

Artículos / Articles

## El sistema de vivienda del sur de Europa: ¿continuidad o ruptura? / *The housing system of southern Europe: continuity or rupture?*

Almudena Martínez del Olmo

Escuela Politécnica Superior. Universidad Antonio de Nebrija. España / Spain  
amartinezol@nebrija.es

Recibido / Received: 08/03/2018

Aceptado / Accepted: 02/03/2019



### RESUMEN

El fuerte impacto de la crisis en la vivienda ha puesto en cuestión la continuidad del sistema residencial característico de los países del sur de Europa y su singularidad frente a los discursos que proclaman la implantación universal de un sistema de vivienda liberal. Por este motivo, el siguiente artículo analiza las dinámicas residenciales acontecidas en España desde principios del siglo XXI, dentro de un marco que engloba a los países de referencia del sur de Europa, a fin de comprobar hasta qué punto su Sistema sigue vigente con respecto a la Unión Europea. El análisis constata que, pese a haber sufrido algunas alteraciones, su singularidad permanece, reforzando así la importancia de examinar cada sistema residencial para comprender el funcionamiento de la vivienda, los comportamientos residenciales y sus problemáticas.

**Palabras clave:** comportamiento residencial; sistema de vivienda; régimen de tenencia; acceso a la vivienda; sur de Europa.

### ABSTRACT

*The strong impact of the crisis on housing has called into question the continuity of the residential system characteristic of the countries of southern Europe and its significance against the discourses that proclaim the universal implementation of a liberal housing system. For this reason, the following article analyses the residential dynamics that have taken place in Spain since the beginning of the 21st century, within a framework that encompasses the reference countries of southern Europe, in order to verify to what extent its System remains in force with respect to the European Union. The analysis shows that, despite having suffered some alterations, its uniqueness continues, which reinforce the importance of examining residential system in order to understand the functioning of housing, residential practices and their problems.*

**Keywords:** residential practices; housing system; tenure regime; access to housing; southern Europe.

\*Autor para correspondencia / Corresponding author: Almudena Martínez del Olmo. amartinezol@nebrija.es.

Sugerencia de cita / Suggested citation: Martínez del Olmo, A. (2019). El sistema de vivienda del sur de Europa: ¿continuidad o ruptura?. *Revista Española de Sociología*, 29 (1), 153-180.

(Doi: <http://dx.doi.org/10.22325/fes/res.2020.10>)

## INTRODUCCIÓN

En la última década y a raíz del fuerte impacto causado por la crisis se ha asistido a una verdadera turbulencia en el sistema de vivienda de los países del sur de Europa. Esto obliga a revisar buena parte de las declaraciones que se hicieron a principios del siglo XXI sobre la existencia de un sistema residencial propio del sur de Europa (Allen *et al.*, 2004) e impulsa a asumir el reto de averiguar si existe una continuidad de dicho sistema residencial que permita entender si persisten sus divergencias con el resto de Europa y en qué sentido. Sobre la base de estos objetivos principales, las preguntas que se plantean hoy se refieren, por tanto, al modo en que los sistemas de vivienda se han visto alterados como consecuencia de la crisis, su impacto sobre los comportamientos y necesidades residenciales y la reacción a los mismos.

Al respecto de estas cuestiones, este artículo sostiene como primera hipótesis que, a pesar de que la crisis haya podido romper en algunos casos la trayectoria del antiguo sistema residencial del sur, tal y como podría reflejar el aparente crecimiento del régimen de alquiler; su singularidad permanece debido al carácter y a la intensidad de los cambios residenciales experimentados, en comparación con Unión Europea, así como a la persistencia de otras peculiaridades residenciales. Al mismo tiempo, como segunda hipótesis, se parte de la consideración de que las formas de articulación similares de los sistemas de vivienda del sur de Europa, en los que el bienestar residencial se sustenta en la familia ante una escasa intervención estatal (Leal, 2002), han provocado, en el contexto de crisis, consecuencias y reacciones parecidas en lo que respecta a las condiciones y problemáticas de acceso a la vivienda y el afronte de los gastos de adquisición o alquiler de la misma, siendo esperable, en este sentido, un empeoramiento similar en estos indicadores, lo que también les distinguiría de las dinámicas acontecidas en Europa.

Para fundamentar estas hipótesis, se lleva a cabo un análisis comparado de las dinámicas sociales y residenciales, desde principios de siglo y hasta la actualidad, en el sur de Europa con respecto de las acontecidas en el conjunto de la Unión Europea. En este sentido, atendiendo a los distintos

estudios previos efectuados, los países del sur de Europa objeto de análisis son Grecia, Portugal, Italia y, en especial, España, que recibe especial atención por ser el referente del sur más cercano y en dónde probablemente el sistema de vivienda se ha visto más alterado como consecuencia de la crisis. Dicha comparación transcurre a través un análisis estadístico bivariado, con el que se pretende articular la explicación de las dinámicas acontecidas, y un análisis multivariado de conglomerados con el que se busca dotar de un carácter demostrativo al marco explicativo aportado.

Con el fin de asegurar la comparabilidad internacional se han empleado datos secundarios publicados por la “European Mortgage Federation (EMF)” y, especialmente por Eurostat, Oficina Europea de Estadística que elabora e integra datos poblacionales y residenciales comparables a escala europea. En base a la información facilitada por este organismo, se ha realizado un análisis especial de las estadísticas europeas que se publican sobre ingresos y condiciones de vida, conocidas internacionalmente como “European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC)” y caracterizadas por ser el instrumento de referencia, de periodicidad anual, para estadísticas comparativas sobre la distribución del ingreso, la inclusión social y el comportamiento residencial a nivel europeo. De forma complementaria, se han seleccionado diversas estadísticas y datos oficiales provenientes del Banco de España, el Ministerio de Fomento o el Consejo General del Poder Judicial con el fin de profundizar más en el contexto español.

Para desarrollar esta tesis el artículo examina, tras la presente introducción, el debate teórico que reivindica la existencia, en general, de un marco heterogéneo del bienestar y la vivienda en Europa, y en particular, de un sistema residencial propio de los países del sur, detallándose sus características. El tercer y cuarto apartado, analizan respectivamente el preludio de la crisis y sus efectos sobre el sistema de vivienda del sur de Europa. En el quinto apartado se estudia el impacto de las transformaciones del sistema de vivienda a través de las condiciones residenciales de la población, destacando las dimensiones residenciales que se han visto más afectadas. En el sexto apartado, se procede a la elaboración de un análisis multiva-

riable de conglomerados, cuya función será la de constatar si persiste un sistema de vivienda propio del sur de Europa. Por último, en la conclusión, se sintetizan los principales hallazgos de la investigación.

## LA HETEROGENEIDAD DE LOS SISTEMAS RESIDENCIALES: EL CASO DEL SUR DE EUROPA

La compleja realidad que envuelve la comprensión de los procesos residenciales se ha visto rebajada en los últimos tiempos dada la fuerte incidencia de unos marcos interpretativos enfocados en el estudio del impacto social de las transformaciones económicas globales. Concretamente, a finales del siglo xx, las teorías sobre la ciudad global (Sassen, 1991), la ciudad dual (Castells y Mollenkopf, 1992) o la ciudad dividida (Fainstein *et al.*, 1992) marcaron una potente y atractiva línea de pensamiento, que proclamaba una inevitable convergencia internacional hacia un aumento de la polarización social y residencial. El discurso económico y unilineal que plantea esa tesis, inspirada en el caso estadounidense, fue pronto adoptado dentro de los estudios de vivienda de manera que, una serie de autores (Harloe, 1985, 1995; Ball, Harloe y Marteens, 1988; Yunus, 2015), ha manifestado la convicción de que se asiste a la implantación progresiva y generalizada de un sistema de provisión residencial<sup>1</sup> liberal con consecuencias análogas sobre las formas de habitar.

Sin embargo, como contrapartida teórica a este enfoque monocausal y universalista, las interpretaciones de rango medio, englobadas bajo la teoría de la divergencia (Kemeny y Lowe, 1998; Kemeny, 2001), aportan una visión alternativa que reivindica la necesidad de una mayor profundización en los contextos que se analizan como condición indispensable y previa a la proclamación de patrones residenciales universales. Frente a la

prevalencia del libre mercado, como único mecanismo explicativo a los procesos residenciales, se enfatiza en el papel que ejerce el resto de instituciones implicadas en la conformación de los distintos sistemas de bienestar y vivienda europeos (Esping-Andersen, 1990; Barlow y Duncan, 1994; Kemeny, 1995; Balchin, 1996; Allen, 2006; Hoekstra, 2010).

La fundamentación teórica de esta perspectiva encuentra su raíz en la obra de Esping-Andersen (1990) que sostiene como, en base a la forma en la que se articulan las dimensiones del Estado de bienestar referidas al grado de desmercantilización y estratificación social, en Europa coexisten tres tipos de regímenes de bienestar: el liberal, el conservador y el socialdemócrata.

Uno de los problemas fundamentales, además del carácter estático que adopta su esquema interpretativo (Navarro, 2006; Hoekstra, 2003, 2010), es que su análisis se construye en base a la experiencia vivida por unos determinados países, provocando que la ubicación de otros en sus tipologías resulte imprecisa, como sucede con los países del sur de Europa, en los que la familia ejerce un rol fundamental en la provisión de bienestar (Allen, 2006; Castles y Ferrera, 1996). No menos importante es que su definición de Estado de bienestar se reduce, sobre todo, a lo que acontece en el mercado laboral, cuestión también criticable pero que ha servido a su vez como fuente de inspiración al conocimiento de la relación existente entre el bienestar y la vivienda.

