



Universidad de Valladolid

**Facultad de Ciencias
Económicas y Empresariales**

Grado en Economía

**Políticas de vivienda y burbujas
inmobiliarias: un análisis
comparativo**

Presentado por:

Marta González Gómez

Tutelado por:

Óscar Carpintero Redondo

Valladolid, 20 de julio de 2016

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, quiero expresar mi agradecimiento a mi tutor, Óscar Carpintero Redondo, pues su ayuda y conocimientos han sido fundamentales para poder desarrollar este trabajo.

De igual manera a todos los profesores de la universidad que he tenido durante estos cuatro años, así como a mi familia y amigos por todo el apoyo recibido.

A mis padres y hermana por soportarme y darme ánimos en los momentos difíciles.

A Carlos por saber sacarme una sonrisa cuando más lo necesito.

Y por último, no puedo olvidarme de todos los amigos de la Universidad y las de siempre, en especial a Beatriz, Dunia y Alejandra cuya amistad, ayuda y comprensión no podré agradecer lo suficiente, pues han sido mi gran apoyo en Valladolid.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN VARIOS PAÍSES SELECCIONADOS.....	4
2.1 Población y vivienda.....	5
3. BREVE REPASO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EUROPA.....	9
3.1 Diferentes estrategias de política de vivienda y el papel de las viviendas sociales.....	10
3.2 El problema de la infraocupación: la gestión de las viviendas vacías	17
4. RÉGIMENES DE TENENCIA Y MODELOS INMOBILIARIOS	19
5. LA RELACIÓN ENTRE LA BURBUJA INMOBILIARIA Y LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA.....	26
5.1 Causas de la burbuja inmobiliaria	26
5.2 Algunas consecuencias de la Burbuja Inmobiliaria.	32
6. CONCLUSIONES.....	35
7. BIBLIOGRAFÍA.....	37

INDICE DE GÁFICOS

Gráfico 1: Tasa de variación de la población 1995-2014 (%)	6
Gráfico 2: Comparación del tamaño y la capacidad de los hogares 2010.....	7
Gráfico 3: Viviendas iniciadas per cápita (1000 habitantes) en varios países de la UE, 1995-2014	8
Gráfico 4: Variación de los precios de la vivienda (1996=100).....	28
Gráfico 5: Evolución de las viviendas iniciales y precios (1996-2014)	29
Gráfico 6: Tasa de crecimiento % del Producto Interior Bruto (1995-2014)	33
Gráfico 7: Tasa porcentual de desempleo.....	34

INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Stock Total viviendas per cápita (1000 habitantes)	5
Tabla 2: Rasgos y prioridades de la política de vivienda en la UE.	12
Tabla 3: Enfoque de la vivienda social en la Unión Europea	14
Tabla 4: Evolución del régimen de tenencia (1960-2014)	24
Tabla 5: Evolución tasas de crecimiento de precios, según régimen de tenencia (1996-2014).....	29
Tabla 6: Evolución endeudamiento per cápita (1996-2011)	32

RESUMEN

En este trabajo se realiza un estudio sobre los principales rasgos de las políticas de vivienda en varios países de la UE para, a continuación, analizar la posible relación entre las diferentes políticas de vivienda y la formación de burbujas inmobiliarias. En general, se observa que aquellos países en los que tradicionalmente ha existido un peso importante del régimen de tenencia en alquiler han experimentado un menor impacto de la burbuja inmobiliaria y han satisfecho mejor el derecho a la vivienda de sus ciudadanos. Sin embargo, los países con mayor proporción del régimen de tenencia en propiedad, han sido más proclives a alentar los booms inmobiliarios y han contado con menor margen para protegerse frente a los pinchazos de la burbuja.

Palabras clave: política de vivienda, Unión Europea, régimen de tenencia, crisis inmobiliaria.

ABSTRACT

The purpose of this research is to study the main housing policy features in several countries of UE. Besides, the relationship between different housing policies and the creation of the housing bubble is analyzed. Results show that those countries, which traditionally keep the weight on the renting regime, have suffered a less impact of housing bubble. Furthermore, they have benefited the citizen right to housing. However, countries with a higher tendency to acquire a property are more likely to suffer a real state boom, and they have less margin to protect themselves against the burstings of the real state bubble.

Key words: housing policy, Europa Union, tenure status, real state crisis.

JEL: R31, R38, O57, O52, L74

1. INTRODUCCIÓN

La vivienda es uno de los derechos que es necesario satisfacer para poder tener un nivel de vida adecuado. Ya en 1948, la propia Asamblea General de Naciones Unidas aprobó la Declaración Universal de los Derechos Humanos donde se recoge por primera vez el derecho a la vivienda, así como el reconocimiento de la misma como bien de primera necesidad. Para garantizarlo se estableció en el artículo 25 de la Declaración que “toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda...” .

Sin embargo, a escala internacional, el problema de la vivienda en términos globales no se tuvo en cuenta hasta mediados de los años 70. La declaración de Vancouver (1976) se centró en el papel de los gobiernos a la hora de formular sus propias estrategias para la provisión de viviendas, aunque estas recomendaciones a veces tuvieron poco efecto en mejorar las condiciones de la población con menos recursos, sobre todo en los países pobres (Quan Zhang y Ball, 2015).

De todos modos, la posibilidad de disponer de una vivienda adecuada a las necesidades de cada hogar es también un derecho reconocido por todas las constituciones europeas y la garantía de este derecho es responsabilidad de las autoridades públicas. Por ejemplo, la Constitución española en su artículo 47, recoge el siguiente precepto: *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”*.

La disponibilidad, la accesibilidad y la calidad de las viviendas siguen siendo una preocupación común en la mayoría de los países de la Unión Europea. En este sentido, el Derecho a la Vivienda aparece recogido también en el artículo

31 de la Carta Social Europea (revisada en 1996), donde se citan los siguientes derechos: el acceso a una vivienda adecuada y asequible, la reducción del número de personas sin hogar, el establecimiento de procedimientos para limitar el desalojo forzoso, la igualdad de acceso para los no nacionales a la vivienda social y a subvenciones para el pago de la vivienda, y la construcción de viviendas y subvenciones para el pago de la vivienda en función de las necesidades familiares.

Sin embargo, los problemas para garantizar estos derechos relacionados con la vivienda se han acentuado en las épocas de recesión que ha vivido la economía europea en las últimas tres décadas. El último episodio recesivo iniciado en 2007-2008 estuvo, además, precedido por la formación de una importante burbuja inmobiliario-financiera en varios países de la UE. Una burbuja con claros fundamentos especulativos que conllevó un crecimiento desmesurado tanto en términos de precio de la vivienda como de las cantidades construidas, lo que dificultó el acceso a la vivienda (y por tanto el derecho a la misma) en los países más afectados (España, Irlanda, etc.). Como una parte importante de la burbuja inmobiliaria se financió con cargo al crédito hipotecario (captado en una medida importante por la banca nacional en los mercados internacionales), los problemas relacionados con la propia burbuja financiera y el excesivo apalancamiento y endeudamiento financiero se acabaron trasladando al mercado de la vivienda: desplome de los precios, encadenamiento de promociones fallidas, quiebras e insolvencias bancarias y de los hogares, aumento del desempleo y, en definitiva, la crisis económica generalizada de los últimos años (Stiglitz, 2011; Krugman, 2012; Lordon, 2008; García Montalvo, 2008; Naredo, Carpintero y Marcos, 2007, 2008). Dado que el impacto de la crisis no ha sido igual en todos los países de la UE y que tampoco el nivel alcanzado por la burbuja inmobiliaria ha sido el mismo, cabe preguntarse entonces por las razones de estas diferencias.

Nuestra hipótesis de trabajo es que el grado e intensidad de las burbujas inmobiliarias desencadenadas en los países europeos en los últimos años están influidos por las políticas de vivienda y los modelos inmobiliarios que rigen en cada país de la UE. Es, pues, este hilo conductor el que utilizaremos para plantear tanto los objetivos como la estructura de nuestro trabajo.

Objetivos, metodología y estructura

Con estos precedentes, el objetivo del trabajo es triple. En primer lugar, realizar un repaso comparado de las políticas de vivienda en Europa para, en un segundo momento, analizar la existencia de una relación entre las diferentes políticas de vivienda y la formación de burbujas inmobiliarias en una decena de países de la Unión Europea (Alemania, Dinamarca, España, Finlandia, Francia, Irlanda, Países Bajos, Portugal, Reino Unido y Suecia). Por último, se tratará de discutir el papel que estas políticas pueden jugar a la hora de hacer frente a los efectos de la crisis económica derivada del pinchazo de tales burbujas.

En el plano metodológico, el trabajo se plantea desde un punto de vista comparativo tanto en términos históricos como empíricos. Por un lado, se reseñarán los principales hitos y rasgos de las diferentes políticas de vivienda que han conllevado la aparición de varios modelos inmobiliarios diferenciados dentro de la UE. Por otro lado, se recopila información estadística sobre las principales variables que afectan al mercado inmobiliario europeo entre 1995 y 2014, con el fin de determinar hasta qué punto las políticas de vivienda de los diferentes países han tenido incidencia en la evolución de dichas variables. Cabe resaltar que, a pesar de lo que pudiera parecer inicialmente, esta labor de recopilación¹ ha sido en algunos casos especialmente difícil habida cuenta la falta de homogeneidad sobre la definición de algunas variables, y las lagunas en los datos disponibles para determinados años.

En cuanto a la estructura y organización del trabajo, tras esta introducción se presenta, en el segundo epígrafe, un análisis de la evolución del parque de viviendas en varios países de la UE y su relación con algunas variables sociodemográficas clave. A continuación, en el tercer epígrafe se sintetiza la evolución de las políticas de vivienda en Europa y se pone de relieve hasta qué punto los resultados anteriores tienen que ver con esas políticas llevadas a cabo y con los diferentes modelos inmobiliarios vigentes en la UE. En cuarto lugar, y teniendo en cuenta lo anterior, se compara el surgimiento de burbujas inmobiliarias con los diferentes modelos inmobiliarios (y sus políticas) para

¹ Para ello se han utilizado los datos proporcionados por los Institutos Nacionales de Estadística de cada país y por las bases de datos de Eurostat y el Banco Mundial.

detectar si existe relación entre ambos. El trabajo termina sintetizando, en el último apartado, las conclusiones más importantes.

2. ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN VARIOS PAÍSES SELECCIONADOS.

En los países que hoy constituyen la UE, los años posteriores a la Segunda Guerra Mundial -entre 1945 y 1970- fueron el periodo más fuerte de construcción de viviendas. En esa época los países de la UE ya tenían entre un 30% y un 40% del total de las viviendas construidas. Desde los años 80, se ha hecho más evidente, además, la intensidad del crecimiento de los hogares respecto del crecimiento de la población (Trilla, 2001).

En cuanto al período más reciente (1995-2014), la construcción de viviendas ha ido aumentando en la mayoría de los países analizados. De todos los países, Portugal y España poseen el mayor número de viviendas per cápita. En 2014 contaban con aproximadamente 571 y 549 viviendas respectivamente, siendo los países con menor número de viviendas Reino Unido e Irlanda con 414 y 436 viviendas. Si tenemos en cuenta los problemas de asequibilidad de la vivienda en España y Portugal, ya se puede apreciar hasta qué punto el problema en estos países no es una cuestión de número de viviendas, sino de facilidad de acceso a las ya existentes.

De todos modos, la situación de los países analizados respecto al número total de viviendas no siempre ha sido así. En la década de los 70, todos los países, contaban con un menor stock de viviendas per cápita en comparación con la actualidad. España por ejemplo, tenía 313 viviendas por cada 1000 habitantes, y cuarenta años más tarde, en 2010, el número de viviendas per cápita se incrementó en un 72% (Tabla 1). Esto quiere decir que el incremento que se ha producido en el parque de viviendas ha sido muy superior al crecimiento demográfico de la población.

