



Centre d'Estudis Demogràfics

**EL SISTEMA RESIDENCIAL: UN ESQUEMA
CONCEPTUAL PARA ENTENDER
LA RELACIÓN DINÁMICA ENTRE
POBLACIÓN Y VIVIENDA EN ESPAÑA**

Juan Antonio MÓDENES
Julián LÓPEZ-COLÁS

400

*PAPERS
DE
DEMOGRAFIA*

2012



Centre d'Estudis Demogràfics

**EL SISTEMA RESIDENCIAL: UN ESQUEMA
CONCEPTUAL PARA ENTENDER
LA RELACIÓN DINÁMICA ENTRE
POBLACIÓN Y VIVIENDA EN ESPAÑA**

Juan Antonio MÓDENES
Julián LÓPEZ-COLÁS

400

Centre d'Estudis Demogràfics

2012

Resum.- *El sistema residencial: un esquema conceptual per entendre la relació dinàmica entre la població i l'habitatge a Espanya*

L'article aborda la relació entre població i habitatge en el marc interpretatiu propi de la demografia. Ofereix elements conceptuals per abordar la dinàmica recent del sistema residencial espanyol. Per a això, en primer lloc, s'argumenta la necessitat d'analitzar els sistemes residencials en perspectiva comparada. A continuació, s'aborda la situació d'Espanya en el context internacional i es proposa un marc conceptual per estudiar comparativament la dinàmica i el canvi dels sistemes residencials. Aquest doble objectiu es realitza, respectivament, a partir de la literatura més recent i de l'anàlisi de les metodologies demogràfiques utilitzades per estudiar la dinàmica i el canvi dels sistemes residencials. Finalment, l'article conclou amb una reflexió sobre el sistema residencial espanyol i la seva dinàmica en els darrers anys.

Paraules clau.- Població, habitatge, sistema residencial, Espanya.

Resumen.- *El sistema residencial: un esquema conceptual para entender la relación dinámica entre la población y vivienda en España*

Se aborda la relación entre población y vivienda en el marco interpretativo propio de la demografía. Ofrece elementos conceptuales para abordar la dinámica reciente del sistema residencial español. Para ello, en primer lugar, se argumenta la necesidad de analizar los sistemas residenciales en perspectiva comparada. A continuación, se aborda la situación de España en el contexto internacional y se propone un marco conceptual para estudiar comparativamente la dinámica y el cambio de los sistemas residenciales. Este doble objetivo se realiza, respectivamente, a partir de la literatura más reciente y del análisis de las metodologías demográficas utilizadas para estudiar la dinámica y el cambio de los sistemas residenciales. Por último, el artículo concluye con una reflexión sobre el sistema residencial español y su dinámica en los últimos años.

Palabras clave.- Población-vivienda, sistema residencial, España.

Abstract.- *Housing system: a conceptual framework to understand the dynamic interrelationship between population and housing in Spain*

This article discusses the relationship between population and housing from demography's own interpretative framework. It aims to provide conceptual elements to address the recent dynamics of the Spanish residential system. To this end, we first argue that there is a need to analyze residential systems in a comparative perspective. We then address the situation of Spain in the international context and propose a conceptual framework for the comparative study of residential system dynamics and changes. Both parts are based on the current literature and the analysis of the demographic methodologies used to study the dynamics of and changes in residential systems. Finally, the article concludes with a reflection on the Spanish residential system and its dynamics in recent years.

Keywords.- Population-housing, housing system, Spain.

ÍNDICE

1.- Introducción	1
2.- La complejidad de los sistemas residenciales	2
2.1.- Análisis comparativo: convergencia y divergencia	3
2.2.- Clasificaciones internacionales	6
2.3.- ¿Un sistema residencial sureuropeo? El contexto del sistema residencial Español	9
3.- La dinámica de los sistemas residenciales	13
3.1.- Dinámica y heterogeneidad endógena	13
3.2.- Las estructuras de la población, el nivel y el tipo de demanda residencial ..	15
3.3.- Cambio de los comportamientos residenciales	17
4.- Una reflexión sobre el sistema residencial español y su dinámica	20
Referencias bibliográficas	24

**EL SISTEMA RESIDENCIAL: UN ESQUEMA CONCEPTUAL
PARA ENTENDER LA RELACIÓN DINÁMICA ENTRE
POBLACIÓN Y VIVIENDA EN ESPAÑA¹**

Juan Antonio MÓDENES
jamodenes@ced.uab.es

Julián LÓPEZ-COLÁS
jlopez@ced.uab.es

1.- Introducción

España está viviendo una profunda crisis económica fruto del estallido de varias burbujas: la general al sistema económico global, la financiera y la inmobiliaria o residencial, ésta última más intensa que en los países de nuestro entorno. A todas ellas se añade otra muy específica de España, una burbuja “demográfica”². Estas burbujas están relacionadas. Si bien la interacción entre las burbujas financieras y las inmobiliarias es conocida, la relación entre ciclos residenciales y cambios en las estructuras demográficas lo es menos.

Este artículo aborda la relación entre población y vivienda en el marco interpretativo propio de la Demografía. Pretende dar elementos conceptuales para abordar la dinámica, sobre todo reciente, del llamado sistema residencial español. Por ejemplo, para saber por qué en España las burbujas residenciales y sus efectos son más pronunciados que en los países de nuestro entorno; o para saber si está justificado que en los períodos álgidos se construyan más viviendas nuevas en España que en países más poblados como Alemania o Francia.

¹ La investigación forma parte del proyecto I+D, dirigido por Juan A. Módenes, *La reconfiguración de la relación población-vivienda en un contexto de crisis: un estudio comparativo europeo*. Ministerio de Ciencia e Innovación (CSO2010-17133).

²Aunque no existe el concepto como tal, en analogía a las burbujas financieras puede calificarse como de “burbuja demográfica” un fuerte y repentino incremento de la población que no guarda ninguna relación con el potencial de crecimiento de las estructuras endógenas del país. Por lo general este incremento se debe a un flujo inmigratorio intenso que, como en el caso de España, se convierte en burbuja al verse favorecido por un

Los objetivos del artículo son variados, pero organizados lógicamente. En primer lugar, se argumenta a favor de la necesidad de analizar los sistemas residenciales en perspectiva comparada. A continuación, se aborda la situación de España en el contexto internacional, a partir de la literatura más reciente. Y, finalmente, se propone un marco conceptual inspirado por las metodologías demográficas de análisis temporal para estudiar comparativamente la dinámica y el cambio de los sistemas residenciales, el español especialmente. En fin, la tesis del artículo es que es conveniente conocer en profundidad las fuentes sociodemográficas de la dinámica residencial y el uso de instrumentos conceptuales que nos ayuden a establecer dichas conexiones, conocer el pasado, comprender el presente y enfrentarse con garantías al futuro.

2.- La complejidad de los sistemas residenciales

El concepto de sistema residencial permite situar la interrelación entre población y vivienda en un marco explicativo amplio. Se entiende por *sistema residencial* un esquema de relaciones mutuas de los contextos demográfico, social, político y territorial con los mercados y estructuras residenciales (Boelhouwer y Heijden, 1993). El sistema residencial reúne unidades residenciales, actores e instituciones que explican la producción, el consumo y la regulación de la vivienda como fenómeno (Bourne, 1981). En esta ecuación, la demografía ayuda a interpretar el papel protagonista de la población en las pautas de consumo residencial, y a comprender cómo ésta influye sobre el resto de elementos del sistema. A escala estatal o suprarregional, el cambio demográfico es muy potente para explicar muchos procesos residenciales y, por lo tanto, debe ser un eje de análisis principal de los sistemas residenciales (Myers, 1990, p. 306).

La literatura sobre sistemas residenciales explora diferentes dimensiones de la vivienda y la residencia: a) la tenencia de la vivienda y sus formas de acceso, b) los usos del parque, c) la relación entre acceso a la vivienda y los sistemas de provisión del bienestar, y d) los sistemas dominantes de producción residencial (Allen *et al.*, 2004). Hoekstra (2010), en relación con la teoría de los sistemas de Esping-Andersen³, menciona también cuatro

extraordinario crecimiento económico, por un aumento del consumo interno (por ejemplo, de viviendas) y por una demanda no estable de mano de obra relativamente barata.

³ Lo que se discutirá más adelante.

elementos: el tipo de financiación o subsidización de la vivienda; su precio y regulación; la organización de la nueva producción; y la asignación del parque residencial. Todas estas dimensiones están interrelacionadas y no se pueden aislar fácilmente. Ahora bien, la tenencia de la vivienda normalmente es la variable preferida para sintetizar y diferenciar sistemas residenciales. Existe información estadística adecuada en muchos países, lo que permite el análisis comparativo dinámico con suficiente profundidad temporal. Además, habitualmente se puede efectuar el cruce con variables demográficas como la edad o la estructura familiar. Ello facilita el análisis dinámico de la heterogeneidad interna y la aproximación a los mecanismos que rigen el cambio de los sistemas residenciales.

2.1.- Análisis comparativo: convergencia y divergencia

La comparación internacional ha sido uno de los métodos científicos más utilizados para evaluar teóricamente los rasgos básicos de los sistemas residenciales de los países (Harloe, Martens, 1984; Kemeny, Lowe, 1998; Matznetter, 2006). Este enfoque surgió para entender las diferencias en los modelos de acceso a la vivienda y, a partir de Kemeny (1981), a la propiedad en particular. El citado autor en su libro *“The myth of homeownership”* defendió que la propiedad no es una forma inherentemente superior de tenencia; y que, por lo tanto, las diferentes proporciones de propietarios no indican posiciones más o menos avanzadas hacia una universalización de la propiedad provocada por el desarrollo económico de los países. Hasta la aportación seminal de Kemeny el discurso científico estaba dominado por dos asunciones simples: que el acceso a la propiedad de los hogares era simplemente una cuestión de riqueza, y que la propiedad estaba difundiéndose en todos los países conforme se incrementaban los niveles de vida (Kemeny, 2005). Los estudios comparativos pusieron en duda estas afirmaciones.