Al respecto, Jim Kemeny es el autor que mejor representa la reacción crítica a la indiferencia científica hacia la vivienda como dimensión del bienestar. A través de "Housing and Social Theory" (1992), Kemeny sienta las bases teóricas que le conducen a la formulación de una sociología de la residencia en base a la cuál sostiene que la trascendencia social de la vivienda pasa necesariamente por su integración dentro del sistema de bienestar, tal y como demuestran también estudios más recientes (Stamsø, 2010). Al analizar los mecanismos de provisión residencial, Kemeny incorpora tanto la importancia que juega el Estado como el mercado y otras instituciones, ofreciendo así un marco interpretativo del bienestar más completo que el de Esping Andersen.

1 Tomando la noción de Bourne (1981), el sistema de provisión residencial se entiende cómo el término que sirve para englobar a todo el rango de interrelaciones que se producen entre las distintas instituciones, actores y unidades de vivienda que intervienen en las formas de producción, consumo y regulación de la vivienda.

El modo en el que interfieren los distintos agentes implicados en la provisión de vivienda, así como las funciones adoptadas por cada uno de ellos le permite identificar distintos sistemas de vivienda los cuales desarrollará más en profundidad en su obra más célebre "From Public Housing to the Social Market" (1995), en la que analiza la relevancia que juegan las formas de tenencia en el bienestar de los hogares, definiendo a partir ellas la existencia de dos sistemas de vivienda distintos:

Por un lado, diferencia los sistemas de alquiler dual, en donde la provisión de vivienda social viene exclusivamente de la mano del Estado y se restringe a los sectores de población más desfavorecidos, protegiéndose así de la competencia al mercado privado en donde el sector del alquiler resulta costoso, minoritario y poco atractivo frente a la propiedad que obtiene un gran apoyo desde las políticas de vivienda y es en consecuencia el régimen de tenencia predominante. Los países angloparlantes (Gran Bretaña, Irlanda, Estados Unidos y Australia) y algunos escandinavos (Noruega, Finlandia e Islandia) se integrarían dentro de este modelo.

Por otro lado, distingue los sistemas de alquiler unitario en donde la política de vivienda garantiza la competitividad entre el sector social y privado del alquiler provocando que la propiedad adquiera un rol secundario puesto que la efectividad y predominancia del mercado del alquiler ofrece alternativas más sugerentes dentro de un sistema universalista en el que la intervención del Estado se dirige a todos los ciudadanos sin distinción de renta o de condición social. Identifica varios países dentro de este modelo y los divide en función del nivel de desarrollo que presente su sector social de alquiler. Así, los Países Bajos presentarían el mayor nivel de vivienda social, mientras que en países como Suecia o Dinamarca habría un equilibrio y en Alemania y Suiza predominaría el alquiler privado.

De esta forma, en los sistemas de alquiler unitarios el alquiler social tiende a reducir las rentas del alquiler privado favoreciendo un acceso a la vivienda más asequible, no solo en el mercado del alquiler sino también en el de la propiedad, ya que la presión de la demanda sobre el mismo será menor y también la especulación. Por el contrario, los sistemas duales implican una dependencia casi exclusiva hacia un mercado libre en propiedad que

encarece los precios y alimenta la especulación lo que dificulta la asequibilidad de la vivienda conllevando mayores niveles de esfuerzo en el acceso a la misma y con ello mayores niveles de impago (Arbaci, 2007; CECODHAS, 2012).

En base a la articulación de los sistemas de tenencia y su efecto sobre las condiciones de acceso a la vivienda cabe a su vez argumentar, de forma lógica, cómo los grupos vulnerables económicamente encuentran una mayor accesibilidad, asequibilidad y protección residencial bajo los sistemas unitarios de alquiler que en los sistemas duales, en los que el acceso a la vivienda es costoso e implica un mayor esfuerzo y una mayor precariedad residencial (Borj, 2014).

El problema al planteamiento teórico de Kemeny es que los sistemas de tenencia resultantes acaban limitándose a las formas de organización residencial de los países que analiza, en su mayoría angloparlantes y escandinavos. Esta simplificación provoca que cuando se intenta aplicar su teoría a otros contextos residenciales su encaje resulte problemático. Así lo constata Leal (2005: 75) cuando afirma que, pese a que el sistema español pueda ser integrado dentro de los sistemas de tenencia dual, la preponderancia de la propiedad dentro del propio mercado de vivienda social (Viviendas de Protección Oficial) implica un desajuste con respecto a las tipologías diseñadas por Kemeny en tanto que contemplan al alquiler como la única forma contractual posible dentro del sector de vivienda desmercantilizado.

Aunque de forma más reduccionista que Kemeny, Balchin (1996) ofrece también un completo panorama sobre el posicionamiento que adoptan los países de Europa en función de sus políticas de vivienda. Por un lado, distingue a los países que incentivan la propiedad mediante políticas de discriminación positiva (desgravación fiscal o ayudas a la construcción para comprar) y, por otro, a los países que abogan por una neutralidad de las políticas de vivienda hacia la tenencia, logrando un sistema más equilibrado que amplía los márgenes de elección residencial.

Al respecto y pese a que todavía perduran las huellas de un sistema de tenencia propio de un pasado intervencionista, Inglaterra es situada como el paradigma del primer modelo, dada la creciente

propensión hacia la propiedad que experimenta su sociedad en el siglo xx (Saunders, 1990). Bajo el primer modelo también se situarían Irlanda, España e Italia; mientras que Holanda, Suecia, Francia, Alemania y Suiza se ubicarían dentro del segundo patrón residencial. Por último, analizó también la ubicación de los países del Este de Europa considerando que, como producto de sus procesos de democratización e industrialización, se encontraban bajo un modelo de transición en donde la intervención del Estado deja paso a una privatización residencial e implantación progresiva de un modelo liberal, tesis también compartida por Clapham (1995); Turner *et al.* (1992), o Cirman (2006).

Sin prescindir del papel decisivo de los sistemas de tenencia a la hora de establecer familias de bienestar, Barlow y Duncan (1994) añaden otra perspectiva indispensable al evaluar las formas de promoción residencial y provisión del suelo. De acuerdo a las mismas, en un sistema liberal, con Inglaterra como paradigma, la promoción residencial es de tipo especulativo y la provisión de suelo gestionada por los promotores privados. Así, el acceso a la vivienda queda sometido a las fluctuaciones del mercado siendo residual la intervención del Estado. En el sistema corporativista, con Francia como arquetipo, se aplica una regulación en los costes del suelo y la vivienda de manera que el acceso a la misma queda más protegido. El sistema socialdemócrata, representado por Suecia, se caracteriza por una promoción de vivienda y una gestión del suelo desmercantilizada con una fuerte restricción hacia la obtención de beneficios por lo que las problemáticas de acceso a la vivienda son escasas. El sistema rudimentario, sin ningún país identificado como prototípico, se rige por una promoción de vivienda especulativa y una gestión privada del suelo lo que les convierte en proclives a presentar problemas de acceso a la vivienda que afectan sobre todo a los grupos más vulnerables económicamente.

Los poderosos esquemas interpretativos de Esping-Andersen, Kemeny y Barlow y Duncan, sirvieron como fundamento a una serie de autores (Allen *et al.*, 2004) para identificar, de forma concluyente, un sistema residencial propio de los países del sur de Europa, enriqueciendo así el espectro teórico necesario para comprender los múltiples procesos

residenciales que acontecen en Europa y abordar de forma más eficaz las políticas de bienestar.

Dicho sistema ha recibido distintas denominaciones como la de familista o “Latin Rim Regime” (Abrahamson, 1995; Arbaci, 2007; Ferrera, 1995; Castles y Ferrera, 1996; Flaquer, 2004) y ha sido concebido por estar basado en un régimen de bienestar distinto, lo que supone la identificación de otra alternativa de bienestar a las originalmente esbozadas por Esping-Andersen (1990).

Ha sido caracterizado (Allen *et al.*, 2004) por tener una gran proporción de hogares viviendo en propiedad, así como una alta proporción de segundas residencias que respondía, por un lado, a una economía en la que el turismo juega un papel significativo y, por otro, a una cierta tradición de los hogares que les empuja a tener más de una vivienda. Al mismo tiempo, se constataba cómo la convivencia dentro del núcleo familiar se prolongaba más en el tiempo con respecto al resto de los países europeos, debido en buena medida al retraso de la emancipación de los jóvenes. También se identificó una forma diferente de producción de viviendas, en la que gran parte del beneficio de los promotores provenía del proceso de revalorización del suelo a diferencia con otros modelos en los que el beneficio provenía de la construcción. Por último, se daban también una serie de características diferenciales en términos de política de vivienda, con un bajo porcentaje de viviendas de alquiler social, una inversión pública más escasa en vivienda en relación al PIB (Sánchez Morales, 2010) y una canalización clientelar de los subsidios para el acceso a la vivienda que se extiende a las clases medias.

