



Universitat Autònoma de Barcelona

ADVERTIMENT. L'accés als continguts d'aquesta tesi queda condicionat a l'acceptació de les condicions d'ús establertes per la següent llicència Creative Commons:  http://cat.creativecommons.org/?page_id=184

ADVERTENCIA. El acceso a los contenidos de esta tesis queda condicionado a la aceptación de las condiciones de uso establecidas por la siguiente licencia Creative Commons:  <http://es.creativecommons.org/blog/licencias/>

WARNING. The access to the contents of this doctoral thesis it is limited to the acceptance of the use conditions set by the following Creative Commons license:  <https://creativecommons.org/licenses/?lang=en>

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BARCELONA

Tesis doctoral

El Sistema de Vivienda Español tras la Crisis (2007-2016).

Cambios y Continuidades de un Modelo

Àngela García Bernardos

Directores:

Marc Martí Costa

Joan Subirats

Miguel A. Martínez López

El Sistema de Vivienda Español tras la Crisis (2007-2016).

Cambios y Continuidades de un Modelo.

Autora: Ángela García Bernardos

Firma:

Directores

Marc Martí Costa

Firma

Joan Subirats Humet

Firma

Miguel A. Martínez López

Firma

Doctorado en Políticas Públicas y Transformación Social.

Instituto de Gobierno y Políticas Públicas.

Universidad Autónoma de Barcelona

*A la ciudad de Barcelona,
por hacer de sus calles mi casa*

Agradecimientos

El apartado de agradecimientos quizá sea la parte más emotiva de cualquier tesis. Por eso, a lo mejor resulta la más difícil de escribir. ¿Cómo resumir en un par de páginas el nombre de todas las personas gracias a la cuales he podido recorrer el camino que me ha llevado hasta este punto? Es una pregunta difícil también porque su respuesta depende, en parte, del lugar que cada uno le desee otorgar al proceso de producción de la tesis dentro del conjunto de su propia vida

Es difícil *aprehender* en unos pocos pensamientos, un puñado de palabras, lo que ha implicado producir este trabajo. A veces, pensando en ello, he tratado de darle una importancia relativa. No darle más importancia de la que tiene.

¿Pero cuál es esa importancia? ¿Es la tesis un *simple* trámite para continuar en la carrera como investigadora? ¿es el trabajo de investigación más libre y creativo que posiblemente haga en toda mi carrera? ¿es la tesis meramente el resultado investigación?

Posiblemente sea cada una de esas cosas, incluso también puede concebirse como la elaboración de un libro. De hecho, durante la estancia en la Universidad de Leeds una profesora que impartía clases de cómo escribir un trabajo de investigación en inglés, nos sugirió que nunca perdiéramos de vista que la tesis, al fin y al cabo, tenía la forma de un libro y que en cierta medida el resultado de la tesis iba a ser ese, un libro.

Ser consciente de ello, añadió más dificultad al proceso, no se trataba solo de conocer, analizar y demostrar ciertas dotes para la investigación, la tesis también era un documento escrito apto para ser leído. Algo tan evidente, se vuelve una dificultad cuando se toma conciencia de ello. Lo que a su vez, aumenta el nivel de presión y e inseguridad. No solo hay que presentar unos los resultados de una investigación, sino que además estos deben estar bien escritos.

Sin embargo, esa zozobra, inseguridad y falta de sentido, deja de tener sentido cuando se invierten los términos. Cuando la concibe la escritura como el medio por el cual entendemos lo que analizamos. Grace Paley, en un maravilloso artículo titulado, “la importancia de no entenderlo todo”, situaba la ausencia de conocimiento como la

condición necesaria para iniciar cualquier proceso de escritura. No al revés. Lo mismo puede aplicarse a un tesis doctoral. Lejos de concebirla como el documento donde *plasmarse* un determinado conocimiento, quizá sea más constructivo vivirla como el lugar donde *desarrollarlo*.

En ese sentido, estos agradecimientos van dirigidos a todos aquellos que de una forma u otra han contribuido a que haya podido desarrollar todos los conocimientos que he adquirido durante la producción de este documento.

Para empezar este trabajo no habría sido posible sin unas condiciones materiales dignas, agradezco al Ministerio de Economía y Competitividad la beca de Formación para Investigadores que me fue otorgada, así como las diferentes ayudas para realizar las estancias breves en la Universidad de Leeds y de Carlo Bo en Urbino.

En segundo lugar, me gustaría mi más sincero agradecimiento a mis directores, Joan Subirats por sus directrices, apoyo y atención, no deja de ser un privilegio poder contar con ello.

A Miguel A. Martínez por sus reflexiones, críticas y observaciones que aunque no han podido ser muchas, han sido claves en la dirección de este trabajo.

A Marc Martí-Costa, gracias por su paciencia, dedicación y compromiso, este trabajo no habría sido posible sin él.

A Sara González por sus orientaciones y consejos durante mi estancia en Leeds. Y a Yuri Kazepov por acogerme en Urbino.

A Jesús Leal, Carme Trilla, José León Paniagua y Julio Rodríguez López por compartir conmigo su conocimiento en aquellas primeras entrevistas exploratorias.

Gracias a Ana Vicente, Luis Jabonero, Rebeca García Bailo, Romina Colombo y Sandra Abad en la edición y corrección de los textos, de una forma u otra con vuestra ayuda formáis parte de este trabajo.

Al Instituto de Gobierno y Políticas Públicas de la Universidad Autónoma de Barcelona, por acogerme como institución y en particular a los compañeros de "Urrutia": Marta Bautista, Ernesto Morales, Bernat, Laura y "*las de Nus*" (Rocío, Magalí y Andrea), con los que he podido formar parte de un ambiente de trabajo al que me resisto a dejar.

Pero especialmente me gustaría agradecerle a Nico Barbieri, aguantarme el sin fin de zozobras, resoplidos, angustias que un proceso como este comporta, espero que el número de conversaciones y risas que hemos podido compartir haya compensado la lata que le dado.

A mis amigos y compañeros del “gremio”: Andrea Andújar, Antonio Montañés, Ana Vicente de Madrid, Carolina Muñoz, Helena Cruz, Rubén Martínez Mariela Iglesias Eva Alfama y Tomás Cano de Barcelona y finalmente a Vicky Habermehl de Leeds porque a veces poder expresar angustias, dudas, e inseguridades es más eficaz que cualquier seminario de investigación.

También una parte fundamental del proceso han sido todas y todos aquellos con los que de una forma u otra he compartido estos cuatro años y medio y que han más amable todo el tránsito.

Me gustaría agradecerle a Eli y Lara Altieri por haberme acogido de aquella manera en mi llegada a Barcelona, quizá siga todavía aquí por ese recibimiento.

A Lluna, por ofrecerme asilo y refugio estos dos últimos años, no se me ocurre un lugar mejor donde haberlos pasado.

A mis amigas y compañeras de equipo, especialmente a Len, Vir, MariLo, Somo y Cris y todas aquellas que a pesar de las tensiones y lo difícil que ha sido esta temporada me han aguantado tanto el mal humor como el bueno. Se agradece tanto una cosa como la otra.

A Lea, por su acompañamiento y conversaciones, gracias a las cuales no he perdido el norte

A mis amigas y amigos que de una forma u otra han estado cerca, alentándome y animando durante estos cuatro años y medio, especialmente a Rebeca García Bailo, Romina Colombo, Juan Conde, Ana Sánchez, Beatriz Mata, Sandra Abad, Marina Onetti, Marta François, Adriana Alcalde Elena Fernández y Javier Martínez.

No me gustaría perder esta ocasión para agradecer a aquellos que sin estar en primera línea, siempre han estado dándome calor y confianza, me refiero a mi familia. Especialmente a mi tío Luis, a mis tías Chus, Paloma, Maribel, a mi prima Inés, y especialmente a mi Yaya Angelita, gracias por vuestro cariño y apoyo.

También quiero agradecer a mis abuelos Lucrecia y Eduardo, que aunque hace tiempo que ya no están les sigo sintiendo cerca.

Finalmente, me gustaría dedicar estas últimas palabras a mi familia más cercana: a la Quilla, a mi hermano Edu, a su mujer Izas, y cómo no, a mi padre Eduardo y a mi madre Inés que sin su constante aliento, comprensión, apoyo y cuidados todo hubiera sido mucho más duro y difícil. Gracias por estar siempre ahí.

"Every great individual achievement stands on the shoulders of others"

Owen Jones

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	18
<i>Resumen.....</i>	<i>18</i>
<i>Relevancia y justificación del trabajo de investigación.....</i>	<i>19</i>
<i>Pregunta de investigación, objetivos e hipótesis.....</i>	<i>21</i>
<i>Hipótesis de Investigación.....</i>	<i>23</i>
<i>Resumen del Marco Teórico</i>	<i>24</i>
El concepto de sistema de vivienda.....	24
El problema del cambio y la continuidad en los sistemas de vivienda	25
La Crisis Financiera Global y el sistema de vivienda.....	26
<i>Resumen Metodológico.....</i>	<i>26</i>
<i>Estructura del trabajo</i>	<i>27</i>
CAPÍTULO 1 ENFOQUES TEÓRICOS SOBRE EL CAMBIO Y LA CONTINUIDAD EN LOS SISTEMAS DE VIVIENDA.....	30
<i>Definiendo el objeto de estudio: de las políticas de vivienda al sistema de vivienda.....</i>	<i>32</i>
<i>El cambio en los sistemas de vivienda desde el enfoque welfare.....</i>	<i>39</i>
<i>El proceso de financiarización y el enfoque de la economía política</i>	<i>45</i>
Conceptualización crisis	47
Contexto coyuntural.....	47
Agotamiento del régimen de acumulación del sistema capitalista.....	47
Hacia el Modelo Neoliberal Tardío	48
CAPÍTULO 2 METODOLOGÍA.....	52
<i>El estudio de caso como estrategia de investigación.....</i>	<i>55</i>
<i>Selección del caso: el sistema de vivienda español.....</i>	<i>59</i>
<i>Operacionalización de los conceptos y las hipótesis.....</i>	<i>62</i>
Los conceptos y sus indicadores	62
Operacionalización de los patrones.....	65
<i>Técnicas de Análisis.....</i>	<i>67</i>
<i>Fuentes.....</i>	<i>70</i>

Políticas de vivienda:	71
Forma de provisión.....	71
Régimen de tenencia	73
CAPÍTULO 3 EL SISTEMA ESPAÑOL PRE CRISIS: DEL MODELO FAMILIARISTA A LA DERIVA NEOLIBERAL.....	74
<i>El modelo español en el estudio de los sistemas de vivienda.....</i>	<i>76</i>
<i>Primera etapa: la constitución del sistema de vivienda.....</i>	<i>79</i>
<i>Segunda etapa: el proceso de modernización del sistema de vivienda.</i>	<i>83</i>
<i>Tercera Etapa: el boom inmobiliario y la culminación del proceso de neoliberalización</i>	<i>89</i>
CAPÍTULO 4 LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA POST BURBUJA.....	96
<i>La evolución presupuestaria en materia de políticas de vivienda.....</i>	<i>99</i>
<i>Cambios sustantivos en materia de política de vivienda.....</i>	<i>103</i>
Las políticas estatales de vivienda: los planes de vivienda.....	104
Políticas autonómicas de vivienda.....	113
<i>Conclusión</i>	<i>117</i>
CAPÍTULO 5. FORMA Y PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA PROVISIÓN DE VIVIENDA	122
<i>La provisión de vivienda en propiedad.....</i>	<i>125</i>
Régimen de Beneficio	127
Tipo de planificación.....	129
Clase de promotor	133
<i>La provisión de vivienda libre en alquiler</i>	<i>136</i>
Clase de propietario de la vivienda en alquiler	138
Grado de Regulación del mercado del alquiler.....	142
<i>La provisión pública de vivienda.....</i>	<i>144</i>
<i>Conclusión</i>	<i>152</i>
CAPÍTULO 6: EL RÉGIMEN DE TENENCIA EN EL SISTEMA DE VIVIENDA POST BURBUJA.....	154
<i>Evolución de la estructura de tenencia</i>	<i>157</i>
Distribución del régimen de tenencia por edad.....	163
Distribución del régimen de tenencia por nivel de renta.....	166
<i>La demanda de vivienda en alquiler y propiedad.....</i>	<i>168</i>

<i>Conclusión</i>	171
CONCLUSIONES	174
Bibliografía	190
Anexos	204

ÍNDICE DE CUADROS DE TEXTO

Cuadro 1. Diferencias entre el enfoque <i>welfare</i> y el enfoque de la economía política	47
Cuadro 2 Resumen características del sistema de vivienda neoliberal tardío	50
Cuadro 3. Sistema de vivienda, dimensiones e indicadores	66
Cuadro 4. Patrones de Hipótesis	68
Cuadro 5. Hipótesis de políticas de vivienda	99
<i>Cuadro 6 Planes de Vivienda Pre crisis y Post Burbuja</i>	109
Cuadro 7. Régimen de tenencia que promueven las políticas autonómicas de vivienda.....	116
Cuadro 8 Resumen de políticas de vivienda precrisis y postburbuja.....	118
Cuadro 9. Hipótesis y formas de provisión de vivienda	125
Cuadro 10 Patrón de los las formas de provisión.....	126
Cuadro 11 Conjunto de indicadores para la forma de provisión de la vivienda en propiedad ...	127
Cuadro 12. Leyes del suelo, tipo de clasificación e iniciativa que promueve	133
Cuadro 13 Forma de provisión vivienda en propiedad pre crisis y post burbuja.....	136
Cuadro 14. .Hipótesis de la forma de provisión de la vivienda en régimen de alquiler.....	138
Cuadro 15 Forma de provisión vivienda en alquiler libre pre crisis y post burbuja	141
Cuadro 16 Patrones de hipótesis de provisión pública de vivienda	148
Cuadro 17 Formas de provisión de la vivienda en propiedad, alquiler y la forma pública de provisión.....	153
Cuadro 18 Régimen de tenencia y patrones de hipótesis.....	157
Cuadro 19 Régimen de tenencia precrisis y post burbuja.....	172
Cuadro 20. Características del Sistema de Vivienda Español precrisis	179
Cuadro 21. Características del Sistema de vivienda postburbuja	182

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Evolución del número de viviendas iniciadas y el precio de la vivienda en España 1995-2016	92
Gráfico 2. Gasto público (admón. central) directo e indirecto destinado a vivienda en relación al PIB 1997-2015	100
Gráfico 3. Proporción del gasto directo e indirecto sobre el total del gasto estatal.	102
Gráfico 4. Gasto directo e indirecto Estado y CCAA 2002-2016	103
Gráfico 5. Precio de la vivienda, precio del suelo urbano e índice de costes sector de la construcción	129
Gráfico 7 Proporción de viviendas según clase de promotor (visados de dirección de obra. obra nueva, ampliación y reforma.)	135
Gráfico 8. Número de viviendas iniciadas libres y protegidas	148
Gráfico 9. Proporción de viviendas libres y viviendas protegidas.	149
Gráfico 10. Número de calificaciones provisionales según régimen de uso VP	150
Gráfico 11. Porcentaje de hogares según régimen de tenencia en España 1996-2016	159
Gráfico 12. Hogares por régimen de propiedad y edad de la persona de referencia.	164
Gráfico 13. Hogares por régimen de alquiler y edad de la persona de referencia.	165
Gráfico 14. Hogares por régimen de cesión según y edad de la personas de referencia.	166
Gráfico 15. Contratos de alquiler y transacciones de compra venta de vivienda en Cataluña y Barcelona (provincia) 2004-2015.	170

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Variación interanual del PIB de la Eurozona (2004-2015)	60
Tabla 2. Tasa de Desempleo Eurozona (2007-2015)	61
Tabla 3. Variación interanual del gasto directo e indirecto destinado a vivienda 1997-2015	101
Tabla 6. Tipo de propietario de la vivienda en alquiler	139
Tabla 7. Grandes tenedores y número de viviendas que poseen.	141
Tabla 8. Régimen de tenencia según nivel de renta	168

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1 Comunidades Autónomas y Planes de Vivienda.....	115
Mapa 2. Viviendas protegidas (calificaciones provisionales) según régimen de tenencia para el año 2016.....	151
Mapa 3. . Evolución de los hogares en régimen de propiedad por Comunidades Autónomas 2007-2016.....	160
Mapa 4. Evolución de los hogares en régimen de alquiler por Comunidades Autónomas 2007-2016.....	161
Mapa 5. Evolución de los hogares en régimen de cesión por Comunidades Autónomas 2007-2016	162

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Fases y Evolución del Sistema de Vivienda 1900-2007	86
Ilustración 2 Línea del tiempo con las políticas y medidas adoptadas en materia de política de vivienda en España en la etapa post burbuja.	108

INTRODUCCIÓN

RESUMEN

Tras la Crisis Financiera Global (Crotty 2009, Freeman, 2010, International Monetary Fund 2008), diferentes autores (Aalbers 2016, Fernández y Aalbers 2013, Forrest y Hirayama 2013, Kemp 2015) han señalado el proceso de cambio que están experimentando determinados sistemas de vivienda hacia un nuevo modelo denominado neoliberal tardío (Rolnik 2015, Aalbers 2016) o *post homeownership* (Forrest y Hirayama 2013).

El concepto de sistema de vivienda hace referencia al conjunto de arreglos institucionales y políticas mediante el que se articula una forma de acceso y provisión de vivienda. Por su pretensión de abarcar las múltiples dimensiones y elementos implicados en esta mediación, se trata de un concepto superador, que se inscribe además en una tradición teórica concreta, a saber, los estudios sobre el Estado de bienestar (Esping-Andersen 1990; Ferrera 1996; Guillén and León 2011; Pierson 1994). En esta tradición los principales debates sobre el cambio y la continuidad enfrentaron a los defensores del proceso convergente (Ball, Harloe, and Martens 1990; Harloe 1995; Whitehead 2003) entre los diferentes sistemas de vivienda de los países del capitalismo avanzado, con aquellos que defendían la continuidad (Allen 2006; Hoekstra 2009; Hoekstra 2010; Hoekstra, Saizarbitoria, and Etxarri 2010; Kemeny 2002; Kemeny 1995; Maldonado and Leal Maldonado 2004) en la evolución de los sistemas de vivienda.

Durante los años que cerraron y abrieron el último cambio de siglo, con el auge de la vivienda en propiedad (Malpass 2008, Murie and Ronald 2008) y el progresivo proceso de privatización de la vivienda social en alquiler (Jacobs and Manzi 2013; Priemus and Dieleman 2002), ese debate quedó resuelto, dando paso a ulteriores líneas de investigación. Por un lado, la desarrollada en relación al Estado de bienestar patrimonialista o basado en activos (Doling and Ronald 2010; Searle and McCollum 2014; Watson 2009). Por otro, la iniciada por autores (Aalbers 2012, 2016; 2008; Fields 2014; Hodkinson 2012a, 2012b, López y Rodríguez, Palomera 2014,) que, desde un

enfoque alejado de los estudios sobre los Estados de bienestar y más próximo a la economía política (Harvey 2004, 2007) se interesaron por la vivienda en propiedad como forma hegemónica de dominación (López Y Rodríguez 2010:268), de la mano de los cambios producidos en el proceso de acumulación del sistema capitalista –el así llamado proceso de financiarización (M. Aalbers 2016; Christophers 2015; Coq-Huelva 2013; Forrest and Hirayama 2014; López Hernández and Rodríguez López 2010). Así, la diferencia entre uno y otro enfoque radica fundamentalmente en dónde se pone el énfasis, si en la configuración del Estado de bienestar, o en el proceso de acumulación del sistema capitalista –reconociendo ambos que existe una interrelación entre dichos ámbitos. En el enfoque de la economía política se ubica precisamente nuestro trabajo, sumándose así a las aportaciones que desde él se han hecho, ya no solo en términos de estudios de caso, sino de nuevas hipótesis y análisis en relación al cambio en los sistemas de vivienda tras la crisis financiera internacional (M. B. Aalbers 2015; Fernandez and Aalbers 2016; Forrest and Hirayama 2014; Kemp 2015; Rolnik 2013)

En este sentido, algunos de los cambios que apuntan sus autores son:

- La pérdida de importancia de la vivienda en propiedad a favor del alquiler en condiciones de mercado, en particular en los hogares jóvenes y de menor renta.
- Una profundización del proceso de residualización de las políticas sociales de vivienda.
- Una pérdida de importancia de las políticas de vivienda destinadas al fomento de la vivienda en propiedad.

Como indicamos al abrir esta introducción, estas transformaciones han sido englobadas bajo un nuevo modelo de sistema de vivienda denominado neoliberal tardío (Aalbers 2016, Rolnik 2013). Este trabajo surge con la intención de comprobar esta teoría y aportar conocimiento sobre este proceso de cambio.

RELEVANCIA Y JUSTIFICACIÓN DEL TRABAJO DE INVESTIGACIÓN

La relevancia de esta investigación reside en que, por un lado, aporta evidencias empíricas con las que comprobar esta teoría y, por otro, proporciona conocimiento sustantivo sobre el proceso mismo, con todas las implicaciones sociales y políticas que esto conlleva.

En efecto, desde nuestro punto de vista, la contribución de este trabajo reside en que no solo proporciona una comprobación de una teoría concreta –la del cambio del sistema de vivienda hacia el modelo neoliberal tardío–, sino también una descripción de un ámbito de máxima relevancia y preocupación actuales: las políticas y el sistema de vivienda español.

Por lo que respecta al primer aspecto de la contribución, las investigaciones sobre el cambio en los sistemas de vivienda tras la crisis financiera global han procedido principalmente del ámbito anglosajón, en concreto de Reino Unido y Estados Unidos (From Housing Wealth to Mortgage Debt: The Emergence of Britain's Asset-Shaped Welfare State 2011; Kemp 2015), lugares con una larga tradición en estudios sobre vivienda o *housing studies*. Sin embargo, en pocos sistemas de vivienda como el español se han materializado con igual envergadura el auge de la vivienda en propiedad y la crisis financiera internacional. En efecto, a ésta se le sumó la crisis económica nacional, una conjunción que se traduciría en la crisis más larga e intensa dentro del contexto europeo (tan solo superada por Grecia). En ese sentido, el caso español constituye un caso crítico y decisivo con el que intentar comprobar si el cambio en los sistemas de vivienda se ha producido o se está produciendo realmente, al ofrecer evidencias empíricas muy significativas del proceso en cuestión.

Por lo que respecta al segundo aspecto de la contribución, el modelo español de sistema de vivienda y sus políticas están actualmente en la primera línea de la agenda política y social. Los excesos producidos durante la burbuja inmobiliaria (García 2010; López Hernández and Rodríguez López 2010; Naredo and Montiel Márquez 2011), la escala de la emergencia habitacional (Alemany et al 2013, García-Lamarca y Kaika 2016), y el drama de miles de familias desahuciadas, situaron el modelo de las políticas de vivienda en el debate público. Hoy, casi 10 años después de que se estrellara la espiral especulativa de la vivienda en propiedad, los precios de la vivienda vuelven a aparecer en el centro del debate público, esta vez los de la vivienda en alquiler. Esto parece sintomático de que el problema del acceso a la vivienda no se ha resuelto. En este sentido, nuestro trabajo pretende ofrecer una panorámica sobre los cambios producidos y su dirección, aportando un conocimiento sobre la situación actual que pueda contribuir, en la medida de lo posible, a la toma de decisiones futuras.

PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN, OBJETIVOS E HIPÓTESIS

La pregunta de investigación a la que pretendemos dar respuesta con este trabajo es: *¿Ha cambiado el sistema de vivienda español tras la crisis financiera internacional y la económica nacional (2007-2016) hacia el modelo neoliberal tardío?*

Así planteada, nuestra intención (Objetivo General) es comprobar la teoría del cambio hacia el modelo neoliberal tardío. Ahora bien, el concepto de sistema de vivienda aúna en sí tres dimensiones: las políticas de vivienda, la estructura de tenencia y las formas de provisión. Luego los objetivos específicos de nuestra investigación serán:

OE1: Identificar los cambios y continuidades en las políticas de vivienda tras la crisis 2007-2016.

OE2: Conocer los cambios producidos en el régimen de tenencia tras dicha crisis.

OE3: Dar cuenta de los cambios producidos en las formas de provisión de vivienda.

Veamos con detenimiento cada uno de los objetivos.

OE1: Cambios y continuidades en las políticas de vivienda

Basándonos en Sánchez (2002), por políticas de vivienda entendemos las intervenciones presupuestarias (directas e indirectas) y las intervenciones normativas (por ejemplo, la ley de arrendamientos urbanos) emprendidas por los diferentes gobiernos, cuya finalidad es incidir tanto en la producción de vivienda como en la satisfacción de las necesidades de vivienda de la población. Nuestro objetivo es conocer los cambios que se han producido en las mismas entre el período pre crisis (1996-2007) y el período post burbuja (2007-2016), teniendo presente que de lo que se trata es de determinar qué régimen de tenencia promueven.

Analizaremos tanto la evolución de las políticas estatales de vivienda como de las autonómicas, habida cuenta de que las políticas sectoriales de vivienda tienen una configuración multinivel.

OE2: Cambios en el régimen de tenencia

El régimen de tenencia hace referencia a la distribución de las diferentes formas de acceso a la vivienda. Las formas de tenencia, según Ruonovaara (1993), son las formas

institucionales por las cuales la posesión de la vivienda se acopla a la propiedad de la misma. En las sociedades modernas existen dos instituciones mayoritarias a través de las cuales la posesión se acomoda a los derechos de propiedad: alquiler y propiedad¹.

En este sentido, se trata de un indicador frecuente en los estudios sobre sistemas de vivienda (Balchin 1996, Kemeny 1992, 1995, Módenes and López- 2014). Sin embargo, como afirman varios autores (Ball and Harloe 1992, Barlow y Duncan 1995, Ruonovaara, 1993), es un indicador sumamente limitado a la hora de comprender la complejidad de las relaciones sociales y económicas que se entretajan en la provisión y el acceso a la vivienda. En otras palabras, conocer el régimen de tenencia predominante es una condición necesaria para estudiar los sistemas de vivienda, pero no suficiente. Hace falta también conocer las formas de provisión.

OE3: Cambios en las formas de provisión

Las formas de provisión son las formas institucionalizadas de proveer de vivienda a una sociedad. Esas formas, según Barlow y Duncan (1995), vienen definidas por el tipo de planificación urbana, el régimen de beneficio instaurado en el mercado de la vivienda y la clase de promotor predominante en dicho mercado. Estos autores establecen tres formas de provisión mayoritarias en el entorno europeo: la forma de provisión especulativa, la vinculada a los países socialdemócratas –denominada de “beneficio limitado”–, y la de los países del sur de Europa, donde predomina la autopromoción. A la luz de esta última relación entre países del Sur y autopromoción, trataremos de comprobar si el caso español coincide con esa tipología o si se ha producido algún cambio y de qué tipo.

Por otro lado, Barlow y Duncan analizaron únicamente la forma de provisión de la vivienda en propiedad, por lo que este trabajo quiere ofrecer también conocimiento sobre la forma de provisión de la vivienda en alquiler libre y la forma pública de provisión de vivienda.

¹ La cita textual es: “Housing tenures are basically institutional forms by which possession of housing is accommodated with ownership of housing. In modern societies there are two major institutions through which possession of housing is accommodated with rights of ownership: ownership and leasing. Either the consumer has ownership rights over his/her dwelling and has, thus, the right of possession and the right of disposal, or the consumer acquires the right to possession by renting the dwelling from the owner.” (Ruonovaara 1993:12)

HIPÓTESIS DE INVESTIGACIÓN

En este sentido, partimos de una primera hipótesis: la confirmación del cambio de modelo. Como venimos señalando, éste se caracteriza por cambios en el régimen de tenencia y en la forma de provisión. Concretamente, por el aumento de los hogares en régimen de alquiler– en particular de hogares jóvenes y con niveles bajos de renta–, la expansión del régimen especulativo a la provisión de vivienda en alquiler, y la supeditación de las políticas de vivienda (tanto las de carácter normativo como las de tipo presupuestario) a principios de austeridad y desregulación.

Cambio Neoliberal Tardío

Para confirmar la hipótesis del modelo neoliberal tardío, las evidencias empíricas deben mostrar, primero, unas políticas de vivienda en las que haya disminuido sustancialmente el fomento de la vivienda en propiedad y una reducción significativa en los niveles de gasto. Segundo, una forma de provisión de carácter especulativo y liberalizado, tanto para la vivienda en propiedad como en alquiler. Tercero, una provisión pública de vivienda en régimen de alquiler, pero puntual y muy residual.

Estos cambios se traducen en un descenso de los hogares en régimen de propiedad, especialmente de los hogares jóvenes y con niveles de renta bajos.

Cambio Nuevo Modelo

Por nuevo modelo entendemos aquel que ni coincide con el modelo precrisis ni con el neoliberal tardío. Para cumplirse esta hipótesis, las evidencias empíricas deben mostrar, primero, que el sistema de vivienda post burbuja presenta unas políticas de vivienda que fomenten otro tipo de régimen de tenencia o vivienda pública en régimen de alquiler; y cuyo nivel de gasto supere el 1%.

Segundo, que la forma de provisión de vivienda en propiedad y en alquiler presenta una mayor regularización, y el beneficio está controlado.

Continuidad

Sin embargo, si las evidencias muestran que durante la crisis no se ha producido un cambio sustancial en las políticas de vivienda, o en la forma de provisión de la vivienda en propiedad, en alquiler o pública, confirmaremos la hipótesis de la continuidad. Esto ocurrirá si se cumple lo siguiente: las políticas de vivienda están destinadas a favorecer la vivienda en propiedad y la suma del gasto directo e indirecto oscila en torno al 1% del PIB, no hay cambios en la regulación de la forma de planificación ni en el mercado del alquiler, y la forma pública de provisión es reducida y se produce en forma de vivienda en propiedad.

Continuidad Interrumpida o Cambio coyuntural:

Sin embargo, si lo que encontramos son dos tendencias dentro del periodo analizado (2007-2016), una de crisis y otra de recuperación, así como la adopción de medidas de carácter temporal, deberemos concluir que el proceso de cambio del sistema de vivienda es de carácter meramente coyuntural.

RESUMEN DEL MARCO TEÓRICO

EL CONCEPTO DE SISTEMA DE VIVIENDA

La literatura especializada en dar cuenta de los procesos sociales, políticos y económicos que se articulan en la provisión y acceso de la vivienda ha tendido a condensar los factores en juego en una única noción: el sistema de vivienda. Se trata de un concepto bastante extendido y asentado, con el que se intentan superar las limitaciones que presentaban tanto el estudio y análisis de las políticas sectoriales de vivienda, como los conceptos de estructuras de provisión (Bill 1986), estrategias de tenencia (Kemeny 1992) y formas de provisión (Barlow y Duncan 1995).

En este sentido, varios autores han aportado distintas definiciones del concepto en función de la dimensión sobre la que se incida. Así, Priemus (1983) subraya la relación entre los actores, mientras que Arbaci (2007) destaca la importancia tanto de la provisión como del acceso. Otros (Bourne 1981, Kemeny 1992) mantienen una definición más amplia y laxa, por ende menos operativa.

El estudio del cambio y la continuidad en los sistemas de vivienda ha estado marcado por dos debates. Por un lado, el que denominamos debate clásico, compuesto por aquellos que defendían que los sistemas de vivienda de los países industrializados (Harloe 1995; Malpass 2011; Whitehead 2003) estaban cambiando con vistas a converger en un mismo modelo. Frente a esta posición se situaban quienes sostenían que, lejos de darse procesos homogéneos y una tendencia a la convergencia, lo que se observaba en los sistemas de vivienda eran tendencias divergentes en virtud de los arreglos y las herencias institucionales de cada caso (Allen 2006; Hoekstra 2009; Kemeny 1995; Leal 2004; Módenes and López-Colás 2014). En este debate, el caso español fue utilizado a menudo para sustentar la teoría de la divergencia en los sistemas de vivienda. No obstante, las burbujas inmobiliarias y financieras que se dieron antes de la crisis confirmaron parte de la tesis convergente, al observarse la tendencia común –aunque con diferentes ritmos– a la privatización de la vivienda social y al crecimiento de la vivienda en propiedad. Ante esta evidencia, la literatura se volcó en un nuevo debate, centrado en explicar este cambio, y en desgranar la relación existente entre la reestructuración y el desmantelamiento del Estado de bienestar, y el crecimiento de la vivienda en propiedad.

En efecto, una parte importante de esa literatura elucidó esta relación recurriendo a la vieja tesis de la gran compensación, propuesta primero por Kemeny (1981) y que más tarde redefinirían Castles y Ferrera (1996) y Castles (1998). Esta tesis subraya el papel compensatorio de la vivienda ante un precario modelo de bienestar. La vivienda en propiedad actuaría como “malla de seguridad” ante las posibles contingencias de la vida, especialmente en la frágil etapa de la jubilación. Este ha sido el punto de partida desde el que se ha desarrollado la línea de investigación dedicada al así denominado *asset-based welfare* o modelo de bienestar patrimonialista (Doling y Roland 2010, Elsinga y Hoekstra 2015, Groves *et al.* 2007, Lowe *et al.* 2012, Watson 2009).

Desde nuestro punto de vista, empero, el cambio en los sistemas de vivienda no se puede comprender sin atender a los cambios producidos en las formas de producción y acumulación del sistema capitalista. De este análisis se ha hecho cargo el enfoque de la

economía política, dando lugar a una línea de investigación muy ecléctica, compuesta por autores de inspiración neomarxista como D. Harvey y H. Lefebvre, entre otros.

Así, Christophers (2015); Fields (2014); Gotham (2009) Rolnik (2013), y sobre todo M. Aalbers, han tratado de desbrozar la compleja relación entre lo que se ha dado en llamar financiarización y los procesos de cambio del sistema de vivienda. En particular, Aalbers (2008, 2009, 2014, 2015 y 2016) se ha ocupado de estudiar las formas que ha ido adoptando la financiarización de la vivienda, especialmente a través del sistema hipotecario y de la emergencia de lo que él designa como circuito cuaternario de acumulación.

Consideramos que adoptar este enfoque permite no solo comprender el verdadero sentido de la crisis financiera global, sino sobre todo ponerlo en relación con los cambios en el sistema de vivienda.

LA CRISIS FINANCIERA GLOBAL Y EL SISTEMA DE VIVIENDA.

Como es sabido, la Crisis Financiera Global de 2008 y la “Gran Recesión” de 2008-2011 abrieron un importante proceso de cambio social con dramáticas consecuencias en casos como el español. En términos de vivienda, diferentes autores han puesto en evidencia un cambio de tendencia con implicaciones muy significativas, especialmente por lo que respecta al régimen de tenencia. Autores como Sprigins (2015), Kemp (2015) o Whitehead (2016), pero también Forrest y Hiyama (2015) y el propio Aalbers (2016), han apuntado hacia un cambio de gran alcance, al sugerir un tránsito hacia una nueva etapa en las estructuras de vivienda (Aalbers 2016) caracterizada por la dificultad de acceso a la vivienda en propiedad, y relacionada a su vez con la privatización de la vivienda social. En este sentido, Forrest e Hiyama (2015) y Springins (2015) apuntan al fin de las sociedades de propietarios y a la emergencia de las sociedades de rentistas.

RESUMEN METODOLÓGICO

Como estrategia metodológica hemos optado por el estudio de caso. Si bien con este método no podemos establecer inferencias estadísticas ni identificar relaciones causales entre las variables, sí permite elaborar estudios más comprensivos, así como comprobar teorías. El resultado de este trabajo no es, por tanto, saber si los sistemas *-todos-* han

cambiado tras la crisis. No pretendemos que nuestro caso concreto sea representativo, sino confirmar o rechazar la teoría del cambio a partir del mismo.

Dado que el estudio de caso conlleva ciertas limitaciones, hemos optado por una estrategia metodológica que garantizara un mínimo de validez interna: el *pattern matching*. Éste se basa en la operacionalización de las hipótesis en patrones concretos para ver en qué medida el material empírico coincide con los patrones previamente establecidos.

El caso seleccionado es el sistema de vivienda español. Este caso cumplía con la condición básica para poder comprobar la teoría del cambio: haber experimentado la crisis. En el contexto de la Unión Europea es, después de Grecia, el país en que más ha impacto ha tenido: presenta las peores tasas de desempleo y la recesión económica de más larga duración.

ESTRUCTURA DEL TRABAJO

Este trabajo está estructurado en seis capítulos, a los que se añade un capítulo de conclusiones. En el primer capítulo se presenta el marco teórico, a través de un pequeño recorrido por los principales debates sobre el cambio y la continuidad en el seno de los *housing studies*. Ese recorrido ofrece un panorama pormenorizado de los debates con los que hemos dialogado, así como del estado de la cuestión actual, fuertemente marcado por los efectos de la crisis financiera internacional.

En el segundo capítulo se exponen la metodología y la operacionalización de los conceptos y sus indicadores, y se justifican tanto la elección metodológica del estudio de caso como la selección del caso español.

En el tercer capítulo, antes de pasar a ver las evidencias empíricas, se contextualiza y caracteriza el caso español. Con ello pretendemos informar sobre sus principales rasgos y los hitos más reseñables en su evolución, para así poder comparar debidamente el antes y el después.

A continuación, en el cuarto capítulo, se introduce la primera parte del material empírico, en este caso las políticas de vivienda. Ahí nos ocupamos tanto de las de ámbito estatal como de las de ámbito autonómico.

Seguidamente, en el capítulo quinto, se abordan los cambios en las formas de provisión. Está dividido en tres partes: una dedicada a la forma de provisión de la vivienda en propiedad, una a la forma de provisión de la vivienda en alquiler, y una última a la forma pública de provisión de vivienda.

En el capítulo sexto, en penúltimo lugar y antes de llegar a las conclusiones, se abordan los cambios en el régimen de tenencia, prestando especial atención tanto a la estructura como a los cambios en la demanda de vivienda según el régimen de tenencia.

Finalmente, en el séptimo y último capítulo recogemos las conclusiones del estudio, las respuestas a la pregunta de investigación, así como una serie de reflexiones sobre los resultados de la misma.

CAPÍTULO 1 ENFOQUES TEÓRICOS SOBRE EL CAMBIO Y LA CONTINUIDAD EN LOS SISTEMAS DE VIVIENDA

El marco teórico conceptual que a continuación vamos a presentar se compone de dos bloques. Por un lado, un primer apartado dedicado a abordar el concepto de sistema de vivienda. Por otro, un segundo bloque más extenso donde exponemos las principales teorías o marcos conceptuales que abordan el problema del cambio y la continuidad en los sistemas de vivienda.

En el primer caso, el concepto de sistema de vivienda ha servido para integrar el conjunto de dimensiones que componen las formas de acceso, consumo, producción y distribución de la vivienda en una sociedad dada. Se trata de un concepto que permite superar los límites que supone estudiar aspectos particulares del fenómeno. Así, los análisis sobre la cuestión han ido abarcando el objeto de estudio desde las políticas sectoriales de vivienda hasta las no sectoriales y desde el régimen de tenencia hasta las formas de provisión.

En el segundo caso, los debates sobre el cambio y la continuidad en los sistemas de vivienda se han producido principalmente en el seno de lo que denominaremos *enfoque welfare*. Sin embargo, a partir del auge de la vivienda en propiedad, y sobre todo a partir de la crisis financiera global, es el enfoque de la economía política donde encontramos las principales aportaciones sobre esta cuestión. Este enfoque es al que este trabajo se adhiere.

DEFINIENDO EL OBJETO DE ESTUDIO: DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA AL SISTEMA DE VIVIENDA.

En este apartado discutiremos y justificaremos el concepto en el que nos basamos a la hora de realizar el presente trabajo de investigación: el sistema de vivienda.

Se trata de un concepto comprensivo y holístico con el que no solo pretendemos aprehender los cambios en materia de política de vivienda, sino adoptar una aproximación sistémica que tenga también en cuenta elementos clave más allá de las políticas públicas, como los diferentes agentes que actúan en el mercado.

En este sentido vamos a empezar definiendo y concretando a qué nos referimos por políticas de vivienda para pasar en un segundo momento a abordar la noción de sistema de vivienda.

Según Balchin (1996) el paradigma europeo de políticas de vivienda tiene su origen en las políticas higienistas y reformistas de finales del siglo XIX. Sin embargo, no es hasta después de la Segunda Guerra Mundial cuando se convierte en una línea clara de intervención pública. Es la escasez y déficit de viviendas producida por la contienda lo que obliga a muchos gobiernos a emprender esta línea de intervención. El contexto de la posguerra se caracteriza por conjugar intensas y numerosas necesidades de vivienda con la imposibilidad del sector privado de satisfacerlas. Así, la intervención pública se justifica en función del criterio de eficiencia y ante los evidentes “fallos del mercado”. A esta justificación, sostenida por gobiernos progresistas comprometidos con la construcción del Estado de bienestar como los de Reino Unido o Suecia, se van uniendo los criterios keynesianos de equidad y de estabilización.

En efecto, bien para satisfacer las necesidades de vivienda bien para activar el crecimiento económico, las políticas de viviendas se convierten en el contexto europeo en una de las principales líneas de intervención públicas. En ese sentido, la intervención pública adquiere dos formas: regulación y partidas presupuestarias directas o indirectas (Sánchez Martínez 2002, Pareja Sánchez 2012). Al mismo tiempo, esta intervención pública puede estar dirigida en dos sentidos: hacia “el lado de la oferta”, esto es, al proceso de producción, bien hacia “el lado de la demanda”, esto es, hacia las familias y los hogares.

Los instrumentos de regulación suelen abarcar aspectos como (Sánchez Martínez 2002:)

- Las condiciones mínimas de seguridad y salud pública de las viviendas.
- El planeamiento urbanístico y calificación de usos del suelo.
- La conservación y rehabilitación de edificios, renovación urbana.
- El control de alquileres.
- Las intervenciones en el mercado de crédito para aumentar el flujo de crédito a la vivienda.

Por su parte, si de lo que se trata es de destinar partidas presupuestarias concretas, estas pueden ser directas o indirectas. La partida presupuestaria que más gasto público compromete suele ser la oferta pública de viviendas y/o su provisión. Es decir, a través de subsidios o subvenciones directas orientadas a la demanda de viviendas o a través de la subvención a los constructores o promotores privados para la edificación de viviendas públicas (Sánchez Martínez 2002).

Finalmente, las ayudas indirectas se caracterizan por un tratamiento favorable en términos de fiscalidad, es decir, a través de una menor imposición. Esta menor recaudación es considerada “gasto”. Las ayudas fiscales más frecuentes son (Sánchez Martínez 2002: 88):

- Desgravaciones en el Impuesto sobre la Renta de las personas físicas (no aplicable a empresas, por ejemplo). Pueden ser en el importe de la inversión en vivienda, dentro de unos límites, o en un porcentaje del capital invertido en la adquisición de vivienda.
- Deducción de intereses de los préstamos contraídos para adquirir o rehabilitar una vivienda.
- Reducción de los impuestos locales, de las tasas registrales y otros impuestos ligados a la actividad económica, en determinados supuestos.
- Deducción de los intereses generados por las cuentas ahorro-vivienda. Se trata de favorecer la inversión de capital propio.
- No imposición total o parcial sobre la plusvalía por venta de la vivienda propia.
- No inclusión de una renta ficticia (renta imputada) al uso de la vivienda propia en la base imponible del impuesto sobre la renta en determinados países.

Ahora bien, siendo estos los principales instrumentos de los que se valen los gobiernos para intervenir en la distribución de las formas de acceso y provisión, la literatura desarrollada sobre el tema ha reivindicado la adopción de un enfoque más amplio y comprensivo que permita captar y aprehender la complejidad de los fenómenos que rodean la provisión de vivienda y los factores que determinan su distribución. Así por ejemplo, autores como Kemeny (1992) consideran que más que hablar de políticas de vivienda, lo que hay que analizar son las “estrategias de tenencia ” las cuales configuran de forma directa e indirecta el régimen de tenencia.

Este autor señala como medidas de este tipo las siguientes:

- Medidas legales y fiscales a través de las cuales los gobiernos favorecen o dificultan el acceso a la vivienda según la forma de tenencia.
- Medidas que hacen la vivienda en propiedad accesible y atractiva, incluyendo subsidios, protecciones legales a los personas con hipoteca, el desarrollo de

sistemas de ahorro así como los regímenes fiscales que favorecen la constitución de sociedades de propietarios.

- El desarrollo del ahorro y la operación y el régimen fiscal especial.
- Acciones que impiden un mercado de vivienda en alquiler que compita con la vivienda en propiedad, formas disuasorias en la inversión en arrendamientos particulares (grandes propietarios de vivienda en alquiler) y la limitación del gasto público hacia la tenencia diferente a la de propiedad (Kemeny 1992 en Murie y Willians 2015: 657).

Por otro lado, autores vinculados a la tradición “teórica de la convergencia” –que más adelante desarrollaremos- también rechazan la idea de analizar simplemente las políticas sectoriales. Ball (1986), por ejemplo, considera fundamental ampliar el foco de atención y no solo analizar las acciones emprendidas por el Estado, sino también las relaciones sociales y de clase que tienen lugar en el seno de la producción y construcción de la vivienda. Así, propone partir del concepto de “estructura de provisión de vivienda”, entendido como

“the relations between particular sets of agents involved in the production, exchange and consumption of housing structure the nature and consequence of particular ways of providing housing, and there are only limited ways in which those social relations can be altered without destroying their coherence. Different combinations of agents can be defined as a structure of provision.” (Ball: 1986:147)

En esta misma línea, Harloe (1995) utiliza este concepto para elaborar su teoría sobre el proceso de residualización del Estado en tanto que provisor de vivienda social. Para él, cualquier aproximación al problema debe albergar un análisis que supere el ámbito puramente institucional. De otra manera, este análisis tendrá un valor meramente descriptivo.

Ahora bien, los debates sobre el objeto de estudio no solo superan los límites de las políticas de vivienda estrictamente dichas, sino que también afectan a los ámbitos y dimensiones que deben ser tenidos en cuenta a la hora de analizar los procesos sociopolíticos vinculados a la cuestión de la vivienda.

En ese sentido, diferentes autores proclaman la necesidad de no solo analizar el régimen de tenencia, sino también las formas de provisión, producción y distribución de la

misma. Ruonovaara (1995), por ejemplo, considera que en sí misma la distribución del régimen de tenencia es un indicador que aporta poca información sobre aspectos importantes relacionados con la vivienda ya que no hay que olvidar que las diferentes formas de tenencia son contingentes a un contexto espacio-temporal concreto. En sus palabras:

"Being an owner-occupier in Hungary is different from being an owner-occupier in Finland. And similarly being a tenant in Finland in the 1930s is different from being a tenant in the 1990s" (Ruonovaara 1995:3).

Por su parte, Barlow y Duncan (1988 y 1994) consideran que por sí mismo el régimen de tenencia no aporta información sobre el propio proceso de producción y promoción de la vivienda.

"The problem with tenure [is] (...) it over emphasizes just one element of housing systems. Furthermore, tenure is an element which can say little about how housing is promoted or produced. For instance, owner-occupied housing in Europe is often promoted by households rather than construction firms." (Barlow y Duncan 1994:32)

Así, se proponen conocer qué forma de provisión es más eficiente. Según su investigación, existen cuatro tipos de formas de provisión:

- La promoción especulativa,
- La vivienda social con beneficio limitado,
- La autopromoción,
- Y un subtipo denominado "promoción libre con beneficio limitado".

Lo interesante de su propuesta no son solo las conclusiones, en donde evidencian que el modelo de provisión más eficiente es el de la vivienda social con beneficios limitados, sino también los indicadores de los que se valen.

En términos operativos, el modelo especulativo se basa en:

- Un tipo de planificación desregulado,
- Y en una promoción de vivienda liderada por la iniciativa privada y orientada a la búsqueda de beneficios.

El modelo de autopromoción se caracteriza por una planificación de tipo informal, no regulada, orientada a reducir los costes y cuya iniciativa la tienen las familias. En cuanto al modelo de provisión de tipo social, la planificación urbana es de carácter “positivo”, esto es, muy regulada. La iniciativa de la producción de viviendas recae en la administración pública y/o organizaciones sin ánimo de lucro; mientras que los beneficios del mercado inmobiliario van destinados a sufragar la mano de obra y gastos de la construcción.

Así se va ampliando el foco de atención y estudio, no solo incluyendo la acción institucional pública sino también la iniciativa privada, y no solo la estructura de tenencia, sino también otros indicadores.

En esta línea, autores como Kemeny(1981), Priemus (1983) o Bourne (1981) o más recientemente Arbaci (2007) proponen el concepto de sistema de vivienda como concepto superador y comprensivo con el que poder abordar las diferentes dimensiones que rodean la cuestión de la vivienda. Kemeny (1981:13) por ejemplo, define sistema de vivienda como *“the social, political and economic organization of the provision, allocation and consumption of housing”*. Priemus (1983), concibe el sistema de vivienda como el conjunto de actores y sus relaciones e interacciones que están envueltas en la vivienda. Bourne (1981:12), por su parte, apunta no solo al conjunto de actores y sus relaciones, sino también las formas materiales que adquiere la vivienda, así como las instituciones que rodean la producción, el consumo, y la regulación de la vivienda:

“the full range of interrelationships between all of the actors (individual and corporate), housing units and institutions involved in the production, consumption and regulation of housing. It is thus a much broader term than housing market or sector”.

Sonia Arbaci (2007:410) apuesta por una definición más operativa que recupere las dos dimensiones clave: tenencia y provisión.

“Housing systems are characterized by a specific arrangement and composition of housing tenures, according to the level of universal transfers (tax and subsidy system targeting owner-occupation, social rental sector and private rental sector), as well as by specific forms of housing provision (promotion and production). Both housing realms –

tenure and provision– are strongly intercorrelated and cannot be separated in the examination of housing systems and welfare regimes.”

Con todo, los estudios sobre sistemas de vivienda emergen de la necesidad de ampliar el foco y los factores que inciden en la misma. Así se hace necesario no solo conocer la evolución y los cambios de las políticas de vivienda, sino también la configuración e incidencia del resto de actores. De la misma manera, resulta insuficiente analizar el sistema de vivienda basándonos simplemente en el régimen de tenencia. Si de lo que se trata es de conocer la complejidad de un sistema de vivienda dado hay que incluir en el análisis también las características y las formas de provisión. Así, definimos como sistema de vivienda *el conjunto de arreglos institucionales y políticas públicas con los que se articula un régimen de tenencia y forma de provisión determinada.*

1) EL CAMBIO Y LA CONTINUIDAD EN LOS SISTEMAS DE VIVIENDA. PERSPECTIVAS TEÓRICAS.

Desde el punto de vista teórico, el concepto de sistemas de vivienda está vinculado a una tradición sociológica concreta que nosotros denominamos “enfoque *welfare*”. Sin embargo, en las últimas décadas este enfoque ha sido complementado con las aportaciones que desde el enfoque de la economía política han tratado de explicar diferentes fenómenos relacionados con la vivienda y el proceso de acumulación del sistema capitalista.

A continuación vamos a conocer cuáles son las principales propuestas que desde ambos enfoques se han realizado sobre los procesos de cambio y continuidad en los sistemas de vivienda para terminar abordando el estado de la cuestión con respecto al escenario generado tras la reciente crisis financiera global.

De manera sintética, el enfoque *welfare* ha estado dominado por el debate entre los procesos de convergencia y divergencia. La cuestión que se trataba de dirimir era si los sistemas de vivienda estaban experimentando un proceso de cambio hacia un modelo similar o si, por el contrario, los sistemas de vivienda producto de arreglos institucionales particulares presentaban trayectorias y procesos de cambio divergentes. El auge de la vivienda en propiedad y el proceso de residualización del Estado, en tanto que provisor de vivienda pública producido en la década previa a la crisis del 2008, decantaron la balanza hacia las posiciones convergentes. En este contexto, este debate resulta relevado por uno nuevo relacionado con la importancia de la vivienda en la

reestructuración de los Estados de bienestar. Nos estamos refiriendo las teorías sobre el modelo de bienestar patrimonialista o basado en activos.

Paralelamente a esta cuestión, desde posiciones cercanas a la economía política surge un interés creciente por la relación de la vivienda con el proceso de acumulación del sistema capitalista. Primero por su papel en las “soluciones espaciales” del sistema capitalista, y segundo por su papel en el proceso de financiarización, la vivienda va adquiriendo mayor relevancia como objeto de análisis y estudio. Es en este marco donde aparecen las principales propuestas sobre el cambio en los sistemas de vivienda tras la crisis financiera global. Veamos cada enfoque con detalle.

Nuestro argumento en este apartado es que si bien el “enfoque *welfare*” con su debate entre el proceso de convergencia y divergencia ha sido especialmente importante para comprender la evolución de los sistemas de vivienda, actualmente resulta imprescindible, para poder comprender los cambios actuales, incorporar en el análisis un enfoque más crítico que tenga en cuenta los cambios producidos en el sistema capitalista y el sistema de financiarización.

EL CAMBIO EN LOS SISTEMAS DE VIVIENDA DESDE EL ENFOQUE WELFARE

Como decimos, el “enfoque *welfare*” ha dominado los estudios sobre vivienda hasta bien entrada la década pasada. En este enfoque se han desarrollado principalmente dos debates a partir de los cuales interpretar los cambios en los sistemas de vivienda: el debate clásico, entre las posiciones que defienden el proceso de convergencia en los sistemas de vivienda, frente a los que defienden el mantenimiento de las trayectorias divergentes; y uno más actual relacionado con el proceso de reestructuración del sistema capitalista y la emergencia del estado de bienestar patrimonialista o *asset based*.

El debate clásico se produce entre lo que se conoce como la postura de la convergencia y la divergencia (Kemeny y Lowe 1998, Doling 1997) . En el primer caso, la convergencia, se trata de aquellas posiciones que defienden que las formas de acceso y provisión de vivienda en los países industrializados presentan unas determinadas fases con trayectorias similares, moduladas por factores socioeconómicos como motor de cambio. Para unos, estos factores son el proceso de industrialización (Donnison, 1968); para otros, las dinámicas del sistema capitalista (Harloe, 1985, 1995); más recientemente, se

ha propuesto el proceso de globalización o las políticas neoliberales (Whitehead 2003 y 2008).

Frente a esta postura, diferentes autores reivindican la posibilidad de interpretar los procesos que atañen a las diversas formas de acceso y provisión desde una perspectiva más compleja. Autores como Kemeny (1981, 1992, 1995, 2006), Barlow y Ducan (1995), Balchin (1996), Allen (2004), Arbaci (2007), Leal (2004, 2005) y Martínez del Olmo (2013) consideran que la evolución de los sistemas de vivienda está caracterizada más por los arreglos institucionales que cada modelo contiene que por un proceso de cambio homogéneo y lineal. Lo que se da, defienden estos autores, es más bien una tendencia a la divergencia que una convergencia en un solo modelo.

Así, veamos con detalle las aportaciones más significativas de cada uno de los cuerpos teóricos.

El enfoque de la convergencia

La postura de la convergencia se ha caracterizado por defender la idea de que los cambios en los sistemas de vivienda son de carácter homogéneo y lineal. Según las diferentes sensibilidades teóricas, este proceso es fruto bien del proceso de industrialización (Denison 1967), bien del proceso de acumulación del sistema capitalista, (Ball 1987, Harloe 1995), bien de la globalización o de las políticas neoliberales (Whitehead 2003, Malpass 2008).

Por ejemplo, Donnison (1967) en *The Government of Housing* se hace cargo del proceso de cambio y evolución en las políticas de vivienda en los países industrializados vinculándolo directamente con el desarrollo económico. Según su análisis, hay tres etapas consecutivas en la intervención pública en materia de política de vivienda: una primera etapa, en donde se observa un incipiente proceso de industrialización y en donde las políticas de vivienda tiene un cierto carácter paliativo: el autor califica este tipo de políticas como azarosas. Es decir, no tienen una dirección ni objetivo claro. En un segundo momento, en el que el desarrollo económico es mayor, las políticas de vivienda tienen una mayor lógica pero siguen siendo residuales. La tercera fase es la que corresponde a un pleno desarrollo económico con un modelo de vivienda más integral. El problema de esta propuesta es que se trata de un modelo explicativo demasiado reduccionista que no termina de encajar con la diversidad de respuestas políticas y sistemas de vivienda existentes en el contexto al que hace referencia.

Más tarde, desde posiciones neomarxistas como la de M. Ball (1985), M. Harloe y M. Martens (1988) Harloe y Martens (1984) o Harloe (1995), el acento se pone no tanto en el proceso de industrialización, como en las necesidades de acumulación del sistema capitalista. Desde esta perspectiva, Harloe (1995) identifica tres fases en el desarrollo de los sistemas de vivienda. La primera fase se da cuando el proceso de industrialización y urbanización es incipiente y el régimen de tenencia dominante es el alquiler en condiciones de mercado. En la segunda fase, durante el fordismo, la vivienda en alquiler social adquiere relevancia; finalmente, la fase postfordista se caracteriza por el protagonismo de la vivienda en propiedad. Esta periodización le lleva a defender que en las sociedades capitalistas la satisfacción de las necesidades de vivienda se produce fundamentalmente a través del mercado. Así, identifica tres modelos de políticas sociales de vivienda: el modelo universal, el modelo residual y el modelo de cooperativa de trabajadores. El modelo universal se basa en una política de vivienda dirigida a satisfacer las necesidades de vivienda a toda la población. Por el contrario, el modelo residual se caracteriza por programas de vivienda social de escaso alcance social, dirigidos a población vulnerable. Harloe defiende que el modelo universal aparece solamente en circunstancias históricas específicas que puedan implicar una crisis social o la reorganización del régimen capitalista. Un ejemplo sería la escasez de vivienda tras la Primera y Segunda Guerra Mundial. En esos casos, el crecimiento del sector de la vivienda social estuvo directamente relacionado con el desarrollo del estado del bienestar (Harloe 1995:524). En este sentido, sostiene el autor, el modelo fordista inició su declive con la crisis de los años 1970 y el inicio de las reformas neoliberales. Esta etapa se ha caracterizado por el retroceso del estado de bienestar, lo que en vivienda se ha traducido en fuertes restricciones a la inversión pública, la privatización de parte del parque público así como en unas políticas sociales de vivienda dirigidas a población en riesgo de exclusión. O sea, el modelo residual.

Kemeny y el enfoque de la divergencia

Frente a esta postura, el enfoque de la divergencia defiende que los sistemas de vivienda, lejos de caracterizarse por una trayectoria común de cambio hacia un modelo neoliberal, albergan arreglos institucionales particulares a través de los cuales es posible encontrar trayectorias y características diferentes (Kemeny 1992, 1995, Barlow y Duncan 1995, Allen et al 2004, Allen 2006, Arbaci 2007, Leal 2008, Hoekstra 2009). Se trata de aproximaciones formadas a partir de teorías de rango medio (Lowe y Kemeny

1998) y en donde sin hacerse explícita la adhesión a la tesis de Paul Pierson (2000) sobre la “path dependence”, se defiende una idea de En esta línea, una de las aportaciones más relevantes es la de Jim Kemeny (1981, 1992, 1995, 2006).