Tabla 1: Stock Total viviendas per cápita (1000 habitantes)

	Alemania	Dinamarca	España	Finlandia	Francia	Irlanda	Países Bajos	Portugal	Reino Unido	Suecia
1995	431,8	464,4	489,8	427,0	465,5	344,2	418,4	-	-	479,6
1996	436,9	462,5	491,7	429,1	468,5	348,3	419,7	-	408,1	480,6
1997	442,9	459,6	496,4	432,2	471,3	352,9	421,6	-	409,2	481,6
1998	448,5	457,8	499,6	436,1	474,0	358,1	423,7	-	411,0	482,6
1999	453,6	456,6	525,0	440,0	473,7	363,8	426,6	-	412,5	483,5
2000	457,7	456,0	507,6	443,4	475,9	369,5	427,1	-	414,2	483,9
2001	460,5	455,2	516,1	449,0	478,0	374,6	427,9	517,0	415,0	484,2
2002	462,6	454,4	518,6	452,7	479,9	383,0	429,4	528,8	417,6	485,1
2003	464,9	453,9	519,7	456,2	481,9	394,1	431,2	532,8	417,7	485,7
2004	467,6	454,3	522,3	459,5	483,8	405,9	433,0	536,1	416,6	487,0
2005	470,1	456,1	525,2	463,1	485,7	416,6	434,5	540,0	417,5	487,7
2006	473,1	456,0	529,2	466,0	488,2	430,1	437,2	542,2	417,1	488,5
2007	475,7	-	531,4	468,3	491,3	434,6	438,9	544,8	417,6	488,6
2008	478,2	-	534,7	470,4	494,3	436,6	440,4	548,7	418,6	488,4
2009	480,9	-	537,2	471,5	497,2	437,0	442,4	551,3	418,2	486,8
2010	478,2	-	539,0	473,1	500,1	436,8	444,5	553,5	418,1	480,7
2011	479,9	-	540,2	474,4	502,9	436,8	445,9	556,8	417,5	478,8
2012	490,2	-	542,7	476,5	506,0	436,7	448,4	561,8	417,8	478,1
2013	482,3	-	545,7	478,0	509,0	436,5	450,4	566,7	415,6	-
2014	492,0	-	548,5	479,3	511,6	436,3	450,1	570,8	413,6	-

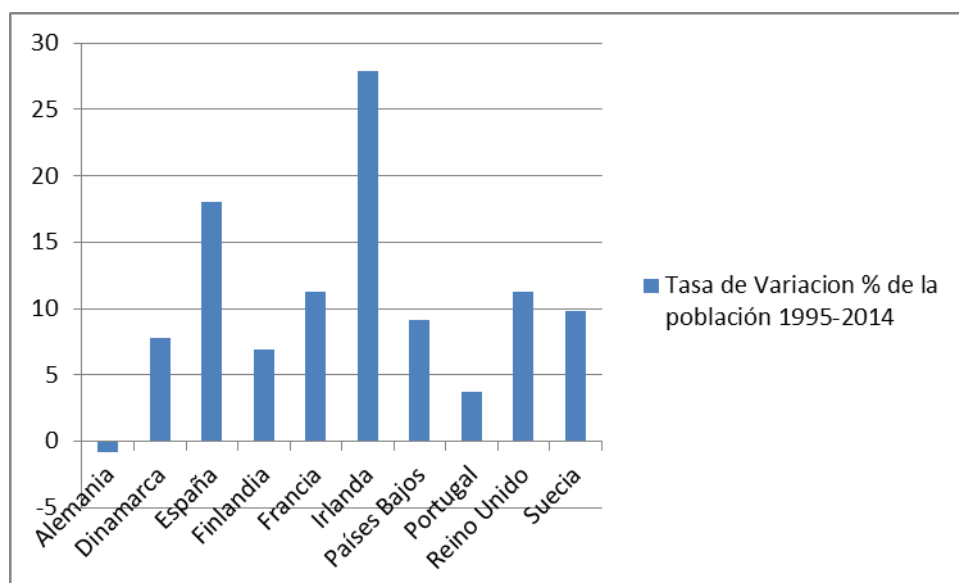
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por Statistisches Bundesamt, Danmarks Statistik, Instituto Nacional de Estadística, Statistics Finland, Institut National de la Statistique et des Études Économiques, Central Statistics Office, Centraal Bureau voor de Statistiek, Instituto Nacional de Estadística, Office for National Statistics, Statistics Sweden y (Naredo, Crpintero y Marcos, 2008, p.57)

La tasa de variación anual de la mayoría de los países analizados, ha sido siempre positiva. Excepto en países como Alemania que tuvo una tasa negativa del 0,72% en 2010 y Dinamarca con -0,21% y -0,02% en 1997 y 1998 respectivamente.

2.1 Población y vivienda

A la hora de saber si el aumento del número de viviendas responde a una demanda social de primera residencia, será necesario comprobar la relación entre el crecimiento de viviendas y el de población. En este sentido, Luxemburgo, Irlanda y España son los países que han experimentado el mayor incremento de la población, quedando el resto de los países significativamente por debajo. (Gráfico 1)

Gráfico 1: Tasa de variación de la población 1995-2014 (%)



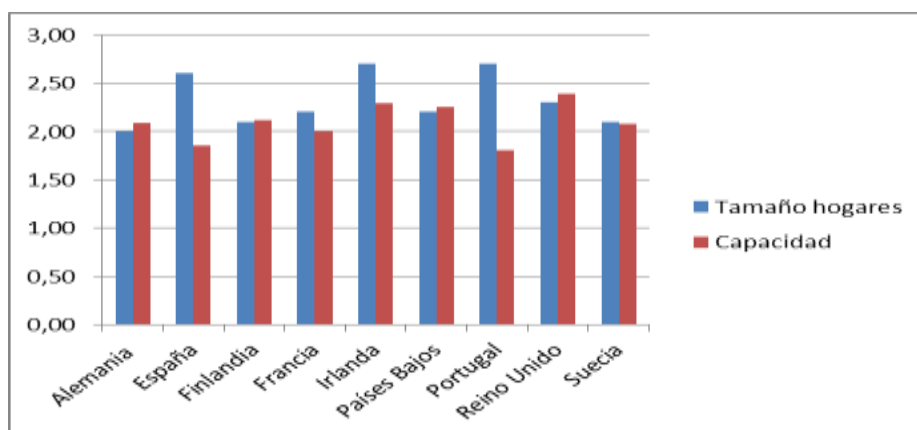
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por el Banco Mundial.

Para comprobar si el aumento del stock de vivienda corresponde a un aumento de la demanda de la población, se estudiará la relación que existe entre el aumento de la población y de las viviendas. Los elementos que explican el incremento del stock de viviendas son el aumento de la población y la disminución del tamaño de los hogares. Ya a comienzos del siglo XXI, la reducción de la dimensión media de los hogares aparece como una de las claves que explica la mayor necesidad de viviendas (Trilla, 2001). Podemos comprobar esta afirmación calculando la capacidad del parque de viviendas². Si el tamaño del parque respondiese efectivamente a la demanda de la población, la diferencia entre ambos índices sería muy pequeña (Rodríguez Alonso, 2009).

Como se puede observar, en países como Alemania, Finlandia, Países Bajos, Reino Unido y Suecia, la diferencia entre el tamaño de los hogares y la capacidad del parque de viviendas es mínima. Por el contrario, en España, Irlanda y Portugal la diferencia es muy superior. España y Portugal tienen un tamaño de hogar de 2.6 y 2.7 personas, pero el índice de habitantes por vivienda es de 1.86 y 1.8, lo que lleva a que estas diferencias disparen el número de viviendas vacías (Gráfico 2).

² Capacidad parque de viviendas = $\frac{\text{Población Total}}{\text{Número total de viviendas}}$

Gráfico 2: Comparación del tamaño y la capacidad de los hogares 2010



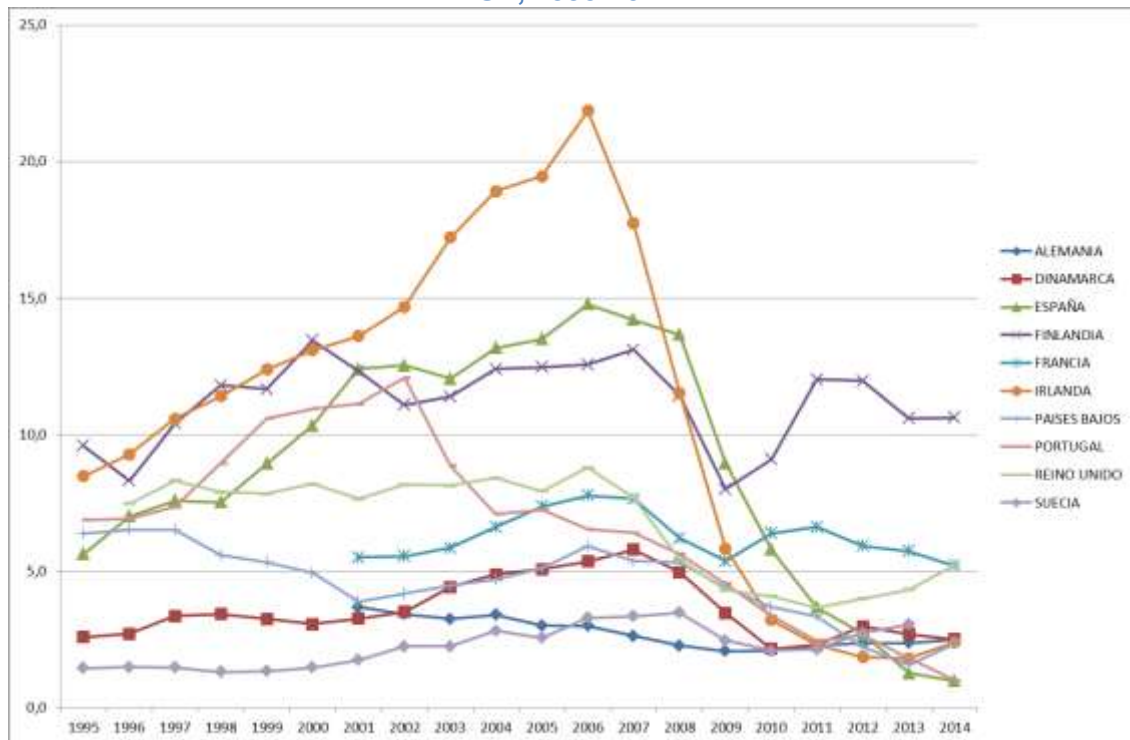
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por Eurostat

Con los datos obtenidos se puede ver, por tanto, cómo el crecimiento del parque de viviendas de uso ordinario no responde a una demanda social. El parque de viviendas no sólo crece por encima de lo necesario, sino que la diferencia entre el número total de viviendas existentes y el número de viviendas demandadas como hogar principal cada vez es mayor. De ahí que, a pesar de que la mayoría del resto de los países han experimentado un crecimiento de la población, esto no ha ido siempre unido al aumento de la compra de vivienda.

Si en vez de centrarnos en el stock total, hacemos un seguimiento del flujo de viviendas iniciadas cada año, los resultados son también de mucho interés. Como se puede apreciar en el Gráfico 3, países como España, Finlandia, Irlanda y Portugal durante el periodo 2000-2008 son los países con mayor número de viviendas iniciadas per cápita, registrándose índices en torno a 11 viviendas por cada mil habitantes, con una diferencia aproximada del 20% con el resto de países (en el año 2000, 10,34 viviendas por cada 1.000 habitantes en España, 13,44 en Finlandia, 13,09 en Irlanda y 10,94 en Portugal). Si tomamos 2006, el año del punto álgido de la última burbuja, las viviendas iniciadas por cada 1000 habitantes en España e Irlanda se disparó, aumentando a 14,77 y 21,86 respectivamente. Lo más relevante, en todo caso, es la claridad con la que el gráfico 3 muestra que las retenciones de comienzos de siglo a reconocer la existencia de una burbuja inmobiliaria en toda regla eran infundadas, pues el tamaño de la misma en países como España o Irlanda era muy considerable, duplicando o triplicando el número de viviendas iniciadas

per cápita de países como Alemania o Francia, y teniendo además menor población y superficie que esos últimos. Todo ello es una muestra de un divorcio entre la construcción de viviendas y la dinámica demográfica muy generalizados, y que en España alcanzó cotas comparativas muy elevadas (Naredo, Carpintero y Marcos, 2008; Carpintero, 2005; García Montalvo, 2008).