Estas características distintivas se fundamentaban en una configuración de un sistema de bienestar en la que el Estado tenía poca participación en la provisión de subsidios y servicios y también en la regulación de las actividades de mercado, delegando así a la solidaridad familiar y a la sociedad civil un número de funciones que las entidades públicas tendían a asumir en otros países europeos. Por tanto, uno de los pilares de este sistema fue que la familia actuaba para proporcionar el acceso a la vivienda a sus miembros, con el apoyo disponible en cada caso, ya que la alta dependencia hacia un mercado libre en propiedad conducía a una escasez de vivienda asequible y a una marginación

**Tabla 1.** Sistemas vivienda europeos identificados hasta principios del sg. XXI.

	<b>Sistema socialdemócrata</b>	<b>Sistema corporativista</b>	<b>Sistema liberal</b>	<b>Sistema familista</b>	<b>Sistema transicional</b>
ATENENCIA	Sistema unitario: predominio de alquiler social.	Sistema unitario: predominio de alquiler privado.	Sistema dual: predominio de la propiedad.	Sistema dual: predominio de la propiedad.	Sistema dual: predominio de la propiedad.
FORMAS DE PROMOCIÓN	Promoción de vivienda y gestión del suelo desmercantilizadas.	Regulación en los costes del suelo y la vivienda.	Promoción especulativa, gestión privada del suelo.	Promoción especulativa, autopromoción y autoconstrucción. Gestión privada del suelo.	Promoción crecientemente especulativa y gestión privada del suelo.
POLÍTICA VIVIENDA	Fuerte intervención pública y promoción del alquiler social.	Alta intervención pública para controlar el mercado privado de alquiler.	Promoción de la propiedad y provisión residual para una minoría estigmatizada.	Promoción de la propiedad e intervención muy residual para los grupos más vulnerables.	Hacia provisión de vivienda social residual: privatizaciones y recortes en subvenciones.
ASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA	Mayor asequebilidad dada la desmercantización de la misma mediante la promoción del alquiler social.	Mayor asequebilidad dada la desmercantización de la misma mediante la promoción del alquiler privado y social.	Menor asequebilidad dada la privatización, mercantización de la vivienda y el fomento de la propiedad.	Menor asequebilidad dada la mercantización de la misma y el fomento de la propiedad.	Menor asequebilidad dada la privatización de la vivienda social y el fomento de la propiedad.
SITUACIÓN RESIDENCIAL DE GRUPOS VULNERABLES	Accesibilidad, asequebilidad y estabilidad residencial.	Accesibilidad, asequebilidad y estabilidad residencial.	Problemas de accesibilidad, asequebilidad y precariedad residencial.	Problemas de accesibilidad, asequebilidad y precariedad residencial. Familia como soporte.	Problemas de accesibilidad, asequebilidad y precariedad residencial.
PAÍSES PROTOTÍPICOS	Suecia, Países Bajos.	Alemania, Francia, Suiza.	Inglaterra.	España Italia, Portugal, Grecia.	Hungría, Eslovenia.

Fuente: elaboración propia a partir de Kemeny (1995), Balchin (1996), Barlow y Duncan (1994), Allen *et al.* (2004), Clapham (1995), Arbaci (2007).

persistente de los grupos de bajos niveles de renta o vulnerables (Arbaci, 2008). Así, en el caso de los jóvenes, las familias eran empujadas a asumir la permanencia de sus hijos en sus hogares hasta las edades posteriores, debido a los problemas que afectaron tanto al mercado laboral como al residencial (Garrido y Requena, 1996; Gaviria, 2007; Fernández Cordón y Leal, 2014). La intervención pública sobre la vivienda se basó, en gran parte, en acciones indirectas en las que se dio prioridad a las medidas socialmente regresivas que favorecían a las clases medias, como son la promoción de la deducción fiscal y el mantenimiento de la escasez de vivienda social de alquiler.

Hoy la vigencia de dicho sistema residencial se pone en cuestión dadas las transformaciones acontecidas en la última década, en la que se pasó de una fuerte expansión, económica, demográfica y residencial a otra de profunda depresión en la que la vivienda y las condiciones residenciales de la población se han visto profundamente afectadas.

### ANTECEDENTES A LA CRISIS: CAMBIOS SOCIODEMOGRÁFICOS Y RESIDENCIALES

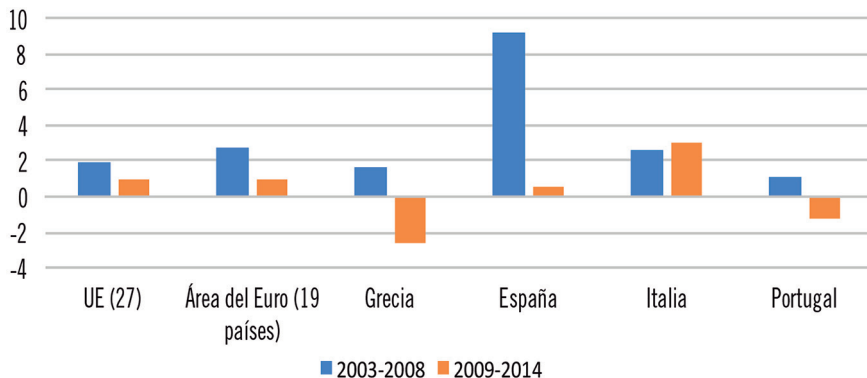
La comprensión de los procesos residenciales de los últimos años pasa, en primer lugar, por analizar el contexto previo al estallido de la crisis. En base al mismo, a principios del siglo XXI, los países

de Europa del Sur iniciaban un cambio demográfico profundo causado, por un lado, por el elevado flujo migratorio y, por otro, por la reducción del tamaño de los hogares, como consecuencia del envejecimiento de la población y la disminución de las tasas de natalidad (Fernández Cordón y Leal, 2014; Leal, 2008).

Como fruto de la inmigración, la población de los países del sur de Europa, creció considerablemente durante el periodo 2003-2008, sobre todo en el caso de España (9,18 %), para limitar su crecimiento o disminuirlo posteriormente, excepto en el caso de Italia, que fue fuertemente afectada por el movimiento de solicitantes de asilo tras el estallido de la crisis. Este fuerte crecimiento de la población, fue uno de los principales impulsores del gran aumento de la construcción de viviendas y de precios en ese periodo, lo cual afectó a los comportamientos residenciales y llevó a un alto endeudamiento de los hogares y de todo el sistema financiero que agravó seriamente el impacto de la crisis crediticia a nivel global (Módenes y López-Colás, 2012). Este es el trasfondo que contribuiría a acelerar e intensificar la crisis que sufriría el sistema de vivienda en el sur de Europa, llamando a la necesidad de hacer un cambio radical en el mismo.

Desde la segunda mitad de los noventa y, especialmente, a lo largo de la primera década del siglo XXI, se producía así un nuevo fenómeno demográfico en el sur de Europa transformándose

**Figura 1.** Incremento relativo de la población (%) en los países del sur de Europa en comparación con la media europea en los periodos 2003-2008 y 2009-2014.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos demográficos publicados por Eurostat.



de países emisores a receptores de inmigrantes. De acuerdo a los resultados de los censos del año 2011, publicados por Eurostat, la población nacida en el extranjero superaba el 7 % de la población total en todos los países del sur de Europa analizados con excepción de Portugal, en donde el porcentaje era del 4,2 %. Al respecto, España fue el país más afectado y uno de los países europeos con mayor proporción de población nacida en el extranjero con un 12,06 % (Musterd y Fullaondo, 2008), lo que contrasta con la media de la Unión Europea de los 27, situada en el 6,6 %. A pesar de que la composición de esta población extranjera era diversa y presentaba características y estrategias residenciales diferentes, se trataba en conjunto de un aumento de población joven y de bajos ingresos lo que supuso un efecto añadido a la tendencia positiva que experimentaba la formación de hogares jóvenes, cuyo significado fue la del aumento progresivo de inquilinos (Módenes y López-Colás, 2014).

Por otro lado, además de la necesidad de dar alojamiento a los crecientes hogares de inmigrantes, hubo otra necesidad derivada de una disminución general del tamaño de los hogares basada en el envejecimiento de la población, el mantenimiento de unas bajas tasas de natalidad y el aumento de los hogares unipersonales y monoparentales. Esto suponía que para un mismo tamaño de población aumentaba el número de hogares y por tanto las necesidades de vivienda, lo que sirvió para alimentar aún más la producción de vivienda y el crecimiento de los precios (Rodríguez, 2010).

Además, la tendencia alcista del mercado en respuesta al aumento de las necesidades de vivienda se enmarca en un contexto en el que la política de vivienda se instrumentaliza para fomentar el desarrollo económico mediante ayudas directas e indirectas a la promoción de la propiedad y el impulso del sector de la construcción (Allen *et al.*, 2004; Arbaci, 2008; Leal, 2005). Este hecho habría promovido un sobrecalentamiento del mercado de en base al cuál el volumen de viviendas en los países del sur de Europa acabaría creciendo a una tasa mucho mayor que la de la demanda real generándose así un crecimiento especulativo de la producción que era estimulado a su vez por un crédito fácil de obtener (Loureiro *et al.*, 2015; Gentili y Hoekstra 2018).

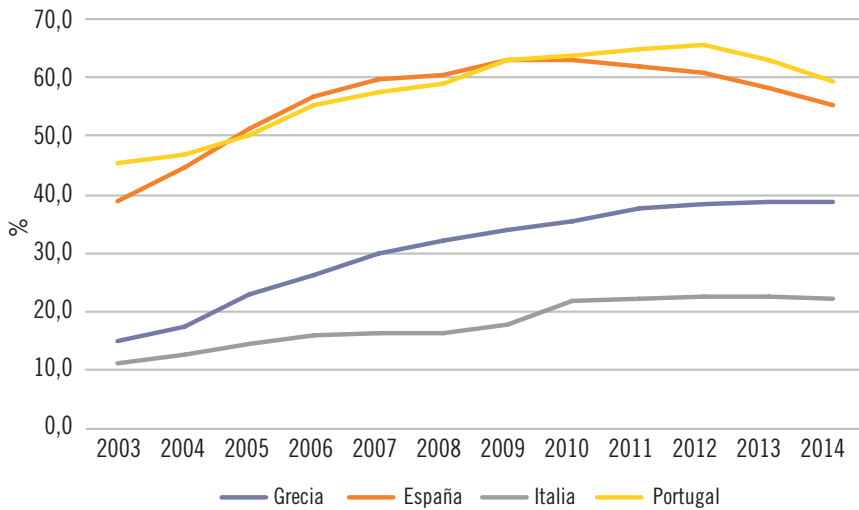
Al mismo tiempo, el aumento de unas necesidades de vivienda apoyadas fundamentalmente en unas políticas que fomentan la compra frente al alquiler conllevó un aumento notorio en el número de transacciones en los cuatro países, pero a través de dos mecanismos distintos y con implicaciones diferentes para el mercado hipotecario. En Italia y Grecia, las viviendas se compraban con una elevada proporción del patrimonio de los hogares, ya que son países donde la cultura hipotecaria está menos desarrollada (Emmanuel, 2014). Sin embargo, en Portugal y España, se produjeron altos niveles de endeudamiento de los hogares con el fin de adquirir viviendas. De esta forma, el crecimiento imparable de los precios de la vivienda en estos dos países, como consecuencia de un aumento de las necesidades, fue también mantenido gracias al crecimiento de un sistema de financiación blando.