Kemeny hace una interesante y destacable aportación al análisis del cambio en los sistemas de vivienda. En *The Myth of homeownership* (1981), a través del análisis de los casos de EEUU y Australia, el autor defiende la existencia de una relación inversa entre el desarrollo del Estado de bienestar y la vivienda en propiedad. Según este autor, en las sociedades con un precario Estado de bienestar se observa una mayor proporción de vivienda en propiedad que allí donde éste está más desarrollado. Según este autor, esto se debe a que allí donde las prestaciones y servicios sociales son menores, las personas tienden a desarrollar estrategias individuales que garanticen cierto bienestar, especialmente para la etapa de la jubilación. La vivienda en propiedad vendría a cumplir el papel de “malla de seguridad”. Se trata de la tesis del “la gran compensación” -*the big trade off*- que más tarde Castles (1996) y Castles y Ferrara, (1998) revisarán y que a día de hoy sirve para explicar el surgimiento del llamado Estado de bienestar patrimonial (Lowe et al 2012) o basado en activos (Groves et al 2007, Watson 2009 Doling and Roland 2010, , Lowe et al 2012, Ronald and Doling 2012, Elsinga and Hoekstra 2015).

En *Housing and Social Theory* (1992) Kemeny por su parte formula su propia teoría para explicar las diferentes formas de organización del bienestar que están presentes en los países industrializados: aquellas que organizan el bienestar a través de formas colectivistas o bien a través de formas individualistas. Cada uno de los modelos institucionaliza un tipo de sistemas de alquiler dependiendo de las “estrategias políticas de tenencia”: el *unitario/integral* y el sistema *dual*. En las sociedades con sistemas de alquiler unitario, el mercado de alquiler y las viviendas sociales están sujetas a las mismas regularizaciones, el precio del alquiler es similar y compiten entre ellas en un mismo mercado. Por su parte, las sociedades con un sistema dual de alquiler están caracterizadas por un mercado de alquiler en el cual las viviendas sociales y el mercado libre de alquiler están claramente separados. En estas sociedades, el mercado de alquiler social es relativamente pequeño, y las viviendas están destinadas a la población más vulnerable (Hoekstra 2010: 14).

Siguiendo la misma intención que Kemeny de demostrar la existencia de diferentes sistemas de vivienda con sus diferentes trayectorias, otros autores como Barlow y

Ducan (1995), Allen (2004), Leal (2004 2005) entre otros se han apoyado en los diferentes modelos de bienestar para defender la existencia de varios sistemas.

Como afirma Malpass (2008), el problema de la tesis divergente es que se ha encontrado con la evidencia de los hechos que ha permitido constatar la tesis convergente. De una forma u otra los sistemas de vivienda de los países industrializados han sufrido un evidente proceso de “modernización” caracterizado por el dominio de la vivienda en propiedad y la progresiva residualización de las viviendas sociales en alquiler. Autores como Priemus y Dieleman (2002) o Whitehead (2003) así lo demuestran. En este último caso, la autora analiza la evolución de los sistemas de alquiler descritos por Kemeny (1992), el dual y el unitario, a través de un análisis comparativo. Del estudio concluye que si bien el estado sigue asumiendo un papel importante en la provisión de vivienda, en casi todos países observados el papel de éste en la provisión social se está viendo reducido.

Una vez constatado el proceso de residualización emerge un nuevo debate en los estudios sobre sistemas de vivienda y es el papel de ésta en el propio proceso de reestructuración del estado de bienestar. Dos son las aportaciones más destacadas en esta línea: por un lado la que recupera la tesis de la gran compensación y por otro la que sitúa el crecimiento de la vivienda en propiedad como la “piedra angular” de la reestructuración y desmantelamiento del estado de bienestar.

Asset-Based welfare

El progresivo dominio de la vivienda en propiedad junto con el desmantelamiento del Estado de bienestar ha forzado a muchos autores a retomar la tesis de la gran compensación (*the big trade off*) defendida por Kemeny (1981) y más tarde reformulada por Castles y Ferrara (1996) y Castles (1998). Recordemos que para estos autores había una relación inversa entre la expansión del Estado de bienestar y la vivienda en propiedad. Kemeny (1981) había observado que allí donde había un modelo de bienestar más fuerte, como en los casos de Suecia o Dinamarca, predominaba la vivienda en régimen de alquiler. Y viceversa, allí donde existía un modelo de bienestar débil o rudimentario la vivienda en propiedad era predominante. Para él, esta relación se debía a que el sistema impositivo que precisaba modelos de bienestar como el sueco hacía realmente difícil destinar parte de la renta a la compra de vivienda. Castles y Ferrara (1996), demuestran que quizá esa no sea la explicación más acertada. Para ellos, la

inclinación hacia la compra actuaría como una “malla de seguridad” ante un frágil e inoperante Estado de bienestar, especialmente en lo que se refiere a la ausencia de prestaciones en la edad de jubilación. Dicho de otra manera, no es la vivienda en propiedad lo que explica un débil Estado de bienestar, sino que es un débil Estado de bienestar lo que explica el dominio de la vivienda en propiedad. La vivienda en propiedad vendría a “compensar” un sistema de prestaciones sociales insuficiente. Esta función compensadora de la vivienda ante el proceso de desmantelamiento del Estado de bienestar keynesiano es retomada por autores como Grove et al (2007), Toussaint y Elsinga (2009), Watson (2009), Malpass (2008), Doling y Roland (2010), Roland et al (2015), para explicar el desarrollo de un nuevo modelo de bienestar llamado patrimonialista (*property-based*) o basado en activos (*asset-based*).

Para estos autores el progresivo proceso de reestructuración y desmantelamiento del estado de bienestar producido durante las últimas décadas habría incitado a las familias a elaborar estrategias individuales que garantizaran cierta seguridad material en el futuro. Las personas, para hacer frente a los riesgos procedentes de la precariedad laboral e institucional, en vez de depender de las transferencias sociales administradas por el Estado, estarían aceptando una mayor responsabilidad sobre sus propias necesidades mediante la inversión en productos financieros y en activos inmobiliarios cuyo valor aumenta a lo largo del tiempo. Además, estos activos también pueden ser aprovechados más tarde, al menos en teoría, para complementar las necesidades de consumo y de bienestar cuando los ingresos se reducen, por ejemplo, durante la jubilación, o también utilizarse para adquirir otras formas de inversión, tales como los títulos de estudios universitarios (Doling y Roland 2010).

Sin embargo, para autores como Malpass (2008) o Ansell (2014) la vivienda en propiedad no sólo sería el mecanismo de compensación ante la pérdida de garantías y prestaciones sociales del Estado de Bienestar, sino que sería más bien el vehículo o dispositivo que permitiría su reestructuración. Malpass señala que las políticas públicas actuales de promoción de la vivienda en régimen de propiedad bien podrían considerarse como la piedra angular que posibilitara o permitiera el proceso de desmantelamiento y reestructuración del Estado de bienestar.

De manera paralela a la producción de esta literatura, desde posiciones cercanas a la economía política, los cambios producidos *a través, con y en* el sistema capitalista van

adquiriendo interés.

EL PROCESO DE FINANCIARIZACIÓN Y EL ENFOQUE DE LA ECONOMÍA POLÍTICA

En el enfoque de la economía política, el problema de la vivienda ha ido adquiriendo interés a medida que el mismo iba comprometiendo más aspectos sociales, económicos y políticos. Durante las dos últimas décadas, especialmente en los años previos a la crisis pero también después, un conjunto de autores como Sassen (2009), Aalbers (2008, 2011, 2012, 2015, 2016), Christophers (2010), Fields and Uffer (2016) Hodkinson (2012) y Rolnik (2013), trabajando en el marco del *enfoque de la economía política*, se han preocupado por tratar de comprender por qué y cómo se ha dado este compromiso entre las lógicas del sistema capitalista y la vivienda que, sin ser nuevo², parece presentar unos rasgos sustancialmente diferentes a los producidos en otras épocas. Antes de pasar a ver sus propuestas, veamos antes los rasgos distintivos del llamado enfoque de la economía política.

A la hora de tratar este enfoque debemos tener en consideración que se trata de un territorio compartido donde diferentes escuelas de pensamiento se sienten representadas. Bajo esta definición, Aalbers y Christophers (2016) sugieren la existencia de dos líneas de investigación diferentes. Por un lado, la de un grupo específico de economistas heterodoxos y politólogos especialmente interesados en economía internacional y en “política económica comparada”. Dentro de esta misma denominación aparecen también autores vinculados a la tradición marxista. Sin embargo, el pensamiento marxista no es la única fuente de inspiración para este enfoque. También lo son obras vinculadas a la corriente institucionalista de la economía como *The Great Transformation* (1944) de Karl Polanyi o toda la literatura elaborada desde la *escuela regulacionista* de París de la que forman parte autores como Robert Boyer, Michel Aglietta o Alain Lipiezt.

En lo que respecta a la cuestión de la vivienda el enfoque de la economía política considera que las formas institucionales de su provisión emergen de las necesidades de acumulación del sistema capitalista. En este sentido, la vivienda aparece como un

²Recordemos que ya Engels se ocupó del problema de la vivienda en el texto “La contribución al problema de la vivienda” de 1873.

dispositivo necesario para incorporar a las economías domésticas en el proceso de financiarización del sistema capitalista avanzado. Esta forma de ver la vivienda es diametralmente opuesta a la que mantiene el “enfoque *welfare*”, en el que los cambios y las continuidades de los sistemas de vivienda se deben a la evolución de los estados de bienestar y donde poco lugar tienen cuestiones como la financiarización.

Otro elemento diferencial entre los dos enfoques es la forma de entender la relación entre el estado y el mercado. En el “enfoque *welfare*” prevalece una interpretación dicotómica entre estas dos instituciones, mientras que en el enfoque de la economía política se entiende que la intervención del estado es una precondition a la expansión del mercado o de las relaciones mercantiles.

En ese sentido, mientras que en el “enfoque *welfare*” se tratan de analizar las políticas sectoriales restringidas a un marco espacio temporal limitado por los estados nación, en el caso de los estudios adscritos a la economía política esos límites están más difusos, tanto en el caso de las políticas como en el de los límites espacio-temporales.

Finalmente, desde el enfoque de la economía política se ha presentado un número mayor de propuestas que tratan de teorizar y abordar el cambio social tras la crisis financiera internacional.

En relación a la cuestión de la vivienda, este enfoque ha ido adquiriendo relevancia en función de dos fenómenos. Por un lado, en relación a su dimensión espacial y urbana, y por otro en función a su relación en el proceso de financiarización del sistema capitalista.

La línea urbana está encabezada por autores neomarxistas como David Harvey (1982, 1985, 2004, 2012). Para Harvey el capitalismo precisa de arreglos espacio-temporales (*spatial switch*) con los que poder superar sus contradicciones y crisis de sobreacumulación. Este autor defiende que estos “arreglos espaciales” adquieren diferentes formas. En la etapa fordista pudo ser la división internacional del trabajo. En la etapa fordista pudo ser la división internacional del trabajo. La forma principal consiste en lo que él ha denominado como “circuitos secundarios de acumulación de capital”, en contraposición al circuito primario que es donde se producen y comercializan las mercancías. El circuito secundario designa la “implantación física del capital sobre el territorio y que alude a la edificación, construcción y diseño de entornos

urbanizados o, simplemente artificializados. La construcción de viviendas, infraestructuras públicas de transporte, redes de transporte, centros industriales o infraestructuras de transformación y distribución energética serían algunos de los elementos más visibles de este sistema de acumulación” (López y Rodríguez 2011: 42)

Cuadro 1. Diferencias entre el enfoque *welfare* y el enfoque de la economía política

	Enfoque <i>welfare</i>	Enfoque economía política
Cambios/continuidad	<i>Path dependence</i> , arreglos institucionales entre estado, mercado y familia.	Arreglos espacio-temporales para desplazar las crisis de los procesos de acumulación.
Estudio de los sistemas de vivienda	Prevalece la relación entre la vivienda y el estado del bienestar.	Vivienda como dispositivo de financiarización de las economías domésticas. Valor de cambio. Prevalece la dimensión económica e ideológica de la vivienda.
Relación estado-mercado	Relación dicotómica/antagónica entre el estado y el mercado.	Relación instrumental del estado. La intervención del estado es una precondition para que el mercado exista.
Análisis de las políticas	Sectoriales y restringidas al estado-nación (políticas de vivienda)	Estado-nación e internacionales: políticas financieras, territoriales, sectoriales
Conceptualización crisis	Contexto coyuntural	Agotamiento del régimen de acumulación del sistema capitalista
Conceptos clave	Convergencia, divergencia, <i>asset-based welfare</i>	Financiarización, circuito secundario de acumulación,
Autores	M. Harloe, J. Allen, J. Kemeny, J. Hoekstra, C. Whitehead,	D. Harvey, M. B. Aalbers, B. Christophers, D. Fields, E. Rodríguez e I López,

Fuente: elaboración propia a partir de Aalbers 2016.

Por su parte, la corriente de la *financiarización* del sistema capitalista (Arrigui 1994, Lavapitsas 2009) la explica como un patrón de acumulación en el cual el proceso de extracción de beneficios se produce cada vez más a través de canales financieros en lugar de producirse a través del comercio o la producción de bienes y servicios (Arrighi 1994).

A este respecto hay que decir que la literatura relacionada con esta cuestión no ha dejado de aumentar, especialmente a partir de la crisis financiera global y la Gran Recesión de la última década. Tanto es así que algunas revisiones críticas como la de Christophers (2015) han encontrado hasta 17 definiciones diferentes del concepto de financiarización. En palabras de López y Rodríguez (2011), la financiarización económica es una “respuesta al agotamiento de la larga fase de crecimiento de las décadas gloriosas del fordismo, el producto de una gran época de acumulación, que en la fase descendente (a partir de 1973) se decantó por la clásica preferencia por la liquidez y la inversión financiera.” En este sentido, para muchos autores (Gotham 2009, Wainwright 2009, Rolnik 2013, Fields 2014, Forrest y Hirayama 2013, Watson 2009 o Aalbers 2008, 2011, 2015, 2016) el auge de la vivienda en propiedad producida en los años previos a la crisis no puede entenderse sin el proceso de financiarización del sistema capitalista.

Es desde este enfoque donde se ha sugerido la transformación del sistema de vivienda hacia un modelo caracterizado por crecientes limitaciones al acceso a la vivienda en régimen de propiedad y una expansión de la lógica especulativa también al mercado del alquiler. Autores como Aalbers (2016) lo han denominado como “neoliberal tardío”, o *post homeownership*.

HACIA EL MODELO NEOLIBERAL TARDÍO

Como es sabido, el origen de la crisis financiera global se sitúa “técnicamente” entre la quiebra de las hipotecas supprime, el 27 de febrero de 2007, y el 15 de septiembre de 2008 con el anuncio oficial de la bancarrota de Lehman Brothers, la venta de Merrill Lynch al Bank of America y el desplome del gigante de los seguros, American International Group. A partir de ese momento, el sistema financiero internacional entra en crisis y da paso a la llamada Gran Recesión en donde la mayor parte de las economías del mundo se ven afectadas.

A partir de este momento y en vista de las consecuencias económicas, políticas y sociales el interés se va desplazando para dar cuenta de los cambios y principales impactos de la misma. Valiéndose fundamentalmente de casos del entorno anglosajón diferentes autores (Sprigins (2013, Kemp 2015, Ronald y Kadi 2016) han venido señalando “*the end of majority home-ownership*” y la emergencia de un nuevo modelo de sistema de vivienda.

Aalbers (2016) señala la emergencia de una nueva etapa en las estructuras de vivienda, denominado neoliberalismo tardío (*late neoliberalism*) caracterizada no solo por la creciente dificultad del acceso a la vivienda en régimen de propiedad, sino también por una disminución en la actividad constructora, por la continuación de los procesos de desregulación y privatización en el sector del alquiler, y una ralentización de los procesos de gentrificación y suburbanización, entre otras cuestiones.

Forrest y Hirayama (2015) coinciden con esta postura y proclaman la sustitución de la sociedad de propietarios por una “sociedad de rentistas” en donde la vivienda no sólo cumple su función clásica de residencia y alojamiento más o menos permanente, sino que además se convierte en un importante medio de extracción de rentas.

En definitiva, el sistema neoliberal tardío se diferencia del anterior por ser mucho más restrictivo en el acceso a la vivienda en régimen de propiedad, especialmente a aquellos jóvenes y hogares que por razones de renta no reúnen los requisitos para que les concedan un préstamo hipotecario. En términos de provisión de la vivienda el cambio más significativo es la desregulación del mercado del alquiler pasando a ser éste también de carácter especulativo.

De lo que se trata con este trabajo es de comprobar, con un caso concreto, la validez de esta teoría del cambio, en donde se defiende la pérdida de importancia, que no su dominio, de la vivienda en régimen de propiedad. En ese sentido, nuestro enfoque se será cercano al de la economía política y tendremos enfrente, como posición rival las posiciones divergentes, en donde de una forma u otra se defiende la continuidad del modelo familiarista-mediterráneo.

En este sentido, partimos de una primera hipótesis y es la confirmación del cambio de modelo. Este nuevo modelo como venimos señalando se caracteriza por cambios en el régimen de tenencia y forma de provisión. En concreto, por un aumento de los hogares

en régimen de alquiler, en concreto, de hogares jóvenes y con niveles bajos de renta. Así como la expansión del régimen especulativo a la provisión de vivienda en alquiler. Finalmente, las políticas de vivienda (tanto las de carácter normativo como las de tipo presupuestario) se rigen por el principio de austeridad y desregulación.

Cuadro 2 Resumen características del sistema de vivienda neoliberal tardío

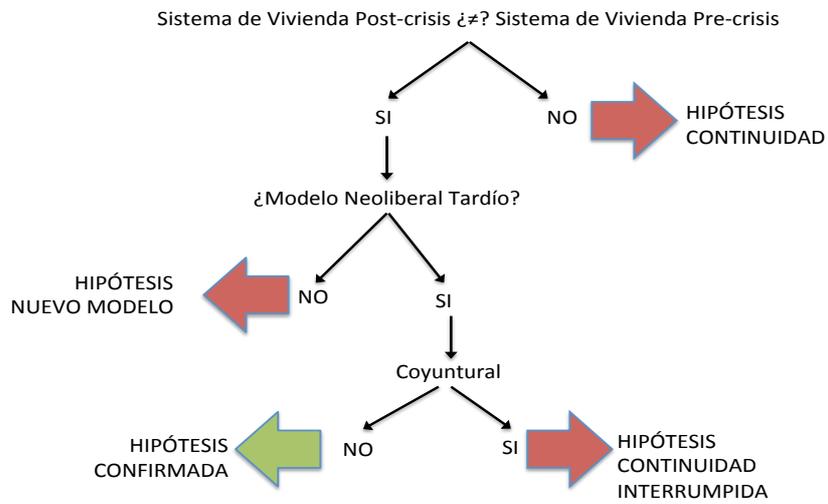
Régimen de propiedad	Dominante pero con restricciones
Régimen de alquiler	Crecimiento para hogares jóvenes y rentas bajas
Provisión de vivienda en propiedad	Especulativo
Políticas de vivienda	Privatizaciones y desregulaciones pero con posibilidades de cambio.
Limitaciones y exclusión residencial	Jóvenes y rentas bajas sin posibilidad de acceso a la vivienda en propiedad y la vivienda en alquiler más precaria e inaccesible

Fuente: elaboración propia a partir de Aalbers 2016, Forrest y Hirayama 2013 y Kemp 2015

Frente a esta hipótesis albergamos tres hipótesis alternativas o rivales: la hipótesis *nuevo modelo*, la hipótesis *continuidad* y la hipótesis *continuidad interrumpida*, las cuales serán desarrolladas en el siguiente capítulo en donde exponemos la estrategia metodológica de este trabajo de investigación y la operacionalización de dichas hipótesis. La ilustración 1 muestra de forma sencilla las diferentes hipótesis que albergamos y la forma de contrastarlas.

A modo de conclusión, en este capítulo hemos expuesto los principales conceptos de los que nos vamos a servir, así como principales teorías que actualmente existen para interpretar los cambios y las continuidades en los sistemas de vivienda. Nuestra opción ha sido ubicarnos dentro del enfoque de la economía política en donde se defiende la vinculación de la vivienda con la actual forma de acumulación del sistema capitalista, denominado proceso de financiarización. Esta perspectiva no solo explicó el auge de la vivienda en propiedad anterior a la crisis, sino que también, parece estar dando cuenta de los cambios posteriores a la misma. Veamos a continuación la estrategia metodológica a seguir.

Ilustración 1. Esquema de hipótesis de investigación



Fuente: elaboración propia

CAPÍTULO 2 METODOLOGÍA

Una vez explorados los principales enfoques teóricos con los que hemos construido nuestras hipótesis, es momento de abordar la estrategia metodológica que nos va a permitir aceptar o rechazar las mismas.

Recordemos antes que el objetivo principal es saber si tras la crisis financiera global y económica nacional (2007-2013) se ha producido un cambio hacia el modelo neoliberal tardío en los sistemas de vivienda, tal y como apuntan autores como Aalbers (2016), Forrest y Hirayama (2015). El nuevo modelo al que hacen referencia está basado entre otras cosas en la restricción del acceso a la vivienda en propiedad y el desplazamiento de la lógica especulativa al mercado del alquiler.

Para poder responder esta pregunta, nuestra estrategia de investigación se ha basado en el estudio de casos. Para evitar problemas de validez interna hemos adoptado una estrategia de análisis basada en el *pattern matching* o búsqueda de patrones (Yin 1994). Nuestras técnicas de análisis son tanto de carácter cualitativo como cuantitativo. De carácter cualitativo para analizar el cambio en las políticas de vivienda sectoriales y no sectoriales. Las técnicas de análisis cuantitativo se basan en el análisis estadístico de datos a través de una serie de indicadores.

Este capítulo está estructurado de la siguiente manera: en primer lugar vamos a dedicar un apartado a explicar en qué consiste y en qué se basa el estudio de casos, incluyendo sus posibilidades y limitaciones. En segundo lugar, la selección del caso. En tercer lugar presentamos la operacionalización de los conceptos. En cuarto lugar presentamos los “patrones” que representan a cada hipótesis. El quinto apartado está dedicado a las técnicas de análisis. Finalmente recogemos las fuentes.

EL ESTUDIO DE CASO COMO ESTRATEGIA DE INVESTIGACIÓN

En su mayor parte, los estudios sobre sistemas de vivienda se han nutrido de estrategias de investigación basadas en el estudio de casos. Desde los primeros trabajos (Barlow y Duncan 1995 Harloe 1995, Kemeny 1992, Donnison 1967,) hasta los más recientes (Aalbers 2015, 2016, y Fernández y Aalbers 2016) el estudio de caso comparativo ha sido el método más utilizado. Bien sea para identificar los diferentes modelos, bien sea para analizar su evolución, el estudio de los sistemas de vivienda se ha basado en esta metodología.

Ahora bien, como metodología, el estudio de caso es especialmente problemática por varias razones. Por un lado, por el carácter indefinido de su naturaleza, tradicionalmente se ha ubicado se ha ubicado en la metodología cualitativa. Sin embargo, como apunta Yin (1989:24-25 en Cea D’Ancona 1996), los *estudios de casos* “pueden basarse enteramente en evidencia cuantitativa y no necesitan incluir siempre observaciones directas y detalladas como fuentes de evidencia”. Este trabajo es un ejemplo de ello. Para Cea D’Ancona (1996: 1995) “El *estudio de casos* constituye una estrategia de investigación de orientación diferentes a la *encuesta*, la *experimentación*, y al *uso de documentos y estadísticas*; si bien puede hacer uso de las mismas *técnicas de recogida y análisis* de la información”.

Así, podemos definir el estudio de casos como “una pregunta empírica que investiga un fenómeno contemporáneo dentro de su contexto de vida real, sobre todo cuando los límites entre el fenómeno y contexto no son claramente evidentes (Yin 1994:25). Sin embargo, más allá de la importancia del contexto o la ausencia de límites precisos que resalta Yin, seguramente sea la definición de Gerring la que mejor describa lo que es el estudio de caso. Para él, el estudio de caso es “an intensive study of a single unit for the purpose of understanding a larger class of (similar) units” (2004:342).

Posiblemente esta falta de consenso sobre lo que es o deja de ser el estudio de caso está íntimamente relacionada con sus límites. Se trata de una metodología fuertemente criticada desde posiciones cercanas al positivismo. A diferencia de las metodologías experimentales y cuasi experimentales, las investigaciones basadas en un *N* reducido de casos acusan importantes problemas de validez externa e interna, así como de fiabilidad.

La validez tiene que ver con la rigurosidad metodológica de una investigación cuyo objetivo es sacar conclusiones más allá de los datos inmediatos –inferir- y llegar a algo más amplio que no se observa directamente (della Porta 2013: 212). Existen dos tipos de validez: la interna y la externa. La primera hace referencia a la inexistencia de errores en el diseño y realización de la investigación. La segunda, se refiere a la capacidad de generalización que ofrecen los resultados de la investigación (Coller 2000). Pues bien, el estudio de casos presenta importantes deficiencias a la hora de establecer inferencias con un margen de error controlado.

Además, dado que las posibilidades de establecer correlaciones entre variables son extremadamente limitadas, es muy difícil establecer relaciones causales, especialmente de tipo estadístico, por lo que no son pocos los autores que rechazan el estudio de casos por su incapacidad de ofrecer explicaciones de este tipo.

Sin embargo, a medida que nos distanciamos del enfoque positivista, el estudio de casos va adquiriendo mayor relevancia y aceptación no solo a la hora de emprender estudios exploratorios y de carácter descriptivo– tareas donde es evidente su utilidad-, sino también para comprobar teorías e incluso aportar explicaciones a fenómenos concretos.

En efecto, una de las críticas más reiteradas sobre el carácter científico de este método radica en las dificultades a la hora de ofrecer generalizaciones: cualquier inferencia basada en un número reducido de casos seguramente esté fuertemente sesgada y su margen de error será muy grande. Por ejemplo, resulta bastante arriesgado afirmar que todos los gatos son negros basándonos en dos simples casos. Ahora bien, no todas las investigaciones y trabajos analíticos tienen entre sus objetivos realizar este tipo de conclusiones ni aportar explicaciones de esta naturaleza. La ciencia también se nutre de otro tipo de inferencias, de identificar otro tipo de relaciones causales y de aportar otro tipo de explicaciones.

Si de lo que se trata es de establecer generalizaciones, el estudio de casos es especialmente útil a la hora de realizar inferencias hacia la teoría (Yacuzzi 2005), basándose en el tipo de comprobación llamado “falsación”. De acuerdo con Flyvbjerg:

“El estudio de casos es ideal para la generalización utilizando el tipo de comprobación que Karl Popper ha llamado “falsación”, que en la ciencia social forma parte de la reflexividad crítica. La falsación es una de las comprobaciones más rigurosas

a la que se puede someter una proposición científica: si una sola observación no se ajusta a la proposición, ésta se considera no válida y debe ser, por tanto, revisada o rechazada. El propio Popper usó el ahora famoso ejemplo de que “todos los cisnes son blancos” y propuso que una única observación de un solo cisne negro convertiría en falsa la proposición”. (2004: 41)

En otras palabras, el estudio de casos si bien no permite la generalización estadística, lo que sí que permite es la “generalización analítica” (Yacuzzi: 2005)

En cuanto a las propiedades explicativas, si bien es cierto que el estudio de casos es el método menos apropiado para encontrar relaciones causales de tipo probabilístico, el estudio de casos es especialmente virtuoso para comprender unidades complejas “a través del descubrimiento de las relaciones entre sus partes constituyentes” (della Porta 2013). En este sentido, el estudio de casos es especialmente apto para identificar mecanismos causales (della Porta 2013) pero también para encontrar relaciones causales de tipo invariante o determinista (Mahonés y Goertz 2006). Este tipo de relaciones causales se basan en identificar las condiciones necesarias y/o suficientes para que pueda darse un fenómeno (Beach y Pedersen 2016).

Sin embargo, si bien queda demostrado la validez externa del estudio de casos y sus posibilidades explicativas, en el campo de los estudios de vivienda el uso de este método se ha producido para fines estrictamente descriptivos y taxonómicos a través de la construcción de tipos ideales.

En este sentido, según Weber (en Ande Egg 1995: 25) para definir un tipo ideal es más acertado empezar por definir lo que no es un tipo ideal. Un tipo ideal

- . “no es una **hipótesis**, en cuanto que no es una proposición acerca de la realidad concreta que puede ser verificada concretamente y ser aceptada en este sentido como verdadera si se verifica. En contraste a esta relación con lo concreto, el tipo ideal es abstracto por naturaleza.
- . no es una **descripción** de la realidad, si por esto se entiende un ente o proceso con existencia concreta, al cual se corresponde un tipo ideal.
- . no es un **promedio**... en el sentido en que podemos decir que un hombre promedio pesa 150 libras. Este hombre término medio no es un tipo ideal.”

- . finalmente, tampoco es una formulación de rasgos concretos comunes a una clase de entes concretos, por ejemplo, en el sentido de que tener barba es un rasgo común a los hombres que los distingue de las mujeres.”

En términos positivos, un tipo ideal “no es una descripción de la realidad, sino que está destinado a ofrecer medios nada ambiguos de expresión a dicha descripción”; se trata de una “idea”, de un “constructo ideal unificado”, “abstraído de ciertos rasgos” y poseedor de “rasgos esenciales” (della Porta 2013:220).

Por su parte, según Ander Egg (1995) “la construcción de tipos o tipologías es la elaboración de un elemento heurístico que intenta establecer un «puente» entre la necesidad de generalización que tiene la ciencia y los fenómenos particulares que se confrontan en la realidad. Ahora bien, la operación de construir tipos –denominada tipificación– consiste en seleccionar y acentuar una o varias características de un fenómeno social a partir de un número significativo de datos empíricos con el fin de simplificar y explicar lo existente.” (Ander-Egg 1995:25)”

En ese sentido, cuando se realizaban los estudios comparativos entre países, cada caso representaba un tipo ideal. Solo cuando la intención es profundizar al máximo se emprenden estrategias de investigación basadas en un *solo* caso. Las razones de esta ausencia residen en que si bien el estudio de un solo caso presenta múltiples virtudes a la hora de por ejemplo identificar mecanismos causales, elaborar exhaustivas descripciones o establecer inferencias analíticas, al mismo tiempo presenta sus mayores defectos como los anteriormente mencionados: imposibilidad de establecer generalizaciones estadísticas e identificar relaciones de tipo probabilístico.

Sin embargo, como ya hemos argumentado, las limitaciones pueden ser solventadas si se emprende una metodología a coherente con los objetivos de la investigación y se elaboran estrategias de análisis que garanticen una mínima validez interna. Para ello, como veremos más adelante hemos adoptado la estrategia del “pattern matching” o búsqueda de patrones. Antes de pasar a ver en qué se basa, veamos primero cuál es nuestro caso de estudio y por qué lo hemos seleccionado.

SELECCIÓN DEL CASO: EL SISTEMA DE VIVIENDA ESPAÑOL

La selección del caso en los estudios de caso se produce a través del llamado muestreo motivado (Coller 2000) y que consiste en seleccionar uno o varios casos de manera deliberada y no aleatoria. Esta forma de selección ha sido frecuentemente acusada de presentar importantes sesgos ya que en ella se suele optar por casos positivos por lo que es fácil encontrar los resultados esperados.

Sin embargo, dependiendo de los objetivos de la investigación, en determinadas situaciones resulta un tanto estéril analizar casos negativos. Por ejemplo, en ciencia política el estudio de casos ha sido especialmente fructífero para analizar el fenómeno de las revoluciones (véase Theda Skocpol 1979) sería bastante complicado analizar este fenómeno con casos negativos. Lo mismo ocurre con los sistemas de vivienda, resulta difícil analizar sus cambios tras la crisis si dentro de su sistema económico y financiero no se ha producido ninguna. En ese sentido, para poder validar la tesis del cambio hacia el modelo neoliberal tardío, el caso debe cumplir al menos la condición de haber sufrido crisis financiera global.

En este sentido nos serviremos de dos indicadores para medir el impacto y alcance de la crisis: tiempo de la crisis (años) e intensidad de la crisis. El tiempo de la crisis lo vamos a medir en función de los años de recesión económica, esto es, crecimiento negativo del producto interior bruto. Para la intensidad nos serviremos de la tasa de desempleo, cuantos más años y más intensa sea la crisis, más idóneo será el caso.

Así, son muchos los países con economías avanzadas que han acusado una importante crisis. Estados Unidos y parte de Europa han visto cómo sus economías quedaban seriamente afectadas, primero por la crisis financiera global, y seguidamente por la crisis de la deuda soberana, lo que en muchos casos se tradujo en un largo periodo de recesión económica. Adoptando la Eurozona como “muestra”, vemos que la media de años que los países han sufrido recesión económica es de dos y medio. Pues bien, España ha estado en situación de recesión económica cinco años, sólo superada por Grecia con seis años de recesión (Tabla 1).

Tabla 1. Variación interanual del PIB de la Eurozona (2004-2015)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Periodo de
Austria	2,7	2,1	3,4	3,6	1,5	-3,8	1,9	2,8	0,7	0,1	0,6	1	1
Bélgica	3,6	2,1	2,5	3,4	0,7	-2,3	2,7	1,8	0,1	-0,1	1,7	1,5	2
Dinamarca	2,7	2,3	3,9	0,9	-0,5	-4,9	1,9	1,3	0,2	0,9	1,7	1,6	2
Estonia	6,3	9,4	10,3	7,7	-5,4	-14,7	2,3	7,6	4,3	1,4	2,8	1,4	2
Finlandia	3,9	2,8	4,1	5,2	0,7	-8,3	3	2,6	-1,4	-0,8	-0,7	0,2	4
Francia	2,8	1,6	2,4	2,4	0,2	-2,9	2	2,1	0,2	0,6	0,6*	1,3*	1
Alemania	1,2	0,7	3,7	3,3	1,1	-5,6	4,1	3,7	0,5	0,5	1,6	1,7	1
Grecia	5,1	0,6	5,7	3,3	-0,3	-4,3	-5,5	-9,1*	-7,3*	-3,2*	0,4*	-0,2*	6
Irlanda	6,7	5,8	5,9	3,8	-4,4	-4,6	2	0	-1,1	1,1	8,5	26,3	3
Italia	1,6	0,9	2	1,5	-1,1	-5,5	1,7	0,6	-2,8	-1,7	0,1	0,7	4
Letonia	8,3	10,7	11,9	9,9	-3,6	-14,3	-3,8	6,2	4	2,9	2,1	2,7	3
Lithuania	6,6	7,7	7,4	11,1	2,6	-14,8	1,6	6	3,8	3,5	3,5	1,8	1
Luxemburgo	4,4	3,2	5,1	8,4	-0,8	-5,4	5,8	2	0	4,2	4,7	3,5	2
Malta	0,4	3,8	1,8	4	3,3	-2,5	3,5	1,4	2,7	4,6	8,4	7,4	1
Holanda	2	2,2	3,5	3,7	1,7	-3,8	1,4	1,7	-1,1	-0,2	1,4	2*	1
Portugal	1,8	0,8	1,6	2,5	0,2	-3	1,9	-1,8	-4	-1,1	0,9	1,6*	4
Eslovaquia	5,3	6,8	8,5	10,8	5,6	-5,4	5	2,8	1,7	1,5	2,6	3,8	2
Eslovenia	4,4	4	5,7	6,9	3,3	-7,8	1,2	0,6	-2,7	-1,1	3,1	2,3	3
España	3,2	3,7	4,2	3,8	1,1	-3,6	0	-1	-2,9	-1,7	1,4	3,2	5
												Media	2,53

Fuente: Eurostat y elaboración propia

* Datos provisionales

En cuanto a la intensidad, tomando la tasa de desempleo (Tabla 2) vemos que para el periodo 2007-2015 en la eurozona había una media de un 10% de desempleo. Pues bien, para el mismo periodo, la tasa de desempleo en España se situó por encima del 19%, casi el doble que los países de su contexto. Ningún país, ni siquiera Grecia, superó la tasa española.

Tabla 2. Tasa de Desempleo Eurozona (2007-2015)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Media
Euro área (18 países)	7,5	7,6	9,6	10,1	10,1	11,4	12	11,6	10,9	10,09
Euro área (19 países)	7,5	7,6	9,6	10,2	10,2	11,4	12	11,6	10,9	10,11
Austria	4,9	4,1	5,3	4,8	4,6	4,9	5,4	5,6	5,7	5,03
Bélgica	7,5	7	7,9	8,3	7,2	7,6	8,4	8,5	8,5	7,88
Chipre	3,9	3,7	5,4	6,3	7,9	11,9	15,9	16,1	15	9,57
Estonia	4,6	5,5	13,5	16,7	12,3	10	8,6	7,4	6,2	9,42
Finlandia	6,9	6,4	8,2	8,4	7,8	7,7	8,2	8,7	9,4	7,97
Francia	8	7,4	9,1	9,3	9,2	9,8	10,3	10,3	10,4	9,31
Alemania	8,5	7,4	7,6	7	5,8	5,4	5,2	5	4,6	6,28
Grecia	8,4	7,8	9,6	12,7	17,9	24,5	27,5	26,5	24,9	17,76
Irlanda	4,7	6,4	12	13,9	14,7	14,7	13,1	11,3	9,4	11,13
Italia	6,1	6,7	7,7	8,4	8,4	10,7	12,1	12,7	11,9	9,41
Letonia	6,1	7,7	17,5	19,5	16,2	15	11,9	10,8	9,9	12,73
Lituania	4,3	5,8	13,8	17,8	15,4	13,4	11,8	10,7	9,1	11,34
Luxemburgo	4,2	4,9	5,1	4,6	4,8	5,1	5,9	6	6,4	5,22
Malta	6,5	6	6,9	6,9	6,4	6,3	6,4	5,8	5,4	6,29
Holanda	4,2	3,7	4,4	5	5	5,8	7,3	7,4	6,9	5,52
Portugal	9,1	8,8	10,7	12	12,9	15,8	16,4	14,1	12,6	12,49
Eslovaquia	11,2	9,6	12,1	14,5	13,7	14	14,2	13,2	11,5	12,67
Eslovenia	4,9	4,4	5,9	7,3	8,2	8,9	10,1	9,7	9	7,60
España	8,2	11,3	17,9	19,9	21,4	24,8	26,1	24,5	22,1	19,58

Fuente: Eurostat y elaboración propia

En resumen, España es el país que ha sufrido más intensamente la crisis y el segundo en el que más ha durado. Por lo tanto es un buen caso para comprobar las teorías del cambio por consecuencias de crisis.

Además de cumplir con la condición necesaria para su análisis, el caso español nos resulta de especial interés, primero porque en términos estrictamente académicos o científicos es un caso fuera de lo común. No existe un acuerdo claro en la literatura sobre de qué modelo de vivienda estamos hablando cuando nos referimos a este caso. Por un lado, hay autores que lo incluyen en el modelo mediterráneo-familiarista (Allen 2006, Leal 2004, Hoekstra et al 2010), por otro, los sitúan en un caso emblemático del modelo liberal (López y Rodríguez 2011), mientras que autores como Fernández y Aalbers (2016) lo califican como un modelo “outsider”.

Una vez visto en qué consiste el estudio de casos como estrategia metodológica y tras haber explicado y justificado la selección de nuestro caso, vamos a pasar ahora a la operacionalización de nuestros conceptos e hipótesis.

OPERACIONALIZACIÓN DE LOS CONCEPTOS Y LAS HIPÓTESIS

LOS CONCEPTOS Y SUS INDICADORES

Para llevar a cabo el proceso de operacionalización del concepto de “sistema de vivienda” se hace necesario primero proporcionar una *definición operativa* que “comprenda el significado determinado que se da al *concepto*. Segundo, especificando los *indicadores empíricos* que representarán a los *conceptos teóricos*, y se utilizarán para medir el grado de existencia del *concepto* en determinados contextos.” (Cea D’Ancona 2001:124).

La diferencia entre una definición operativa y una definición teórica y nominal es que aquella especifica cómo se medirá la ocurrencia de concepto determinado en una situación concreta, mientras que la primera carece de precisiones necesarias para medir los fenómenos a los que hace referencia el *concepto* (Cea D’Ancona 2001:124). Por *concepto* puede entenderse –siguiendo a Bollen (1989)- cualquier idea que vincule diferentes fenómenos (actitudes, comportamientos) bajo una misma etiqueta. (*Ibidem*)

En cuanto a los indicadores, podemos decir que estos constituyen propiedades esencialmente manifiestas que, supuestamente, se hallan empíricamente relacionadas con una propiedad latente o no observable (dimensión). De ellos se exige que sean “expresión numérica, cuantitativa de la dimensión que reflejan” (González Blasco, 1989:235 en Cea D’Ancona 2001). Por lo que, en cualquier operacionalización de un concepto habrá que encontrar, al menos, un indicador para cada dimensión del concepto.”

En ese sentido, en este primer apartado vamos a exponer los conceptos claves así como los principales indicadores de los que nos vamos a valer para comprobar y refutar las hipótesis.

El concepto clave de nuestra investigación es el concepto de sistema de vivienda el cual hemos definido como *conjunto de arreglos institucionales y políticas públicas que configuran una estructura de tenencia y forma de provisión de vivienda*. Se trata de un concepto compuesto por dos dimensiones: estructura de tenencia y forma de provisión.

La *estructura de tenencia* hace referencia a las formas institucionales mediante las cuales “la posesión de la vivienda se acomoda con la propiedad de la misma” (Ruonovaara 1993: 12). Las dos formas mayoritarias de tenencia son el alquiler y la propiedad. Los indicadores que nos van a servir para conocer cuáles son las formas predominantes de tenencia son:

- El número y proporción de hogares según régimen de tenencia
- La proporción de hogares por edad del cabeza de familia y según régimen de tenencia.
- La proporción de hogares según régimen de tenencia y nivel de renta
- El número de transacciones de compra venta de viviendas.

En cuanto a las políticas de vivienda que contribuyen y configuran este régimen nos vamos a servir tanto de las medidas regulatorias y normativas (Planes de Vivienda, Leyes del Suelo, Arrendamientos, de Vivienda, etc.) como de indicadores más cuantitativos como el gasto (directo o indirecto) que compromete.

La dimensión de la “forma de provisión” recoge los aspectos relativos a la producción, promoción y transacción de la vivienda. En este sentido, Barlow y Duncan (1995) identificaron tres tipos (más un subtipo) de formas de provisión en función de una serie de subdimensiones: especulativa, autopromoción y vivienda social con beneficios limitados.

En términos operativos, el modelo especulativo se basa en un modelo de planificación desregulado, en una producción de vivienda liderada bajo la iniciativa del sector privado y empresarial y orientado a la búsqueda de beneficios. El modelo de autopromoción se caracteriza por una planificación de tipo informal, no regulada, orientada a reducir los costes y cuya iniciativa la tienen los hogares o familias. En cuanto a la de tipo social de beneficio limitado, la planificación urbana es de tipo “positiva”; esto es, muy regulada; la iniciativa de la producción de viviendas recae en la administración pública y/o organizaciones sin ánimo de lucro y los beneficios de la compra venta van destinados a sufragar los gastos de la construcción.

En este sentido, los indicadores que nos pueden servir para identificar la forma de provisión son:

- El número de viviendas construidas según el tipo de constructor (empresas, personas, administración o cooperativas), y el tipo de planificación. Para conocer el régimen de beneficio veremos si el precio de la vivienda depende del precio del suelo o de los costes de los materiales de la construcción.

En lo que respecta a la vivienda en alquiler libre, la forma de provisión no fue conceptualizada por estos autores, pero siguiendo su lógica podemos establecer como indicadores: el tipo de propietario, si es mayoritariamente público o si es privado; el grado de regulación y el tamaño del propietario.

En cuanto a la provisión pública de vivienda utilizaremos la proporción de las viviendas bajo algún tipo de protección o subvención sobre el total de viviendas libres, y la proporción de viviendas públicas en alquiler sobre las viviendas en propiedad. La operacionalización de las hipótesis: la búsqueda de patrones (*pattern matching*).

Para los estudios de caso Yin (1994) propone emprender estrategias de análisis con las que garantizar cierto grado de validez interna. Una de las estrategias que propone se denomina *pattern matching* o búsqueda de patrones y consiste en transformar las hipótesis en patrones y analizar en qué medida las evidencias empíricas se ajustan a los mismos.

Es importante señalar que Yin diferencia entre técnicas y estrategias de análisis. La estrategia nos servirá para confirmar o rechazar nuestra hipótesis, mientras que las técnicas serán los instrumentos con los que trabajaremos las evidencias empíricas.

Recordemos que nuestra intención es saber si los cambios producidos en el sistema de vivienda español tras la crisis coinciden con las teorías del cambio de Rolnik (2013) Aalbers (2016) y otros que apuntan el cambio hacia un modelo neoliberal tardío (*late neoliberalism*) o “post home ownership” (Forrest y Hirayama 2015), caracterizado por un acceso a la vivienda mucho más restringido para las capas sociales con rentas bajas, emergiendo con cierta fuerza el acceso a la vivienda en régimen de alquiler. Frente a esta hipótesis, aparecen otras tres posibles hipótesis alternativas. Por un lado, que se produzca un cambio en el sistema de vivienda pero que este no coincida con las características señaladas por los defensores del modelo neoliberal tardío (Hipótesis Alternativa Nuevo Modelo). Una segunda hipótesis alternativa basada en la inexistencia

de cambios importantes en el Sistema de Vivienda Español, es decir, que la características del sistema se hayan mantenido estables a los largo de estos nueve años (Hipótesis Alternativa Continuidad). La última hipótesis sostiene que si bien se han podido producir cambios durante la crisis, estos han sido meramente coyunturales (Hipótesis Continuidad Interrumpida).

OPERACIONALIZACIÓN DE LOS PATRONES

Para poder confirmar o rechazar las hipótesis propuestas debemos operacionalizarlas en forma de patrones:

Cambio Neoliberal Tardío

Para confirmar la hipótesis del modelo liberal tardío las evidencias empíricas deben mostrar, por un lado, unas políticas de vivienda en las que haya disminuido sustancialmente el fomento de la vivienda en propiedad y una reducción significativa en los niveles de gasto. La forma de provisión de este modelo debe ser de carácter especulativo y liberalizado tanto para la vivienda en propiedad como en alquiler. La provisión pública de vivienda debe ser en régimen de alquiler pero puntual y muy residual.

Estos cambios se traducen en un descenso de los hogares en régimen de propiedad, especialmente de los hogares jóvenes y con niveles de renta bajos.

Cambio Nuevo Modelo

Para cumplirse la hipótesis del nuevo modelo el sistema de vivienda post burbuja deberá presentar unas políticas de vivienda que fomenten otro tipo de régimen de tenencia, su nivel de gasto supere el 1%.

La forma de provisión de vivienda en propiedad y en alquiler deberá presentar una mayor regularización, y el beneficio deberá estar controlado. Finalmente para cumplirse esta hipótesis en la dimensión de la forma de provisión, deberá haber un crecimiento de la provisión pública de vivienda en alquiler.

Concepto	Definición	Dimensiones	Subdimensiones	Indicadores
Sistema de vivienda	Conjunto de arreglos institucionales y políticos a través de los cuales se articulan las formas de tenencia y provisión de vivienda	Régimen de tenencia	Estructura	Número de hogares/viviendas según régimen de tenencia.
			Demanda	Número de transacciones de compra venta de vivienda y contratos de alquiler
		Políticas sectoriales de vivienda	Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda.	Planes estatales y Autonómicos
			Gasto público	Gasto público directo e indirecto destinado a vivienda/PIB
		Forma de la provisión de vivienda en propiedad	Régimen de Beneficio	Precio de la vivienda sobre el precio del suelo. Precio de la vivienda sobre el precio
			Tipo de planificación	Grado de regulación de los usos del suelo. (negativa, positiva o mixta)
			Clase de promotor	Número de viviendas construidas según clase de promotor
		Forma pública de provisión de vivienda	Tasa de viviendas pública sobre el total	Número de viviendas de provisión pública/número de viviendas iniciadas
			Tasa de vivienda en alquiler/Tasa de vivienda en propiedad	Número de VPO n alquiler sobre el total de VPO iniciadas
		Forma de provisión de vivienda en alquiler libre	Clase de propietario	Número de grandes propietarios
			Grado de regulación	

Cuadro 3. Sistema de vivienda, dimensiones e indicadores

Continuidad

Sin embargo, si las evidencias muestran que durante la crisis no se ha producido un cambio sustancial en las políticas de vivienda o en la forma de provisión de la vivienda en propiedad, en alquiler o pública, confirmaremos la hipótesis continuidad. En efecto, si las políticas de vivienda están destinadas a favorecer la vivienda en propiedad y la suma del gasto directo e indirecto oscila en torno al 1% del PIB; y además no hay cambios en la regulación de la forma de planificación ni en el mercado del alquiler, y la forma pública de provisión es reducida y se produce en forma de vivienda en propiedad, deberemos confirmar la hipótesis continuidad.

Continuidad Interrumpida o Cambio coyuntural:

Sin embargo, lo que si encontramos son dos tendencias dentro del periodo analizado (2007-2016), una de crisis y otra de recuperación, así como la adopción de medidas de carácter temporal. De ello podemos concluir que el proceso de cambio del sistema de vivienda es de carácter meramente coyuntural.

TÉCNICAS DE ANÁLISIS

Las técnicas de análisis en las que nos vamos a basar para trabajar el material empírico son, por un lado, de tipo estadístico descriptivo para los indicadores cuantitativos, y por otro el análisis de contenido de tipo cualitativo para las políticas de vivienda.

Las técnicas de tipo estadístico serán fundamentalmente el análisis de series temporales, con el que podremos conocer las diferentes tendencias en cada una de las dimensiones analizadas. El análisis de tendencias se realiza a través del análisis de mínimos cuadrados.

El análisis de contrastes como el de Ji-cuadrado nos permitirá conocer si las frecuencias de una sola variable son distintas (Sánchez Carrión, 2008) entre el periodo pre crisis y post crisis así como si se ajustan a alguna de las distribuciones fijadas en las hipótesis del modelo neoliberal tardío y del modelo alternativo.

Cuadro 4. Patrones de Hipótesis

	Dimensión	Patrón Cambio Neoliberal Tardío	Patrón Nuevo Modelo	Patrón Continuidad Interrumpida	Patrón continuidad
Sistema de vivienda	Régimen de tenencia	Descenso vivienda en propiedad aumenta alquiler para jóvenes y niveles de rentas bajos.	Descenso vivienda en propiedad, aumento de otras formas de tenencia o vivienda social en alquiler	Cambios temporales (2008-2013)	Dominio Hegemónico Propiedad, con distribución bastante homogénea por renta y por edad; muy poco protagonismo de la vivienda en alquiler y un parque de viviendas público en alquiler residual.
	Formas de Provisión	Especulativa tanto en la vivienda libre en propiedad como alquiler. Residual en la provisión pública de vivienda y en propiedad	Forma de provisión no especulativa o aumento de la provisión pública de vivienda. favorece el alquiler	Cambios Temporales (2008-2013)	Especulativa en la vivienda en propiedad y semidesregulado en la vivienda en alquiler. Residual y a favor de la propiedad
	Políticas de Vivienda	Las políticas de vivienda presentan un descenso del gasto público y deja de promover la vivienda en propiedad	A favor de la vivienda en alquiler	Promoción de la construcción y compra de vivienda	Las políticas de vivienda en términos presupuestarios en torno al 1% del PIB; promoción de vivienda pública en régimen de propiedad. Tratamiento fiscal favorable a la vivienda en propiedad. Desregulado acceso al crédito y semidesregulado control de alquileres.

Fuente: elaboración propia

Para el análisis de las políticas de vivienda, esto es leyes autonómicas de vivienda, planes de vivienda y ley de arrendamientos urbanos, nos serviremos del análisis cualitativo, en concreto del análisis de políticas públicas basado en las tres dimensiones conceptual, operacional y sustantiva (Larrue, Subirats, and Varone 2008) de contenido, con el que analizaremos qué régimen de tenencia promueven. En ese sentido nos ceñiremos a estudiar la dimensión conceptual de las políticas, esto es, la conceptualización del problema y objetivos de la misma.

FUENTES

Antes de pasar a conocer y analizar el material empírico nos gustaría recordar los problemas y limitaciones con las que nos hemos encontrado al buscar información relacionada con el mercado del alquiler en el ámbito estatal español. Por razones que se nos escapan no hay datos estadísticos públicos ni por tanto fiables sobre las características de los propietarios de las viviendas en alquiler, si son grandes o pequeños, muchos o pocos. Como vimos en el capítulo de la tenencia, tampoco disponemos de datos sobre el precio del alquiler, ni siquiera el número de viviendas en alquiler ni el número de contratos anuales.

Se trata de una carencia y debilidad del sistema estadístico español que han venido subrayando y denunciando numerosos investigadores como Palacios, (2008) o Inurrieta (2007). La información contenida en este capítulo es aproximativa y posiblemente presente importantes sesgos. Sin embargo no queríamos dejar pasar la oportunidad de reflejar de manera aunque solamente fuera aproximada los cambios en este ámbito.

Fuentes Censo de Población y la Encuesta de Demanda de Alquiler del Ministerio de Fomento a la cual sólo se puede acceder a través de publicaciones que en su día tuvieron acceso a las mismas como el trabajo de Inurrieta (2007).

Dicho esto y habiendo comentado las limitaciones con las que contamos, veamos a continuación la evolución de la forma de provisión de vivienda en alquiler en España entre 2007 y 2016.

Los datos y la información en la que nos vamos a basar para recopilar el material empírico son datos publicados en diferentes fuentes secundarias, en concreto la publicada por el Instituto Nacional de Estadística (INE) a través de diferentes estudios

como el Censo de Población y viviendas, la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) o la Encuesta Continua de Presupuestos Familiares. Otras fuentes son los datos publicados por la Oficina Europea de Estadística (Eurostat) sobre renta, inclusión social y condiciones de vida.

Estos son los indicadores y las fuentes de donde hemos obtenido la información.

POLÍTICAS DE VIVIENDA:

Gasto Directo Estado: Gasto consolidado recogido en los Presupuestos Generales del Estado, correspondiente a los programas de gasto: Dirección y Servicios Generales de Vivienda; Promoción, admón. y ayudas para rehabilitación. y acceso a vivienda; Ordenación y fomento de la edificación; Urbanismo y política del suelo. Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos.

Gasto Indirecto Estado y CCAA: Deducciones y ajustes Generales. Vivienda IRPF, Parte Estatal y Parte Autonómica. BADESPE, Instituto de Estudios Fiscales.

Gasto Directo CCAA: Presupuestos de las Comunidades Autónomas (datos consolidados) Capítulo del 1 al 9. Secretaría General de Financiación Autonómica y Local.

Planes de Vivienda Estatales: Boletín Oficial del Estado.

Políticas Autonómicas: Códigos de Vivienda del Ministerio de Fomento

Grado de regulación. Leyes del suelo, Boletín Oficial del Estado.

FORMA DE PROVISIÓN

Precio medio m² de la vivienda libre. Precios medios de viviendas (nuevas y de segunda mano) en oferta en todas las capitales de provincia. Para la elaboración de la estadística se utiliza como fuente de información los datos de los informes de tasación procedentes de las empresas tasadoras de inmuebles situados en España, y que pertenecen a la Asociación Española de Análisis del Valor (AEV). La AEV es una entidad sin ánimo de lucro que está integrada por las principales Sociedades de Tasación en España. Fuente Ministerio de Fomento y Banco de España a partir de los datos recogidos por la Sociedad de Tasación.

Precio medio m2 suelo urbano: Estadística censal obtenida a partir de los datos remitidos trimestralmente por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles. Ministerio de Fomento.

Índices de costes sector de la construcción. El índice de costes de la construcción es un indicador coyuntural que elabora el Ministerio de Fomento y que tiene como objetivo medir la evolución, en términos económicos, del sector de la construcción. El Indicador se mide a partir de dos perspectivas: mano de obra, que representa el coste total de todos los trabajadores de la empresa, y consumos intermedios, que representan los bienes y servicios utilizados para producir los bienes y servicios finales. Ministerio de Fomento.

Clase de promotor: Visados por obra nueva, reforma y ampliación según clase de promotor. Esta estadística se realiza con los datos administrativos de los visados de encargo profesional de dirección de obra y de los certificados de fin de obra. Ministerio de Fomento.

Número de viviendas en alquiler, en propiedad, en cesión. Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Número de SOCIMIS. Mercado Alternativo Bursátil. El Mercado Alternativo Bursátil – MaB- facilita a estas empresas un acceso sencillo y eficiente al mercado de valores. Es una plataforma diseñada para que las pequeñas empresas con proyectos de expansión puedan beneficiarse de las ventajas del mercado: financiación, visibilidad, liquidez, valoración, etc.

Viviendas iniciadas libres. Los datos mensuales de viviendas libres iniciadas se obtienen aplicando un coeficiente corrector a las viviendas libres visadas tres meses antes al mes objeto de la estimación, debido a que no todas las viviendas proyectadas y visadas por los Colegios de Arquitectos llegan a iniciarse.

Viviendas iniciadas protegidas. Basado en el número de viviendas con calificación provisional. La calificación provisional es el acto administrativo por el que se otorgan provisionalmente los derechos y obligaciones derivados del régimen legal de protección, ya que el proyecto cumple con las disposiciones legales vigentes. Los datos van referidos a actuaciones promovidas en el ámbito de planes estatales de vivienda y se basan en los convenios de colaboración establecidos con las Comunidades Autónomas, con la

excepción de Navarra y País Vasco, donde se recoge información de sus propios planes autonómicos, debido a su sistema especial de financiación. Fuente: Banco de España y Ministerio de Fomento.

RÉGIMEN DE TENENCIA

Hogares según régimen de propiedad, alquiler y cesión: Hasta 2004, Encuesta Continua de Presupuestos Familiares (ECPF); desde 2005, Encuesta de Condiciones de Vida (ECV). Fuente Indicadores del Mercado de la vivienda, Banco de España. Instituto Nacional de Estadística

Hogares según régimen de tenencia y edad de la persona de referencia: Hasta 2004, Encuesta Continua de Presupuestos Familiares (ECPF); desde 2005, Encuesta de Condiciones de Vida (ECV). Fuente Indicadores del Mercado de la vivienda, Banco de España. Instituto Nacional de Estadística

Distribución de la población por régimen de tenencia, tipo de hogar y grupo de ingresos. La fuente es la estadística Income, Social Inclusion and Living Conditions (EU-SILC survey) de la Oficina Estadística Europea Eurostat.

Transferencias por compra venta de viviendas. La Estadística de Transacciones Inmobiliarias iniciada en 2004 ofrece, trimestralmente, información relativa a las compraventas de viviendas elevadas a escritura pública ante notario, así como el valor total y medio de las viviendas transmitidas en compraventa. Ministerio de Fomento

Contratos de viviendas en alquiler. La información sobre el alquiler de viviendas se obtiene a partir de las fianzas de alquiler disponibles en el INCASOL. Los datos los publica el Instituto de Estadística de Cataluña.

CAPÍTULO 3 EL SISTEMA ESPAÑOL PRE CRISIS: DEL MODELO FAMILIARISTA A LA DERIVA NEOLIBERAL.

Hasta el momento hemos tratado el marco teórico y la estrategia metodológica que guían esta investigación. Antes de pasar a abordar el material con el que verificaremos las hipótesis, vamos a detenernos en los rasgos y características más importantes del sistema de vivienda español existente antes de la crisis, con el objetivo de conocer con más detalle nuestro caso de estudio.

El capítulo se estructura en dos bloques: en primer lugar, ubicaremos el caso dentro de la literatura especializada sobre sistemas de vivienda, en concreto dentro del enfoque de la divergencia. En segundo lugar presentaremos de manera sintética la evolución del modelo hasta el fin de la burbuja especulativa y el inicio de la crisis.