Gráfico 3: Viviendas iniciadas per cápita (1000 habitantes) en varios países de la UE, 1995-2014



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por Statistisches Bundesamt, Danmarks Statistik, Instituto Nacional de Estadística, Statistics Finland, Institut National de la Statistique et des Études Économiques, Central Statistics Office, Centraal Bureau voor de Statistiek, Instituto Nacional de Estadística, Office for National Statistics, Statistics Sweden.

Cuando pasamos a la etapa descendente del ciclo inmobiliario, vemos cómo en 2007 la mayor parte de países presentaron tasas de variación negativas debido a la explosión de la burbuja inmobiliaria. Por motivos que se explicarán más adelante, Suecia, Dinamarca y Finlandia son la excepción, presentando tasas positivas del 2,33%, 8,58% y 4,74% respectivamente.

3. BREVE REPASO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA EN EUROPA³

Parece claro que los resultados anteriores son también fruto del marco institucional y de las políticas de vivienda desarrolladas en los diferentes países. En este sentido, Europa tiene una rica historia en lo que se refiere a políticas de vivienda que ha sido desarrollada en países con fuerte tradición de bienestar social (Ball, 2015).

Históricamente, el problema de la vivienda en Europa, comenzó con la inmigración del campo a la ciudad durante la Revolución Industrial. La llegada masiva de trabajadores a la ciudad, generó un incremento de la población superior al número de viviendas disponibles. Ya en el siglo XX, cabe apuntar que para gestionar esta situación en los años posteriores a la crisis económica de 1929 se generalizaron, por ejemplo, las políticas de congelación de los alquileres que tenían como objetivo evitar la especulación y facilitar el acceso a la vivienda o el mantenimiento en ella de parte de la población, lo que desánimo la participación de los inversores privados⁴. Además, la participación de muchos países en la Segunda Guerra Mundial y las guerras civiles de España y Grecia hicieron desaparecer parte del parque de viviendas ya construido. En todo caso, los parques de alquiler social eran prácticamente inexistentes durante esa época.

Como respuesta a esta situación, en los países industrializados de Europa del norte comienzan a implantarse los programas de vivienda social, siendo una de sus primeras iniciativas la construcción pública de viviendas. La oferta de vivienda social comienza en países como Suecia, Dinamarca, Austria, Alemania, Francia, Holanda y Reino Unido. De hecho, en Alemania, Países Bajos, o los países escandinavos, esta política se implantó rápidamente, y por ello a finales de la Segunda Guerra Mundial existía ya un parque social considerable. En el resto del mundo, las décadas posteriores al conflicto bélico

³ Para la elaboración de este apartado nos hemos apoyado en los trabajos de Trilla (2001), Rodríguez Alonso (2009), Ball (2015), Zhang Quang y Ball (2015), Ghekiere (2015), Braga, Prieto y Palvarini (2013) y Dewilde (2015).

⁴ Durante los años 60, el aumento de renta de la población y la inversión realizada para incrementar el parque de viviendas y el mantenimiento del alto nivel de la construcción, hicieron posible que la congelación sobre los alquileres libres empezase a desaparecer.

coincidieron con el periodo de descolonización e independencia de numerosos países, por lo que al interés de los países desarrollados se une también la preocupación creciente de los países en desarrollo por integrar la vivienda a las políticas económicas y sociales (Zhang Quan y Ball, 2015).

El derecho a la vivienda aparece, pues, directamente relacionado con políticas como la *lucha contra la exclusión social*, donde la vivienda tiene un papel fundamental en evitar la segregación espacial, facilitando la inclusión de las necesidades de determinados grupos sociales (inmigrantes, minusválidos, jóvenes y la tercera edad), así como la integración social de los diferentes colectivos. Pero también *las políticas urbanas* desde un punto de vista sostenible y medioambiental, ya que el crecimiento del parque de viviendas repercute en el cuidado del entorno y cuyo principal objetivo es la rehabilitación de barrios (Rodríguez Alonso, 2009).

En los países meridionales, incluido España, no se dieron este tipo de iniciativas con la misma intensidad. De hecho, los países mediterráneos se caracterizan por la escasa relevancia de la vivienda social.

3.1 Diferentes estrategias de política de vivienda y el papel de las viviendas sociales

En un importante informe publicado en 1996 referente a la Política de Vivienda en los Estados miembros de la UE (W-14-12/1996), el Parlamento Europeo recapituló las líneas generales de esa política hasta finales del siglo XX. Dicho informe, propuso una serie de características que sirvieron para clasificar las políticas de vivienda de los diferentes países. Algunas de las líneas generales de la política de vivienda que se han podido observar durante la segunda mitad del siglo XX son:

- La reglamentación de las normas mínimas aplicables a la vivienda.
- El control de los alquileres del sector privado.
- La oferta de viviendas sociales de alquiler, especialmente en el período de 1950 a 1980 (excepto en los países mediterráneos y Bélgica).

- La búsqueda de la calidad de la vivienda y ayudas individuales, a medida que se reducían las carestías de petróleo y los recursos.

Una de las novedades de este informe fue el intento de clasificar a los países miembros según el aporte económico del Estado para las políticas de vivienda, así como las características del régimen de tenencia y las diferentes prioridades en sus políticas. Como se puede observar en la Tabla 2 se diferencian cuatro grupos de países cuyos gobiernos destinaban diferentes porcentajes del PIB a la política de vivienda (por ejemplo, Países Bajos, Suecia y Reino Unido destinan más del 3%, mientras que Portugal, España y Grecia menos del 1%). Dentro de cada grupo, cada país tenía unas prioridades: unos buscaron como objetivo promover la vivienda en propiedad, otros la vivienda social, la vivienda en alquiler, la vivienda para colectivos especiales etc.

Tabla 2: Rasgos y prioridades de la política de vivienda en la UE.

	RASGOS	PRIORIDADES
GRUPO 1		
Paises Bajos	Se caracterizan por tener una intensa intervención estatal. Cuentan con los sectores de viviendas sociales de alquiler más extensos de la Unión Europea y sus Gobiernos dedican más del 3% del PIB a la política de vivienda.	Garantizar el acceso a la vivienda. <i>f</i> Revitalización de las zonas del centro de las ciudades y los barrios.
Suecia		Retirada del Estado y refuerzo del papel de los municipios. <i>f</i> Venta de las viviendas municipales
Reino Unido		Acceso de toda la población a una vivienda decente y asequible. <i>f</i> Proveer vivienda asequible
GRUPO 2		
Austria	Cuentan con amplios sectores de viviendas privadas de alquiler. El gasto del Estado en política de vivienda generalmente se encuentra entre el 1- 2% del PIB	Desarrollo de una oferta asequible de viviendas para toda la población.
Dinamarca		Promover vivienda para colectivos especiales (jóvenes, mayores, personas con discapacidad, etc.). <i>f</i> Desarrollo de nuevas viviendas sociales y privadas. <i>f</i> Promoción de la diversidad social con el objetivo de prevenir la especialización monoestructural de las promociones sociales.
Francia		Plan nacional para el desarrollo de la vivienda social. <i>f</i> Programa nacional de rehabilitación urbana. <i>f</i> Promover vivienda en propiedad.
Alemania		Adaptarse al incremento en la disparidad de los mercados de vivienda regionales. Retirada del Estado a favor de las regiones.
GRUPO 3		
Irlanda	Disponen de sectores amplios de viviendas en propiedad y de sectores de viviendas sociales de alquiler relativamente pequeños. El gasto del Estado en política de vivienda se limita por lo general a un 1% del PIB aproximadamente.	Promover el acceso a vivienda y a comunidades sostenibles. <i>f</i> Programa plurianual para proveer 60.000 viviendas sociales nuevas.
Italia		Proveer el acceso a la vivienda de colectivos especiales (jóvenes, personas mayores, etc.). <i>f</i> Plan nacional de desarrollo de la vivienda social.
Bélgica		Desarrollo de vivienda social.
Finlandia		Promover el acceso de todos a viviendas que satisfagan necesidades y aspiraciones. <i>f</i> Promover el desarrollo sostenible de la vivienda
Luxemburgo		Promover vivienda en propiedad para hogares de bajos ingresos. <i>f</i> Estimular la oferta de vivienda social y privada
GRUPO 4		
Portugal	Tienen grandes sectores de viviendas ocupadas por sus propietarios, unos sectores mínimos de viviendas sociales de alquiler y (hasta hace poco) con unos sectores privados de alquiler de baja calidad y en declive. El gasto del Estado en política de vivienda es inferior al 1% del PIB.	Nuevas viviendas para personas que ocupan viviendas de baja calidad.
España		Promover vivienda en propiedad a través de incentivos especiales. <i>f</i> Promover vivienda social en alquiler. Renovación urbana y de barrios
Grecia		Promover vivienda en propiedad.

Fuente: The development of Social Housing, CECODHAS-USH-Dexia, 2008. Informe Política de Vivienda en los Estados miembros de la UE (W-14-12/1996)

Por otro lado, conviene destacar la importancia que en las políticas de vivienda ha tenido la promoción de vivienda social a través de las modalidades de protección oficial donde, por medio de una serie de medidas directas e indirectas, se trataba de asegurar el acceso a una vivienda digna y de calidad a los ciudadanos. El objetivo de cada medida ha ido cambiando con el paso del tiempo, si bien antiguamente se dirigían a la clase trabajadora, hoy en día trata de contrarrestar diversas formas de exclusión social y de discriminación en el acceso a la vivienda. De hecho, la diversidad social y urbana y la accesibilidad de la oferta de vivienda son los principales retos a los que ciudades europeas tendrán que hacer frente y la Unión Europea debería garantizar y no obstaculizar su accesibilidad, flexibilidad y universalidad (Ghekiere, 2015).

Conviene tener presente que, en Europa, cada país tiene una visión respecto al marco de actuación de la vivienda social, enfocando su política de vivienda bajo diferentes criterios y según sus propios objetivos e instrumentos. Diferentes investigaciones y organismos internacionales se han encargado de sintetizar y agrupar a los países Europeos bajo distintos puntos de vista (Scanlon y Whitehead, 2007; Directorate General for Internal Policies, 2013). Por ejemplo, el Observatorio Europeo de la vivienda Social del CECODHAS⁵ (Social Housing Observatory 2007, 2012), clasificaba la política de vivienda Europea en dos grupos: universalista y focalizado.

Los países con enfoque universalista, son aquellos que tienen como objetivo proveer a toda la población con vivienda de calidad a un precio asequible para todos. El enfoque focalizado, trata el concepto de vivienda social centrándose en la atención de grupos desfavorecidos (por recursos económicos o por otros aspectos sociales).

⁵ Federación Europea de Vivienda Social, Cooperativa y Pública. Es una red europea para la promoción del derecho de una vivienda digna para todos, fundada en 1988, donde se encuentra el proyecto: Observatorio Europeo de Vivienda Social.

Tabla 3: Enfoque de la vivienda social en la Unión Europea

Criterio de adjudicación	Universalista	Focalizado
Tamaño del sector de vivienda Social		
≥ 20%	Dinamarca Suecia	Reino Unido
11-19%	-	Francia Finlandia
5-10%	-	Italia Irlanda Alemania
0-4%	-	Luxemburgo Grecia Portugal España

Fuente: CECODHAS Social Housing Observatory (2007)

Según se puede observar en la tabla 3 los países con mayor tamaño del sector de vivienda social son Dinamarca, Suecia y Reino Unido. Por el contrario países como Luxemburgo, Grecia, Portugal y España abarcan un quinto del tamaño del sector de vivienda social de los países anteriormente citados.

