

POLÍTICAS DE VIVIENDA Y MODELO RESIDENCIAL:

CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE INMOBILIARIO INFRAUTILIZADO COMO PRODUCTO DE LAS MEDIDAS LEGISLATIVAS DESARROLLADAS EN ESPAÑA DURANTE LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XX.

Autor:

JUAN FRANCISCO FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ

Institución:

UNIVERSIDAD DE SEVILLA

INTRODUCCIÓN

La estrecha relación que desde mitad del siglo XX se establece entre “sector de la construcción” y “desarrollo económico del país¹” configura las características del actual parque residencial español. Bajo unas políticas tendentes al fomento de la producción de vivienda libre como objeto de inversión, y criterios de planificación y ordenación territorial de olvido de la ciudad consolidada y concentración de esfuerzos financieros en nuevos crecimientos y consumos de suelo, el parque inmobiliario nacional presenta en la actualidad un elevado porcentaje de viviendas no principales, secundarias o vacías² que, ya sea por cuestiones de antigüedad, localización o dinámicas de mercado, permanecen inutilizadas mientras un amplio sector de la población no puede acceder a las mismas.

Ante este fenómeno de consecuencias altamente negativas y en un momento clave para impulsar un cambio de estas tendencias, comunes durante los diferentes ciclos político-económicos de las últimas décadas, llevaremos a cabo una revisión de las principales medidas legislativas desarrolladas en nuestro entorno en materia de vivienda en el periodo entre el desarrollismo y los años pre-estallido de la burbuja inmobiliaria para, desde el conocimiento del tipo de parque generado por las mismas, extraer las claves que definan las líneas estratégicas que deberán regir la legislación y programación residencial con el fin de garantizar el derecho a la vivienda como bien de uso y no de cambio, satisfaciendo la demanda de los hogares al margen de fines especulativos o de mercado.

EVOLUCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA EN ESPAÑA. DEL DESARROLLISMO AL ESTALLIDO DE LA BURBUJA

Durante las décadas de los 40-50 España sufre una situación de déficit residencial vinculada al mal estado de la económica del país tras la guerra civil y el bloqueo económico generada por la segunda guerra mundial, lo que minimiza la tasa de construcción de viviendas en un momento de fuerte demanda por el éxodo masivo de la población del campo a la ciudad.

Ante esta situación en 1959 se pone en marcha el *Plan de Estabilización*, destinado a reactivar la economía nacional mediante medidas como la congelación de sueldos, contención del crédito y gasto

público, la no emisión de deuda pública y la atracción de inversiones extranjeras³. De esta forma, y una vez alcanzados los objetivos del plan, se iniciará una etapa de crecimiento económico, el desarrollismo, en un momento de fuerte precarización de las condiciones de vida de los ciudadanos.



Primer crecimiento en la periferia de Madrid. El Pozo del Tío Raimundo. Años 50

Se pone en marcha entonces el *Plan Nacional de Vivienda 1961-1975*⁴, destinado a aumentar la tasa de construcción con el fin de disminuir el déficit de vivienda existente, crear empleo, dinamizar el sector de la construcción y el turismo.

El aumento de las rentas familiares y la flexibilización del acceso al crédito por las mejoras de condiciones de financiación hacen crecer la demanda de viviendas. Se consolidan barrios surgidos en la periferia, los denominados polígonos, generalmente de baja calidad y vinculados a procesos de segregación social y espacial, y en paralelo surgen, dado el buen momento económico, incipientes fenómenos de especulación inmobiliaria.

Por ello, y aunque las previsiones del plan daban mayor peso a la vivienda protegida, privada generalmente aunque también pública, el dinamismo del sector acabó por potenciar la compra de vivienda libre, lo que originó un cambio de tendencia del régimen de tenencia del parque residencial español, del alquiler a la propiedad⁵.



Desarrollo urbano de las periferias. Barrio del Pilar. Madrid. Años 70

La inestabilidad política generada en España tras la muerte de Franco (1975), y las crisis del petróleo del 73 y 79, rompen con el periodo de expansión y dan paso a un ciclo de recesión económica; aumento del paro, disminución de las rentas y encarecimiento de la producción. El sector de la construcción se verá directamente afectado en un momento en el que el problema no es de déficit sino de acceso⁶.