EL MODELO ESPAÑOL EN EL ESTUDIO DE LOS SISTEMAS DE VIVIENDA

Dentro de la literatura especializada en sistemas de vivienda, el modelo español ha sido frecuentemente incluido dentro de los llamados modelos familiaristas mediterráneos (Allen 2006, Echávez 2015, Leal 2005, Módenes y López Colás 2014, Martínez del Olmo 2013). Especialmente desde posiciones cercanas al enfoque de la divergencia, es considerado de manera continuista como resultado del mantenimiento de arreglos institucionales y políticas públicas heredadas del régimen franquista. Frente a esta lectura, autores vinculados al enfoque de la economía política (López y Rodríguez 2011, Naredo 2011, Palomera 2014), en el cual nos incluimos, sostienen que si bien el modelo español presenta elementos procedentes del legado institucional del régimen franquista, este sistema de vivienda precrisis es *también* el resultado de cambios institucionales y políticos producidos durante la democracia, interpretados en clave de transición de un modelo familiarista de vivienda a uno neoliberal.

En efecto, autores como Allen (2006), Leal (2004), Hoesktra *et al.* (2010), se han servido de casos como el español para aportar evidencias empíricas con las que defender la teoría de la divergencia, a la que hemos hecho referencia en capítulos anteriores.

Se trata de una tesis que se inscribe en la tradición teórica surgida a partir del trabajo de Esping Andersen y su obra *The Three Worlds of Welfare Capitalism* (1990). Sin embargo, este autor excluyó de su estudio los casos del sur de Europa. Leibfried (1992) fue el primero en calificar de “rudimentario” el modelo de bienestar de estos países. Más tarde,

autores como Ferrara (1996), Moreno (2001) o Andreotti *et al.* (2001) subrayaron el carácter diferencial de los regímenes de bienestar de los países del sur de Europa, resultante de una serie de aspectos particulares. De entre éstos, cabe destacar: la existencia de una parte considerable de la economía en la esfera sumergida, un mercado de trabajo informal extenso, la ausencia de una tecnocracia estatal, la permanencia del clientelismo político, las disparidades territoriales importantes y la expansión de estos sistemas en un momento en que otros Estados de bienestar continentales se estaban enfrentando al proceso de reestructuración (Ferrara 1996 y Rhodes 1996, citado en Martin 2015:5). No obstante, uno de los elementos que mejor explican el carácter diferencial del modelo mediterráneo es el papel de la familia. En este sentido, Andreotti *et al.* (2001) destaca el alto grado de subsidiarización de la misma, así como la relevancia de la figura del cabeza de familia (varón) en el mercado de trabajo. Se trata de un modelo de bienestar en el que “el Estado solo interviene cuando la familia falla” (2001: 44). La institución familiar se convierte así en una fuente de provisión de bienestar, tanto mediante transferencia de rentas de tipo intergeneracional como, especialmente, mediante bienes y servicios, estos últimos en forma de cuidados cuya principal provisora es la mujer. Según estos autores, el origen de este modelo hay que buscarlo en una industrialización marcada por un débil proceso de *proletarización* (Andreotti *et al.* 2001:50) en su paso de una economía agrícola a una economía de servicios.

Por su parte, Moreno (2001) sintetiza los rasgos distintivos del régimen de bienestar mediterráneo en función de “a) necesidades y estilos de vida diferentes; b) microsolidaridad familiar, y c) conjunción entre universalismo y selectividad. (...) Destacando dentro de su dimensión cultural y axiológica la extendida práctica del acceso a la vivienda a través del régimen de propiedad” (2001: 71).

Esa “dimensión cultural y axiológica”, más conocida como “cultura de la propiedad”, ha sido explicada a través de la propuesta de Kemeny (1981, 1992, 1995) y Castles y Ferrera (1996) en relación a la función compensatoria de la vivienda. Como ya vimos en capítulos anteriores, en sistemas de bienestar rudimentarios la vivienda se convierte en esa “malla de seguridad” con la que los hogares compensan sistemas de protección social débiles.

Sin embargo, autores como López y Rodríguez (2011), Naredo (1996, 2011) y Palomera (2014), a los cuales nos sumamos, consideran que el modelo español de vivienda no es solo fruto de la continuidad de elementos importantes del régimen franquista -como la figura de la VPO o la dependencia económica del sector de la construcción. También es producto de determinados cambios institucionales producidos durante la democracia. En particular, del conjunto de desregulaciones y liberalizaciones que tuvieron lugar durante los 80 y 90 en ámbitos como el sistema financiero o la planificación urbana, con el consiguiente “dominio hegemónico” (López y Rodríguez 2011:270) de la propiedad como forma mayoritaria de acceso a la vivienda.

“Sin duda, aunque el lugar común «España: un país de propietarios» tiene su origen en esta fase desarrollista del mercado de la vivienda en España [durante el franquismo], hay que distinguir entre las funciones políticas de la vivienda en propiedad y las funciones económicas que ésta fue asumiendo progresivamente a través de medios propiamente financieros. De hecho, sin necesidad de suponer que el progreso de dominación política que conllevó la generalización de la propiedad fuese dado, de una vez por todas, en la etapa franquista, lo cierto es que el posicionamiento de la vivienda como activo financiero central de las familias requirió de una larga serie de transformaciones institucionales” (2011:270).

Son estas transformaciones institucionales las que poco a poco fueron generando un viraje en la trayectoria del sistema de vivienda español, consumando un proceso de cambio que la literatura especializada ha denominado proceso de convergencia (Harloe 1995, Whitehead 2003, Malpass 2008).

En este sentido, podemos establecer al menos tres etapas (ilustración 2) en la evolución del sistema de vivienda español. Una primera etapa seminal y de configuración del modelo, que abarcaría la última década larga del franquismo, es decir, desde las reformas de principios de los 60. Una segunda etapa, con la llegada de la democracia y los primeros gobiernos socialistas, donde se inicia la configuración multinivel de las políticas de vivienda y el proceso de modernización del sistema de vivienda. Y una tercera etapa, con el giro conservador en el gobierno socialista, la entrada en la Unión Económica Europea en 1986 y la profundización del proceso de liberalización con los sucesivos gobiernos conservadores y socialistas. Queda pendiente saber si tras la crisis del 2007 se ha iniciado una nueva etapa es un escollo en la etapa neoliberal.

Veamos con detenimiento los principales hitos de este proceso.

PRIMERA ETAPA: LA CONSTITUCIÓN DEL SISTEMA DE VIVIENDA

Al igual que otros países del entorno europeo (Balchin 1996), el sistema de vivienda español hunde sus raíces en el proceso de reconstrucción producido tras la Guerra Civil.

No obstante, en España ya se habían producido las primeras medidas intervencionistas en materia de vivienda. Desde la segunda mitad del siglo XIX, de la mano y del reformismo social finisecular, se van adoptando diferentes medidas destinadas a mejorar o paliar las penosas condiciones de vida que sufrían las clases trabajadoras urbanas. Estas medidas se verían amparadas por legislaciones de cierto carácter social en materia de política de vivienda, como las sucesivas Leyes de Casas Baratas³ (Sánchez 2002).

Durante la Segunda República Española, bajo el gobierno de Alejandro Lerroux, se aprueba la Ley de la Previsión contra el Paro o "ley del Salmón" (26 de junio de 1935), que pretendía luchar contra el desempleo incentivando la construcción de viviendas baratas mediante la concesión de ventajas fiscales a los constructores.

Con estos antecedentes, el franquismo aprobaría sus primeras medidas en materia de vivienda muy pronto, al poco de terminar la contienda. Ya en abril de 1939 se constituye el Instituto de la Vivienda, principal organismo encargado de llevar a cabo las políticas de vivienda en España hasta la constitución del Ministerio de Vivienda en 1957. Esta primera etapa está marcada por la incapacidad del sector público para satisfacer las enormes necesidades de vivienda (Sánchez 2002). No será hasta bien avanzado el régimen, durante el llamado "desarrollismo económico", que se adoptarán las medidas de mayor calado para la configuración actual del sistema de vivienda español (Palomera 2013).

En la primera etapa se destinan diferentes ayudas según el tipo de vivienda. Se trata de un momento en donde se promulgan distintos tipos de vivienda pública, como las

3

En concreto, estas leyes fueron ley de 12 de junio de 1911, ley de 10 de diciembre de 1921, Ley de octubre de 1924 sobre "Casas Baratas", Decreto Ley de 29 de julio de 1925 (Casas Económicas) y Decreto Ley de 13 de agosto de 1927.

viviendas bonificables, las viviendas protegidas o las viviendas de clases medias. Sin embargo su producción es francamente escasa : si la estimación de necesidades de vivienda oscilaba sobre las 70.000 viviendas anuales entre 1944 y 1955, solo se construyen en torno a 16.000 cada año (Sánchez 2002).

Cabe recordar que todavía en 1950 la estructura de tenencia presentaba un cierto equilibrio, solo un 46,9% eran viviendas en propiedad y en las principales ciudades esta cifra no superaba un 5% en Madrid y un 6% en Barcelona (López y Rodríguez 2011).

Sin embargo el régimen de tenencia se va desplazando poco a poco hacia la vivienda en propiedad, por mor de las así llamadas políticas de “apoyo a la piedra”. Básicamente, lo que definía las políticas de vivienda franquistas es que estaban destinadas “al lado de la oferta”, es decir, a los promotores. . Lo que se conoce como políticas de “apoyo a la piedra”. Préstamos de entidades de crédito públicas y privadas, a interés más reducido que el del mercado, préstamos del Estado sin interés, subvenciones, primas estatales, exenciones y bonificaciones tributarias. Incluso la expropiación forzosa para la adquisición de suelo (Fuente: Fundación Nacional Francisco Franco⁴). Este conjunto de normas de financiación cualificadas para los promotores fue el pilar financiero del esfuerzo público por constituir una “sociedad de propietarios”⁵.

En la segunda etapa del franquismo, la política de vivienda adquiere mucha mayor relevancia. En 1954 se aprueba la Ley de Arrendamientos Urbanos, medida a la que muchos autores (Leal 2004, Sánchez 2002, Pareja y Sánchez 2012) atribuyen la responsabilidad de la inexistencia de un mercado de alquiler competitivo. La ley “congela” en la práctica la renta del alquiler, al establecer la obligatoriedad de la prórroga de los contratos de forma indefinida. El objetivo de esta ley es evitar espirales especulativas, especialmente en los entornos urbanos, donde la migración del campo a la

⁴ http://www.fnff.es/Politica_de_Viviendas_53_c.htm

⁵ La consecución de la sociedad de propietarios fue un objetivo enunciado por el entonces titular del Ministerio de la Vivienda, José Luís Arrese, en 1957. Para este arquitecto e ideólogo franquista, una sociedad de propietarios era la mejor manera de conseguir la paz social, en su discurso ante el pleno de las Cortes presentando el Plan de urgencia social dice “ el hombre, cuando no tiene hogar, se apodera de la calle y, empujado por su mal humor, se hace subversivo, agrio, violento...” (Naredo 2010: 31)

ciudad estaba produciendo un aumento muy importante de la demanda de vivienda en alquiler.

Por lo que respecta a los Planes de Vivienda, el primer plan de vivienda se aprueba ese mismo año, se trata del Plan Nacional de Vivienda 1955-1960. Se calcula que con él se construyeron unas 775.423 viviendas (Sánchez, 2002).

El siguiente Plan (1961-1976)⁶, ya en plena etapa “desarrollista”, supone un “primer intento serio de planificación en materia de vivienda” (Sánchez 2002: 111). Este período representa, junto con los años del boom inmobiliario que veremos más adelante, la etapa de mayor expansión de la construcción. Según las estadísticas del Instituto Nacional de Estadística, en 1940 había en las distintas provincias españolas 5.803.361 viviendas, lo que correspondía a 4,48 habitantes por vivienda. En el año 1970, es decir, 30 años más tarde, el número de viviendas ascendía a 10.658.882, lo que significa un incremento del 83,6 %, correspondiendo a cada vivienda 2,99 habitantes (Fuente: Fundación Nacional Francisco Franco⁷). Según la misma fuente, el número de viviendas al que se aplicó algún tipo de régimen de protección entre 1943 y 1974 fue de 3.190.960 viviendas, cuya proporción en las principales provincias y ciudades españolas fue muy considerable: Álava 50,3 %; Madrid 46 %; Vizcaya 64,4 %; Barcelona 34,3 %; Guipúzcoa 43,3; Valladolid 50,7%. La proporción global de viviendas protegidas construidas de 1943 a 1974 respecto a las edificadas en el período 1940-1970, fue del 65,70 % (Fuente: *ibidem*).

Sin embargo, a pesar de la expansión y producción de viviendas, la intervención pública directa y el mercado del alquiler asequible son prácticamente inexistentes. Según Sánchez (2002), entre 1962 y 1976 el promedio de viviendas de protección promovidas por promotores públicos sobre el total de viviendas protegidas es de un 7%, y las viviendas en régimen de alquiler tan solo representan el 3,79%.

Hay distintas interpretaciones de esta escasa importancia de la vivienda en alquiler. Para algunos autores se debe a la poca rentabilidad que esta opción significaba para los inversores (Sánchez 2002, Trilla 2001). Para otros, como López y Rodríguez (2010), esa

⁶ El I Plan (1964-1967), el II Plan (1968-1971) y el III Plan (1972-1975).

⁷ http://www.fnff.es/Politica_de_Viviendas_53_c.htm

pérdida de peso de la promoción pública de vivienda en alquiler estaba asociada a razones más de tipo político que económico:

“para la dictadura, la generalización del acceso a la vivienda de protección oficial en alquiler, podía suponer la aparición de múltiples focos de conflicto político en la interlocución directa entre inquilinos y Estado. En consecuencia, la política de vivienda intentó deshacerse, desde muy pronto, de este tipo de problemas mediante la generalización de la vivienda en propiedad” (2010:270).

En conclusión, la política de vivienda del franquismo se basó en un sistema de ayudas y subsidios que –en el marco de planes plurianuales- trató, ante todo, de incentivar la construcción de las mismas, dejando en un segundo plano las características socioeconómicas de la población y sus necesidades. En todo este proceso el gran olvidado fue el urbanismo. Básicamente la planificación urbana del franquismo se basó en la premisa “primero viviendas, después urbanismo” (ibídem: 112). Esta falta de planificación derivó en grandes problemas urbanísticos, carencias dotacionales y muy malas condiciones de habitabilidad, que serán a la postre germen del movimiento vecinal de finales del franquismo (Castells 1983, Villasante 1984).

Esta etapa tiene como principal resultado el incremento significativo del parque de viviendas, “entre los años 1961 y 1973, se construyeron en España 3.347.768 viviendas, que se ampliaron con 358.460 en 1974 y con 374.391 en 1975; en total, en estos catorce años, se levantaron 4.080.619 viviendas, lo que quiere decir que, al menos en los últimos, se superó la cifra de mil viviendas terminadas y entregadas por día” (Fundación Nacional Francisco Franco⁸). En el censo de 1970 el parque de viviendas ascendía a 10.658.882 unidades, de las cuales el 63.4% ya eran viviendas en propiedad y el 30.1% todavía en alquiler.

El año 1973 marca, con el comienzo de la crisis económica internacional, el final de casi quince años de fuerte desarrollo económico en el país, al que se une pocos años más tarde el fin del régimen franquista y el inicio de la Transición. Con todo, tanto para España como para los países del capitalismo avanzado, los acontecimientos de los últimos años de la década de los 70 suponen un antes y un después en su historia

⁸ http://www.fnff.es/Politica_de_Viviendas_53_c.htm

económica, social y política (Hobsbawm 1995).

SEGUNDA ETAPA: EL PROCESO DE MODERNIZACIÓN DEL SISTEMA DE VIVIENDA.

Durante la década de los 70, España, y buena parte de los países europeos, sufren importantes cambios de la mano de la crisis del petróleo de 1973. Comienzan a adoptarse las primeras medidas de liberalización y se inicia el proceso de reestructuración y desmantelamiento del Estado de bienestar (Mishra 1984, Navarro 1996, Hay y Wincott 2012). En nuestro país, este proceso coincide con la muerte del dictador Francisco Franco, y la Transición Democrática. Así, los primeros gobiernos de la democracia se encontraron con una situación económica y política muy complicada, caracterizada por un alto grado de conflictividad social y política (Sánchez-Cuenca, 2009). A efectos del sistema de vivienda, se pueden observar tensiones a la hora de definir un modelo. En ese sentido, debemos entender la segunda etapa en términos transicionales, en que podemos encontrar tanto medidas de carácter redistributivo como importantes desregulaciones. Además, durante este período se fragua también la configuración multinivel de las políticas de vivienda (Gomá 2003). Configuración que, como veremos más adelante, reserva el papel principal a la administración central del estado, muy por encima del que podían ejercer las Comunidades Autónomas y las administraciones locales, a pesar de tener aquellas transferidas las competencias en materia de política de vivienda.

La primera parte de esta etapa se caracteriza más bien por las dificultades propias de un proceso social y político de estas características. Sin embargo, algunas medidas importantes se adoptan en esos primeros años, entre las que cabe destacar la incorporación de criterios de equidad a la intervención pública en materia de vivienda y la modernización financiera.

En efecto, durante el franquismo, las políticas de vivienda se justificaban en función de criterios de crecimiento económico y eficiencia. Es decir, el Estado trataba bien de solventar los fallos del mercado, bien de engranar la máquina de crecimiento económico a través del sector inmobiliario (Naredo 2011). A estos objetivos de carácter económico se suman, con el cambio político e institucional, otros de carácter más social. Así, en la propia Constitución Española se incorpora el artículo 47, que reconoce no solo el derecho a una vivienda digna, sino también la utilización del suelo de acuerdo con el

interés general para impedir la especulación (artículo 47, párrafo primero) y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos (artículo 47, párrafo segundo).

En las políticas sectoriales propiamente dichas, aparecen medidas dirigidas “al lado de la demanda”. Según Leal (2010:49) “a partir de los años ochenta se produjo un cambio notable en la intervención pública, de forma que siguiendo el ejemplo francés se trató de pasar de “ayudas a la piedra” a ayudas a la persona, es decir de los créditos y ayudas a los promotores a una serie de medidas en las que los receptores eran los hogares que adquirirían una vivienda”

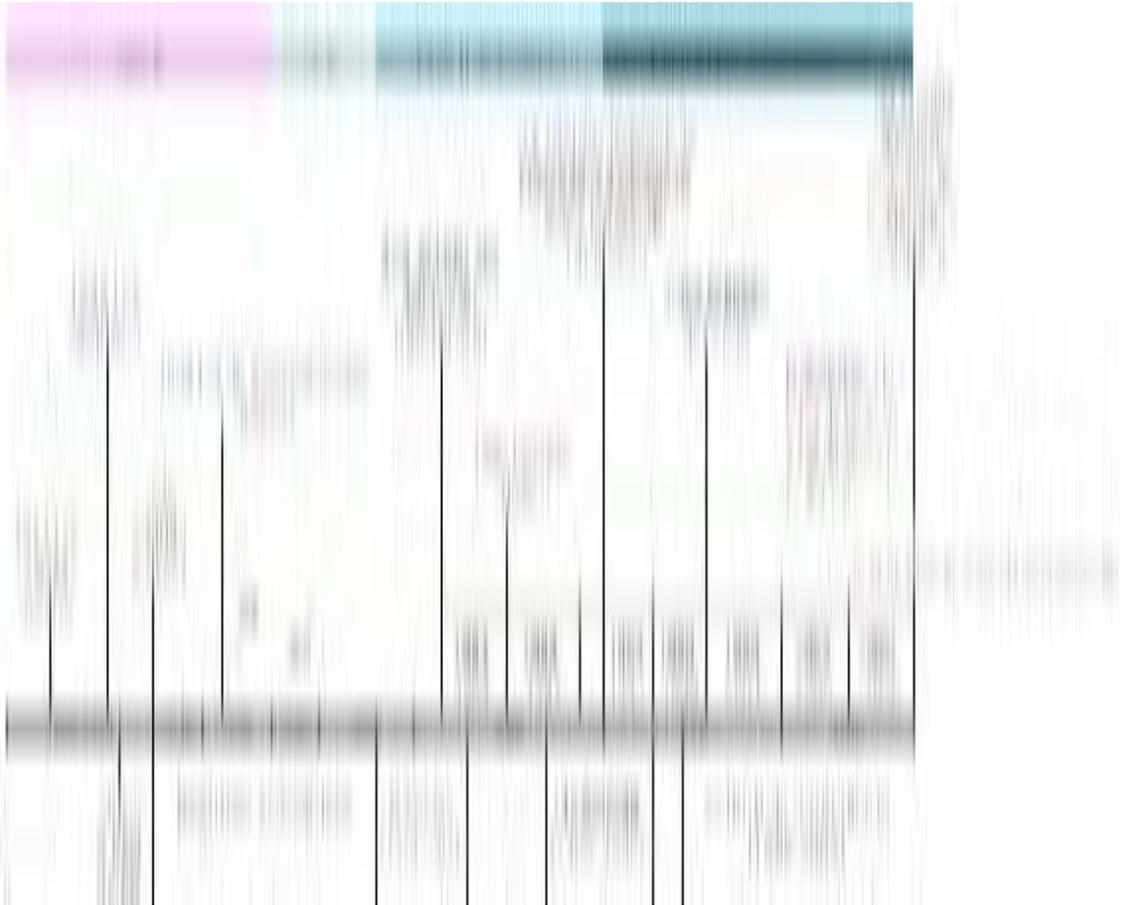
Sin embargo, estas medidas de apoyo a la persona tienen en su mayor parte un carácter fiscal, consistiendo en diferentes tipos de deducciones sobre las cantidades invertidas en la adquisición de la vivienda. Los porcentajes van cambiando, pero se trata en todo caso de una medida no redistributiva, que favorece a las rentas más altas, por lo que si bien hay un cierto viraje en las políticas de vivienda, estas mantienen su carácter regresivo.

Otra medida importante de este período es la unificación de todos los regímenes de protección en una sola figura de vivienda, la Vivienda de Protección Oficial, regulada mediante el Real Decreto Ley 31/1978 de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial.

En 1982 se celebran elecciones. El Partido Socialista Obrero Español triunfa, y Felipe González se convierte en presidente de gobierno. En esta parte del proceso, aun existiendo un intento de incorporar mejoras en el acceso a la vivienda en las políticas de vivienda -como la institucionalización del régimen especial-, resultan más definitivas las medidas de desregulación que darán paso al primer boom inmobiliario.

Por lo que respecta a los planes de vivienda, en esta primera fase de la democracia se producen dos: un primer plan (1981-1983) dirigido explícitamente a luchar contra el desempleo, y un segundo durante el primer mandato del gobierno socialista. El Plan Estatal de Vivienda 1981-1983 se propone como objetivo “fomentar la construcción de

Ilustración 1 Fases y Evolución del Sistema de Vivienda 1900-2007



571.000 viviendas a lo largo del periodo” (Sánchez 2002). Una novedad importante de este plan es que en él se establecen dos tipos de promociones: la promoción privada, realizada por empresas privadas; y la promoción pública, en manos del sector público y destinado a promover las viviendas menos rentables.

Por otro lado, en los Pactos de la Moncloa se acuerda establecer mecanismos que garanticen la financiación de la vivienda dentro de los plazos adecuados y, por otro lado, el aumento de la construcción de viviendas para los sectores más necesitados de la población.

Para el primer objetivo, se promulga la Ley 2/ 1981 de 25 de marzo, con la que se abre la posibilidad del mercado secundario de hipotecas. En este sentido, si bien esta medida parece ser un primer paso hacia la modernización del sistema financiero español, según López y Rodríguez (2011:287), “supone uno de los espaldarazos institucionales con el que se desarrolló la burbuja inmobiliaria de 1986-1992. En esta ley se daba el primer paso hacia la incorporación de los mercados hipotecarios a la dinámica general de los mercados financieros, mediante la creación de mercados secundarios de deuda hipotecaria en los que se compran y se venden bonos y cédulas hipotecarias dando mayor fluidez al flujo de crédito.”

En el año 1985 se aprueba el Decreto Ley 2/1985 de 30 de abril sobre Medidas de Política Económica, más conocido como Decreto Boyer, con el que se liberalizan y desregulan elementos importantes de la estructura económica. Con él se implantan las primeras medidas liberalizadoras del sector del alquiler.

Entre 1985 y 1992 se produce la primera burbuja inmobiliaria “moderna”. Según Naredo (2010:49) “La primera de las burbujas (1985-1992) se desató al calor de la entrada de capitales y empresas extranjeras deseosas de hacer negocio en el nuevo país de la Europa comunitaria. (...) Esta burbuja murió por estrangulamiento financiero tras los festejos de 1992, cuando el endeudamiento y enorme déficit exterior del país, tuvo que corregirse con tres devaluaciones sucesivas de la peseta.”

Los planes plurianuales desaparecen como instrumentos de política de vivienda durante estos años. En su defecto van a establecerse cupos anuales de actuaciones a financiar y de recursos disponibles (Fernández Carvajal 2004). Así, tras el estallido de la primera burbuja en 1992, se retoma el esquema de los planes plurianuales y un grupo de

expertos, liderados por Jesús Leal Maldonado, elaboran el “Informe para una nueva política de vivienda”, sobre cuya base se aprueba el Plan de Vivienda 1992-1995.

Sin embargo, en ese mismo año también se aprueba otra medida de gran calado, esta vez para el sistema financiero. Se trata de la Ley 19/1992 sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria con la que se consigue “apuntalar la conexión automática entre el mercado hipotecario español y los mercados financieros internacionales” (López y Rodríguez 2010: 288). Con esta ley no solo se incorporan nuevos actores al sistema inmobiliario, sino que además se procede a incorporar la titulización dentro de sus prácticas. Esta práctica “consiste en separar las fases de origen, administración y explotación de los préstamos hipotecarios repartiéndolas entre diferentes entidades. La idea es evitar los riesgos de impagos, y de aumentar la escala de generación de los préstamos hipotecarios” (López y Rodríguez 2010:288). Con esta fórmula, el sistema financiero desplazaba los riesgos y conseguía tranquilizar a los inversores que compraban hipotecas asignadas a sectores de clase media-baja.

En conclusión, esta transición supuso una ventana de oportunidad política e institucional para implantar determinados cambios y acercar el país a sus coetáneos europeos, si bien estaba en cuestión a qué modelo aproximarse. El resultado fue la consecución de tímidos intentos socialdemócratas con intentos más sólidos, en el ámbito de la política económica, de medidas de corte liberal, sin olvidar la ininterrumpida dependencia respecto del sector de la construcción. Con todo, el sistema de vivienda español, aun presentando elementos de continuidad con respecto al periodo franquista, va incorporando medidas en los primeros años de la democracia que lo acercando poco a poco al modelo neoliberal. Será en la siguiente etapa en donde se consolide el proceso de transición.

TERCERA ETAPA: EL BOOM INMOBILIARIO Y LA CULMINACIÓN DEL PROCESO DE NEOLIBERALIZACIÓN

La crisis económica producida por el pinchazo de la primera burbuja inmobiliaria y los problemas en el seno del gobierno socialista –los escándalos de corrupción y del GAL– propician el cambio en el gobierno, y José María Aznar se convierte en presidente. Coincidiendo con el cambio de gobierno, se inicia un nuevo ciclo de crecimiento económico muy favorable al aumento de la demanda de vivienda. A ello hay que sumar,

por un lado, un importante crecimiento demográfico derivado del flujo migratorio y de la llegada a la edad reproductiva de los hijos e hijas del *boom* demográfico de los 60, que provoca un aumento de las necesidades de vivienda (Leal 2010)

Por su parte, con la incorporación en la Unión Europea, gracias a la liberalización del sistema financiero español y las políticas monetaristas expansivas del Banco Central Europeo, el crédito bancario experimenta una fluidez sin precedentes. Los tipos de interés y las condiciones de acceso al mismo se relajan enormemente, los plazos de los préstamos se prolongan y existe una mayor relación préstamo/valor. Según Naredo (2010:49) “la adhesión de España a la UE generó unas condiciones excepcionales favorables a la formación de burbujas inmobiliarias que aceleraron los negocios especulativos ligados a las recalificaciones y revalorización inmobiliarias”. Los tipos de interés, durante la primera década del siglo XXI se sitúan en los más bajos en cincuenta años. Las condiciones (ibídem) Reuniéndose los elementos necesarios para que el proceso de financiarización (Aalbers 2016; 2015; Coq-Huelva 2013; López and Rodríguez 2010) de la vivienda y, por tanto, de la economía española pudiera llevarse a cabo. Como afirma Rodríguez (2010:57) son “las condiciones extremadamente favorables de los créditos para compra de vivienda el principal motor del auge inmobiliario desarrollado en la mayor parte de los países industriales desde la mitad de los años noventa hasta 2005”. Tanto los promotores como los hogares se vieron fuertemente favorecidos por estas condiciones. Si en 1997 el saldo vivo de crédito a promotor suponía el 3,1% del PIB, en el 2007 era del 31% (Ibidem). Entre 1997 y el 2008, el conjunto del crédito inmobiliario creció a un ritmo medio anual del 22,3%.

Por su parte, a estas medidas de estímulo de la demanda se le unieron otras medidas de estímulo de la oferta como fue la reforma de la Ley del Suelo del 1998. Esta reforma significó, como veremos en el capítulo quinto, la conversión de todo el suelo en potencialmente urbanizable. Este cambio en la clasificación del suelo supuso un elemento fundamental para que tuviera lugar el *boom* inmobiliario. Con él se produjo lo que Naredo calificó como la “crisis del planeamiento” (2010:35). A la postre la transformación de suelo rural en urbanizable significaba el aumento en varios ceros de su valor en el mercado. Según los datos recogidos por Naredo (2010), si en el 2006 el precio del metro cuadrado del suelo no urbanizable era de 1 euro, para el mismo año el precio medio de la vivienda era 2.061 euros/m².

Con todo, la burbuja inmobiliaria 1996-2007 consistió en un crecimiento desmesurado tanto de los precios como de la demanda de vivienda. Se trata de un fenómeno totalmente anómalo en las leyes económicas de la oferta y la demanda según las cuales cuánto más crece el precio de un bien, menos demanda habrá del mismo. Pues bien, en la burbuja inmobiliaria española cuanto más aumentaban los precios, más demanda de vivienda se producía.

Así, si en el primer trimestre del año 1996 el precio medio era de 686 euros/m², en el mismo trimestre del año 2007 este era 2061,2/m²⁹, lo que supone un aumento del 200,4%. Por poner como referencia la evolución de los salarios, en 1996 (primer trimestre) el coste salarial medio era de 1039,1 euros¹⁰, en el año 2007 el coste salarial asciende a 1851,4 euros en el último trimestre, es decir un aumento del 78,1%. Se trató por tanto de un aumento muy por encima del crecimiento de los salarios.

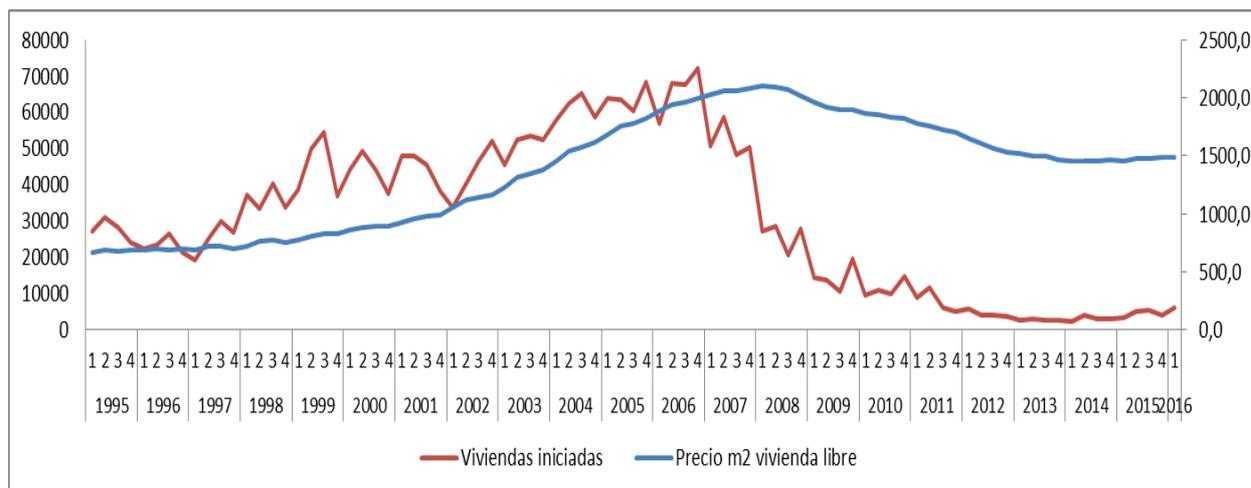
Sin embargo, a pesar de este desfase entre salarios y precio de la vivienda no inhibió el mercado, gracias al flujo del crédito y los tipos de interés bajos, el mercado de la vivienda vivió un auge sin precedentes. En el gráfico 1 mostramos la evolución del precio y de las viviendas construidas. Según propios cálculos, entre 1996 y 2007, ambos inclusive se construyeron (viviendas iniciadas) 6.535.117¹¹ viviendas. Esto supone un incremento de más de una cuarta parte del *stock* de viviendas y haciendo de España el país con más viviendas por habitante de la UE (Naredo 2010). Solamente entre 2002 y 2007, cada año se construyeron más viviendas que en Francia y Alemania juntas, cuando estos dos países triplican a España en población y la duplican en territorio evidencia (*ibidem*).

⁹ Fuente: Banco de España

¹⁰ Fuente: Instituto Nacional de Estadística

¹¹ Fuente: Banco de España.

Gráfico 1 Evolución del número de viviendas iniciadas y el precio de la vivienda en España 1995-2016



Fuente: Indicadores del Mercado de la Vivienda. Banco de España

Todo este fenómeno de “euforia” inmobiliaria ha sido explicado por diferentes autores bien por las expectativas de revalorización que estaba ofreciendo el mercado (Leal 2010, Rodríguez 2010a), bien por los llamados “efectos riqueza¹²” (Naredo2010) según el cual se produce la ilusión de creer que es tan rico como el patrimonio que eventualmente posee. Otros, como (López y Rodríguez 2010) consideran que el auge de la demanda no solo tuvo que ver con las necesidades inversionistas de una clase alta, ni con la ilusoria aspiración de una clases bajas confundidas por el valor del patrimonio. Más bien todo este proceso no se puede entender sin el aumento de los niveles de consumo que se produjo en las clases medias y medias bajas a través de la revalorización de sus viviendas, siempre apoyadas a sus niveles de endeudamiento. En solo una década, con el *boom* inmobiliario y el alza de los precios, el valor del patrimonio de las familias creció en más de tres veces. Bastante menos que el incremento de los salarios.

Desde este punto de vista, esta propensión a la vivienda en propiedad ocurrida durante el *boom*, lo que se llamó popularmente como la “cultura de la propiedad” no tendría tanto que ver su efecto compensador (Doling and Ronald 2010; Searle and McCollum 2014; Toussaint and Elsinga 2009) en un débil y precario Estado de bienestar, sino más

¹² Según López y Rodríguez 2010 “una de las modalidades del efecto riqueza funciona mediante la fórmula de las expectativas de revalorización”. Es decir, el ahorro se gasta en previsión de que la vivienda aumente de valor y compense el gasto.

bien, por su papel compensador en el estancamiento y la pérdida de poder adquisitivo de los salarios derivada de la creciente precarización del mercado de trabajo.

Sin embargo, en el verano del 2007 el ciclo de crecimiento llega a su fin, en palabras de Rodríguez (2010: 64) “lo que en un principio se previó que fuese un descenso moderado de las ventas de viviendas y una estabilización de la actividad en la construcción residencial ha venido acompañado de un amago serio de crisis financiera”. En el caso español convergen tanto la crisis económica derivada del descenso de la actividad económica vinculada a la construcción y el sector inmobiliario, con la Crisis Financiera Global. En este último caso, el origen hay que buscarlo en la expansión de las hipotecas *suprime* y la expansión de titulización de este tipo de hipotecas. O *securitisation* su principal figura. De manera resumida, la titulización consiste en que una vez concedido y formalizado un préstamo al comprado de vivienda, la entidad prestamista procede a vender dicho préstamos a otra entidad, generalmente a un fondo de inversión. Esta segunda empresa adquiere dichos préstamos emitiendo bonos de renta fija, cuyo servicio descansa en el pago de las cuotas de los préstamos por parte de los adquirentes de viviendas.”

En el caso español, a la crisis financiera y a la económica nacional se van añadiendo complicaciones como la crisis de la deuda de la deuda de 2010-2011 y la consiguiente implementación de las medidas de austeridad y control presupuestario adoptadas a partir de diciembre de 2011¹³

Técnicamente la crisis económica comprendió los años de recesión económica, esto es, los años en los que el PIB presentaba una evolución descendente. En el año 2013 se inicia el ascenso, sin embargo, aún en el primer trimestre del 2017 la tasa de desempleo estaba en torno a 18 por ciento. Se trata, por tanto, de una crisis muy larga y dura, cuyos

¹³ Antes de diciembre de 2011 y la aprobación del Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, con el anterior gobierno socialista, el parlamento aprueba en el verano de 2010 la reforma del artículo 93 de la Constitución Española en donde se pone el límite al déficit público del 3% del PIB y un 60% del PIB de deuda pública. A estas medidas hay que añadir Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento de la competitividad. Así como los sucesivos “recortes” producidos en los presupuestos generales y autonómicos. Solamente en el del 2012 se recortaron 17.800 millones solamente en la Administración General del Estado.

efectos sobre las condiciones habitacionales han sido especialmente dramáticas. Así se calcula que desde su inicio y hasta la actualidad se han producido 535.280¹⁴desahucios.

En resumen, hemos visto la evolución del sistema de vivienda español desde su constitución con el desarrollismo franquista hasta la explosión de la burbuja inmobiliaria. Nuestro argumento principal ha sido que esta evolución ha estado marcada por su transformación y cambio hacia el modelo neoliberal, cambio producido con la modernización del sistema financiero y la liberalización de determinados elementos clave para la oferta de vivienda. Además, también hemos ofrecido una explicación alternativa al auge de la vivienda en propiedad, quitándole peso a su función compensadora frente a un débil Estado de bienestar y otorgándoselo a su papel en el incremento del patrimonio en un contexto de estancamiento de los salarios y precarización del mercado laboral.

Pasemos a ver el material empírico con el que podremos rechazar o verificar las hipótesis planteadas.

¹⁴ Esta cifra hace referencia a los lanzamientos ordenados por los Servicios Comunes de Notificaciones y Embargos entre el primer trimestre del 2008 y el primer trimestre del 2017.Fuente: “Datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales” del Consejo General del Poder Judicial

CAPÍTULO 4 LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA POST BURBUJA.

Hasta el momento hemos visto los rasgos característicos del sistema de vivienda español. Como apuntábamos en el capítulo anterior, a pesar que muchos analistas consideren el modelo español de tipo familiarista, la evolución del mismo durante las últimas décadas lo sitúa dentro del modelo neoliberal (Coq-Huelva 2013; López Hernández and Rodríguez López 2010; Naredo and Montiel Márquez 2011) caracterizado por un forma de provisión de tipo especulativa y una política de vivienda residual y plenamente dirigida a favorecer el acceso a la vivienda a través de la propiedad privada. Se trata de un modelo que hunde sus raíces en las configuraciones institucionales trazadas durante el franquismo. Con la democracia y el proceso de modernización del país se situó más cerca del modelo neoliberal que el resto de países de la cuenta mediterránea.

Es momento ahora de conocer cuál está siendo la senda y evolución tomada tras la crisis financiera global y económica internacional por el sistema de vivienda. En este capítulo vamos a abordar los posibles cambios producidos en las políticas sectoriales de vivienda. En concreto, de lo que se trata es de discernir si las políticas de vivienda emprendidas en España después de la crisis presentan una línea continuista con respecto al periodo anterior o si por el contrario llevan una dirección diferente. Las políticas de vivienda pre crisis, como hemos apuntado anteriormente, se caracterizan, en palabras de Gomá (2003), por presentar un gasto público débil -no superan el 1 por ciento del PIB-, sin presencia en el sistema de transferencias sociales y con un componente mayoritario de gasto por la vía de las deducciones fiscales; y una relación oscilante entre el mercado y protección oficial con una participación casi residual (Trilla 2001) de la promoción pública de vivienda social y, en términos sustantivos, son políticas destinadas a favorecer y fomentar el acceso a la vivienda en régimen de propiedad. Además, a pesar de ser un ámbito competencial de las comunidades autónomas, ha sido el Estado central el principal regulador e interventor.

En este sentido, para poder confirmar nuestra hipótesis –aquella que asume el cambio hacia un modelo neoliberal tardío-, las políticas de vivienda deben ser aún más residuales y, en términos sustantivos, dejar de promover la vivienda en propiedad. Si, por el contrario, vemos que hay una tendencia continuista en términos presupuestarios y las políticas de vivienda tanto estatales como autonómicas promueven la vivienda en

régimen de propiedad, rechazaremos nuestra hipótesis del modelo neoliberal tardío y aceptaremos la hipótesis continuidad. Por otro lado, si lo que se da es un aumento del presupuesto destinado a políticas de vivienda y las políticas de vivienda son neutrales a las formas de tenencia y lo que buscan es la accesibilidad a la misma aceptaremos la hipótesis de nuevo modelo.

Cuadro 5. Hipótesis de políticas de vivienda

	Continuista	Continuidad Interrumpida	Neoliberal Tardío	Nuevo Modelo
Gasto directo	Alrededor del 1% del PIB, estancamiento. Regresiva.	Tendencia de crecimiento o descenso del 1% del PIB durante para cambiar de tendencia después de la crisis	Menos del 1% del PIB, tendencia descendente. Regresiva.	Por encima del 1% del PIB, crecimiento. Progresiva.
Políticas vivienda	Promueven la vivienda en propiedad.	Promoción alquiler libre o social durante la crisis, propiedad después.	Alquiler libre	Alquiler social u otras formas de tenencia asequible.

Fuente: elaboración propia

Así, el capítulo estará dividido en dos partes. Una primera en donde veremos la evolución de las políticas en términos presupuestarios. Recordemos que el gasto destinado a políticas de vivienda puede ser directo o indirecto. El gasto directo comprende el presupuesto destinado a programas y planes concretos. Mientras que se considera gasto indirecto los ingresos no generados al recibir un tratamiento favorable en términos fiscales, lo que se conoce como beneficios fiscales.

En segundo lugar, conoceremos la evolución en términos sustantivos de las políticas de vivienda. Para ello, analizaremos los principales cambios en los planes estatales de vivienda, en las leyes de vivienda y en el conjunto de la normativa que afecta a las formas de acceso a la vivienda. En este sentido, veremos primero la evolución de las políticas de vivienda estatales y en segundo lugar las autonómicas.

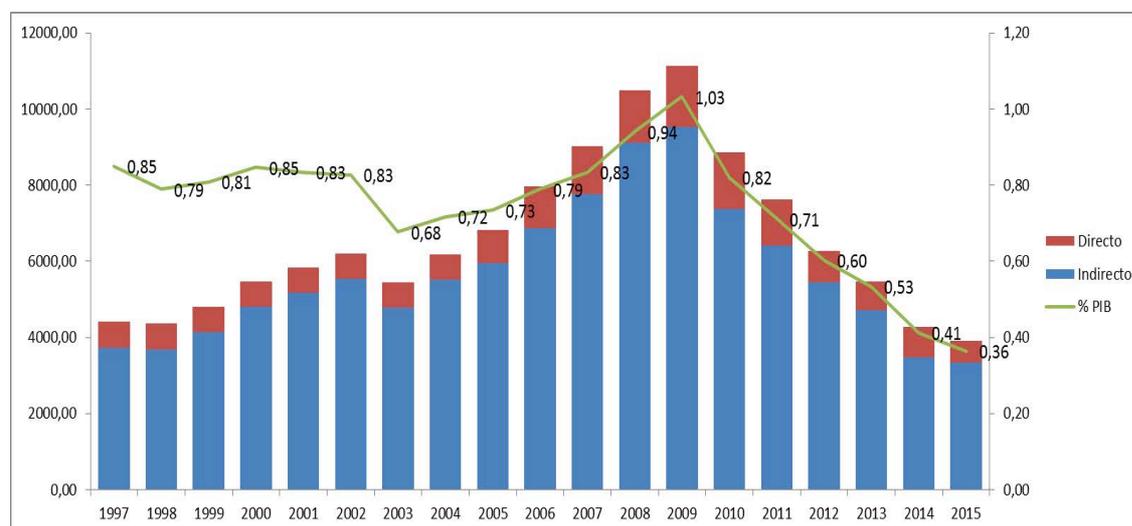
LA EVOLUCIÓN PRESUPUESTARIA EN MATERIA DE POLÍTICAS DE VIVIENDA

En este apartado vamos a ver cómo han evolucionado las políticas de vivienda en términos presupuestarios. Como es sabido, uno de los principales indicadores (Bonoli 1997, Castles 2007) para saber el grado de importancia que un país le da a un

determinado sector de política social es el gasto público que se le destina. Independientemente del tipo de política, el presupuesto es ya un buen indicador cuantitativo para conocer el protagonismo de una política comparada con otras. Además, el gasto público puede dividirse entre gasto público directo, aquel que comprende los programas y políticas sustantivas en materia de vivienda, y, el llamado gasto fiscal, es decir, la parte de la recaudación pública no ingresada por recibir un tratamiento fiscal favorable.

Como vimos en el capítulo de tercero, el modelo español se había basado en unas políticas de vivienda cuyo tratamiento presupuestario había sido claramente residual. Como se observa en el gráfico 2, este solo ha superado el 1% del PIB en una ocasión, en el año 2009, cifra en cualquier caso por debajo de la media europea del 3% (Burón Cuadrado, 2006). Hasta esa fecha, la evolución había sido claramente ascendente, acompañando el positivo crecimiento del PIB. Sin embargo, a partir del 2010 los datos muestran una pendiente muy pronunciada de descenso, llegando en el 2015 (último dato disponible) al 0,36% del PIB.

Gráfico 2. Gasto público (admón. central) directo e indirecto destinado a vivienda en relación al PIB 1997-2015



Fuente: Memorias de la Administración Tributaria y Secretaria de Estado de Presupuestos y Gastos

En cuanto a la evolución según tipo de gasto, directo o indirecto, en la tabla X podemos ver que el descenso ha sido equivalente en ambos casos. El gasto directo ha

disminuido un 63,67 por ciento y el indirecto un 64,99. Se observan descensos interanuales muy significativos, como en los años 2011 y 2012 superiores al 30 por ciento en el gasto directo o del 26 por ciento entre 2013 y 2014 para el indirecto.

Tabla 3. Variación interanual del gasto directo e indirecto destinado a vivienda 1997-2015

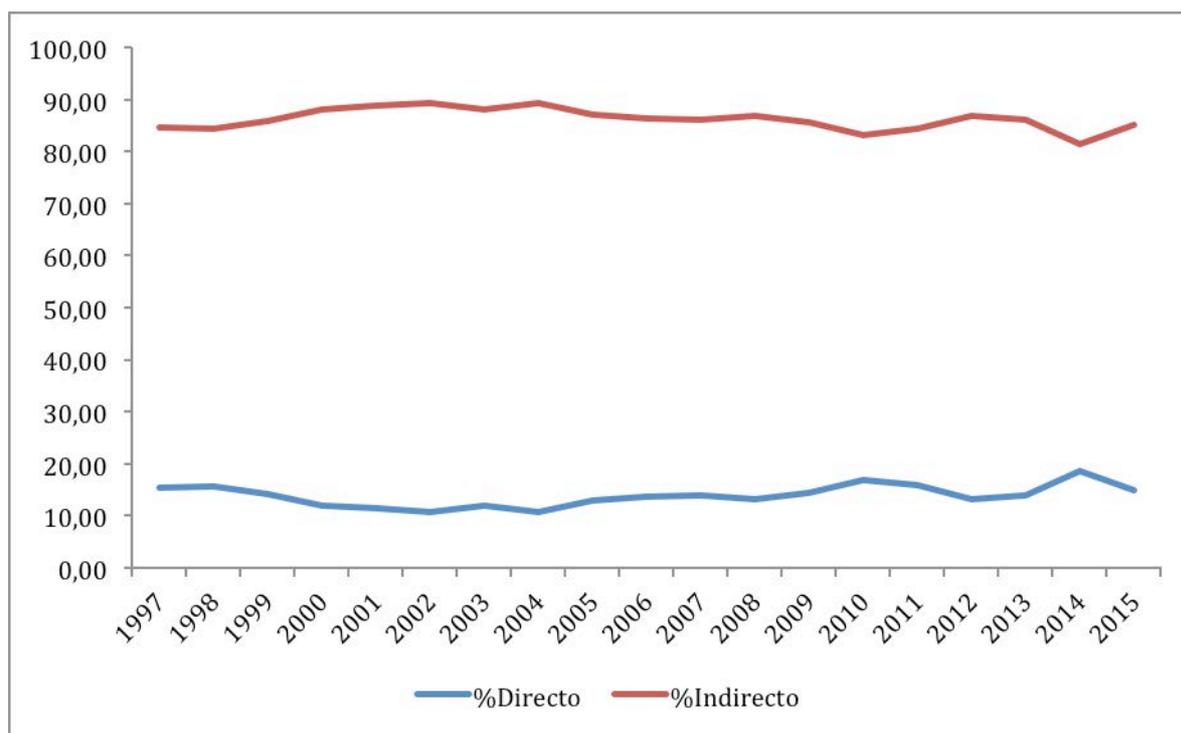
	Directo	Indirecto	Δ Directo %	Δ Indirecto %
1997	679	3726,56		
1998	684	3687,45	0,74	-1,0
1999	677	4130,14	-1,02	12,0
2000	658	4809,99	-2,81	16,5
2001	661	5171,51	0,46	7,5
2002	657	5542,74	-0,61	7,2
2003	653	4788,39	-0,61	-13,6
2004	663	5517,45	1,53	15,2
2005	878	5951,15	32,48	7,9
2006	1079	6878,00	22,89	15,6
2007	1248	7768,50	15,58	12,9
2008	1378	9116,60	10,49	17,4
2009	1616	9524,40	17,23	4,5
2010	1498	7361,40	-7,29	-22,7
2011	1200	6417,20	-19,88	-12,8
2012	820	5441,00	-31,68	-15,2
2013	766	4709,10	-6,59	-13,5
2014	800	3475,40	4,42	-26,2
2015	587	3334,20	-26,59	-4,1

Fuente: Memorias de la Administración Tributaria y Secretaria de Estado de Presupuestos y Gastos

Unidades: millones de euros

Con todo, y a pesar de los descensos, lo que sí que se mantiene es la estructura previa a la crisis, con un protagonismo claro del gasto indirecto por encima del directo, como se observa en el gráfico X. No hay cambios significativos en la proporción que representa cada tipo de gasto, siendo el gasto indirecto el claro protagonista oscilando entre el 80 y el 90 por ciento y el directo entre el 10 y 20 por ciento, manteniendo su estructura regresiva (Sánchez Martínez 2002 y Burón Cuadrado 2006).

Gráfico 3. Proporción del gasto directo e indirecto sobre el total del gasto estatal.

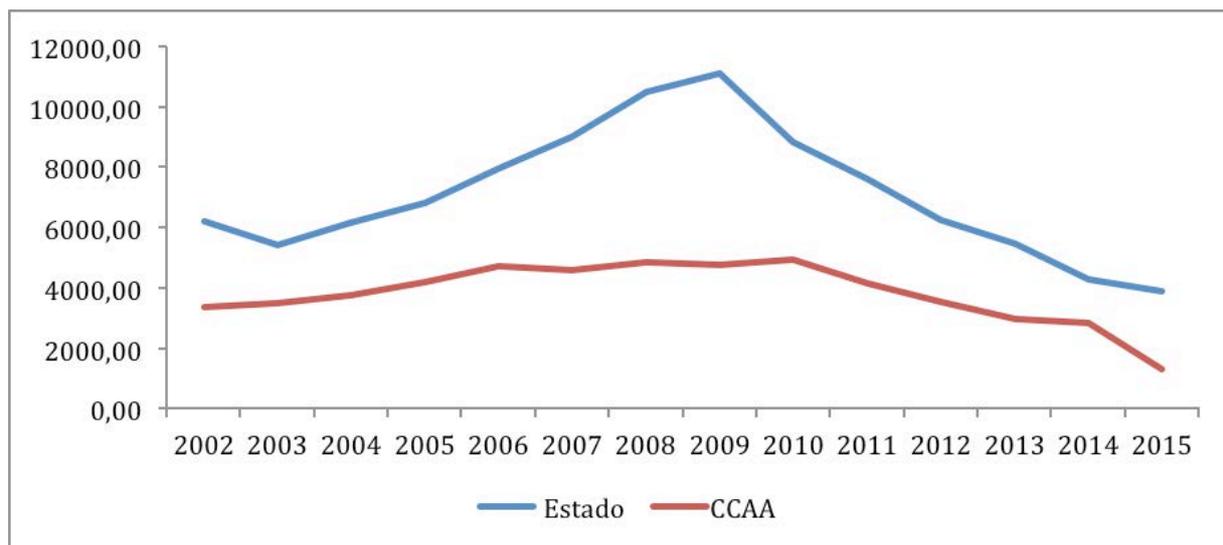


Fuente: elaboración propia a partir de las Memorias Anuales de la Administración Tributaria, Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos y Secretaria General de Financiación Autonómica y Local.

En cuanto a la estructura del gasto directo por nivel de gobierno y teniendo en cuenta tanto el gasto directo como el indirecto, en el gráfico X se observa que tanto el Estado como las comunidades autónomas experimentan dos tendencias claramente diferenciadas. Por un lado, un crecimiento sostenido, y especialmente acusado hasta el 2009, en la partida correspondiente al Estado central, y hasta 2010 en el caso de las comunidades autónomas. Y un segundo momento en el que se observa un continuo descenso para ambos que llega hasta el 2016.

En este sentido, podemos afirmar que en términos presupuestarios el proceso de residualización se ha agudizado tanto en el nivel estatal como en el autonómico, aunque es mucho más agudo en aquél. La evolución en términos presupuestarios muestra que las políticas de vivienda en la etapa post burbuja son aún más residuales, marcadas por la lógica de las políticas de austeridad. Su estructura, a pesar del gran descenso del gasto indirecto, sigue siendo de tipo regresivo y en relación a la distribución por niveles administrativos hay una aproximación importante del nivel del gasto del Estado a las Comunidades Autónomas.

Gráfico 4. Gasto directo e indirecto Estado y CCAA 2002-2016



Fuente: elaboración propia a partir de las Memorias Anuales de la Administración Tributaria, Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos y Secretaria General de Financiación Autonómica y Local.

Todas estos patrones numéricos coinciden con los rasgos del modelo neoliberal tardío. Vamos a ver a continuación si en términos sustantivos también se puede observar esa coincidencia.

CAMBIOS SUSTANTIVOS EN MATERIA DE POLÍTICA DE VIVIENDA.

En este apartado analizaremos si coincidiendo con las variaciones presupuestarias también se han producido cambios sustanciales en las políticas de vivienda. Como ya hemos mencionado anteriormente, en España las políticas de vivienda presentan una configuración particular. Las competencias sobre esta materia fueron transferidas a las Comunidades Autónomas en virtud del artículo 148.1.3 de la Constitución Española así como de la normativa desarrollada en diferentes estatutos de autonomía. Sin embargo, los diferentes gobiernos centrales han venido legislando y ejecutando políticas de vivienda en función principalmente del principio de estabilidad económica y cohesión social¹⁵.

¹⁵ Tal y como recoge Gomá (2003: 156) “a instancias del gobierno de la Generalitat de Cataluña, el Tribunal Constitucional dicta una sentencia global (152/1988. De 20 de junio) que avala y consolida la concepción centralizante del Estado en materia de política de vivienda. Declara la competencia exclusiva estatal sobre el régimen regulativo de la vivienda sobre la base de dos argumentos: el impacto de la vivienda sobre la capacidad del Estado para la dirección general de

Así, como vimos en el capítulo de contextualización, los gobiernos estatales han desarrollado diferentes planes de vivienda, regulando los normas del mercado hipotecario, del mercado del alquiler y del mercado del suelo, a pesar de ser este último de ámbito competencial exclusivo de las comunidades.

Esta configuración multinivel de las políticas de vivienda ha dado como resultado un complejo conglomerado de políticas y medidas. En su mayor parte son coherentes con la línea estatal, pero también es cierto que se trata de un escenario no exento de conflictos y tensiones entre los diferentes niveles de gobierno (Gomá 2003). En los siguientes apartados veremos primero las políticas de vivienda estatales y seguidamente abordaremos las políticas autonómicas

LAS POLÍTICAS ESTATALES DE VIVIENDA: LOS PLANES DE VIVIENDA

Las políticas de vivienda estatales tanto durante la crisis como una vez superada la recesión económica han seguido dos líneas de intervención. Por un lado, una línea que podríamos denominar como paliativa, caracterizada por el conjunto de medidas que pretendían mitigar los efectos más dramáticos de la crisis. Se trata de medidas como el Real Decreto Ley 6/2012, de Medidas Urgentes de Protección del Deudor Hipotecario sin Recursos, el

Real Decreto-Ley 27/2012 de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios, la Ley 1/2013, de Medidas Urgentes para Reforzar la Protección de los Deudores Hipotecarios, Reestructuración de la Deuda y Alquiler Social o el RD 1/2015, de Mecanismos de Segunda Oportunidad. Son políticas dirigidas a los hogares más afectados por la crisis, cuyo carácter es muy selectivo y según diferentes informes (Observatorio DESC 2015 y 2016, Amnistía Internacional 2017) se han mostrado claramente insuficientes para afrontar las graves consecuencias de la crisis sobre la sociedad española.

la economía (art.149.1.13^a de la CE) y el impacto de la vivienda sobre la capacidad del Estado para la ordenación del crédito (art. 149.1.11.^a de la CE)".

La otra línea está compuesta por un conjunto de reformas y medidas de carácter estructural que tienen que ver con las políticas clave en la articulación del sistema de vivienda español. La ilustración 3 recoge las más importantes y la cronología de las mismas. Se trata fundamentalmente de los planes y leyes de vivienda, de arrendamiento y medidas relacionadas con el mercado del alquiler. En la misma ilustración hemos incluido también las principales medidas paliativas que se han venido implantando a lo largo de estos años hasta el primer semestre del 2017.

Del conjunto de estas medidas, nuestro análisis se va a centrar principalmente en la evolución de los Planes Estatales de Vivienda. Estos son el principal instrumento en materia de política de vivienda del que se ha servido tanto el Estado central como las Comunidades Autónomas. Desde la llegada de la democracia hasta la actualidad se han sucedido un total de 11 planes,¹⁶ de los cuales vamos a analizar los tres últimos: el Plan Estatal de Vivienda para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda 2009-2012 (Real Decreto 801/2005, de 1 de julio); el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre) y el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración Urbana, 2013-2016 (Real Decreto 233/2013, de 5 de abril)

En concreto vamos a analizar los principales cambios que se han producido en las tres dimensiones de análisis de una política pública (Larrue, Subirats, and Varone 2008): la dimensión conceptual, la dimensión operacional y la dimensión sustantiva. La primera hace referencia a la forma en la que la política define el problema que se desea cambiar con la intervención, donde se establece el *por qué* de la misma. La dimensión operacional hace referencia a los procedimientos y recursos puestos en marcha, se trataría así del *cómo*. Finalmente la dimensión sustantiva tiene que ver con el conjunto de acciones propiamente dichas de la política, es el *qué*.