**Tabla 2.** Tamaño del hogar en los países del sur de Europa en comparación con la media europea (2001-2015).

Países	2001	2007	2015
UE (27)	<i>n.d.</i>	2,4	2,3
Grecia	2,6	2,7	2,6
España	3,0	2,7	2,5
Italia	2,6	2,5	2,4
Portugal	2,9	2,8	2,5

Fuente: European Union Labour Force Survey y EU-SILC, datos publicados por Eurostat.



**Figura 2.** Evolución de la deuda hipotecaria sobre el PIB.

Fuente: datos publicados por la Federación Hipotecaria Europea (European Mortgage Federation, Hyostat).

Por tanto, el resultado es una notable diferencia en el nivel de endeudamiento de los hogares entre estos países del sur, habiendo alcanzado los 2/3 del PIB en España y Portugal. En estos dos países, la deuda saturó la capacidad de los bancos, que tuvieron que recurrir a préstamos externos para satisfacer esta creciente demanda en un momento en el que había un considerable excedente de ahorro en algunos países europeos cuyos sistemas de crédito miraban favorablemente a estos préstamos, dado el crecimiento económico que prometían. En este sentido, la gran deuda de las familias y promotores inmobiliarios influyó en la mayor gravedad de la crisis financiera de España y Portugal.

### IMPLICACIONES DE LA CRISIS SOBRE EL SISTEMA DE VIVIENDA

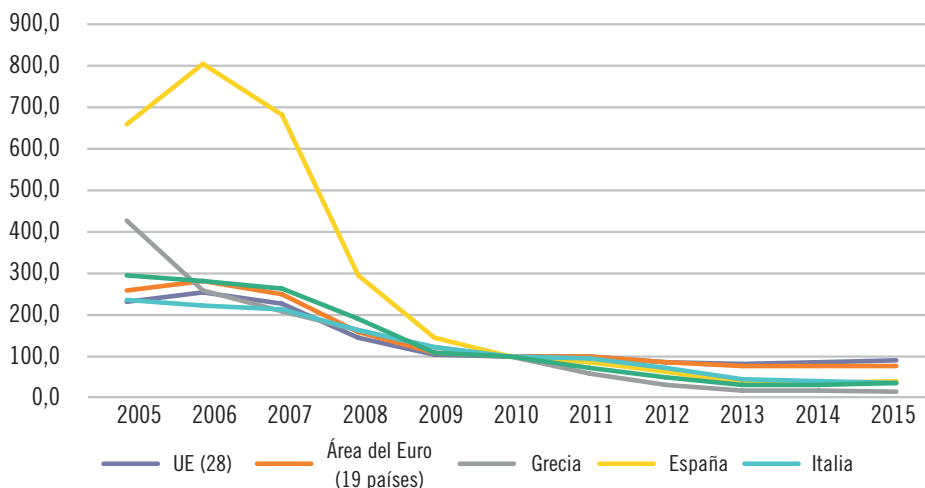
Las transformaciones sociodemográficas y residenciales analizadas repercutirían considerablemente sobre los acontecimientos que vivirá el sistema de vivienda una vez terminada la época expansiva mediante las dinámicas del mercado y la actuación del Estado a través de la política de vivienda, cuestiones que se examinan a continuación.

### Los efectos de la crisis en el mercado de vivienda

Tras la fuerte etapa alcista, vivida especialmente en el sur de Europa, la demanda de vivienda comenzó a disminuir gradualmente, como en Grecia, o directamente se desplomó, como en España, lo que, junto con el colapso del mercado financiero y la “crisis crediticia”, tuvo un efecto perjudicial añadido sobre la demanda que impulsaba los precios, la producción y finalmente la estabilidad de las empresas promotoras. En España, la imposibilidad de vender las viviendas recién construidas supuso la bancarrota de muchas compañías inmobiliarias provocando una omisión en masa de los pagos de préstamos y dejando así a los bancos con un *stock* de viviendas difíciles de vender. Esta fase, que afecta a todos los países del sur de Europa, presenta el caso más agudo en España debido al gran *stock* de viviendas nuevas que finalmente no eran vendidas y que llegó a alcanzar según el Ministerio de Fomento la cifra de 649.780 en 2009 (Sánchez, 2010; Rodríguez, 2017).

Cuando los altos precios y la pérdida de expectativa de revalorización revirtieron el proceso alcista, a mediados de 2007, un año antes de la caída de Lehman Brothers en Estados Unidos, la demanda se retuvo a la espera de una caída de

**Figura 3.** Evolución del índice de visados de viviendas (2010=100), 2005-2015.



Fuente: datos de construcción publicados por Eurostat.

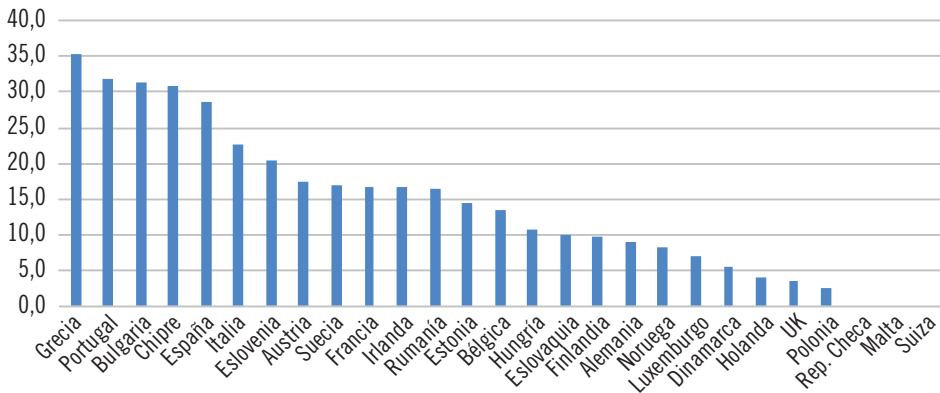
precios y, por tanto, de una reversión de la espiral creciente de los mismos. Una vez que la espiral descendente comenzó, la crisis financiera estalló y los bancos dejaron de prestar dinero, lo que rápidamente aceleró la caída de la producción debido a una caída en la demanda. Pero el tiempo promedio que se tarda en producir una casa, dos años o más, significó que esta caída se retrasó en relación con la caída de la demanda, lo que contribuyó a aumentar el número de nuevas casas no vendidas, como es el caso español, pero también el de Grecia y Portugal, aunque con menor intensidad.

En general, la crisis también ha tenido un impacto directo sobre el mercado residencial en toda Europa pues durante años se ha asistido a un notable ajuste de los precios, basado en gran medida en la dificultad de financiar a los compradores de vivienda (“crisis crediticia”). Sin embargo, lo que ha distinguido a los diferentes países ha sido principalmente la capacidad de reaccionar ante la depreciación de la vivienda. En el sur de Europa, especialmente en España, dicha depreciación de la vivienda ha sido más aguda debido a que, además de hacer frente a las dificultades financieras, había un gran *stock* de viviendas sin vender, así como viviendas que fueron revertidas a los bancos a través de los procesos de ejecución hipotecaria de

individuos y empresas que no podían hacer frente a los pagos. De esta forma, el sistema residencial condujo y agravó a su vez a la actual crisis económica en España y la promovió también en otros países del sur, a través de su impacto en el sector financiero, el mercado de trabajo y las condiciones de vida de los ciudadanos.

Según los datos de los censos de 1991 y 2011, publicados por Eurostat, se produjo un cierto crecimiento de las viviendas desocupadas en todos los países del sur de Europa (Grecia pasó de un 33,7 % a un 35,3 %; Italia de un 21,1 % a un 22,7 % y Portugal de un 26,3 % a un 31,9 %) excepto en España, en donde el porcentaje disminuye de un 31,5 % a un 28,3 %. Esta disminución podría explicarse por el crecimiento de la población durante ese periodo de tiempo, el uso como residencia permanente de algunas viviendas vacías o secundarias antes, y por los cambios en el acceso a las viviendas principales. Con todo, la proporción del *stock* de vivienda desocupada en los países del sur, sigue manteniendo una gran distancia en relación con la media europea (Vinuesa, 2008), situada en un 15,8 % según los resultados censales de 2011 publicados por Eurostat y cuyas cifras se desglosan por país a continuación:

Esta característica continúa siendo un factor distintivo de estos países del sur, dado el privile-

**Figura 4.** Porcentaje de viviendas desocupadas por países de la Unión Europea, 2011.

Fuente: datos de Censos de 2011 publicados por Eurostat.

gio que tradicionalmente se ha otorgado al acceso a la propiedad como forma principal de tenencia. Sin embargo, como sucede en España, no se espera que haya un aumento proporcional significativo (Del Pino, 2015) porque las prácticas residenciales de los hogares han cambiado y ahora el tiempo de vacaciones es más fraccionado y la población utiliza más hoteles o alquiler de casas para estancias cortas. Este estancamiento también estaría relacionado con la forma de acceder a una vivienda principal, ya que, según la Asociación Hipotecaria Española (2010), se ha asistido a una extensión de los periodos de hipoteca que, en el caso español, ha ido desde los trece años en 1991 a los veinticuatro años de promedio en 2010. Si consideramos un cambio de casa antes de la jubilación, la consecuencia es que los hogares estarían pagando toda la vida activa por su casa lo que dificulta la compra de una segunda vivienda como sucedía en los años setenta y ochenta.

