costa de un gran endeudamiento, vivir el sueño de ser propietarios que en muchos casos se ha tornado en una pesadilla.

Con la llegada de la crisis, el esfuerzo de acceso a la propiedad registra un descenso artificial que responde a la acentuada bajada en los precios de la vivienda y los intereses hipotecarios. Sin embargo, si se sopesa el endurecimiento de las condiciones para adquirir un préstamo, el aumento de los precios y el alarmante ascenso de las tasas de paro, el resultado es un fuerte aumento del esfuerzo y de las problemáticas de acceso a la vivienda que requieren una respuesta eficiente por parte de las políticas de vivienda. En este sentido la garantía del acceso a una vivienda asequible va más allá de medidas puntuales como la supresión de la desgravación fiscal por compra, siendo necesaria la implemen-

tación de otras medidas estructurales que vayan encaminadas hacia la potenciación de un sistema de tenencia más equilibrado y dirigido hacia la promoción de vivienda social y en alquiler.

## **Bibliografía**

- Bonvalet, C. y Dureau, F. (2000). “Los modos de habitar: unas decisiones condicionadas”; en *Metrópolis en movimiento, una comparación internacional*. Alfaomega Colombiana, pp. 69-87.
- Esping-Andersen, G. (1990). *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Cambridge: Polity Press.
- Flaquer, L. (2004). “La articulación de la Familia y el Estado de Bienestar en los países de la Europa del sur”. *Papers*, 73: 27-58.
- Iriondo, I. y Múgica, M. (2009). “Vivienda y condiciones de vida de los inmigrantes en España”. *Revista del Ministerio de Trabajo e Inmigración*, 80: 269-291.
- Jurado, T. (2006). “El creciente dinamismo familiar frente a la inflexibilidad del modelo de vivienda español”. *Cuadernos de información económica*, 193: 117-126.
- Leal, J. (2005). “El Estado de Bienestar y la política de vivienda en España”. *Observatorio Joven de Vivienda en España (OBJOVI), Anuario 2005*: 10-14.
- (2006). “Distribución del espacio residencial y localización de la población española”, en Fernández Cordón, J. A. y Leal, J. (Coords). *Análisis territorial de la demografía española. 2006*. Madrid: Fundación Abril Martorell, pp. 451-487.
- Raquel Rodríguez, A. (2010). “La Política de Vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y retos”. *Revista INVI*, 69: 125-159.