¹⁶ Estos han sido en: el Plan 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) y el de 2009-2012 (Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre) y el 2013-2016 (Real Decreto 233/2013, de 5 de abril)

El cuadro 6 recoge de forma resumida los principales elementos en relación a estas tres dimensiones de los planes escogidos.

En la dimensión conceptual vemos que tanto en el plan 2005-2008 como en el 2009-2012 el problema al que pretende hacer frente el Plan es la falta de accesibilidad a la vivienda como resultado de la burbuja inmobiliaria y la especulación así como el gran desequilibrio en la estructura de tenencia. Mientras, en el plan 2013-2016 se señala como principal problema el gran stock de viviendas nuevas sin vender y los problemas sociales derivados de la crisis.

Entre los objetivos a cumplir con por los planes se observa cierta variación de carácter puramente político. En los dos primeros se introduce la cuestión de la ciudad y la vivienda como un elemento clave del hábitat, mientras que en el último plan es la ausencia de movilidad residencial lo que se considera más problemático de una estructura de tenencia tan desequilibrada.

En términos operacionales, los dos primeros planes incluyen ayudas directas y ayudas financieras tanto del lado de la oferta, esto es dirigidas a promotores, como del lado de la demanda, es decir ofrecidas a los consumidores. En el primer caso, se trata tanto de préstamos cualificados ofrecidos con condiciones “blandas” para construir vivienda protegida, como de subvenciones directas dirigidas a compensar la diferencia del precio de ese tipo de vivienda con el precio de las de mercado. Las ayudas económicas directas a beneficiarios se producen a través de la subsidiación de préstamos convenidos. Es decir, se subvenciona parte de los intereses de los préstamos contraídos para pagar la vivienda protegida. Otras ayudas del lado de la demanda son las ayudas para el pago de la entrada de la compra de una vivienda, normalmente también protegida. Además, hay que señalar que en los dos primeros planes a las ayudas para la compra de vivienda se unen las subvenciones a inquilinos. Se trata de las primeras ayudas directas al fomento del alquiler.

Con el Plan 2013-2016, la mayor parte de estas ayudas desaparecen y se mantiene solo la subsidiación de préstamos convenidos presente en los planes anteriores. Es decir, con el Plan 2013-2016 desaparecen las ayudas a los promotores y las ayudas a la compra de

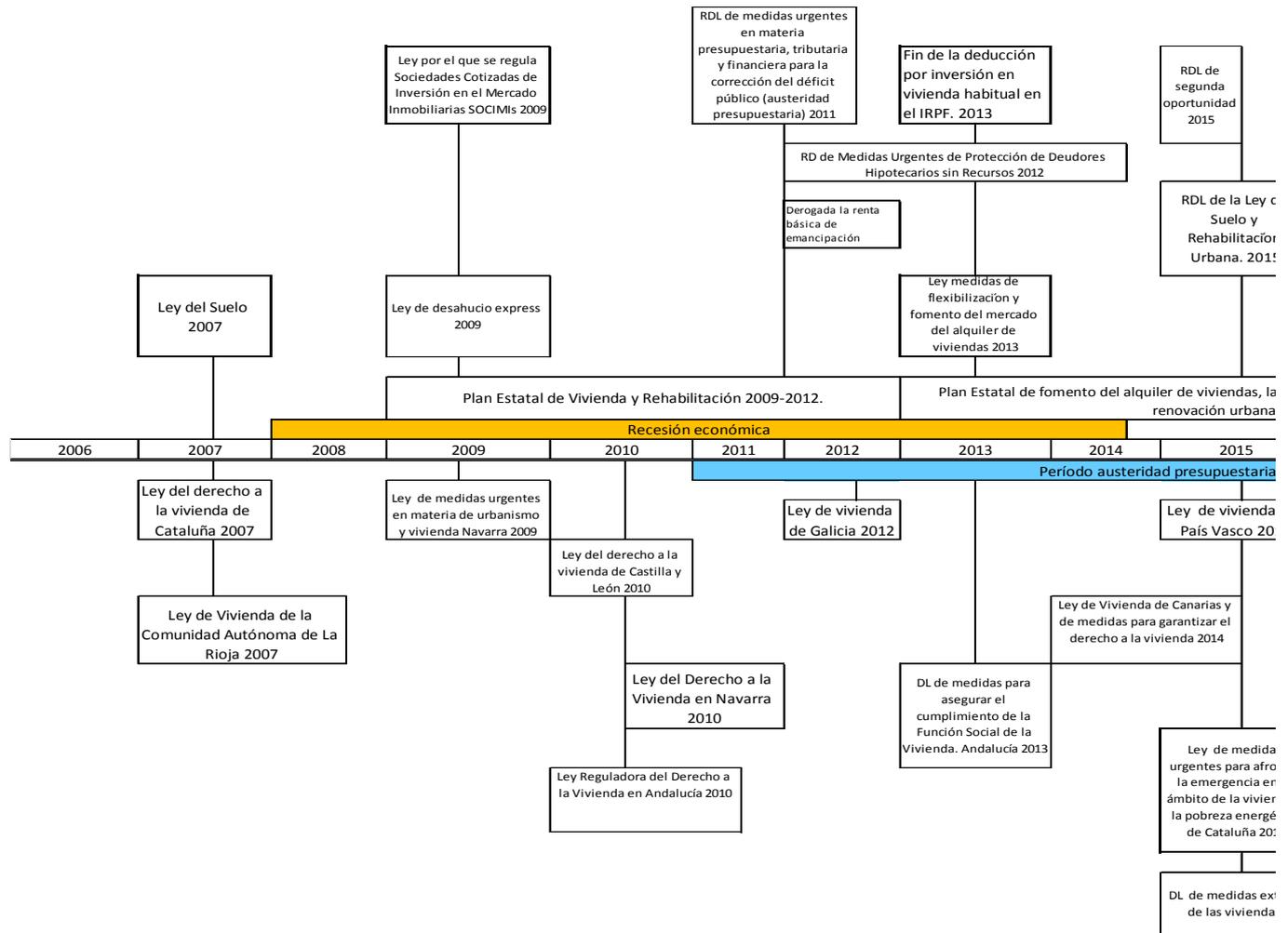
vivienda aparecen en su mínima expresión. Éstas son sustituidas por nuevas ayudas al alquiler de vivienda y a la rehabilitación. Lo que supone un importante giro en la política de vivienda estatal. Estas ayudas al alquiler están destinadas a familias con niveles de renta bajos o muy bajos, entre 1,2 y 3 veces el IPREM¹⁷ y cuyo alquiler no supere los 600 euros mensuales.

Por su parte, dentro de la dimensión operacional también debemos incluir la relación de actores que entran en juego a la hora de llevar a cabo las políticas. Así, en los tres planes son las comunidades autónomas las que a través de convenios con el Ministerio de Fomento o Vivienda deben conceder las ayudas a los beneficiarios y gestionar las ayudas para las VPO. Además del convenio con las comunidades autónomas, en los dos primeros planes también se establecen convenios con las entidades financieras para gestionar tanto los préstamos convenidos a personas y promotores como la subsidiarización de los intereses. Estos convenios y, por tanto, el papel de las entidades de crédito en los planes de vivienda, desaparece en el tercer plan.

Ya hemos comentado que dimensión sustantiva es en lo que propiamente consiste una política, su contenido (necesidades que cubren, intensidad y extensión (Adelantado et al 2013). En ese sentido, el primer y segundo plan están destinados a la promoción de viviendas para la venta o arrendamiento a través de VPO así como alojamientos para colectivos vulnerables. Además, en ambos casos el plan también está dirigido para promover la compra de estas viviendas y/o su alquiler y en menor medida la rehabilitación de viviendas, así como la mejora de vivienda energética. Finalmente, en el primer plan hay una línea de intervención destinada a la compra de suelo para VP.

¹⁷ El IPREM mensual desde el año 2010 hasta el 2017 se ha situado en 532,51 €, con lo que las ayudas al alquiler estaban destinadas a familias cuyos ingresos mensuales oscilaban entre 639,012 euros y 1597,57 euros.

Ilustración 2 Línea del tiempo con las políticas y medidas adoptadas en materia de política de vivienda en España en la etapa post burbuja.



Fuente: elaboración propia

Cuadro 6 Planes de Vivienda Pre crisis y Post Burbuja

Nombre	Dimensión Conceptual	Dimensión Operacional	Dimensión sustantiva	Beneficiarios
Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.	La especulación y problemas de accesibilidad a la vivienda. Objetivo: facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda asequible, en una ciudad más habitable.	Ayudas financieras a promotor y comprador, ayudas económicas directas como subvenciones a inquilinos y subvenciones a promotores, ayudas para facilitar el pago de la entrada. Convenios con CCAA y promotores	Promoción de viviendas nueva para venta o arrendamiento; Compra de viviendas, apoyo arrendamiento, apoyo económico a los inquilinos, Rehabilitación de áreas. Adquisición de suelo para VP	Renta hogar entre 2,5 veces 5,5, 6,5 IPREM. Jóvenes, Personas mayores de 65 años, y colectivos vulnerables Promotores
Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012	Dificultades de acceso a la vivienda y crisis económica; neutralidad régimen de tenencia; parque público de viviendas; fortalecer el rol de la Administración local; fomento de la rehabilitación y regeneración urbana	Ayudas financieras a promotor y comprador (financiación cualificada y subsidiación de préstamos); ayudas económicas directas como subvenciones a inquilinos y subvenciones a promotores, ayudas para facilitar el pago de la entrada. Convenios con CCAA y promotores	Promoción de viviendas protegidas para alquiler, venta y alojamientos para colectivos vulnerables; Ayudas a demandantes de vivienda (inquilinos y adquirientes), Ayudas a la rehabilitación, Ayudas para la adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida:	Renta hogar entre 2,5 veces 4,5, 6,5 IPREM. Jóvenes, Personas mayores de 65 años, y colectivos vulnerables Promotores
Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, 2013-2016	Gran stock de vivienda sin vender, dificultades de acceso a la vivienda y mercado de la vivienda de alquiler muy débil. Objetivos cambio de modelo que equilibre las formas de acceso a la vivienda y que a su vez facilite la movilidad residencial,	Convenios con CCAA Admón pública, fundaciones, asociaciones y ONG's	Subsidiación de préstamos convenidos de planes anteriores; Ayudas al alquiler de vivienda, Fomento de del parque público de vivienda en alquiler; Fomento de la regeneración y renovación urbanas; etc.	1,2 - 3 IPREM, renta de alquiler máximo 600 euros, máximo de 2400 euros. Administraciones públicas, fundaciones y asociaciones y organizaciones no gubernamentales. 250 de ayuda por metro cuadrado, máximo 90 metros vivienda

Fuente: elaboración propia

Para poder ser beneficiario de estas ayudas se deben cumplir una serie de condiciones. En los dos primeros casos tener un nivel de renta máximo entre 2,5 y 6,5 veces el IPREM. Además del nivel de renta, también se establecen como colectivos prioritarios los jóvenes menores de 35 años, las personas mayores de 65, las víctimas de violencia de género, las familias numerosas, las familias monoparentales y las personas con discapacidad.

A diferencia de los dos planes anteriores, el Plan 2009-2013 está estructurado en una serie de programas (de subsidiación de préstamos convenios, de ayuda al alquiler de vivienda, de fomento del parque público de vivienda en alquiler, de fomento de la regeneración y renovación urbanas... de apoyo para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas, etc.) de los cuales cabe destacar el programa de ayuda al alquiler y el programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler.

En el primer caso, la ayuda no excederá el 40% de la renta anual, con un máximo de 2.400 euros y para ser beneficiario de la misma es necesario tener un umbral de renta entre 1,2 y 3 veces el IPREM, y que el alquiler del piso no exceda los 600 euros al mes.

Por su parte, el programa para el fomento del parque público de viviendas consiste en la asignación de subvenciones por una parte proporcional de la construcción de viviendas de alquiler social, hasta un máximo de 250 euros el metro cuadrado útil, a administraciones públicas, fundaciones y asociaciones y organizaciones no gubernamentales. La superficie útil de las viviendas que se acogerán a este programa no podrá exceder de 90 m². Podrán ser viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios públicos. El régimen de alquiler habrá de mantenerse por un plazo mínimo de 50 años desde la calificación definitiva. Finalmente, al menos el 50% se destinará a alquiler en rotación, siempre que el resto se califique como alquiler protegido. Aparece esta figura de alquiler en rotación, que son las viviendas sociales en alquiler destinadas a colectivos especialmente vulnerables y cuya ocupación estará limitada en el tiempo.

En cuanto al régimen de tenencia que fomentan y las medidas que promueven, se observa una clara evolución desde el apoyo a la vivienda en propiedad y residualmente al alquiler, al fin del fomento de la vivienda en propiedad con el último plan. Así, si en el

último plan pre crisis el acceso a la vivienda se producía de la mano del fomento de la vivienda de protección oficial –en su mayoría en régimen de propiedad- en el último plan esta figura desaparece y se sustituyen las acciones protegibles por diferentes programas destinados a promover el alquiler de viviendas y la rehabilitación destacando el “programa de ayuda al alquiler de vivienda”, el “programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler”, el programa de fomento de la rehabilitación edificatoria” y el “programa de fomento de regeneración y renovación urbanas.”

Por su parte, el Plan 2009-2012 pretendió, al menos sobre el papel, imprimir un cambio en la manera de concebir el acceso a la vivienda. En él aparece la necesidad de desplazar la intervención pública a un papel neutro en lo que al fomento de las formas de tenencia se refiere y establecer como objetivo primordial del plan la satisfacción de las necesidades de vivienda de la población. Para ello, el plan se dota del fomento del alquiler como medio para tal fin, pero no como un objetivo en sí mismo. Medidas que cabe destacar del mismo son la incorporación al parque público de VPO de viviendas ya construidas, la aplicación del derecho de superficie o las medidas de fomento del alquiler de viviendas. Sin embargo, la implantación de estas medidas fue bastante limitada debido a los importantes recortes presupuestarios producidos precisamente a partir del 2012. Además, durante más de dos años se produce la paralización de los planes de vivienda ya que del plan 2009-2012 se cancelaron las ayudas en julio 2012 y hasta diciembre de 2014 no se activaron las del Plan 2013-2016.

Por último, si observamos las condiciones para ser beneficiario de las ayudas vemos que éstas han sufrido un importante endurecimiento. En efecto, de 6,5 veces el IPREM de umbral máximo de renta al que se le concedían ayudas para la compra de vivienda en el Plan 2005-2008 se ha pasado a un umbral de renta de 3 veces el IPREM para las ayudas al alquiler del plan 2013-2016. Por otro lado, salen de las lista de condiciones de beneficiario pertenecer a algún colectivo vulnerable o con dificultades como ocurría en planes anteriores.

Además, la implantación del Plan 2013-2016 estuvo acompañada por un conjunto de medidas con las que se afianzó la intención de Gobierno de desplazar el acceso de la vivienda del régimen de propiedad al alquiler. En primer lugar, en el 2013 se reducen

sustancialmente¹⁸ las deducciones y exenciones en el IRPF por inversión en vivienda habitual. Queda minimizado así uno de los instrumentos más potentes en materia de política fiscal de los que se había servido el modelo español durante toda la etapa democrática para promover el acceso a la vivienda en régimen de propiedad. A cambio, en el IRPF aparecen un conjunto de deducciones y exenciones tanto para el arrendador como para el inquilino. Desgravación que también quedará suprimida en el 2015.

A las medidas llevadas a cabo por el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 y junto con la reducción sustancial de la desgravación por compra de vivienda, aparecen medidas encaminadas a incidir en las condiciones del mercado del alquiler. Estas medidas se estipulan en la Ley 19/2009, de 23 de Noviembre, de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios, también conocida como Ley del Desahucio Express, y la Ley 4/2013, de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, y la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Con todo, hasta el momento hemos visto que tanto las medidas presupuestarias como los planes indican que los cambios producidos en las políticas de vivienda elaboradas por los diferentes gobiernos centrales han tomado la dirección del modelo neoliberal tardío. En efecto, tanto la reducción presupuestaria como el fomento del alquiler libre entran dentro de lo que varios autores definían como modelo “*post home ownership*” (ocupante propietario). No obstante, hubo un tímido intento con el Plan 2009-2012 de establecer un sutil cambio de rumbo en las políticas de vivienda. Sin embargo, no pasó de una declaración de intenciones ya que en ese mismo año comienza los recortes y la contención presupuestaria alcanzando el último año del que disponemos datos, el 2016.

¹⁸ Desde el 1 de enero de 2013, los contribuyentes dejan de poder aplicarse la deducción por inversión en vivienda habitual, que tuvo su última modificación en 2011, y que ha sido uno de los incentivos habituales en la declaración de la renta. Sin embargo, se establece un régimen transitorio para aquéllos contribuyentes que adquirieron su vivienda antes de enero de este año, aunque la misma aún no haya sido construida, siempre y cuando la compraventa haya sido cerrada en 2012.

En este sentido, no podemos decir que estos cambios sean de carácter coyuntural ya que tanto las medidas sustantivas como la política presupuestaria muestran una sola tendencia desde el inicio de la crisis hasta el último dato, sin indicios de recuperación o cambio de senda. En lo que a políticas de vivienda estatales se refiere, descartamos la hipótesis de continuidad interrumpida que, recordemos, establecía la provisionalidad de los cambios experimentados desde el inicio de la crisis hasta la actualidad.

POLÍTICAS AUTONÓMICAS DE VIVIENDA

Veamos ahora qué ha ocurrido con las políticas de vivienda a nivel autonómico. De manera resumida podemos adelantar que independientemente del corte político de las medidas adoptadas, este periodo se caracteriza por ser especialmente prolijo en lo que a políticas autonómicas se refiere, consolidándose el carácter multinivel de las políticas de vivienda.

En efecto, como podemos ver en el Mapa 1 las Comunidades Autónomas durante estos años de crisis se han preocupado por representar un papel relevante en lo que a políticas de vivienda se refiere, elaborando no solo los correspondientes planes de vivienda, sino aprobando, no sin problemas en muchos casos, sus propias leyes de vivienda. Por otro lado, la segunda característica de las políticas de vivienda de las comunidades autónomas es la variable política. Y es que esta proliferación de leyes y nueva normativa también han traído consigo la ruptura del consenso político sobre las líneas maestras de la política de vivienda en España. Hasta el momento las políticas autonómicas habían ido manteniendo un papel complementario a las estatales, especialmente a través de los Planes Autonómicos con una línea política completamente afín a la estatal. La única excepción era el País Vasco, donde se promovía y favorecía el acceso a la vivienda a través de la propiedad especialmente a través de diferentes formas de Vivienda de Protección Oficial.

Esta nueva etapa del nivel autonómico no solo se revela especialmente importante por el número de medidas adoptadas, sino también por lo que han supuesto algunas de las medidas en el reconocimiento y garantía del derecho a la vivienda. No obstante, a raíz de las dificultades de acceso a la vivienda durante los años del *boom* inmobiliario, algunas

comunidades autónomas comienzan¹⁹ a tomar la iniciativa y a legislar en materia de política de vivienda. Es el caso de Canarias²⁰ o la Comunidad Valenciana²¹ quienes entre el 2003 y el 2004 aprueban las primeras leyes autonómicas de vivienda (gráfico). En el 2007 les siguen la Rioja²² y Cataluña²³, quien aprueba el 28 de diciembre la Ley por el derecho a la Vivienda rompiendo con el consenso político parlamentario en torno a líneas maestras de la política de vivienda.

Con la implosión de la burbuja y la llegada de la crisis ese disenso se generaliza y otras comunidades autónomas como Andalucía²⁴ Navarra²⁵ o el País Vasco²⁶ legislaron en favor de garantizar el derecho a una vivienda digna. Sin embargo, el Tribunal Supremo consideró inconstitucionales los artículos más problemáticos de esta legislación. Es el caso de la legalización de la ocupación de viviendas en el País Vasco, o la posibilidad de la expropiación forzosa por parte de la Junta de Andalucía de aquellas viviendas vacías propiedad de entidades financieras procedentes de un desahucio²⁷ por un plazo máximo de tres años del uso de la vivienda objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria contra deudores o avalistas sin medios económicos u otra vivienda y en riesgo de exclusión social, instado por una entidad financiera, sus filiales inmobiliarias o entidad de gestión de activos.

¹⁹ Cataluña ya había promulgado la primera ley autonómica de vivienda en 1991 con Ley 24/1991, de 29 de noviembre, de la Vivienda vigente hasta el 9 de abril del 2008.

²⁰ Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias

²¹ Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana y Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana.

²² Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

²³ Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda Cataluña.

²⁴ Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda

²⁵ Ley Foral 6/2009, de 5 de junio, de medidas urgentes en materia de urbanismo y vivienda, Navarra Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del Derecho a la Vivienda en Navarra, Ley Foral 22/2016, de 21 de diciembre, por la que se adoptan medidas de apoyo a los ciudadanos y ciudadanas en materia de vivienda

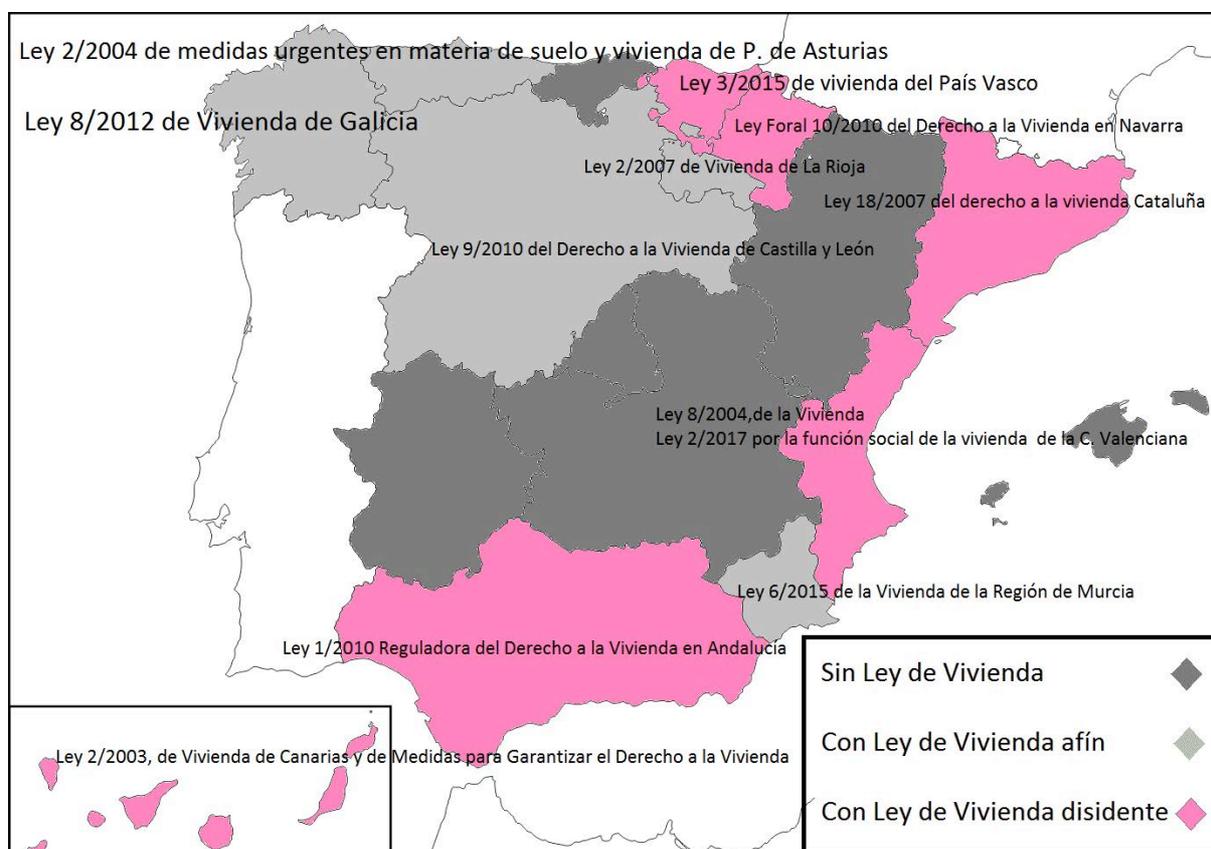
²⁶ Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda. País Vasco

²⁷ El artículo decía en concreto “la posibilidad de la expropiación forzosa por un plazo máximo de tres años del uso de la vivienda objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria contra deudores o avalistas sin medios económicos u otra vivienda y en riesgo de exclusión social, instado por una entidad financiera, sus filiales inmobiliarias o entidad de gestión de activos”.

Sin embargo, hay otras comunidades que sin presentar líneas políticas diferentes a las del gobierno central asumen sus competencias y responsabilidades en esta materia y aprueban también sus propias leyes de vivienda, como es el caso de Castilla y León y Galicia.

En el mapa 1 podemos ver las comunidades autónomas que han aprobado leyes de vivienda, su línea política (disidente o afín a la línea estatal), así como aquellas que no han aprobado ninguna. A esta última categoría corresponden Baleares, Castilla La Mancha, Extremadura, Cantabria, Aragón y la Comunidad de Madrid.

Mapa 1 Comunidades Autónomas y Planes de Vivienda



Fuente: elaboración propia

En cuanto al régimen de tenencia que promueven, y basándonos en las respectivas leyes de vivienda y en planes recogidos en los códigos de vivienda publicados por el Ministerio de Fomento, vemos (Cuadro 7) que solo hay dos comunidades (Extremadura y Castilla la Mancha) que mantienen en sus planes la promoción de Vivienda de Protección Oficial destinada a la venta. El resto de Comunidades, ya sea a través de lo convenido con el Ministerio de Fomento o de la mano de planes propios han puesto en marcha medidas encaminadas a favorecer el acceso a la vivienda a través del alquiler.

Estas medidas van desde la creación de una bolsa de viviendas de alquiler compuesta tanto por vivienda pública como de vivienda privada propiedad de particulares y de entidades financieras, la institucionalización de diferentes organismos como las Agencias de Vivienda, o los Observatorios de Vivienda, así como diferentes formas de intermediación para el alquiler o para evitar los posibles desahucios.

Cuadro 7. Régimen de tenencia que promueven las políticas autonómicas de vivienda

CCAA	Propiedad	Alquiler
Andalucía*		x
Aragón		x
Cantabria		x
Castilla La Mancha	x	x
Castilla y León		x
Cataluña*		x
Comunidad de Madrid		
Comunidad Valencia		x
Extremadura	x	x
Galicia		
Islas Baleares		
Islas Canarias*		
La Rioja		x
Murcia		x
Navarra*		x
País Vasco*		x
Principado de Asturias	x	

Fuente: elaboración propia a partir de los códigos de vivienda publicados por del Ministerio de Fomento

Además, las comunidades autónomas adoptan diferentes instrumentos para movilizar la vivienda vacía, que van desde medidas fiscales que gravan la vivienda vacía adoptadas en Cataluña hasta el registro de viviendas vacías de Galicia.

En tercer lugar, en varios casos como los de Cataluña, Valencia y Castilla y León, hay alguna medida para interpelar a la administración local y otorgarle más responsabilidades y competencias a la hora de elaborar políticas de vivienda. En este sentido, el referente vuelve a ser Cataluña con los Planes de Vivienda de Barcelona en donde destaca el papel del nivel local en lo que a políticas de vivienda se refiere.

CONCLUSIÓN

En este capítulo hemos tratado de ver los cambios producidos en las políticas de vivienda. El objetivo era ver en qué medida los cambios producidos coincidían con alguno de los modelos en los que se basan las hipótesis.

En ese sentido, las políticas de vivienda pre crisis presentaban un perfil netamente residual, las partidas presupuestarias a vivienda –gasto directo e indirecto- rara vez superan el 1% del PIB salvo en una ocasión y la estructura fiscal es claramente regresiva, es decir, el gasto fiscal está muy por encima del gasto directo. Por su parte, el gasto directo estaba articulado fundamentalmente en torno a los Planes Estatales de Vivienda, los cuales estaban dirigidos fundamentalmente a promover la construcción de Vivienda Protegida y a ofrecer ayudas para su compra, en forma de ayudas a la entrada del precio de la vivienda, subsidiarización de préstamos u otras ayudas de carácter financiero. También hay que añadir que ya en el período inmediatamente anterior a la crisis se empiezan a esbozar los primeros intentos por favorecer el acceso a la vivienda a través del alquiler, a través fundamentalmente de ayudas a los inquilinos y ayudas a la promoción de VP para alquiler. La implantación de los Planes se llevaba a cabo a través de convenios con las comunidades autónomas, las cuales también desarrollaban los suyos propios buscando la complementariedad a la norma marcada desde los planes estatales.

Pues bien, las políticas de vivienda post burbuja presentan una serie de rasgos clave (Cuadro 8). El techo de gasto ha bajado. En el año 2015, tras el control presupuestario y la sustanciosa reducción de los beneficios fiscales a la compra de vivienda, este ascendía a un 0,36% del PIB, presentando una tendencia descendente. A pesar de la enorme disminución del gasto indirecto, este sigue siendo mucho mayor que el directo por lo que mantiene su estructura regresiva.

Cuadro 8 Resumen de políticas de vivienda precrisis y postburbuja

	Precrisis	Post Burbuja
Gasto	Tendencia ascendente Por debajo del 1% Estructura regresiva	Pendiente descendiente. Muy por debajo del 1% del PIB Mantiene estructura regresiva
Políticas estatales de vivienda	Conceptual: problema accesibilidad y desequilibrio tenencia Operativo: convenios CCAA, convenios entidades, subvenciones y ayudas financieras. Sustantivo: favorecen la compra y la construcción de vivienda para venta. Aparecen los primeros esfuerzos pro alquiler (ayudas inquilinos).	Problema: accesibilidad, desequilibrio y stock sin vender. Operativo: convenios, y subvenciones. Sustantivo: ayuda mínima a vivienda en propiedad, ayudas a inquilinos con rentas y alquileres bajos, ayudas promoción parque alquiler público.
Política Autonómica	Coherente con políticas estatales excepto País Vasco. Función complementaria.	Casos disidentes. Más protagonismo de algunos gobiernos autonómicos.

Fuente: elaboración propia

En los Planes de Vivienda podemos observar un importante cambio en el régimen de tenencia que promueven y en los actores con los que se lleva a cabo el plan. Si en el período pre crisis los planes estaban destinados a favorecer la compra y venta de vivienda en propiedad, fundamentalmente vivienda protegida, tras la crisis esos esfuerzos desaparecen y en su lugar aparece un tímido intento de favorecer el acceso a la vivienda en régimen de alquiler.

En lo que respecta a la configuración multinivel de las políticas de vivienda, se observa que si bien antes estas presentaban una alineación en términos sustantivos con las políticas estatales, tras la crisis se extiende el disenso en algunas comunidades y aparecen algunos intentos de llevar a cabo políticas de vivienda que coinciden con lo que hemos denominado como “nuevo modelo”.

Ahora bien ¿coinciden estos rasgos con alguno de los modelos descritos por las hipótesis? ¿A qué patrón se asemejan las políticas de vivienda del sistema de vivienda español post burbuja?

Pues bien, en términos de gasto no parece seguir ni la línea continuista ni la del nuevo modelo puesto que mantiene una tendencia claramente descendente y no encaja con la hipótesis de la continuidad interrumpida ya que hasta el último dato disponible se observa una sola tendencia. Lo que no implica que esta recuperación se pueda hacer en un futuro más o menos cercano. Sin embargo, el material empírico en esta cuestión sugiere que en relación al nivel de gasto el sistema de vivienda español post burbuja coincide con el neoliberal.

En relación a las políticas de vivienda y ciñéndonos a los planes estatales de vivienda estatales vemos que en términos sustantivos no coinciden con ninguna de las hipótesis continuistas ya que la promoción de la compra y venta de vivienda protegida desaparece. El intento de favorecer un parque público de viviendas sociales a través de las ayudas al alquiler podría hacernos pensar en cierta cercanía a la hipótesis del nuevo modelo. Sin embargo, dada la limitación y austeridad de las medidas –unos 600 euros de precio máximo de renta al mes y 250 euros para la construcción- parece justificado pensar que en términos sustantivos las políticas de vivienda post burbuja muestran una inclinación favorable a la vivienda pública en alquiler. En la práctica, las ayudas son tan escasas y residuales que el modelo se asemeja más bien al neoliberal tardío.

Por su parte, en lo que respecta a la consolidación de la constitución multinivel de las políticas de vivienda y a la emergencia de los casos disidentes, demuestran que el proceso de cambio del sistema español no es del todo homogéneo, lo que nos obliga a añadir un “pero” a la confirmación de la hipótesis del modelo neoliberal tardío y a reglón seguido matizarla. Por el lado institucional, el mayor protagonismo de los niveles subestatales en materia de política social ha sido explicado por autores como Brenner (2004) Jessop (2008), o Kazepov (2008) como un elemento más del proceso de reestructuración del Estado de bienestar asociado al neoliberalismo. Con ello, lo que queremos señalar es que si bien en términos sustantivos la disidencia de las políticas de vivienda de algunas Comunidades Autónomas podría verse como un rechazo de la

hipótesis neoliberal tardía, por el lado de la configuración institucional supone una confirmación más.

Por tanto, de la mano de las políticas de vivienda queda confirmada la hipótesis del modelo neoliberal no sin reconocer una serie de matices, matices que al mismo tiempo deberemos valorar con cautela.

Es momento ahora de pasar a analizar la evolución en la forma de provisión y parte de los efectos que han tenido los cambios anteriormente reseñados sobre las formas de provisión de vivienda tanto libre como pública.

CAPÍTULO 5. FORMA Y PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LA PROVISIÓN DE VIVIENDA

Tal y como ya hemos puesto de manifiesto, el sistema de vivienda viene definido por las políticas y arreglos institucionales a través de los cuales se articulan las formas de acceso y provisión de vivienda. En el capítulo anterior vimos la evolución y principales cambios producidos en las políticas de vivienda, comprobando que el modelo español se caracteriza por presentar una forma de provisión de vivienda en propiedad de tipo especulativa, una provisión de vivienda pública residual y compuesta en su mayor parte por vivienda en propiedad, y una provisión de vivienda en alquiler dominada por el mercado de alquiler libre formado por propietarios minoristas, poco profesionalizado y en donde la vivienda pública en alquiler es meramente anecdótica

Tras este ejercicio es momento ahora de analizar si la forma y las principales características de la provisión de vivienda han experimentado algún tipo de cambio durante la crisis. Recordemos que la estructura de provisión (Barlow y Duncan 1995) dependía del tipo de planificación, la clase de promotor y el régimen de beneficio.

En este sentido, para confirmar la hipótesis del cambio hacia el modelo neoliberal tardío (Fernandez and Aalbers 2016; Kemp 2015; Rolnik 2013), la forma de provisión de la vivienda en propiedad debe seguir siendo de tipo especulativo, el mercado de vivienda en alquiler debe presentar tintes de desregulación y liberalización, es decir, aproximarse también al modelo especulativo, y la provisión de vivienda pública debe mantener su proceso de residualización (Aalbers 2016; Harloe 1995; Whitehead 2003) o de evolución descendente. Pero si por el contrario encontramos que el mercado de vivienda en alquiler no ha sufrido ningún tipo de desregularización y la provisión de vivienda pública mantiene los valores previos a la crisis, tendremos que rechazar nuestra hipótesis y aceptar la hipótesis de continuidad.

Por último, si hallamos que la forma de provisión ya no es de tipo especulativa, que hay una regularización mayor del mercado del alquiler y una mayor provisión pública de vivienda, deberemos aceptar la segunda hipótesis alternativa del cambio hacia el nuevo modelo.

Cuadro 9. Hipótesis y formas de provisión de vivienda

	Continuidad	Neoliberal tardío	Nuevo Modelo	Continuidad interrumpida
Forma de provisión de vivienda en propiedad libre	Especulativo	Especulativo.	Beneficio regulado	Beneficio regulado durante la crisis, especulativo después
Forma de provisión de vivienda en alquiler	Privada, no profesional y minoristas. Mercado semidesregulado.	Provisión privada, profesionalizada, con grandes propietarios y liberalizada.	Pública y regulada.	Profesionalizada o pública regulada durante la crisis, no profesionalizada después de la crisis
Provisión pública de vivienda	VPO propiedad.	Residual y tendencia a disminuir	Vivienda en alquiler.	Cambia durante la crisis y retoma la VPO propiedad después.

Fuente: Elaboración propia

El objetivo de este capítulo es poder responder a todas estas preguntas para, en última instancia, identificar cuál es la hipótesis adecuada sobre las transformaciones que ha sufrido la estructura de provisión de vivienda en nuestro país. Así, el capítulo está dividido en tres partes: una primera parte destinada a examinar la forma de provisión de vivienda en propiedad; una segunda en la que nos ocupamos del alquiler y, finalmente una tercera parte dedicada a la provisión pública de vivienda.

LA PROVISIÓN DE VIVIENDA EN PROPIEDAD

Como hemos venido señalando, en España la provisión de vivienda en propiedad antes de la crisis presentaba unos rasgos claramente definidos: se trataba de una forma de provisión especulativa. Para Barlow y Duncan (1995) este tipo de provisión se caracteriza por un régimen de beneficio favorable a los promotores en detrimento de los constructores; es decir, el valor de la vivienda venía determinado por el precio del suelo y no por el precio de la mano de obra y/o el precio de los materiales. Además, se trata de un modelo dominado por una planificación “negativa” en el que prima la iniciativa

privada y la falta de regularización. Asimismo, es un modelo en el que la construcción y promoción de viviendas se realiza fundamentalmente por el sector empresarial y no por las propias familias o por el Estado.

Cuadro 10 Patrón de los las formas de provisión

Especulativo	Beneficio regulado
Empresas promotoras	Empresas constructoras
Planificación negativa	Planificación positiva
Régimen de beneficio promotor	Régimen Beneficio constructores

Fuente: elaboración propia a partir de Barlow y Ducan (1995)

Nuestro cometido es analizar esta dimensión del sistema de vivienda en función de tres indicadores: el régimen de beneficio, el tipo de planificación y la clase de promotor predominante. El régimen de beneficio será examinado viendo las relaciones del precio de la vivienda, (medido a través del precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre) por un lado con el precio del suelo (precio m² suelo urbano y, por otro, con el coste de los materiales y la mano de obra²⁸ (a través del índice del coste de los materiales y mano de obra). Cuanto más dependa el precio de la vivienda del precio del suelo más especulativo será el régimen de beneficio. Para medir el grado de relación entre estas variables utilizaremos el coeficiente de correlación de Pearson.

Por su parte, para conocer el tipo de planificación analizaremos la evolución y posibles variaciones en las leyes que afectan a la regulación y control del suelo. En concreto, las diferentes leyes estatales de suelo²⁹, en concreto, las Leyes del Suelo de 1998, 2007 y 2015.

En lo que respecta a la clase de promotor predominante, nos basaremos en el número de viviendas a las que se ha facilitado visado por obra nueva y reforma, datos publicados

²⁹ Al igual que en el caso de las políticas de vivienda, la competencia en materia de suelo también está transferida a las Comunidades Autónomas.

por el Ministerio de Fomento. Se trata de un indicador que muestra a qué tipo de promotor se le concede el visado para la construcción o reforma de la vivienda.

Cuadro 11 Conjunto de indicadores para la forma de provisión de la vivienda en propiedad

Dimensión	Indicador
Régimen de beneficio: dependencia precio de la vivienda del precio del suelo	Precio medio metro cuadrado vivienda libre Precio medio suelo urbano Índice Coste de la Construcción
Tipo de planificación	Regulación ley del suelo
Clase de promotor	Visados por construcción vivienda nueva según tipo de promotor

Fuente: elaboración propia.

RÉGIMEN DE BENEFICIO

Para ver si se ha producido un cambio en el régimen de beneficio vamos a comprobar si el precio del metro cuadrado de la vivienda depende del precio del metro cuadrado del suelo o del precio de los materiales de construcción. Como indicador del precio del metro cuadrado existen varios indicadores disponibles según el organismo o institución que lo publique o bien según el tipo de vivienda, de segunda mano o nueva. Para nuestro objetivo el indicador ideal sobre el precio de la vivienda debería ser el precio por metro cuadrado de vivienda nueva, o sea, con un máximo de 5 años de antigüedad. Sin embargo, solo están disponibles los datos a partir del 2013 en adelante. Para nuestro objetivo se hace necesario recurrir a datos más antiguos y por ello hemos optado por utilizar los datos del precio medio del metro cuadrado para la vivienda libre que publica la Sociedad de Tasación. Sin embargo, no son datos desagregados según antigüedad de la vivienda. Estos datos corresponden a los datos publicados por el Ministerio de

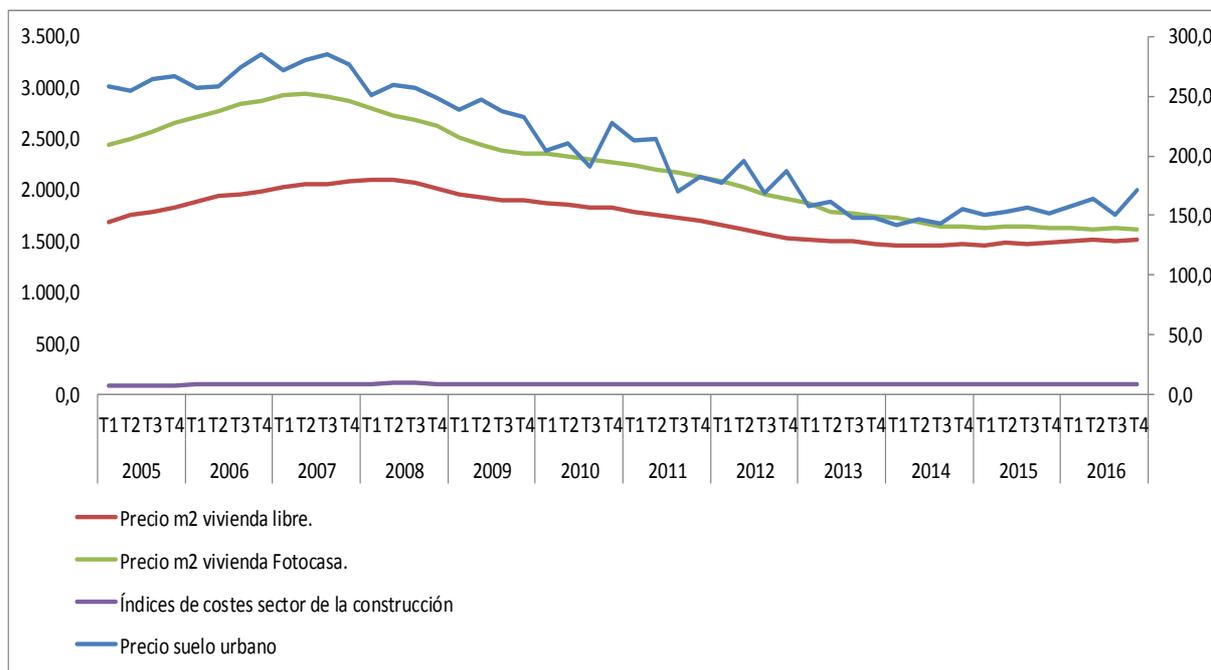
Fomento³⁰. En cuanto a los datos sobre el precio del suelo, hemos escogido los datos del precio de suelo urbano, los cuales nos permitirán medir con más precisión que los datos de suelo urbanizable o rural. Con respecto a al coste los materiales de construcción utilizaremos como indicador el índice de precios de la construcción³¹ elaborado por el Ministerio de Fomento

En el Gráfico 5 podemos observar la evolución del precio de la vivienda, el precio del suelo urbano y del índice de costes del sector de la construcción . En él se puede observar que a pesar de las subidas y bajadas en forma de dientes de sierra, el precio de la vivienda y el precio del suelo siguen las mismas líneas de tendencias. Por el contrario, con respecto al el precio de los materiales y de la mano de obra, el índice muestra un comportamiento estable y sin apenas variaciones a lo largo del período estudiado.

³⁰ El Ministerio de Fomento se basa a su vez en los datos recogidos por las Sociedades de Tasación Además de la fuente del Ministerio de Fomento, portales inmobiliarios como el de Fotocasa o Idealistas también publican regularmente informes sobre la evolución de los precios. La variación entre los precios del Ministerio de Fomento y estos portales es grande, por ejemplo para el primer trimestre del año 2005 los datos de Fotocasa indican que el precio del metro cuadrado se situaba en torno a los 2400 euros mientras que los del Ministerio indicaban que su valor ascendía a 1685 euros, más de 700 euros de diferencia.

³¹ El índice de costes de la construcción es un indicador coyuntural que elabora el Ministerio de Fomento y que tiene como objetivo medir la evolución, en términos económicos, del sector de la construcción. Fuente: Nota metodológica del índice de costes del sector de la construcción de la estadística del Ministerio de Fomento.

Gráfico 5. Precio de la vivienda, precio del suelo urbano e índice de costes sector de la construcción



Fuente: Banco de España y Ministerio de Fomento

Por un lado, si calculamos el Coeficiente de Correlación de Pearson entre el precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre desde 2005 hasta 2016 –datos del Ministerio de Vivienda-y el precio del suelo para los mismos años este nos da un 0,91³². Se trata de una correlación positiva muy alta. Es decir, existe una gran dependencia entre el precio de la vivienda y el precio del suelo.

Por su parte, el coeficiente de correlación entre el precio de la vivienda y el índice del coste de la construcción es de -0,24, lo que indica la inexistencia de dependencia entre ambas variables. Por lo tanto, podemos afirmar que el régimen de beneficio está destinado a favorecer a los promotores y no a sufragar el coste de la construcción de viviendas, coincidiendo este primer indicador con el modelo especulativo.

TIPO DE PLANIFICACIÓN

³² El coeficiente de correlación de Pearson mide el grado de relación entre dos variables cuantitativas, el valor del índice varía entre -1 y 1, indicando el sentido de la relación. Si el resultado es igual a 1 se trata de una correlación positiva perfecta. Si es -1 la correlación será de tipo negativa. Cuanto más se acerque a 0 menos dependencia entre ambas variables existirá.

De acuerdo con Barlow y Ducan (1995), la provisión de vivienda en propiedad también puede venir condicionada por el tipo de planificación, ésta puede ser positiva o negativa dependiendo del grado de control y en manos de quien se deposite la iniciativa de la construcción y urbanización. La planificación negativa corresponde a modelos de provisión de vivienda de tipo especulativo en donde el grado de control es muy bajo y la iniciativa de construir y urbanizar recae en el sector privado. Por su parte, planificación positiva es aquella en la que prevalece el control sobre el suelo y la urbanización se produce a iniciativa del sector público.

En el sistema español, el urbanismo y la planificación urbana son competencia fundamentalmente de las Comunidades Autónomas - en virtud del artículo 148.1.3 de la CE y los respectivos Estatutos de Autonomía- y de las administraciones locales (Fernández Montalvo 2007), los cuales se encargan de la planificación y la gestión urbanística a través de diferentes figuras como los planes generales, los planes especiales, etc. Sin embargo, la administración central del Estado ha ido regulando esta materia amparándose en la necesidad de asegurar “las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo en todo el territorio nacional” (Ley del suelo 1998).

Así, desde la llegada de la democracia hasta la actualidad se han sucedido hasta tres leyes del suelo: la Ley del Suelo de 1990, la del 1998 y la del 2007, a las que hay que añadir el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana³³.

Aunque comentemos los antecedentes y la evolución en el grado de regulación del suelo, nuestro objetivo es conocer este aspecto antes y después de la crisis, por ello nuestro análisis se va a basar, principalmente, en la Ley del Suelo de 1998 y la Ley de 2007. La Ley del suelo de 1998 viene precedida por la Ley 7/1997 de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales. Esta ley es el primer intento de reducir las tipologías de suelo, eliminándola distinción entre suelo urbanizable programado y no programado al ser todo él ahora urbanizable. Además, simplifica procedimientos acortando plazos. La propia ley en la exposición de motivos comienza definiendo entre sus objetivos el de incrementar la oferta de suelo:

³³ La Ley de 2015 es un texto refundido por lo que no hay innovación o cambio sustantivo

“Dada la situación del mercado de suelo y la vivienda se hace necesaria la aprobación de unas primeras medidas que ayudarán a incrementar la oferta de suelo con la finalidad de abaratar el suelo disponible.”

Sin embargo, la sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional consideró inconstitucional dicha norma por la invasión de competencias³⁴ y ello obligó al gobierno de Aznar a aprobar una nueva ley para cubrir el vacío existente, resultando la Ley del Suelo de 1998³⁵. Esta ley contempla tres tipos de régimen de suelo: suelo urbano, suelo no urbanizable y suelo urbanizable. Lo importante de esta diferenciación es que “incorpora potenciales contenidos urbanísticos a todo el suelo no expresamente protegido y formalmente excluido de la urbanización. El suelo residual no es suelo rústico o no urbanizable, sino urbanizable que se define negativamente como aquel que no tenga la condición de urbano o no urbanizable” (Fernández Montalvo 2007).

Además, al amparo del Decreto Ley 4/2000 de medidas urgente de liberalización del sector inmobiliario y transportes, la ley señala que la delimitación de terreno urbanizable dependerá no solo de que la Administración lo haga a través del plan general, sino que también se habrá de hacer a través de un proyecto de delimitación formulado por iniciativa privada. Los propietarios pueden promover dicha transformación presentando ante el ayuntamiento, para su aprobación, el

³⁴Los principios por los cuales el Estado se reserva competencias para legislar e intervenir en materia de urbanismo son los de garantizar las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo en todo el territorio nacional, así como regular las materias que inciden en el urbanismo, como son la expropiación forzosa, la responsabilidad de las administraciones públicas o el procedimiento administrativo común” (Fernández Montalvo 86:2007). En este sentido y según Rodríguez Roldán (2013), el Estado regula las condiciones básicas del régimen jurídico común y homogéneo a fin de garantizar el respecto en cualquier punto del Estado de unos mínimos derechos y deberes para los ciudadanos. A este ordenamiento básico cada comunidad autónoma ha desarrollado su propio y diferenciado ordenamiento jurídico, lo que supone la existencia de 18 ordenamientos jurídicos diferentes. Dada la complejidad de su análisis aquí nos vamos a referir solamente a la normativa estatal básica, pues por poner un ejemplo, el ordenamiento urbanístico de Cataluña comprende unas diez leyes, el de Andalucía siete o 30 leyes parciales para el caso de las Islas Baleares, las cuales carecen de ley de suelo propia, „

³⁵ Esta ley, si bien se adapta a los títulos competenciales del Estado, fue también objeto de control constitucional en las Sentencias del Tribunal Supremo 164/2001 de 11 de julio y modificada por el Real decreto ley 4/2000 de 23 de junio, más tarde transformado en la Ley 10/2003 de 20 de mayo 8 (Fernández Montalvo 2007)

correspondiente planeamiento de desarrollo (Fernández Montalvo 2007:86). Se trata de un modelo de planificación de carácter negativo en donde la iniciativa de urbanizar queda delegada a la iniciativa privada, además de producir suelo urbanizable lo más rápido posible. El objetivo de dichas leyes no era otro que el ampliar al máximo la oferta del suelo para así abaratar el precio del mismo, pero este, como sabemos, no bajó sino que aumentó --y de forma muy rápida-- dando lugar a la burbuja inmobiliaria.

En el año 2007 y con las primeras señales del fin de la burbuja, el gobierno del Partido Socialista con José Luis Rodríguez Zapatero al frente aprueba la Ley del Suelo 8/2007³⁶, la cual parte de una serie de principios que, al menos en teoría, marcan un cierto cambio con respecto a la legislación anterior. En efecto, si bien dicha ley renuncia a catalogar los tipos de suelo -por considerar esa tarea propia del legislador autonómico-, trata de establecer unos principios básicos de ordenación urbana basados en un mayor control del proceso urbanizador, en la vuelta a la ciudad consolidada y en pos del desarrollo sostenible. Aunque esta ley no clasifica el suelo establece que solamente puede ser urbanizable el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen. Es decir, invierte el procedimiento y ahora lo que se debe justificar es el suelo que pasa a ser urbanizable y no el suelo no urbanizable, como ocurría con la anterior ley . Además, establece que los municipios reserven hasta un 30% de suelo en actuaciones urbanizables, para Vivienda de Protección Oficial³⁷.

Cabe señalar que en términos de planificación el cambio producido trata, al menos en la teoría, de controlar y reducir el grado de especulación existente en la forma de provisión de vivienda en nuestro país. En este sentido, si bien el régimen de beneficio era claramente de tipo especulativo, aquí los cambios producidos no nos permiten confirmar la tesis del cambio hacia modelo neoliberal. Esta cuestión nos lleva a abordar la titularidad de la promoción y construcción de las viviendas, es decir, el tercer indicador de la forma de provisión.

³⁶ Le ley es derogada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

³⁷ La obligación de reservar el 30% del suelo en 2013 quedó aplazada durante los siguientes cuatro años

Cuadro 12. Leyes del suelo, tipo de clasificación e iniciativa que promueve

Ley	Clasificación de suelo	Iniciativa
Ley 1998	Urbano, urbanizable y no urbanizable. Parque sea no urbanizable se debe justificar	Pública y Privada
Ley 2007	Delega a las leyes autonómicas pero exige que para que se proceda a la urbanización haya un informe que avale su necesidad	Pública y se incorporan controles para la privada Se reserva un 30% para VP
Ley 2015	Igual en la anterior, es un texto refundido.	Igual que en la anterior, es un texto refundido

Fuente: elaboración propia

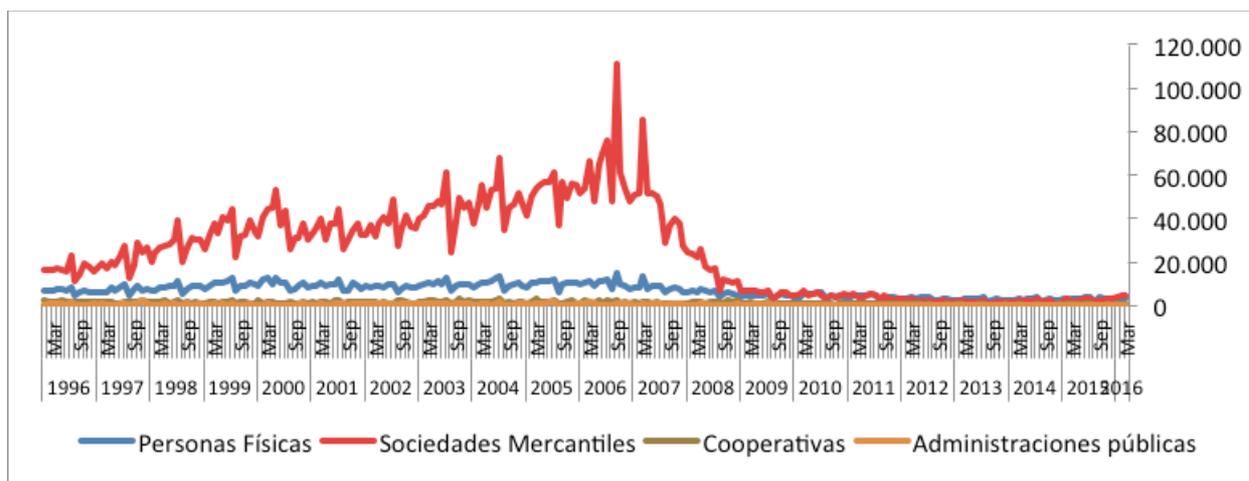
CLASE DE PROMOTOR

Cabe recordar que según Barlow y Duncan (1995) el modelo especulativo está dominado por las promociones de vivienda de titularidad privada, mientras que el modelo asociado a los modelos socialdemócratas, llamado de beneficios limitado, se caracteriza por un cierto equilibrio entre el sector privado y el sector público por último y, por último, el modelo familiarista está marcado por la autopromoción. Como indicador hemos utilizado el número de visados³⁸ por obra nueva, ampliación y reforma según la clase de promotor: personas físicas y comunidad de propietarios, sociedades mercantiles, cooperativas y administraciones públicas³⁹.

³⁸ Según el Ministerio de Fomento, “esta estadística se realiza con los datos administrativos de los visados de encargo profesional de dirección de obra. La normativa vigente establece que en toda obra de arquitectura es preceptiva la intervención de, al menos, un aparejador que asuma, respecto a su dirección, las atribuciones fijadas por el Decreto 265/1971, de 19 de febrero, sin perjuicio de las competencias que puedan corresponder a otros profesionales. La participación de los aparejadores y arquitectos técnicos en la estadística sobre obras en edificación consiste precisamente en el suministro al Ministerio de Fomento, a través de sus respectivos colegios provinciales, de la información necesaria para la elaboración de esta estadística.

³⁹ Es importante aclarar que el tipo de promotor Administración Pública no significa que se trate de visados correspondientes a promoción pública de vivienda. Este tipo de promociones se lleva a cabo por promotores públicos los cuales adquieren la forma de sociedad mercantil pública; los

Gráfico 6. Evolución del número de visados visados de dirección de obra. obra nueva, ampliación y reforma según el tipo de promotor. 1996 -2016

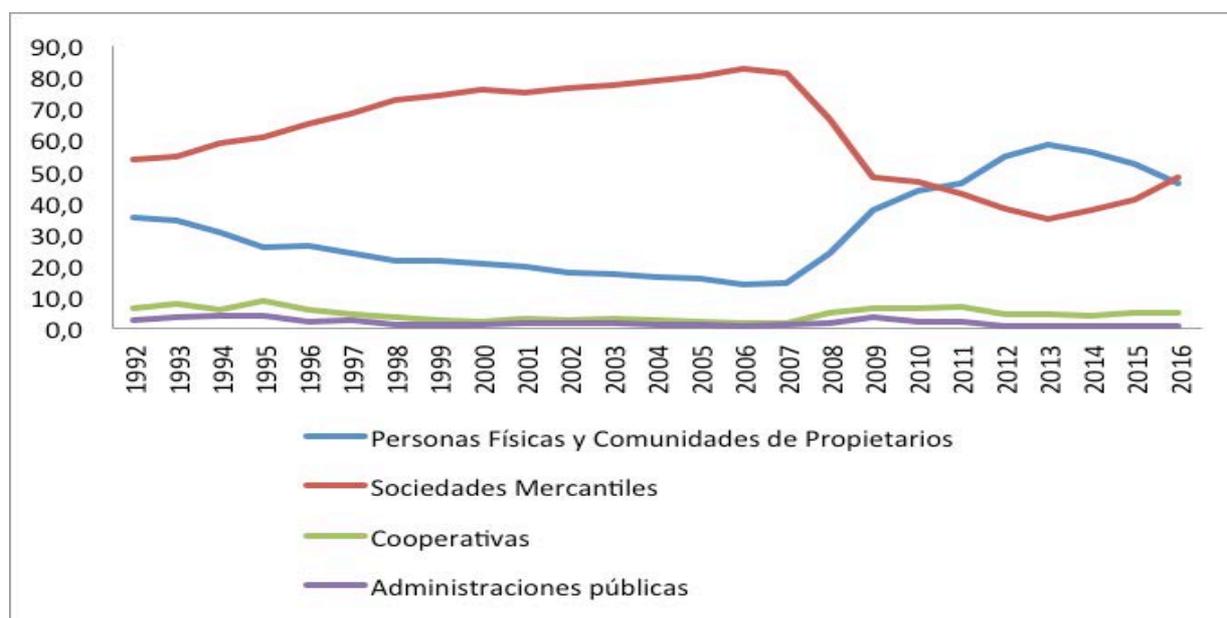


Fuente: Banco de España

Gráfico 6 muestra la evolución desde 1996 hasta principios del 2016 de los visados de dirección de obra nueva, ampliación y reforma según tipo de promotor. En él se pueden apreciar fácilmente los años de la burbuja inmobiliaria, en donde entre 1996 y el 2006 el volumen de visados ascendió a 6.555.406 (el máximo se alcanza en septiembre de 2006 en donde en tan solo un mes se conceden 130.630 visados, lo que equivale una ciudad del tamaño de Tarragona). A lo largo de este período (1996-2006) la proporción de viviendas promovidas por sociedades frente a autopromociones es de 76,29 frente al 18,47 por ciento de visados concedidos a personas físicas. Tras la crisis, la demanda de visados por obra nueva y reforma disminuye enormemente -un 74,68 por ciento - pues de los más de 6,5 millones de visados se pasa a poco más de un 1,6 millones. Con esta reducción podemos ver (Gráfico 7) cómo entre 2010 y 2015 se invierten los términos y las promociones de vivienda emprendidas por sociedades mercantiles ascienden a un 40,28% frente al 51,73% de los visados concedidos a personas físicas y el 4,92 % a cooperativas.

visados de este tipo están incluidos dentro de las sociedades mercantiles. Por su parte, los visados correspondientes a la Administración pública corresponden más a reformas y ampliación que a construcción de vivienda nueva.