### La pasividad de la política de vivienda estatal

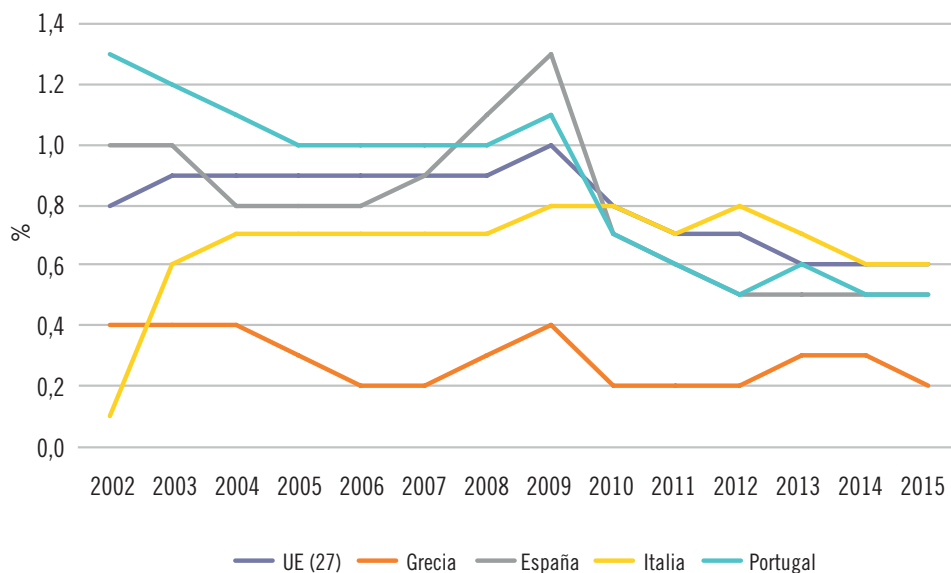
La fuerte sacudida sufrida en el mercado de la vivienda y sus implicaciones sociales y residenciales hacen fundamental preguntarse por la reacción del Estado a través de la política de vivienda en estos países del sur de Europa. Al respecto, la alternativa de intervención pública frente a una fuerte crisis económica y residencial habría sido

la de aumentar la inversión pública en vivienda, principalmente en vivienda social. Sin embargo, esta iniciativa no ha sido implementada debido a la política de recortes en los servicios sociales, como respuesta a la exigencia de la Comunidad Europea de reducir el gasto público. Se dibuja así una tendencia descendente en la ya exigua inversión pública en vivienda (CECODHAS, 2012), en relación con la de otros servicios básicos como la salud o la educación, lo que denota además el escaso interés y compromiso político que suscita la cuestión residencial. Tal como demuestra el siguiente gráfico, si bien el gasto público en vivienda sobre el PIB ha dibujado una tendencia descendente en el conjunto de la Unión Europea de los 27 esta ha sido, en general, más acusada en los países del sur de Europa.

Como consecuencia, se asiste a una cierta disminución de la producción de viviendas sociales pasando, en Italia, de aproximadamente 9.000 unidades en 2005 a 4.600 unidades en 2014 y en España, de 15.000 unidades en 2005 a 2.500 en 2014 (Housing Europe, 2017) produciéndose además, en su caso, incluso una disminución del escaso *stock* existente de viviendas públicas, debido a la venta de una parte del mismo a inversores privados especulativos, como sucedió en Madrid (García-Calderón y Abellán, 2016).

Por otro lado, debido a que algunos de los aspectos de los planes de inversión pública son pensados a largo plazo, como son los subsidios a

**Figura 5.** Evolución del gasto público en vivienda sobre el PIB en los países del sur de Europa en comparación con la media europea, 2002-2015.



Fuente: datos económicos y financieros publicados por Eurostat.

préstamos o la desgravación fiscal a los compradores de primera vivienda, sucede que la mayoría de los escasos nuevos presupuestos de vivienda tuvieron que ser gastados en programas pasados sin ninguna oportunidad de desarrollar nuevas alternativas capaces de responder a la crisis. Esta condición demuestra que la política de vivienda sigue siendo la hermana pobre del Estado de bienestar del sur.

El caso español muestra cómo la supresión de la desgravación fiscal, que fue uno de los pilares del coste real de la política de vivienda y que llegó a alcanzar un 75 % de la inversión estatal en vivienda (Rodríguez, 2009), no podía ser implementada de un año a otro debido a los compromisos adquiridos con los hogares que ya habían comprado una casa antes de esta supresión.

La consecuencia es un fracaso del sistema de vivienda en tanto que la administración pública demuestra una gran dificultad y desinterés para implementar nuevas políticas que respondan a las necesidades emergentes como son la de mejorar las condiciones de alquiler de las viviendas y aumentar la vivienda social pública.

Por tanto, tras años de crisis en los países del sur de Europa, se ha asistido a una gran congelación de las políticas de vivienda orientadas al bienestar social entendiendo por estas el establecimiento de medidas que garanticen el acceso asequible a la vivienda y la estabilidad residencial para el conjunto de la población.

### LAS CONSECUENCIAS DE LA CRISIS DEL SISTEMA DE VIVIENDA EN LAS CONDICIONES RESIDENCIALES DE LA POBLACIÓN

En general, la fuerte dependencia de la vivienda con respecto de un mercado libre, así como su relevancia para el conjunto de la economía, provoca que los sistemas de vivienda del sur de Europa estén sometidos a ciclos de depresión más profundos que la media europea. Como consecuencia, se han generado situaciones sociales de gran precariedad que afectan a las condiciones residenciales de los hogares analizándose a continuación las dimensiones que se han visto más afectadas.

### El giro de los hogares hacia un alquiler con limitaciones

La alta exposición de los sistemas de vivienda del sur de Europa a las fluctuaciones económicas ha supuesto que, en un contexto de profunda crisis, se haya producido una alteración notable e inesperada de los comportamientos residenciales asociados al régimen de tenencia. Mientras en la época de expansión, el auge del empleo, la financiación y las ayudas públicas siguieron engordando el régimen de propiedad; las tremendas convulsiones vividas durante la crisis han conllevado un retroceso en el porcentaje de propietarios en favor del que representan los arrendatarios.

De forma paralela, y también como efecto de la crisis, la media de los países europeos, ha atravesado la misma tendencia con un descenso de la propiedad en beneficio, sobre todo, de un alquiler a precios de mercado que apuntaría hacia un proceso de convergencia con respecto de los países del sur, aunque no exento de matices importantes.

En primer lugar, los países del sur de Europa experimentan un crecimiento global del alquiler mucho más leve que el que se vive de media en la Unión Europea, con un aumento de 3,5 puntos porcentuales entre 2007 y 2015, que contrasta con el de Grecia (0,5 pp.), España (2,5 pp.), Italia (0,4 pp.) y Portugal (-0,6 pp.), en dónde incluso descendiende levemente el porcentaje de alquiler.

En segundo lugar, las diferentes intensidades con las que crece el alquiler mantienen,

cuando no aumentan, las distancias que separan los niveles de propiedad del conjunto de Europa con respecto del sur, demostrándose así que la propiedad sigue estando muy arraigada en las sociedades de sur. De hecho, la casi exclusiva dependencia de un mercado libre a la hora de acceder a una vivienda en alquiler supone un claro obstáculo de cara a su crecimiento ya que implica un fuerte sometimiento a las fluctuaciones de precios dentro de un sector que, además de seguir penalizando al inquilino, presenta una escasa oferta que le hace especialmente sensible a los aumentos de demanda. Esta es la situación que atraviesa actualmente España, en especial los centros de las grandes ciudades, y que invita también a reconsiderar a este régimen de tenencia como el equivalente a la vivienda social de otros países europeos (Pareja y Sánchez, 2016). La fuerte subida de precios que está experimentando el alquiler (mayor que la propiedad), estaría además favoreciendo el aumento de situaciones residenciales abusivas y precarias, como son el pago de rentas excesivas, el hacinamiento o los desahucios derivados del retraso en los pagos de las mensualidades.

### El endurecimiento en la asequibilidad a la vivienda

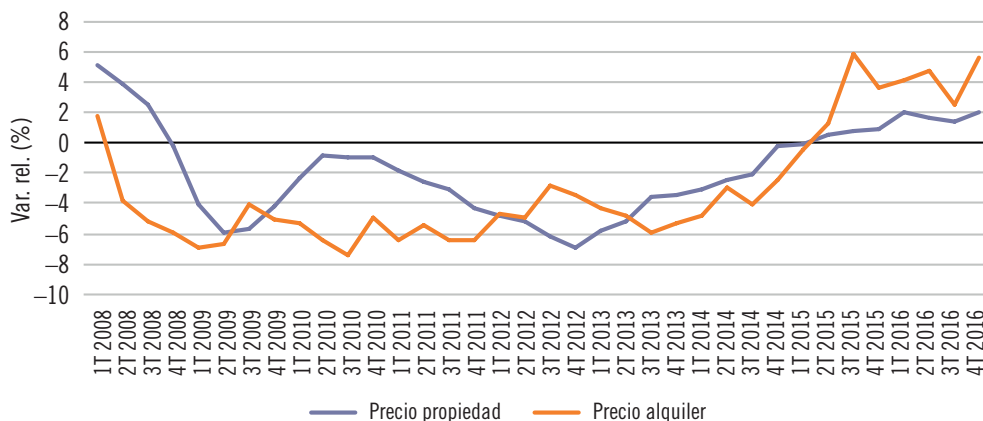
La fuerte dependencia del mercado libre que plantean la articulación del sistema de tenencia en

**Tabla 3.** Evolución del porcentaje de población que vive en alquiler, a precios de mercado y a precios reducidos o gratuito (2007, 2015) y cálculo de la diferencia en puntos porcentuales (Dif. pp.).