Pero comparación no siempre equivale a análisis y explicación. Según Oxley (2001) pasan por comparativos muchos estudios que se limitan a una mera descripción yuxtapuesta de casos. Kemeny y Lowe (1998) identifican tres grandes grupos de enfoques comparativos: los particularistas, que no realizan ningún intento de generalización; los generalistas, que quitan importancia a las diferencias entre países; y los que intentan descubrir patrones

comunes de comportamiento a distintos países⁴. Dejando al margen los estudios particularistas, los estudios generalistas o universalistas responden a un análisis de convergencia, según el cual todos los sistemas residenciales son parecidos y obedecen a los mismos mecanismos que tienden a converger siguiendo una única trayectoria de cambio. Las diferencias entre los casos serían de grado de evolución, no de sustancia. Según Kemeny y Lowe, este argumento único acaba en un excesivo unilinealismo y excluye aquellos casos que no se ajustan, a menudo ejemplos de sistemas alternativos.

Sin embargo, este enfoque puede ser útil en el análisis de los sistemas residenciales. A menudo ofrecen las temáticas e identifican los procesos que posteriormente alimentan los estudios comparativos internacionales. Uno de estos interesantes debates conceptuales es el papel de los agentes dominantes en la producción residencial. Según Kemeny y Lowe (1998) el proceso de remercantilización progresiva de las sociedades occidentales favorece la expansión de la provisión privada de la vivienda. En este contexto, la vivienda social de iniciativa pública sería cada vez más un vestigio de un período, finalmente provisional, de desmercantilización y responsabilidad mayoritaria del Estado en la provisión⁵. El grado de mercantilización de la vivienda, junto con la estructura de agentes que organizan la provisión (públicos o privados), pueden usarse como criterios definidores de tipologías regionales de países. Sin embargo, este no es el objetivo de todos los autores. Doling (1999), por ejemplo, explora el gradiente intermedio entre una extrema desmercantilización y una extrema remercantilización, donde se situarían los diferentes casos nacionales, dentro de un proceso temporal continuo.

Otro debate es el que relaciona los sistemas de provisión residencial dominantes con las características de las políticas públicas, el denominado “*big trade-off*”. Existiría una relación inversa entre el nivel del gasto público de un país y la extensión de la vivienda en propiedad. Ya Kemeny (1980) planteó que la relación entre tenencia predominante y políticas públicas no afectaba sólo a las políticas de vivienda, sino al conjunto de políticas públicas de bienestar. Su tesis inicial era que “*in societies with low public retirement pensions and poor public welfare provision for the elderly, households are forced to make*

⁴ Véase una aplicación de este esquema conceptual triple en Haffner *et al.* (2010) sobre la tenencia en alquiler.

⁵ Utiliza los mismos conceptos de mercantilización, desmercantilización y remercantilización (*commodification, de-commodification, re-commodification*) propios del paradigma de los regímenes de bienestar (Barlow, Duncan, 1994; Harloe, 1995; Doling, 1999).

private provision for their old age. (...) In countries where policy encourages home ownership, paying for a home (...) will act as a strong deterrent to welfare and social security funded by increasing taxation.” (Kemeny, 2005, p.62). Como se ve la causalidad puede entenderse en ambos sentidos.

Castles (1998) confirmó que desde los años sesenta existe “*big trade off*”. Encuentra una intensa relación negativa entre las tasas de propiedad por países y diferentes parámetros de ingresos y gastos del Estado. Donde se expandía la propiedad, el Estado se responsabilizaba menos de la gestión del bienestar. Sin embargo, con el tiempo la correlación negativa disminuye, porque la propiedad se expande incluso en los países más propensos al alquiler y con Estados del bienestar más desarrollados. Más recientemente, Stamsø (2010) sigue confirmando esta correlación al mismo tiempo que muestra una anomalía mediterránea, una tendencia divergente, a la que se volverá a hacer mención más adelante.

La formación y eclosión posterior de la reciente burbuja financiera e inmobiliaria, que ha afectado a buena parte de los países desarrollados, han revitalizado los argumentos a favor de una convergencia de los sistemas residenciales. Para Doling y Ford (2003) la generalización de la financiación hipotecaria ha aproximado los sistemas de propiedad europeos. Para Genschel (2004) las crisis fiscales impulsan a los Estados occidentales a retirarse de la provisión de bienestar, particularmente de la vivienda. La relación entre grado de intervención pública y ciclos económicos es un tema clásico de la literatura. Aunque esta relación ha ido durante décadas en sentido contrario del actual, ya que el Estado era un garante durante las crisis y se involucraba más en la provisión de vivienda, ejemplo de ello son los parques de vivienda pública en alquiler en algunos países. En este sentido, Harloe (1995) admite elementos de divergencia, ya que en algunos casos esta intervención masiva se convirtió en estructural, mientras que en otros fue más puntual y fluctuante. Es decir, la dialéctica entre las ópticas convergentes y divergentes no es una simple oposición dicotómica.

Kemeny denomina análisis de divergencia a los que intentan descubrir patrones de comportamiento homogéneos en diferentes áreas regionales. Estos patrones nacen de evidencias cuantitativas, y cualitativas (Quilgars *et al.*, 2009), y deben estar apoyados en algún marco teórico que los explique. En este último sentido, Kemeny (2001) propone introducir la vivienda en el análisis comparativo de los regímenes de bienestar de Esping-Andersen, reduciendo su carga empiricista e integrándola teóricamente con los otros

“pilares” del Estado del bienestar (educación, pensiones y seguridad social). Efectivamente, en los trabajos definitivos de Esping-Andersen (1990) no se consideraba la vivienda en esos términos. Pero la propuesta de Kemeny ha incentivado desde entonces una animada literatura.

2.2.- Clasificaciones internacionales

Según Matznetter y Mundt (2010) hay tres maneras de aproximar las tipologías de regímenes de bienestar y los sistemas residenciales: a) aplicación sistemática del concepto de Esping-Andersen en un campo más o menos específico de política de vivienda; b) exploración de la estructura de la producción residencial; y c) análisis de la tenencia de la vivienda.

Originalmente, los estudios clasificatorios sobre regímenes de bienestar se basaban en comparar la tensión entre Estado y mercado como proveedores de bienes y servicios. Este enfoque, según Allen (2006), refleja lo que sucede en los países del Norte de Europa, donde el trío individuo frente a mercado y Estado resume la estructura social. Tres son los regímenes de bienestar originales (Hoekstra, 2010): el liberal, con predominio del mercado; el socialdemócrata, con predominio del Estado y programa igualitario; y el conservador, con una intervención menor del Estado que tiene en cuenta la jerarquía social. Cada régimen de bienestar resuelve tres cuestiones en relación con la vivienda: a) el grado de mercantilización o, en oposición, el de subvención pública de la vivienda; b) la estratificación social en el proceso de distribución de las viviendas; y c), la responsabilidad del Estado, el mercado y la familia en la producción residencial.

Allen (2006) argumenta que los tipos propuestos inicialmente por Esping-Andersen son más bien tipos ideales, sin correspondencia necesaria con la realidad. Esping-Andersen se refiere a un *régimen* (una interrelación teórica de factores) y no a un *sistema* (grupo de países que comparten la mayor parte de dichos factores). En efecto, la literatura difícilmente encuentra países puros, que tengan todas y exclusivamente las características de un régimen. En el nivel de sistemas *reales* y no de regímenes, sí se puede hablar de heterogeneidad interna y pasarelas entre sistemas. Cuando se introduce la vivienda es más difícil traducir los regímenes del bienestar en tipologías de países (Ronald, 2007), lo que explica la amplia bibliografía sobre tipologías residenciales internacionales.

Los países mediterráneos constituyen una anomalía en el esquema original de regímenes de bienestar, porque en ellos las estructuras familiares tienen tanta o más importancia que el binomio mercado-Estado. Y es precisamente para acceder a la vivienda cuando la familia es más decisiva. En coherencia, incorporar la vivienda como un cuarto polo del bienestar, por una parte, ha destacado más aún a la familia como agente fundamental en los regímenes del bienestar, y por otra, ha ayudado a que buena parte de la literatura reconozca un sistema del Sur de Europa (Hoekstra, 2010).

Kemeny (2006) cuestiona que la tipología de Esping-Andersen pueda traducirse tal cual en una propuesta de modelos de sistemas residenciales. Analizando el alquiler concluye que el sistema socialdemócrata y el corporativista de Esping-Andersen constituyen un sistema residencial común. Comparten un papel destacado del Estado que atenúa las diferencias entre el sector público y privado. Se trata de un sistema unitario. En el sistema liberal, existiría un sistema dual con dos tipos independientes de alquiler, el público y el regido por el mercado. Hoekstra (2009) confirma empíricamente la existencia de estos dos modelos en Europa, pero detecta procesos de convergencia.

En este contexto, Poggio (2006) y Ronald (2007) proponen dos interesantes clasificaciones regionales de los países con mayoría de propietarios. Mientras que el primero se limita a los países de Europa Occidental, el segundo analiza el conjunto de los países desarrollados. Ambos construyen sus tipologías considerando tres vías de acceso a la propiedad, o “producción social de la tenencia”: a) producción y transmisión familiar e intergeneracional; b) propiedad a través de canales de mercado; y, c) asignación estatal de viviendas en propiedad. La principal diferencia metodológica es que Ronald introduce elementos dinámicos de futuro en su tipología.