Gráfico 7 Proporción de viviendas según clase de promotor (visados de dirección de obra, obra nueva, ampliación y reforma.)



Fuente: Ministerio de Fomento

En efecto, en el caso las promociones de viviendas cuya titularidad son sociedades mercantiles vemos que desde el año 1992 hasta 2007 estas son mayoritarias superando el 80⁴⁰ % en el 2006, pero a partir de ese año la distribución sufre un importante cambio, disminuyendo la presencia de las sociedades mercantiles hasta situarse en el 2013 en el 34,6 % por ciento. Por su parte, los visados de promociones cuya titularidad son personas físicas experimentan justo el cambio opuesto: sufren una progresiva disminución entre 1992 y 2006 para experimentar un importante crecimiento hasta el 2013, año en el que representan el 58,4 % por ciento de los visados proporcionados. No obstante, a partir de ese año, los datos muestran una tercera tendencia en donde las promociones cuya titularidad son sociedades mercantiles comienzan a aumentar y a reducirse las autopromociones.

Con todo, la forma de provisión de la vivienda en propiedad parece no haber experimentando grandes cambios, más allá del tipo de planificación. Tanto el régimen de beneficio como la titularidad de los promotores sigue coincidiendo con el modelo especulativo. Sin embargo, hay una oferta mucho menor de vivienda nueva y el precio de la misma, al menos hasta la actualidad, se ha reducido sustancialmente

⁴⁰En concreto 82,3. Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento.

Cuadro 13 Forma de provisión vivienda en propiedad pre crisis y post burbuja

	Pre crisis	Post Burbuja
Régimen de Beneficio	A favor del promotor	A favor del promotor
Tipo de planificación	Negativa	Negatividad atenuada
Clase de promotor	Sociedades mercantiles	Durante la crisis personas físicas y recuperación sociedades mercantiles 2015

Fuente: elaboración propia

LA PROVISIÓN DE VIVIENDA LIBRE EN ALQUILER

Ahora nos ocuparemos de ver en qué medida ha cambiado la forma de provisión de vivienda en alquiler tras la crisis. Como ya comentamos anteriormente, la forma de provisión de vivienda en alquiler en España se había caracterizado por estar compuesta por minoristas y pequeños tenedores, por una participación del Estado meramente anecdótica (la vivienda pública en alquiler oscila entre el 1 y 2 % del parque de vivienda) y por ser un mercado históricamente muy regulado. Como recordarán, hasta el llamado Decreto Boyer de 1985 el alquiler estaba regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, la cual establecía estricta regulación a favor de los inquilinos⁴¹. A partir del mencionado decreto el sector del alquiler comienza a desregularse. A esta medida se añade la Ley 19/1992 de Régimen de Sociedades y

⁴¹ La LAU surge en medio del proceso de éxodo rural del desarrollismo franquista. Su objetivo era frenar la espiral especulativa que estaba experimentando el mercado del alquiler en las principales ciudades españolas tras la llegada masiva de población de zonas rurales. Entre otras muchas cuestiones la LAU permitía, prorrogar el contrato de forma indefinida incluso subrogar descendientes y familiares de hasta tercera línea, medida que implicaba una estabilidad y congelación de precio de la vivienda en alquiler. Para muchos analistas (Pareja y Sánchez 2011, Inurrieta 2007, Leal 2004, 2005) esta histórica rigidez del mercado del alquiler frente al gran estímulo a la adquisición de vivienda explica la gran estrechez de este sector generando un sistema de tenencia desequilibrado y sin alternativas reales a la vivienda en propiedad.

Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización (ver Ilustración 3) con la que se pretendía hacer más atractivo el mercado del alquiler a través de condiciones fiscales favorables para sociedades de inversión. Sin embargo y tal y como hemos apuntado en anteriores capítulos, entre 1996 y 2007 el sector del alquiler menguó hasta alcanzar el mínimo histórico en el 2001 con tan solo el 11,4 %⁴² de las viviendas en régimen de alquiler.

En este sentido, de lo que se trata aquí es de ver si las condiciones del mercado del alquiler tras la Crisis Financiera Global y económica nacional siguen siguiendo similares a las del período precrisis. Los indicadores de los que nos vamos a servir son:

- La clase de propietarios, si son públicos o privados
- El tamaño de los propietarios
- Grado de regulación del mercado.

En relación a las hipótesis que planteamos al inicio del capítulo (Cuadro 14) cuanto más desregulado esté el mercado, menos vivienda pública en alquiler haya y más grande sea el tamaño de los propietarios, más se acercará el sistema de vivienda español post burbuja al modelo neoliberal tardío. Mientras que si los propietarios aumentan pero son de carácter público y se acrecienta la regulación, más próximo estará nuestro sistema al llamado “nuevo modelo”. Por su parte, si se producen cambios pero estos son de carácter temporal el sistema español solo habrá sufrido un cambio coyuntural.

⁴² Fuente: Censo de Población y Viviendas. 2001. INE

Cuadro 14. .Hipótesis de la forma de provisión de la vivienda en régimen de alquiler

	Continuidad	Continuidad interrumpida	Neoliberal tardío	Nuevo modelo
Clase de propietario	Privado	Privado o Público durante la crisis, privado después	Privado	Público
Tamaño de los propietarios	Pequeño	Grande durante la crisis, pequeño después	Grande	Grande
Grado de regulación	Semidesregulado	Desregulado o más regulado durante la crisis semidesregulado después	Desregulado	Más regulado

Fuente: elaboración propia

CLASE DE PROPIETARIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER

Como ya hemos comentado, el mercado del alquiler en España está formado fundamentalmente por minoristas o pequeños propietarios. Las únicas fuentes estadísticas de las que disponemos son de carácter secundario y a través de estudios ya publicados. En concreto hay que mencionar el estudio que realizó en el 2007 Alejandro Inurrieta Beruete para la Fundación Alternativas sobre el mercado del alquiler en España. En este documento Inurrieta explora los datos del Censo de Viviendas del 2001 y la Encuesta de Demanda de Alquiler del Ministerio de Fomento para el 2003. En esta encuesta se calcula que hay un total de 1.104.300 viviendas en alquiler de las cuales 950.300 viviendas eran propiedad de personas físicas, es decir, un 86% del total, dato que confirma el carácter minorista del mercado de la vivienda en alquiler.

Tabla 4. Tipo de propietario de la vivienda en alquiler

Total	Personas Físicas	%	Administraciones o sociedades de arrendamiento	%	Sociedades Privadas u otras	%
1.104.300	950.300	86%	79.800	7,2%	74.300	6,7%

Fuente: Encuesta de Demanda de Vivienda en Alquiler del Ministerio de Fomento del 2003 en Inurrieta(2007)

Tras la crisis es imposible conocer con exactitud la evolución de dichas tasas porque no hay datos disponibles. Sin embargo, sí que sabemos que el tamaño del mercado de viviendas en alquiler ha aumentado en parte por el enorme stock de viviendas que quedaron sin vender tras la llegada de la crisis. Según el Censo ya en el 2011 el número de viviendas principales en alquiler se situaba 2.438.574 viviendas lo que supone un crecimiento de un 51,1 % con respecto a la década pasada en donde la cifra era de 1.614.221 en 2001. En el 2013 el documento del Plan Estatal de Vivienda mencionada que al stock de viviendas nuevas sin vender por la falta de crédito y la crisis ascendía a 680.000 viviendas. Por tanto, parece evidente que el mercado de la vivienda en alquiler ha crecido sustancialmente.

Ahora bien, el tamaño del mercado dice poco de las características de sus provisosores. Como no existen datos reales ni estimados sobre la distribución de la propiedad, nos vamos a basar en datos aproximados para los que sí hay datos publicados como el número de grandes tenedores y el número de viviendas que tienen los diez más grandes tenedores.

Como apuntamos más arriba, en el 2003 unas 154.000 viviendas pertenecían a algún tipo de sociedad de arrendamiento o sociedad privada. Ante la ausencia de datos mejores, en el 2017 sabemos que el número de sociedades o empresas dedicadas al arrendamiento ha aumentado, especialmente tras la aprobación en el 2009 de la Ley por la que se regulan Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliarias⁴³(SOCIMIs) y sus posteriores modificaciones en el 2012, entre las que cabe

⁴³Las SOCIMIS son entidades que cotizan en los mercados de valores y que se dedican a la adquisición, promoción y rehabilitación de inmuebles para su arrendamiento. Se inspiran en los

destacar los cambios favorables al régimen fiscal. Así, actualmente hay cotizando unas 33 SOCIMIS según el Mercado Alternativo Bursátil⁴⁴. Su naturaleza es variada en tamaño y tipo de “activos”, algunas se dedican al alquiler exclusivamente de oficinas como el caso de la SOCIMI Corona Patrimonial con dos edificios de oficinas y otras con muchos más activos y mayor heterogeneidad en su cartera como por ejemplo Albirana Properties con más de 5.000 inmuebles entre pisos, casas, garajes o trasteros⁴⁵.

Sin embargo, las SOCIMIS no son la única figura que puede ser considerada como gran tenedor. A éstas hay que sumar las entidades bancarias y sus filiales inmobiliarias como Solvia para el Banco Sabadell o Caixabank-Building Center para La Caixa, o la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB) que gestiona el conjunto de “activos tóxicos” que el mercado inmobiliario y financiero no ha sido capaz de absolver tras la crisis.

real estate investment trusts, surgidos en Estados Unidos en la década de los 60 del siglo XX, y funcionan en España desde 2009, año en el que se aprobó la primera ley al respecto (Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario). El objetivo de la Administración consistía en dinamizar el sector y revitalizar el alquiler, el cual tiene poco peso en nuestro país. Para incentivar a las compañías a convertirse en SOCIMIS existen algunas ventajas desde el punto de vista fiscal: están exentas de pagar el impuesto de sociedades y cuentan con bonificaciones del 95% en el impuesto de transmisiones patrimoniales y en el de actos jurídicos documentados.

Fuente: <https://blog.anida.es/socimis-que-son-y-cual-es-situacion-espana/>

⁴⁴Fuente: <https://www.bolsasymercados.es/mab/esp/SOCIMI/Listado.aspx>

⁴⁵ Fuente: <http://www.albiranaproperties.com/>

Tabla 5. Grandes tenedores y número de viviendas que poseen.

Tenedora	Tipología	Viviendas
Caixabank-Building Center	Entidad Financiera	38.000
Lazora (Azora)	Fondo Inmobiliario	11.500
Blackstone	Fondo de Inversión	10.500
Banco Santander	Entidad Financiera	8.000
Banc Sabadell	Entidad Financiera	5.500
Goldman Sachs	Fondo de Inversión	4.860
Testa Residencial (Merlin)	SOCIMI	4.700
SAREB	Entidad Público-Privada	4.297
Acciona Real Estate	División Real Estate	1.382

Fuente: Informe Solvia Noviembre 2016

Con todo, según un informe elaborado por Solvia sobre el estado del mercado del alquiler las diez más grandes tenedoras de España controlaban en el 2016 una cartera de unas 86.000 viviendas, algunas de las cuales con 38.000 como Caixabank-Building Center, Lazora con 11.500 o el fondo de inversión Blackstone con 10.500 viviendas. Este dato supone más solo los diez mayores propietarios tienen más del 50 por ciento del volumen de viviendas que en el 2003 estaban en manos de empresas. La emergencia de este tipo de grandes tenedores y con tal volumen de viviendas supone claramente el inicio del proceso de profesionalización del sector.

Cuadro 15 Forma de provisión vivienda en alquiler libre pre crisis y post burbuja

	Pre crisis	Post burbuja
Grado de regulación	Semidesregulado	Avanza la desregulación
Tipo de tenedor	Minorista	Aparece la figura del gran tenedor

Fuente: elaboración propia

En este apartado vamos ver de qué manera se han producido cambios en la regulación del mercado del alquiler. Cuanto más desregulación o flexibilización del mismo, más se aproximará el sistema de vivienda español post burbuja al modelo neoliberal tardío, si no se han producido modificaciones se habrá producido una evolución continuista y si, por el contrario, sí se han producido cambios pero estos han ido orientados a una mayor regularización la hipótesis que confirmaremos es la del nuevo modelo.

Dicho esto, recordemos que históricamente el mercado de la vivienda español se había caracterizado por una rígida regulación orientada a frenar los procesos especulativos que a mediados de los años 60 se estaban produciendo en las principales ciudades españolas con motivo de la llevada de población procedente del medio rural. En 1964 el régimen franquista promulga la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) en donde los intereses del inquilino quedan garantizados muy por encima de la del arrendador. En ella la duración de los contratos es prácticamente de carácter indefinido. Se establece un régimen de prórroga forzosa con la posibilidad de subrogar el mismo a cualquier familiar de hasta tercer grado de consanguineidad. Con ello, el aumento de la renta de alquiler se producía bajo el incremento del IPC, de forma que los precios de la vivienda en alquiler hasta el Decreto Boyer eran realmente bajos, “congelados” durante veinte años. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 calificaba las rentas de los pisos cuyo contrato se regía por la ley del 1964 de “ineconómicas”. Ya hemos comentado que para muchos analistas la ausencia de un mercado de viviendas en alquiler se debe, en parte, a esta ley que disuadía la inversión económica en un mercado caracterizado por la ausencia de rentabilidad.

El Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, más conocido como Decreto Boyer, supone el primer intento de liberalización del mercado del alquiler, en él se suprimía el carácter obligatorio de la prórroga forzosa y se establecía la libertad para la transformación de viviendas en locales de negocio.

Sin embargo, no es hasta 1994 cuando se produce la gran reforma del mercado del alquiler bajo la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Con esta

Ley se establece un mínimo de cinco años de contrato con un máximo de tres prórrogas de un año cada una.

Con la llegada de la crisis se producen una serie de reformas --una de ellas de la Ley de Arrendamientos-- consistentes en “dinamizar” y “flexibilizar” el mercado del alquiler. La primera de dichas reformas fue la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios, más conocida como Ley del Desahucio Express, dirigida a “fortalecer la seguridad jurídica de las partes en los contratos de arrendamiento”. Algunas de las medidas más importantes son, por un lado, que el arrendador ya no necesita alegar la vivienda para uso propio para no prorrogar el contrato como ocurría hasta entonces, pues con esta modificación basta con alegar que la vivienda será para uso de algún familia de primer grado de consanguinidad. Por otro lado, para agilizar los procesos de desahucio por impago de rentas la ley reduce de dos meses a uno los meses el plazo que debe transcurrir desde el momento en que el arrendador interpone un requerimiento al inquilino por el impago de rentas y la presentación de la demanda.

Asimismo, en el año 2013 se aprueba la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas que, como su propio nombre indica, está destinada a fomentar el mercado del alquiler a través de la flexibilización de un conjunto de medidas. En concreto, la ley pretende *“flexibilizar el mercado del alquiler para lograr la necesaria dinamización del mismo” (B.O.E 124 de 5 junio de 2013)*.

En definitiva, parece evidente que la dirección de las medidas por las que se rige el mercado del alquiler ha sido hacia una mayor flexibilización y primando “la libertad de pactos” entre las partes por encima del control y regulación del mercado. A esto se suma una reducción muy significativa de la construcción de vivienda protegida tanto en régimen de propiedad como de alquiler. Pero a pesar del significativo descenso de la vivienda en propiedad este régimen de tenencia sigue siendo el más extendido. En cuanto a la forma de provisión, si en la etapa precrisis este era de tipo especulativo con un tipo de planificación claramente negativo, es decir, un régimen de beneficio favorable al promotor y donde predominaba el sector privado como principal promotor de viviendas, en el período post crisis el régimen de beneficio sigue siendo a favor del promotor, si bien hay un mayor control en el tipo de planificación estableciéndose

algunos cortapisas y controles, , predominando el sector privado frente al resto de clases de promotores.

LA PROVISIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA

Es momento ahora de ver también en qué medida ha cambiado la provisión pública de vivienda. Recordemos que la hipótesis de investigación era que el modelo neoliberal tardío se basaba en el fomento del acceso a la vivienda en alquiler libre y la aplicación de políticas de austeridad a la promoción pública de viviendas, frente a esta tenemos la hipótesis de continuidad, que afirmaba que no había cambios sustanciales en la provisión pública de vivienda. Y finalmente también albergábamos una tercera hipótesis y es la del crecimiento de la promoción pública de vivienda. El indicador del que nos vamos a servir es el número de viviendas de promoción oficial con calificación provisional que es el que sirve para conocer el número de viviendas protegidas nuevas. Cuantas menos viviendas de protección oficial calificadas, más se aproxima el sistema de vivienda español al modelo neoliberal tardío. Cuantas más calificaciones haya, el modelo español será más próximo al nuevo modelo de sistema de vivienda. Y por último, si el número de viviendas de protección presenta una evolución estable tendremos que afirmar que no ha existido ningún proceso de cambio.

La vivienda pública en España ha tenido históricamente la forma de Vivienda de Protección Oficial (VPO). Esta figura cuyo origen se sitúa en las políticas de vivienda franquistas ⁴⁶ ha adquirido a su vez diferentes formas desde su moderna institucionalización en 1978⁴⁷. En efecto, de la mano de los diferentes Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda la vivienda de protección oficial ha ido modificando sus condiciones según los tramos de renta, el tipo de promotor y el régimen de tenencia.

⁴⁶Durante el régimen franquista bajo el régimen de protección existían distintas tipologías de viviendas figuras como las Viviendas de Renta Limitada, las Viviendas Bonificadas (para clases medias) o las Viviendas de Renta Limitada. La denominación de protegida hace referencia a las favorables condiciones de financiación que recibían los promotores. Se trataban de unas condiciones ventajosas especialmente en forma de préstamos cualificados y a través de subvenciones, es lo que se conocía como “ayudas a la piedra”.

⁴⁷Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial

En general y a pesar de las variaciones, esta figura se caracteriza por ser un tipo de vivienda en régimen de propiedad a la que se aplican diferentes tipos de subvenciones o unas condiciones de financiación muy favorables o ventajosas⁴⁸. Más que de vivienda pública sería más acertado hablar de vivienda subvencionada. Aunque su promoción puede llevarse a través de promotoras públicas en su mayoría la construcción y promoción de este tipo de viviendas ha estado en manos de promotoras privadas, las cuales construyen y promocionan viviendas con unas dimensiones máximas – normalmente entorno a 90 m²--, cuya precio no puede ser superior a un tope establecido por orden ministerial. A cambio, los promotores reciben por parte del Estado y las Comunidades Autónomas ayudas y condiciones ventajosas de financiación que compensen la diferencia con respecto al precio de mercado. Otra característica de este figura es que su comercialización está restringida, pues solo pueden ser beneficiarios de las mismas personas u hogares que carezcan de una vivienda en régimen de propiedad y que dispongan de un máximo de renta concreto⁴⁹ y que varía según el tipo de vivienda en protección al que deseen acceder , tal y como ya vimos en el capítulo anterior, Además, los adjudicatarios de estas viviendas no podrán proceder a su venta hasta pasado un mínimo de tiempo normalmente, 30 años dependiendo de la normativa que les corresponda.

⁴⁸ El principal instrumento de financiación ventajosa es a través de la subsidiación de los préstamos convenios. Préstamos convenidos que consisten en préstamos concedidos en condiciones más ventajosas que las habituales, pactadas entre el Ministerio de Vivienda y entidades de crédito. Las características comunes de estos los préstamos son: 1) Serán concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito convenios con el Ministerio de Vivienda. 2) No se podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto en relación con estos préstamos. 3) El tipo de interés aplicable a los préstamos cualificados (tanto a los nuevos, como a los concedidos anteriormente en el marco del Plan de Vivienda) será acordado anualmente por el Consejo de Ministros. 4) Las cuotas a pagar a la entidad de crédito serán constantes a lo largo de la vida del préstamo, dentro de cada uno de los períodos de amortización a los que corresponda un mismo tipo de interés.

5) Los préstamos serán garantizados con hipoteca, salvo excepciones previstas en el Plan.

⁴⁹ El nivel de renta se mide actualmente con el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). El IPREM aparece cada año recogido en los Presupuestos Generales, en el año 2016 este estaba en 532,51 euros, unos 6.390,13 euros anuales (12 pagas). Se trata de una cantidad que se ha mantenido intacta desde el año 2010. Antes del IPREM hubo otras formas de medir el nivel de renta como el Salario Mínimo Interprofesional (SMI) O los Ingresos Medios Ponderados (IMP).

Una vivienda es considerada de protección oficial a través de su calificación “provisional⁵⁰” y “definitiva” cuando está terminada. Para los planes estatales existen varias tipologías, de Régimen General y de Régimen Especial⁵¹. Esta diferenciación se establece en función de la naturaleza de los promotores y las características de los usuarios de las viviendas (Sánchez Martínez 2002). El Régimen General comprende las viviendas destinadas a los tramos más altos de renta, mientras que las de Régimen Especial son para los de menor nivel. En el primer caso, las promociones suelen ser llevadas a cabo por promotores privados y en el segundo por públicos.

El tipo de vivienda protegida de Régimen Especial suele ser fomentado por promotores públicos ya que por la limitación del precio de venta y las características de su demanda es un tipo de promoción que no acostumbra a interesar a los privados. La figura de los promotores públicos nace a finales de los años 80 y es creada por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (MOPU) en el Real Decreto 1494/1987 de 4 de diciembre para garantizar la construcción de un tipo de viviendas poco atractivas para el mercado libre.

⁵⁰Solicitud de calificación provisional: tiene la consideración de trámite inicial. Marca el inicio del procedimiento y es la expresión de la voluntad del promotor de someter las viviendas a la legislación específica. Calificación definitiva: es el acto administrativo por el que se otorgan definitivamente los derechos y obligaciones derivados del régimen legal de protección, al cumplir la edificación los requisitos técnicos y legales vigentes. Fuente: Ministerio de Fomento

Promotor privado/público: p e r s o n a física o jurídica que toma la iniciativa de promover viviendas para su venta. Por tanto, decide, programa y financia las obras de edificación. Ministerio de Fomento.

⁵¹ A estas dos categorías se suman las que cada Comunidad Autónoma establece en función de sus planes autonómicos de vivienda. Por ejemplo, en Andalucía existen tres tipos de protección para la vivienda en propiedad – viviendas protegidas de régimen especial, de régimen general y viviendas protegidas de iniciativa municipal y autonómica,- más dos categorías para la vivienda en alquiler –viviendas protegidas en alquiler de renta básica y viviendas protegidas en alquiler en opción a compra; e incluye dos modalidades más, vivienda joven y sistemas especiales. La vivienda joven a su vez incluye tres categorías, en venta y en alquiler con opción compra más alojamientos para universitarios. Los sistemas especiales incluye otras tres categorías, las viviendas de promoción pública para la Integración Social, Alojamientos de Promoción Pública y Alojamientos protegidos. Recordemos que esta materia estaba delegada a las Comunidades Autónomas y que el estado se reservaba la protesta de legislar en función del principio de equidad.

En la actualidad la mayor parte de estas promotoras son empresas municipales⁵² aunque las más grandes son autonómicas (véase Informe Fuente: AVS 2012). En cuanto al régimen de tenencia que promueven, tanto en el caso de las promociones de promotor privado como público la proporción a favor de la vivienda en propiedad ha sido mayoritaria (Pareja Eastaway y Sánchez 2012 Sánchez 2001, Leal 2004).

Una vez realizada esta breve contextualización vamos a proceder a analizar las posibles transformaciones producidas en este ámbito. La idea es ver si tras la crisis la construcción de vivienda pública en alquiler o la vivienda subvencionada ha crecido en términos absolutos y relativos con respecto al conjunto de viviendas Cuadro 16.

Confirmaremos la hipótesis del modelo neoliberal tardío si el material empírico muestra que en el sistema de vivienda post burbuja ha aumentado la proporción de vivienda libre construida frente a la vivienda protegida y está destinada al alquiler. Mientras que si este material refleja un aumento de la vivienda en protección y observamos que ésta está destinada al alquiler, deberemos confirmar la hipótesis del nuevo modelo. Por su parte, admitiremos la hipótesis de continuidad si no se ha producido ningún cambio, es decir, si la tasa de vivienda protegida se hubiese mantenido estable y su régimen de tenencia fuera fundamentalmente en propiedad.

⁵² Según la Asociación Española de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo existen en España unos 166 promotores públicos de vivienda, de las cuales 139 son entidades de ámbito municipal, 17 autonómico y 10 provincial. Fuente: AVS 2012.

Cuadro 16 Patrones de hipótesis de provisión pública de vivienda

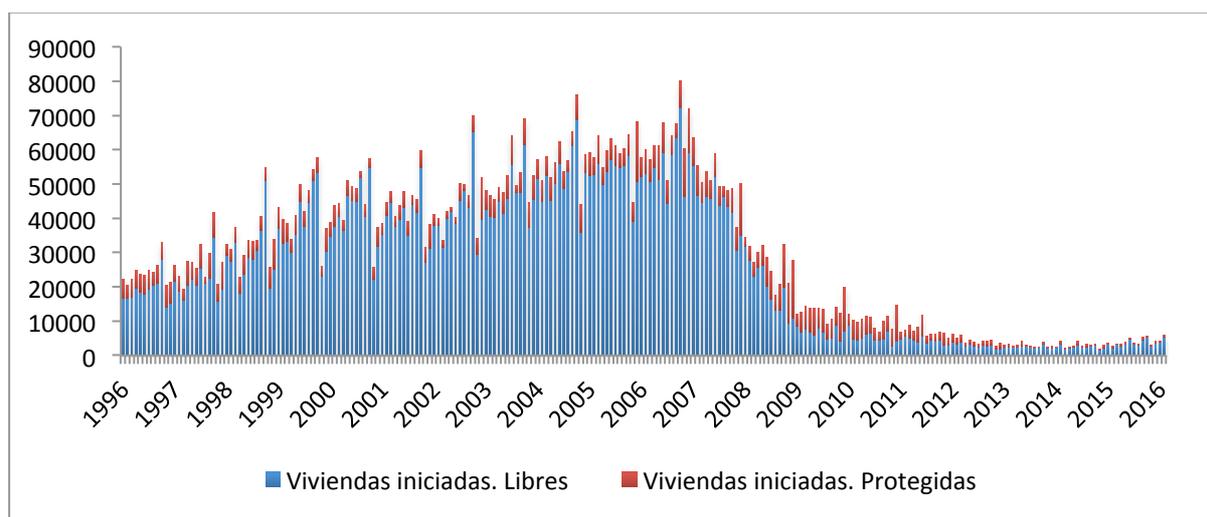
	Continuidad	Continuidad interrumpida	Neoliberal	Nuevo Modelo
Proporción vivienda nueva libre/protegida	Mayor proporción vivienda libre	Aumenta la proporción VPO, disminuye después	Aumenta la proporción vivienda libre	Aumenta proporción VPO
Tenencia	Propiedad	Alquiler crisis, propiedad después	Alquiler libre	Alquiler público
Tipo de promotor	Privado	Privado o Público primero	Privado	Público

Fuente: elaboración propia

Proporción vivienda libre vs protegida

En el Gráfico 8 podemos ver la evolución mensual de las viviendas protegidas iniciadas y libres desde 1996 hasta 2016. En él observamos un crecimiento los años 2006-2007 momento en el cual, tanto la vivienda libre en propiedad como la vivienda protegida experimenta un brusco y rápido descenso.

Gráfico 8. Número de viviendas iniciadas libres y protegidas

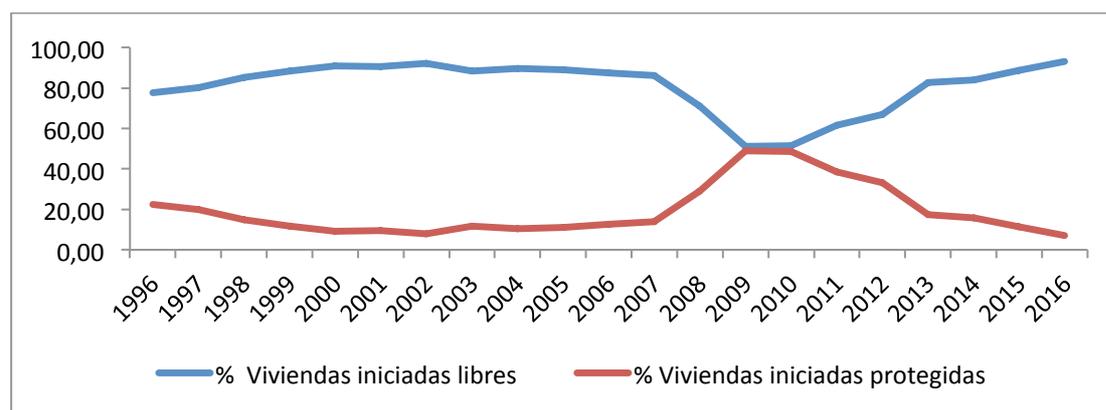


Fuente: Banco de España

Ahora bien, en términos proporcionales el Gráfico 9 nos ayuda a ver con más detalle dicha evolución. Desde 1996 hasta el 2002 la proporción de vivienda protegida va

experimentando un importante descenso, llegando a representar en dicho año el 7,97 % (44.014 viviendas) de las más de 500 mil viviendas que se llegan a iniciar ese año. A partir de entonces comienza un importante ascenso llegando en el 2009 a rozar el 50 % de la vivienda iniciada, sin embargo, esa tasa corresponde a los años de la crisis por lo que a pesar de lo que supone en términos relativos en absolutos solo representa 80.230 viviendas.

Gráfico 9. Proporción de viviendas libres y viviendas protegidas.



Fuente: Banco de España

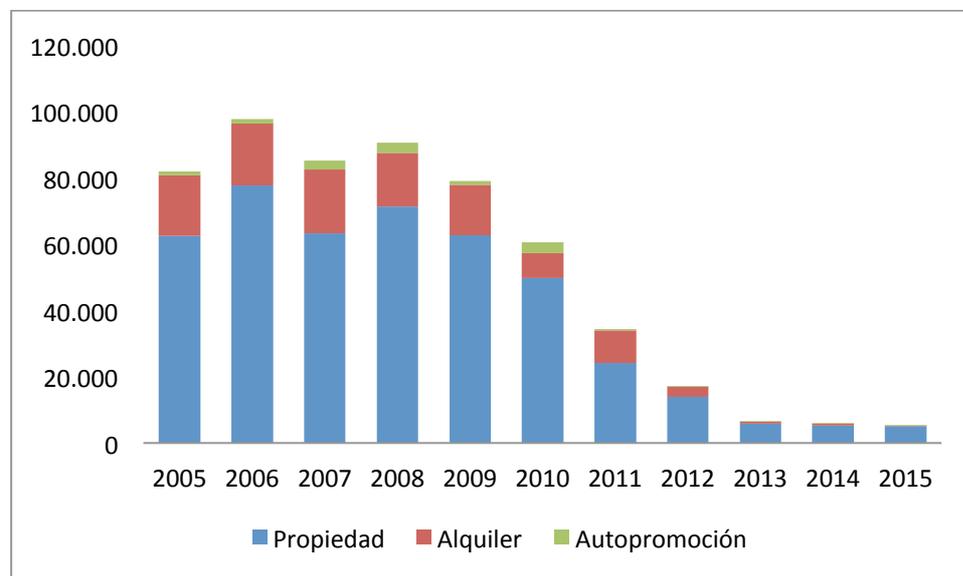
Esa alta proporcionalidad se mantienen en el 2010 para empezar a descender sustancialmente hasta representar en el 2015 el 11% por ciento de las 47.178 viviendas iniciadas ese año, es decir, 5306 viviendas. Cabe recordar que en el año 2013 entra en vigor el Plan de Vivienda 2013-2016 por el cual desaparecen las ayudas a la promoción y compra de vivienda.

Vivienda pública en alquiler

En cuanto a la evolución de la vivienda pública en alquiler el Gráfico 10 refleja el número de calificaciones provisionales de vivienda protegida según régimen de uso desde 2005 a 2015; en él no solo se puede observar la pendiente descendente ya reflejada en el Gráfico X sino también la proporción de cada forma de tenencia. Este gráfico nos deja ver que la vivienda protegida no solo se reduce sustancialmente -como hemos apuntado anteriormente- sino que la vivienda en propiedad sigue siendo mayoritaria a pesar de la enorme reducción de la misma. Mientras que en 2006 el 79,57 % era vivienda en propiedad y el 19,10 % de alquiler, en el año 2015 la proporción de vivienda en propiedad asciende al 94,23% y el alquiler desciende a un testimonial 4,92%. Esto significa que no solo ha disminuido sustancialmente sino que además la vivienda en

alquiler ocupa una proporción aún menor que en el anterior periodo: de las 5.306 viviendas en algún régimen de protección calificadas en el 2015 solo 261 eran de alquiler.

Gráfico 10. Número de calificaciones provisionales según régimen de uso VP



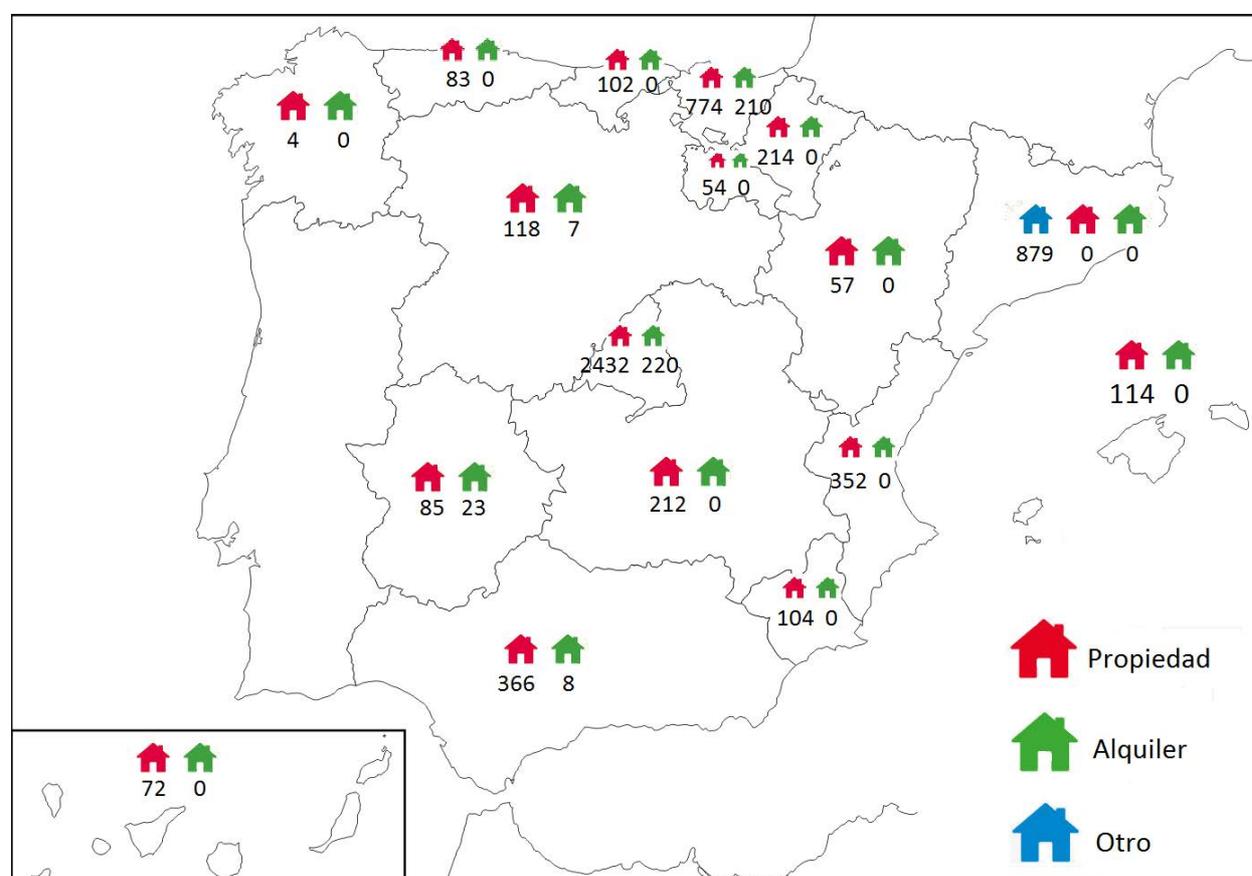
Fuente: Ministerio de Fomento

En el Mapa 2 aparece reflejado el número de viviendas protegidas (calificación provisional) según forma de tenencia por Comunidades Autónomas. Dado que el Plan Estatal de Vivienda suprimió las ayudas al y subvenciones a la promoción y compra de vivienda, las que aparecen reflejadas en el mapa corresponden a los diferentes Planes Autonómicos de Vivienda. Así en el año 2016 se han otorgado 6.787 calificaciones provisionales lo que supone un aumento del 27% con respecto al año anterior, pero ahora bien, el número de viviendas en régimen de alquiler ascienda a 468 de las cuales 214 -el 45 % -son con opción a compra y pertenecen a la Comunidad de Madrid, mientras que el resto, 55 % (254) son sin opción a compra. De esas 254 viviendas 210 están ubicadas en el País Vasco, de forma que el 82 % de las calificaciones de vivienda protegida en alquiler en España corresponden al País Vasco. Del resto de casos “disidentes” podemos decir que en Andalucía se han otorgado ocho calificaciones provisionales para vivienda en régimen de alquiler, en Canarias cero, la misma cifra que en Valencia, Navarra y Cataluña. Sin embargo, las viviendas protegidas en régimen de propiedad de Canarias, Valencia y Navarra alcanzan la cifra de 652. En el caso contrario se sitúa Extremadura, Madrid y Castilla y León las cual parecían tener una línea política

alineada con la marcada por el Estado central pero en donde la cifra de viviendas en alquiler –contando también con las de opción a compra- alcanza 250.

Por último cabe señalar el caso Cataluña en donde en el 2016 se otorgaron 879 calificaciones de viviendas protegidas que corresponden a la categoría de “otro tipo” de régimen de tenencia y que si bien el Ministerio no facilita cuál es esta modalidad es posible que se trate de las cooperativas de cesión de uso⁵³.

Mapa 2. Viviendas protegidas (calificaciones provisionales) según régimen de tenencia para el año 2016.



Fuente: Ministerio de Fomento.

En resumen, el número de viviendas protegidas no solo ha disminuido significativamente sino que además las viviendas protegidas en régimen de alquiler son meramente anecdóticas. Ni siquiera en las regiones donde se ha tratado de cambiar la línea política de intervención en materia de política de vivienda, el alquiler público

⁵³ La figura de cesión de uso fue regulada por el Parlament de Catalunya en diciembre del 2006

parece haber cobrado importancia. Incluso regiones alineadas políticamente con la tendencia política del gobierno central han desarrollado más parque público de alquiler. De cualquier forma, incluso teniendo en cuenta también estas actuaciones, la promoción de vivienda pública sigue siendo meramente anecdótica.

CONCLUSIÓN

En este capítulo hemos podido ver la evolución y principales cambios en las formas de provisión de la vivienda libre en propiedad y alquiler y en provisión pública o subvencionada de vivienda.

Se muestran ciertos cambios pero también ciertas continuidades con respecto al modelo pre crisis (Cuadro 17). En lo que respecta a la vivienda en propiedad, el modelo precrisis presentaba un carácter especulativo en función de una planificación de tipo negativa, un régimen de beneficio favorable a los promotores y una promoción de vivienda dominada por el sector empresarial. En la etapa post burbuja si bien se han producido ciertos cambios en el tipo de planificación –como un mayor control en el tipo de planificación y el predominio de la autopromoción durante un tiempo--, no podemos decir que esta coincida con el nuevo modelo, como mucho hay una ligera atenuación, por la vía de la planificación, del nivel especulativo.

En cuanto al alquiler, en la etapa precrisis el mercado de este tipo de vivienda se había caracterizado por estar compuesto fundamentalmente por minoristas y por presentar un grado de liberalización medio. Además, en lo referente a la vivienda pública en alquiler, esta es de carácter residual. Tras la crisis la provisión de vivienda en alquiler está compuesta por pequeños propietarios pero también por grandes tenedores, los cuales no solo se han multiplicado (solo en SOCIMIS hay 33) sino que además han pasado a dominar carteras de hasta 10 mil viviendas. Además, la construcción de vivienda pública en alquiler ha dejado de ser residual para prácticamente desaparecer. En esta misma línea de residualización se sitúa la vivienda subvencionada, la cual era la forma mayoritaria de provisión pública de vivienda, y que ahora si bien sigue siéndolo, su peso sobre el conjunto de viviendas iniciadas es mucho menor.

Cuadro 17 Formas de provisión de la vivienda en propiedad, alquiler y la forma pública de provisión.

	Pre Crisis	Post Burbuja
Forma de Provisión de la vivienda en propiedad	Especulativa	Especulativa aunque más regulada en la planificación
Forma de Provisión de la vivienda en Alquiler Libre	Semidesregulada Pequeño propietario	Desregulada Aparecen grandes tenedores
Forma de provisión de vivienda pública	Propiedad y residual	Propiedad y altamente residual

Fuente: elaboración propia

En relación a las hipótesis, los resultados muestran que el cambio hacia el nuevo modelo no se ha producido en ninguna de las tres dimensiones que hemos analizado, aunque es cierto que hemos observado cierta atenuación del tipo de planificación.

En cuanto la hipótesis del modelo neoliberal tardío, hay una cierta semejanza en los cambios producidos en la forma de provisión de la vivienda en alquiler y en proceso de residualización extrema de la provisión pública de vivienda. Además, se observa que hay elementos de continuidad interrumpida en la forma de provisión de vivienda pública en propiedad o vivienda subvencionada y en el tipo de promotor predominante.

CAPÍTULO 6: EL RÉGIMEN DE TENENCIA EN EL SISTEMA DE VIVIENDA POST BURBUJA.

Hasta el momento hemos podido ver la evolución en dos de las dimensiones que comprendían el concepto de sistema de vivienda, las políticas sectoriales y la formas y características de la provisión de vivienda, queda ahora por ver cómo las transformaciones producidas han producido modificaciones o no en la estructura del régimen de tenencia. Teniendo presente, como ya hemos mencionado anteriormente, que albergamos cuatro hipótesis: el cambio hacia el modelo neoliberal tardío, la continuidad interrumpida –o cambio coyuntural- , el cambio hacia un nuevo modelo, o la pura y llana continuidad. Vamos a analizar por un lado la evolución en las tasas del régimen de tenencia para el conjunto del Estado pero también por desagregado por Comunidades Autónomas con el objetivo de incorporar en el análisis las posibles variaciones internas. Además, siguiendo con la hipótesis del modelo neoliberal tardío vamos a analizar los cambios por edades en la estructura de tenencia. Según esta hipótesis, el acceso a la vivienda en régimen de propiedad será especialmente difícil para las generaciones más jóvenes. En esta misma línea, veremos los posibles cambios producidos en las formas de acceso a la vivienda según nivel de renta. Esta misma hipótesis afirma que además de los hogares más jóvenes, la crisis también va a implicar dificultades para los hogares con menos rentas para acceder a una vivienda en propiedad. Por último veremos la evolución de la demanda de vivienda según régimen de tenencia. Este indicador nos acercará a las posibles tendencias futuras con respecto a la estructura del régimen de tenencia en el sistema de vivienda español.

Las hipótesis alternativas son tres, por un lado, la de la continuidad interrumpida o cambio coyuntural en donde sea cual sea el cambio este es de tipo temporal y se limita al tiempo que ha durado la crisis. En segundo lugar, que no haya cambio alguno y en tercer lugar que aumente la tasa de hogares en régimen de cesión o en otra forma de acceso a la vivienda no mercantilizada.

Este capítulo está estructurado de la siguiente manera: primero estudiaremos las variaciones en la estructura de tenencia en general, viendo cómo ha cambiado la misma desde el inicio de la crisis hasta el 2016 y comparando la evolución con el anterior período. Además de las variaciones en las comunidades autónomas con el fin de saber si los posibles cambios acontecidos se han producido de forma homogénea o hay

variaciones internas importantes. En segundo, lugar veremos las variaciones en la estructura de tenencia según edad y finalmente el del nivel de renta. En estos dos últimos casos solo nos referiremos al caso español

Cuadro 18 Régimen de tenencia y patrones de hipótesis.

Neoliberal Tardío	Continuista	Continuidad interrumpida	Nuevo Modelo
Disminución la tasa de hogares en régimen de propiedad a favor del alquiler libre	Mantenimiento de la tasa de hogares en régimen de propiedad	Cambio y luego recuperación de tendencias anteriores a la crisis	Disminución hogares de régimen de propiedad a favor alquiler social
Aumenta la tasa de hogares jóvenes y con nivel de renta bajo en régimen de alquiler	No hay cambios sustanciales en la distribución	Cambio durante un tiempo para luego recuperar	Disminuye de forma homogénea la tasa de propiedad
Aumenta la demanda de vivienda en alquiler libre frente a una caída de la demanda de vivienda en propiedad	Se mantiene la demanda de vivienda en propiedad durante todo el período	Cambios en la distribución de la demanda durante la recesión económica para volver a retormarse los valores previos	Disminuye la demanda de vivienda en propiedad a favor de otro tipo de tenencia

Fuente: elaboración propia

EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA DE TENENCIA

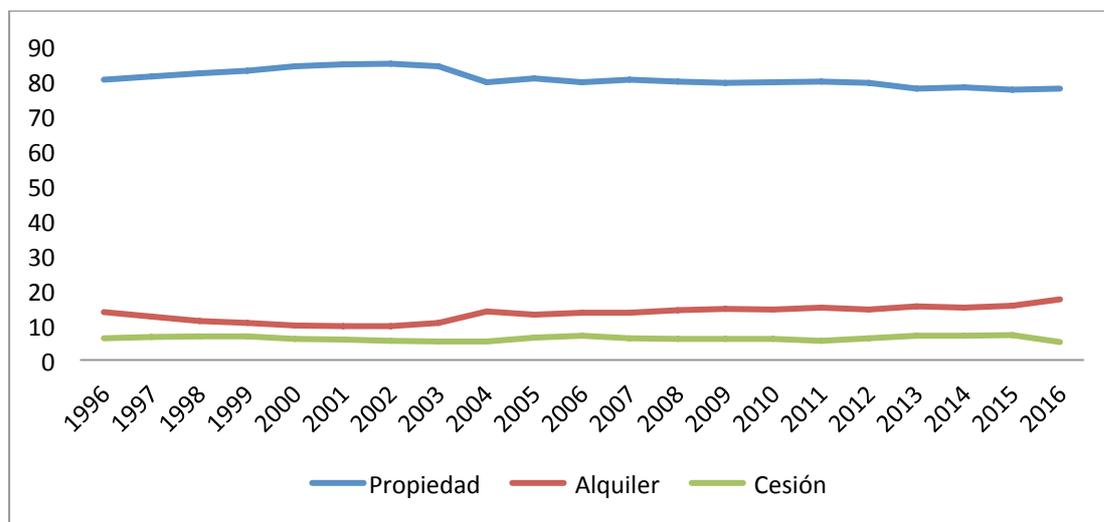
Con respecto al periodo precrisis en el Gráfico 11 podemos ver la evolución de la estructura de tenencia desde 1996 a 2016. En él observamos dos tendencias diferentes: una entre 1996 y 2004 y otra entre 2004 y 2016. La primera tendencia coincide con el *boom* inmobiliario y en donde entre 1996 y 2004 la proporción de hogares en régimen de propiedad ascendió más de un cuatro % situándose en el año 2002 en el máximo histórico con un 84,72 %. Así, desde el 2004 hasta el 2012 la proporción de hogares en propiedad se estabiliza en entorno al 80 % para, a partir de ese año, iniciar el descenso que llega hasta el 2016.

La evolución de la estructura del régimen de tenencia (Gráfico 11) desde 2007 hasta el 2016 ha experimentado ciertos cambios, en siete años la proporción de hogares en régimen de propiedad ha pasado de 80,1 % a 77,5 % lo que supone alrededor de un tres % de disminución.

Durante estos ocho años observamos dos tendencias diferentes, una continuista que ocupa los primeros años de la crisis, esto es desde 2007 a 2012. Y otra de cambio, entre 2012 y 2016. En la etapa continuista la estructura de tenencia no muestra cambio alguno con un 79 % de hogares en régimen de propiedad durante estos cuatro años. Sin embargo, a partir del año 2012 se observa un cambio de tendencia, del 79,20 en 2012 pasa a 77,30 en el 2016, lo que supone un 2,6 % menos de hogares en régimen de propiedad que en el 2007. Esta disminución se traduce en un aumento de los hogares que viven en régimen de alquiler. En el año 2007 la proporción de hogares que vivía en alquiler se situaba en torno al 13,6 %, en el 2016 estas cifras ascendían a 17,3 por cien, un 3,7 % más, es decir 927,1 mil hogares más que en el 2007.

Los hogares en régimen de cesión si bien son los más minoritarios, en la evolución durante el período presentan varias tendencias, una de estabilización coincidiendo con el comportamiento de las otras dos formas, una segunda variación de crecimiento entre 2011 y 2015 pasando del 5,5 al 7,10% respectivamente, para experimentar en este último año un importante descenso a 5,1. El cual pasa a engrosar la proporción de vivienda en alquiler.

Gráfico 11. Porcentaje de hogares según régimen de tenencia en España 1996-2016



Fuente: Banco de España a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida y Encuesta Continua de hogares del INE.

Esto significa que el crecimiento de la vivienda en alquiler se ha alimentado no solo del descenso de los hogares en propiedad, sino también de hogares que antes estaban en cesión y ahora pasan a formar parte del mercado del alquiler.

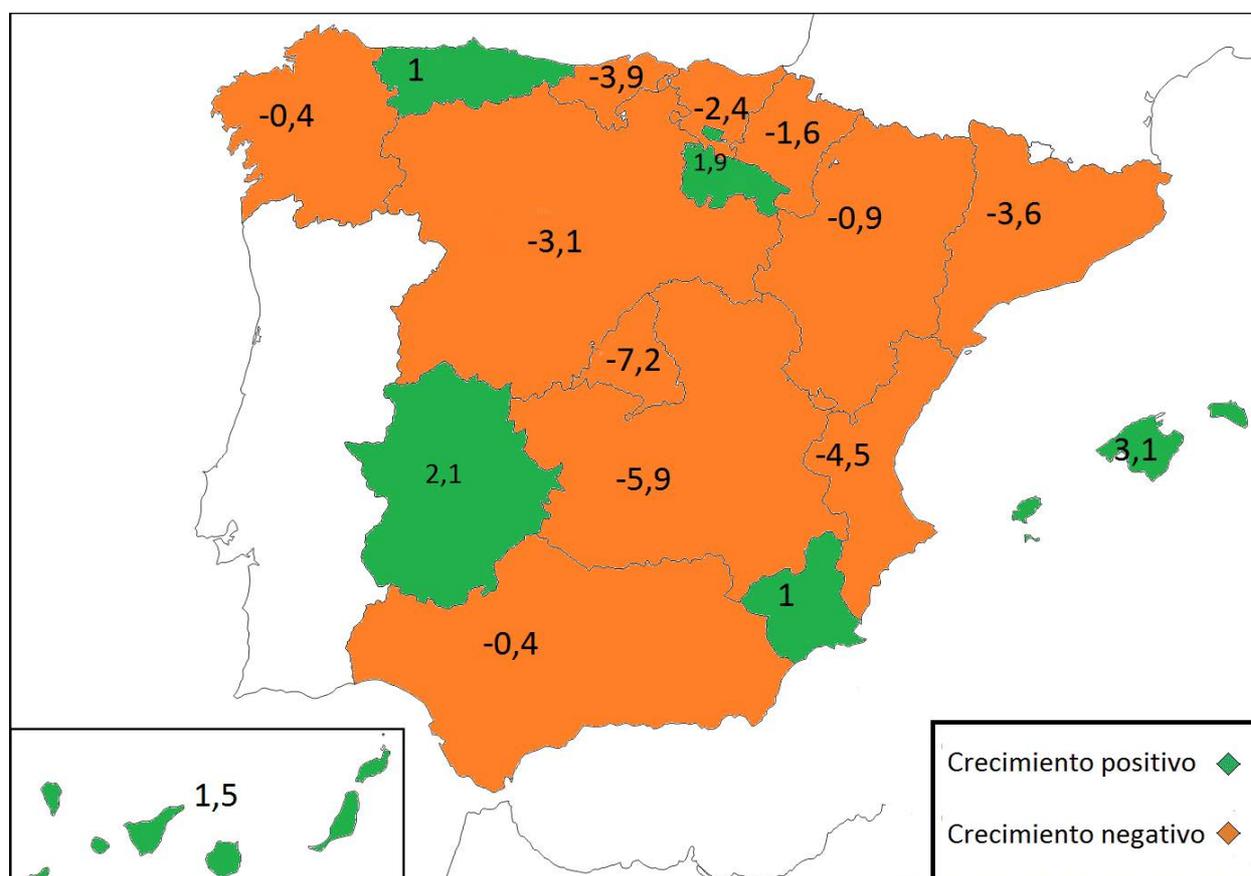
Este fenómeno de la pérdida de importancia de la vivienda en cesión a favor del alquiler es interesante porque puede ser un indicador más del proceso de cambio.

En efecto, en sistemas de vivienda vinculados al modelo familiarista la cesión representaba lo que la vivienda social en los modelo de beneficio limitado, la fórmula desmercantilizada de acceso a la vivienda. Recordemos que en estos casos el parque de viviendas se encuentra sobredimensionado en parte por el papel de las segundas viviendas. Además, la proporción de la vivienda pública en alquiler es ínfima. Así la fórmula social más extendida de acceso a la vivienda para los jóvenes ha sido la cesión de la segunda vivienda de padres a hijos.

En conclusión, tres cuartas partes de los hogares viven en régimen de propiedad, por lo tanto, sigue siendo la forma mayoritaria de acceso a la vivienda. A pesar de esto, los datos muestran un aumento progresivo de los hogares en régimen de alquiler. Este aumento se produce no solo a costa de la propiedad, sino también de la mercantilización de viviendas que anteriormente estaban cedidas.

Atendiendo a los datos por Comunidades Autónomas, observamos ciertas diferencias, no solo con respecto al relato general, sino también entre las mismas. En el Mapa 3 se muestra en color verde las comunidades autónomas en donde se ha producido cierto crecimiento en la evolución (2007-2016) de los hogares en régimen de propiedad y en color naranja lo que ha disminuido la proporción de hogares que acceden a la vivienda a través de este tipo de régimen. Podemos observar que en la mayor parte de las Comunidades Autónomas la proporción de hogares en régimen de propiedad ha disminuido. La excepción son Extremadura, Baleares, Asturias, Murcia y La Rioja en donde se observa un cierto incremento de los hogares en régimen de propiedad entre 2007-2016.

Mapa 3. . Evolución de los hogares en régimen de propiedad por Comunidades Autónomas 2007-2016.

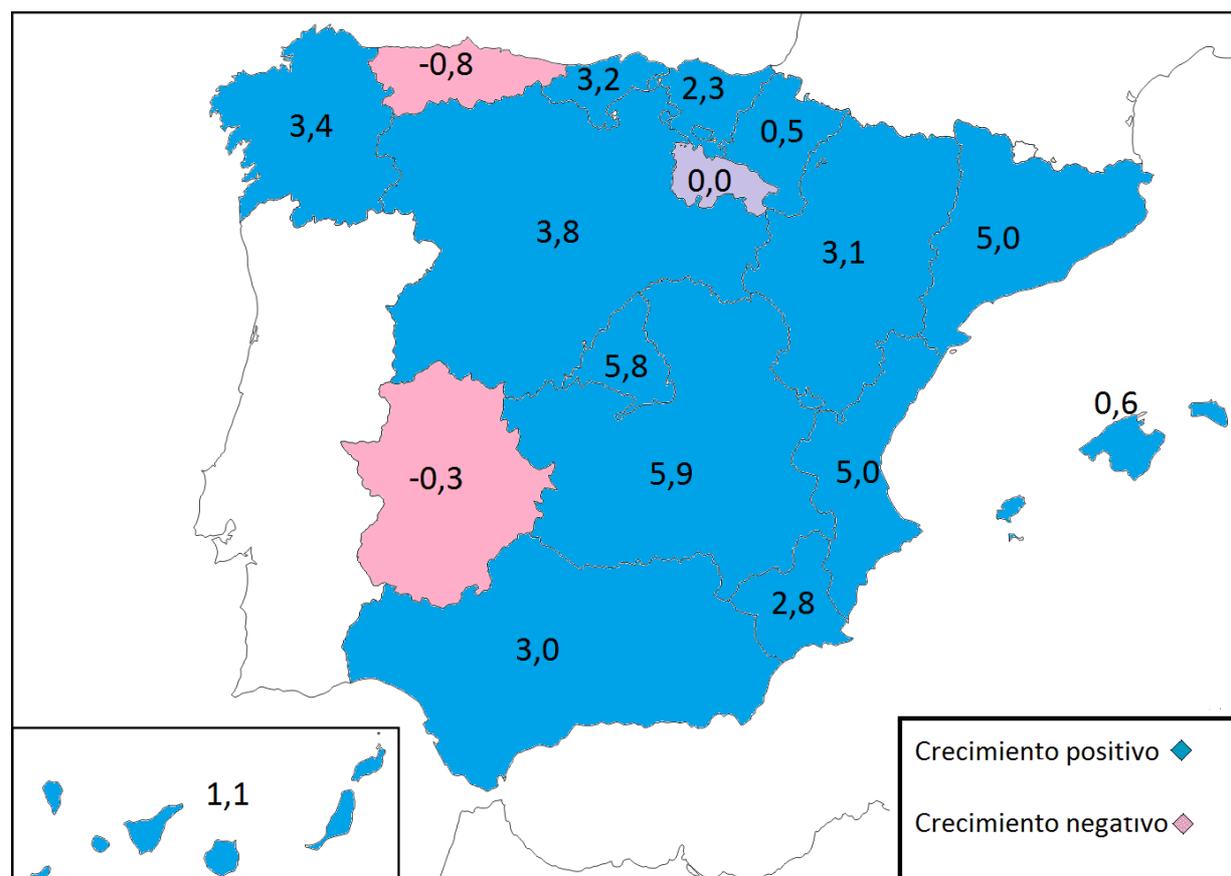


Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida y Encuesta Continua de Hogares del INE

Lo contrario ocurre en el Mapa 4 en donde vemos que en la mayor parte de las Comunidades Autónomas la proporción de hogares en régimen de alquiler ha crecido. Sólo en Asturias, La Rioja y Extremadura no ha ocurrido así. Sin embargo, la disminución no llega al 1% ese aumento no se produce tampoco con la misma intensidad en todo el territorio. Madrid, Cataluña y Castilla la Mancha son las regiones en donde más se percibe este cambio con un aumento por encima del 5 % frente a Baleares o Navarra en donde este crecimiento no ha alcanzado el 1 % desde el 2007.