En un plano más general, las diferencias respecto a la política de vivienda social entre países tienen que ver con las estrategias desarrolladas en cada uno de ellos. Por ejemplo, siguiendo a Trilla (2001, p 76), en la perspectiva histórica sobre los modelos de gestión de inmuebles sociales cabe observar dos estrategias diferenciadas⁶.

Por un lado, tendríamos el llamado *sector político*, cuya finalidad ha sido ofrecer una vivienda de alquiler siguiendo criterios estrictamente políticos, sin ninguna referencia económica y fijando los precios de una forma arbitraria. Así, las cuantías de las rentas exigidas por el Estado se encontraban, en la mayoría de las ocasiones, muy por debajo de la media del mercado y quedaban fijados al margen de los ingresos familiares. Estos han sido los casos del Reino Unido (hasta 1988), Portugal, Irlanda, Luxemburgo y España. Las bases operativas sobre las que se ha apoyado este sistema serían: a) sistemas de financiación pública, b) ayudas exclusivamente a la promoción, y c) políticas de alquileres

⁶ Trilla (2001) toma, a su vez, esta diferenciación de M. Lachambre (1995).

que no permiten alcanzar un equilibrio de explotación. En los últimos diez años este sistema causó grandes problemas como la dificultad global en la gestión, en la financiación, y en el logro de los objetivos sociales. Para ello una de las correcciones que se llevaron a cabo fue la sustitución de la fijación política de los alquileres por unos mecanismos que garantizaran el equilibrio de explotación, aproximando así este “sistema político” al sistema económico que veremos más adelante. En este sentido, los actores que intervienen en Reino Unido, Irlanda y Luxemburgo son sociedades concesionarias que gestionan el parque de alquiler, o bien Comunidades Autónomas en España, o municipios en Italia, o instituciones públicas que dependen del Estado como en Portugal.

En segundo lugar, tendríamos la estrategia denominada “*sistema económico*” donde los objetivos se centran en encontrar un equilibrio entre alquileres y capacidad económica de la población residente. Esta modalidad está más presente en Alemania, Austria, Holanda, Dinamarca y Reino Unido (desde 1988). En este caso, las bases operativas del sistema serían: a) financiación obtenida del mercado financiero; b) alquileres ligeramente inferiores a los de mercado, pero con una mayor garantía de conseguir construcción nueva; c) adaptación de las tasas de esfuerzo de los inquilinos mediante ayudas a las personas, financiadas por el Estado y concedidas directamente a las sociedades. Al igual que en el sistema anterior, en la última década este sistema también sufrió dificultades especialmente por el coste y la disfunción en la gestión y en la composición de los parques. En la mayoría de los países, para reducir el coste acudieron a la venta de las viviendas sociales a los inquilinos, lo que originó un proceso de privatización del parque inmobiliario público modificando así las proporciones en el régimen de tenencia a favor de la propiedad. Unos procesos que se sumaron a la tendencia en el creciente del régimen en propiedad entre 1960-1980, que se produjo gradualmente en varios países europeos con la conversión de las viviendas de alquiler privado hacia viviendas directamente en propiedad (Trilla, 2001, p. 61)

Los actores que han venido interviniendo en este modelo son sociedades de vivienda sin ánimo de lucro independientes de los poderes públicos, o bien

sociedades de vivienda con niveles de dependencia variables con respecto a los municipios.

Ambos sistemas han sido objeto de debate para hacer frente a los nuevos retos que debe afrontar el sector del alquiler social en Europa. En los países con menor porcentaje de vivienda social se han incrementado las dificultades referentes al acceso y la calidad de la vivienda, creando problemas de segregación que llevan a la concentración de grupos sociales con bajos ingresos en zonas urbanas precarias.

Así las cosas, la situación respecto a la política de vivienda de los países del norte de Europa comienza a cambiar en los años 80. Por un lado, la necesidad de vivienda estaba cubierta y el descenso de la natalidad generó un envejecimiento de la población que en algunos casos fue compensado con la llegada de inmigrantes en países como Alemania, España, Grecia, Suecia, Portugal, Italia y Dinamarca. En varios de ellos especialmente proclives al régimen de tenencia en propiedad se estimula aún más esta opción (España, Portugal, Italia) conservando un pequeño porcentaje de vivienda social a través del aumento de las ayudas a los usuarios y reduciendo las ayudas a la producción. Mientras, otros países que habían apostado previamente, y de manera exitosa por un modelo centrado en facilitar el uso a través de potentes políticas de alquiler empiezan a adoptar progresivamente algunos incentivos a favor del régimen de propiedad. En este sentido, los poderes públicos reducen el número de construcciones de vivienda social y con la subida del precio de los materiales y de su transporte, tras la primera crisis del petróleo, empiezan a plantearse dudas sobre si es mejor la renovación o rehabilitación de la vivienda. Durante estos años, en la mayoría de países se establecieron importantes modificaciones experimentadas por la inversión, la forma de gestión, la fijación de los alquileres, la política de ventas y la propia evolución demográfica de los residentes que fueron atribuyendo perfiles muy diferentes a la composición social que habían tenido los parques públicos (Trilla, 2001, pág.79).

A principios de los 90, la mayoría de países europeos se ven afectados por la crisis inmobiliaria. En cambio, Irlanda, Grecia y sobre todo España alcanzan

niveles de construcción importantes y experimentan el inicio de una notable burbuja inmobiliaria apoyada sobre un masivo endeudamiento que está en el origen de la expansión económica y la creación de empleo de los años siguientes, pero que terminaría en 2007-2008 con una grave crisis económica y social (Rodríguez López, 2006; García Montalvo, 2008; Rodríguez y López, 2011; Naredo y Montiel, 2011). Durante este periodo, la vivienda social en Europa estuvo gestionada prácticamente por entidades sin ánimo de lucro que recurrían para su gestión al dinero privado; a excepción del Reino Unido, donde seguían controladas por los poderes públicos y recibían subvenciones estatales (Rodríguez Alonso, 2009).

3.2 El problema de la infraocupación: la gestión de las viviendas vacías

Aunque el análisis anterior permite hacerse una idea razonable del panorama de las políticas de vivienda y el papel de la vivienda social, es después de las sucesivas burbujas que han vivido varios países europeos -y que han expandido su parque inmobiliario considerablemente- cuando resulta evidente que los problemas de acceso a la vivienda ya no dependen de incrementar el número de inmuebles. Más bien, parece claro que, por ejemplo, una de las limitaciones para que el derecho a la vivienda sea satisfecho es la existencia de una bolsa importante de viviendas vacías (que no se dedican al uso ordinario) en los diferentes países europeos.

Según el último Censo publicado por Eurostat en 2011, en la Unión Europea existían más de once millones de viviendas vacías, siendo los países con mayor número España -con 3,4 millones-, Italia y Francia con más de 2 millones, Alemania con 1,8 y Reino Unido con 700.000 unidades.

A pesar de que los datos no son del todo precisos, puesto que se incluyen aquellas viviendas que se encuentran vacías pero no son habitables, las que están en ruina, o las que tienen más de medio siglo de antigüedad, los resultados obtenidos son muy alarmantes si se tiene en cuenta que en Europa hay aproximadamente 4,2 millones de personas que viven en la calle. De hecho, el 5,2% de la población carece de una vivienda en la Unión Europea. A este respecto, los países con mayor carencia de vivienda son los países del

este como Hungría, Letonia y Bulgaria que duplican en carencia de vivienda a la media de la Unión Europea. Precisamente debido al aumento de viviendas vacías, muchos países han establecido diferentes programas de gestión de la vivienda con el fin de reducir el número de las vacías o desocupadas (Granado, 2013):

- En el caso de *Alemania*, los propietarios que tengan viviendas vacías pueden ser obligados a la rehabilitación, y si lo incumplen, pueden ser multados con una expropiación temporal y el alquiler forzoso. Como medida extrema, en aquellos municipios donde haya más del 10% de viviendas vacías, la Administración puede proceder a demolerlas.
- En *Francia* existen medidas que favorecen el alquiler de las viviendas vacías y ayudas para que los propietarios las rehabiliten y puedan alquilarlas. Está establecida, una tasa que grava las viviendas vacías de las ciudades con más de 200.000 habitantes en las que haya escasez de alquileres. Además, la tasa es del 10% del valor catastral de la vivienda el primer año y va aumentando cada año hasta un 15%. El dinero recaudado se destina a un instituto público dedicado a la rehabilitación de viviendas, y si la vivienda no se alquila en tres años el Gobierno procede a cobrar casi el 40% del valor de la vivienda. Por otro lado, el Gobierno tiene la capacidad de requisar hasta durante 12 años las viviendas⁷ vacías que estén en municipios en los que exista escasez de alquileres a precios moderados. Las viviendas requisadas, serán gestionadas en alquiler por una entidad pública (Escajedo, Garrido, Gorrotxategui, 2011).
- En el *Reino Unido* existe una agencia estatal que fomenta la reducción de viviendas vacías y media entre las autoridades y los propietarios privados. Existen incentivos fiscales para los propietarios que compren y rehabiliten viviendas vacías y también cuentan con presupuesto público dedicado a comprar viviendas vacías para ponerlas en alquiler social. Por su parte, los ayuntamientos pueden forzar el alquiler o la venta de

⁷ El Gobierno Francés requisará las viviendas que lleven más de 18 meses vacías y cuyos propietarios no hayan puesto medios para alquilarlas.

viviendas que lleven más de seis meses vacías (excepto segundas residencias y aquellas en que su propietario esté enfermo o recién fallecido, o que esté trabajando en otra ciudad, o la utilice de forma esporádica).

- En el caso de *Suecia*, los ayuntamientos ofertan viviendas en alquiler más baratas para paliar las viviendas desocupadas. En casos extremos, se pueden demoler edificios enteros de viviendas vacías.
- En *Dinamarca*, el ayuntamiento multa a aquellos propietarios que mantienen desocupadas las viviendas durante 6 semanas.
- En el caso de *Italia*, los ayuntamientos pueden poner multas de hasta un 9 por mil del valor catastral de la vivienda vacía.

Todos estos ejemplos ponen de relieve que, en contra de lo que a veces se argumenta, sí que es posible desarrollar medidas de políticas públicas para que las viviendas vacías cumplan su función social y contribuyan a mejorar la accesibilidad y la satisfacción del derecho a la vivienda establecida en la normativa de los diferentes países.

4. RÉGIMENES DE TENENCIA Y MODELOS INMOBILIARIOS

A pesar del valioso esfuerzo desarrollado en el informe del Parlamento Europeo de 1996, conviene tener en cuenta que, a la hora de analizar las políticas de vivienda a nivel comparado entre países, nos encontramos todavía con algunos problemas. No sólo es que las características sociales, climáticas, económicas, etc., condicionen de manera diversa la demanda de vivienda en cada uno de los países, sino que a veces la disponibilidad de datos y series largas de información en variables clave no siempre están disponibles, haciendo a veces difícil la comparación.

Para vencer estos escollos, a partir de los años 90 del siglo pasado, varios organismos internacionales tomaron la iniciativa de establecer indicadores que permitieran la comparación de la estructura del mercado de vivienda y de los efectos de las políticas de vivienda entre diferentes países. Por ejemplo, el Programa de Indicadores de Vivienda del Banco Mundial ha tratado de servir a ese propósito desde el ámbito de las Naciones Unidas. (De Mesa y Valiño, 2001), así como también algunas iniciativas de la UE a través de Eurostat o de la European Mortgage Federation.