Se pone en marcha entonces el *Plan Trienal de Vivienda 1981-1983* con el objetivo de fomentar la construcción de vivienda de protección oficial y facilitar el acceso a la vivienda a la población más desfavorecida, al mismo tiempo que dinamizar el sector de la construcción y crear empleo. Sin embargo, la mala situación económica hizo que solo las clases medias tuvieran capacidad de acceso, quedando excluidos los sectores más vulnerables⁷.

A partir de 1985, con la entrada en la Comunidad Económica Europea, se inicia una nueva fase expansiva. Se aprueban medidas liberalizadoras, como la atracción de inversores extranjeros que reactiven la economía, y se aprueba el conocido como “Decreto Boyer” de liberalización del mercado del Alquiler (1985), que busca impulsar el sector de la construcción levantando la congelación de alquileres, lo que hace subir los precios y alienta nuevamente a la compra⁸.

Tras la transferencia de competencias en materia de vivienda del Estado a las comunidades autónomas (1988), el *Plan Nacional de Vivienda 1992-1995* busca regular el reparto en la gestión de actuaciones protegibles entre las diferentes administraciones, centrando éstas en la compra y urbanización de suelo para la posterior edificación de viviendas.

A partir de la segunda mitad de la década de los 90 se inicia una etapa de desregularización de medidas en favor del mercado, como la ayuda para la compra de vivienda, bajada de tipos de interés, desgravación fiscal y facilitación de las condiciones de financiación, que junto a la liberalización del precio del suelo

(*Ley del Suelo de 1998*), tendrá como consecuencia un espectacular aumento de las tasas de construcción de vivienda.

Se inicia un ciclo (1997-2007) de aumento de la producción de vivienda libre, revalorizada como bien de inversión y en propiedad como único régimen de tenencia, sin contrapeso público con el que regular los precios o las condiciones de acceso. Surgen modelos de crecimiento residencial en segunda y tercera periferia, urbanizaciones deslocalizadas y construcción ilimitada que olvida la ciudad consolidada en favor de nuevos consumos de suelo y búsqueda de rentabilidad.

EL PARQUE RESIDENCIAL ESPAÑOL COMO PRODUCTO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS

A la vista de la evolución de las políticas de vivienda desarrolladas en España en los últimos 50 años, y de las consecuencias derivadas de los diferentes periodos de crecimiento y recesión económica en el sector, podemos dibujar un perfil del parque nacional existente⁹, caracterizándolo como: Cuantitativo, vinculado al crecimiento económico y la creación de empleo; de vivienda libre en propiedad, bajo iniciativas de facilitación fiscal a la compra sin un mercado de alquiler alternativo, estable y con garantía de permanencia para los inquilinos; con un inexistente parque público, que se abandona en época de bonanza en favor de la vivienda libre y al que solo pueden acceder las rentas medias en época de crisis; con precios de suelo y vivienda inaccesibles, dada la expectativa de revalorización constante y mejora de las condiciones de financiación que posibilitan una mayor generación de beneficios; e infrautilizado, por la proliferación de viviendas vacías surgidas tras el estallido de la burbuja y ante la falta de acceso al crédito de amplios sectores de la población, que se ven afectados por problemas de exclusión residencial, morosidad y desahucios.

Centrándonos en este fenómeno, el de la vivienda vacía, señalaremos que España cuenta con más de 7 millones de viviendas no principales, de las que 3.5 millones permanecen vacías, según datos del Censo de Población y Vivienda 2011 publicados por el INE¹⁰.

Si en 1950 el 94,2% de las viviendas que existían en España eran utilizadas como residencia principal, hoy tan solo representan el 71.7%, siendo el 14.6% viviendas secundarias y el 13.70% viviendas vacías, cuando según estándares europeos el stock técnico razonable¹¹ estaría en torno al 3-5%.