No obstante, si contrastamos ambos mapas vemos que la proporción de hogares en alquiler ha crecido en algunos casos por encima de lo que han disminuido los hogares en régimen de propiedad. Esta incongruencia en los datos se debe a que la proporción de hogares en régimen de alquiler ha aumentado a costa también de hogares que se encontraban en régimen de cesión y que con la crisis han pasado a formar parte del mercado de alquiler.

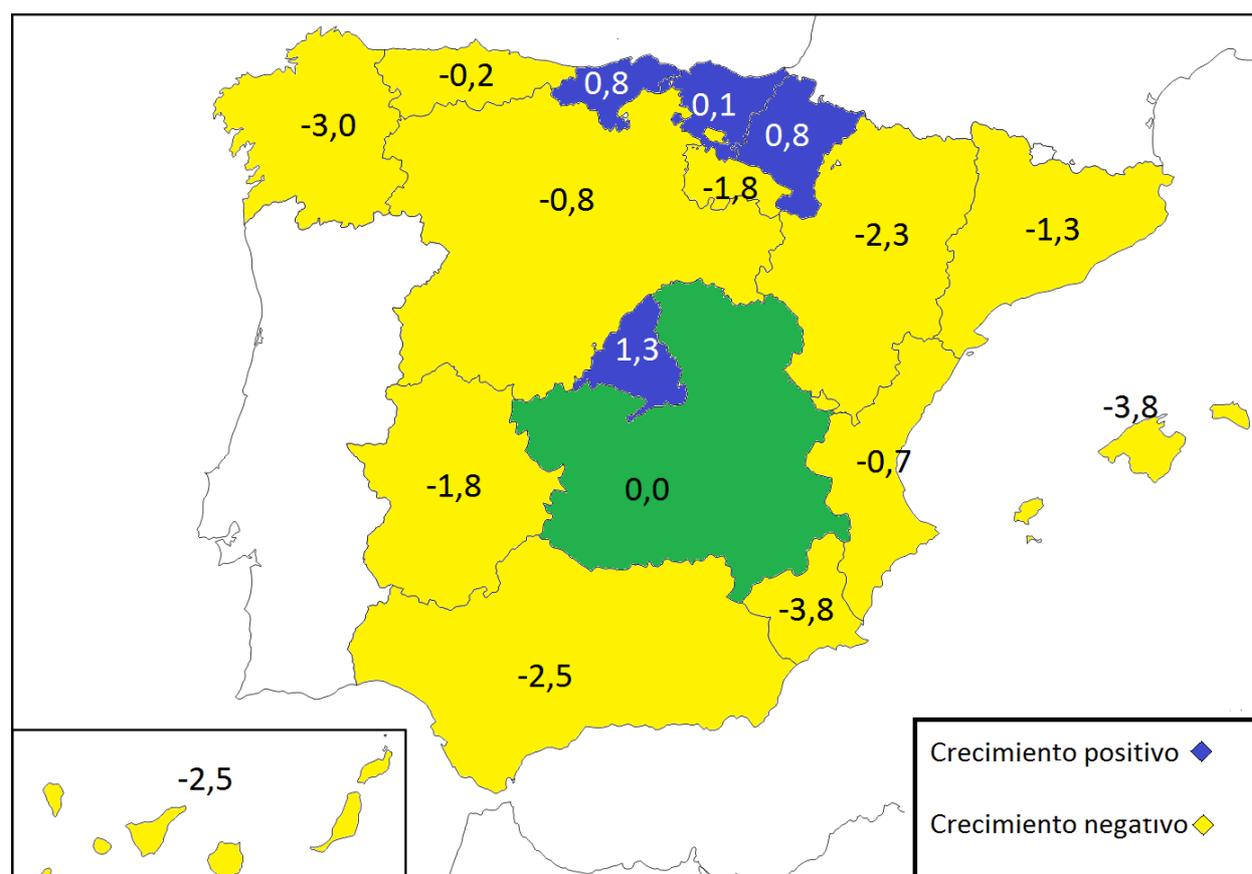
Mapa 4. Evolución de los hogares en régimen de alquiler por Comunidades Autónomas 2007-2016.



Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida y de la Encuesta Continua de Hogares del INE.

En efecto, si observamos el Mapa 5 observamos cómo ha habido una importante disminución de los hogares en régimen de cesión en proporciones que pueden llegar a explicar casos como el de Canarias y Baleares, en donde aumenta tanto la vivienda en propiedad $-1,5$ y $3,1$ % respectivamente– como en alquiler $-1,1$ y $0,6$ %– en las mismas proporciones que disminuye la cesión $-2,5$ y $-3,8$ %–. Lo contrario ocurre en Madrid en donde la pérdida producida de hogares en régimen de propiedad $-7,2$ %– se traslada a un aumento tanto del alquiler 5 %–, como de la cesión $-1,3$ %. Este trasvase de hogares en régimen de cesión al alquiler significa que la crisis ha producido un proceso de mercantilización de los últimos resquicios que todavía sobrevivían de modelo familiarista.

Mapa 5. Evolución de los hogares en régimen de cesión por Comunidades Autónomas 2007-2016



Fuente: Elaboración propia a partir de la Encuesta de Condiciones de Vida y de la Encuesta Continua de Hogares del INE.

A continuación vamos a reflejar las variaciones en la estructura de tenencia según la edad del responsable del hogar. De los que se trata es de saber si las generaciones más jóvenes han experimentado variaciones en el acceso a la vivienda según régimen de tenencia

DISTRIBUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA POR EDAD

Nuestra intención en este punto es saber si tras la crisis hay un cierto cambio en la distribución en las formas de acceder a la vivienda según la edad de sus habitantes. Para ello nos basaremos fundamentalmente en la edad del responsable del hogar.

Siguiendo la hipótesis del modelo neoliberal tardío, tras la crisis deberíamos observar un incremento de los hogares jóvenes en régimen de alquiler, lo que denominando la “*generación rent*” (Kemp 2015) o por el contrario se mantiene la estructura previa a la crisis en donde si bien los hogares jóvenes accedían menos a la vivienda en propiedad que los hogares de mayor edad, la diferencia es menor que en el modelo neoliberal tardío.

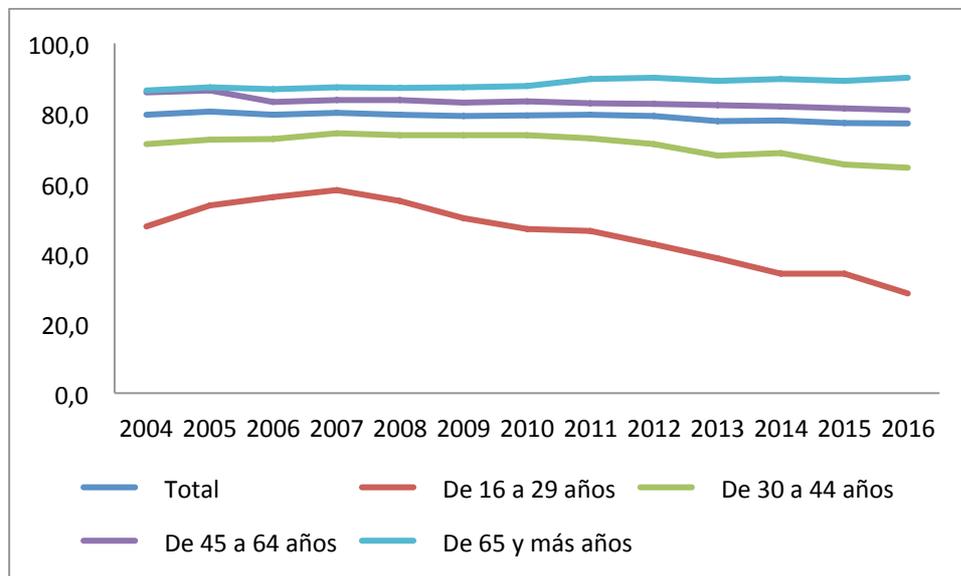
El apartado está dividido de forma similar al epígrafe anterior. Primero vamos a tratar la evolución de los hogares en régimen de propiedad, y seguidamente en alquiler. Por último, veremos las variaciones de los hogares en régimen de cesión.

Basándonos en los datos ofrecidos por la Encuesta de Condiciones de Vida del INE⁵⁴ (Gráfico 12) muestran tendencias diferentes según la edad del responsable del hogar. Por un lado, una evolución estable y sin perturbaciones en las edades más mayores en donde la crisis no parece haber tenido ningún impacto en las formas de acceso a la vivienda. A medida que aumenta la edad, la propiedad se vuelve la opción mayoritaria y menos sensibles son los hogares al impacto de la crisis, al menos en los que al régimen de tenencia se refiere. En el 2007 el 83,8 de los hogares con más de 45 años vivía en régimen de propiedad y el 87,5 % de los hogares con más de 65 años. Estas son cifras muy similares a las del año 2016 con 80,9 % y 90,1 % respectivamente.

Lo contrario ocurre a medida que la edad disminuye. Cuantos más jóvenes son los hogares, menos acceden a la vivienda a través de la propiedad y más se percibe los

efectos negativos de la crisis. En el 2007, el 58,1 de los hogares cuyo responsable tenía entre 16 y 29 años vivía en propiedad frente al 28,4 en el 2016, un 30 % menos. Por su parte los hogares de 30 a 45 años pasaron de un 74,3 a un 64,4 en el 2016.

Gráfico 12. Hogares por régimen de propiedad y edad de la persona de referencia.



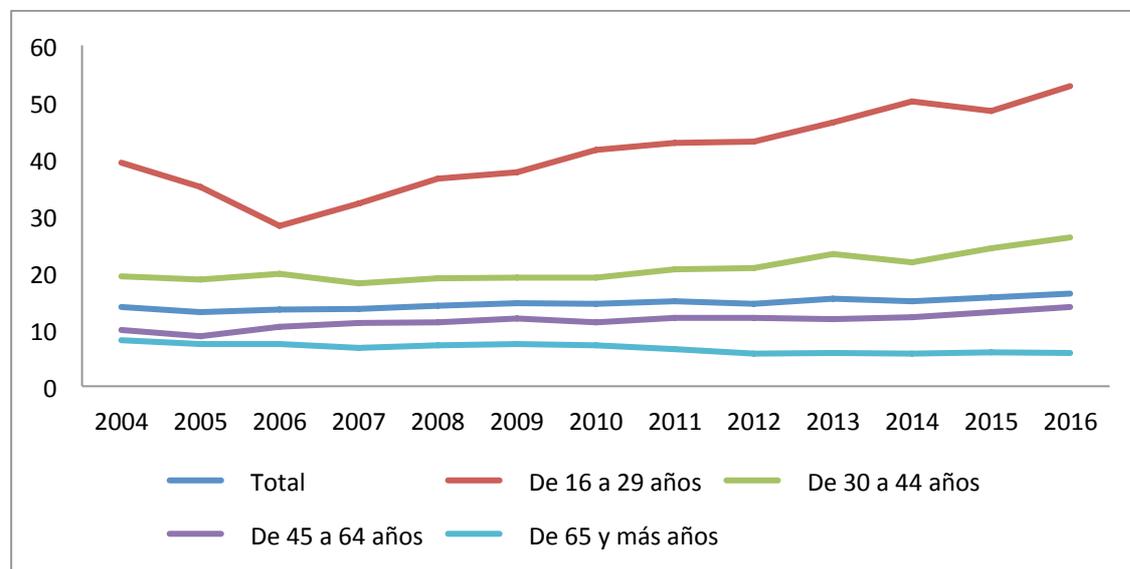
Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida.

El Gráfico 12 muestra las variaciones desde el 2004 hasta el 2016 de los hogares en alquiler según edad del responsable del hogar. Comprobamos cierta estabilidad de los hogares de 65 y más años en donde la vivienda en alquiler a precio de mercado no supera el 3,8 % (2006 y 2010). Sin embargo, a medida que nos vamos acercando a las cohortes más jóvenes la proporción de hogares va aumentando. En cuanto a los hogares de entre 16 y 29 años se da no solo un aumento importante con un 17,6 % desde el 2006 al 2015, y una gran proporción de hogares jóvenes que están en este régimen de tenencia al final del período, con 47,4 y 43,1 % para el 2014 y 2015 respectivamente.

Con respecto a la evolución de los hogares en régimen de alquiler observamos que hasta cierto punto se produce lo opuesto al caso anterior. Ese punto lo representa precisamente la evolución de los hogares jóvenes (de 16 a 29 años) en régimen de alquiler. Tanto en los hogares de 30 a 44, de 45 a 64 y de 65 en adelante la línea que figura en el Gráfico13 representa el opuesto a lo ocurrido con la evolución de la vivienda en propiedad. Sin embargo, en el caso de la generación más joven, se observa una disminución entre 2004 y 2006 – hasta situarse en el 25,5 % de los hogares- para

empezar a crecer hasta llegar al 47.7 % en el 2014, año en donde parece tocar techo y empezar a disminuir. Esta evolución no se traslada a la vivienda en propiedad pero sí en el régimen de cesión.

Gráfico 13. Hogares por régimen de alquiler y edad de la persona de referencia.



Fuente: Encuesta Condiciones de Vida

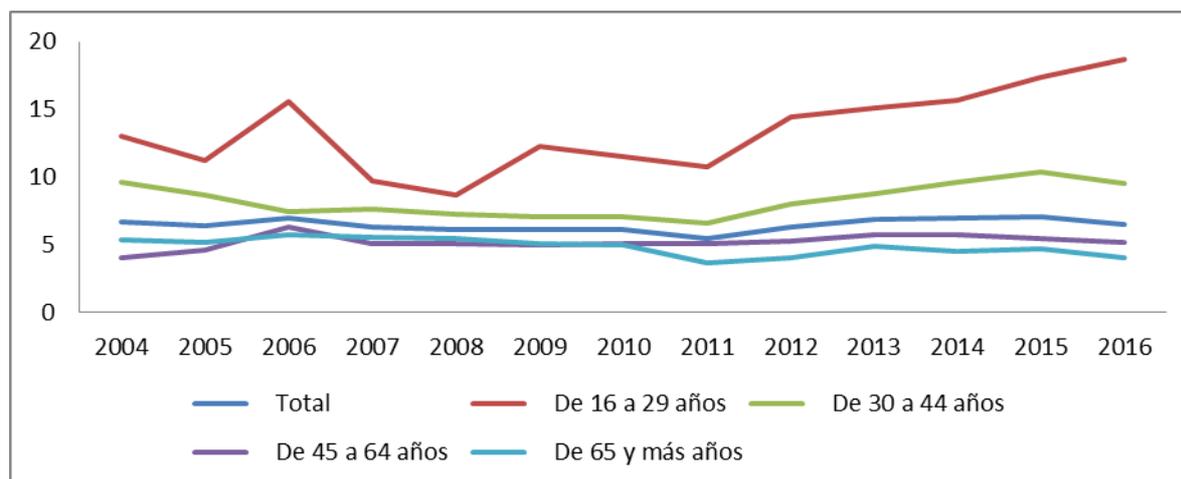
En efecto, en el Gráfico 14 se puede observar los cambios en los hogares en régimen de cesión según la edad de la persona de referencia. Hay dos comportamientos diferenciados, uno para los hogares jóvenes y otro para las edades más maduras. En el primer caso, aumenta la proporción de hogares jóvenes – de 16 a 29 años- que viven en régimen de cesión aumenta de 9,7 en el 2007 al 18,7 % en el 2016, es decir, se duplica la cifra. En el caso de los hogares de 30 a 44 años también se produce un aumento pero en menor medida. En cuanto a las generaciones más mayores los datos muestran una estabilidad y continuidad durante el período.

En los hogares de 30 a 44 años más bien queda demostrada una primera tendencia de descenso del 2004 al 2001 en donde se pasa del 9,6 % al 6,6, para a continuación iniciar una tendencia de crecimiento coincidiendo con los años más duros de la crisis, para situarse al final del periodo, 2014 y 2015, en valores similares a los de la etapa precrisis, esto es 9,6 y 10,4 % respectivamente.

En síntesis, el régimen de propiedad es dominante en los hogares de más edad. Mientras que para los hogares jóvenes la vivienda en alquiler tiene mucha más presencia. Lo mismo ocurre para la cesión, la cual está destinada preferentemente a las generaciones

más jóvenes. En cuanto al efecto de la crisis se evidencia un mayor impacto cuanto más joven es el hogar, impacto especialmente evidente en la propiedad y alquiler. En la evolución de la cesión se observa el componente crisis pero con oscilaciones. Es decir, es un régimen sensible a factores económicos pero también a otros puesto que las líneas muestran más oscilaciones.

Gráfico 14. Hogares por régimen de cesión según y edad de la personas de referencia.



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. INE

DISTRIBUCIÓN DEL RÉGIMEN DE TENENCIA POR NIVEL DE RENTA

Para saber las relación y variaciones de los distintos regímenes de tenencia según nivel de renta hemos recurrido a la encuesta europea Income and Living Conditions (EU-SILC) elaborada por la Eurostat la cual recoge desde el año 2007 diferentes datos sobre la situación socioeconómica de los hogares en la Unión Europea. No podemos, por tanto, comparar las variaciones con respecto al anterior período precrisis.

La encuesta presenta, entre otras cosas, la distribución de la población por régimen de tenencia y nivel de renta. Las categorías del nivel de renta que aparecen son dos, una por encima del 60% del ingreso medio equivalente igualitariamente distribuido⁵⁵, en adelante ingreso medio. Y el otro, por debajo del 60% del ingreso medio.

⁵⁵ End inglés: "below 60% of median equivalised income and above 60% of median equivalised income."

En este caso, de lo que se trata es de saber los cambios producidos en la estructura de tenencia en función del nivel de renta. La hipótesis del modelo neoliberal tardío defiende que los hogares con niveles de renta más bajos accederán en menor medida a la propiedad que en el periodo pre crisis. Frente a esta hipótesis, está la opción de que la crisis no haya empeorado las posibilidades de acceso a la vivienda en régimen de propiedad y se mantenga en los parámetros previos a la crisis. En tercer lugar también existe la posibilidad de que la crisis haya afectado a todos los niveles de renta por igual y se observen cambios en todos los niveles de renta.

Pues bien, los datos recogidos por la encuesta muestran (Gráfico X) por un lado que vivir o no en una vivienda en propiedad depende del nivel de renta: en el 2007 el 68,4 % de los hogares cuyos ingresos estaban por debajo del 60% vivía en régimen de propiedad, frente al 83,6 % de los hogares cuyos ingresos están por encima del 60 %. Lo contrario ocurre con la vivienda en régimen de alquiler: más del 30 % de los hogares por debajo del 60 % viven en este régimen de tenencia, frente al 16,4 %, lo que supone la mitad. En segundo lugar, lo que muestran los datos es que el impacto de la crisis no es homogéneo, los hogares con nivel de renta por encima del 60 % no experimenta a penas variaciones a lo largo del período estudiado. Frente a los hogares con menos renta en donde los hogares en régimen de propiedad bajan al 62 % y los hogares en alquiler suben al 38 %. Esto significa que, efectivamente, tras la crisis hay menos hogares con nivel de renta menor en régimen de propiedad que en el período pre crisis. Por tanto se confirma la hipótesis del modelo neoliberal tardío. No obstante, se trata de un cambio menor en comparación con los vistos en los apartados previos. Sería necesario continuar indagando e incorporar más indicadores con los que poder contrastar este cambio a todas luces reducido.

Tabla 6. Régimen de tenencia según nivel de renta

	Por debajo del 60 %		Por encima del 60%	
	Propiedad	Alquiler	Propiedad	Alquiler
2007	68,4	31,6	83,6	16,4
2008	61,2	38,8	84,9	15,1
2009	63,9	36,1	83,6	16,4
2010	64,2	35,8	83,9	16,1
2011	63,7	36,3	83,9	16,1
2012	59,9	40,1	84	16
2013	58,3	41,7	82,6	17,4
2014	60,1	39,9	84,2	15,8
2015	62	38	82,8	17,2

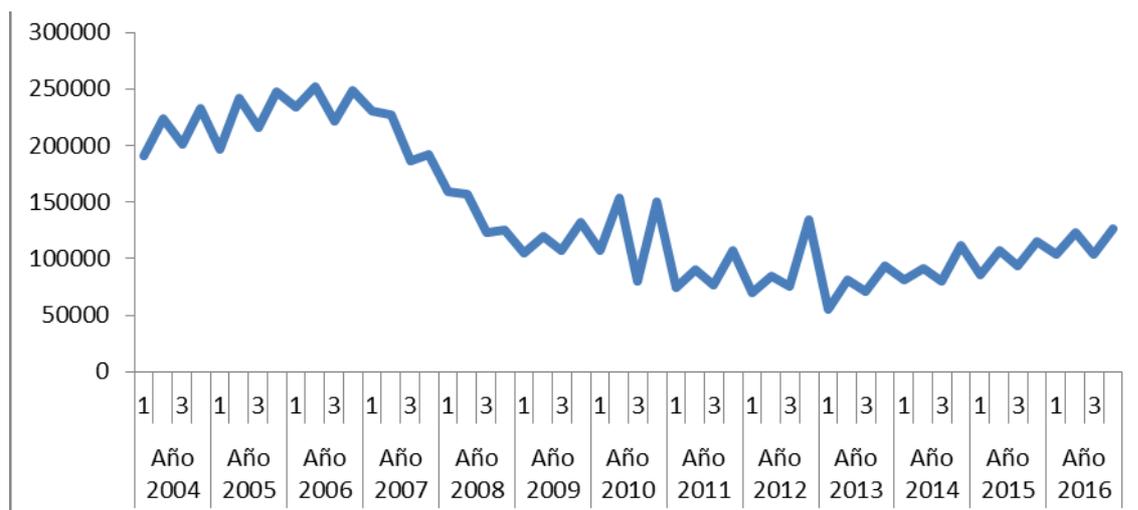
Fuente: Income and Living Conditions (EU-SILC) Eurostat

LA DEMANDA DE VIVIENDA EN ALQUILER Y PROPIEDAD

A continuación reflejamos la evolución de la demanda de vivienda en alquiler y propiedad. Para ellos adoptamos como indicadores el número de transacciones (Gráfico 14) por compra venta de viviendas y el número de contratos de alquiler. En ambos casos se trata de dos indicadores de tenencias del mercado de la vivienda y por tanto de los posibles cambios sobre el régimen de tenencia. En el caso de la vivienda en propiedad el indicador procede del Ministerio de Fomento quien a su vez toma los datos que trimestralmente publica la Sociedad de Tasación. En el segundo caso hemos tenido que recurrir a los datos referentes solamente a la Comunidad Autónoma de Cataluña publicados por el Instituto Catalán de Estadística (INDESCAT) ya que no existen datos agregados de todo el Estado. Además, hemos incluido en el mismo gráfico los datos referentes a las transacciones para poder comparar la evolución de ambas formas de tenencia.

En ese sentido, también hemos incluido los datos referentes a la provincia de Barcelona ya que nos parecía pertinente conocer cuántos de los cambios se producían por el efecto de su capital. Veamos en primer lugar la evolución de la compra venta.

Gráfico 15. Transacciones compra venta de viviendas 2004-2015



Fuente: Ministerio de Fomento

Entre el año 2004 y 2016 a pesar de los múltiples dientes de sierra se observa una evolución en las transacciones de compra venta de vivienda definida por tres tendencias: la primera de signo positivo y que comprende los últimos años del *boom*, hasta el 2007, año en el que toca techo con 230.755 viviendas vendidas sólo en el primer trimestre. A partir de ese momento comienza el descenso hasta principios del 2013 en donde la compra-venta de viviendas toca fondo con 54.835 viviendas vendidas. En el siguiente trimestre del 2013 se inicia una nueva tendencia que llega hasta el último año del que disponemos datos.

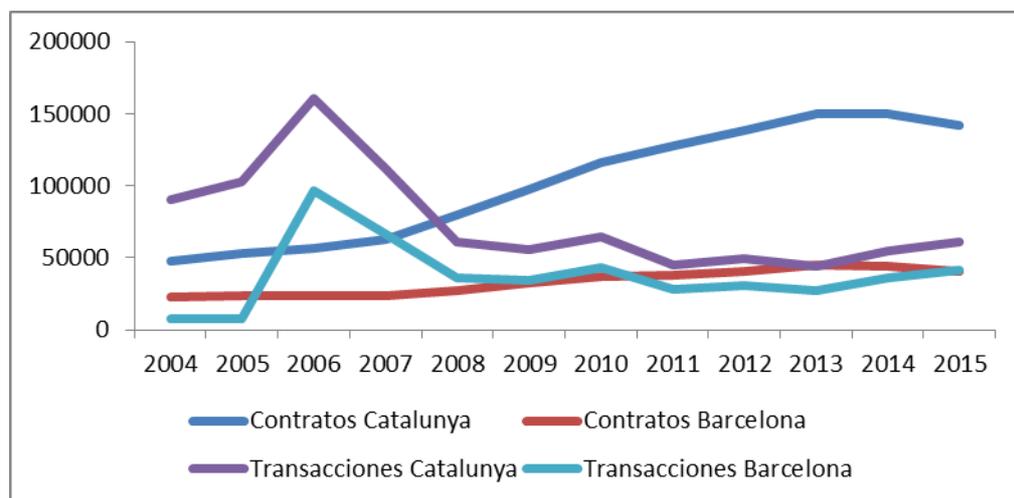
Por su parte, si observamos la evolución de las transacciones de compra-venta de vivienda entre 2004⁵⁶ y 2016 vemos tres fases (Gráfico14): la primera que incluye los tres últimos años del *boom*, una segunda de crisis y una tercera de cierta recuperación. En la primera fase, las transacciones de compra venta de viviendas superan los 200 mil anuales, llegando en el 2006 a 238.796,5 creciendo un 5,9 % con respecto al año anterior. Sin embargo, a partir del 2007 comienza un descenso que se prolonga hasta 2013 –con la excepción de 2010 y 2012- con caídas interanuales muy importantes llegándose a un -32,5% entre 2007 y 2008 y del -28,9% entre 2010 y 2011, tocando fondo en el año 2013 con 75.142 transacciones de vivienda, es decir un 68,53 % menos de transacciones que con respecto al 2006. A partir del año 2013 comienza una nueva tendencia de carácter alcista con incrementos del 21,1 %, 9,7 y 14,1 % para los

⁵⁶ El 2004 es el año más antiguo del que hay datos publicados en las fuentes recurridas.

siguientes año. Con todo en el años 2016 se produjeron 114.422,3 transacciones de vivienda, lo que significa 45,30% menos con respecto al 2007.

En lo que respecta a la evolución de la demanda de vivienda en alquiler, dado que solo tenemos datos de Cataluña, nuestras observaciones solo se limitarán a este territorio. El Gráfico 17 expresa una tendencia de crecimiento entre 2004 y 2013 año en el que se firman 138.621 contratos. En relación al posible efecto que ha podido tener Barcelona sobre este crecimiento, en el mismo gráfico vemos que si bien la ciudad también presenta una pendiente ascendente, la curva es mucho menos pronunciada. Por tanto, el volumen de contratos firmados en Barcelona explica muy poco la evolución de la demanda de vivienda en alquiler en Cataluña. Sin embargo, en el año 2013 parece producirse un cambio de tendencia en ambos casos. En donde aparece una pendiente descendente de la curva, menos perceptible eso sí, en el caso de Barcelona. En ese sentido, el descenso de los contratos coincide con el aumento del número de transacciones por compra-venta de viviendas. Además, en este caso el efecto de Barcelona sobre el conjunto de Cataluña es mucho mayor que en el caso del alquiler. La evolución de la demanda de vivienda en propiedad en Cataluña parece depender en gran medida de la demanda de vivienda en propiedad de la provincia de Barcelona.

Gráfico 15. Contratos de alquiler y transacciones de compra venta de vivienda en Cataluña y Barcelona (provincia) 2004-2015.



Fuente: INDESCAT y Ministerio de Fomento

Lo que sí que muestran los datos es que parte del descenso de la demanda de vivienda en propiedad es coyuntural, al menos en lo que respecta a la intensidad con la que

descendió en la primera parte de la crisis, entre 2007 y 2013. Lo mismo confirman los datos de Cataluña para la demanda de vivienda en alquiler, la cual creció intensamente hasta el 2013 para iniciar un ligero descenso.

CONCLUSIÓN

En este capítulo de lo que se trataba era de analizar en qué medida la estructura de tenencia del sistema de vivienda español había experimentado los cambios que apuntaban los defensores de la hipótesis del cambio hacia el modelo neoliberal tardío. Como hemos señalado en muchas ocasiones a lo largo de los capítulos, el sistema de vivienda español se caracterizaba por un evidente desequilibrio (Pareja Eastaway 2010) de la propiedad frente a un anecdótico papel del alquiler. Además, se trataba de un sistema con un pequeño peso de la cesión, lo que supone los último resquicios del modelo familiarista.

Pues bien, el material empírico muestra que tras la crisis si bien la propiedad sigue siendo mayoritaria, se ha producido la tasa de hogares en régimen de alquiler ha aumentado, aunque no de forma homogénea en todo el país. Este crecimiento, según los datos disponibles, se ha producido no solo por a costa del acceso en régimen de propiedad, sino también por la incorporación al mercado del alquiler de hogares que previamente se encontraban en régimen de cesión.

Este crecimiento se ha producido sobretodo a costa de los hogares con menor nivel de renta pero sobretodo de los hogares jóvenes que han experimentado una importante reducción en el acceso a la vivienda a través de la propiedad.

En lo que respecta a la evolución de la demanda de vivienda según forma de tenencia los datos muestran tres tendencias diferenciadas, una que corresponde al boom, otra a la crisis y otra de recuperación.

Cuadro 19 Régimen de tenencia precrisis y post burbuja

	Precrisis	Post burbuja
General	Dominio hegemónico propiedad	Dominio vivienda en propiedad pero con tendencia a disminuir Diferencias por regiones
Estructura edad	Propiedad régimen mayoritario en todas las franjas de edad	Mayoritario para las edades más mayores, para jóvenes no
Nivel de renta	Hay distribución desigual	Aumenta la desigualdad
Características de la demanda	A favor de la vivienda en propiedad	Aumenta vivienda en alquiler pero hay recuperación de la vivienda en propiedad

Fuente: elaboración propia

Con respecto a las hipótesis estos rasgos nos llevan a rechazar la hipótesis de continuidad ya que hay elementos de cambio. Rechazamos la hipótesis del nuevo modelo ya que del mismo modo no hay un incremento de otras formas de tenencia, al menos las recogidas por el Instituto Nacional de Estadística. En cuanto a la hipótesis neoliberal tardío debemos confirmarla en términos de estructura pero siendo conscientes de que las tendencias indicadas por el comportamiento de la demanda muestran que parte del cambio es coyuntural.

CONCLUSIONES

Este capítulo está compuesto por dos partes. En la primera, responderemos a la pregunta de investigación, y veremos qué hipótesis ha sido confirmada y cuál rechazada. En la segunda parte, elaboraremos algunas reflexiones que nos han suscitado los resultados de la investigación, en relación a sus límites y la agenda futura que de ellos se deriva.

Recordemos una vez más que nos propusimos determinar si el sistema de vivienda español post burbuja había cambiado tras la Crisis Financiera Global y Económica Nacional (2007-2016) hacia el modelo neoliberal tardío (Aalbers 2015; Forrest and Hirayama 2014; Rolnik 2013), y, en caso afirmativo, en qué medida lo había hecho.

A tal efecto definimos la categoría analítica de sistema de vivienda como el conjunto de arreglos institucionales y políticas a través del que se articulan las formas de acceso y provisión de vivienda en una sociedad dada. Este concepto había sido aportado desde posiciones clásicas en el ámbito de los *housing studies*, pero las explicaciones ahí ofrecidas sobre los procesos de cambio y continuidad en los sistemas de vivienda resultaban, a nuestro entender, parciales e insatisfactorias.

En todo caso, dio pie a un fructífero debate entre los defensores de los procesos de la convergencia y los de la divergencia, gracias al cual fue posible identificar diferentes modelos de sistema de vivienda (Allen 2006; Allen et al 2004, Hoekstra et al 2010; Kemeny 1981, 1995; Leal 2004). Un debate marcado por el excesivo énfasis que ambos enfoques pusieron en la relación de la vivienda con las diferentes formas de Estado de bienestar, sin prestar demasiada atención a la íntima relación de aquélla con los procesos de acumulación del sistema capitalista.

Han sido planteamientos cercanos a la economía política los que han proporcionado explicaciones más sólidas sobre esta cuestión, en su intento de explicar el auge de la vivienda en propiedad, la reducción del parque de vivienda social o el proceso de financiarización de la misma y los cambios en el sistema capitalista. En particular, son los responsables de las principales teorías sobre los cambios producidos tras la Crisis Financiera Global, y nuestro trabajo se ubica precisamente dentro de esta perspectiva.

En efecto, a lo largo de los últimos años, autores como (Aalbers 2015; Fernandez and Aalbers 2016; Forrest and Hirayama 2014; Rolnik 2013), han defendido la existencia de

un proceso de transformación en los sistemas de vivienda, caracterizado por el declive de la vivienda en propiedad y el crecimiento de la vivienda en alquiler. Se trata de un cambio con fuertes implicaciones socioeconómicas, entre las que cabe destacar que los hogares con menores rentas ven restringidas fuertemente sus posibilidades de acceso a la vivienda en propiedad.

Planteada nuestra hipótesis desde este enfoque, optamos por el estudio de caso como estrategia metodológica. Este método no permite establecer inferencias estadísticas, como tampoco identificar relaciones causales entre las variables. Pero sí permite elaborar estudios más comprensivos, así como comprobar teorías. El resultado de este trabajo no es por tanto saber si los sistemas *-todos-* han cambiado tras la crisis. No pretendemos que nuestro caso concreto sea representativo, sino que a partir del mismo podamos confirmar o rechazar la teoría del cambio.

Dado que el estudio de caso conlleva ciertas limitaciones, hemos optado por una estrategia metodológica que garantizara un mínimo de validez interna: el *pattern matching*. Éste se basa en la operacionalización de las hipótesis en patrones concretos para ver en qué medida el material empírico coincide con los patrones previamente establecidos.

El caso seleccionado es el sistema de vivienda español. Este caso cumplía con la condición básica para poder comprobar la teoría del cambio: haber experimentado la crisis. En el contexto de la Unión Europea es, después de Grecia, el país en que más ha impactado ha tenido: presenta las peores tasas de desempleo y la recesión económica de más larga duración.

Al hablar del sistema de vivienda español, debemos tener en cuenta que se trata de un caso especialmente crítico y controvertido. Para algunos autores (Allen 2006; Leal Leal 2010 y 2004b; Módenes and López-Colás 2014) presenta una caracterización típica de los sistemas de vivienda del sur de Europa. Para otros autores como López y Rodríguez (2011), es uno de los casos más representativos del proceso de neoliberalización, sin el cual sería imposible entender las dimensiones del boom inmobiliario pre crisis y sus consecuencias.

Las características y la naturaleza del sistema de vivienda español han sido descritas a lo largo del presente trabajo, pero es conveniente recapitular aquí sus rasgos más

definitorios. Los primeros arreglos institucionales que lo articularon se sitúan en las políticas económicas y sociales del franquismo. No obstante, son las reformas y medidas adoptadas durante las primeras décadas de los gobiernos democráticos, entre las que se cuentan la modernización del sistema financiero y la liberalización del suelo, las que configuran su forma actual –al menos hasta la aparición de la crisis 2007-2008. El resultado es la transformación de un sistema familiarista (Allen 2006; J. Hoekstra 2009; Leal 2005,) en un modelo neoliberal. Sus rasgos son los siguientes (Cuadro 20):

- En términos de gasto público, sus políticas de vivienda son de carácter residual y presentan una estructura de carácter regresivo. Son políticas destinadas a favorecer la vivienda en régimen de propiedad y están configuradas de forma multinivel, prevaleciendo el nivel estatal.

- La forma de provisión de la vivienda en propiedad es de tipo especulativo, lo que significa, por un lado, un tipo de planificación negativa, y, por otro, un régimen de beneficio a favor del promotor. Es, además, una forma de provisión en la que predomina el promotor privado. Por su parte, la provisión de vivienda en alquiler se caracteriza por una composición de pequeños minoristas y un mercado semidesregulado y muy poco profesionalizado. Por último, la promoción pública de vivienda ocupa un lugar mínimo, siendo en todo caso en régimen de propiedad.

- Finalmente, la estructura de tenencia de este sistema se caracteriza por un dominio de la vivienda en régimen de propiedad, con ciertas desigualdades por nivel de renta y muy pocas en la estructura por edades.

Cuadro 20. Características del Sistema de Vivienda Español precrisis

Nivel de Gasto	Por debajo del 1% Estructura regresiva
Políticas estatales de vivienda	Destinadas a promover la vivienda en régimen de propiedad Prevalece nivel de gobierno del estado central
Política Autonómica	Políticas autonómicas coherentes y complementarias con la línea estatal excepto País Vasco
Forma de provisión vivienda propiedad	Especulativa
Vivienda en alquiler	Semidesregulada, pequeños propietarios
Pública	Vivienda en propiedad, vivienda en alquiler muy residual
Estructura tenencia	“Dominio hegemónico” de vivienda en propiedad en todas las franjas por edad Desigualdad por nivel de renta

Fuente: elaboración propia

Pues bien, tras analizar el material empírico podemos afirmar que, en efecto, *el sistema de vivienda español ha experimentado tras la crisis un proceso de cambio hacia el modelo neoliberal tardío.*

¿Qué tipo de afirmación permite esta constatación?

Como apuntamos más arriba, el estudio de casos no permite realizar inferencias, es decir, no estamos en disposición de afirmar que tras la crisis *todos* los sistemas han cambiado hacia el modelo neoliberal tardío. Lo que permite esta constatación es no rechazar la teoría. Por consiguiente, la respuesta completa a la pregunta de investigación es que, *basándonos en el caso español, no podemos descartar la hipótesis del cambio hacia el modelo neoliberal tardío.*

Lo que sí permiten los estudios de casos es realizar inferencias “hacia la teoría” (Yacuzzi2005). Es decir, gracias a la intensidad y exhaustividad del estudio, nuestros hallazgos permiten realizar modificaciones, plantear reformulaciones o incorporar matices a la propia teoría del cambio hacia el modelo neoliberal tardío. Pero antes, vamos a examinar de forma sintética el conjunto de resultados en los que nos hemos

basado para confirmar la teoría del cambio hacia el modelo neoliberal tardío (Cuadro 21).

En primer lugar, en las políticas de vivienda se ha producido un giro del fomento de la vivienda en régimen de propiedad al fomento del alquiler libre, tanto en su vertiente presupuestaria como normativa, y tanto a nivel estatal como autonómico –salvo los casos disidentes–. Además, por lo que respecta al nivel de gasto, se ha producido un importante recorte que ha agudizado el proceso de residualización.

Estas características del sistema de vivienda español post burbuja encajan con el patrón del modelo neoliberal tardío, descrito por Aalbers (2015), Rolnik (2013) y Forrest y Hirayama (2014) o Kempt (2015) demás autores. No coinciden ni con el anterior modelo pre crisis ni con el denominado “nuevo modelo”, y a la luz del último dato disponible, no podemos constatar que se trate de un cambio coyuntural.

Por lo que respecta a las formas de provisión de vivienda libre y a la forma pública de provisión, hemos observado que ha habido un pequeño intento de reducir el grado de “negatividad” (Barlow y Ducan 1995) en el tipo de planificación y un predominio temporal de los hogares como tipo de promotor frente a las sociedades mercantiles. Esto sitúa el cambio dentro de la hipótesis continuidad interrumpida, en que el régimen de beneficio se mantiene exactamente igual –a favor del promotor. Con todo y a pesar de los sutiles cambios, la forma de provisión de vivienda en propiedad ha seguido siendo especulativa. En este sentido, esta continuidad no entra en contradicción con la hipótesis del cambio, puesto que en el modelo neoliberal tardío la forma de provisión de vivienda en propiedad también es de este tipo.

El estudio de los cambios y las continuidades de la forma de provisión de la vivienda en alquiler ha mostrado que el marco normativo que regula el mercado del alquiler ha experimentado una mayor desregulación y han aumentado el número de grandes tenedores y el volumen de viviendas en su poder. Estos dos rasgos no coinciden con el “nuevo modelo” ni son una continuidad –interrumpida o no– del anterior, son rasgos que encajan con el modelo neoliberal tardío.

En cuanto a la forma pública de provisión vivienda, hemos podido constatar que la proporción de vivienda protegida ha disminuido sustancialmente y sigue siendo en régimen de propiedad. Esto significa que, por un lado, se confirma la hipótesis

continuidad por lo que respecta al régimen de tenencia que promueve la provisión pública de vivienda. Por otro, se confirma la hipótesis del cambio neoliberal tardío, al coincidir la profundización del proceso de residualización de la provisión pública de vivienda con este patrón.

Por último, en relación al régimen de tenencia, en términos generales ha habido una reducción de hogares en régimen de propiedad. Esta reducción se ha producido especialmente en los hogares jóvenes y en los hogares con menor nivel de renta. Estos resultados coinciden con el modelo neoliberal tardío. Sin embargo, el análisis de la demanda muestra un cierto cambio de tendencia. A partir del 2015 se ha dado un aumento de la vivienda en régimen de propiedad y una disminución del número de contratos de vivienda en alquiler, por lo que no es descartable que parte de la intensidad de los cambios apuntados se reduzcan.

Ahora bien, estas afirmaciones y constataciones permiten, además del estudio de los antecedentes y la evolución del sistema de vivienda español, una serie de consideraciones con respecto a la teoría del cambio hacia el modelo neoliberal tardío.

Sobre la crisis como motor de cambio

En primer lugar, el cambio producido tras la crisis no se hubiera producido sin una serie de transformaciones previas. . Esta consideración retrospectiva remite a la necesidad de entender que el cambio en los sistemas de vivienda es la culminación de un proceso largo, que no solo depende de las oscilaciones y transformaciones en las formas de acumulación del sistema capitalista, sino en el que también se imbrican diversas formas de cambio institucional.

En otras palabras, para comprender la complejidad del cambio producido en el sistema español de vivienda ha sido necesario tener en cuenta tanto *la coyuntura crítica* (Capoccia, y Kelemen, 2007, Pierson, y Skocpol, 2002).) de la Crisis Financiera Global y Económica Nacional, como el conjunto de *cambios graduales* (Mahoney y Thelen 2009, Streeck, y Thelen, 2005 Thelen 2009) acontecidos previamente.

Cuadro 21. Características del Sistema de vivienda postburbuja

Concept	Dimensión	Subdimensiones	Subdimensión	Resultado	Patrón/Hipótesis	
Sistema de vivienda	Políticas de vivienda	Nivel de Gasto		Por debajo del 1%	Neoliberal Tardío	
		Políticas sectoriales	Estatales	Promueven Alquiler libre	Neoliberal Tardío	
			Autónomicas	Alquiler libre la mayor parte con casos disidentes	Neoliberal Tardío/Nuevo Modelo	
	Forma de provisión	Propiedad	Régimen de Beneficio	A favor del promotor	Continuidad	
			Tipo de planificación	Negativa reducida	Pequeño cambio Nuevo Modelo	
			Clase de promotor	Durante la crisis personas, sociedades mercantiles después	Continuidad Interrumpida	
		Alquiler	Clase de propietario	Predomina minorista pero aparecen grandes propietarios	Neoliberal tardío	
			Grado de regulación	Desregulado	Neoliberal Tardío	
		Pública	Proporción de VPO sobre el total viviendas	Ínfima	Neoliberal Tardío	
			Número VPO en alquiler/Número de VPO en	Proporción muy baja de la vivienda en alquiler	Continuidad	
		Régimen de tenencia	Estructura	General	Dominio de propiedad privada pero con aumento del alquiler	Neoliberal Tardío
				Por edades	Aumento de los hogares jóvenes en régimen de alquiler	Neoliberal Tardío
	Por nivel de renta			Aumento de los hogares con rentas bajas en régimen de alquiler	Neoliberal tardío	
	Demanda		Propiedad	Cae la compra venta de viviendas	Continuidad interrumpida	
			Alquiler	Aumentan los contratos durante la crisis	Continuidad interrumpida	

Con ello, queremos defender para futuros trabajos sobre el cambio y la continuidad en los sistemas de vivienda la necesidad de incorporar una mirada próxima al institucionalismo (Thelen 1999, Hall y Thelen 2008) con el enfoque de la economía política (M. B. . C. B. Aalbers and Christophers 2014), que hemos sostenido a lo largo de este trabajo, que permita comprender estos procesos en toda su complejidad.

Sobre los casos disidentes y el alcance del cambio

En segundo lugar, si bien hemos podido constatar el cambio hacia el modelo neoliberal tardío, hemos observado que a nivel autonómico este proceso de liberalización, desregulación y fomento del carácter especulativo del mercado de la vivienda y del alquiler no se ha producido de la misma manera que a nivel estatal. En efecto, el análisis de las leyes y las principales normativas recogidas en los Códigos de Vivienda, nos ha permitido identificar lo que hemos denominado *casos disidentes* –en lo que a política de vivienda se refiere. Se trata de los casos de País Vasco –cuya disidencia es de carácter histórico–, Cataluña, Canarias, Navarra y Andalucía. En todas estas Autonomías hay un intento, al menos retórico, de romper con el consenso en las líneas maestras de las políticas de vivienda en España. Esta disidencia pone en evidencia la importancia del diseño institucional en las posibilidades y el alcance que pueda tener el cambio hacia el modelo neoliberal tardío.

Lo que representan estos casos disidentes es: 1) un límite institucional al proceso de cambio; 2) una ruptura ideológica del consenso político con respecto a la intervención pública en materia de política de vivienda; y 3) una confirmación, por el lado institucional, de la hipótesis del proceso de neoliberalización del Estado. En efecto, autores como Jessop (2008) o Kazepov (2008) señalaron que la reestructuración del Estado de bienestar conllevaba la transferencia de competencias y, por tanto, de responsabilidades a niveles sub- y supranacionales, como la Unión Europea en política económica (Jessop 2008) y la política social a nivel local y regional (Kazepov 2008). Brenner (2004) designa este proceso como *rescaling* o ajuste del Estado en tanto que institución, que vendría a materializar el proceso de neoliberalización del Estado en su orden institucional. En este sentido, la emergencia del nivel regional en política de vivienda parece responder a este proceso.

Si bien esta emergencia del nivel regional confirma, por la vía institucional, el proceso de neoliberalización, también supone la forma a través de la cual han sido posibles nuevas

políticas de vivienda que obstaculizaran el alcance del cambio hacia el modelo neoliberal tardío. Esta paradoja del “cambio que frena el cambio” invita a reflexionar sobre la propia teoría del cambio de Aalbers y otros. En cierta medida, lo que el caso español demuestra con sus ejemplos disidentes es que –al menos en lo que a políticas de vivienda se refiere– el cambio está condicionado por el diseño y la configuración institucionales de las políticas de vivienda. Son indicadores de una reestructuración del Estado de bienestar, pero al mismo tiempo representan el límite de la teoría del modelo neoliberal tardío *por el lado institucional*.

En este sentido, si en el anterior apartado considerábamos la crisis en tanto que origen del cambio, en este apartado estamos obligados a repensar su alcance. En cierta medida lo que indican los casos disidentes es que el diseño institucional *importa*. Podemos entonces lanzar una primera hipótesis de investigación para la agenda futura: *la intensidad y el alcance del cambio el sistema de vivienda neoliberal tardío no son solo el producto de los cambios producidos por la crisis, sino que están condicionados por la configuración multinivel y el diseño institucional en el que se inscriben. Cuanto más distribuidas estén las competencias en materia de política de vivienda, más obstáculos tendrá el cambio*.

Ahora bien, como también hemos visto, este intento rupturista o disidente de poner en práctica un nuevo modelo de política pública se vio coartado por la sentencia de inconstitucionalidad que recayó sobre los artículos más polémicos de las leyes de vivienda de cada una de estas Comunidades Autónomas. Además, como comprobamos en el sexto capítulo, el dedicado a las formas públicas de provisión de vivienda, las leyes y medidas disidentes no se habían traducido –salvo en los casos de País Vasco y Cataluña– en formas alternativas a la vivienda libre y en propiedad. Esto significa que *para que la distribución de competencias sea realmente un obstáculo al cambio, hace falta una mínima movilización de recursos que materialice el gobierno sobre dichas competencias*.

En otras palabras, si la distribución de competencias no se traduce en acciones y políticas efectivas, el diseño institucional deja de tener su capacidad de obstaculizar el cambio.

Sobre la reedición del debate entre convergencia y divergencia

El alcance, la diversidad y la homogeneidad del cambio nos retrotraen a un viejo debate en el estudio de los sistemas de vivienda: el proceso de convergencia o divergencia (XXXXX). Tanto el proceso de cambio como sus variantes internas nos llevan a preguntar si la Crisis Financiera Global ha abierto un nuevo proceso de convergencia o, más bien, si se trata de un proceso de divergencia entre los países que han sufrido la crisis y los que no. Cabría preguntarse incluso si los “casos disidentes” son la constatación de los diferentes niveles que puede adquirir el proceso de divergencia.

No obstante, desde nuestro punto de vista, este debate debería considerarse superado gracias a las diferentes aportaciones que se han hecho sobre los procesos de convergencia y divergencia desde otras literaturas como la relacionada con el proceso de reestructuración y ajuste del Estado de bienestar (Barbieris et al 2010) o con las variaciones y diferencias el propio proceso de neoliberalización (Hay, 2004, Brenner et al 2010 que bien podría servir para iluminar esta cuestión. Por ejemplo, Hay (2004) ofrece una propuesta alternativa con la que leer las diferencias y similitudes entre los distintos modelos de capitalismo europeo y superar así el debate. Se trata de la propuesta del concepto de “trayectorias comunes”, con el que puede identificar la evolución de los diferentes sistemas en función de su punto de partida. Por otro lado encontramos toda la literatura sobre “*variegated neoliberalization*” (Brenner, Peck y Theodore 2010), que permite explicar la “divergencia dentro de la convergencia”, a la que hay que añadir la propuesta de Schwartz y Seabrooke (2008), más cercana a la literatura relacionada con vivienda, donde se identifican “variaciones del capitalismo residencial”.

En ese sentido, consideramos que no solo hay literatura suficiente como para dar por superado el debate, sino que se trata de un debate de dudosa utilidad social. Al fin y al cabo, identificar las posibles diferencias y similitudes en los sistemas de vivienda no deja de ser una labor descriptiva. Se trata de un conocimiento que no informa, o no lo suficiente, sobre la mayor o menor accesibilidad a la vivienda que cada modelo presenta. Con nuestro análisis, por ejemplo, hemos podido identificar y confirmar el cambio, pero no podemos constatar que la vivienda sea mas inaccesible que en el periodo pre crisis. No nos permite sostener que el crecimiento de la vivienda en alquiler implica una mejora en las condiciones de accesibilidad a la vivienda. El problema, creemos, radica en el propio concepto de sistema de vivienda. Tal y como vimos en el primer capítulo, este concepto surge en un intento de superar las limitaciones que suponía analizar las

políticas de vivienda, el régimen de tenencia o la forma de provisión por separado. Sin embargo, estas tres dimensiones no ofrecen demasiada información sobre el grado de accesibilidad de la vivienda, ni por sí mismas ni en su conjunto.

Esta consideración nos obliga a ensayar una redefinición del concepto sistema de vivienda como sigue: el sistema de vivienda es aquel conjunto de políticas y arreglos institucionales que configura las formas de provisión de vivienda y posibilita su acceso. Se trata entonces de poner en relación las dimensiones analizadas en este estudio –políticas, régimen de tenencia y formas de provisión– con el grado de accesibilidad de la vivienda(CECODHAS 2012; Mulliner and Maliene 2012; Wang, Shao, and Forrest 2010) o/y las formas de exclusión residencial (Edgar 2012 Stephens et al 2010).

Con ello, el estudio y análisis de los cambios y la evolución de los sistemas de vivienda no solo daría como fruto un conocimiento descriptivo, explicativo y comprensivo. También permitiría valorar las implicaciones sociales y políticas de cada modelo de sistema de vivienda.

Además de esta importante limitación, cabe añadir dos cuestiones que han quedado fuera de este estudio, pero que a nuestro entender habría merecido la pena considerar: el papel de la rehabilitación urbana y la dimensión urbana del cambio que hemos descrito.

En relación a la primera cuestión, las políticas de rehabilitación de vivienda y renovación urbana han ido cobrando cada vez mayor relevancia en la agenda política. Sin embargo, en este trabajo no hemos podido concederles el lugar que probablemente les correspondería, dada su actual importancia. La razón estriba en que, en un primer momento, consideramos la deriva hacia estas políticas como una cuestión tangencial y poco relevante para el análisis del cambio en el modelo. Con el tiempo, se ha demostrado que este tipo de políticas de vivienda deberían haber sido abordadas. Esperamos poder cubrir esta carencia en futuras investigaciones.

La segunda cuestión se refiere a la forma urbana que trae consigo este cambio de modelo. El modelo de ciudad que se derivó de la burbuja inmobiliaria fue, como explica Naredo (2011), la conurbación difusa. Este modelo urbano es causa de un sinnúmero de problemas medioambientales y contradicciones sociales. En este sentido, quedaría por saber qué modelo urbano implica el sistema de vivienda neoliberal tardío, con todas sus

contradicciones: ¿Estamos ante un retorno de la ciudad consolidada? De ser así, ¿son los procesos de *gentrificación* (Clark 2005, Janoska et al 2013, Smith 2002) su materialización más conflictiva?

BIBLIOGRAFÍA

- Aalbers, Manuel B. 2015. "The Great Moderation, the Great Excess and the Global Housing Crisis." *International Journal of Housing Policy* 15(1): 43–60.
2012. *Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Markets*. Wiley-Blackwell.
- Aalbers, Manuel. 2016. *Financialization of Housing*.
2009. "Geographies of the Financial Crisis." *Area* 41: 34–42.
2009. "The Sociology and Geography of Mortgage Markets: Reflections on the Financial Crisis." *International Journal of Urban and Regional Research* 33(2):
2008. "The Financialization of Home and the Mortgage Market Crisis." *Competition & Change* 12(2): 148–166.
2007. "Geographies of Housing Finance: The Mortgage Market in Milan, Italy." *Growth and Change* 38(2): 174–99.
- Aalbers, Manuel B. Brett Christophers. 2014a. "Centring Housing in Political Economy." *Housing, Theory and Society* 31(4): 373–94.
- 2014b. "The Housing Question under Capitalist Political Economies." *Housing, Theory and Society* 31:422–28.
- Adelantado, José Couceiro, Mariña Iglesias, Mariela Souto Julio 2013 La dimensión simbólica, sustantiva y operativa en las políticas autonómicas de servicios sociales en España (1982-2008) *Revista de servicios sociales*, Nº. 53, 2013, págs. 41-56
- Aglietta, Michel, and Régis Breton. 2001. "Financial Systems, Corporate Control and Capital Accumulation." *Economy and Society* 30(4): 433–66.
- Alemany, A., Colau, A., Escorihuela, I., Odonia, A., Pidemont, M., Pisarello, G., & Trillo, S. V. (2013). Emergencia habitacional en el estado español. *Barcelona: Observatori DESC y Plataforma de Afectados por la Hipoteca*.
- Allen, Judith. 2006. "Housing and Welfare Regimes in Southern Europe." *European Journal of Housing Policy* 6(3): 251–77.
- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T., & Padovani, L. 2004. *Housing and Welfare in Southern Europe*. Oxford, UK: Blackwell
- Ander-Egg, Ezequiel. 1995. *Técnicas de Investigación Social*. 23rd ed. Buenos Aires: Magisterio del Río de la Plata.

- Andreotti, A., Garcia, S. M., Gomez, A., Hespanha, P., Kazepo, Y., & Mingione, E. 2001. "Does a Southern European Model Exist?" *Journal of European Area Studies* 9(1): 43–62.
- Ammistía Internacional. 2017. *La Crisis de La Vivienda No Ha Terminado. El Derecho a La Vivienda Y El Impacto de Los Desahucios de Viviendas En Alquiler Sobre Las Mujeres En España*. Madrid.
- Ansell, Ben. 2014. "The Political Economy of Ownership: Housing Markets and the Welfare State." *American Political Science Review* 108(2).
- Arbaci, Sonia. 2007. "Ethnic Segregation, Housing Systems and Welfare Regimes in Europe." *International Journal of Housing Policy* 7(4): 401–33.
- Arrighi, Giovanni. 1994. *The Long Twentieth Century : Money, Power, and the Origins of Our Times*. Verso.
- Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS), 2012. Diagnóstico 2012. La gestión de la Vivienda Pública de Alquiler. Asociación Española de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo. Valencia
- Balchin, Paul N. 1996. *Housing Policy in Europe*. Routledge.
- Ball, Michael, and Michael Harloe. 1992. "Rhetorical Barriers to Understanding Housing Provision: What the 'provision Thesis' Is and Is Not." *Housing Studies* 7(1): 3–15.
- Barlow, James, and Simon Duncan. 1992. "Markets, States and Housing Provision: Four European Growth Regions Compared." *Progress in Planning* 38: 93–177.
- Barlow, James, and Simon Duncan. 1988. "The Use and Abuse of Housing Tenure." *Housing Studies* 3(4): 219–31.
- Barlow, James, and Simon. Duncan. 1995. *Success and Failure in Housing Provision : European Systems Compared*. Pergamon Press.
- Beach, Derek, and Rasmus Pedersen. 2016. *Causal Case Study Methods*. Ann Arbor, MI: University of Michigan Press.
- Bengtsson, Bo. 2009. "Political Science as the Missing Link in Housing Studies." *Housing, Theory and Society* 26(February 2015): 10–25. <http://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/14036090802704106> (December 16, 2014).
- Bourne, Larry S. 1986. "The Geography of Housing." *Real Estate Economics* 14(1): 173–74.
- Bonoli, G. 1997. "Classifying welfare states: a two-dimension approach". *Journal of social policy*, 26(03), 351-372.