Las tres vías de acceso a la propiedad se recombinan similarmente en diferentes grupos de países. Tanto Poggio como Ronald agrupan los países del sistema socialdemócrata y corporativista de Esping-Andersen, que presentan un equilibrio socialmente sostenible entre la propiedad y el alquiler. En el resto de países, que coinciden con el modelo dualista de Kemeny, la propiedad sería dominante. Habría un tipo formado por los países mediterráneos. Ambos coinciden también en señalar un grupo de tradición anglosajona con predominio de la propiedad y elevada bancarización, que viene a ser coincidente al

régimen liberal de bienestar⁶. Ambos también constatan que la propiedad avanza en todos ellos, un rasgo de convergencia, y que en la provisión residencial de las familias cada vez gana más terreno el mercado y la financiación de la compra a través de las entidades de crédito. En algunos sistemas residenciales como el anglosajón simplemente se profundiza en sus rasgos dominantes; al contrario, en los países mediterráneos la bancarización creciente ha restado importancia a la familia como principal agente de provisión residencial.

Interrelacionar población y vivienda es un interesante marco conceptual para construir tipologías residenciales de países. Por ejemplo, Mulder y Billari (2010) conectan para los países europeos, por un lado, el acceso a la vivienda, y por otro, la formación familiar y la reproducción. Según ellos determinadas maneras de organizar los mercados residenciales favorecen la formación de familias y los niveles de fecundidad. La fecundidad sería favorecida por un gran parque de vivienda de alquiler y, en caso de compra, por un fácil acceso a la financiación hipotecaria. Según Mulder y Billari se distinguirían cuatro grupos de países:

1. Países en que la propiedad no es universal pero sí el objetivo final de las trayectorias residenciales. Por lo tanto, el alquiler sería importante en las fases iniciales. Este grupo incluiría países de los tres regímenes de bienestar iniciales de Esping-Andersen, y en muchos de ellos habría interferencias entre el acceso a la propiedad y el nacimiento de los hijos.
2. Países en los que la propiedad no es preponderante y presentan una fecundidad relativamente baja. Este grupo reuniría a países como Francia o, significativamente, Portugal.
3. La propiedad de la vivienda está muy extendida y el acceso es más fácil que en el resto de países. Lo representarían Noruega e Islandia.
4. La propiedad es la norma social e institucional, pero como el sistema hipotecario no está muy desarrollado la ayuda familiar tiene un gran protagonismo. Lo conforman

⁶Este grupo Ronald lo extiende a Norteamérica y Australia. El mismo autor también incorpora un modelo del Este de Europa, en el que el parque público ha sido transferido mayoritariamente a sus ocupantes en propiedad; y un modelo del Este de Asia en el que predominan los rasgos familiaristas pero con una intervención intensa de las políticas públicas a favor de la propiedad.

España, Italia y Grecia, y presenta la fecundidad más baja de los países estudiados⁷. Por otra parte, como no disponen de un parque de alquiler relevante, el acceso a la vivienda es difícil y cuando la familia aumenta de tamaño la movilidad residencial de ajuste es baja.

Esta tipología usa criterios demográficos para su construcción y análisis, ejemplifica cómo ir más allá del paradigma de los regímenes de bienestar de manera útil; y muestra la interconexión entre estabilidad y dinámica de los sistemas residenciales. Por todo ello es interesante. Sin embargo, la búsqueda de rasgos estables, razón por la cual no se incluyen los países del Este de Europa, lleva a los autores a resultados paradójicos. Por ejemplo, se identifica a España con rasgos muy familiaristas cuando ya estaba en plena burbuja inmobiliaria y la financiación hipotecaria era preponderante. Poder recoger esos elementos de cambio parece, pues, imprescindible en la comparación de sistemas residenciales. No obstante, los autores se atreven a proponer, lo que no es habitual, la adscripción de los países mediterráneos a sistemas residenciales diferentes por su heterogeneidad de comportamientos.

2.3.- ¿Un sistema residencial sureuropeo? El contexto del sistema residencial español

Ya sea como régimen de bienestar propio o sólo como un sistema operativo regional, lo cierto es que el sistema residencial sureuropeo se ha convertido en un referente ineludible en la literatura especializada. Los numerosos autores que lo justifican⁸, en síntesis, distinguen tres elementos estructurales: alta mercantilización de los bienes y servicios básicos relacionados con el bienestar, una estratificación social relativamente alta, basada en el estatus social u ocupacional y un sistema de provisión en el que la familia tiene una posición dominante. El primer elemento lo comparte con el régimen liberal y los dos últimos, aunque con diferencias significativas, con el corporativista. El régimen más

⁷ Mulder y Billari señalan la necesidad de incluir a los antiguos países del bloque del Este de Europa, cuando su transición política y económica haya finalizado, y los rasgos residenciales se estabilicen.

⁸ Castles, Ferrera, 1996; Allen *et al.*, 2004; Leal, 2004; Allen, 2006; y Hoekstra, 2010; entre otros.

alejado del sureuropeo sería el socialdemócrata. Según Hoekstra (2005) el sistema sur europeo o mediterráneo sería uno de los tipos regionales mejor definidos.

Pese a presentar una importante estratificación social, el sistema de bienestar mediterráneo es sorprendentemente homogéneo en la difusión social de la propiedad de la vivienda, que alcanza a todas las capas sociales (Cabré, Módenes, 2004; Poggio, 2012). Esto no se entendería sin el papel central de la red familiar próxima, que supera al hogar estricto. Por ello, es muy importante estudiar el cambio de las relaciones familiares para comprender la dinámica del sistema residencial (Poggio, 2012).

La vivienda en propiedad constituye un patrimonio con valores complejos que deben transmitirse en el interior de la familia, por lo que las transmisiones intergeneracionales cobran en estos países mayor importancia (Poggio, 2012). Igualmente, es frecuente la convivencia de varias generaciones en el mismo hogar (Mandic, 2012) y la desigualdad de los roles por género (Trifiletti, 1999). La relativa baja presencia de financiación hipotecaria (Mulder, Billari, 2010; Mandic 2012), se justificaría por la existencia de otros canales de ahorro y financiación colectivos dentro de la familia.

En esta lógica flexible constituida por multitud de estrategias familiares, la regulación urbanística supone un obstáculo. Otras formas de promoción y control como la autopromoción (legal o ilegal) se adecúan más a la posición central de la ayuda familiar (Allen *et al.*, 2004), a lo que se añade un déficit en las estructuras profesionales relacionadas con la provisión residencial (Poggio, 2012). En los países mediterráneos no existe propiamente una política pública de vivienda dirigida a las personas, sino que más bien se dispone de políticas económicas de apoyo a la construcción, sobre todo mediante el fomento de la propiedad (Pareja-Eastaway, San Martín, 2002).

El tipo residencial de apartamento en propiedad es dominante y casi exclusivo a estos países (Hoekstra, 2005). La alta proporción de propietarios se puede interpretar, más bien, como un déficit de vivienda en alquiler y de implicación del sector público en el suministro de vivienda. Ello dificulta el acceso de las capas más vulnerables a la vivienda y, en general, la formación y la capacidad reproductiva de los hogares (Jurado, 2003, 2006; Mulder, Billari, 2010). De hecho, en los países sureuropeos la vivienda en propiedad cubre casi todo el espectro de modalidades residenciales y de calidad que en otros países satisfacen las distintas formas de tenencia (Matzenetter, Mundt, 2010). Otro elemento característico es la elevada proporción de viviendas secundarias (Módenes, López-Colás, 2007a), sin que el consumo residencial sea mucho más alto, ya que muchas de estas

viviendas son utilizadas por hogares del norte de Europa (Pareja-Eastaway, San Martín, 2002). Todos estos elementos son coherentes con un sistema muy estático en su funcionamiento interno, de baja movilidad (Módenes, 1998).

Para explicar la tipología sur europea Castles y Ferrera (1996) parten de la hipótesis de compensación entre el nivel de gasto público y la extensión de la propiedad en una población. Observan que el gasto privado en propiedad y el gasto público en pensiones de las personas mayores representan mecanismos alternativos y, hasta cierto punto, mutuamente excluyentes de ahorro a largo plazo. En Grecia, Italia y, en menor medida, España, donde la propiedad es dominante y las pensiones públicas para la vejez son generosas, lo que sería poco frecuente. Por lo tanto, el sistema residencial sur europeo recibiría su personalidad de ser una anomalía dentro de la hipótesis del “*big trade-off*”. En estos países, sería difícil movilizar el valor monetario de la vivienda en las edades avanzadas, debido a la falta de desarrollo del sector financiero, por lo que el Estado debería gastar más en pensiones. Este gasto de más sería necesario para trasvasar recursos a las redes familiares que ayudan intergeneracionalmente al acceso a la vivienda, compensando el déficit del sistema bancario y de políticas de vivienda activas para hogares jóvenes (Stamsø, 2010). En definitiva, en los países mediterráneos el gasto público estaría sesgado demográficamente a favor de la población anciana y en perjuicio de la joven, la que tiene que hacer frente al gasto en la adquisición de la vivienda (Lynch, 2001).

Sin embargo, los países mediterráneos no son un bloque monolítico. En primer lugar, se ha cuestionado la mera naturaleza de la agrupación. Autores como Allen *et al.* (2004) no están de acuerdo con la existencia de un *régimen de bienestar* que sirva de base a la tipología residencial mediterránea. Según este autor el sistema mediterráneo combinaría elementos del bienestar públicos y privados propios de distintos regímenes teóricos. Así, por ejemplo, España tiene algunos rasgos considerados liberales (proceso de bancarización reciente) no compartidos por Italia o Grecia. Por otra parte, en países del régimen corporativista como Francia y Alemania no sólo las instituciones estatales sino también la familia juegan un papel importante. En definitiva, los países mediterráneos combinan elementos propios del régimen liberal y, más aún, del corporativista, con pocos elementos socialdemócratas. En contraposición, factores atribuidos a los países mediterráneos también son importantes en otros países europeos (Bonvalet *et al.*, 2006).