Comparando estos datos con los del anterior censo (2001), observamos que en estos 10 años se ha producido un aumento del 27.5% en las viviendas principales, del 0.80% en las secundarias, y del 10.8% en las vacías¹². El incremento de población en este mismo periodo, sin embargo, ha sido del 14.60%, menor no solo que el incremento total del número de viviendas, sino que el de las principales, lo que evidencia un sobredimensionamiento del parque en relación a la formación de nuevos, que habría que matizar por la reducción del número medio de miembros por hogar que pasa de 2.86 en 2001 a 2.58 en 2011¹³.

Respecto al régimen de tenencia, si bien la propiedad sigue siendo la modalidad más extendida, se observa un ligero descenso en esa tendencia en la última década (pasa del 82.2% al 78.9%). El número de viviendas principales con pagos pendientes, hipotecas generalmente, casi se ha duplicado en este tiempo (de tres a seis millones), y el de viviendas totalmente pagadas ha disminuido un 2.4%¹⁴. Por su parte las viviendas en alquiler han aumentado respecto al censo anterior, del 11.4% al 13.5% del total del parque, quedando aún muy por debajo de estándares europeos, al igual que el parque público de alquiler que solo representa un 1.5% del total¹⁵.

Centrándonos en la edad del parque residencial español podemos señalar que el mayor porcentaje de viviendas principales se sitúa entre las construidas entre 1961 y 2001. Del total de viviendas principales, el 80.5% tienen menos de 50 años¹⁶. Respecto a las viviendas vacías el 21.4% tienen menos de 10 años, y el 29.7% más de 50, lo que supone que más de la mitad de las viviendas vacías se concentran entre las

más antiguas y las más nuevas¹⁷, pudiendo vincularse este hecho a situaciones de mala calidad o inadecuación en el caso de las primeras, o desfases de primera ocupación que mantienen vacantes viviendas recién construidas, en el caso de las segundas.

En cuanto a su estado de conservación puede asociarse de manera general a las viviendas principales con un buen estado (el 92.5% del total), mientras que en las vacías encontraremos una mayor oscilación, con el 83% en buen estado, el 10.5% en estado deficiente y el restante 4.5% en mal estado o ruinoso¹⁸.

Si bien es cierto que resulta difícil definir un patrón de comportamiento en cuanto a localización de la vivienda vacía en nuestro país, sí que podemos de manera general señalar que las viviendas vacías construidas antes de 1961 suelen concentrarse en mayor medida en provincias interiores afectadas por situaciones de estancamiento o descenso de la población. Por su parte las viviendas vacías construidas después de 2001 se ubican por lo general en áreas con mayor dinamismo urbano y residencial, aunque no necesariamente en grandes ciudades, que proporcionalmente, aunque no en términos absolutos, son en las que menos aumenta el porcentaje de vivienda vacía en los últimos 10 años¹⁹. El tercer grupo al que haremos mención serán las viviendas construidas en la década de los 60, que concentran un 13.70% de vivienda vacía, y los 70, con un 16.20%²⁰, y que en este caso si suelen estar más vinculadas a primeras y segundas periferias de grandes aglomeraciones urbanas.

Sin embargo, como se ha señalado antes, el mayor porcentaje de vivienda vacía nueva se concentra en ciudades medias (20.000-100.000 habitantes), con gran desarrollo urbano durante los últimos años, importante aumento de población y fuerte demanda residencial²¹. Podemos entre éstos distinguir dos casos: Municipios medios vinculados a capitales de provincia, con una posición de centralidad regional o vinculadas a grandes ciudades que actúan como tercera o cuarta periferia; localidades costeras que han construido vivienda secundaria en exceso que, tras el estallido de la burbuja, pasan a engrosar el porcentaje de viviendas vacías municipal²². Ejemplo del primer casos son municipios como Manresa (Barcelona) con un 23.8% de vivienda vacía, Ames (Coruña) con un 23.2%, o Mairena del Alcor (Sevilla) con un 22.2%. Del segundo caso encontramos localidades como Torre-Pacheco (Murcia), con un 35.9% de vivienda vacía, Denia (Alicante) con un 31.3% o Adra (Almería) con un 25.8%.