Países	Alquiler a precios de mercado			Alquiler a precio reducido			Total alquiler		
	2007	2015	Dif. pp.	2007	2015	Dif. pp.	2007	2015	Dif. pp.
UE (27)	12,6	19,8	7,2	14,6	10,9	-3,7	27,2	30,7	3,5
Grecia	17,9	19,8	1,9	6,5	5,1	-1,4	24,4	24,9	0,5
España	10,7	12,7	2	8,6	9,1	0,5	19,3	21,8	2,5
Italia	12,2	15,4	3,2	14,5	11,7	-2,8	26,7	27,1	0,4
Portugal	9,8	12,7	2,9	16	12,5	-3,5	25,8	25,2	-0,6

Fuente: EU- SILC, datos publicados por Eurostat.

**Figura 6.** Variación interanual del precio de compra y de alquiler en España.



Fuente: elaboración propia a partir de datos publicados por el Ministerio de Fomento y Fotocasa.

los países del sur de Europa provoca que el acceso a la vivienda sea una gran problemática inherente a la que los hogares tienen que enfrentarse en su trayectoria residencial.

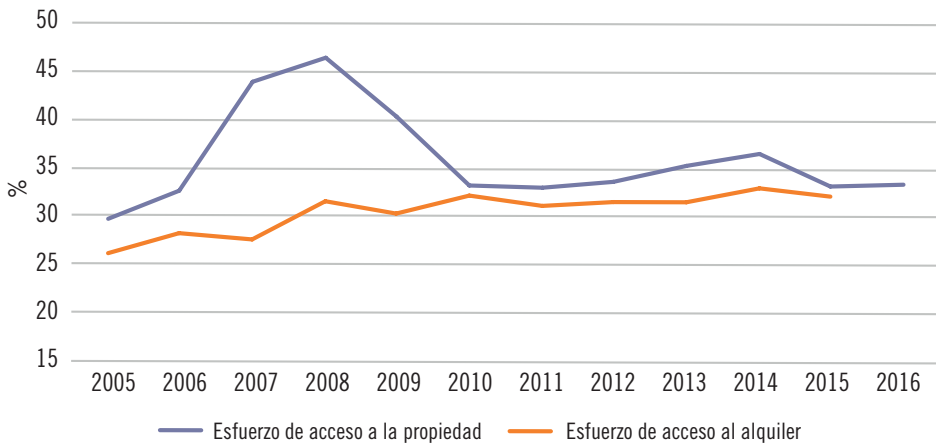
En el caso de España, el costoso acceso a la vivienda en propiedad en la época del boom inmobiliario implicaba la asunción de un fuerte esfuerzo y compromiso hipotecario que mermaba las condiciones económicas y vitales de los hogares. Aun así, pese a los riesgos inherentes que entrañaba, se prefería mayoritariamente la compra por las ventajas que suponía frente a un mercado del alquiler exiguo, costoso, informal y deteriorado. La compra era el equivalente a la seguridad, la autonomía y el ahorro mientras que el alquiler simbolizaba más el derroche, la precariedad y la inseguridad por lo que este se percibía como una opción transitoria hacia la propiedad y de alojamiento para los grupos sociales más desfavorecidos.

Con la crisis, el acceso a la vivienda se hizo todavía más complicado ya que, pese a que los intereses hipotecarios y los precios de la vivienda bajaron progresivamente, la falta de financiación, el colapso del mercado laboral y el impacto económico sobre las familias dificultaban más si cabe el acceso a la vivienda. Por tanto, si bien el esfuerzo de compra se redujo, tan solo fue de manera artificial ya que la realidad apuntaba a la falta de una salida residencial para amplios

sectores de la población que, en el mejor de los casos, solo podían plantearse el alquiler. Fue entonces cuando esta forma de tenencia comenzó a cobrar mayor protagonismo como única alternativa habitacional para una parte de la población, un espejismo que ahora se torna en preocupación por el impacto al alza en los precios que la reactivación de la demanda y la especulación está provocando sobre esta forma contractual y también sobre la propiedad, promovándose así una progresiva y nueva escalada en el esfuerzo de acceso.

En consecuencia, el acceso a la vivienda se presenta como un grave problema estructural que se acentúa aún más en los periodos de crisis.

En el conjunto de Europa, el acceso a la vivienda también ha sufrido un empeoramiento en el contexto de la crisis. Sin embargo, la incidencia de la situación económica y laboral ha sido menor ya que, pese a los procesos de liberalización residencial (Scanlon *et al.*, 2015), el sistema de tenencia es más heterogéneo y equilibrado y las formas contractuales mercantilizadas compiten en mayor medida con las desmercantilizadas. De esta forma, si se compara el crecimiento del esfuerzo de acceso al alquiler entre 2007 y 2015, los países del sur de Europa vuelven a destacar por el mayor crecimiento que presenta este con respecto de la Unión Europea.

**Figura 7.** Evolución del esfuerzo de acceso de los hogares a la propiedad y el alquiler en España.

Fuente: elaboración propia a partir de datos publicados por el Banco de España y Eurostat.

### El aumento de la morosidad y el drama social de los desahucios

Otro de los grandes problemas que muestra la ineficiencia del sistema de provisión de vivienda en el sur de Europa a la hora de garantizar el bienestar residencial ha sido el notable aumento de la morosidad que se deriva de las graves dificultades de los hogares para pagar la hipoteca adquirida y las mensualidades de los alquileres. Ello además ha conllevado un incremento sin precedentes en el número de desahucios, lo que resulta especialmente grave debido a la escasez de viviendas sociales, que ni siquiera permite un alojamiento alternativo temporal para los hogares afectados (Rodríguez, 2010).

En contraste, en el conjunto de Europa, el aumento en el porcentaje de personas que presenta retrasos en los pagos de la hipoteca o el alquiler ha sido mucho menor lo que vuelve a subrayar la propia idiosincrasia del sistema residencial del sur de Europa. En estos países, la mercantilización casi absoluta de la vivienda implica de por sí la asunción de mayores costes y riesgos de impago y más aún cuando el empleo está sujeto en buena medida a la propia dependencia de la economía con respecto de un sistema de residencial fluctuante y desequilibrado y en dónde la promoción libre de la propiedad ha funcionado como motor fundamental de crecimiento y generación de empleo.

En el caso de España, el número de lanzamientos anuales recibidos por el Tribunal Superior

**Tabla 4.** Porcentaje de la renta disponible de los hogares destinada al pago del alquiler, 2007-2015 y cálculo de la diferencia en puntos porcentuales (Dif. pp.).

Países	2007	2015	Dif. pp.
UE (27)	23,5	25,2	1,7
Grecia	26,2	31,6	5,4
España	27,6	32,1	4,5
Italia	20,8	25,0	4,2
Portugal	16,0	23,1	7,1

Fuente: EU- SILC, datos publicados por Eurostat.



**Tabla 5.** Porcentaje de personas con retrasos en los pagos de la hipoteca o el alquiler, 2007-2015.

Países	2007	2015	Dif.
UE (27)	3,4	4,0	0,6
Grecia	7,4	14,3	6,9
España	3,5	6,2	2,7
Italia	3,7	5,4	1,7
Portugal	3,1	4,4	1,3

Fuente: EU- SILC, datos publicados por Eurostat.

de Justicia ha sido especialmente alto, alcanzando en el periodo 2008-2016 la cifra de 515.354. Estos han afectado a los hogares en régimen de propiedad, debido no solo a los incumplimientos hipotecarios, derivados de una combinación entre los altos niveles de endeudamiento y de desempleo (Cano *et al.*, 2013; Etxezarreta *et al.*, 2013), sino también a consecuencia de unos procedimientos de ejecuciones hipotecarias especialmente abusivos y denunciados por distintos organismos europeos, dada su incompatibilidad con la normativa europea y su vulneración de los derechos humanos. Al mismo tiempo, los desahucios han incidido de manera muy preocupante en los hogares en alquiler, superando incluso a los referidos por deudas hipotecarias y siendo fuertemente influidos por unas leyes que facilitan los juicios rápidos de los inquilinos que no pagan a tiempo (leyes 19/2009, 37/2011 y 4/2013). Así, según el Tribunal Superior de Justicia, en el año 2015, un 53 % de los lanzamientos practicados se produjeron como consecuencia de procedimientos derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos mientras que un 43 % sucedieron a raíz de procedimientos de ejecución hipotecaria.

Ante la desprotección residencial a la que abocan las medidas y actuaciones institucionales a nivel estatal, el papel de la familia ha sido de nuevo fundamental a la hora de ofrecer una alternativa habitacional a los hogares afectados por la crisis. Pero también lo ha sido la propia sociedad civil que, a través de su organización mediante asociaciones, movimientos sociales o plataformas, algunas tan relevantes como la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), no solo han servi-

do para brindar apoyo jurídico a los afectados, sino también para frenar y renegociar numerosos desahucios, así como negociar alquileres sociales con las entidades financieras, a través de sus denuncias, demandas y movilizaciones. De esta forma, el impacto de la crisis sobre el sistema de la vivienda ha originado también unos efectos sociales y políticos sin precedentes.