En la actualidad, teniendo presente la información comparativa mencionada, cabría diferenciar dos modelos⁸ inmobiliarios atendiendo al régimen de tenencia, aunque es cierto que otros algunos autores han propuesto variantes similares⁹:

- Modelo 1, que prioriza la vivienda en propiedad y con poco peso del régimen de alquiler. En este grupo consideramos aquellos países de la muestra que tienen un peso medio del régimen en propiedad en la última década superior al 70% (España, Irlanda, Portugal, Finlandia). Se trata de un régimen de tenencia cada vez más difundido en la Unión Europea, en el que la modalidad más común de ayuda disponible para los propietarios ocupantes es la desgravación fiscal del pago de la hipoteca, aunque es cierto que ha ido disminuyendo en algunos países. En este sentido se suelen diferenciar dos tipos de propiedad: la vivienda en propiedad con hipoteca y la vivienda en propiedad sin hipoteca. Este modelo depende de la coyuntura inmobiliaria y promueve la nueva construcción generando expectativas sobre las plusvalías procedentes

⁸ Aparte de estos dos, cabría apuntar un tercer modelo de tenencia (muy minoritario) en forma de cesión. Se trata de un sistema de acceso a la vivienda situado entre el alquiler y la propiedad. La tenencia del inmueble reside en manos de una cooperativa de forma conjunta y se paga una entrada inicial (que será devuelta al abandonar la vivienda), así como un alquiler normalmente por debajo de los precios de mercado. Por regla general, se puede permanecer en la vivienda de forma indefinida. Esta modalidad es minoritaria en comparación con los otros dos modelos anteriores, pero en España, Francia, Portugal e Italia, aun siendo minoritaria, es algo superior al resto de países miembros.

⁹ Por ejemplo, en un sentido parecido al nuestro, Whitehead (2006, pp. 6-7) distingue tres grupos de países en función del peso de la tenencia en propiedad: a) países con ocupación propietaria baja, que tienen un nivel de ocupación propietaria inferior al 60% y considerables sectores de alquiler social (Alemania, Dinamarca, Suecia y Francia); b) países con ocupación propietaria media, que tienen un nivel de ocupación propietario entre el 60 y 70% (Reino Unido y Finlandia), y c) países con ocupación propietaria alta, caracterizados por tener un nivel de ocupación propietaria superior al 75% y escaso sector de alquiler social.

de la reclasificación del suelo, lo que alimenta una espiral inflacionaria de precios de la vivienda y genera, en muchas ocasiones, una espiral paralela de endeudamiento de los hogares para hacerse con la propiedad de unas viviendas crecientemente más caras. Varios elementos vinculados al contexto internacional de liquidez abundante y bajos tipos de interés desde finales de los años 90 han ayudado a que este modelo haya ganado peso en en todos los países de la UE analizados a excepción de Alemania.

- Modelo 2, que mantiene una parte importante del stock de vivienda en alquiler. En este grupo se integrarían los países que tienen un porcentaje de alquiler superior al 30%. En este segundo modelo, se intenta garantizar el derecho de vivienda otorgando facilidades a su uso (que no propiedad), por lo que una parte de los recursos se destinan a sufragar y subvencionar el alquiler de la vivienda, que puede ser privado o social. Todos los países de la UE tienen como segundo modelo el régimen de tenencia en alquiler, pero Alemania es el único país de los analizados que hasta hace muy poco ha tenido un porcentaje de alquiler superior al de régimen de propiedad. Como media, en 2014 alrededor del 30% de la población de la UE residía en vivienda de alquiler. Entre los países que han venido superando este porcentajes se encuentran Alemania, Dinamarca, Francia, Países Bajos, Reino Unido y Suecia.

Cabe recordar que en algunos países el *alquiler privado* atravesó un largo período de declive hasta 1990 debido al control de los alquileres, los programas de derribo y el apoyo a otros regímenes de posesión, pero es todavía uno de los regímenes de tenencia más importante de la Unión Europea y tiende a ser más extenso en las ciudades. (Informe UE W-14-12/1996)

En cuanto al *alquiler social*, al igual que el alquiler privado, sigue teniendo importancia en la Unión Europea. El porcentaje de viviendas de alquiler reducido o gratuito en 2014 estuvo en el entorno del 20% en la varios países de la Unión. Finlandia, es el único país de los analizados

que, a pesar de estar caracterizado por un predominio de la vivienda en propiedad, la proporción de vivienda de alquiler social es superior a la vivienda de alquiler privado, aunque, sin embargo, en Finlandia a la vivienda social de alquiler se le aplica uno de los IVAs más altos de los países europeos (Observatorio Vasco de la Vivienda, 2009). Normalmente los propietarios de estas viviendas son asociaciones de vivienda, cooperativas o sociedades municipales de vivienda que han tenido una larga tradición en varios países centroeuropeos, aunque este tipo de alquiler experimentó un cierto declive con la caída de las inversiones producida en los años 80. Este sector suele estar apoyado a través de bonificaciones en los intereses de préstamos y las autoridades locales se hacen cargo normalmente de la supervisión de los propietarios de viviendas sociales, excepto en el Reino Unido, donde se recurre a subvenciones únicas de capital en el sector de las asociaciones de vivienda y las asociaciones de vivienda están bajo el control de organismos públicos.

Los dos tipos de alquiler tienen en común una serie de criterios que afectan tanto al perfil de los destinatarios (situación demográfica y dependencia de la renta familiar) como a la gestión de la oferta que se centra en la rentabilización social del stock de viviendas construidas, conservando y reutilizando el patrimonio inmobiliario ya existente.

Por ejemplo, según el régimen de tenencia de los países europeos representados en el PHOGUE¹⁰ se observa que, al igual que los datos proporcionados por Eurostat, los modelos predominantes de la mayoría de países europeos son el de propiedad y arrendamiento. Algunas de las variables que influyen en el régimen de tenencia son (Arévalo Tomé, Otero Soledad y Vigo, 2001):

- a) La existencia de hijos aparece como una variable ambigua dependiendo del país que se analice. En el caso de Alemania, Austria, Bélgica, Finlandia, Países Bajos y Suecia, la existencia de hijos se asocia con

¹⁰ PHOGUE: Panel de Hogares de la Unión Europea.

propiedad, mientras que en Inglaterra la existencia de hijos fomenta el arrendamiento.

- b) Poseer ingresos altos incrementa la probabilidad de poseer una vivienda en propiedad, a excepción de Austria y Portugal.
- c) La situación profesional, también tiene una relación positiva con la tenencia de una vivienda en propiedad. El número de ocupados en el hogar fomenta tener una vivienda en propiedad, a excepción de Irlanda, Luxemburgo y Los Países Bajos.

Tal vez lo más destacado en términos de régimen de tenencia haya sido el cambio tan importante que ha experimentado el peso de la vivienda en propiedad en varios países durante la última década. Como se puede observar en la Tabla 4, mientras que los países del modelo con mayor peso del alquiler todavía tenían una parte considerable de su parque inmobiliario bajo ese régimen a finales del siglo XX (Holanda un 52%, Francia un 46%, Alemania un 67%, Dinamarca un 45%, Suecia un 38%), justo al final de la última burbuja inmobiliaria (en 2007) estos porcentajes se reducen de manera importante: Holanda pasa al 34%, Francia al 39%, Alemania en torno al 54%, Dinamarca 33% y Suecia 30%. Y, lo que resulta más preocupante, es que en los años posteriores al pinchazo de la burbuja, el porcentaje de tenencia en propiedad se sigue incrementando en detrimento del alquiler, tal y como muestran los valores de 2014. Porcentajes que les acercan progresivamente a países como España e Italia que tienen el mayor porcentaje de viviendas en propiedad, 80% y 73% respectivamente, situándose a la cabeza de los países de la UE con mayor vivienda en propiedad y por encima de las principales economías europeas. De hecho, en España, las distintas políticas de vivienda han incentivado la adquisición de vivienda favoreciendo a la población con mayor capacidad económica (Borgia Sorrosal. y Delgado Gil, 2010).

Tabla 4: Evolución del régimen de tenencia (1960-2014)

	1960	1999	2007	2014
Alemania				
- Propiedad	38	33		52
- Alquiler	62	67		48
Francia				
- Propiedad	41	54	61	65
- Alquiler	59	46	39	35
Suecia				
- Propiedad	47	62	70	69
- Alquiler	53	38	30	31
Reino Unido				
- Propiedad	42	69	73	65
- Alquiler	58	31	27	35
España				
- Propiedad	57	86	81	80
- Alquiler	43	14	19	20
Dinamarca				
- Propiedad		55	67	63
- Alquiler		45	33	37
Finlandia				
- Propiedad		67	74	73
- Alquiler		33	26	27
Irlanda				
- Propiedad		80	78	69
- Alquiler		20	22	31
Portugal				
- Propiedad		68	74	75
- Alquiler		32	26	25
Países Bajos				
- Propiedad			67	70
- Alquiler			33	30

Fuente: Elaboración propia a través de los datos de Trilla (2001, pp. 55, 64 y 65) y Eurostat.

Con todo ello, no debe extrañar, por tanto, que, en 2014, el porcentaje de personas en viviendas de alquiler a precio de mercado fuera inferior al 20% en 6 países de los 10 analizados (España, Finlandia, Francia, Irlanda, Portugal y Reino Unido). Ahora bien, resulta todavía muy significativo que en países como Alemania, Dinamarca, Países Bajos y Suecia, más de un tercio de la población reside en viviendas alquiladas a precio de mercado, o que Alemania, sea el único país de los analizados que tiene un porcentaje prácticamente igual de vivienda en alquiler que en vivienda en propiedad. De hecho, la existencia de un gran número de viviendas en alquiler, se debe a varias causas: desde

subvenciones al alquiler, hasta la existencia de garantías al propietario ante una posible insolvencia del inquilino; ventajas fiscales, existencia de restricciones urbanísticas que hacen que el precio de la vivienda libre sea muy alto, o que el sector financiero sea más exigente a la hora de solicitar requisitos de solvencia al comprador requiriéndole, por ejemplo, la financiación de al menos el 25% del valor de adquisición.

Aunque los porcentajes de vivienda en alquiler sean importantes en algunos países, conviene tener presente dos consideraciones. En primer lugar, que, desde la década de 1960, en la que el porcentaje de vivienda en alquiler de la mayoría de los países centroeuropeos y nórdicos era muy elevado, este porcentaje se mantuvo estable hasta los años 80. Sin embargo, desde entonces, y a pesar de que todavía se mantiene en porcentajes significativos, éstos se fueron reduciendo paulatinamente y de manera bastante brusca a partir de comienzos del siglo XXI.

Por otro lado, en segundo lugar, hubo varios elementos que ayudaron a consolidar esta tendencia. De una parte, los procesos de privatización del parque público de alquiler a través de la venta directa de los inmuebles a los inquilinos. Por otra parte, el contexto de abundante liquidez internacional y reducción de los tipos de interés propios de la última burbuja alentaron las opciones de compra en propiedad, y, por último, y no menos importante, las demandas jurídicas interpuestas por los agentes inmobiliarios privados ante los tribunales de la UE contra a las políticas de vivienda social por atentar a la competencia (caso de Suecia, Holanda, Bélgica y Francia) han favorecido la privatización de patrimonio inmobiliario público y provocado cambios en el sistema de ayudas al alquiler, así como la modificación de algunos programas de vivienda pública (Directorate General for Internal Policies 2013, pp. 40 y ss.)

Todos estos cambios han modificado, por tanto, el panorama general de la UE en cuanto al régimen de tenencia. Por ejemplo, según los últimos datos proporcionados por Eurostat, en 2014 más de la cuarta parte de la población de la Unión europea (27,10%) residía en una vivienda propia, adquirida mediante una hipoteca pendiente de pago, mientras que el 43% aproximadamente de la población residía en vivienda en propiedad sin hipoteca. Por tanto, en promedio

siete de cada diez ciudadanos residen en viviendas en propiedad, mientras que el 30% alquilaba sus viviendas (19% a precio de mercado y el 10,9% ocupaba viviendas de alquiler protegido).