Crecimiento en tercera periferia durante la última década. Mairena del Aljarafe (Sevilla), 2012

LINEAS ESTRATÉGICAS PARA EL DESARROLLO DE LEGISLACIÓN Y PROGRAMACIÓN RESIDENCIAL

A la vista del actual modelo residencial español y como búsqueda de alternativas a un sistema que lo vincula de manera directa con los ciclos económicos del país, con las oscilaciones que ello implica en el

sector, analizaremos cuáles serán las líneas de desarrollo de futuras políticas de vivienda capaces de generar un sector residencial al margen de las dinámicas de mercado.

Para ello es necesario apelar a la puesta en marcha de políticas de vivienda responsables, garantes de modelos de gestión residenciales en los que la ciudadanía y sus demandas, con el acompañamiento de la administración, ocupen el rol protagonista que hasta ahora han adoptado el mercado y los promotores inmobiliarios, para acabar con la asociación *Vivienda-Fuente de ingresos* y sacar a la vivienda del mercado y del fin de lucro, limitando también el nivel de endeudamiento de las familias y su exposición a las entidades financieras²³.

Resultará igualmente clave promover la facilitación del acceso a la vivienda mediante regímenes de tenencia alternativos a la propiedad, equiparando su fiscalidad y ofreciendo garantías de permanencia. Un sector alternativo a la propiedad fortalecido actuará como regulador para evitar, o al menos contener, fenómenos de especulación inmobiliaria.



Acción Protesta contra los Desahucios. Movimiento 15 M. Madrid. 2011

En esa línea, la conformación de un parque público de viviendas en alquiler garantizará que el sector público actúe como regulador de las oscilaciones del mercado, dando respuesta a las necesidades de la ciudadanía y garantizando el acceso a la vivienda a todos los sectores de la población.

Y dado el vasto stock infrutilizado existente en toda la geografía española, pero especialmente acuciante en municipios medios, con fuerte demanda residencial y caracterizados por la presencia de nuevos desarrollos residenciales actualmente vacantes, parece necesario que éstas medidas se vinculen con acciones orientadas hacia su puesta en uso²⁴ como primer recurso activo frente a nueva construcción y consumos de suelo.

De esta forma señalaremos como medidas de carácter general a poner en marcha por las diferentes administraciones y políticas públicas cuestiones como el fomento del alquiler de la vivienda vacía, mediante ayudas a inquilinos y propietarios, directas o en forma de desgravación fiscal o garantías para los propietarios del cobro de las rentas.

En la línea opuesta, la de la penalización²⁵ a la vivienda vacía, y atendiendo a medidas ya practicadas en otros países europeos, podemos hablar de la imposición de tasas sobre la vivienda vacía en municipios

con una demanda insatisfecha, yendo a parar a fondos de incentivación de puesta en carga de vivienda vacante, o la requisita gubernamental de ésta, generalmente a personas jurídicas, cuando no hayan puesto medios para su puesta en uso en municipios con déficit de vivienda asequible.

Resultaría de interés orientar esa puesta en uso de vivienda vacía hacia la creación de un parque público de viviendas que, a largo plazo, pudiera asumir las necesidades sociales existentes, ya sea por la compra de vivienda vacía a entidades privadas o particulares, acuerdos de cesión o requisita de las mismas.

En esa misma línea la implementación de modelos de co-gestión de ese parque de vivienda vacía recuperado, por parte de la ciudadanía o entidades intermedias sin ánimo de lucro, ayudaría a hacer frente al problema que para la administración supone la gestión del parque público, origen de esa tendencia general hacia el parque público en propiedad.

Entendiendo que la vivienda vacía es uno de los elementos que caracteriza el parque residencial actual, y considerándolo pieza clave en la definición de estrategias para garantizar el acceso a la vivienda de la población, resultará necesario, por otra parte, comenzar a cuantificarlo y cualificarlo bajo parámetros que superen la estadística. Solo un diagnóstico específico del parque existente en cada municipio o barrio permitirá definir estrategias concretas para su puesta en uso. Por ello, frente a la escala nacional o autonómica que hasta ahora hemos manejado, la escala local resultará clave en el desarrollo de futuras políticas, estrategias programáticas, de planificación urbana o gestión.