Algunos procesos dinámicos podrían cuestionar ciertos fundamentos del sistema en el futuro (Allen, 2006). La autopromoción se reduce en los otros países mediterráneos y los

va asemejando a España. La mayor ocupación laboral en el sector terciario flexible en perjuicio de los sectores salariales protegidos puede reducir las transferencias verticales intrafamiliares, si pone en cuestión la preferencia implícita por los grupos de edad avanzados. Ello cuestionaría el papel de la familia en el acceso rápido a la propiedad de los hogares jóvenes.

También hay que tener en cuenta las diferencias internas. Ya se señaló como Mulder y Billari (2010) no veían una coherencia transversal de los países del Sur de Europa en la relación entre acceso a la propiedad y organización familiar y de la reproducción. Roland (2007) observa la penetración de rasgos liberales, ya presentes especialmente en Portugal y España, por la extensión de la financiación hipotecaria. El acceso informal a la propiedad, mediante autoconstrucción u otras formas, no es tan importante en España, aunque sí lo fue en el pasado (Allen *et al.*, 2004). Poggio (2012) destaca que España tiene un sector inmobiliario más desarrollado que el resto del Sur de Europa. Ahora bien, los episodios de elevada especulación recuerdan el papel de estrategias empresariales informales, también en España. Guadalupi (2010) también sostiene que en los últimos años existían diferencias intensas en las formas de tenencia en que los jóvenes acceden a la vivienda. Estas diferencias podrían deberse a un efecto de edad estable; los jóvenes de estos países habrían mostrado siempre diferentes rutas de acceso a la vivienda y tendido a converger en edades más avanzadas. O bien, estas diferencias entre los jóvenes representan un fenómeno nuevo, un efecto de innovación generacional en países como España y Portugal, que se trasladará con el tiempo al resto de sus trayectorias residenciales. En el segundo supuesto, en el futuro los países mediterráneos mostrarían una divergencia creciente, conforme los nuevos comportamientos heterogéneos de los jóvenes se extendiesen a toda la población. Por todo ello, el análisis comparativo de los sistemas residenciales debe tener en cuenta la medida de la dinámica temporal de la heterogeneidad⁹.

⁹ Por ejemplo, Hiroyama (2012) constata para Japón la importancia de tener en cuenta los cambios en los comportamientos generacionales para entender la evolución de los sistemas residenciales basados en la propiedad.

3.- La dinámica de los sistemas residenciales

En efecto, las relaciones entre población y vivienda no son estáticas, ni a nivel individual ni a escala agregada (Myers, 1990; Mulder, 2006; Mulder, Lauster, 2010). Sin embargo, algunas tipologías comparativas exploran sólo un instante temporal sin tener en cuenta la intensidad y la dirección de los cambios de cada caso. Ello resta valor a las agrupaciones y pueden quedar obsoletas fácilmente. Pero los cambios siempre estarán ahí, la dificultad es integrarlos y conocer de dónde vienen y cómo se producen. Si el cambio y la dinámica son estructurales a todo sistema residencial, podría hablarse de sistemas residenciales *dinámicos*, con tres vías: a) dinámica y heterogeneidad endógena; b) efecto del cambio de las estructuras sociodemográficas; y c) cambio de los comportamientos residenciales.

3.1.- Dinámica y heterogeneidad endógena

Desde el punto de vista demográfico, hay diferentes formas de acercarse a la diversidad interna de situaciones y comportamientos residenciales. Una de los más tradicionales es el modelo de ciclo de vida (*life cycle model*) que explica la heterogeneidad a lo largo de la historia biográfica de los individuos, especialmente en las etapas de formación de pareja, matrimonio y nacimiento de los hijos, tanto a nivel individual, como a escala agregada. Los estudios que relacionan el ciclo de vida de las personas y la vivienda se remontan al trabajo pionero de Rossi (1955). Desde entonces, gracias a la disponibilidad en ciertos países de fuentes registrales y de encuestas adecuadas, numerosos autores¹⁰ han establecido ciertas relaciones que sirven de referencia general. Una de las más interesantes es la que relaciona matrimonio, nacimiento de los hijos y propiedad de la vivienda. En general, el periodo de ahorro previo para acceder a la propiedad retrasa el nacimiento de los hijos. Además, la intensidad de la fecundidad está negativamente asociada con la propiedad, porque un menor gasto en hijos permite aumentar el gasto en vivienda. Sin embargo, en los países mediterráneos el predominio absoluto de la propiedad se traduce en una baja sensibilidad con el comportamiento reproductivo. Más que la tenencia en sí, es la

¹⁰ Entre otros Clark, Deurloo y Dieleman (1997), Myers (1999), Mulder y Wagner (2001), Feijten y Mulder (2002), Mulder (2004), Smits y Mulder (2008).

obligación de pagos regulares por la vivienda la que influye negativamente en la presencia de hijos en el hogar. En estos países es más relevante la tipología residencial y la ubicación geográfica; la vivienda unifamiliar suburbana se asocia positivamente con una fecundidad más alta (Módenes, López-Colás, 2007b). En España, se ha encontrado influencia entre la tenencia y el tipo de pareja, especialmente entre propiedad y matrimonio (Jurado, 2006; Módenes, López Colás, 2007b).

La literatura internacional más reciente ha abordado también otras temáticas como las relaciones intergeneracionales en el acceso a la propiedad de los jóvenes (Bonvalet, Gotman, 1992; Gotman, Laferrère, 1998; Mulder, Smits, 1999; Kurz, Blossfeld, 2004; Helderman, Mulder, 2007; Mulder, 2007), y la diferenciación social en y tras el acceso a la propiedad (Hamnett, 1991; Kemeny, 1992; Dietz, Haurin, 2003; Kurz, Blossfeld, 2004). Cabré y Módenes (2004), y Poggio (2012) han constatado que las diferencias sociales no son tan acusadas en los países mediterráneos.

Aunque la óptica demográfica clásica es fundamental, existen otras propuestas complementarias para analizar la heterogeneidad interna. Una de las más interesantes es la de Lévy (1998). Propone una clasificación ordenada de opciones residenciales (*tipos residenciales*) en función de las intersecciones más frecuentes entre características de las viviendas (tenencia, morfológicas), y posiciones en los ejes social y de ciclo de vida de sus ocupantes. La suma de estos tipos crea un espacio conceptual, que denomina “*espacio residencial*”. Este espacio residencial está fragmentado y jerarquizado en dos ejes, social y demográfico, eventualmente reflejado en el plano territorial. La diferenciación social puede ser más estática y permanente¹¹, mientras que la fragmentación demográfica introduce un factor dinámico *obligatorio* que el sistema tiene que resolver continuamente: ¿qué sucede cuando los ocupantes envejecen, cuando se incrementa la edad media en los tipos residenciales? ¿Envejecen en la vivienda o cambian de residencia, y quizá de tipo residencial?¹²

Los hogares de los sistemas basados en la propiedad tienden a “envejecer” en la misma vivienda. En cambio, los sistemas en que predomina el alquiler suelen ser más dinámicos. En el primer caso, el tipo residencial en cuestión se desplaza a lo largo del eje

¹¹ Puede ser estática, pero no necesariamente, y no es lo más frecuente. Por ejemplo, Lévy (2005) explora la evolución de la jerarquía social de la vivienda en Francia.

¹² La creciente literatura sobre “ageing in place” también da respuesta a estas cuestiones.

demográfico, un caso de movilidad pasiva. En efecto, una cohorte de viviendas nuevas en propiedad ocupadas por jóvenes parejas puede dar lugar al cabo de 40 años a un tipo residencial propio de personas de edad avanzada, porque la movilidad residencial y los cambios de tenencia suelen ser escasos. En el caso del alquiler, si los ocupantes iniciales son sustituidos progresiva y rápidamente por otros de similar edad, el tipo permanece estable; ya que la función de esas viviendas seguirá siendo alojar jóvenes inquilinos. En definitiva, la movilidad residencial y los cambios de tenencia paradójicamente pueden generar estabilidad en los sistemas, mientras que su ausencia puede provocar a la larga cambios profundos, más claramente a escala local¹³.

Los movimientos residenciales no sólo son flujos en el territorio, sino que intercomunican diferentes tipos residenciales y sirven para aliviar las tensiones acumuladas en los tipos residenciales por la acción de la edad (y de los otros ejes de heterogeneidad social), incrementando la estabilidad del sistema. En los sistemas con una tasa de movilidad residencial implícita baja (sistemas de alta propiedad, como España, por ejemplo, López Gay, 2011), ciertos rasgos estructurales evolucionan rápidamente, porque los tipos cambian obligatoriamente con la historia biográfica de sus ocupantes.

3.2.- Las estructuras de la población, el nivel y el tipo de demanda residencial

La intensidad de la demanda residencial se ve influida por el tamaño, y, sobre todo, la estructura de la población. Obviamente, en una población joven o inmigratoria hay un flujo relativamente elevado de nuevos hogares que alimenta una demanda alta de viviendas. Muchas de estas viviendas deben ser construidas, porque hay pocas que queden liberadas por personas de más edad, o por mortalidad domiciliar (Leal, Cortés, 1995; Leal, 2010). En poblaciones maduras, con tendencia al envejecimiento como las europeas, los efectivos de todos los grupos de edad adulta se van equilibrando. El flujo de nuevos hogares tiende a compensarse por los hogares que desaparecen. Se necesitan muchas menos viviendas nuevas y la demanda se alimenta cada vez más de la recirculación y rehabilitación del stock existente.