- Boyer, Robert. 2007. *Crisis Y Regímenes de Crecimiento: Una Introducción a La Teoría de La Regulación*. Madrid : Miño y Dávila.
- Burón Cuadrado, Javier. 2006. "Las Reservas de Suelo para Vivienda Protegida: Lecciones del Caso de Vitoria-Gasteiz." *Arquitectura, Ciudad y Entorno* 1(2).
- Cano Fuentes, Gala, Aitziber Etxezarreta Etxarri, Kees Dol, and Joris Hoekstra. 2013. "From Housing Bubble to Repossessions: Spain Compared to Other West European Countries." *Housing Studies* 28(8): 1197–1217.
- Capoccia, G., & Kelemen, R. D. (2007). The study of critical junctures: Theory, narrative, and counterfactuals in historical institutionalism. *World Politics*, 59(03), 341-369.
- Castells, M. 1983: *La ciudad y las masas. Sociología de los movimientos sociales urbanos*. Alianza. Madrid. Pgs. 389 – 453-
- Castles, F. G. 2009. "What welfare states do: A disaggregated expenditure approach." *Journal of social Policy*, 38(01), 45-62.
1998. "The Really Big Trade-off: Home Ownership and the Welfare State in the New World and the Old." *Acta Politica* 33(1): 5–19.
1993. *Families of Nations: Patterns of Public Policy in Western Democracies*. Dartmouth.
- Castles, Francis G., and Maurizio Ferrera. 1996. "Home Ownership and the Welfare State: Is Southern Europe Different?" *South European Society and Politics* 1(2): 163–85.
- Cea D'Ancona, Ma. Ángeles. 1996. *Metodología Cuantitativa: Estrategias Y Técnicas de Investigación Social*. Síntesis.
- Christophers, Brett. 2015. "The Limits to Financialization." *Dialogues in Human Geography* 5(2): 183–200.
2013. "A Monstrous Hybrid: The Political Economy of Housing in Early Twenty-First Century Sweden." *New Political Economy* 18(February 2015): 885–911.
- Clapham, David. 2006. "Housing Policy and the Discourse of Globalization." *European Journal of Housing Policy* 6(1): 55–76.
- Clark, E. 2005. The order and simplicity of gentrification: a political challenge. Gentrification in a global context: The new urban colonialism, 261-269.
- Coller, Xavier. 2005. *Estudio de Casos*. Centro de Investigaciones Sociológicas.

- Coq-Huelva, Daniel. 2013. "Urbanisation and Financialisation in the Context of a Rescaling State: The Case of Spain." *Antipode* 45(5)
- Crotty, J. 2009. Structural causes of the global financial crisis: a critical assessment of the "new financial architecture." *Cambridge Journal of Economics*, 33(4), 563–580.
- Della Porta, Donatella, Michael Keating, and Raquel Vázquez Ramil. *Enfoques Y Metodologías de Las Ciencias Sociales : Una Perspectiva Pluralista*.
- Doling, John. 1997. *Comparative Housing Policy*. London: Macmillan Press LTD.
- Doling, John, and Richard Ronald. 2010. "Home Ownership and Asset-Based Welfare." *Journal of Housing and the Built Environment* 25(2): 165–73.
- Donnison, D. V. 1967. *The Government of Housing*. Harmondsworth: Penguin.
- Dymski, Gary A. 2012. "Subprime Crisis and Urban Problematic." In *Subprime Cities*, Chichester, UK: John Wiley & Sons, Ltd, 291–314.
- Eastaway, Montserrat Pareja, and Ignacio San Martín Varo. 2002. "The Tenure Imbalance in Spain: The Need for Social Housing Policy." *Urban Studies* 39(2): 283–95.
- Edgar, B. 2012. The ETHOS definition and classification of homelessness and housing exclusion. *European Journal of Homelessness*, 6(2), 219-225.
- Espina, Alvaro. 2007. *Modernización y Estado Del Bienestar En España*. Siglo XXI.
- Esping-Andersen, Gøsta. 1990. *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Princeton University Press.
- Fernández, Alfonso. 2004. "Veinticinco Años de Política de Vivienda En España. (1976-2001): Una Visión Panorámica." *Información Comercial Española, ICE: Revista de Economía* 816: 145–61.
- Fernandez, Rodrigo, and Manuel B Aalbers. 2016. "Financialization and Housing: Between Globalization and Varieties of Capitalism." *Competition & Change* 20(2): 71–88.
- Ferrara, Maurizio. 2015. "The 'southern Model' of Welfare in Social Europe." *Journal of European Social Policy* 6(1): 17–37.
1996. "The 'Southern Model' of Welfare in Social Europe." *Journal of European Social Policy* 6(1): 17–37.
- Fields, Desiree. "Contesting the Financialization of Urban Space: Community Organizations and the Struggle to Preserve Affordable Rental Housing in New York City." *Published in Journal of Urban Affairs* 37(2): 144–65.

- Forrest, Ray, and Yosuke Hirayama. 2014. "The Financialisation of the Social Project: Embedded Liberalism, Neoliberalism and Home Ownership." *Urban Studies* 52(2): 233-44.
- Freeman, Richard B. 2010. "¿Es La «financiarización»!" *Revista Internacional del Trabajo*, vol. 129 (2010), núm. 2
- Gallego, Raquel, Ricard. Gomà, Joan. Subirats, and José. Adelantado. 2003. *Estado de bienestar y comunidades autónomas : la descentralización de las políticas sociales en España*. Barcelona: Tecnos
- Gomá, R. (2003). "Las políticas de vivienda de las Comunidades Autónomas". *En Estado de Bienestar y Comunidades Autónomas: la Descentralización de las Políticas Sociales en España* (pp. 142-163). Tecnos.
- García, Marisol. 2010. "The Breakdown of the Spanish Urban Growth Model: Social and Territorial Effects of the Global Crisis." *International Journal of Urban and Regional Research* 34(4): 967-80.
- García-Lamarca, Melissa, and Maria Kaika. 2016. "'Mortgaged Lives': the Biopolitics of Debt and Housing Financialisation." *Transactions (Institute of British Geographers : 1965)* 41(3): 313-27.
- Gerring, John. 2004. "What Is a Case Study and What Is It Good For?" *Source: The American Political Science Review* 98(2): 341-54.
- Gibb, Kenneth. 2009. "Housing Studies and the Role of Economic Theory: An (Applied) Disciplinary Perspective." *Housing, Theory and Society* 26:26-40.
- Gotham, Kevin Fox. "Creating Liquidity out of Spatial Fixity: The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis." Groves, Rick., Alan. Murie, and C. J. Watson. 2007. *Housing and the New Welfare State : Perspectives from East Asia and Europe*. Ashgate Pub.
- Guillén, Ana M. and Margarita. León. 2011. *The Spanish Welfare State in European Context*. Ashgate
- Hall, P. A., and K. Thelen. 2008. "Institutional Change in Varieties of Capitalism." *Socio-Economic Review* 7(1): 7-34.
- Harloe, Michael. 1995. *The People's Home?: Social Rented Housing in Europe & America*. Oxford: Blackwell Publishers Ltd.
- Harvey, David. 2007. "De La Gestión Al Empresarialismo: La Transformación de La Gobernanza Urbana En El Capitalismo Tardío." In *Espacios Del Capital*, Madrid.

2004. *El Nuevo Imperialismo*. Akal Ediciones.
1977. *Urbanismo y Desigualdad Social*. Madrid, España: Siglo Veintiuno.
- Hay, Colin. and Wincott, D. 2012. *The Political Economy of European Welfare Capitalism in Hard Times*. Basingstoke: Palgrave
- Hobsbawm, E. J. (Eric J.). 1995. *Historia Del Siglo XX : 1914-1991*. Crítica.
- Hodkinson, Stuart. 2012a. "The Return of the Housing Question." *Ephemera: Theory & Politics in Organization* 12(4): 423-44.
- 2012b. "The New Urban Enclosures." *City* 16(5): 500-518.
- Hoekstra, Joris. 2013. *Housing and the Welfare State : Changing Perspectives and a Research Agenda*.
2010. *38 Divergence in European Welfare and Housing Systems*. Sustainabl. Delf University Press.
2009. "Two Types of Rental System? An Exploratory Empirical Test of Kemeny's Rental System Typology." *Urban Studies* 46(January): 45-62.
- Hoekstra, Joris, Iñaki Heras Saizarbitoria, and Aitziber Etxezarreta Etxarri. 2010. "Recent Changes in Spanish Housing Policies: Subsidized Owner-Occupancy Dwellings as a New Tenure Sector?" *Journal of Housing and the Built Environment* 25(1): 125-38.
- Janoschka, Michael, Jorge Sequera, and Luis Salinas. 2014. "Gentrification in Spain and Latin America - a Critical Dialogue." *International Journal of Urban and Regional Research* 38(4): 1234-65.
- International Monetary Fund. (2008). *World economic outlook, October 2008 : financial stress, downturns, and recoveries*. *World Economic and Financial Surveys*.
- Inurrieta Beruete, Alejandro. 2007. *Mercado de Vivienda En Alquiler En España: Más Vivienda Social Y Más Mercado Profesional*. Madrid.
- Jessop, Robert. 2008. *El Futuro Del Estado Capitalista*. Los Libros de la Catarata.
- Kazepov, Yuri. 2008. "The Subsidiarization of Social Policies: Actors, Processes and Impacts." *European Societies* 10(2): 247-73.
- Kemeny, Jim. 2006. "Corporatism and Housing Regimes." *Housing, Theory and Society* 23(1): 1-18.

2001. "Comparative Housing and Welfare : Theorising the." *Journal of Housing and the Built Environment* 16(1): 53–70.
1995. *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*. Routledge.
1981. *The Myth of Home-Ownership: Private Versus Public Choices in Housing Tenure*. Routledge & Kegan Paul.
- Kemeny, Jim, and Stuart Lowe. 1998. "Schools of Comparative Housing Research: From Convergence to Divergence." *Housing Studies* 13(2): 161–76.
- Kemp, Peter A. 2015. "Private Renting After the Global Financial Crisis." *Housing Studies* 30(4): 601–20.
- Lapavitsas, Costas. 2009. "Financialised Capitalism: Crisis and Financial Expropriation." *Historical Materialism* 17(2): 114–48.
- Larrue, Corinne, Joan Subirats, and Frederic Varone. 2008. *Análisis y Gestión de Políticas Públicas*. Ariel.
- Leal Maldonado, Jesús (eds). 2010. *La Política de Vivienda En España*. Fundación Pablo Iglesias.
2005. "La Política de Vivienda en España". *Documentación social* 138 63-80.
2004. "El Diferente Modelo Residencial de Los Países Del Sur de Europa: El Mercado de Viviendas, La Familia Y El Estado." *Arxius de ciències socials* 10: 11–37.
- Leibfried, S. 1992. "Towards a European Welfare State? Integrating Poverty Regimes into the European Community." In *Social Policy in a Changing Europe*, eds. S. Ferge and J. E. Kolberg. Boulder CO: Westview., 245–79.
- López Hernández, Isidro., and Emmanuel. Rodríguez López. 2010. *Fin de Ciclo: Financiarización, Territorio Y Sociedad de Propietarios En La Onda Larga Del Capitalismo Hispano (1959-2010)*. Traficantes de Sueños.
- Lowe, Stuart G., Beverley A. Searle, and J. Smith Susan. 2011. "From Housing Wealth to Mortgage Debt: The Emergence of Britain's Asset-Shaped Welfare State." *Social Policy & Society* 11(1): 105–116.
- Mahoney, J., & Thelen, K. (Eds.). (2009). *Explaining institutional change: ambiguity, agency, and power*. Cambridge University Press.
- Malpass, Peter. 2008. "Housing and the New Welfare State: Wobbly Pillar or Cornerstone?" *Housing Studies* 23(1): 1–19.

- Malpass, Peter. 2011. "Path Dependence and the Measurement of Change in Housing Policy." *Housing, Theory and Society* 28(4): 305–19.
- Martin, Claude. "Southern Welfare States. Configuration of the Welfare Balance between State and the Family." In *Southern Europe, Italy, Spain, Portugal and Greece from the 1950s until the Present Day*, ed. Roberto Sala Martin Baumeister. The University of Chicago Press, 251.
- Martínez del Olmo, Almudena. 2013. "Sistemas de Vivienda y Comportamiento Residencial: ¿hacia Una Convergencia Europea?" Facultad de Ciencias Políticas y Sociología. Universidad Complutense de Madrid.
- Mishra, R. (1984). *The welfare state in crisis: social thought and social change*. Wheatsheaf Books.
- Módenes, Juan A, and Julián López-Colás. 2014. "Cambio Demográfico Reciente Y Vivienda En España: ¿hacia Un Nuevo Sistema Residencial. *Rev.Esp.Investig.Sociol. ISSN-L N° 148*: 210–5233.
- Moreno, Luis. 2001. "La «vía Media» Española Del Modelo de Bienestar Mediterráneo." *Papers. Revista de Sociología* 63(63/64): 67.
- Mulliner, Emma, Kieran Smallbone, and Vida Maliene. 2013. "An Assessment of Sustainable Housing Affordability Using a Multiple Criteria Decision Making Method." *Omega* 41(2): 270–79
- Murie, Alan, and Peter Williams. 2015. "A Presumption in Favour of Home Ownership? Reconsidering Housing Tenure Strategies." *Housing Studies* 30(5): 656–76.
- Naredo, José Manuel. 1996. *La Burbuja Inmobiliario-Financiera En La Coyuntura Económica Reciente, 1985-1995*. Siglo XXI de España Editores.
- Naredo, José Manuel, and Antonio Montiel Márquez. 2011. *El Modelo Inmobiliario Español : Y Su Culminación En El Caso Valenciano*. Icaria.
- Navarro, V. (1996). Neoliberalismo, desempleo, empleo y Estado de bienestar. Sistema. *Revista de Ciencias Sociales*, (134), 27-64.
- Observatorio Derechos Sociales. 2015. *Emergencia Habitacional En Cataluña. Impacto de La Crisis Hipotecaria En El Derecho a La Salud Y Los Derechos de La Infancia*. Barcelona.
- Observatorio Derechos Sociales. 2016. *Exclusión Residencial En El Mundo Local. Informe de La Crisis Hipotecaria En Barcelona (2013-2016)*. Barcelona.

- Palacios García, Antonio J. 2008. "Fuentes Estadísticas sobre la Vivienda en España: Un Obstáculo Para El Diseño De La Política De Vivienda[1]." *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales* XII(270(38)).
- Palomera, Jaime. 2014. "How Did Finance Capital Infiltrate the World of the Urban Poor? Homeownership and Social Fragmentation in a Spanish Neighborhood." *International Journal of Urban and Regional Research* 38(1): 218–35.
- Pareja-Eastaway, M., & Sánchez-Martínez, T. (2015). *El sistema de vivienda en España y el papel de las políticas:¿qué falta por resolver?*. Cuadernos Económicos del ICE, 90, 149-174.
2012. "La Política de Vivienda en España: Lecciones Aprendidas y Retos de Futuro." *Revista Galega de Economía* 21(diciembre): 1–32.
- Paris, Chris. 2007. "International Perspectives on Planning and Affordable Housing." *Housing Studies* 22(1): 1–9.
- Pierson, Paul. 1996 "The New Politics of the Welfare State." *World Politics* 48: 143–79.
1994. *Dismantling the Welfare State?: Reagan, Thatcher, and the Politics of Retrenchment*. Cambridge University Press.
- Pierson, P., & Skocpol, T. (2002). Historical institutionalism in contemporary political science. *Political science: The state of the discipline*, 3, 693-721.
- Priemus, Hugo, and Frans Dieleman. 2002. "Social Housing Policy in the European Union: Past, Present and Perspectives." *Urban Studies* 39(2): 191–200.
- Polanyi, K. (1944). *The great transformation: The political and economic origins of our time*. New York: Rinehart and Co.
- Rhodes, Martin. 1996. "Southern European Welfare States: Identity, Problems and Prospects for Reform." *South European Society and Politics* 1(3): 1–22.
- Robinson, M., Scobie, G. M., & Hallinan, B. (2006). affordability of Housing: concepts, measurement and evidence. *Month*, 6(04).
- Rodríguez López, Julio. 2010a. "La oferta de vivienda en España" en Leal Maldonado, Jesús (coord.). *La Política de Vivienda en España*. Madrid, Fundación Pablo Iglesias.
- 2010b. "La demanda de vivienda y el esfuerzo económico" en Leal Maldonado, Jesús (coord.). *La Política de Vivienda en España*. Madrid, Fundación Pablo Iglesias.
- Rodríguez Roldán, Juan Ignacio "Urbanismo: Nuevas perspectivas para Nuevos Escenarios" Valencia. 22 y 23 de Mayo de 2013 Organiza: Generalitat Valenciana Ponencia de.

- Rolnik, Raquel. 2013. "Late Neoliberalism: The Financialization of Homeownership and Housing Rights." *International Journal of Urban and Regional Research* 37(3): 1058–66.
- Ronald, Richard., 2008. *The Ideology of Home Ownership : Homeowner Societies and the Role of Housing*. Palgrave Macmillan.
- Ronald, Richard, and John Doling. 2012. "Testing Home Ownership as the Cornerstone of Welfare: Lessons from East Asia for the West." *Housing Studies* 27(December 2014): 940–61.
- Ronald, Richard, Justin Kadi, and Christian Lennartz. 2015. "Homeownership-Based Welfare in Transition." *Critical Housing Analysis* 2(1): 52–64.
- Ruonavaara, Hannu. 1993. "Types and Forms of Housing Tenure: Towards Solving the Comparison/translation Problem." *Scandinavian Housing and Planning Research* 10(1): 3–20.
- Sánchez Carrión, Juan Javier. 1999. *Manual de Análisis Estadístico de Los Datos*. Alianza.
- Sánchez Cuenca, I. (2009). La violencia terrorista en la transición española a la democracia. *Historia del presente*, 14(2).
- Sánchez Martínez, María Teresa. 2002. *La Política de Vivienda En España : Análisis de Sus Efectos Redistributivos*. Editorial Universidad de Granada.
- Sassen, Saskia. 2009. "When Local Housing Becomes an Electronic Instrument: The Global Circulation of Mortgages - A Research Note." *International Journal of Urban and Regional Research* 33(June): 411–26.
- Schwartz, Herman, and Leonard Seabrooke. 2008. "Varieties of Residential Capitalism in the International Political Economy: Old Welfare States and the New Politics of Housing." *Comparative European Politics* 6: 237–61.
- Searle, Beverley A., and David McCollum. 2014. "Property-Based Welfare and the Search for Generational Equality." *International Journal of Housing Policy* 14(4): 325–43.
- Selznick, P. 1996. Institutionalism " old" and " new". *Administrative science quarterly*, 270-277.
- Smith, Neil. 2002. "New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy." *Antipode* 34(3): 427–50.
- Sprigings, Nigel. 2013. "The End of Majority Home-Ownership: The Logic of Continuing Decline in a Post-Crash Economy." *People, Place and Policy Online* 7(1): 14–28.

- Stephens, M., Fitzpatrick, S., Elsinga, M., Steen, G. V., & Chzhen, Y. (2010). *Study on Housing Exclusion: Welfare Policies, Labour Market and Housing Provision*. Brussels: European Commission.
- Stone, Michael E. 2006. "What Is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach." *Housing Policy Debate* 17(1): 151–84.
- Streeck, W., & Thelen, K. A. (2005). *Beyond continuity: Institutional change in advanced political economies*. Oxford University Press.
- Thelen, Kathleen. 1999. "Historical Institutionalism in Comparative Politics." *Annual Review of Political Science* 2(1): 369–404.
2009. "Institutional Change in Advanced Political Economies." *British Journal of Industrial Relations* 47(3): 471–98
- Torgersen, Ulf. 1987. "Housing: The Wobbly Pillar under the Welfare State." *Scandinavian Housing and Planning Research* 4(sup1): 116–26.
- Toussaint, Janneke, and Marja Elsinga. 2009. "Exploring 'Housing Asset-Based Welfare'. Can the UK Be Held Up as an Example for Europe?" *Housing Studies* 24(5): 669–92.
- Trilla, Carme. 2001. *La Política de Vivienda En Una Perspectiva Europea Comparada*. Barcelona: Fundación "la Caixa."
- Villasante, T. R. (1984). *Comunidades locales: análisis, movimientos sociales y alternativas*. Instituto de Estudios de Administración Local.
- Watson, Matthew. 2009. "Planning for a Future of Asset-Based Welfare? New Labour, Financialized Economic Agency and the Housing Market." *Planning Practice and Research* 24(1): 41–56.
- Whitehead, Christine, and Kath J. Scanlon, eds. 2007. *Social Housing in Europe*. London: London School of Economics and Political Science. General.
- Whitehead, C.2003. "Restructuring Social Housing Systems" in Forrest R. & Lee J., (eds) *Housing and Social Change: East-West Perspectives*, Routledge,
- Yacuzzi, Enrique. 2005. 296 Serie Documentos de Trabajo *El Estudio de Caso Como Metodología de Investigación: Teoría, Mecanismos Causales, Validación*. Buenos Aires: Univ. del CEMA.
- Yin, Robert K. 2003. *Case Study Research : Design and Methods*. Sage Publications.

ANEXOS

Tabla 1 Presupuestos Generales (consolidados) del Estado destinados a vivienda	208
Tabla 2 Presupuestos de las Comunidades Autónomas (datos consolidados) destinados a vivienda.....	209
Tabla 3 IRPF. Cuotas. Deducciones y ajustes Generales. Vivienda (Gasto Fiscal Vivienda)	210
Tabla 4. Producto Interior Bruto	212
Tabla 5. Indicadores del Régimen de Beneficio. Precio suelo, precio vivienda e índice de precios de la construcción	213
Tabla 6 Visados por dirección obra nueva, ampliación y reforma. Total nacional	215
Tabla 7 Régimen de tenencia de viviendas. Censos 1970-2011	225
Tabla 8. Número de viviendas libres iniciadas	227
Tabla 9. Número de calificaciones provisionales vivienda protegida según régimen de uso. Planes estatales y planes autonómicos. 2005-2015	228
Tabla 10. Número de calificaciones provisionales vivienda protegida según régimen de uso. CCAA. 2016	230
Tabla 11. Hogares (porcentaje) en régimen de propiedad (2004-2016)	231
Tabla 12 Hogares (porcentaje) en régimen de Alquiler	232
Tabla 13 Hogares (porcentaje) en régimen de cesión.....	233
Tabla 14. Porcentaje de hogares en régimen de propiedad según la edad del responsable del hogar-	234
Tabla 15. . Porcentaje de hogares en régimen de alquiler según la edad del responsable del hogar.....	234
Tabla 16 Porcentaje de hogares en régimen de cesión según la edad del responsable del hogar	235
Tabla 17. Porcentaje de hogares en régimen de propiedad y alquiler por encima y por debajo de 60% del ingreso mediano	236
Tabla 18. Número de Transacciones de Vivienda 2004-2016. Total Nacional, Cataluña y Barcelona.	236

Tabla 19. Estimación de la cantidad de viviendas..... 237

Tabla 20. Número de contratos de vivienda en alquiler 2001-2015. Cataluña y
Barcelona 239

Tabla 7 Presupuestos Generales (consolidados) del Estado destinados a vivienda

Programas de gasto (capítulos 1 a 8)					
Años	Dirección y Servicios Generales de Vivienda	Promoción, admón. y ayudas para rehabilit. y acceso a vivienda	Ordenación y fomento de la edificación	Urbanismo y política del suelo	Total
1996		650	25		675
1997		654	25		679
1998		656	28		684
1999		647	30		677
2000		624	35		658
2001		615	47		661
2002		598	60		657
2003		594	60		653
2004	1	608	54		663
2005	10	805	62		878
2006	18	991	69	2	1.079
2007	19	1149	78	2	1.248
2008	24	1272	80	2	1.378
2009	20	1512	81	2	1.616
2010	20	1393	83	2	1.498
2011		1126	72	2	1.200
2012		781	38	1	820
2013		738	26	1	766
2014		773	26	1	800
2015		556	30	1	587

2016		553	33	1	587
Unidad: millones de euros.					
Fuente: Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos					

Tabla 8 Presupuestos de las Comunidades Autónomas (datos consolidados) destinados a vivienda

AÑO	Capítulo 1	Capítulo 2	Capítulo 3	Capítulo 4	Capítulo 5	Capítulo 6	Capítulo 7	Capítulo 8	Capítulo 9	TOTAL
2002	112.768.016	53143767,3	2.392.438	36.757.139		694320120,2	888.991.517	33.831.903	6	1822204906
2003	120.293.757	56066261,61	2.062.201	52.209.591		700775032,7	906.266.632	34.847.840	6	1872521322
2004	130.820.790	66704966,59	2.289.623	49.541.074		719179357,2	1.000.467.301	40.464.317		2009467429
2005	144.022.558	77082958,07	2.132.535	68.679.106		805428529,9	1.171.783.880	41.555.429	12.020	2310697016
2006	158.559.192	92754352,12	10.072.939	123.064.258		843457560,7	1.350.189.673	37.999.298		2616097272
2007	167.377.782	97237995,78	8.084.349	163.147.806		919337469,7	1.442.869.435	37.305.002	12.000.000	2847359839
2008	171.165.245	118599937,7	4.897.605	216.485.701		894431144,5	1.597.950.265	55.178.850		3058708748
2009	202.479.707	132679554,4	2.899.333	237.570.290		810160871,5	1.607.184.452	89.603.585		3082577794
2010	201.590.461	113013914,6	8.250.333	284.123.533		611278136,8	1.424.185.626	80.068.179		2722510184
2011	167.672.644	97338233,53	7.874.428	254.162.537		414563683,9	1.016.336.364	40.605.945		1998553835
2012	172.037.908	98022759,43	7.369.380	204.138.464		345179718,6	641.708.050	39.390.731		1507847010
2013	150.360.806	87305811,45	6.545.032	189.426.628		254052921,3	494.195.582	34.899.731		1216786512
2014	147.073.722	83630720,8	19.218.191	218.238.589		211390336,2	430.188.137	28.759.001	107.439.220	1245937917
2015	136.090.417	79354828,74	18.216.534	270.520.815	30.000	214982955,3	431.721.458	26.167.080	133.150.033	1310234120
2016	140.973.859	72018369,58	11.234.183	291.231.778		227164869,1	546.928.425	144.856.478	132.500.000	1566907962
Euros										
Fuente:Secretaría General de Financiación Autonómica y Local										

Tabla 9 IRPF. Cuotas. Deducciones y ajustes Generales. Vivienda (Gasto Fiscal Vivienda)

	Parte Estatal	Parte Autonómica	Total
1980	229.899		229.899
1981	267.378		267.378
1982	299.599		299.599
1983	277.320		277.320
1984	308.971		308.971
1985	365.380		365.380
1986	440.261		440.261
1987	558.242		558.242
1988	524.208		524.208
1989	605.066		605.066
1990	668.897		668.897
1991	771.902		771.902
1992	961.371		961.371
1993	1.108.822		1.108.822
1994	1.304.216		1.304.216
1995	1.423.566		1.423.566
1996	1.594.367		1.594.367
1997	1.813.822		1.813.822
1998	2.053.015		2.053.015
1999	3.488.609		3.488.608
2000	3.887.316		3.887.316
2001	4.402.416		4.402.416
2002	3.148.571	1.550.830	4.699.401
2003	3.334.465	1.642.390	4.976.856

2004	3.519.681	1.733.620	5.253.301
2005	3.816.261	1.879.699	5.695.960
2006	4.228.041	2.082.518	6.310.559
2007	3.476.324	1.741.270	5.217.594
2008	3.611.486	1.806.651	5.602.469
2009	3.361.168	1.679.230	5.282.230
2010	2.217.849	2.236.298	4.750.986
2011	2.099.277	2.145.279	4.597.631
2012	2.001.402	2.043.517	4.415.142
2013	1.701.493	1.737.738	3.801.701
2014	1.566.592	1.599.361	3.544.857
Unidad: Miles de euros			
Fuente: BADESPE, Instituto de Estudios Fiscales, Agencia Estatal de la Administración Tributaria			

Tabla 10. Producto Interior Bruto

Años	Producto Interior Bruto a Precio de Mercado
1995	459.337
1996	487.992
1997	518.049
1998	554.042
1999	594.316
2000	646.250
2001	699.528
2002	749.288
2003	803.472
2004	861.420
2005	930.566
2006	1.007.974
2007	1.080.807
2008	1.116.207
2009	1.079.034
2010	1.080.913
2011	1.070.413
2012	1.039.758
2013	1.025.634
2014	1.037.025
(P)	
2015	1.075.639
(A)	
Fuente: Contabilidad Nacional de España. Base 2010. Instituto Nacional de Estadística	

Tabla 11. Indicadores del Régimen de Beneficio. Precio suelo, precio vivienda e índice de precios de la construcción

		Precio suelo	Precio m2 vivienda libre.	Precio m2 vivienda segunda mano. Fotocasa	Índices de costes sector de la construcción.
2005	T1	258,6	1.685,4	2.438,7	88,3
	T2	254,5	1.752,8	2.501,0	88,6
	T3	263,9	1.781,5	2.575,7	89,0
	T4	267,3	1.824,3	2.656,0	89,6
2006	T1	257,4	1.887,6	2.715,0	93,0
	T2	258,4	1.942,3	2.765,3	95,3
	T3	273,7	1.956,7	2.842,3	96,2
	T4	284,6	1.990,5	2.873,0	95,8
2007	T1	271,8	2.024,2	2.920,7	99,4
	T2	280,6	2.054,5	2.945,0	100,7
	T3	285,0	2.061,2	2.911,3	101,0
	T4	277,0	2.085,5	2.867,3	99,6
2008	T1	250,9	2.101,4	2.798,7	104,3
	T2	258,8	2.095,7	2.731,0	106,5
	T3	257,1	2.068,7	2.677,0	107,9
	T4	248,0	2.018,5	2.629,0	103,3
2009	T1	238,8	1.958,1	2.517,3	99,3
	T2	247,6	1.920,9	2.435,7	98,7
	T3	237,7	1.896,8	2.384,7	99,2
	T4	232,0	1.892,3	2.357,7	98,9
2010	T1	204,7	1.865,7	2.359,0	99,0

	T2	210,7	1.848,9	2.331,0	100,5
	T3	190,8	1.832,0	2.299,0	100,7
	T4	227,7	1.825,5	2.273,7	100,9
2011	T1	212,4	1.777,6	2.241,7	103,8
	T2	213,9	1.752,1	2.199,3	104,1
	T3	169,6	1.729,3	2.163,7	103,8
	T4	182,5	1.701,8	2.123,7	103,7
2012	T1	177,6	1.649,3	2.078,7	105,2
	T2	195,5	1.606,4	2.019,7	104,8
	T3	168,4	1.565,6	1.956,3	103,6
	T4	187,4	1.531,2	1.907,7	103,6
2013	T1	157,2	1.516,4	1.866,0	104,1
	T2	161,5	1.502,8	1.788,0	103,4
	T3	147,5	1.495,3	1.767,3	103,6
	T4	147,9	1.466,9	1.736,0	103,6
2014	T1	141,5	1.459,4	1.724,0	103,6
	T2	146,4	1.459,3	1.688,3	103,7
	T3	142,6	1.455,8	1.648,0	103,9
	T4	155,6	1.463,1	1.634,0	102,8
2015	T1	149,9	1.457,9	1.624,7	102,8
	T2	153,3	1.476,8	1.635,3	103,3
	T3	156,4	1.476,0	1.645,0	102,9
	T4	151,9	1.490,1	1.632,3	101,1
2016	T1	157,7	1492,4	1627,0	100,3
	T2	163,4	1506,4	1617,7	102,0
	T3	150,9	1499,7	1620,7	101,4
	T4	171,7	1512,0	1617,0	101,8
Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España					

Tabla 12 Visados por dirección obra nueva, ampliación y reforma. Total nacional

		Sector privado			Administraciones públicas	Total	Total Sector privado	Otros
		Personas Físicas	Sociedades Mercantiles	Cooperativas				
2016	Mar	3.505	4.451	408	17	8.410	8.393	29
	Feb	3.582	4.206	108	8	7.950	7.942	46
	Ene	2.892	3.463	331	5	6.746	6.741	55
2015	Dic	3.495	3.240	203	77	7.064	6.987	49
	Nov	3.530	2.889	502	64	7.092	7.028	107
	Oct	3.291	2.436	191	12	5.977	5.965	47
	Sep	3.888	2.710	221	53	6.912	6.859	40
	Ago	2.024	1.987	129	20	4.229	4.209	69
	Jul	3.988	3.406	500	104	8.041	7.937	43
	Jun	3.723	2.863	408	49	7.068	7.019	25
	May	3.524	2.588	171	49	6.477	6.428	145
	Abr	3.430	2.388	633	45	6.703	6.658	207
	Mar	3.304	1.830	282	16	5.466	5.450	34
	Feb	2.703	2.823	293	132	6.122	5.990	171
	Ene	2.909	2.202	204	51	5.391	5.340	25
	2014	Dic	2.135	1.134	249	5	3.543	3.538
Nov		2.505	1.251	112	23	4.046	4.023	155
Oct		2.954	2.393	144	33	5.595	5.562	71
Sep		2.759	1.764	191	17	4.813	4.796	82
Ago		1.869	1.305	197	12	3.401	3.389	18
Jul		3.730	2.819	347	176	7.140	6.964	68
Jun		2.901	1.790	127	26	5.229	5.203	385
May		3.021	2.072	198	54	5.473	5.419	128

	Abr	2.814	1.900	108	85	5.030	4.945	123
	Mar	2.875	2.271	251	45	5.619	5.574	177
	Feb	2.672	1.765	87	14	4.591	4.577	53
	Ene	2.611	1.462	186	18	4.296	4.278	19
2013	Dic	2.304	1.916	268	13	4.522	4.509	21
	Nov	2.621	1.551	143	32	4.385	4.353	38
	Oct	3.238	1.616	123	69	5.219	5.150	173
	Sep	2.686	1.168	167	96	4.151	4.055	34
	Ago	1.901	1.016	1	16	3.021	3.005	87
	Jul	3.613	2.331	265	166	6.525	6.359	150
	Jun	3.146	1.707	268	21	5.171	5.150	29
	May	3.172	1.376	112	18	4.996	4.978	318
	Abr	3.069	1.525	138	22	4.840	4.818	86
	Mar	3.041	1.594	72	34	4.758	4.724	17
	Feb	2.847	2.546	524	53	6.176	6.123	206
	Ene	2.656	1.954	308	17	4.976	4.959	41
2012	Dic	2.315	1.714	27	4	4.157	4.153	97
	Nov	2.897	1.875	284	20	5.098	5.078	22
	Oct	3.119	2.026	179	17	5.365	5.348	24
	Sep	2.842	1.907	127	93	5.075	4.982	106
	Ago	2.437	1.560	69	59	4.146	4.087	21
	Jul	3.684	2.163	540	31	6.607	6.576	189
	Jun	3.626	1.943	79	62	5.962	5.900	252
	May	3.761	2.398	231	30	6.474	6.444	54
	Abr	2.987	1.970	448	6	5.793	5.787	382
	Mar	3.704	3.017	534	24	7.321	7.297	42
	Feb	3.472	2.624	348	158	6.864	6.706	262
	Ene	3.093	3.255	278	21	6.794	6.773	147
2011	Dic	3.554	3.302	282	95	7.460	7.365	227

	Nov	3.723	2.634	642	36	7.120	7.084	85
	Oct	3.652	3.453	778	245	8.204	7.959	76
	Sep	3.914	4.855	355	63	10.521	10.458	1.334
	Ago	2.693	2.609	551	95	6.085	5.990	137
	Jul	4.824	4.647	371	455	10.517	10.062	220
	Jun	5.298	5.037	720	463	11.874	11.411	356
	May	4.791	4.227	507	81	9.738	9.657	132
	Abr	4.331	3.140	503	113	8.612	8.499	525
	Mar	4.931	3.551	757	575	10.153	9.578	339
	Feb	4.469	5.042	921	166	10.764	10.598	166
	Ene	3.341	4.608	654	26	8.818	8.792	189
2010	Dic	4.216	5.562	368	105	10.350	10.245	99
	Nov	4.498	4.340	1.223	66	10.396	10.330	269
	Oct	3.822	4.075	187	96	8.449	8.353	269
	Sep	4.686	4.308	822	378	10.522	10.144	328
	Ago	3.176	2.887	606	165	7.048	6.883	214
	Jul	5.940	4.825	818	384	12.051	11.667	84
	Jun	5.989	6.374	827	219	13.673	13.454	264
	May	5.379	5.464	563	138	11.857	11.719	313
	Abr	5.082	4.904	853	312	11.254	10.942	103
	Mar	5.311	6.639	685	161	13.136	12.975	340
	Feb	4.279	5.330	264	371	10.380	10.009	136
Ene	3.314	4.340	418	233	8.427	8.194	122	
2009	Dic	4.489	4.688	915	250	11.046	10.796	704
	Nov	4.874	6.261	731	383	12.488	12.105	239
	Oct	5.506	6.083	358	135	12.793	12.658	711
	Sep	4.819	4.658	794	398	11.134	10.736	465
	Ago	3.314	3.182	217	63	6.975	6.912	199
	Jul	5.778	6.692	1.144	625	14.829	14.204	590

	Jun	4.410	5.669	837	547	12.178	11.631	715
	May	4.403	6.347	577	636	12.691	12.055	728
	Abr	4.375	6.646	828	1.007	13.292	12.285	436
	Mar	5.045	6.548	1.324	507	14.228	13.721	804
	Feb	4.481	6.929	694	280	13.022	12.742	638
	Ene	3.829	6.820	536	267	11.964	11.697	512
2008	Dic	4.428	11.370	2.292	814	19.817	19.003	913
	Nov	5.238	10.749	1.164	428	18.311	17.883	732
	Oct	6.061	11.175	1.704	337	20.014	19.677	737
	Sep	5.522	12.125	548	239	19.111	18.872	677
	Ago	3.662	6.924	1.004	310	12.733	12.423	833
	Jul	6.717	17.131	1.215	496	26.336	25.840	777
	Jun	6.226	16.213	1.350	574	24.825	24.251	462
	May	6.536	17.954	534	641	26.346	25.705	681
	Abr	7.755	25.501	971	697	36.458	35.761	1.534
	Mar	6.289	21.899	1.393	384	30.513	30.129	548
	Feb	6.698	23.980	978	360	32.889	32.529	873
	Ene	6.510	24.181	811	90	32.198	32.108	606
2007	Dic	5.861	27.172	857	961	35.553	34.592	702
	Nov	7.568	37.404	925	777	47.404	46.627	730
	Oct	8.350	39.584	887	1.270	50.723	49.453	632
	Sep	7.720	36.893	920	965	47.099	46.134	601
	Ago	6.241	29.094	325	216	36.436	36.220	560
	Jul	8.849	46.064	923	996	58.034	57.038	1.202
	Jun	8.883	49.906	1.079	701	61.750	61.049	1.181
	May	8.861	51.830	611	944	63.058	62.114	812
	Abr	7.895	51.879	1.069	532	62.129	61.597	754
	Mar	13.424	85.479	1.179	852	102.330	101.478	1.396
	Feb	8.590	51.567	654	344	62.333	61.989	1.178

	Ene	8.428	51.187	1.036	457	62.002	61.545	894
2006	Dic	7.277	48.118	626	813	58.088	57.275	1.254
	Nov	9.007	53.690	980	628	65.225	64.597	920
	Oct	9.485	61.316	933	707	73.482	72.775	1.041
	Sep	14.973	111.053	2.226	917	130.630	129.713	1.461
	Ago	7.836	47.668	1.598	351	57.951	57.600	498
	Jul	11.822	75.510	1.858	328	90.489	90.161	971
	Jun	11.081	69.665	604	409	82.512	82.103	753
	May	11.627	64.528	1.938	514	80.307	79.793	1.700
	Abr	8.865	47.651	663	619	58.652	58.033	854
	Mar	11.523	66.324	1.104	1.520	81.972	80.452	1.501
	Feb	10.571	53.782	1.903	750	68.143	67.393	1.137
	Ene	10.071	51.313	815	905	64.117	63.212	1.013
2005	Dic	10.823	55.384	877	761	68.638	67.877	793
	Nov	10.423	55.815	1.794	595	70.766	70.171	2.139
	Oct	10.729	49.000	1.308	436	62.099	61.663	626
	Sep	10.097	56.459	871	582	68.373	67.791	364
	Ago	6.398	36.720	654	376	44.464	44.088	316
	Jul	12.305	61.340	2.082	1.391	77.974	76.583	856
	Jun	11.114	56.493	1.007	1.366	71.347	69.981	1.367
	May	11.286	56.786	1.235	1.089	71.441	70.352	1.045
	Abr	10.958	55.175	1.117	910	69.025	68.115	865
	Mar	10.507	54.040	2.444	627	67.934	67.307	316
	Feb	10.413	49.939	1.212	324	62.760	62.436	872
	Ene	8.181	41.041	478	598	51.436	50.838	1.138
2004	Dic	9.386	46.877	1.485	974	59.241	58.267	519
	Nov	10.243	51.525	1.201	678	64.584	63.906	937
	Oct	10.023	46.312	771	384	58.533	58.149	1.043
	Sep	9.195	45.031	1.023	462	56.304	55.842	593

	Ago	6.540	34.928	745	305	42.966	42.661	448
	Jul	13.534	67.809	2.799	1.387	86.651	85.264	1.122
	Jun	12.408	53.533	2.218	758	70.402	69.644	1.485
	May	11.044	53.072	1.475	335	66.881	66.546	955
	Abr	10.553	45.029	1.474	785	58.570	57.785	729
	Mar	10.884	54.897	1.562	902	69.593	68.691	1.348
	Feb	9.880	46.102	1.069	590	58.207	57.617	566
	Ene	8.271	37.588	1.242	385	47.726	47.341	240
2003	Dic	9.498	47.393	1.800	883	60.315	59.432	741
	Nov	9.604	45.285	1.171	697	57.444	56.747	687
	Oct	9.942	49.565	2.659	1.220	64.051	62.831	665
	Sep	9.413	38.704	1.477	1.039	51.774	50.735	1.141
	Ago	6.920	24.264	289	455	33.179	32.724	1.251
	Jul	13.043	60.863	2.145	1.269	78.000	76.731	680
	Jun	10.111	46.327	1.638	928	59.468	58.540	464
	May	11.040	48.141	1.552	1.033	62.508	61.475	742
	Abr	10.167	45.375	1.856	651	58.873	58.222	824
	Mar	10.444	45.782	1.884	754	59.527	58.773	663
	Feb	9.512	41.327	1.097	1.243	54.115	52.872	936
Ene	8.837	39.627	1.269	728	50.952	50.224	491	
2002	Dic	8.097	35.453	628	985	46.618	45.633	1.455
	Nov	8.571	36.262	833	622	47.120	46.498	832
	Oct	8.945	40.918	1.245	988	52.848	51.860	752
	Sep	7.693	34.577	1.804	657	45.520	44.863	789
	Ago	5.824	27.158	1.770	414	35.658	35.244	492
	Jul	10.143	48.263	950	954	60.963	60.009	653
	Jun	9.693	37.967	918	1.306	50.135	48.829	251
	May	8.388	40.807	1.036	734	51.333	50.599	368
Abr	9.291	37.338	760	1.153	49.147	47.994	605	

	Mar	9.233	31.696	1.595	1.089	43.869	42.780	256
	Feb	8.708	36.556	1.456	1.138	48.187	47.049	329
	Ene	8.808	32.626	1.373	647	44.147	43.500	693
2001	Dic	7.836	32.114	1.128	715	42.503	41.788	710
	Nov	9.148	37.623	1.692	1.213	50.140	48.927	464
	Oct	10.269	34.671	1.408	1.123	48.195	47.072	724
	Sep	6.909	29.911	1.203	296	39.088	38.792	769
	Ago	6.711	26.194	442	1.285	35.683	34.398	1.051
	Jul	12.080	44.129	1.989	598	59.425	58.827	629
	Jun	9.599	37.857	2.208	1.050	51.216	50.166	502
	May	10.104	37.352	767	519	49.272	48.753	530
	Abr	8.888	30.244	1.511	382	41.627	41.245	602
	Mar	10.314	39.821	1.216	1.222	52.834	51.612	261
	Feb	9.233	35.654	864	352	47.032	46.680	929
	Ene	9.376	32.935	1.310	327	44.157	43.830	209
	2000	Dic	8.541	30.020	501	392	40.491	40.099
Nov		10.646	37.259	1.118	609	49.798	49.189	166
Oct		9.431	30.894	653	911	42.395	41.484	506
Sep		7.872	30.640	744	253	39.782	39.529	273
Ago		6.994	25.805	1.027	542	34.521	33.979	153
Jul		10.901	43.739	862	498	56.628	56.130	628
Jun		10.809	37.111	760	387	49.364	48.977	297
May		12.635	53.123	610	446	67.332	66.886	518
Abr		10.040	45.220	1.079	417	57.278	56.861	522
Mar		12.761	44.102	1.077	751	59.258	58.507	567
Feb		12.223	40.654	477	547	54.378	53.831	477
1999	Ene	8.879	31.837	1.838	460	43.595	43.135	581
	Dic	9.864	34.223	927	573	45.795	45.222	208
	Nov	10.329	39.092	859	768	51.629	50.861	581

	Oct	9.417	32.529	1.650	576	44.545	43.969	373
	Sep	8.791	31.750	1.496	434	43.036	42.602	565
	Ago	7.075	22.407	567	568	31.009	30.441	392
	Jul	12.733	44.050	1.789	785	59.928	59.143	571
	Jun	11.402	39.082	1.189	416	52.877	52.461	788
	May	10.745	40.478	1.642	694	54.042	53.348	483
	Abr	10.267	33.547	818	587	45.772	45.185	553
	Mar	10.880	37.262	1.230	1.258	51.234	49.976	604
	Feb	9.074	32.366	1.113	275	43.229	42.954	401
	Ene	7.822	25.837	657	405	35.164	34.759	443
1998	Dic	8.939	29.955	631	642	40.547	39.905	380
	Nov	8.881	30.563	1.294	483	41.754	41.271	533
	Oct	9.441	31.232	833	419	42.615	42.196	690
	Sep	7.529	26.783	1.459	684	36.687	36.003	232
	Ago	5.626	19.903	444	430	26.540	26.110	137
	Jul	11.180	39.402	1.861	501	53.630	53.129	686
	Jun	9.144	30.466	1.352	605	43.308	42.703	1.741
	May	8.946	28.329	841	553	39.204	38.651	535
	Abr	8.155	27.398	2.335	759	39.215	38.456	568
	Mar	8.725	26.365	1.441	487	37.618	37.131	600
	Feb	7.108	24.676	1.258	228	33.547	33.319	277
Ene	6.658	20.144	981	325	28.434	28.109	326	
1997	Dic	7.267	26.903	1.647	794	36.835	36.041	224
	Nov	6.971	24.090	2.013	2.432	35.915	33.483	409
	Oct	8.974	28.876	1.166	990	40.525	39.535	519
	Sep	7.576	18.168	1.075	1.119	28.457	27.338	519
	Ago	4.858	12.713	1.039	356	19.356	19.000	390
	Jul	10.073	27.442	1.355	658	39.822	39.164	294
	Jun	8.216	21.973	920	899	32.601	31.702	593

	May	6.986	18.203	672	495	26.599	26.104	243
	Abr	8.199	19.800	1.191	471	30.005	29.534	344
	Mar	6.480	17.251	1.077	492	25.594	25.102	294
	Feb	6.090	19.033	1.691	634	27.731	27.097	283
	Ene	6.136	17.070	1.056	362	24.819	24.457	195
1996	Dic	5.967	15.338	1.544	1.014	24.027	23.013	164
	Nov	6.259	18.040	1.545	269	26.342	26.073	229
	Oct	7.165	18.988	1.173	429	27.971	27.542	216
	Sep	6.190	14.395	1.363	378	22.414	22.036	88
	Ago	4.963	11.067	1.074	229	17.378	17.149	45
	Jul	8.228	23.027	1.613	1.452	34.508	33.056	188
	Jun	6.604	15.293	1.243	172	24.089	23.917	777
	May	7.768	16.183	1.752	701	26.643	25.942	239
	Abr	7.522	16.942	1.586	614	26.819	26.205	155
	Mar	6.894	16.556	1.605	745	25.971	25.226	171
	Feb	6.633	16.644	1.311	616	25.304	24.688	100
	Ene	6.635	16.344	1.701	340	25.096	24.756	76
1995	Dic	6.003	11.523	486	1.310	19.599	18.289	277
	Nov	7.127	15.965	2.329	522	26.080	25.558	137
	Oct	6.598	18.941	2.120	1.311	29.274	27.963	304
	Sep	5.768	13.695	2.275	1.819	23.835	22.016	278
	Ago	4.728	10.262	1.595	185	16.909	16.724	139
	Jul	7.800	19.767	3.126	1.675	32.674	30.999	306
	Jun	8.287	18.047	3.410	820	30.805	29.985	241
	May	7.907	21.310	3.087	1.371	34.099	32.728	424
	Abr	7.245	16.351	1.818	1.965	27.803	25.838	424
	Mar	9.565	21.553	3.721	1.114	36.587	35.473	634
	Feb	7.445	16.665	2.271	448	27.009	26.561	180
	Ene	6.873	15.567	1.934	977	25.587	24.610	236

1994	Dic	7.708	14.002	2.481	907	25.265	24.358	167
	Nov	8.347	18.240	1.730	1.252	29.757	28.505	188
	Oct	7.435	15.759	1.327	1.582	26.300	24.718	197
	Sep	6.997	15.146	1.343	561	24.360	23.799	313
	Ago	5.140	10.897	1.422	86	17.715	17.629	170
	Jul	8.952	18.182	1.854	1.289	30.544	29.255	267
	Jun	8.933	16.061	1.661	1.120	28.036	26.916	261
	May	8.311	14.526	1.482	1.299	26.024	24.725	406
	Abr	7.859	13.651	1.022	425	23.032	22.607	75
	Mar	8.144	14.523	1.193	567	24.824	24.257	397
	Feb	6.395	12.652	1.314	1.239	21.928	20.689	328
Ene	5.639	8.620	607	1.405	16.502	15.097	231	
1993	Dic	5.892	10.354	1.103	959	18.665	17.706	357
	Nov	6.501	11.911	1.309	917	20.930	20.013	292
	Oct	5.479	10.279	1.183	632	17.752	17.120	179
	Sep	5.933	8.597	1.096	439	16.341	15.902	276
	Ago	4.166	7.031	751	480	12.516	12.036	88
	Jul	8.196	15.190	1.617	771	25.903	25.132	129
	Jun	7.553	12.255	4.684	692	25.358	24.666	174
	May	6.348	10.733	1.137	695	19.100	18.405	187
	Abr	6.292	8.945	1.855	760	17.968	17.208	116
	Mar	7.431	12.298	1.182	768	22.165	21.397	486
	Feb	7.731	11.978	1.329	441	21.925	21.484	446
Ene	5.789	8.695	1.038	539	16.241	15.702	180	
1992	Dic	6.394	8.825	1.889	569	17.865	17.296	188
	Nov	6.664	10.068	1.295	304	18.780	18.476	449
	Oct	6.487	9.245	731	670	17.343	16.673	210
	Sep	6.034	9.728	834	563	17.334	16.771	175
	Ago	3.734	5.011	1.158	192	10.238	10.046	143

	Jul	10.146	15.521	1.741	792	29.091	28.299	891
	Jun	7.864	13.436	2.526	482	24.722	24.240	414
	May	7.553	12.656	1.415	423	22.656	22.233	609
	Abr	7.682	11.915	1.053	376	21.442	21.066	416
	Mar	7.751	12.217	1.063	1.241	22.670	21.429	398
	Feb	7.899	10.950	717	535	20.768	20.233	667
	Ene	6.250	8.937	893	411	17.072	16.661	581
1991	Dic	7.918	12.285	514	402	21.491	21.089	372
	Nov	6.861	12.062	1.565	477	21.545	21.068	580

Fuente: Ministerio de Fomento

Tabla 13 Régimen de tenencia de viviendas. Censos 1970-2011

	Censos de viviendas. Total	Censos de viviendas. principales	Censos de viviendas. secundarias	Censos de viviendas. desocupadas y otras	Porcentaje de viviendas principales en propiedad	Porcentaje de viviendas principales en alquiler	Porcentaje de viviendas principales en cesión y otras formas
1970	10658882	8505251	796185	1357446	63,4	30,1	6,5
1981	14726134	10431327	1898602	2396205	73,1	20,8	6,1
1991	17206363	11736376	2923615	2546372	78,3	15,2	6,5
2001	20946554	14187169	3652963	3106422	82,2	11,4	6,5
2011	25208623	18083692	3681565	3443365	78,9	13,5	7,6

Fuente: INE y Banco de España

Tabla 14. Número de viviendas libres iniciadas.

	Total nacional
1991	161.066
1992	160.958
1993	143.158
1994	179.572
1995	234.583
1996	224.252
1997	258.337
1998	351.377
1999	453.114
2000	487.810
2001	475.059
2002	499.046
2003	550.465
2004	621.257
2005	635.608
2006	664.923

2007	532.117
2008	237.959
2009	80.230
2010	63.090
2011	51.956
2012	34.580
2013	29.232
2014	32.120
2015	45.259
Fuente: Ministerio de Fomento	

Tabla 15. Número de calificaciones provisionales vivienda protegida según régimen de uso. Planes estatales y planes autonómicos. 2005-2015

	Total	Propiedad	Alquiler	Autopromoción
2015	5.306	5.000	261	45
2014	5.898	5.325	486	87
2013	6.489	5.864	499	126
2012	17.155	13.959	3.019	177
2011	34.282	24.081	9.851	350
2010	60.526	49.799	7.397	3.330

2009	79.056	62.655	15.280	1.121
2008	90.531	71.272	16.309	2.950
2007	85.233	63.168	19.368	2.697
2006	97.617	77.674	18.648	1.295
2005	81.855	62.434	18.226	1.195
Fuente: Ministerio de Fomento				

Tabla 16. Número de calificaciones provisionales vivienda protegida según régimen de uso. CCAA. 2016

	Compra	Alquiler sin opción a compra	Alquiler con opción a compra	Otra forma de tenencia	Total
España	5440	254	214	879	6.787
Andalucía	366	8	0	0	374
Aragón	57	0	0	0	57
Asturias (Principado de)	83	0	0	0	83
Balears (Illes)	114	0	0	0	114
Canarias	72	0	0	0	72
Cantabria	102	0	0	0	102
Castilla y León	118	7	0	0	125
Castilla-La Mancha	212	0	0	0	212
Cataluña	0	0	0	879	879
Comunitat Valenciana	352	0	0	0	352
Extremadura	85	23	0	0	108
Galicia	4	0	0	0	4
Madrid (Comunidad de)	2432	6	214	0	2.652
Murcia (Región de)	104	0	0	0	104
Navarra (Comunidad Foral de)	214	0	0	0	214
País Vasco	774	210	0	0	984
Rioja (La)	54	0	0	0	54
Ceuta	0	0	0	0	0
Melilla	0	0	0	0	0
Fuente Ministerio de Fomento					

Tabla 17. Hogares (porcentaje) en régimen de propiedad (2004-2016)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nacional	79,5	80,5	79,5	80,1	79,6	79,3	79,4	79,6	79,2	77,7	78	77,3	77,5
Andalucía	78,4	81,7	80,2	80,3	80,1	82	82,7	82,9	81,9	78,1	78,7	79,6	79,9
Aragón	80,6	79,7	82,7	79,4	82,7	81,3	80,5	76,8	78,6	76,4	78,4	79,9	78,5
Asturias,	81,1	78,2	78	81,8	80,7	80,7	82,9	84,9	84,7	80,7	82	82,6	82,8
Illes Balears	71,6	65,9	66,1	61,9	62,1	67,3	69,4	70,4	65,9	65,8	64,8	64,4	65
Canarias	69,3	70,9	67,6	68,7	67,7	65,1	69,1	71,3	73,3	76,1	78	73,5	70,2
Cantabria	82,1	84,3	80,8	85,7	84,5	83,8	83,7	84,1	85,6	81,5	80,5	76,5	81,8
Castilla y León	86,9	83,6	84,2	85,1	84,2	84,1	83,5	84,6	82,1	82,1	83,3	84	82
Castilla - La Mancha	84,1	84,3	84,4	87,1	83,2	81,8	78,2	79,3	79,3	79,9	81,9	81,4	81,2
Cataluña	76,4	77,8	76,5	75,9	76,1	74,2	74	73,5	74,4	74,5	74,1	73,8	72,3
CCAA. Valenciana	80,1	82,1	79,9	84,3	82,5	82,1	83,2	83,6	80,9	80,3	78	76,6	79,8
Extremadura	78,9	80,9	79,8	78,3	80,1	81,8	81,7	80,3	76,9	78	77,9	78	80,4
Galicia	83,8	82,6	84,3	81,8	83,1	81,5	81,1	81,4	82,6	80,7	83,5	80,4	81,4
CCAA Madrid	78,8	81,4	79,6	80,7	79,3	77	77	77,8	77,3	74,5	74,3	72,6	73,5
Murcia	76,9	78,9	76,5	77,3	77,4	78,7	79,3	81,3	78,3	73,4	76,3	77,8	78,3
Navarra	85,4	82,7	80,3	83,8	85,3	86,8	85,2	82,5	82,4	83,3	85,2	83,7	82,2
País Vasco	85,6	86,7	87,1	87,5	87,1	88,2	85,8	84	87,5	84,7	85,4	83,7	85,1
Rioja, La	78,3	82,1	79,6	81,2	81,9	81,4	80,2	81,8	81,5	82,8	84,9	83,7	83,1
Ceuta	59,1	54,9	63,3	60,2	62,6	75,4	73,9	73,3	75,5	79,1	81,2	70,4	64,3
Melilla	57,6	62,2	59,3	58,7	57	52,8	59,3	61,2	73,8	66,9	69,6	69,4	65,5

Fuente: Encuesta Condiciones de Vida del INE

Tabla 18 Hogares (porcentaje) en régimen de Alquiler

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nacional	13,9	13	13,5	13,6	14,2	14,6	14,5	14,9	14,5	15,4	14,9	15,6	17,3
Andalucía	11,4	10,3	9,8	10,4	11,1	10,3	10,1	11,4	9,8	13,2	12	10,9	13,4
Aragón	11,3	12,3	11,4	14,2	12,7	12,5	12,4	14,7	13,7	17,1	15,3	13,3	17,3
Asturias, Principado de	12	12,1	14,7	13,1	14,1	12,9	11,8	11,4	7,7	12,4	9,7	11,1	12,3
Balears, Illes	25,2	25,2	23,8	27,9	29	25,2	22,5	22,7	25,7	27,5	30,9	30,6	28,5
Canarias	18	17,8	19,1	21,9	21,5	20,8	17,8	15,2	16,6	14,7	15	18,6	23,0
Cantabria	8,1	4,9	8,4	9,5	10,8	12,4	10	11,2	9,3	10,9	12,4	14,5	12,7
Castilla y León	7,4	10,2	10,3	9,6	10,4	10	11,4	11,4	12,2	11,7	10,7	8,7	13,4
Castilla - La Mancha	8,3	7,2	9,8	7,6	12,9	13	16	14,4	13,5	11,9	9,2	11,5	13,5
Cataluña	19,5	18	18,5	19,1	19,9	21,8	22	21,8	20,4	19,4	20,4	20,9	24,1
Comunitat Valenciana	13	12,3	11,4	9,4	10,3	11	10,3	11	11,7	13,1	13,6	14,9	14,4
Extremadura	10,7	11,6	10,2	11,8	10,2	8,4	8,7	10,1	13,7	10,5	8,6	8,8	11,5
Galicia	8,3	8,5	7,8	8,5	8,6	9,4	9,2	10,6	10,9	11,8	9,6	11,6	11,9
Madrid, Comunidad de	18,3	15,7	17,4	17,3	17,8	20,1	19,7	19,1	20,3	21,2	21,4	22,9	23,1
Murcia, Región de	12,3	10,3	14,3	13,3	15,2	14	14,6	14	12,4	14,8	12,2	11,5	16,1
Navarra, Comunidad Foral de	11,7	15	15	13,1	12,1	10,5	12,2	14,8	15,1	12,6	10,3	11	13,6
País Vasco	10,7	9	9,6	9,3	8,8	8,4	9,7	11,9	9,3	11,3	10,1	12,3	11,6
Rioja, La	14,7	12,8	13,3	13,1	11,2	10,6	11,7	15,2	15,3	10,5	9,6	10,6	13,1
Ceuta	21,8	17,2	25,6	26,3	20,5	9,5	13,7	16,1	19,5	14,7	16,5	20,2	19,0
Melilla	38,2	32,3	35,3	31,4	33,4	36,8	38,1	38,5	24,7	29,9	26	26,7	28,0

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida y Encuesta Continua de Hogares del INE

Tabla 19 Hogares (porcentaje) en régimen de cesión

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nacional	6,7	6,4	7,0	6,3	6,1	6,1	6,1	5,5	6,3	6,9	7,0	7,1	5,1
Andalucía	10,2	8,0	9,9	9,2	8,8	7,7	7,3	5,7	8,3	8,7	9,3	9,4	6,7
Aragón	8,0	8,1	5,9	6,5	4,7	6,1	7,1	8,5	7,8	6,5	6,2	6,8	4,2
Asturias, Principado de	6,9	9,7	7,4	5,1	5,2	6,5	5,4	3,7	7,5	6,9	8,3	6,3	4,9
Balears, Illes	3,1	8,9	10,1	10,3	8,8	7,5	8,1	6,8	8,4	6,7	4,3	5,0	6,5
Canarias	12,7	11,2	13,3	9,3	10,9	14,1	13,1	13,5	10,1	9,3	7,0	7,9	6,8
Cantabria	9,9	10,8	10,8	4,7	4,7	3,8	6,3	4,6	5,2	7,7	7,1	9,0	5,5
Castilla y León	5,6	6,2	5,4	5,4	5,4	5,9	5,1	4,0	5,7	6,1	6,1	7,3	4,6
Castilla - La Mancha	7,6	8,5	5,7	5,3	3,9	5,2	5,8	6,3	7,1	8,2	8,9	7,1	5,3
Cataluña	4,0	4,2	5,0	5,0	4,0	4,0	4,0	4,6	5,2	6,1	5,5	5,3	3,7
Comunitat Valenciana	6,8	5,6	8,7	6,4	7,2	6,8	6,5	5,4	7,3	6,6	8,4	8,6	5,7
Extremadura	10,4	7,5	10,1	10,0	9,6	9,7	9,6	9,5	9,3	11,6	13,6	13,2	8,2
Galicia	8,0	8,9	7,9	9,7	8,3	9,1	9,8	8,0	6,6	7,5	6,9	8,0	6,7
Madrid, Comunidad de	2,9	2,9	3,0	2,1	3,0	2,9	3,3	3,1	2,4	4,2	4,3	4,6	3,4
Murcia, Región de	10,9	10,8	9,2	9,4	7,4	7,4	6,1	4,6	9,3	11,8	11,5	10,7	5,6
Navarra, Comunidad Foral de	2,9	2,3	4,7	3,0	2,6	2,8	2,6	2,6	2,5	4,2	4,5	5,3	4,1
País Vasco	3,7	4,3	3,3	3,2	4,2	3,4	4,5	4,1	3,2	4,0	4,5	3,9	3,3
Rioja, La	7,0	5,1	7,0	5,7	6,9	8,0	8,1	3,0	3,1	6,7	5,5	5,6	3,9
Ceuta	19,1	27,9	11,0	13,5	16,9	15,1	12,4	10,6	5,1	6,2	2,3	9,4	16,3
Melilla	4,2	5,6	5,4	9,9	9,5	10,3	2,6	0,4	1,5	3,2	4,5	3,9	6,5

Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida y Encuesta Continua de Hogares del INE

Tabla 20. Porcentaje de hogares en régimen de propiedad según la edad del responsable del hogar-

	Propiedad												
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Total	79,5	80,5	79,5	80,1	79,6	79,3	79,4	79,6	79,2	77,7	78,0	77,3	77,1
De 16 a 29 años	47,7	53,6	56,1	58,1	54,9	50,0	46,9	46,4	42,5	38,5	34,2	34,2	28,4
De 30 a 44 años	71,1	72,5	72,7	74,3	73,7	73,8	73,7	72,8	71,1	67,9	68,6	65,3	64,4
De 45 a 64 años	85,9	86,6	83,2	83,8	83,7	83,1	83,5	82,8	82,7	82,4	82,0	81,4	80,9
De 65 y más	86,5	87,4	86,8	87,5	87,3	87,5	87,8	89,8	90,1	89,2	89,8	89,3	90,1

Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. Instituto Nacional de Estadística

Tabla 21. . Porcentaje de hogares en régimen de alquiler según la edad del responsable del hogar

	Alquiler												
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Total	13,9	13	13,5	13,6	14,2	14,6	14,5	14,9	14,5	15,4	14,9	15,6	16,3
De 16 a 29 años	39,3	35,1	28,2	32,2	36,5	37,7	41,6	42,8	43,1	46,4	50,1	48,4	52,8
De 30 a 44 años	19,3	18,8	19,8	18,1	19	19,1	19,1	20,6	20,8	23,3	21,8	24,3	26,2
De 45 a 64 años	9,9	8,8	10,5	11,1	11,3	11,9	11,3	12	12	11,8	12,2	13,1	13,9
De 65 y más años	8,1	7,4	7,4	6,8	7,2	7,4	7,2	6,5	5,7	5,9	5,7	6	5,8

Fuente: Encuesta Condiciones de Vida. Instituto Nacional de Estadística

Tabla 23. Porcentaje de hogares en régimen de propiedad y alquiler por encima y por debajo de 60% del ingreso mediano

	Por debajo del 60 % del		Por encima del 60%	
	Propiedad	Alquiler	Propiedad	Alquiler
2007	68,4	31,6	83,6	16,4
2008	61,2	38,8	84,9	15,1
2009	63,9	36,1	83,6	16,4
2010	64,2	35,8	83,9	16,1
2011	63,7	36,3	83,9	16,1
2012	59,9	40,1	84	16
2013	58,3	41,7	82,6	17,4
2014	60,1	39,9	84,2	15,8
2015	62	38	82,8	17,2

Fuente: Eurostat

Tabla 24. Número de Transacciones de Vivienda 2004-2016. Total Nacional, Cataluña y Barcelona.