La escala municipal permitirá además una más fluida interacción entre los diferentes actores implicados en el proceso habitacional, incorporándose a la toma de decisión las demandas específicas de la ciudadanía, que participa del proceso.

Por tanto, como puntos clave para el desarrollo de las futuras políticas de vivienda podemos señalar, por una parte, la necesidad de una legislación nacional y autonómica vinculada al interés general y al margen de fines especulativos, que sirva como marco para el desarrollo de actuaciones destinadas a favorecer el acceso a la vivienda, poner en uso el parque de viviendas vacías, conformar un parque público de alquiler y fomentar regímenes alternativos de tenencia. Por otro lado será necesario desarrollar instrumentos de planificación, programación y gestión residencial eficaces, que bajo este marco permitan definir actuaciones concretas en ámbito local, vinculadas a un diagnóstico certero de las condiciones del parque y sujetas a la interacción entre actores y participación de la ciudadanía.

CONCLUSIONES

Hecho este análisis del modelo residencial español en base a las medidas legislativas desarrolladas durante los últimos 50 años, y propuestas las líneas que las políticas públicas deberían adoptar en materia de vivienda para invertir estas tendencias, podemos concluir que es necesario que estas medidas traten de abordar el problema de la vivienda en términos de derecho y no de beneficio económico, primando el interés general y la satisfacción de las demandas de los ciudadanos frente a intereses de mercado.

Las características del actual parque inmobiliario y la proliferación de vivienda vacía durante los últimos años ha de ser valorada como un recurso con el que hacer frente a este problema, enfrentando las demandas en los municipios con mayor crecimiento de población con el vasto parque de vivienda vacía existente en ellos, generalmente en buen estado de conservación, para apostar por un modelo sostenible que reutilice la ciudad existente.

Para ello diferenciaremos dos escalas temporales: Un corto-medio plazo en el que se desarrollen políticas de fomento de puesta en uso de vivienda vacía y penalización de la que no siga estos criterios, para afrontar la actual situación de emergencia social; y un medio-largo plazo en el que este parque de vivienda vacío recuperado sea capaz de conformar un parque público de alquiler que bajo la co-gestión de la administración, los ciudadanos y entidades intermedias sin ánimo de lucro logren reforzar las carencias

del actual parque residencial nacional y permitan fortalecer un sector público de vivienda que equilibre al de mercado, garantizando vivienda asequible bajo un modelo no especulativo estable en el tiempo.