¹³ Le Bras y Chesnais (1976) ofrecen un ejemplo clásico de cómo el urbanismo construye estructuras demográficas que luego influyen en las pautas de migraciones metropolitanas en París.

Que influya la estructura demográfica, y no sólo el tamaño de la población, tiene sentido porque la demanda y la situación residencial individual, como se ha visto, son heterogéneas y varían con la edad. Reconocida esta relación individual, a nivel agregado la demanda residencial total mantiene una relación de dependencia con la distribución por edad de la población. En los países desarrollados la dinámica inercial de las estructuras demográficas que más incide en los sistemas residenciales es el envejecimiento.

En efecto, las diferencias en el tamaño de las generaciones causadas por las migraciones y las oscilaciones de la fecundidad pasada alteran la demanda de viviendas de un sistema. Si existe este desequilibrio entre generaciones, los efectivos que atraviesan edades cruciales en la formación familiar y la demanda residencial varían sensiblemente, alimentando ciclos de demanda. La influencia de los ciclos demográficos en los económicos (*swings*) se conoce hace tiempo. Abramovitz (1961) estudió cómo influía el cambio demográfico en la formación de los ciclos largos, de Kuznets, de crecimiento económico. Easterlin interrelacionó fecundidad pasada y crecimiento económico futuro a través de las variaciones de la oferta de mano de obra (Easterlin, 1968) y posteriormente, relacionó el tamaño de las generaciones con su propia fortuna económica (Easterlin, 1987). Por lo que respecta a la vivienda, Campbell (1963, 1966) estudió para los Estados Unidos la coincidencia entre ciclos demográficos y ciclos de construcción residencial, constatando la influencia de la estructura demográfica en la demanda residencial agregada. Más recientemente Myers y Ryu (2008) han analizado el impacto pasado y futuro de las generaciones del *baby boom* norteamericano en el mercado residencial de los Estados Unidos. Una de sus principales conclusiones es que cuando estas generaciones llenas alcancen la edad de la jubilación (en los próximos años) y comience el retorno masivo de sus viviendas al mercado de compraventa se alterarán las condiciones de equilibrio del mercado. En fin, Lindh y Malmberg (2008) demuestran lo robusto de la relación entre la estructura por edad de la población, la demanda y la construcción de nuevas viviendas.

Los cambios en la estructura demográfica no sólo afectan al nivel de demanda agregada del sistema sino que también influyen en la evolución de ciertos indicadores que, *a priori*, cualifican el sistema residencial, como por ejemplo la tenencia. Según Hughes (1996), en los períodos en que el comportamiento a nivel individual es estable, el cambio en la estructura de la población explica la evolución coyuntural de la tenencia. Chambers *et al.* (2009) han estimado que los factores de estructura demográfica (envejecimiento en la pirámide de edad, cambio en la estructura familiar, inmigración) explican casi un tercio de

los nuevos propietarios estadounidenses entre 1994 y 2005. El argumento más sofisticado es el de Doling (2012) que expone que la expansión de la propiedad de las décadas recientes (en la Unión Europea) tiene que ver con su papel como “*paliativo*” de algunos de los efectos negativos del envejecimiento¹⁴. Según este autor el patrimonio acumulado en la vivienda por los ancianos puede justificar una menor preocupación de los gobiernos por el gasto en pensiones u otros temas sociales. Por tanto, envejecimiento y fomento público de la propiedad serían evoluciones paralelas, y justificarían una progresión ciertamente convergente de la propiedad en la situación actual de crisis fiscal.

En los indicadores residenciales globales es importante controlar la influencia de la inercia demográfica. Para entender bien la dinámica de un sistema residencial y prever su evolución futura es capital distinguir la responsabilidad de las estructuras demográficas respecto de la de las decisiones individuales.

3.3.- Cambio de los comportamientos residenciales

La evolución de la tasa (o, mejor, proporción) de propietarios en una población es un ejemplo de cambio temporal de características residenciales tratado por la literatura. Identificar los factores que explican esa evolución ha justificado muchas e interesantes contribuciones. ¿Son cambios en el modelo endógeno de transiciones y situaciones residenciales (comportamiento) o son cambios inducidos por la transformación de las estructuras sociodemográficas de la población? ¿O una mezcla de ambos?

En efecto, Chevan (1989) sostuvo que el aumento de las tasas de propiedad en Estados Unidos desde 1940 se debía a un doble conjunto causal: cambios composicionales y de comportamiento. Los cambios composicionales pueden ser inducidos por cualquier factor que induzca heterogeneidad en la situación de tenencia (edad, sexo, posición social, nacionalidad...). Si la composición de la población varía, también lo harán los indicadores agregados de tenencia, sin que haya habido una modificación de las propensiones. La descomposición múltiple (Das Gupta, 1978) permite separar factores composicionales y de comportamiento en las diferencias temporales en las tasas, lo que mejora el tratamiento

¹⁴ Indudablemente se trata de una interferencia de la estructura demográfica en la teoría del “*big trade-off*”, vista con anterioridad.

analítico. Un ejemplo muy interesante de aplicación de estas técnicas es Mudd *et al.* (2001) al investigar el descenso de las proporciones de propietarios en Australia¹⁵.

Los cambios en los comportamientos, es decir, que individuos de iguales características varían en el tiempo sus propensiones a ser propietario, están muy relacionados con la evolución de las supraestructuras económica y política. Según Chevan estos cambios eran tratados por los economistas o politólogos a partir de la construcción de series temporales de indicadores agregados brutos, sin tener en cuenta las variables de composición de la población. El resultado era que los indicadores inducían a extender el cambio al conjunto de la población, lo que con frecuencia no se correspondía con la realidad.

Para integrar el cambio temporal de los indicadores con la heterogeneidad de comportamientos en función de las estructuras de composición, es útil el análisis de las variaciones de comportamiento entre cohortes, controlando por la edad y otras variables (Chevan, 1989; Myers, 1982). Los cambios inducidos por factores externos se incorporarían en las poblaciones como innovaciones generacionales. Por lo general, son los jóvenes, que están en las edades de mayor propensión al acceso a la vivienda, las generaciones que innovan, práctica que se generaliza a medida que tales generaciones van envejeciendo. En Francia se analizó por primera vez de manera sistemática el cambio en el comportamiento residencial de diferentes generaciones de individuos, escaladas en el tiempo, en el espacio y el espectro social¹⁶. En Japón, las nuevas generaciones impulsan la diferenciación de las trayectorias residenciales (Hirayama, 2012). Se puede anticipar el cambio global observando la dinámica de las generaciones jóvenes.

Los cambios composicionales y la modificación de los comportamientos en las sucesivas cohortes son factores a tener muy en cuenta en el análisis de los sistemas residenciales. A menudo, las series temporales de los indicadores agregados más usuales mezclan ambos factores, sin explicitarlos. En este sentido, Yu y Myers (2010) advierten que las tasas de tenencia usualmente se calculan sobre el total de hogares, no sobre el total de personas. Por ello, un eventual incremento en la tasa de propietarios puede esconder dos tendencias contradictorias: mayores propensiones a ser propietario (un eventual cambio positivo de comportamiento), o la desaparición de hogares menos propensos a formar hogar que

¹⁵ Lo que ha acarreado desde hace años un intenso debate (McDonald, 2003; McDonald, Baxter, 2004; Mudd *et al.*, 2001).

normalmente en los Estados Unidos irían al alquiler (un cambio composicional negativo). Deducen que la alta tasa clásica de propietarios de origen asiático en dicho país se debe tanto a una mayor propensión como, principalmente, a una baja tendencia a formar hogares entre los jóvenes asiático-americanos. Si se controla este último factor, las propensiones a ser propietario se homogeneízan bastante.

Se impone, pues, una reflexión sobre los conceptos y los métodos que se utilizan en el análisis comparativo. Pueden utilizarse indicadores afinados como Yu y Myers (2010). O descomponer los efectos composicionales y de comportamiento en los indicadores más tradicionales, como propone Chevan (1989). Pero también deben interpretarse mejor los indicadores, ya que como dice Hulse (2008) la clasificación de los hogares por tenencia residencial a menudo ha servido para poco más que categorizar información estadística. Las categorías de tenencia se suelen asociar a una jerarquía social residencial, lo que no siempre es cierto (Barlow, Duncan, 1988). En muchos casos, no se tiene en cuenta la heterogeneidad interna de cada categoría o las similitudes de individuos en categorías de tenencia distintas. Por ejemplo, Cuturello (1998) identifica tres modelos éticos dentro del sistema residencial francés, asociados, pero solo en parte, a capacidades económicas: hedonistas, estratégicos-racionalistas y disciplinados. Encontró hogares propietarios e inquilinos en todas las capas sociales y en las tres configuraciones éticas. Curiosamente, la máxima distancia funcional la halló entre los inquilinos por elección y los inquilinos por restricción. Y la mínima entre inquilinos y propietarios de orientación racionalista, lo que se explica porque representaban distintas fases biográficas de una misma estrategia. En muchos casos, se destaca la oposición dicotómica entre propiedad y alquiler, sin considerar otras opciones, como cooperativas o derechos de superficie (Hoekstra *et al.*, 2010; Moll de Alba, 2009; Ruonavaara, 2005). Y más aún, una misma categoría de tenencia puede tener distintos significados sociales, económicos y políticos en diferentes contextos o sistemas residenciales (Oxley, 2001; Haffner *et al.*, 2010).

¹⁶ La literatura es muy amplia (Bonvalet, 1982, 1998; Bonvalet, Fribourg, 1990; Courgeau, Lelièvre, 1992; Lelièvre, Bonvalet, 1994).

4.- Una reflexión sobre el sistema residencial español y su dinámica

¿Qué rasgos definen actualmente el sistema residencial español? ¿En qué posición relativa se encuentra en comparación con el resto de países europeos y en el marco de las tipologías residenciales? ¿Cómo evolucionará en el futuro próximo? En este artículo hay pistas que nos permiten entender y contestar, siquiera parcialmente, estas preguntas.