5. LA RELACIÓN ENTRE LA BURBUJA INMOBILIARIA Y LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA.

Una vez analizados los rasgos principales de las políticas de vivienda en los países europeos, y también la evolución de los diferentes modelos inmobiliarios, cabe preguntarse si existe una relación, o no, entre éstos y la formación de burbujas inmobiliarias.

5.1 Causas de la burbuja inmobiliaria

Durante el periodo 1996-2007 la Unión Europea experimentó un ciclo expansivo de la economía que supuso un incremento anormal de los precios y de las viviendas construidas muy por encima de lo que se denominan variables fundamentales (renta, población, etc.) En este sentido, lo primero que hay que apuntar es la persistencia de los ciclos inmobiliarios de auge y declive en la historia económica reciente de muchos países europeos, así como la mayor amplitud y profundidad del último de esos ciclos en el contexto de las cuatro últimas décadas (Agnelo y Schucknet, 2011).

Es cierto que existe un debate sobre qué parte de estos auges inmobiliarios se debe a factores fundamentales (renta, población, etc.) y qué parte se corresponde con elementos especulativos (expectativas alcistas) que alimentan la burbuja. En el caso del último ciclo (1996-2007) los análisis –muchas veces a posteriori- de algunos bancos centrales e investigadores han concluido con cifras de sobrevaloración especulativa de precios en el entorno del 30%, o incluso superiores como en el caso de España (García Montalvo, 2006). También parece claro que los mercados internacionales de capitales jugaron un papel fundamental en la financiación de los mercados de vivienda nacionales. La gran liquidez generada desde finales de los años 90 en busca de mayores rentabilidades y la reducción de los tipos de interés fueron un

aliciente importante para el endeudamiento. En determinados países, habría que sumar a ello los incentivos propios en términos fiscales, de normativa urbanística o regulatorios. Todo esto llevó a un contexto en el que, tanto el ritmo de construcción de viviendas, como la evolución de los precios, se alejaron básicamente de la evolución de variables como el crecimiento demográfico o la renta, haciendo que el motivo de demanda de vivienda especulativa (como inversión) tomara un gran protagonismo.

En este sentido, el Gráfico 4 reproduce la evolución de los precios de la muestra de países analizada en este trabajo, y la tabla 5 las tasas de crecimiento según los diferentes períodos y los modelos de regímenes de tenencia. Así, cabe distinguir dos períodos claramente: de 1996 hasta 2007, donde se aprecia la explosión de la burbuja y el incremento de los precios en todos los países¹¹, mientras que desde 2008 a la actualidad se observan diferentes comportamientos entre países.

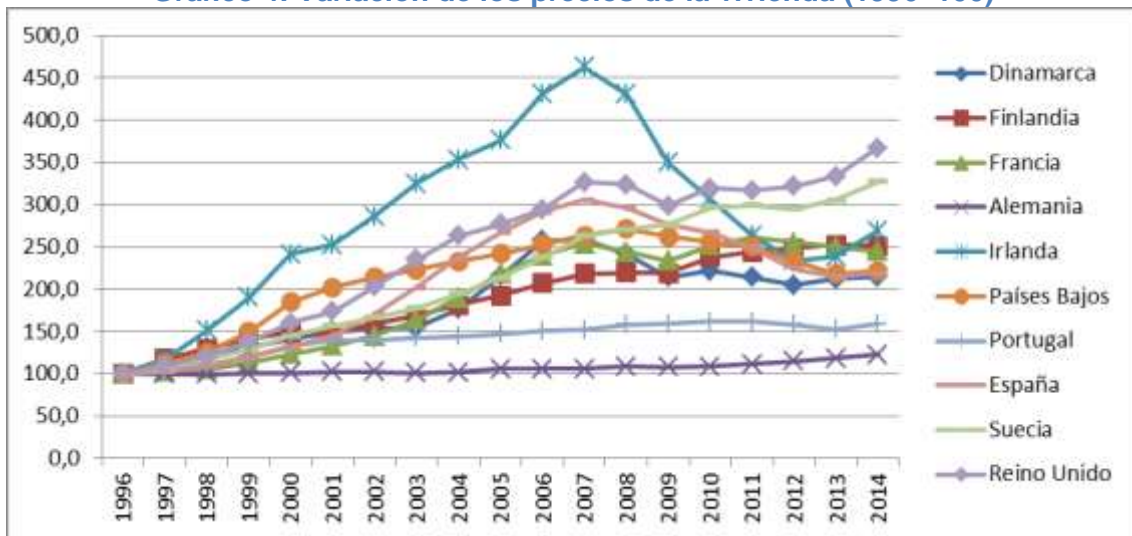
Por un lado, aunque en el período 1996-2007, el crecimiento es generalizado, también es verdad que los aumentos más intensos se producen en los países del modelo 1 (a excepción de Portugal) y menos en los países del modelo 2 (a excepción del Reino Unido). En 2007, el precio de las viviendas en los países anteriormente citados había triplicado o cuadruplicado su importe respecto a 1996.

A partir de 2008, el cambio de coyuntura económica hizo que una parte de los países analizados sufrieran un fuerte descenso de los precios (España, Irlanda, Dinamarca, Holanda), si bien en el caso de otros el descenso fue ligero o, incluso, incrementaron el nivel. Dentro de este último caso, Portugal mantuvo una tasa de crecimiento de precios constante, mientras que Suecia y Finlandia tuvieron tasas de crecimiento positivo durante el periodo 2008-2014 respecto del 24 y 15% respectivamente [Tabla 5](#). Del mismo modo, los precios de las viviendas en Alemania comenzaron a subir después de 2008 terminando con un largo periodo de debilidad económica. Entre las causas del

¹¹ El índice de precios de vivienda, capta los cambios de precios de todas las propiedades residenciales (pisos, casas unifamiliares, adosadas, etc.), tanto nuevos como existentes, independientemente de su uso final. Sólo se consideran los precios de mercado, y están excluidas viviendas de autoconstrucción. El componente del suelo también está incluido.

comportamiento “anómalo” de Suecia, Finlandia y, en parte, Alemania, cabe recordar algunos elementos que se apuntaban páginas atrás: el declive progresivo del alquiler social y la pujanza de ciertos procesos de privatización del parque inmobiliario público, el marco institucional proclive a las facilidades de endeudamiento para la adquisición de vivienda en propiedad (gran liquidez y bajos tipos de interés) y, por último, los litigios judiciales a escala europea que están dificultando la continuación de políticas de vivienda favorables al alquiler social.

Gráfico 4: Variación de los precios de la vivienda (1996=100)



Fuente: Eurostat

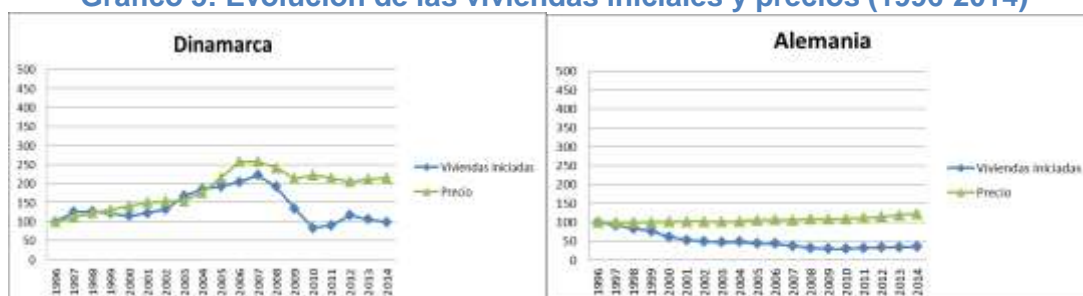
Tabla 5: Evolución tasas de crecimiento de precios, según régimen de tenencia (1996-2014)

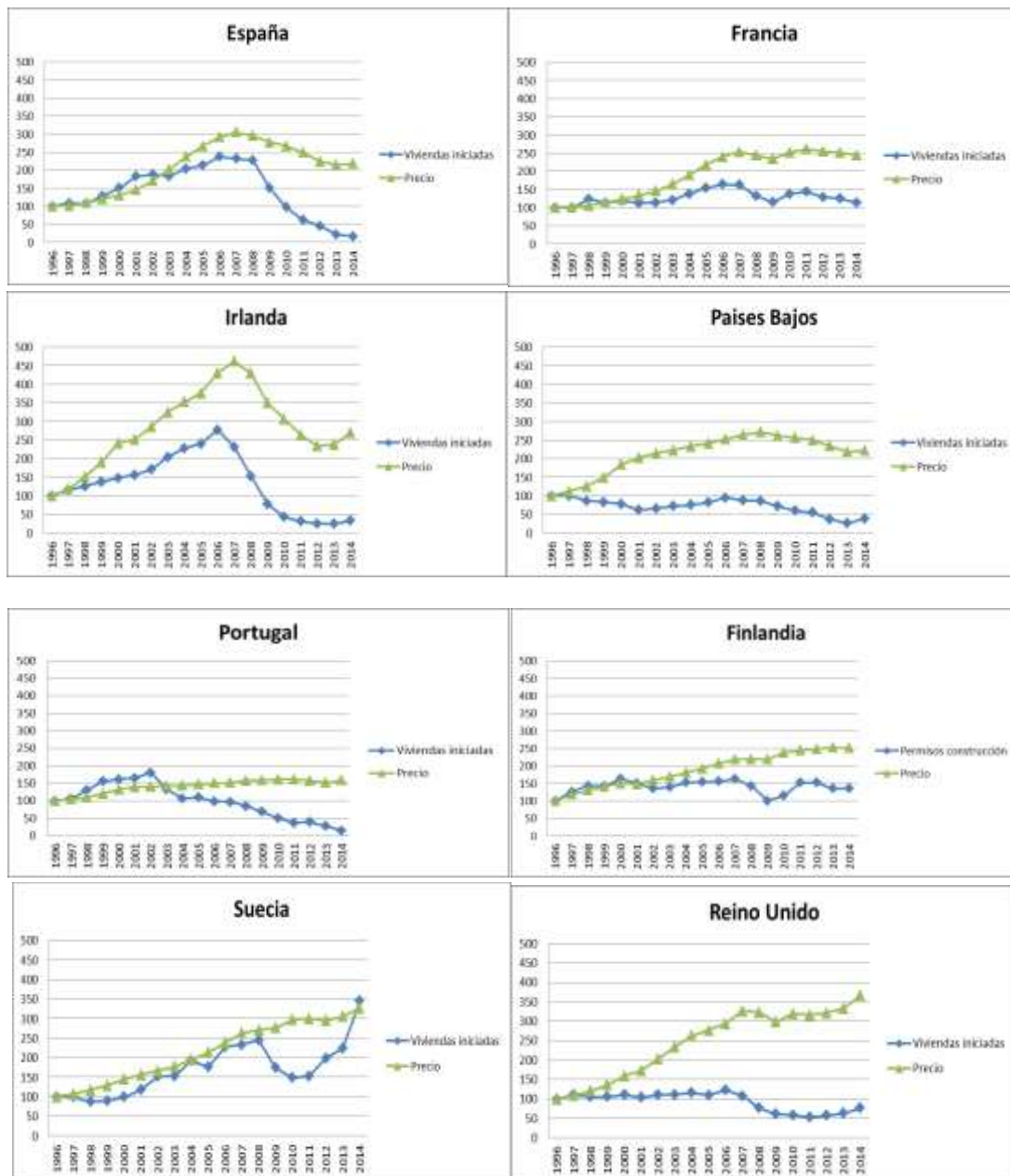
	1996-2007	2007-2014	1996-2014
Modelo 1 (>70% vivienda en propiedad)			
Finlandia	118,4	15,0	151,1
Irlanda	362,7	-41,8	169,5
España	205,6	-28,4	118,7
Portugal	52,3	4,3	58,9
Modelo 2 (>30% vivienda en alquiler)			
Francia	153,7	-3,5	144,8
Suecia	163,3	24,2	227,1
Reino Unido	226,6	12,4	267,0
Dinamarca	157,9	-16,7	114,9
Países Bajos	163,5	-15,7	122,1
Alemania	5,6	15,9	22,4

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por Eurostat e Hypostat

Por otra parte, como se puede observar en el panel del gráfico 5, durante el “boom inmobiliario” en países como España, Suecia, Irlanda y Dinamarca el número de viviendas iniciadas, se duplicaron. Además, si nos fijamos en el perfil de los gráficos, se pueden distinguir dos casos: a) aquellos países donde el auge de la burbuja se produjo tanto en términos de precios como de cantidades (España, Irlanda, Dinamarca, Portugal, Suecia, Francia), y aquellos otros en los que se produjo un mayor o menor incremento de precios, pero desconectado del crecimiento de las viviendas iniciadas (Países Bajos, Reino Unido, Finlandia, o Alemania). Destaca, en todo caso, la rigidez a la baja de los precios en el caso de Portugal para los años posteriores al pinchazo de la burbuja.