REFERENCIAS

- ¹ Tamames, R. *Introducción a la economía española*. (Madrid: Alianza Editorial, 1986), 272
- ² Fariña Tojo, J., Naredo, J.M. *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español* (Madrid: Ministerio de Vivienda, Gobierno de España, 2010), 33
- ³ Rodríguez Alonso, Raquel, “Infrautilización del parque de vivienda en España: Aparición de viviendas vacías y secundarias”. *Boletín CF+S 29/30: Notas para entender el Mercado Inmobiliario*, (2004) <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arrod3.html>, Apartado 5.2.1
- ⁴ Pérez Barrasa, T. Rodríguez Coma, M. Blanco Moreno, A, *Política de gasto en vivienda* (Madrid: Instituto de Estudios Fiscales, 2010): 36
- ⁵ Ministerio de Fomento. Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo, *El acceso a la propiedad principal en la Unión Europea. Series monográficas*. (Madrid: Ministerio de Fomento, 1997)
- ⁶ Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente, *Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica*. (Madrid, MOPTMA, 1985)
- ⁷ Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, *Informe Nacional de España Hábitat II*. (Madrid: MOPTMA, 1996)
- ⁸ Rodríguez Alonso, Raquel, “Infrautilización del parque de vivienda en España: Aparición de viviendas vacías y secundarias”. *Boletín CF+S 29/30: Notas para entender el Mercado Inmobiliario*, (2004) <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arrod3.html>, Apartado 5.4.3
- ⁹ Alguacil Denche, A. Alguacil Gómez, J. Arasanz Díaz, J. Fernández Evangelista, G. Paniagua Caparrós, J.L. Olea Ferreras, S. Renes Ayala, V, *La vivienda en España en el siglo XXI: Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otras políticas de vivienda*. (Madrid: Fundación FOESSA, 2012), 5-6
- ¹⁰ Instituto Nacional de Estadística (INE), “Censo de población y viviendas 2011”, *Boletín informativo del Instituto Nacional de Estadística. Notas de prensa: Edificios y Viviendas* (2013): 1
- ¹¹ Vinuesa Angulo, Julio, “La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible”. *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica*. Universidad de Barcelona, (2008) <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/74.htm>
- ¹² Instituto Nacional de Estadística (INE), “Censo de población y viviendas 2011”, *Boletín informativo del Instituto Nacional de Estadística. Notas de prensa: Edificios y Viviendas* (2013): 1
- ¹³ Instituto Nacional de Estadística (INE), “Censo de población y viviendas 2011”, *Boletín informativo del Instituto Nacional de Estadística. Notas de prensa: Hogares* (2013): 1
- ¹⁴ Instituto Nacional de Estadística (INE), “Censo de población y viviendas 2011”, *Boletín informativo del Instituto Nacional de Estadística. Notas de prensa: Hogares* (2013): 13-14
- ¹⁵ Leal Maldonado, Julio, “La política de vivienda en España.” *Documentación social 138 (Ejemplar dedicado a Vivienda y alojamiento)*, (2005): 70
- ¹⁶ Instituto Nacional de Estadística (INE), “Censo de población y viviendas 2011”, *Boletín informativo del Instituto Nacional de Estadística. Notas de prensa: Edificios y Viviendas* (2013): 10
- ¹⁷ Instituto Nacional de Estadística (INE), “Censo de población y viviendas 2011”, *Boletín informativo del Instituto Nacional de Estadística. Notas de prensa: Edificios y Viviendas* (2013): 15
- ¹⁸ Instituto Nacional de Estadística (INE), “Censo de población y viviendas 2011”, *Boletín informativo del Instituto Nacional de Estadística. Notas de prensa: Edificios y Viviendas* (2013): 16
- ¹⁹ Instituto Nacional de Estadística (INE), “Censo de población y viviendas 2011”, *Boletín informativo del Instituto Nacional de Estadística. Notas de prensa: Edificios y Viviendas* (2013): 18
- ²⁰ Instituto Nacional de Estadística (INE), “Censo de población y viviendas 2011”, *Boletín informativo del Instituto Nacional de Estadística. Notas de prensa: Edificios y Viviendas* (2013): 18, tabla1
- ²¹ Instituto Nacional de Estadística (INE), “Censo de población y viviendas 2011”, *Boletín informativo del Instituto Nacional de Estadística. Notas de prensa: Población* (2012): 7, tabla1
- ²² Instituto Nacional de Estadística (INE), “Censo de población y viviendas 2011”, *Boletín informativo del Instituto Nacional de Estadística. Notas de prensa: Edificios y Viviendas* (2013): 22, tabla1

²³ Burón Cuadrado, Javier, “Políticas públicas de vivienda. Evolución, presente y futuro”, *Ponencia marco en XXII seminario de Arquitectura y Compromiso Social*. Sevilla: Universidad de Sevilla, 2014, <http://leolo.blogspirit.com/archive/2014/11/30/la-vivienda-que-queremos-xxii-seminario-de-arquitectura-y-co-3023585.html>

²⁴ Fariña Tojo, J., Naredo, J.M. *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español* (Madrid: Ministerio de Vivienda, Gobierno de España, 2010), 33

²⁵ Burón Cuadrado, Javier, “El tratamiento de la vivienda vacía en los países más avanzados de la UE”. (Blog Paisaje Transversal) <http://www.paisajetransversal.org/2012/01/el-tratamiento-de-la-vivienda-vacia-en.html>