Parece claro que para situar comparativamente el caso español hay que ubicarlo, en principio, en el seno de un sistema residencial mediterráneo (Hoekstra), del Sur de Europa (Allen) o familiarista (Poggio). Comparte con dichos países (Portugal, Italia, Grecia, Chipre, Malta...) una serie de rasgos residenciales. No son exclusivos porque la mayoría se comparten con otros países, pero el *mix* de procesos y fenómenos es bastante particular. Algunos países mediterráneos tienen también rasgos particulares compartidos con otras tipologías residenciales. Así, mientras que la bancarización avanzada de los jóvenes de España y, en cierta manera, Portugal nos acercaba a los países de régimen liberal, incluso compartiendo crisis bancarias, en el caso de Italia, el peso todavía predominante de la propiedad sin financiación bancaria la acerca a los antiguos países del bloque soviético. Indudablemente, más allá de la coincidencia de ciertos indicadores cuantitativos, hay que explorar los significados y valores que se esconden en cada sistema social. El dominio de la propiedad no es un rasgo permanente de España. A mitad del siglo XX, el alquiler todavía era una forma normal de acceso a la vivienda en España (Cortés, 1995; Trilla, 2001). La expansión posterior de la propiedad, aunque masiva, no fue inevitable, es contingente, y, en teoría al menos, reversible.

La ubicación relativa de España evolucionará según su dinámica interna. Muy probablemente, muchos factores evolucionarán en el mismo sentido que otros países, reforzando tendencias convergentes en el conjunto de Europa. Podemos esperar que el progresivo envejecimiento impida un mayor desarrollo de la cobertura social ofrecida por el sector público y eso incentive un cierto refuerzo estructural de la propiedad. Ciertamente, en países como España, es difícil concebir un incremento todavía mayor del número de propietarios. Más todavía, en una situación de crisis como la actual sería esperable el refuerzo del alquiler. Sin embargo, no se puede esperar a corto o medio plazo la ayuda del Estado. También cabe esperar un retraimiento en la formación de hogares. Esto, siguiendo a Yu y Myers (2010) puede significar, paradójicamente, que se mantengan las altas tasas de hogares propietarios.

La dinámica endógena del sistema residencial español ha variado en la última década. Hasta la llegada de la actual crisis, la creciente financiación hipotecaria favoreció la expansión de la propiedad entre los hogares jóvenes, y sustituyó la tradicional ayuda familiar (Módenes, 2011). El último ciclo expansivo empezó en 1997, una vez superada la crisis de 1992. Duró unos 10 años porque en la segunda mitad de 2007 se asistió ya a una reducción drástica de la demanda (Rodríguez López, 2008). Se trata del ciclo más largo de los últimos 40 años en España (García Montalvo, 2007, Rodríguez López, 2008), que ha combinado un fuerte crecimiento de la construcción y de precios. Se produjo un auténtico “shock” de demanda por la suma de los hogares de nueva creación (jóvenes e inmigrantes) y la demanda de mejora. Los precios pudieron crecer mientras el crédito hipotecario era fácil, con bajos intereses y largos períodos de pago. Como consecuencia, muchos hogares comprometieron una parte creciente de su renta al pago de una hipoteca, durante cada vez más tiempo (García Montalvo, 2007). En el futuro próximo, los propietarios con pagos pendientes serán mayoritarios a edades cada vez más avanzadas, lo que comprometerá la demanda tradicional de segunda vivienda y, probablemente, afectará los flujos intergeneracionales.

En los últimos años del ciclo expansivo, ante el alza constante de precios, el alquiler empezó a remontar no sólo entre los inmigrantes, sino entre los nuevos hogares de jóvenes (Módenes 2010). Ello apunta a nuevas estrategias residenciales alternativas a la mayoritaria, que hasta ahora había pasado por un acceso rápido a la propiedad, en combinación con el retraso de la emancipación, la pareja como forma principal de convivencia y la ayuda de los padres (Jurado, 2006). Una vivienda de compra cada vez más cara (un 31% de aumento medio de las cuotas entre 2005 y 2008 según Rodríguez López (2008)), hizo cuestionar entre los jóvenes toda la estrategia.

Una manera de adivinar la dirección de los cambios es observar qué opciones toman los hogares que efectúan un cambio residencial. Durante los años finales del ciclo expansivo se observó una reducción relativa de los hogares que se instalaban en una vivienda en propiedad con hipoteca. Fue una pérdida relativa, aunque no absoluta, por supuesto. Mientras que en los años noventa más del 50% de los hogares móviles tenían una hipoteca, en los años del boom se bajó de ese umbral (Módenes, en prensa). Al contrario, el alquiler tuvo un alza importante entre los hogares móviles. Sin embargo los próximos pasos son inciertos; el Estado está retirando sus tímidos avances de apoyo al alquiler, como la anulación de la ayuda de emancipación a los jóvenes. Lo más probable es que el cambio

más inmediato se esté concentrando en las dificultades para formar hogares de los más jóvenes, debido a la situación económica.

No podemos decir, a partir de la información disponible, que el sistema residencial español se haya transformado esencialmente. La evolución registrada, que ha sido significativa, y que continúa en la actual coyuntura de crisis, todavía no permite concluir que vamos hacia un nuevo sistema residencial. Aunque hay cambios, la inmensa mayoría de los hogares habitan de acuerdo con los viejos parámetros del sistema. Sin embargo, se están produciendo profundos cambios en la estructura demográfica de la población. Desde finales de los años noventa, aumentó la base demográfica de demanda de primera vivienda, gracias a la inmigración y a la llegada a la vida adulta de las generaciones del *baby boom* (Módenes, López-Colás, 2010). La reducción actual de la base demográfica por el parón de la inmigración exterior, el papel protagonista de las generaciones vacías nacidas en los años de baja fecundidad de los ochenta y noventa, más el incremento paulatino de la oferta relacionada con la mortalidad domiciliar anuncia una situación estructural persistente de baja demanda neta (Módenes, López Colás, 2010; Caixa Catalunya, Oliver, 2012); independientemente de la evolución de la economía en general y de la disponibilidad del crédito en particular. Tendremos que estar atentos a cómo evoluciona, en este nuevo marco demográfico, nuestro sistema residencial.

Del repaso bibliográfico y conceptual realizado en el artículo, pueden hacerse algunas reflexiones sobre la calidad de nuestro sistema residencial, desde el punto de vista de la sostenibilidad social y demográfica, dejando de lado aquí los evidentes problemas desde el punto de vista ambiental y de planificación territorial. Pueden realizarse multitud de críticas. Aquí apuntaremos sólo dos líneas, una basada en los rasgos más estructurales del sistema residencial español, y otra en conexión con sus elementos de dinámica.

Siendo un sistema con pocas opciones residenciales fuera de la propiedad, el sistema residencial español dificulta la formación familiar y la reproducción demográfica de los hogares. Este rasgo es compartido con otros países mediterráneos, y cada vez más, con algunos países del Este de Europa. Aunque la propiedad está extendida de manera transversal a todos los grupos sociales, ejerce una gran presión sobre los grupos más frágiles, que se ven obligados a contemplar una estrategia de propiedad. Las redes familiares han ayudado históricamente en este proceso, cada vez más dificultado por la creciente bancarización. La reciente experiencia de la nueva inmigración, que no cuenta tan frecuentemente con esos apoyos externos, nos lo ejemplifica. La adopción de una

estrategia de propiedad es minoritaria todavía entre ellos, y cuando la han adoptado, como en el último boom, ha sido en tales condiciones de financiación, que han sido relativamente las principales víctimas de los problemas de impagos hipotecarios en estos últimos años.

El sistema residencial español, empujado por un sistema productivo muy volcado en la generación de valor en la construcción y el desarrollo urbanístico, no evoluciona temporalmente de manera suave o estable. Lo hace mediante fuertes acelerones y frenazos, coincidentes con diferentes burbujas. En nuestro país, se tienden a confundir ciclos económicos y ciclos residenciales, a lo que se añadió en el último un ciclo demográfico. Esta inestabilidad del cambio perjudica la construcción de estrategias residenciales adaptativas a largo plazo de los hogares, ya que las condiciones exteriores pueden cambiar bruscamente durante la vida de los hogares, a veces de manera positiva, otras negativamente. Igualmente, impide relativamente la consolidación de prácticas residenciales que se transmitan entre sucesivas generaciones. En estas condiciones, cabe preguntarse si en estos momentos de crisis vale la pena insistir en reconstruir este sistema residencial y su sistema productivo, a la vista de los problemas económicos y la tensión social y demográfica que genera.