Gráfico 5: Evolución de las viviendas iniciales y precios (1996-2014)





Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por European Mortgage Federation¹²

Es cierto que esta expansión de los precios de los inmuebles en la fase alcista incrementó el valor del patrimonio en vivienda de los hogares que fue creciendo a tasas que prácticamente doblaban a las de su renta disponible (lo que provocó en los hogares propietarios un “efecto riqueza” que posibilitaba endeudamientos adicionales para sufragar el consumo). De este modo en el incremento del valor del patrimonio incidió tanto la revalorización de precios, como también la intensa actividad constructiva, tal y como se pudo ver

¹² El número de viviendas construidas en Alemania y Francia durante el periodo 1996-2000 y Suecia en 2014, se ha obtenido de manera aproximada en función de los permisos de construcción.

claramente en el caso de España (Naredo y Carpintero, 2002; Naredo, Carpintero y Marcos, 2007)).

Ahora bien desde el momento en que el aumento de los precios de la vivienda no lo hizo al mismo ritmo que el salario medio o la renta disponible de los hogares, esto provocó un divorcio creciente entre la necesidad de acceso a la vivienda y la dificultad real de adquirir un inmueble. El incremento de los precios de la vivienda ha hecho difícil a los jóvenes acceder a ellas porque no han podido ahorrar lo suficiente teniendo en cuenta sus ingresos. De hecho, en algunos países, sobre todo el Reino Unido, han visto como la posesión de viviendas ha disminuido (Ball, 2015). Según las estadísticas sobre vivienda publicadas por Eurostat en 2013, un 17% de la población de la Unión Europea-27 destinó más del 40% de su renta disponible a la vivienda. Con una subida desmedida de los precios, se impide el acceso a la vivienda de la población con rentas más escasas, dejando fuera del mercado a un alto porcentaje de la población.

Resultan también muy ilustrativas las tendencias que, en paralelo al incremento de los precios, han experimentado los endeudamientos hipotecarios de los diferentes países. Las tasas de endeudamiento desde 1996 aumentaron en la mayoría de ellos, destacando los casos de España e Irlanda en los que se multiplicó la deuda por 8 y por 10 respectivamente. En España se incrementó el porcentaje de deuda respecto al PIB del 38% en 2003 al 63% en 2006, en Irlanda paso de 41.2% al 88% y en Suecia paso del 5.5% al 80%.

Desde el punto de vista per cápita, la evolución del endeudamiento durante el periodo 1996-2011, es una variable importante para analizar, puesto que países como Dinamarca y Países Bajos han tenido el mayor incremento de deuda durante todo el periodo, pasando del 17,3 al 43,5 y del 9,3 al 38,4 respectivamente. Pero estos no han sido los únicos países que han experimentado un fuerte aumento de la deuda, pues en Irlanda durante 2003-2004 y 2005-2006 aumentó la deuda entre el 25 y el 21% respectivamente y en Suecia durante 2005-2006 aumentó un 27%. Estos resultados reflejan cómo países que han llegado a un nivel elevado de precios durante 1996-2011 en

comparación con el resto de países analizados, han tenido igualmente altos niveles de endeudamiento.

Tabla 6: Evolución endeudamiento per cápita en miles de € (1996-2011)

	Dinamarca	Alemania	España	Francia	Irlanda	Países Bajos	Portugal	Finlandia	Suecia	Reino Unido
1996	17,3	11,0	2,2	4,2	3,8	9,3	n/a	6,0	12,4	9,4
1997	20,2	11,5	2,6	4,4	4,7	10,8	n/a	6,2	12,2	11,0
1998	22,0	12,3	3,2	4,5	5,7	12,7	n/a	6,7	11,2	11,0
1999	23,4	13,6	3,9	4,9	7,0	14,9	4,2	7,2	12,5	12,6
2000	24,5	13,4	4,7	5,2	8,6	18,0	5,0	7,7	13,4	14,8
2001	26,4	13,7	5,5	5,5	10,0	20,5	5,6	8,4	13,1	15,9
2002	28,3	13,8	6,4	5,9	12,1	23,2	6,3	9,0	13,9	18,2
2003	30,5	14,0	7,5	6,5	15,0	24,9	6,4	9,8	15,0	18,9
2004	32,3	14,0	9,1	7,2	19,1	26,8	6,8	11,1	16,2	21,6
2005	36,2	14,1	11,1	8,3	24,1	29,9	7,6	12,6	17,7	23,6
2006	35,9	14,4	13,1	9,2	29,3	32,0	8,7	14,0	22,5	26,5
2007	38,7	14,1	14,4	10,3	32,2	34,1	9,5	15,5	24,2	28,7
2008	40,6	13,9	14,9	11,1	33,7	35,9	9,9	16,7	23,9	23,9
2009	42,0	14,0	14,8	11,5	33,2	36,5	10,4	18,6	25,5	22,2
2010	42,9	14,1	14,8	12,3	30,4	37,8	10,8	14,3	30,4	23,3
2011	43,5	14,2	14,5	13,0	29,1	38,4	10,7	15,2	32,1	23,3
2011	43,5	14,2	14,5	13,0	29,1	38,4	10,7	15,2	32,1	23,3

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por European Mortgage Federation.

En definitiva, parece claro que el incremento de los precios de la vivienda ha sido más intenso en aquellos países donde se prima el régimen de tenencia en propiedad (alentado por medidas macroeconómicas y fiscales) y el parque de viviendas de alquiler tiene una importancia menor, y por tanto su acción para contrarrestar las burbujas de precios es inferior. Pero también se ha visto que, en aquellos otros países caracterizados por un importante parque público de alquiler -pero que en las últimas tres décadas han visto mermada su participación- han acabado siendo presas de la burbuja inmobiliaria, si bien, en general, en menor intensidad que los primeros.

5.2 Algunas consecuencias de la Burbuja Inmobiliaria.

A partir de 2007, según la situación presentada en el apartado anterior, la economía de los países analizados de la Unión Europea entra en recesión, con tasas decrecientes del PIB y acompañadas de altos niveles de desempleo. Pero hasta el verano de 2008, no se empezaron a notar los efectos de la crisis. Como recuerdan Alama y Fuentes: “el precio del petróleo alcanzó máximos históricos, la demanda agregada se redujo de forma drástica afectando fuertemente a la producción, generando a partir de ese momento un importante retroceso del Producto Interior Bruto (PIB), con el consiguiente deterioro del nivel de empleo y de la tasa de desempleo” (Alamá y Fuertes, 2009, pp.5-6).

Según se puede observar en el Gráfico 6, en 2009 todos los países analizados tienen tasa de crecimiento porcentual del PIB negativa. Finlandia, Irlanda y Alemania fueron los países con mayor tasa negativa de crecimiento porcentual respecto al PIB con -8.26, -5.63 y -5.61 respectivamente. Finlandia y Alemania aun teniendo una de las economías de libre mercado más industrializadas, donde las exportaciones ocupan aproximadamente un tercio del comercio, la reducción de las exportaciones y la presente recesión golpeó fuertemente a ambos países, experimentando una de las más profundas contracciones con respecto al euro.

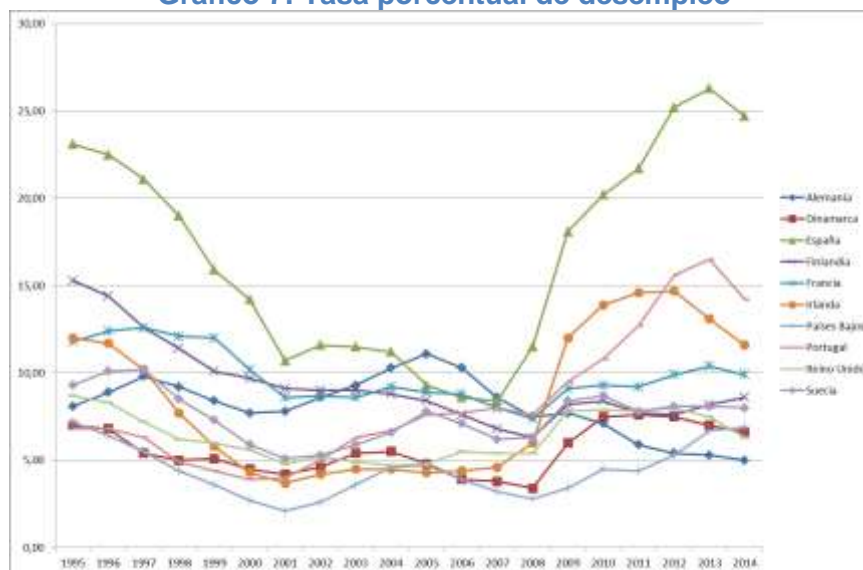
Gráfico 6: Tasa de crecimiento % del Producto Interior Bruto (1995-2014)



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por Eurostat.

Respecto al desempleo según podemos observar en el Gráfico 7 durante el periodo 1995-2001 las tasas de desempleo se reducen en todos los países analizados. A partir de 2008, el porcentaje de la tasa de empleo respecto al año anterior empieza a disminuir. En España, Irlanda y Portugal la tasa de desempleo se dispara generando una situación insostenible en dichos países, aumentando el empobrecimiento y la frustración de buena parte de la población.

Gráfico 7: Tasa porcentual de desempleo



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos proporcionados por el Banco Mundial

Según la Comisión Europea (2014) de los países analizados los más afectados por la burbuja inmobiliaria fueron España, Irlanda y Portugal. El que esto haya sido así no es independiente de los recursos que estos países han destinado a políticas de vivienda y, dentro de estas, a promocionar el alquiler frente a la tenencia en propiedad. El gasto del Estado en política de vivienda en Irlanda es del 1% respecto al PIB mientras que España y Portugal, destinan menos del 1% del PIB. Los tres países tienen pocos sectores sociales de alquiler y gran número en propiedad.

En definitiva, los efectos de tener una política de vivienda que estimula el régimen en propiedad acentuaron los efectos negativos de la burbuja inmobiliaria. Siguiendo la reflexión de Naredo (2010) para el caso español (pero fácilmente extrapolable a otros países), cabría resumir las consecuencias en tres grupos: económicas, ecológicas y urbano-territoriales, y sociales. En efecto, por un lado, las consecuencias *económicas* se concretaron en el incremento del endeudamiento y los desequilibrios externos que llevaron a las diferentes economías a una profunda crisis. Por desgracia, España, además de ser líder del auge inmobiliario en Europa, también lo fue del riesgo inmobiliario en todas sus dimensiones (endeudamiento hipotecario con relación a la renta disponible y exposición del sistema financiero). En este sentido, el pinchazo de la burbuja inmobiliaria ha dejado como herencia un enorme endeudamiento privado y público, un importante stock de suelo y de viviendas sin utilizar, la

quiebra de un gran número de cajas de ahorro y una cadena de suspensiones de pagos de empresas inmobiliarias. No hay que olvidar que el “efecto riqueza” comentado páginas atrás acabó convirtiéndose durante la fase de declive en un “efecto pobreza” al que se añadió la caída del empleo, de los ingresos y de la actividad económica general.