BIBLIOGRAFÍA

Alguacil Denche, A. Alguacil Gómez, J. Arasanz Díaz, J. Fernández Evangelista, G. Paniagua Caparrós, J.L. Olea Ferreras, S. Renes Ayala, V. *La vivienda en España en el siglo XXI: Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otras políticas de vivienda*. Madrid: Fundación FOESSA (Fomento de Estudios Sociales y de Sociología Aplicada), 2012

Burón Cuadrado, Javier, “Políticas públicas de vivienda. Evolución, presente y futuro”, *Ponencia marco en XXII seminario de Arquitectura y Compromiso Social*. Sevilla: Universidad de Sevilla, 2014 <http://leolo.blogspirit.com/archive/2014/11/30/la-vivienda-que-queremos-xxii-seminario-de-arquitectura-y-co-3023585.html>

Defensor del Pueblo Andaluz, “El papel de los poderes públicos como garantes del derecho constitucional y estatutario a acceder a una vivienda digna y adecuada”. *Jornada sobre Derecho a la Vivienda*. Sevilla, (2007)

Fariña Tojo, J., Naredo, J.M., *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español*. Madrid: Ministerio de Vivienda, 2010

Informe Tinsa, *Radiografía del Stock de la Vivienda 2015*. Madrid: Tinsa, 2015

Instituto Nacional de Estadística (INE), “Los cambios sociales de los últimos diez años”. *Boletín informativo del Instituto Nacional de Estadística* (2003)

Instituto Nacional de Estadística (INE), “Censo de población y viviendas 2011”, *Boletín informativo del Instituto Nacional de Estadística* (2013)

Leal Maldonado, Julio, “La política de vivienda en España.” *Documentación social 138 (Ejemplar dedicado a Vivienda y alojamiento)*, (2005): 63-80.

Marín, I. y Milá, R. “El alquiler forzoso de la vivienda desocupada”. *Revista para el análisis del derecho*. Barcelona N^o2 (2007): 2-33

Ministerio de Fomento, *Atlas estadístico de las áreas urbanas en España*. Madrid: Ministerio de Fomento, 2000

Ministerio de Fomento, *Estadísticas y publicaciones. Vivienda y actuaciones urbanas*. Madrid: Ministerio de Fomento, 2010

Ministerio de Vivienda, “Estimación del parque de vivienda Viviendas principales y no principales por comunidades autónomas y provincias” *Serie 2001-2006: Notas metodológicas*, (2007):15

Pareja, M., Sánchez Martínez, M.T, “La política de vivienda en España: lecciones aprendidas y retos de futuro”. *Revista Galega de Economía*, vol. 21, núm. 2, (2012)

Pérez Barrasa, T. Rodríguez Coma, M. Blanco Moreno, A, *Política de gasto en vivienda*. Madrid: Instituto de Estudios Fiscales, 2010

Rodríguez Alonso, Raquel, “La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos”. *Boletín CF+S > 29/30: Notas para entender el Mercado Inmobiliario*, (2002) <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arrod2.html>

Rodríguez Alonso, Raquel, “Infrautilización del parque de vivienda en España: Aparición de viviendas vacías y secundarias”. *Boletín CF+S 29/30: Notas para entender el Mercado Inmobiliario*, (2004) <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arrod3.html>

Tamames, R. *Introducción a la economía española*. Madrid: Alianza Editorial, 1986

CONFERENCE: Obsolescence and Renovation – 20th century housing in the new millennium
CONGRESO: Obsolescencia y Regeneración – viviendas del siglo xx en el nuevo milenio

Architecture_MPS; Universidad de Sevilla, Spain: 14–15 December, 2015

Vinuesa Angulo, Julio, “La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible”. *Diez años de cambios en el Mundo, en la Geografía y en las Ciencias Sociales, 1999-2008. Actas del X Coloquio Internacional de Geocrítica. Universidad de Barcelona*, (2008) <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/74.htm>

Vinuesa Angulo, J. De la Riva, J.M. Palacios, A.J, *El fenómeno de las viviendas desocupadas*. Madrid: Ministerio de vivienda y fundación general de la universidad autónoma de Madrid, 2012