Referencias bibliográficas

- ABRAMOVITZ, M. (1961). "The Nature and Significance of Kuznets Cycles". *Economic Development and Cultural Change*, 9 (3), pp. 225-248.
- ALLEN, J. (2006). "Welfare Regimes, Welfare Systems and Housing in Southern Europe". *International Journal of Housing Policy*, 6 (3), pp. 251-277.
- ALLEN, J.; et al. (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell Science.
- BARLOW, J.; DUNCAN, S. (1988). "The use and Abuse of Housing Tenure". *Housing Studies*, 3 (4), pp. 219.
- BARLOW, J.; Duncan, S. (1994). *Success and Failure in Housing Provision: European Systems Compared*. Oxford: Pergamon.
- BOELHOUWER, P.J.; HEIJDEN, H. (1993). *Housing Systems in Europe*. Delft: Delft University Press.
- BONVALET, C. (1982). "Fécondité et accession a la propriété". *Population*, 37 (6), pp. 1198-1204.
- BONVALET, C. (1998). "Accession à la propriété et trajectoires résidentielles". GRAFMEYER, Y.; DANSEREAU, F. (Eds). *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*. Lyon: Presses Universitaires de Lyon.
- BONVALET, C.; ARBONVILLE, D. (2006). *Quelles familles? Quels logements?: la France et l'Europe du Sud*. Paris, INED, 277 (Traducción al inglés: *Family and Housing. Recent trends in France and Southern Europe*, 2009).
- BONVALET, C.; Fribourg, A.M. (1990). *Strategies Residentielles*. Paris : PUF/Ined. Plan Construction et Architecture (MELTM) (Colloques et Congres, 2).
- BONVALET, C.; GOTMAN, A. (Eds), (1992). *Le logement, une affaire de famille: l'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels*. Paris: L'Harmattan.
- BOURNE, L.S. (1981). *Geography of housing*. London: VH Winston.
- CABRÉ, A.; MÓDENES, J.A. (2004). "Home-Ownership and Social Inequality in Spain". KURZ, K.; BLOSSFELD, H-P. (Eds). *Home Ownership and Social Inequality in a Comparative Perspective*. Stanford: Stanford University Press, pp 233-254.
- CAMPBELL, B.O. (1963). "Long Swings in Residential Construction: The Postwar Experience". *The American Economic Review*, 53 (2), pp. 508-518.
- CAMPBELL, B.O. (1966). *Population Change and Building Cycles*. Urbana: University of Illinois.
- CASTLES, F.G. (1998). "The really Big Trade-Off: Home Ownership and the Welfare State in the New World and the Old". *Acta Politica*, 33, pp. 5-19.
- CASTLES, F.G.; FERRERA, M. (1996). "Home Ownership and the Welfare State: Is Southern Europe Different?". *South European Society and Politics*, 1 (2), pp. 163-185.
- CHAMBERS, M.; GARRIGA, C.; SCHLAGENHAUF, D.E. (2009). "Accounting for Changes in the Homeownership Rate". *International Economic Review*, 50 (3), pp. 677-726.

- CHEVAN, A. (1989). "The growth of home ownership: 1940-1980". *Demography*, 1989, 26 (2), pp. 249-266.
- CLARK, W.A.V.; DEURLOO M.C.; DIELEMAN, F.M. (1997). "Entry to Home-Ownership in Germany: Some Comparisons with the United States". *Urban Studies*, 34 (1), pp. 7-19.
- CORTÉS ALCALÁ, L. (1995). *La cuestión residencial. Bases para una sociología del habitar*. Madrid: Fundamentos.
- COURGEAU, D.; LELIÈVRE, E. (1992). "Interrelations between First Home Ownership, Constitution of the Family, and Professional Occupation in France". TRUSSELL J.; HANKINSON, R.; TILTON, J. (Eds.). *Demographic Applications of Event History Analysis*. Oxford: Oxford University Press.
- CUTURELLO, P. (1998). "Propriétaires et locataires: diversité et différences". GRAFMEYER, Y. ; DANSEREAU, F. (Dir.). *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*. Lyon : Presses Universitaires de Lyon, pp. 263-281.
- DAS GUPTA, P. (1978). "A general method of decomposing a difference between two rates into several components". *Demography*, 15, (1), pp. 99-112.
- DIETZ, R.D.; HAURIN, D.R. (2003). "The Social and Private Micro-Level Consequences of Homeownership". *Journal of Urban Economics*, 54 (3), pp. 401-450.
- DOLING, J. (1999). "De-Commodification and Welfare: Evaluating Housing Systems". *Housing, Theory and Society*, 16 (4), pp. 156-164.
- DOLING, J. (2012). "Housing and demographic change". RONALD, R.; ELSINGA, M. (Eds.). *Beyond home ownership. Housing, welfare and society*. London: Routledge, pp. 31-50.
- DOLING, J.; FORD, J. (2003). *Globalisation and Home Ownership: Experiences in Eight Member States of the European Union*. Delft: DUP Science.
- EASTERLIN, R.A. (1968). *Population, labor force, and long swings in economic growth: The American experience*. NBER Books, 1968, National Bureau of Economic Research, Inc.
- EASTERLIN, R.A. (1987). *Birth and fortune: The impact of numbers on personal welfare*. Chicago: University of Chicago Press.
- ESPING-ANDERSEN, G. (1990). *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. New Jersey: Cambridge, Polity Press.
- FEIJTEN, P.; Mulder, C.H. (2002). "The Timing of Household Events and Housing Events in the Netherlands: A Longitudinal Perspective". *Housing Studies*, 17 (5), pp. 773-792.
- GARCÍA-MONTALVO, J. (2007). "Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España". *Papeles de Economía Española*, 113, pp. 138-155.
- GENSCHEL, P. (2004). "Globalization and the welfare state: a retrospective". *Journal of European Public Policy*, 4, pp. 613-636.
- GOTMAN, A.; LAFERRERE, A. (1998). "Logement et transmission". SEGAUD, M.; BONVALET, C.; BRUN, J. (Dir.). *Logement et habitat: l'état des savoirs*. Paris: La Découverte, pp. 355-365.

- GUADALUPI, C. (2010). "Dinámicas espaciales de los sistemas residenciales del Sur de Europa". Memoria final de Máster, CED, Departamento de Geografía-Universitat Autònoma de Barcelona (Mimeo).
- HAFFNER, M. *et al.* (2010). "Universalistic, Particularistic and Middle Way Approaches to Comparing the Private Rental Sector". *International Journal of Housing Policy*, 10 (4), pp. 357-377.
- HAMNETT, C. (1991). "A Nation of Inheritors? Housing Inheritance, Wealth and Inequality in Britain". *Journal of Social Policy*, 20, pp. 509-536.
- HARLOE, M. (1995). *The People's Home? Social Rented Housing in Europe and America*. Oxford: Blackwell Pub.
- HARLOE, M.; Martens, M. (1984). "Comparative Housing Research". *Journal of Social Policy*, 13 (03), pp. 255-277.
- HELDERMAN, A.; Mulder, C.H. (2007). "Intergenerational Transmission of Homeownership: The Roles of Gifts and Continuities in Housing Market Characteristics". *Urban Studies*, 44 (2), pp. 231-247.
- HIRAYAMA, Y. (2012). "The Shifting Housing Opportunities of Younger People in Japan's Home-Owning Society". RONALD, R.; ELSINGA, M. (Eds.). *Beyond home ownership. Housing, welfare and society*. London: Routledge, pp. 173-193.
- HOEKSTRA, J. (2005). "Is there a Connection between Welfare State Regime and Dwelling Type? An Exploratory Statistical Analysis". *Housing Studies*, 20 (3), pp. 475-495.
- HOEKSTRA, J. (2009). "Two types of rental system? An exploratory empirical test of Kemeny's rental system typology". *Urban Studies*, 46, 1, pp. 45
- HOEKSTRA, J. (2010). *Divergence in European welfare and housing systems*. Amsterdam: IOS Press.
- HOEKSTRA, J.; HERAS SAIZARBITORIA, I.; ETXEZARRETA ETXARRI, A. (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), pp. 125-138. On line: http://www.uclouvain.be/cps/ucl/doc/demo/documents/Lopez_Gay.pdf.
- HUGHES, J.W. (1996). "Economic Shifts and the Changing Homeownership Trajectory". *Housing Policy Debate*, 7, pp. 293-326.
- HULSE, K. (2008). "Shaky Foundations: Moving Beyond "Housing Tenure". *Housing, Theory and Society*, 25 (3), pp. 202-219.
- IZUHARA, M. (2010). "Shifting Trajectories of Homeownership in Japan". *Housing Studies*, 25 (3), pp. 301-315.
- JURADO GUERRERO, T. (2003). "La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada". *REIS*, pp. 113-157.
- JURADO GUERRERO, T. (2006). "El creciente dinamismo familiar frente a la inflexibilidad del modelo de vivienda español". *Cuadernos de Información Económica*, 193, pp. 117-126.
- KEMENY, J. (1980). "Home Ownership and Privatization". *International Journal of Urban and Regional Research*, 4 (3), pp. 372-388.

- KEMENY, J. (1981). *The Myth of Home Ownership: Private versus Public Choices in Housing Tenure*. London: Routledge & Kegan Paul.
- KEMENY, J. (1992). *Housing and Social Theory*. London: Routledge.
- KEMENY, J. (2001). "Comparative Housing and Welfare: Theorising the Relationship". *Journal of Housing and the Built Environment*, 16 (1), pp. 53-70.
- KEMENY, J. (2005). "The really Big Trade-Off" between Home Ownership and Welfare: Castles' Evaluation of the 1980 Thesis, and a Reformulation 25 Years on". *Housing, Theory and Society*, 22 (2), pp. 59-75.
- KEMENY, J. (2006). "Corporatism and housing regimes". *Housing, Theory and Society*, 23 (01), pp. 1-18.
- KEMENY, J.; LOWE, S. (1998). "Schools of Comparative Housing Research: From Convergence to Divergence". *Housing Studies*, 13 (2), pp. 161-176.
- KURZ, K.; BLOSSFELD, H-P. (2004). *Home Ownership and Social Inequality in a Comparative Perspective*. Stanford: Stanford University Press.
- LE BRAS, H.; CHESNAIS, J.C. (1976). "Cycle de l'habitat et âge des habitants". *Population*, 31 (2), pp. 269-299.
- LEAL, J. (2004). "El diferente modelo residencial de los países del sur de Europa: el mercado de viviendas, la familia y el Estado". *Arxius de Sociologia*, 10, pp. 11-37.
- LEAL, J. (2010). "La formación de las necesidades de vivienda en la España actual". LEAL, J. (Ed.). *La política de vivienda en España*. Madrid: Pablo Iglesias, pp. 15-50.
- LEAL, J.; CORTÉS, L. (1995). *La dimensión de la ciudad*. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS).
- LELIÈVRE, E.; BONVALET, C. (1994). "A Compared Cohort History of Residential Mobility, Social Change and Home-Ownership in Paris and the Rest of France". *Urban Studies*, 31 (10), pp. 1647.
- LEVY, J.P. (1998). "Habitat et habitants: position et mobilité dans l'espace résidentiel". GRAFMEYER, Y.; DANSEREAU, F. (Dir.). *Trajectoires familiales et espaces de vie en milieu urbain*. Lyon: Presses Universitaires de Lyon, pp. 153-180.
- LEVY, J.P. (2005). "Change in the Social Hierarchy of French Urban Housing between 1978 and 1996". *International Journal of Urban and Regional Research*, 29, 3, pp. 581-607.
- LINDH, T.; MALMBERG, B. (2008). "Demography and housing demand-What can we learn from residential construction data?". *Journal of Population Economics*, 21 (3), pp. 521-539.
- LÓPEZ GAY, A. (2011). "Population Growth and Reurbanization in the Spanish Inner Cities: the Role of Internal Migration and Residential Mobility", *Paper, Chaire Quetelet*.
- LYNCH, J. (2001). "The Age-Orientation of Social Policy Regimes in OECD Countries". *Journal of Social Policy*, 30 (03), pp. 411.
- MANDIC, S. (2012). "Home ownership in post-socialist countries: between macro economy and micro structures of welfare provision". RONALD, R.; ELSINGA, M. (Eds.) *Beyond home ownership. Housing, welfare and society*. London: Routledge, pp. 68-88.