### **El crecimiento de la precarización residencial en los grupos sociales más vulnerables: el caso de los jóvenes**

La desprotección residencial que implica la débil intervención del Estado de bienestar en la vivienda en el sur de Europa, ha conducido durante la crisis hacia unos procesos más intensos de precarización residencial en donde los grupos vulnerables, que ya sufrían serias problemáticas de exclusión o marginación residencial, como son los inmigrantes, los hogares de bajos recursos o los jóvenes, han sido los más afectados.

Centrándonos en el caso de los jóvenes, dada la preocupación internacional que suscita el grave empeoramiento de su situación social y residencial (Georgallis y Moyart, 2016), las estadísticas reflejan como, en los países del sur de Europa, la crisis ha hecho que los jóvenes permanezcan en casa de sus padres incluso durante más tiempo. De hecho, dentro del aumento de la proporción de jóvenes que viven en el hogar paterno, no solo se incluyen ya a aquellos que tienen dificultades para acceder a su primera vivienda sino también a aquellos que habiendo logrado formar su propio hogar han te-

nido que regresar a casa de sus padres ante los impedimentos que su situación económica ha supuesto de cara a poder hacer frente a los gastos de la vivienda (Echaves, 2018). Este retraso de la emancipación representa así una extensión de la situación de dependencia y un retraso en el paso a la edad adulta. Al mismo tiempo, también afecta a la fecundidad, ya de por sí muy baja en estos países del sur (Echaves, 2017).

En este sentido, la media europea señala también cómo, entre 2007 y 2015, se ha asistido a una tendencia alcista en la proporción de jóvenes que vive con sus padres. Sin embargo, la intensidad con la que se produce esta tendencia es más fuerte en los países del sur, demostrándose así no solo cómo estos siguen manteniendo un comportamiento específico con respecto al resto de Europa sino también cómo la intervención familiar sigue jugando un rol fundamental en la satisfacción de las necesidades residenciales de los jóvenes (Jurado, 2003; Miret, 2007).

Esta agudización del retraso de la emancipación está relacionada con el fuerte desempleo juvenil y el aumento de la proporción de empleos precarios de corta duración que no permiten garantizar el pago mensual de la hipoteca o el alquiler. De acuerdo a los datos publicados por Eurostat de la encuesta denominada “Labour Force Survey”, la tasa de paro entre los jóvenes ha aumentado de forma alarmante durante la crisis en el sur de Europa. Así, en el año 2015 el paro juvenil era del 41 % en Grecia, 35 % en España, 28 % en Italia y 21 % en Portugal, lo que contrasta con el 15 % que presentaba de media la Unión Europea de los 27.

## ¿SIGUE EXISTIENDO UN SISTEMA RESIDENCIAL PROPIO DEL SUR DE EUROPA?

A fin de aportar una visión sintética y demostrativa al análisis explicativo desarrollado, que sostiene la persistencia de un sistema residencial propio del sur de Europa, se efectúa a continuación un análisis multivariable de conglomerados, basado en el procedimiento de K medias, para los años 2007 y 2015. En consonancia con los planteamientos del artículo y, en función de la disponibilidad de los datos, se han considerado los siguientes indicadores:

- Porcentaje de población que vive en alquiler.
- Porcentaje de vivienda social.
- Porcentaje de vivienda desocupada<sup>2</sup>.
- Porcentaje de la renta disponible de los hogares destinada al pago del alquiler (esfuerzo de acceso al alquiler).
- Porcentaje de personas con retrasos en los pagos de la hipoteca o el alquiler.
- Proporción de jóvenes que viven con sus padres entre dieciocho y treinta y cuatro años.

La decisión final del número idóneo de conglomerados fue de cinco y se tomó obedeciendo, en primer lugar, a los criterios teóricos y científicos según los cuales se identifican cinco sistemas de vivienda diferenciados en Europa (socialdemócra-

<sup>2</sup> Los datos sobre vivienda desocupada para 2007 y 2015 provienen respectivamente de los censos de vivienda de 2001 y 2011 ya que no se dispone de datos específicos para el periodo analizado.

**Tabla 6.** Proporción de jóvenes de entre dieciocho y treinta y cuatro años que viven con sus padres en los países del Sur de Europa en comparación con la media europea (2007, 2015).

Países	2007	2015	Dif. (%)
UE (27)	46,9	47,7	0,8
Grecia	59,2	63,8	4,6
España	55,2	58,0	2,8
Italia	61,2	67,3	6,1
Portugal	58,3	62,9	4,6

Fuente: EU- SILC, datos publicados por Eurostat.

ta, liberal, corporativista, familista y transitorio, propio de los países del este). En segundo lugar, la elección de estos cinco conglomerados, obedece a su vez a criterios lógicos desde un punto de vista estadístico (Cea D'Ancona, 2002) de manera que, tras un análisis exploratorio, se ha asegurado que la selección de los cinco conglomerados cumpla con los criterios de similitud entre los casos que componen un mismo conglomerado y, a la vez, de

máxima diferenciación posible entre los casos de los distintos conglomerados y significatividad estadística (resultados en anexos).

La Tabla 7, muestra los resultados obtenidos para ambos años constatando la existencia y la continuidad de un sistema de provisión residencial propio de los países del sur de Europa, que se diferencia claramente de las dinámicas que afectan a la configuración del resto de sistemas de vivienda

**Tabla 7.** Resultados del análisis de conglomerados para los años 2007 y 2015.

2007	Cluster 1	Cluster 2	Cluster 3	Cluster 4	Cluster 5
	Bulgaria, Letonia, Lituania, Hungría, Malta, Rumanía Eslovenia y Eslovaquia	Grecia, España, Italia, Chipre, Portugal	República Checa, Bélgica, Estonia, Irlanda, Luxemburgo, Austria, Polonia	Dinamarca, Francia, Holanda, Finlandia, Suecia, Reino Unido	Alemania
% Alquiler	12,85	24,46	27,36	31,57	48,10
% Vivienda social	3,39	2,12	9,81	20,00	4,60
% Esfuerzo acceso al alquiler	12,33	22,18	20,59	28,25	21,70
% Vivienda desocupada	17	28	9	9	8
% Retrasos en los pagos	2,20	4,76	2,43	3,55	2,20
% jóvenes con padres	60,38	58,20	48,76	26,33	44

2015	Cluster 1	Cluster 2	Cluster 3	Cluster 4	Cluster 5
	República Checa, Estonia, Hungría, Lituania, Luxemburgo, Polonia, Rumanía, Eslovaquia	Bulgaria, Letonia, Malta, Eslovenia	España, Italia, Portugal, Grecia y Chipre	Dinamarca, Francia, Holanda, Finlandia, Suecia, Reino Unido	Bélgica, Alemania, Irlanda, Austria
% Alquiler	15,28	20,13	25,20	33,83	37,75
% Vivienda social	3,89	3,73	1,64	19,55	10,78
% Vivienda desocupada	11,20	26,15	29,86	11,12	14,55
% Esfuerzo acceso al alquiler	20,38	11,95	27,12	28,82	22,78
% Retrasos en los pagos	2,64	3,10	7,66	3,77	2,55
% jóvenes con padres	55,66	58,65	60,74	28,27	45,22

Fuente: datos publicados por Eurostat (EU- SILC) y European Federation of Public, Cooperative & Social Housing.

y a los países que los componen<sup>3</sup>. Los países de referencia estudiados (España, Italia, Portugal y Grecia) conforman el núcleo de los países del sur de Europa al que se une también el caso de Chipre.

Sin embargo, pese a la persistencia de la singularidad dicho sistema, se aprecian alteraciones significativas en los valores que adoptan los indicadores seleccionados, lo que influye a su vez en el posicionamiento global del sistema de vivienda del sur de Europa. Desde 2007 a 2015, el conglomerado que conforman los países del sur de Europa refleja un leve aumento de las viviendas desocupadas y del peso del alquiler, pero sobre todo manifiesta un ascenso del esfuerzo de acceso a esta forma contractual, así como del porcentaje de personas con retrasos en los pagos de la vivienda y de jóvenes que vive con sus padres; mientras que el porcentaje de vivienda social (el más bajo) desciende incluso más. Estas transformaciones constatan así un agravamiento de los problemas residenciales que afectaban ya a los países del sur provocando un empeoramiento de su situación global en términos de bienestar ya que, en relación con el resto de conglomerados, se posiciona como el más ineficiente en lo que respecta al acceso a la vivienda puesto que es donde el esfuerzo de acceso y el afronte de los pagos de la vivienda se vuelve más complicado y repercute de forma más aguda en los grupos más vulnerables como los jóvenes.

### **CONCLUSIONES: LA SINGULARIDAD CAMBIANTE DEL SISTEMA RESIDENCIAL DEL SUR DE EUROPA**

En respuesta a las preguntas planteadas al comienzo de este artículo, se puede concluir que el distinto sistema de vivienda del sur ha experimentado cambios sustanciales en la última década. Sin embargo, estas transformaciones no implican

una pérdida de la singularidad que le sigue diferenciando considerablemente de las dinámicas seguidas por el resto de la Unión Europea, reafirmando así la relevancia de los planteamientos realizados por la tesis de la divergencia.

Como proceso de cambio destacable se encuentra el creciente aumento del alquiler en los países del sur de Europa lo que, en principio, iría al encuentro de la tendencia vivida en el conjunto de la Unión Europea pero con matices importantes ya que la intensidad con la que ha aumentado esta forma contractual y su relevancia global es menor en los países del sur y los impedimentos de cara a que este régimen de tenencia siga consolidándose como una alternativa a la propiedad siguen siendo considerables, dada la indiferencia de una política de vivienda estatal que apueste por el alquiler.