Desde el punto de vista *ecológico*, la nueva construcción ha exigido cantidades crecientes de energía y materiales con una gran incidencia sobre el territorio (Carpintero, 2012; 2015). De hecho, España fue uno de los países que consumió más cemento en los años álgidos del boom inmobiliario (superando la tonelada por hectárea y per cápita). Pero conviene saber que, desde el punto de vista patrimonial, en algunos países del sur de Europa, la estrategia de nueva construcción se hizo muchas veces a costa de la destrucción del patrimonio inmobiliario preexistente.

Y, por último, cabe recordar que, entre las consecuencias sociales más graves se encuentran el aumento del desempleo, pero también el incremento de la desigualdad, con una población cada vez más polarizada e hipotecada, lo que genera una disminución en el gasto y en los ingresos de los ciudadanos.

6 CONCLUSIONES.

En las páginas precedentes hemos tratado de analizar las diferentes políticas de vivienda en varios países de la UE y el impacto que ha podido tener la política de vivienda implantada en cada país antes, durante y después de la burbuja inmobiliaria.

Con los datos analizados, se aprecia que los países que integran el llamado modelo 1 (España, Irlanda, Portugal y Finlandia) han tenido durante el periodo 1996-2014 los valores más elevados de stock total de vivienda, de viviendas iniciadas, así como una gran diferencia entre tamaño de hogar y capacidad del parque de viviendas, generando un incremento del número de viviendas vacías, las cuales, además, no están siendo utilizadas como vivienda social, lo que sí ocurre en los países del modelo 2: Alemania, Dinamarca, Francia, Países Bajos, Reino Unido y Suecia. Por otro lado, el continuo crecimiento de

la demanda de viviendas en propiedad, generó un fuerte ascenso de los precios de estas, durante el periodo 1996-2007 en los países del modelo 1 (excepto Portugal). Parece claro también que, en la mayoría de los casos, el componente especulativo de la demanda de vivienda (como inversión) fue muy notable, alimentado por un contexto internacional de gran liquidez y bajos tipos de interés, y donde la evolución de las viviendas iniciadas tuvo escasa relación con las dinámicas demográficas y las necesidades de vivienda principal de muchos de esos países.

Por otra parte, es necesario recalcar que, a pesar de que la mayoría de países han seguido una conducta evolutiva hacia el régimen de tenencia en propiedad, entre el modelo 1 y modelo 2 sigue habiendo un margen de diferencia notable pues el peso del alquiler en el modelo 2, a pesar de su reducción, sigue teniendo bastante relevancia.

Cabe concluir afirmando que el establecimiento de una u otra política sí que está directamente relacionado con los efectos posteriores que se tuvieron durante la burbuja inmobiliaria. En general, se observa que aquellos países en los que ha predominado en mayor medida el régimen de residencia en propiedad como España, Portugal e Irlanda, han tenido que hacer frente a problemas de burbuja inmobiliaria y dificultades de acceso a la vivienda más serias que el resto de países. Y también se constata que la reversión de las políticas de apoyo a la vivienda social y el alquiler en los países de larga tradición ha propiciado que el alcance de los fenómenos de incremento de precios hayan sido más generalizados de lo que hubiera sido deseable.

7. BIBLIOGRAFÍA

Agnelo, L. y Schucknet, L. (2011). "Booms and busts in housing markets: Determinants and implications". *Journal of Housing Economics* (20) pp. 171–190.

Alamá, L. Y Fuertes A. (2009). "Revista de treball, economia i societat". *Generalitat Valenciana*, (53). pp.9-17.

Árevalo, R., Otero, M.S. y Vigo (2001). "Un análisis comparado de la vivienda en Europa". *Desigualdades sociales*. pp.1-12.

Ball, M. (2016). "Housing provision in 21st century Europe". *Habitat Internacional*, 54 (3). pp. 182-188.

Banco Mundial. *World Bank Database*. Disponible en: <http://databank.bancomundial.org/data/databases.aspx>.

Borgia Sorrosal, S. y Delgado Gil, A. (2010). *Evolución de las políticas de vivienda en España. Comparativa con la UE-15*. Ávila.

Carpintero, O. (2005). *El metabolismo de la economía española: Un análisis a largo plazo*. Madrid: FUHEM.

Carpintero, O. (2012): "La sostenibilidad ambiental de la economía española: un análisis a largo plazo", *Sistema* 225-226, pp. 123-161.

Carpintero, O. (2015). *El metabolismo económico regional español*. Madrid: FUHEM.

CECODHAS-USH-Dexia (2008): *The development of Social Housing*. Brussels.

Centraal Bureau voor de Statistiek (Países Bajos). Disponible en: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=37975&D1=0,2-5,10,15,19&D2=0&D3=a&HDR=T&STB=G1,G2&VW=T>

Central Statistics Office (Irlanda). Disponible en:

<http://www.environ.ie/housing/statistics/house-building-and-private-rented/private-housing-market-statistics>

Danmarks Statistik (Dinamarca). Disponible en:

<http://www.statbank.dk/statbank5a/Selectout/pivot.asp>

De Mesa, L. y Valiño, A. (2001). *Política de vivienda: Aspectos teóricos y características en Europa y España*. Madrid.

Dewilde, C. (2015). *Housing Regimes and Housing Outcomes in Europe*. Howcome Working Paper Series (10).

Directorate General for Internal Policies. (2013). *Social Housing in EU*. European Parliament.

Escajedo, L. Garrido, P. y Gorrotxategui, M (2011): *Políticas de Movilización de Vivienda en algunos países de Europa*. Vizcaya: EKITEN-Thinking.

European Mortgage Federation, (2015): *Hypostat. A review of Europe's Mortgage and Housing markets*. Disponible en: <http://www.hypo.org>

European Mortgage Federation, (2009): *Hypostat. A review of Europe's Mortgage and Housing markets*. Disponible en: <http://www.hypo.org>

Eurostat, *Housing Statistics Database*. Disponible en: <http://ec.europa.eu/eurostat/data/database>

García Montalvo, J. (2006): "Reconstruyendo la burbuja: expectativas de revalorización y precio de la vivienda en España", *Papeles de Economía Española*, 109, pp. 44-75.

García Montalvo, J. (2008): *De la quimera inmobiliaria al colapso financiero*. Barcelona: Antoni Bosch.

Ghekiere, L. (2015). "Which direction for housing policies after the crisis?", en: Housing Europe Observatory. (2015): *The state of housing in the 2015*. Brussels. pp.104-105.

Institut National de la Statistique et des Études Économiques (INSEE) (Francia). Disponible en: <http://www.insee.fr/fr/themes/series-longues.asp?indicateur=nombre-logements-type>

Instituto Nacional de Estadística (España). Disponible en: <http://www.ine.es/>

Ministerio de Fomento. Disponible en: http://www.fomento.gob.es/mfom/lang_castellano/direcciones_generales/arq_vienda/

Instituto Nacional de Estatística (Portugal). Disponible en: https://www.ine.pt/xportal/xmain?xpid=INE&xpgid=ine_indicadores&indOcorrCod=0000083&contexto=bd&selTab=tab2

Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT) (Italia). Disponible en: http://w3.unece.org/PXWeb2015/pxweb/en/STAT/STAT_30-GE_02-Families_households/08_en_GEFHPrivHouse_r.px/table/tableViewLayout1/?xid=0ad7cf74-9796-49ee-9706-b10e6cb4fa6d

Krugman, P. (2012): *¡Acabad ya con esta crisis!* Barcelona: Crítica.

Lordon, F. (2009): *El porqué de las crisis financieras y cómo evitarlas*. Madrid: Los Libros de la Catarata-FUHEM.

Naredo, J.M. (2010): El boom inmobiliario español y sus consecuencias. (Texto de la intervención en el Coloquio sobre Urbanismo, democracia y mercado: una experiencia española (1970-2010), Institut d'Urbanisme de Paris, Université de Paris 12 Val-de-Marne, Escuela T.S. de Arquitectura de Madrid, Casa de Velázquez, París, 15-16 de marzo de 2010). Publicado en: "El modelo inmobiliario español y sus consecuencias". *Sinpermiso*. pp.1-20.

Naredo, J. M., O. Carpintero y C. Marcos, (2007): “Boom inmobiliario, ahorro y patrimonio de los hogares: evolución reciente y comparación internacional”, *Cuadernos de Información Económica*, 200, pp. 71-91

Naredo, J.M. A. Montiel, (2011): *El modelo inmobiliario español*. Barcelona: Icaria.

Naredo, J.M. y O.Carpintero (2002) *El Balance Nacional de la economía española (1994-2000)*. Madrid: FUNCAS

Naredo, J.M., Carpintero, O., y C. Marcos, (2008): *Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1995-2007)*. FUNCAS, Madrid, Colección Estudios.

Observatorio Vasco de la Vivienda, (2009). *Políticas de fomento de la vivienda de alquiler en Europa*. Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Office for National Statistics (Reino Unido). Disponible en:

<https://www.ons.gov.uk/peoplepopulationandcommunity/birthsdeathsandmarriages/families/adhocs/005374totalnumberofhouseholdsbyregionandcountryoftheuk1996to2015>

Parlamento Europeo (1996). *Política de vivienda en los estados miembros de la UE* (w-14-12/1996).:

Rodríguez Alonso, R. (2009). “La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos”. Boletín CF+S., 47/48. Madrid, pp. 125-172.

Rodríguez López, J. (2006): “Los booms inmobiliarios en España: un análisis de tres períodos”, *Papeles de Economía Española*, 109, pp.76-90.

Rodríguez, E., I. López, (2011): “Del auge al colapso: el modelo financiero inmobiliario de la economía española (1995-2010)”, *Revista de Economía Crítica*, 12, pp. 39-63.

Romero, J. (2011). “Construcción residencial y gobierno del territorio en España. De la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias”. *Cuadernos Geográficos* (47) pp.17-46.

Scanlon, K. y Whitehead, C. (2007). *Social Housing in Europe*. London: School of Economics and Political Science.

Service Central de la Statistique et des Études Économiques (Luxemburgo).

Disponible en:

http://www.statistiques.public.lu/stat/ReportFolders/ReportFolder.aspx?IF_Language=fra&MainTheme=4&FldrName=4&RFPPath=35

Statistics Finland (Finlandia). Disponible en:

http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/en/StatFin/StatFin_asu_asas/010_asas_tau_101.px/table/tableViewLayout1/?rxid=5af4ce86-5d25-4fa0-abe6-f97a7a5136c5

Statistics Sweden (SCB) (Suecia). Disponible en:

http://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/en/ssd/START_BO_BO0104/BostadsbestandK/table/tableViewLayout1/?rxid=4a64542c-f4d6-4ffd-9999-c8aa5cb2b474

Statistisches Bundesamt (Alemania). Disponible en: https://www-genesis.destatis.de/genesis/online;jsessionid=402B7728F03185B527E76312CF8F5E64.tomcat_GO_2_2?operation=previous&levelindex=3&levelid=1464042982591&step=3

Stiglitz, J. (2011): *Caída libre. El libre mercado y el hundimiento de la economía mundial*. Madrid: Taurus.

Trilla, C. (2001). “La política de vivienda en una perspectiva europea comparada”. *Colección estudios sociales* 9. Madrid: Fundación la Caixa.

Whitehead, C. (2006): “La vivienda: Precios, mercados y financiación”. *Papeles de Economía Española*, 109, pp.2-13.

Zhang Quang y Ball (2015): "Housing the planet: Evolution of global housing policies". *Habitat International*, 54 (3). pp. 161-165.