- MATZNETTER, W. (2006). "Quo vadis, comparative housing research". *Paper ENHR Conference Ljubljana*, 2006.
- MATZNETTER, W.; MUNDT, A. (2010). "Housing Systems and Welfare Regimes- Linking the debates". *Paper ENHR Conference Istanbul*, 2010.
- MCDONALD, P. (2003). "Changing Home Ownership Rates in Australia: Issues of Measurement and Interpretation". *Australian Housing and Urban Research Institute (AHURI)*, pp. 44.
- MCDONALD, P.; BAXTER, J. (2006). "Home Ownership among Young People in Australia: In Decline Or just Delayed?". *Australian Journal of Social Issues*, 40 (4), pp. 471.
- MÓDENES, J.A. (1998). *Flujos espaciales e itinerarios biográficos: la movilidad residencial en el área de Barcelona*. Tesis Doctoral. Departament de Geografia, Universitat Autònoma de Barcelona [tesisred.net].
- MÓDENES, J.A. (2007). "Una visión demográfica de la movilidad residencial reciente en España". FERIA, J.M. (Coord.). *La vivienda y el espacio residencial en las áreas metropolitanas*. Sevilla: Centro de Estudios Andaluces, pp. 15-32.
- MÓDENES, J.A. (2010). "Una mirada demográfica als canvis recents en l'accés a l'habitatge a Catalunya". *Treballs de la Societat Catalana de Geografia*, 69, pp. 113-140.
- MÓDENES, J.A. (2011). "El análisis dinámico del sistema residencial urbano, el caso de España". PUJADAS, I. et al. (Ed.). *Población y espacios urbanos. Actas del XII Congreso de la Población Española*, Barcelona, 8-10 julio 2010. Departament de Geografia Humana UB y Grupo de Población de la AGE, pp. 413-430.
- MÓDENES, J.A. (2010). "Opciones de tenencia tras un cambio de vivienda: aproximación a la dinámica futura del sistema residencial español". *Papers de Demografia*, 378. CED.
- MÓDENES, J.A.; LÓPEZ-COLÁS, J. (2007a). "Second homes and Compact Cities in Spain: Two Elements of the Same System?". *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, 98 (3), pp. 325-335.
- MÓDENES, J.A.; LÓPEZ-COLÁS, J. (2007b). "Constitución familiar y régimen de tenencia de la vivienda". CABRÉ, A. (Dir.). *La constitución familiar en España*. Madrid: Fundación BBVA, pp. 199-244.
- MÓDENES, J.A.; LÓPEZ-COLÁS, J. (CED) (2010). *Projeccions de llars i de necessitats residencials a Catalunya, 2007-2017*. Barcelona, Secretaria General de l'Habitatge, Generalitat de Catalunya.
- MOLL DE ALBA, C. (2009). "El dret de superfície: una alternativa per facilitar l'accés a l'habitatge". *Qüestions d'habitatge (El dret de superfície: un nou règim de tinença per a l'habitatge protegit a Barcelona)*, 17. On line : <http://www.pmhb.cat/repdoc/61263-20091023110826.pdf>
- MUDD, W.; TEFAGHIORGHIS, H.; BRAY, J. (2001). "Some Issues in Home Ownership". *Social Policy Research Paper*, 17.
- MULDER, C.H. (2004). "Home Ownership and Social Inequality in the Netherlands". KURZ, K.; H-P. BLOSSFELD (Ed.). *Home Ownership and Social Inequality in a Comparative Perspective*. Stanford: Stanford University Press, pp. 114-140.
- MULDER, C.H. (2006). "Population and Housing". *Demographic Research*, 15 (13), pp. 401-412.

- MULDER, C.H. (2007). "The Family Context and Residential Choice: A Challenge for New Research". *Population, Space and Place*, 13 (4), pp. 265-278.
- MULDER, C.H.; BILLARI, F.C. (2010). "Homeownership Regimes and Low Fertility". *Housing Studies*, 25 (4), pp. 527-541.
- Mulder, C.H.; LAUSTER, N.T. (2010). "Housing and family: an introduction". *Housing Studies*, 25, 4, pp. 433-440
- MULDER, C.H.; SMITS, J. (1999). "First-Time Home-Ownership of Couples: The Effect of Inter-Generational Transmission". *European Sociological Review*, 15 (3), pp. 323-337.
- MULDER, C.H.; WAGNER, M. (2001). "The Connections between Family Formation and First-Time Home Ownership in the Context of West Germany and the Netherlands". *European Journal of Population*, 17 (2), pp. 137-164.
- MYERS, D. (1982). "A cohort-based indicator of housing progress". *Population Research and Policy Review*, 1 (2), pp. 109-136.
- MYERS, D. (1990). *Housing Demography: Linking Demographic Structure and Housing Markets*. Madison: University of Wisconsin, 3-31(Social Demography).
- MYERS, D. (1999). "Cohort Longitudinal Estimation of Housing Careers". *Housing Studies*, 14 (4), pp. 473-490.
- MYERS, D.; RYU, S.H. (2008). "Aging Baby Boomers and the Generational Housing Bubble: Foresight and Mitigation of an Epic Transition". *Journal of the American Planning Association* 2008 (1), pp. 1-17.
- OLIVER, J. (CatalunyaCaixa) (2012). *Informe sobre el sector inmobiliario residencial en España*. Enero 2012. On line:
http://www.catalunyacaixa.com/docsdlv/Portal/Ficheros/Documentos/Inmobiliari_enero_2012.pdf.
- OXLEY, M. (2001). "Meaning, Science, Context and Confusion in Comparative Housing Research". *Journal of Housing and the Built Environment*, 16 (1), pp. 89-106.
- PAREJA-EASTAWAY, M.; SAN MARTÍN, I. (2002). "The tenure imbalance in Spain: the need for social housing policy". *Urban Studies*, 39 (2), pp. 283-295.
- POGGIO, T. (2006). "Different Patterns of Home Ownership in Europe". *Home Ownership in Europe: Policy and Research Issues, Paper 23/24* November 2006. Delft: the Netherlands. On line: <http://www.ewi.tudelft.nl/live/binaries/72d39530-86ea-4a35-8768-a67e45b91c94/doc/Poggio.pdf>
- POGGIO, T. (2012). "The housing pillar of the Mediterranean welfare regime: relations between home ownership and other dimensions of welfare in Italy". RONALD, R.; ELSINGA, M. (Eds.). *Beyond home ownership. Housing, welfare and society*. London: Routledge, pp. 51-67.
- QUILGARS, D. *et al.* (2009). "Inside qualitative, cross-national research: making methods transparent in a EU housing study". *International Journal of Social Research Methodology*, 12 (1), pp. 19-31.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2008). "La situación del mercado de vivienda en España". *Boletín Económico de ICE*, 2951, pp. 11-24.
- RONALD, R. (2007). "Comparing Homeowner Societies: Can we Construct an East-West Model?". *Housing Studies*, 22 (4), pp. 473-493.

ROSSI, P. (1955). *Why families move*. Glencoe: Free.

RUONAVAARA, H. (2005). "How Divergent Housing Institutions Evolve: A Comparison of Swedish Tenant Co-Operatives and Finnish Shareholders' Housing Companies". *Housing, Theory and Society*, 22 (4), pp. 213.

SMITS, A.; MULDER, C.H. (2008). "Family Dynamics and First-Time Homeownership". *Housing Studies*, 23 (6), pp. 917-933.

SPEARE, A. (1970). "Home Ownership, Life Cycle Stage, and Residential Mobility". *Demography*, 7 (4), pp. 449-458.

STAMSØ, M.A. (2010). "Housing and Welfare Policy-Changing Relations? A Cross-National Comparison". *Housing, Theory and Society*, 27 (1), pp. 64.

TRIFILETTI, R. (1999). "Southern European welfare regimes and the worsening position of women". *Journal of European social policy*, 9 (1), pp. 49.

TRILLA, C. (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Barcelona: Fundació "La Caixa".

YU, Z.; MYERS, D. (2010). "Misleading Comparisons of Homeownership Rates when the Variable Effect of Household Formation is Ignored: Explaining Rising Homeownership and the Homeownership Gap between Blacks and Asians in the US". *Urban Studies*, pp. 1-26.