Transacciones				
		Total nacional	Cataluña	Barcelona (provincia)
Año 2004	T1	190442	28444	19801
	T2	223895	36432	23937
	T3	201089	32149	20895
	T4	232964	39345	25973
Año 2005	T1	196438	36847	23967
	T2	241398	44386	28812
	T3	216333	37212	22449
	T4	247405	44400	27883
Año 2006	T1	233669	42298	26727
	T2	251649	43948	26889
	T3	221610	34560	19646
	T4	248258	39480	23565
Año 2007	T1	230755	34393	21651
	T2	227562	31693	18738
	T3	186504	22039	12317
	T4	192050	23317	13650
Año 2008	T1	159088	18138	10746
	T2	157008	16665	9826
	T3	122949	12648	7634
	T4	125419	13470	8223
Año 2009	T1	104703	12196	7657
	T2	119938	13961	8767
	T3	107534	12438	7670
	T4	131544	16997	10714
Año 2010	T1	107079	13601	8883

	T2	153164	20065	13276
	T3	80550	9682	6383
	T4	150494	20983	14333
Año 2011	T1	74455	8923	5462
	T2	90756	11705	7401
	T3	76534	10289	6388
	T4	107373	13988	8590
Año 2012	T1	69420	9745	6280
	T2	84289	11675	7437
	T3	75313	10579	6251
	T4	134601	17323	10861
Año 2013	T1	54835	8128	4948
	T2	81472	12580	7675
	T3	70604	10964	6916
	T4	93657	12868	8052
Año 2014	T1	81516	11837	7970
	T2	91769	14059	9247
	T3	80388	11898	7790
	T4	111948	17154	11389
Año 2015	T1	85605	12917	9003
	T2	107043	16387	11046
	T3	94035	14334	9614
	T4	115030	17470	11679
Año 2016	T1	103592	16300	11468
	T2	123438	20440	14158
	T3	104143	17289	11873
	T4 (*)	126516	21141	14319
Fuente: Ministerio de Fomento				

Tabla 25. Estimación de la cantidad de viviendas

DIC 1971	11058989
DIC 1972	11383294
DIC 1973	11714680
DIC 1974	12215186
DIC 1975	12739307
DIC 1976	13135715
DIC 1977	13446330
DIC 1978	13783939
DIC 1979	14151192
DIC 1980	14496979
DIC 1981	14860272
DIC 1982	15125574
DIC 1983	15367731
DIC 1984	15598916

DIC 1985	15808517
DIC 1986	15996196
DIC 1987	16188471
DIC 1988	16386778
DIC 1989	16660932
DIC 1990	16981114
DIC 1991	17336208
DIC 1992	17596571
DIC 1993	17827188
DIC 1994	18110360
DIC 1995	18351515
DIC 1996	18683320
DIC 1997	19057893
DIC 1998	19401745
DIC 1999	19836527
DIC 2000	20376329
DIC 2001	21015717
DIC 2002	21460006
DIC 2003	21903316
DIC 2004	22379684
DIC 2005	22881650
DIC 2006	23457875
DIC 2007	24027277
DIC 2008	24590645
DIC 2009	24937572
DIC 2010	25130992
DIC 2011	25228563
DIC 2012	25276303
DIC 2013	25256840
DIC 2014	25220997
DIC 2015	25180521
Fuente: Banco de España	

Tabla 26. Número de contratos de vivienda en alquiler 2001-2015. Cataluña y Barcelona

	Contratos Catalunya	Contratos Barcelona
2001	37.440	19822
2002	36.072	18035
2003	41.149	20376
2004	47.574	22633
2005	52.941	23982
2006	56812	23975
2007	62.671	24162
2008	80126	27414
2009	97818	32177
2010	116188	36873
2011	127813	38156
2012	138621	41047
2013	150200	44819
2014	149733	44411
2015	141767	40623

Fuente: Institutd'Estadística de Catalunya (INDESCAT)

Tabla 22 Porcentaje de hogares en régimen de cesión según la edad del responsable del hogar

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Total	6,7	6,4	7	6,3	6,1	6,1	6,1	5,5	6,3	6,9	7	7,1	6,5
De 16 a 29 años	13	11,2	15,6	9,7	8,7	12,3	11,5	10,8	14,4	15,1	15,7	17,4	18,7
De 30 a 44 años	9,6	8,7	7,5	7,6	7,3	7,1	7,1	6,6	8	8,8	9,6	10,4	9,5
De 45 a 64 años	4,1	4,6	6,3	5,1	5,1	5	5,1	5,1	5,3	5,8	5,8	5,5	5,2
De 65 y más años	5,4	5,2	5,8	5,6	5,5	5,1	5	3,7	4,1	4,9	4,5	4,7	4,1

Fuente: Encuesta Condiciones de Vida. Instituto Nacional de Estadística

Tabla 7 Presupuestos Generales (consolidados) del Estado destinados a vivienda

Programas de gasto (capítulos 1 a 8)					
Años	Dirección y Servicios Generales de Vivienda	Promoción, admón. y ayudas para rehabilit. y acceso a vivienda	Ordenación y fomento de la edificación	Urbanismo y política del suelo	Total
1996		650	25		675
1997		654	25		679
1998		656	28		684
1999		647	30		677
2000		624	35		658
2001		615	47		661
2002		598	60		657
2003		594	60		653
2004	1	608	54		663
2005	10	805	62		878
2006	18	991	69	2	1.079
2007	19	1149	78	2	1.248
2008	24	1272	80	2	1.378
2009	20	1512	81	2	1.616
2010	20	1393	83	2	1.498
2011		1126	72	2	1.200
2012		781	38	1	820
2013		738	26	1	766
2014		773	26	1	800
2015		556	30	1	587

2016		553	33	1	587
Unidad: millones de euros.					
Fuente: Secretaría de Estado de Presupuestos y Gastos					

Tabla 8 Presupuestos de las Comunidades Autónomas (datos consolidados) destinados a vivienda

AÑO	Capítulo 1	Capítulo 2	Capítulo 3	Capítulo 4	Capítulo 5	Capítulo 6	Capítulo 7	Capítulo 8	Capítulo 9	TOTAL
2002	112.768.016	53143767,3	2.392.438	36.757.139		694320120,2	888.991.517	33.831.903	6	1822204906
2003	120.293.757	56066261,61	2.062.201	52.209.591		700775032,7	906.266.632	34.847.840	6	1872521322
2004	130.820.790	66704966,59	2.289.623	49.541.074		719179357,2	1.000.467.301	40.464.317		2009467429
2005	144.022.558	77082958,07	2.132.535	68.679.106		805428529,9	1.171.783.880	41.555.429	12.020	2310697016
2006	158.559.192	92754352,12	10.072.939	123.064.258		843457560,7	1.350.189.673	37.999.298		2616097272
2007	167.377.782	97237995,78	8.084.349	163.147.806		919337469,7	1.442.869.435	37.305.002	12.000.000	2847359839
2008	171.165.245	118599937,7	4.897.605	216.485.701		894431144,5	1.597.950.265	55.178.850		3058708748
2009	202.479.707	132679554,4	2.899.333	237.570.290		810160871,5	1.607.184.452	89.603.585		3082577794
2010	201.590.461	113013914,6	8.250.333	284.123.533		611278136,8	1.424.185.626	80.068.179		2722510184
2011	167.672.644	97338233,53	7.874.428	254.162.537		414563683,9	1.016.336.364	40.605.945		1998553835
2012	172.037.908	98022759,43	7.369.380	204.138.464		345179718,6	641.708.050	39.390.731		1507847010
2013	150.360.806	87305811,45	6.545.032	189.426.628		254052921,3	494.195.582	34.899.731		1216786512
2014	147.073.722	83630720,8	19.218.191	218.238.589		211390336,2	430.188.137	28.759.001	107.439.220	1245937917
2015	136.090.417	79354828,74	18.216.534	270.520.815	30.000	214982955,3	431.721.458	26.167.080	133.150.033	1310234120
2016	140.973.859	72018369,58	11.234.183	291.231.778		227164869,1	546.928.425	144.856.478	132.500.000	1566907962
Euros										
Fuente:Secretaría General de Financiación Autonómica y Local										

Tabla 9 IRPF. Cuotas. Deducciones y ajustes Generales. Vivienda (Gasto Fiscal Vivienda)

	Parte Estatal	Parte Autonómica	Total
1980	229.899		229.899
1981	267.378		267.378
1982	299.599		299.599
1983	277.320		277.320
1984	308.971		308.971
1985	365.380		365.380
1986	440.261		440.261
1987	558.242		558.242
1988	524.208		524.208
1989	605.066		605.066
1990	668.897		668.897
1991	771.902		771.902
1992	961.371		961.371
1993	1.108.822		1.108.822
1994	1.304.216		1.304.216
1995	1.423.566		1.423.566
1996	1.594.367		1.594.367
1997	1.813.822		1.813.822
1998	2.053.015		2.053.015
1999	3.488.609		3.488.608
2000	3.887.316		3.887.316
2001	4.402.416		4.402.416
2002	3.148.571	1.550.830	4.699.401
2003	3.334.465	1.642.390	4.976.856

2004	3.519.681	1.733.620	5.253.301
2005	3.816.261	1.879.699	5.695.960
2006	4.228.041	2.082.518	6.310.559
2007	3.476.324	1.741.270	5.217.594
2008	3.611.486	1.806.651	5.602.469
2009	3.361.168	1.679.230	5.282.230
2010	2.217.849	2.236.298	4.750.986
2011	2.099.277	2.145.279	4.597.631
2012	2.001.402	2.043.517	4.415.142
2013	1.701.493	1.737.738	3.801.701
2014	1.566.592	1.599.361	3.544.857
Unidad: Miles de euros			
Fuente: BADESPE, Instituto de Estudios Fiscales, Agencia Estatal de la Administración Tributaria			

Tabla 10. Producto Interior Bruto

Años	Producto Interior Bruto a Precio de Mercado
1995	459.337
1996	487.992
1997	518.049
1998	554.042
1999	594.316
2000	646.250
2001	699.528
2002	749.288
2003	803.472
2004	861.420
2005	930.566
2006	1.007.974
2007	1.080.807
2008	1.116.207
2009	1.079.034
2010	1.080.913
2011	1.070.413
2012	1.039.758
2013	1.025.634
2014	1.037.025
(P)	
2015	1.075.639
(A)	
Fuente: Contabilidad Nacional de España. Base 2010. Instituto Nacional de Estadística	

Tabla 11. Indicadores del Régimen de Beneficio. Precio suelo, precio vivienda e índice de precios de la construcción

		Precio suelo	Precio m2 vivienda libre.	Precio m2 vivienda segunda mano. Fotocasa	Índices de costes sector de la construcción.
2005	T1	258,6	1.685,4	2.438,7	88,3
	T2	254,5	1.752,8	2.501,0	88,6
	T3	263,9	1.781,5	2.575,7	89,0
	T4	267,3	1.824,3	2.656,0	89,6
2006	T1	257,4	1.887,6	2.715,0	93,0
	T2	258,4	1.942,3	2.765,3	95,3
	T3	273,7	1.956,7	2.842,3	96,2
	T4	284,6	1.990,5	2.873,0	95,8
2007	T1	271,8	2.024,2	2.920,7	99,4
	T2	280,6	2.054,5	2.945,0	100,7
	T3	285,0	2.061,2	2.911,3	101,0
	T4	277,0	2.085,5	2.867,3	99,6
2008	T1	250,9	2.101,4	2.798,7	104,3
	T2	258,8	2.095,7	2.731,0	106,5
	T3	257,1	2.068,7	2.677,0	107,9
	T4	248,0	2.018,5	2.629,0	103,3
2009	T1	238,8	1.958,1	2.517,3	99,3
	T2	247,6	1.920,9	2.435,7	98,7
	T3	237,7	1.896,8	2.384,7	99,2
	T4	232,0	1.892,3	2.357,7	98,9
2010	T1	204,7	1.865,7	2.359,0	99,0

	T2	210,7	1.848,9	2.331,0	100,5
	T3	190,8	1.832,0	2.299,0	100,7
	T4	227,7	1.825,5	2.273,7	100,9
2011	T1	212,4	1.777,6	2.241,7	103,8
	T2	213,9	1.752,1	2.199,3	104,1
	T3	169,6	1.729,3	2.163,7	103,8
	T4	182,5	1.701,8	2.123,7	103,7
2012	T1	177,6	1.649,3	2.078,7	105,2
	T2	195,5	1.606,4	2.019,7	104,8
	T3	168,4	1.565,6	1.956,3	103,6
	T4	187,4	1.531,2	1.907,7	103,6
2013	T1	157,2	1.516,4	1.866,0	104,1
	T2	161,5	1.502,8	1.788,0	103,4
	T3	147,5	1.495,3	1.767,3	103,6
	T4	147,9	1.466,9	1.736,0	103,6
2014	T1	141,5	1.459,4	1.724,0	103,6
	T2	146,4	1.459,3	1.688,3	103,7
	T3	142,6	1.455,8	1.648,0	103,9
	T4	155,6	1.463,1	1.634,0	102,8
2015	T1	149,9	1.457,9	1.624,7	102,8
	T2	153,3	1.476,8	1.635,3	103,3
	T3	156,4	1.476,0	1.645,0	102,9
	T4	151,9	1.490,1	1.632,3	101,1
2016	T1	157,7	1492,4	1627,0	100,3
	T2	163,4	1506,4	1617,7	102,0
	T3	150,9	1499,7	1620,7	101,4
	T4	171,7	1512,0	1617,0	101,8
Fuente: Ministerio de Fomento y Banco de España					

Tabla 12 Visados por dirección obra nueva, ampliación y reforma. Total nacional

		Sector privado			Administraciones públicas	Total	Total Sector privado	Otros
		Personas Físicas	Sociedades Mercantiles	Cooperativas				
2016	Mar	3.505	4.451	408	17	8.410	8.393	29
	Feb	3.582	4.206	108	8	7.950	7.942	46
	Ene	2.892	3.463	331	5	6.746	6.741	55
2015	Dic	3.495	3.240	203	77	7.064	6.987	49
	Nov	3.530	2.889	502	64	7.092	7.028	107
	Oct	3.291	2.436	191	12	5.977	5.965	47
	Sep	3.888	2.710	221	53	6.912	6.859	40
	Ago	2.024	1.987	129	20	4.229	4.209	69
	Jul	3.988	3.406	500	104	8.041	7.937	43
	Jun	3.723	2.863	408	49	7.068	7.019	25
	May	3.524	2.588	171	49	6.477	6.428	145
	Abr	3.430	2.388	633	45	6.703	6.658	207
	Mar	3.304	1.830	282	16	5.466	5.450	34
	Feb	2.703	2.823	293	132	6.122	5.990	171
	Ene	2.909	2.202	204	51	5.391	5.340	25
	2014	Dic	2.135	1.134	249	5	3.543	3.538
Nov		2.505	1.251	112	23	4.046	4.023	155
Oct		2.954	2.393	144	33	5.595	5.562	71
Sep		2.759	1.764	191	17	4.813	4.796	82
Ago		1.869	1.305	197	12	3.401	3.389	18
Jul		3.730	2.819	347	176	7.140	6.964	68
Jun		2.901	1.790	127	26	5.229	5.203	385
May	3.021	2.072	198	54	5.473	5.419	128	

	Abr	2.814	1.900	108	85	5.030	4.945	123
	Mar	2.875	2.271	251	45	5.619	5.574	177
	Feb	2.672	1.765	87	14	4.591	4.577	53
	Ene	2.611	1.462	186	18	4.296	4.278	19
2013	Dic	2.304	1.916	268	13	4.522	4.509	21
	Nov	2.621	1.551	143	32	4.385	4.353	38
	Oct	3.238	1.616	123	69	5.219	5.150	173
	Sep	2.686	1.168	167	96	4.151	4.055	34
	Ago	1.901	1.016	1	16	3.021	3.005	87
	Jul	3.613	2.331	265	166	6.525	6.359	150
	Jun	3.146	1.707	268	21	5.171	5.150	29
	May	3.172	1.376	112	18	4.996	4.978	318
	Abr	3.069	1.525	138	22	4.840	4.818	86
	Mar	3.041	1.594	72	34	4.758	4.724	17
	Feb	2.847	2.546	524	53	6.176	6.123	206
	Ene	2.656	1.954	308	17	4.976	4.959	41
2012	Dic	2.315	1.714	27	4	4.157	4.153	97
	Nov	2.897	1.875	284	20	5.098	5.078	22
	Oct	3.119	2.026	179	17	5.365	5.348	24
	Sep	2.842	1.907	127	93	5.075	4.982	106
	Ago	2.437	1.560	69	59	4.146	4.087	21
	Jul	3.684	2.163	540	31	6.607	6.576	189
	Jun	3.626	1.943	79	62	5.962	5.900	252
	May	3.761	2.398	231	30	6.474	6.444	54
	Abr	2.987	1.970	448	6	5.793	5.787	382
	Mar	3.704	3.017	534	24	7.321	7.297	42
	Feb	3.472	2.624	348	158	6.864	6.706	262
	Ene	3.093	3.255	278	21	6.794	6.773	147
2011	Dic	3.554	3.302	282	95	7.460	7.365	227

	Nov	3.723	2.634	642	36	7.120	7.084	85
	Oct	3.652	3.453	778	245	8.204	7.959	76
	Sep	3.914	4.855	355	63	10.521	10.458	1.334
	Ago	2.693	2.609	551	95	6.085	5.990	137
	Jul	4.824	4.647	371	455	10.517	10.062	220
	Jun	5.298	5.037	720	463	11.874	11.411	356
	May	4.791	4.227	507	81	9.738	9.657	132
	Abr	4.331	3.140	503	113	8.612	8.499	525
	Mar	4.931	3.551	757	575	10.153	9.578	339
	Feb	4.469	5.042	921	166	10.764	10.598	166
	Ene	3.341	4.608	654	26	8.818	8.792	189
2010	Dic	4.216	5.562	368	105	10.350	10.245	99
	Nov	4.498	4.340	1.223	66	10.396	10.330	269
	Oct	3.822	4.075	187	96	8.449	8.353	269
	Sep	4.686	4.308	822	378	10.522	10.144	328
	Ago	3.176	2.887	606	165	7.048	6.883	214
	Jul	5.940	4.825	818	384	12.051	11.667	84
	Jun	5.989	6.374	827	219	13.673	13.454	264
	May	5.379	5.464	563	138	11.857	11.719	313
	Abr	5.082	4.904	853	312	11.254	10.942	103
	Mar	5.311	6.639	685	161	13.136	12.975	340
	Feb	4.279	5.330	264	371	10.380	10.009	136
Ene	3.314	4.340	418	233	8.427	8.194	122	
2009	Dic	4.489	4.688	915	250	11.046	10.796	704
	Nov	4.874	6.261	731	383	12.488	12.105	239
	Oct	5.506	6.083	358	135	12.793	12.658	711
	Sep	4.819	4.658	794	398	11.134	10.736	465
	Ago	3.314	3.182	217	63	6.975	6.912	199
	Jul	5.778	6.692	1.144	625	14.829	14.204	590

	Jun	4.410	5.669	837	547	12.178	11.631	715
	May	4.403	6.347	577	636	12.691	12.055	728
	Abr	4.375	6.646	828	1.007	13.292	12.285	436
	Mar	5.045	6.548	1.324	507	14.228	13.721	804
	Feb	4.481	6.929	694	280	13.022	12.742	638
	Ene	3.829	6.820	536	267	11.964	11.697	512
2008	Dic	4.428	11.370	2.292	814	19.817	19.003	913
	Nov	5.238	10.749	1.164	428	18.311	17.883	732
	Oct	6.061	11.175	1.704	337	20.014	19.677	737
	Sep	5.522	12.125	548	239	19.111	18.872	677
	Ago	3.662	6.924	1.004	310	12.733	12.423	833
	Jul	6.717	17.131	1.215	496	26.336	25.840	777
	Jun	6.226	16.213	1.350	574	24.825	24.251	462
	May	6.536	17.954	534	641	26.346	25.705	681
	Abr	7.755	25.501	971	697	36.458	35.761	1.534
	Mar	6.289	21.899	1.393	384	30.513	30.129	548
	Feb	6.698	23.980	978	360	32.889	32.529	873
	Ene	6.510	24.181	811	90	32.198	32.108	606
2007	Dic	5.861	27.172	857	961	35.553	34.592	702
	Nov	7.568	37.404	925	777	47.404	46.627	730
	Oct	8.350	39.584	887	1.270	50.723	49.453	632
	Sep	7.720	36.893	920	965	47.099	46.134	601
	Ago	6.241	29.094	325	216	36.436	36.220	560
	Jul	8.849	46.064	923	996	58.034	57.038	1.202
	Jun	8.883	49.906	1.079	701	61.750	61.049	1.181
	May	8.861	51.830	611	944	63.058	62.114	812
	Abr	7.895	51.879	1.069	532	62.129	61.597	754
	Mar	13.424	85.479	1.179	852	102.330	101.478	1.396
	Feb	8.590	51.567	654	344	62.333	61.989	1.178

	Ene	8.428	51.187	1.036	457	62.002	61.545	894
2006	Dic	7.277	48.118	626	813	58.088	57.275	1.254
	Nov	9.007	53.690	980	628	65.225	64.597	920
	Oct	9.485	61.316	933	707	73.482	72.775	1.041
	Sep	14.973	111.053	2.226	917	130.630	129.713	1.461
	Ago	7.836	47.668	1.598	351	57.951	57.600	498
	Jul	11.822	75.510	1.858	328	90.489	90.161	971
	Jun	11.081	69.665	604	409	82.512	82.103	753
	May	11.627	64.528	1.938	514	80.307	79.793	1.700
	Abr	8.865	47.651	663	619	58.652	58.033	854
	Mar	11.523	66.324	1.104	1.520	81.972	80.452	1.501
	Feb	10.571	53.782	1.903	750	68.143	67.393	1.137
	Ene	10.071	51.313	815	905	64.117	63.212	1.013
2005	Dic	10.823	55.384	877	761	68.638	67.877	793
	Nov	10.423	55.815	1.794	595	70.766	70.171	2.139
	Oct	10.729	49.000	1.308	436	62.099	61.663	626
	Sep	10.097	56.459	871	582	68.373	67.791	364
	Ago	6.398	36.720	654	376	44.464	44.088	316
	Jul	12.305	61.340	2.082	1.391	77.974	76.583	856
	Jun	11.114	56.493	1.007	1.366	71.347	69.981	1.367
	May	11.286	56.786	1.235	1.089	71.441	70.352	1.045
	Abr	10.958	55.175	1.117	910	69.025	68.115	865
	Mar	10.507	54.040	2.444	627	67.934	67.307	316
	Feb	10.413	49.939	1.212	324	62.760	62.436	872
	Ene	8.181	41.041	478	598	51.436	50.838	1.138
2004	Dic	9.386	46.877	1.485	974	59.241	58.267	519
	Nov	10.243	51.525	1.201	678	64.584	63.906	937
	Oct	10.023	46.312	771	384	58.533	58.149	1.043
	Sep	9.195	45.031	1.023	462	56.304	55.842	593

	Ago	6.540	34.928	745	305	42.966	42.661	448
	Jul	13.534	67.809	2.799	1.387	86.651	85.264	1.122
	Jun	12.408	53.533	2.218	758	70.402	69.644	1.485
	May	11.044	53.072	1.475	335	66.881	66.546	955
	Abr	10.553	45.029	1.474	785	58.570	57.785	729
	Mar	10.884	54.897	1.562	902	69.593	68.691	1.348
	Feb	9.880	46.102	1.069	590	58.207	57.617	566
	Ene	8.271	37.588	1.242	385	47.726	47.341	240
2003	Dic	9.498	47.393	1.800	883	60.315	59.432	741
	Nov	9.604	45.285	1.171	697	57.444	56.747	687
	Oct	9.942	49.565	2.659	1.220	64.051	62.831	665
	Sep	9.413	38.704	1.477	1.039	51.774	50.735	1.141
	Ago	6.920	24.264	289	455	33.179	32.724	1.251
	Jul	13.043	60.863	2.145	1.269	78.000	76.731	680
	Jun	10.111	46.327	1.638	928	59.468	58.540	464
	May	11.040	48.141	1.552	1.033	62.508	61.475	742
	Abr	10.167	45.375	1.856	651	58.873	58.222	824
	Mar	10.444	45.782	1.884	754	59.527	58.773	663
	Feb	9.512	41.327	1.097	1.243	54.115	52.872	936
Ene	8.837	39.627	1.269	728	50.952	50.224	491	
2002	Dic	8.097	35.453	628	985	46.618	45.633	1.455
	Nov	8.571	36.262	833	622	47.120	46.498	832
	Oct	8.945	40.918	1.245	988	52.848	51.860	752
	Sep	7.693	34.577	1.804	657	45.520	44.863	789
	Ago	5.824	27.158	1.770	414	35.658	35.244	492
	Jul	10.143	48.263	950	954	60.963	60.009	653
	Jun	9.693	37.967	918	1.306	50.135	48.829	251
	May	8.388	40.807	1.036	734	51.333	50.599	368
Abr	9.291	37.338	760	1.153	49.147	47.994	605	

	Mar	9.233	31.696	1.595	1.089	43.869	42.780	256
	Feb	8.708	36.556	1.456	1.138	48.187	47.049	329
	Ene	8.808	32.626	1.373	647	44.147	43.500	693
2001	Dic	7.836	32.114	1.128	715	42.503	41.788	710
	Nov	9.148	37.623	1.692	1.213	50.140	48.927	464
	Oct	10.269	34.671	1.408	1.123	48.195	47.072	724
	Sep	6.909	29.911	1.203	296	39.088	38.792	769
	Ago	6.711	26.194	442	1.285	35.683	34.398	1.051
	Jul	12.080	44.129	1.989	598	59.425	58.827	629
	Jun	9.599	37.857	2.208	1.050	51.216	50.166	502
	May	10.104	37.352	767	519	49.272	48.753	530
	Abr	8.888	30.244	1.511	382	41.627	41.245	602
	Mar	10.314	39.821	1.216	1.222	52.834	51.612	261
	Feb	9.233	35.654	864	352	47.032	46.680	929
	Ene	9.376	32.935	1.310	327	44.157	43.830	209
	2000	Dic	8.541	30.020	501	392	40.491	40.099
Nov		10.646	37.259	1.118	609	49.798	49.189	166
Oct		9.431	30.894	653	911	42.395	41.484	506
Sep		7.872	30.640	744	253	39.782	39.529	273
Ago		6.994	25.805	1.027	542	34.521	33.979	153
Jul		10.901	43.739	862	498	56.628	56.130	628
Jun		10.809	37.111	760	387	49.364	48.977	297
May		12.635	53.123	610	446	67.332	66.886	518
Abr		10.040	45.220	1.079	417	57.278	56.861	522
Mar		12.761	44.102	1.077	751	59.258	58.507	567
Feb		12.223	40.654	477	547	54.378	53.831	477
Ene	8.879	31.837	1.838	460	43.595	43.135	581	
1999	Dic	9.864	34.223	927	573	45.795	45.222	208
	Nov	10.329	39.092	859	768	51.629	50.861	581

	Oct	9.417	32.529	1.650	576	44.545	43.969	373
	Sep	8.791	31.750	1.496	434	43.036	42.602	565
	Ago	7.075	22.407	567	568	31.009	30.441	392
	Jul	12.733	44.050	1.789	785	59.928	59.143	571
	Jun	11.402	39.082	1.189	416	52.877	52.461	788
	May	10.745	40.478	1.642	694	54.042	53.348	483
	Abr	10.267	33.547	818	587	45.772	45.185	553
	Mar	10.880	37.262	1.230	1.258	51.234	49.976	604
	Feb	9.074	32.366	1.113	275	43.229	42.954	401
	Ene	7.822	25.837	657	405	35.164	34.759	443
1998	Dic	8.939	29.955	631	642	40.547	39.905	380
	Nov	8.881	30.563	1.294	483	41.754	41.271	533
	Oct	9.441	31.232	833	419	42.615	42.196	690
	Sep	7.529	26.783	1.459	684	36.687	36.003	232
	Ago	5.626	19.903	444	430	26.540	26.110	137
	Jul	11.180	39.402	1.861	501	53.630	53.129	686
	Jun	9.144	30.466	1.352	605	43.308	42.703	1.741
	May	8.946	28.329	841	553	39.204	38.651	535
	Abr	8.155	27.398	2.335	759	39.215	38.456	568
	Mar	8.725	26.365	1.441	487	37.618	37.131	600
	Feb	7.108	24.676	1.258	228	33.547	33.319	277
Ene	6.658	20.144	981	325	28.434	28.109	326	
1997	Dic	7.267	26.903	1.647	794	36.835	36.041	224
	Nov	6.971	24.090	2.013	2.432	35.915	33.483	409
	Oct	8.974	28.876	1.166	990	40.525	39.535	519
	Sep	7.576	18.168	1.075	1.119	28.457	27.338	519
	Ago	4.858	12.713	1.039	356	19.356	19.000	390
	Jul	10.073	27.442	1.355	658	39.822	39.164	294
	Jun	8.216	21.973	920	899	32.601	31.702	593

	May	6.986	18.203	672	495	26.599	26.104	243
	Abr	8.199	19.800	1.191	471	30.005	29.534	344
	Mar	6.480	17.251	1.077	492	25.594	25.102	294
	Feb	6.090	19.033	1.691	634	27.731	27.097	283
	Ene	6.136	17.070	1.056	362	24.819	24.457	195
1996	Dic	5.967	15.338	1.544	1.014	24.027	23.013	164
	Nov	6.259	18.040	1.545	269	26.342	26.073	229
	Oct	7.165	18.988	1.173	429	27.971	27.542	216
	Sep	6.190	14.395	1.363	378	22.414	22.036	88
	Ago	4.963	11.067	1.074	229	17.378	17.149	45
	Jul	8.228	23.027	1.613	1.452	34.508	33.056	188
	Jun	6.604	15.293	1.243	172	24.089	23.917	777
	May	7.768	16.183	1.752	701	26.643	25.942	239
	Abr	7.522	16.942	1.586	614	26.819	26.205	155
	Mar	6.894	16.556	1.605	745	25.971	25.226	171
	Feb	6.633	16.644	1.311	616	25.304	24.688	100
	Ene	6.635	16.344	1.701	340	25.096	24.756	76
1995	Dic	6.003	11.523	486	1.310	19.599	18.289	277
	Nov	7.127	15.965	2.329	522	26.080	25.558	137
	Oct	6.598	18.941	2.120	1.311	29.274	27.963	304
	Sep	5.768	13.695	2.275	1.819	23.835	22.016	278
	Ago	4.728	10.262	1.595	185	16.909	16.724	139
	Jul	7.800	19.767	3.126	1.675	32.674	30.999	306
	Jun	8.287	18.047	3.410	820	30.805	29.985	241
	May	7.907	21.310	3.087	1.371	34.099	32.728	424
	Abr	7.245	16.351	1.818	1.965	27.803	25.838	424
	Mar	9.565	21.553	3.721	1.114	36.587	35.473	634
	Feb	7.445	16.665	2.271	448	27.009	26.561	180
	Ene	6.873	15.567	1.934	977	25.587	24.610	236

1994	Dic	7.708	14.002	2.481	907	25.265	24.358	167
	Nov	8.347	18.240	1.730	1.252	29.757	28.505	188
	Oct	7.435	15.759	1.327	1.582	26.300	24.718	197
	Sep	6.997	15.146	1.343	561	24.360	23.799	313
	Ago	5.140	10.897	1.422	86	17.715	17.629	170
	Jul	8.952	18.182	1.854	1.289	30.544	29.255	267
	Jun	8.933	16.061	1.661	1.120	28.036	26.916	261
	May	8.311	14.526	1.482	1.299	26.024	24.725	406
	Abr	7.859	13.651	1.022	425	23.032	22.607	75
	Mar	8.144	14.523	1.193	567	24.824	24.257	397
	Feb	6.395	12.652	1.314	1.239	21.928	20.689	328
Ene	5.639	8.620	607	1.405	16.502	15.097	231	
1993	Dic	5.892	10.354	1.103	959	18.665	17.706	357
	Nov	6.501	11.911	1.309	917	20.930	20.013	292
	Oct	5.479	10.279	1.183	632	17.752	17.120	179
	Sep	5.933	8.597	1.096	439	16.341	15.902	276
	Ago	4.166	7.031	751	480	12.516	12.036	88
	Jul	8.196	15.190	1.617	771	25.903	25.132	129
	Jun	7.553	12.255	4.684	692	25.358	24.666	174
	May	6.348	10.733	1.137	695	19.100	18.405	187
	Abr	6.292	8.945	1.855	760	17.968	17.208	116
	Mar	7.431	12.298	1.182	768	22.165	21.397	486
	Feb	7.731	11.978	1.329	441	21.925	21.484	446
Ene	5.789	8.695	1.038	539	16.241	15.702	180	
1992	Dic	6.394	8.825	1.889	569	17.865	17.296	188
	Nov	6.664	10.068	1.295	304	18.780	18.476	449
	Oct	6.487	9.245	731	670	17.343	16.673	210
	Sep	6.034	9.728	834	563	17.334	16.771	175
	Ago	3.734	5.011	1.158	192	10.238	10.046	143

	Jul	10.146	15.521	1.741	792	29.091	28.299	891
	Jun	7.864	13.436	2.526	482	24.722	24.240	414
	May	7.553	12.656	1.415	423	22.656	22.233	609
	Abr	7.682	11.915	1.053	376	21.442	21.066	416
	Mar	7.751	12.217	1.063	1.241	22.670	21.429	398
	Feb	7.899	10.950	717	535	20.768	20.233	667
	Ene	6.250	8.937	893	411	17.072	16.661	581
1991	Dic	7.918	12.285	514	402	21.491	21.089	372
	Nov	6.861	12.062	1.565	477	21.545	21.068	580

Fuente: Ministerio de Fomento

Tabla 13 Régimen de tenencia de viviendas. Censos 1970-2011

	Censos de viviendas. Total	Censos de viviendas. principales	Censos de viviendas. secundarias	Censos de viviendas. desocupadas y otras	Porcentaje de viviendas principales en propiedad	Porcentaje de viviendas principales en alquiler	Porcentaje de viviendas principales en cesión y otras formas
1970	10658882	8505251	796185	1357446	63,4	30,1	6,5
1981	14726134	10431327	1898602	2396205	73,1	20,8	6,1
1991	17206363	11736376	2923615	2546372	78,3	15,2	6,5
2001	20946554	14187169	3652963	3106422	82,2	11,4	6,5
2011	25208623	18083692	3681565	3443365	78,9	13,5	7,6

Fuente: INE y Banco de España

Tabla 14. Número de viviendas libres iniciadas.

	Total nacional
1991	161.066
1992	160.958
1993	143.158
1994	179.572
1995	234.583
1996	224.252
1997	258.337
1998	351.377
1999	453.114
2000	487.810
2001	475.059
2002	499.046
2003	550.465
2004	621.257
2005	635.608
2006	664.923

2007	532.117
2008	237.959
2009	80.230
2010	63.090
2011	51.956
2012	34.580
2013	29.232
2014	32.120
2015	45.259
Fuente: Ministerio de Fomento	

Tabla 15. Número de calificaciones provisionales vivienda protegida según régimen de uso. Planes estatales y planes autonómicos. 2005-2015

	Total	Propiedad	Alquiler	Autopromoción
2015	5.306	5.000	261	45
2014	5.898	5.325	486	87
2013	6.489	5.864	499	126
2012	17.155	13.959	3.019	177
2011	34.282	24.081	9.851	350
2010	60.526	49.799	7.397	3.330

2009	79.056	62.655	15.280	1.121
2008	90.531	71.272	16.309	2.950
2007	85.233	63.168	19.368	2.697
2006	97.617	77.674	18.648	1.295
2005	81.855	62.434	18.226	1.195
Fuente: Ministerio de Fomento				

Tabla 16. Número de calificaciones provisionales vivienda protegida según régimen de uso. CCAA. 2016

	Compra	Alquiler sin opción a compra	Alquiler con opción a compra	Otra forma de tenencia	Total
España	5440	254	214	879	6.787
Andalucía	366	8	0	0	374
Aragón	57	0	0	0	57
Asturias (Principado de)	83	0	0	0	83
Balears (Illes)	114	0	0	0	114
Canarias	72	0	0	0	72
Cantabria	102	0	0	0	102
Castilla y León	118	7	0	0	125
Castilla-La Mancha	212	0	0	0	212
Cataluña	0	0	0	879	879
Comunitat Valenciana	352	0	0	0	352
Extremadura	85	23	0	0	108
Galicia	4	0	0	0	4
Madrid (Comunidad de)	2432	6	214	0	2.652
Murcia (Región de)	104	0	0	0	104
Navarra (Comunidad Foral de)	214	0	0	0	214
País Vasco	774	210	0	0	984
Rioja (La)	54	0	0	0	54
Ceuta	0	0	0	0	0
Melilla	0	0	0	0	0
Fuente Ministerio de Fomento					

Tabla 17. Hogares (porcentaje) en régimen de propiedad (2004-2016)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nacional	79,5	80,5	79,5	80,1	79,6	79,3	79,4	79,6	79,2	77,7	78	77,3	77,5
Andalucía	78,4	81,7	80,2	80,3	80,1	82	82,7	82,9	81,9	78,1	78,7	79,6	79,9
Aragón	80,6	79,7	82,7	79,4	82,7	81,3	80,5	76,8	78,6	76,4	78,4	79,9	78,5
Asturias,	81,1	78,2	78	81,8	80,7	80,7	82,9	84,9	84,7	80,7	82	82,6	82,8
Illes Balears	71,6	65,9	66,1	61,9	62,1	67,3	69,4	70,4	65,9	65,8	64,8	64,4	65
Canarias	69,3	70,9	67,6	68,7	67,7	65,1	69,1	71,3	73,3	76,1	78	73,5	70,2
Cantabria	82,1	84,3	80,8	85,7	84,5	83,8	83,7	84,1	85,6	81,5	80,5	76,5	81,8
Castilla y León	86,9	83,6	84,2	85,1	84,2	84,1	83,5	84,6	82,1	82,1	83,3	84	82
Castilla - La Mancha	84,1	84,3	84,4	87,1	83,2	81,8	78,2	79,3	79,3	79,9	81,9	81,4	81,2
Cataluña	76,4	77,8	76,5	75,9	76,1	74,2	74	73,5	74,4	74,5	74,1	73,8	72,3
CCAA. Valenciana	80,1	82,1	79,9	84,3	82,5	82,1	83,2	83,6	80,9	80,3	78	76,6	79,8
Extremadura	78,9	80,9	79,8	78,3	80,1	81,8	81,7	80,3	76,9	78	77,9	78	80,4
Galicia	83,8	82,6	84,3	81,8	83,1	81,5	81,1	81,4	82,6	80,7	83,5	80,4	81,4
CCAA Madrid	78,8	81,4	79,6	80,7	79,3	77	77	77,8	77,3	74,5	74,3	72,6	73,5
Murcia	76,9	78,9	76,5	77,3	77,4	78,7	79,3	81,3	78,3	73,4	76,3	77,8	78,3
Navarra	85,4	82,7	80,3	83,8	85,3	86,8	85,2	82,5	82,4	83,3	85,2	83,7	82,2
País Vasco	85,6	86,7	87,1	87,5	87,1	88,2	85,8	84	87,5	84,7	85,4	83,7	85,1
Rioja, La	78,3	82,1	79,6	81,2	81,9	81,4	80,2	81,8	81,5	82,8	84,9	83,7	83,1
Ceuta	59,1	54,9	63,3	60,2	62,6	75,4	73,9	73,3	75,5	79,1	81,2	70,4	64,3
Melilla	57,6	62,2	59,3	58,7	57	52,8	59,3	61,2	73,8	66,9	69,6	69,4	65,5

Fuente: Encuesta Condiciones de Vida del INE

Tabla 18 Hogares (porcentaje) en régimen de Alquiler

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nacional	13,9	13	13,5	13,6	14,2	14,6	14,5	14,9	14,5	15,4	14,9	15,6	17,3
Andalucía	11,4	10,3	9,8	10,4	11,1	10,3	10,1	11,4	9,8	13,2	12	10,9	13,4
Aragón	11,3	12,3	11,4	14,2	12,7	12,5	12,4	14,7	13,7	17,1	15,3	13,3	17,3
Asturias, Principado de	12	12,1	14,7	13,1	14,1	12,9	11,8	11,4	7,7	12,4	9,7	11,1	12,3
Balears, Illes	25,2	25,2	23,8	27,9	29	25,2	22,5	22,7	25,7	27,5	30,9	30,6	28,5
Canarias	18	17,8	19,1	21,9	21,5	20,8	17,8	15,2	16,6	14,7	15	18,6	23,0
Cantabria	8,1	4,9	8,4	9,5	10,8	12,4	10	11,2	9,3	10,9	12,4	14,5	12,7
Castilla y León	7,4	10,2	10,3	9,6	10,4	10	11,4	11,4	12,2	11,7	10,7	8,7	13,4
Castilla - La Mancha	8,3	7,2	9,8	7,6	12,9	13	16	14,4	13,5	11,9	9,2	11,5	13,5
Cataluña	19,5	18	18,5	19,1	19,9	21,8	22	21,8	20,4	19,4	20,4	20,9	24,1
Comunitat Valenciana	13	12,3	11,4	9,4	10,3	11	10,3	11	11,7	13,1	13,6	14,9	14,4
Extremadura	10,7	11,6	10,2	11,8	10,2	8,4	8,7	10,1	13,7	10,5	8,6	8,8	11,5
Galicia	8,3	8,5	7,8	8,5	8,6	9,4	9,2	10,6	10,9	11,8	9,6	11,6	11,9
Madrid, Comunidad de	18,3	15,7	17,4	17,3	17,8	20,1	19,7	19,1	20,3	21,2	21,4	22,9	23,1
Murcia, Región de	12,3	10,3	14,3	13,3	15,2	14	14,6	14	12,4	14,8	12,2	11,5	16,1
Navarra, Comunidad Foral de	11,7	15	15	13,1	12,1	10,5	12,2	14,8	15,1	12,6	10,3	11	13,6
País Vasco	10,7	9	9,6	9,3	8,8	8,4	9,7	11,9	9,3	11,3	10,1	12,3	11,6
Rioja, La	14,7	12,8	13,3	13,1	11,2	10,6	11,7	15,2	15,3	10,5	9,6	10,6	13,1
Ceuta	21,8	17,2	25,6	26,3	20,5	9,5	13,7	16,1	19,5	14,7	16,5	20,2	19,0
Melilla	38,2	32,3	35,3	31,4	33,4	36,8	38,1	38,5	24,7	29,9	26	26,7	28,0

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida y Encuesta Continua de Hogares del INE

Tabla 19 Hogares (porcentaje) en régimen de cesión

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nacional	6,7	6,4	7,0	6,3	6,1	6,1	6,1	5,5	6,3	6,9	7,0	7,1	5,1
Andalucía	10,2	8,0	9,9	9,2	8,8	7,7	7,3	5,7	8,3	8,7	9,3	9,4	6,7
Aragón	8,0	8,1	5,9	6,5	4,7	6,1	7,1	8,5	7,8	6,5	6,2	6,8	4,2
Asturias, Principado de	6,9	9,7	7,4	5,1	5,2	6,5	5,4	3,7	7,5	6,9	8,3	6,3	4,9
Balears, Illes	3,1	8,9	10,1	10,3	8,8	7,5	8,1	6,8	8,4	6,7	4,3	5,0	6,5
Canarias	12,7	11,2	13,3	9,3	10,9	14,1	13,1	13,5	10,1	9,3	7,0	7,9	6,8
Cantabria	9,9	10,8	10,8	4,7	4,7	3,8	6,3	4,6	5,2	7,7	7,1	9,0	5,5
Castilla y León	5,6	6,2	5,4	5,4	5,4	5,9	5,1	4,0	5,7	6,1	6,1	7,3	4,6
Castilla - La Mancha	7,6	8,5	5,7	5,3	3,9	5,2	5,8	6,3	7,1	8,2	8,9	7,1	5,3
Cataluña	4,0	4,2	5,0	5,0	4,0	4,0	4,0	4,6	5,2	6,1	5,5	5,3	3,7
Comunitat Valenciana	6,8	5,6	8,7	6,4	7,2	6,8	6,5	5,4	7,3	6,6	8,4	8,6	5,7
Extremadura	10,4	7,5	10,1	10,0	9,6	9,7	9,6	9,5	9,3	11,6	13,6	13,2	8,2
Galicia	8,0	8,9	7,9	9,7	8,3	9,1	9,8	8,0	6,6	7,5	6,9	8,0	6,7
Madrid, Comunidad de	2,9	2,9	3,0	2,1	3,0	2,9	3,3	3,1	2,4	4,2	4,3	4,6	3,4
Murcia, Región de	10,9	10,8	9,2	9,4	7,4	7,4	6,1	4,6	9,3	11,8	11,5	10,7	5,6
Navarra, Comunidad Foral de	2,9	2,3	4,7	3,0	2,6	2,8	2,6	2,6	2,5	4,2	4,5	5,3	4,1
País Vasco	3,7	4,3	3,3	3,2	4,2	3,4	4,5	4,1	3,2	4,0	4,5	3,9	3,3
Rioja, La	7,0	5,1	7,0	5,7	6,9	8,0	8,1	3,0	3,1	6,7	5,5	5,6	3,9
Ceuta	19,1	27,9	11,0	13,5	16,9	15,1	12,4	10,6	5,1	6,2	2,3	9,4	16,3
Melilla	4,2	5,6	5,4	9,9	9,5	10,3	2,6	0,4	1,5	3,2	4,5	3,9	6,5

Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida y Encuesta Continua de Hogares del INE

Tabla 20. Porcentaje de hogares en régimen de propiedad según la edad del responsable del hogar-

	Propiedad												
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Total	79,5	80,5	79,5	80,1	79,6	79,3	79,4	79,6	79,2	77,7	78,0	77,3	77,1
De 16 a 29 años	47,7	53,6	56,1	58,1	54,9	50,0	46,9	46,4	42,5	38,5	34,2	34,2	28,4
De 30 a 44 años	71,1	72,5	72,7	74,3	73,7	73,8	73,7	72,8	71,1	67,9	68,6	65,3	64,4
De 45 a 64 años	85,9	86,6	83,2	83,8	83,7	83,1	83,5	82,8	82,7	82,4	82,0	81,4	80,9
De 65 y más	86,5	87,4	86,8	87,5	87,3	87,5	87,8	89,8	90,1	89,2	89,8	89,3	90,1

Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. Instituto Nacional de Estadística

Tabla 21. . Porcentaje de hogares en régimen de alquiler según la edad del responsable del hogar

	Alquiler												
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Total	13,9	13	13,5	13,6	14,2	14,6	14,5	14,9	14,5	15,4	14,9	15,6	16,3
De 16 a 29 años	39,3	35,1	28,2	32,2	36,5	37,7	41,6	42,8	43,1	46,4	50,1	48,4	52,8
De 30 a 44 años	19,3	18,8	19,8	18,1	19	19,1	19,1	20,6	20,8	23,3	21,8	24,3	26,2
De 45 a 64 años	9,9	8,8	10,5	11,1	11,3	11,9	11,3	12	12	11,8	12,2	13,1	13,9
De 65 y más años	8,1	7,4	7,4	6,8	7,2	7,4	7,2	6,5	5,7	5,9	5,7	6	5,8

Fuente: Encuesta Condiciones de Vida. Instituto Nacional de Estadística

Tabla 22 Porcentaje de hogares en régimen de cesión según la edad del responsable del hogar

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Total	6,7	6,4	7	6,3	6,1	6,1	6,1	5,5	6,3	6,9	7	7,1	6,5
De 16 a 29 años	13	11,2	15,6	9,7	8,7	12,3	11,5	10,8	14,4	15,1	15,7	17,4	18,7
De 30 a 44 años	9,6	8,7	7,5	7,6	7,3	7,1	7,1	6,6	8	8,8	9,6	10,4	9,5
De 45 a 64 años	4,1	4,6	6,3	5,1	5,1	5	5,1	5,1	5,3	5,8	5,8	5,5	5,2
De 65 y más años	5,4	5,2	5,8	5,6	5,5	5,1	5	3,7	4,1	4,9	4,5	4,7	4,1

Fuente: Encuesta Condiciones de Vida. Instituto Nacional de Estadística

Tabla 23. Porcentaje de hogares en régimen de propiedad y alquiler por encima y por debajo de 60% del ingreso mediano

	Por debajo del 60 % del		Por encima del 60%	
	Propiedad	Alquiler	Propiedad	Alquiler
2007	68,4	31,6	83,6	16,4
2008	61,2	38,8	84,9	15,1
2009	63,9	36,1	83,6	16,4
2010	64,2	35,8	83,9	16,1
2011	63,7	36,3	83,9	16,1
2012	59,9	40,1	84	16
2013	58,3	41,7	82,6	17,4
2014	60,1	39,9	84,2	15,8
2015	62	38	82,8	17,2

Fuente: Eurostat

Tabla 24. Número de Transacciones de Vivienda 2004-2016. Total Nacional, Cataluña y Barcelona.

Transacciones				
		Total nacional	Cataluña	Barcelona (provincia)
Año 2004	T1	190442	28444	19801
	T2	223895	36432	23937
	T3	201089	32149	20895
	T4	232964	39345	25973
Año 2005	T1	196438	36847	23967
	T2	241398	44386	28812
	T3	216333	37212	22449
	T4	247405	44400	27883
Año 2006	T1	233669	42298	26727
	T2	251649	43948	26889
	T3	221610	34560	19646
	T4	248258	39480	23565
Año 2007	T1	230755	34393	21651
	T2	227562	31693	18738
	T3	186504	22039	12317
	T4	192050	23317	13650
Año 2008	T1	159088	18138	10746
	T2	157008	16665	9826
	T3	122949	12648	7634
	T4	125419	13470	8223
Año 2009	T1	104703	12196	7657
	T2	119938	13961	8767
	T3	107534	12438	7670
	T4	131544	16997	10714
Año 2010	T1	107079	13601	8883

	T2	153164	20065	13276
	T3	80550	9682	6383
	T4	150494	20983	14333
Año 2011	T1	74455	8923	5462
	T2	90756	11705	7401
	T3	76534	10289	6388
	T4	107373	13988	8590
Año 2012	T1	69420	9745	6280
	T2	84289	11675	7437
	T3	75313	10579	6251
	T4	134601	17323	10861
Año 2013	T1	54835	8128	4948
	T2	81472	12580	7675
	T3	70604	10964	6916
	T4	93657	12868	8052
Año 2014	T1	81516	11837	7970
	T2	91769	14059	9247
	T3	80388	11898	7790
	T4	111948	17154	11389
Año 2015	T1	85605	12917	9003
	T2	107043	16387	11046
	T3	94035	14334	9614
	T4	115030	17470	11679
Año 2016	T1	103592	16300	11468
	T2	123438	20440	14158
	T3	104143	17289	11873
	T4 (*)	126516	21141	14319
Fuente: Ministerio de Fomento				

Tabla 25. Estimación de la cantidad de viviendas

DIC 1971	11058989
DIC 1972	11383294
DIC 1973	11714680
DIC 1974	12215186
DIC 1975	12739307
DIC 1976	13135715
DIC 1977	13446330
DIC 1978	13783939
DIC 1979	14151192
DIC 1980	14496979
DIC 1981	14860272
DIC 1982	15125574
DIC 1983	15367731
DIC 1984	15598916

DIC 1985	15808517
DIC 1986	15996196
DIC 1987	16188471
DIC 1988	16386778
DIC 1989	16660932
DIC 1990	16981114
DIC 1991	17336208
DIC 1992	17596571
DIC 1993	17827188
DIC 1994	18110360
DIC 1995	18351515
DIC 1996	18683320
DIC 1997	19057893
DIC 1998	19401745
DIC 1999	19836527
DIC 2000	20376329
DIC 2001	21015717
DIC 2002	21460006
DIC 2003	21903316
DIC 2004	22379684
DIC 2005	22881650
DIC 2006	23457875
DIC 2007	24027277
DIC 2008	24590645
DIC 2009	24937572
DIC 2010	25130992
DIC 2011	25228563
DIC 2012	25276303
DIC 2013	25256840
DIC 2014	25220997
DIC 2015	25180521
Fuente: Banco de España	

Tabla 26. Número de contratos de vivienda en alquiler 2001-2015. Cataluña y Barcelona

	Contratos Catalunya	Contratos Barcelona
2001	37.440	19822
2002	36.072	18035
2003	41.149	20376
2004	47.574	22633
2005	52.941	23982
2006	56812	23975
2007	62.671	24162
2008	80126	27414
2009	97818	32177
2010	116188	36873
2011	127813	38156
2012	138621	41047
2013	150200	44819
2014	149733	44411
2015	141767	40623
Fuente: Institutd'Estadística de Catalunya (INDESCAT)		