Por otro lado, debido a la acción del mercado, los graves problemas de acceso a la vivienda se han acentuado impactando especialmente sobre el alquiler lo cual incide en los grupos más desfavorecidos, como son los jóvenes cuyo porcentaje viviendo en casa de sus padres ha aumentado convirtiéndose en el más alto. Esto implica la permanencia de una concepción diferente de la solidaridad familiar en los países del sur, en donde la vivienda sigue siendo un asunto familiar (Bonvalet *et al.*, 1993), de modo que, si sus miembros no pueden ayudar económicamente a los jóvenes en su acceso a la vivienda, al menos estos permanecerán en casa. Al mismo tiempo, hay que considerar el notable aumento del porcentaje de personas que no puede hacer frente a los pagos de la vivienda, siendo el más alto de Europa, y su efecto en el gran número de desahucios.

Mientras tanto, otras características propias del sistema de vivienda del sur siguen reforzando su peculiaridad ya que el peso de la vivienda desocupada no solo sigue siendo el más alto, sino que todavía aumenta levemente, mientras que, el peso del alquiler social permanece como el más bajo, habiendo descendido incluso más.

Por tanto, en general, se puede afirmar que el sistema de vivienda en el sur de Europa presenta una singularidad cambiante que le ha convertido en el más ineficiente a la hora de garantizar el bienestar residencial del conjunto de la población.

3 En este sentido, resulta lógico que los sistemas de vivienda resultantes del análisis efectuado en 2007 y en 2015 muestren discordancias con aquellos identificados a nivel teórico, de acuerdo a las distintas contribuciones científicas precedentes, pues los valores que adoptan las variables que los caracterizan no tienen por qué permanecer impasibles en el tiempo al igual que tampoco los países que los componen.

## BIBLIOGRAFÍA

- Abrahamson, P. (1995). Regímenes europeos del bienestar y políticas sociales. En L. Moreno y S. Sarasa (coords.), *El Estado de Bienestar en la Europa del Sur*. Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
- Allen, J. (2006). Welfare Regimes, Welfare Systems and Housing in Southern Europe. *International Journal of Housing Policy*, 6(3), 251-277. <https://doi.org/10.1080/14616710600973102>.
- Allen, J. et al. (2004). *Housing and welfare in Southern Europe*. London: Blackwell. <https://doi.org/10.1002/9780470757536>.
- Arbaci, S. (2007). Ethnic Segregation, Housing Systems and Welfare Regimes in Europe. *European Journal of Housing Policy*, 7(4), 401-433. <https://doi.org/10.1080/14616710701650443>.
- Arbaci, S. (2008). Hacia la construcción de un discurso sobre la inmigración en las ciudades del sur de Europa. La política urbanística y de vivienda como mecanismos estructurales de marginación étnica residencial. *ACE: Architecture, City and Environment*, 3(8), 11-38.
- Asociación Hipotecaria Española (2010). *Indicadores del coste de la deuda hipotecaria*. Recuperado de <http://www.ahe.es/bocms/images/bfilecontent/2006/04/26/93.pdf?version=6>.
- Balchin, P. (1996). *Housing Policy in Europe*. London-New York: Routledge.
- Ball, M., Harloe, M., Martens, M. (1988). *Housing and Social Change in Europe and the USA*. New York: Taylor & Francis Group.
- Barlow, J., Duncan, S. (1994). *Success and Failure in Housing Provision*. Oxford: Pergamon Press.
- Bonalet, C., Gotman, A., Grafmever, Y. (1993). *Le logement: une affaire de famille. L'approche intergénérationnelle des statuts résidentiels*. L'Harmattan.
- Borg, I. (2014). Housing Deprivation in Europe: On the Role of Rental Tenure Types. *Housing, Theory and Society*, publicación online: 73-93. <https://doi.org/10.1080/14036096.2014.969443>.
- Bourne, L. S. (1981). *The geography of housing*. London: Arnold.
- Castells, M., Mollenkopf, J. (1992). *The Dual City: Restructuring New York*. New York: Russell Sage Foundation.
- Castles, F. G., Ferrera, M. (1996). Home ownership and the welfare state: is southern Europe different? *South European Society and Politics*, 1(2), 163-185. <https://doi.org/10.1080/13608749608539470>.
- Cea D'Ancona, M.<sup>a</sup> (2002). *Análisis Multivariable. Teoría y práctica en la investigación social*. Madrid: Síntesis.
- CECODHAS (2012a). *Impact of the crisis and Austerity Measures on Social Housing Sector*. Housing Europe's Observatory Research Briefing, Year 5 / Number 2. Recuperado de <http://www.housingeurope.eu/file/42/download>.
- CECODHAS (2012b). *Housing affordability in de EU. Current situation and recent trends*. Housing Europe's Observatory Research Briefing, Year 5 / Number 1. Recuperado de [https://www.researchgate.net/publication/265059299\\_HOUSING\\_AFFORDABILITY\\_IN\\_THE\\_EU\\_Current\\_situation\\_and\\_recent\\_trends](https://www.researchgate.net/publication/265059299_HOUSING_AFFORDABILITY_IN_THE_EU_Current_situation_and_recent_trends).
- Cirman, A. (2006). Housing Tenure Preferences in the Post-privatisation Period: The Case of Slovenia. *Housing Studies*, 21(1), 113-134.
- Clapham, D. (1995). Privatisation and the East European Housing Model. *Urban Studies*, 32(4-5), 679-694.
- Del Pino, J. A. (2015). *Estructuras residenciales y movilidad: más allá de la segunda residencia*. Madrid: Centro de Investigaciones Sociológicas.
- Echaves, A. (2017). Emancipación residencial y sistema de provisión de vivienda: la heterogeneidad autonómica del modelo español. *Revista Española de investigaciones Sociológicas*, 159, 51-72. <http://dx.doi.org/10.5477/cis/reis.159.51>.
- Echaves, A. (2018). *Emancipación residencial y sistema de provisión de vivienda en España: hacia un análisis explicativo comparado por comunidades autónomas*. Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas, colección Politeya.
- Emmanuel, D. (2014). The greek system of home ownership and the post-2008 crisis in Athens. *Région et Développement*, 39, 167-182.
- Esping-Andersen, G. (1990). *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Cambridge: Polity Press & Princeton: Princeton University Press.

- Etchezarreta, E. *et al.* (2013). Análisis multiescalar de la burbuja inmobiliaria y los desahucios: la Comunidad Autónoma de Euskadi en el contexto estatal y europeo. *Revista de Estudios Regionales*, 3, 51-76.
- Fainstein, S., Gordon, I., Harloe, M. (1992). *Divided Cities: New York and London in the Contemporary World*. Oxford: Blackwell.
- Fernández Cordón, J. A., Leal, J. (2014). Residential Behaviour in Spain. En C. Bonvalet, V. Laflamme, D. Arbonville (eds.), *Family and housing: Recent trends in France and Southern Europe*. Oxford: The Bardwell Press.
- Ferrera, M. (1995). Los Estados de Bienestar del Sur en la Europa social. En L. Moreno y S. Sarasa (coords.), *El Estado de Bienestar en la Europa del Sur*. Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
- Flaquer, L. (2004). La articulación entre familia y el Estado de bienestar en los países de la Europa del Sur. *Papers Barcelona*, 73, 27-58. <https://doi.org/10.5565/rev/papers/v73n0.1105>.
- García-Calderón, I., Abellán J. (2016). El problema de la vivienda en el Madrid neoliberal. Políticas públicas y luchas por la vivienda en el contexto de la crisis urbana. *Working Paper Series Contested Cities*, 1-24.
- Garrido, L., Requena, M. (1996). *La emancipación de los jóvenes en España*. Madrid: Instituto de la Juventud.
- Gaviria, S. (2007). *Juventud y familia en Francia y en España*. Madrid: Colección "Monografías" 234, Centro de Investigaciones Sociológicas.
- Gentili, M., Hoekstra, J. (2018). Houses without people and people without houses: a cultural and institutional exploration of an Italian paradox. *Housing Studies*, publicación online. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1447093>.
- Georgallis, M., Moyart, C. (2016). *Social inclusion and young people - excluding youth: a threat to our future*. European Youth Forum (en línea). <http://www.youthforum.org/assets/2016/05/Excluding-youth-a-threat-to-our-future.pdf>, último acceso: 29 de enero de 2018.
- Harloe, M. (1985). *Private Rented Housing in the United States and Europe*. London: Routledge.
- Harloe, M. (1995). *The People's Home: social rented housing in Europe and America*. Oxford: Blackwell. <https://doi.org/10.1002/9780470712825>.
- Hoekstra, J. (2003). Housing and the Welfare State in the Netherlands: An Application of Esping-Andersen's Typology. *Housing, Theory and Society*, 20(2), 58-71. <https://doi.org/10.1080/14036090310000634>.
- Hoekstra, J. (2010). *Divergence in European Welfare and Housing System*. Amsterdam: IOS Press.
- Housing Europe (2017). *The state of housing in the EU 2017*. Brussels, European Federation for Public, Cooperative and Social Housing. Recuperado de: <http://www.housingeurope.eu/file/614/download>.
- Jurado, T. (2003). La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 103, 113-157.
- Kemeny, J. (1995). *From Public Housing to the Social Market*. London: Routledge. <https://doi.org/10.4324/9780203308554>.
- Kemeny, J. (2001). Comparative housing and welfare: Theorising the Relationship. *Journal of Housing and the Built Environment*, 16, 53-70. <https://doi.org/10.1023/A:1011526416064>.
- Kemeny, J., Lowe, S. (1998). Schools of Comparative Housing Research: From Convergence to Divergence. *Housing Studies*, 13(2), 161-176. <https://doi.org/10.1080/02673039883380>.
- Leal, J. (2002). Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades. *Revista Española de Sociología*, 2, 59-75.
- Leal, J. (2005). La política de vivienda en España. *Documentación Social*, 138, 63-80.
- Leal, J. (2008). Social and demographic change: issues for housing provision from a Spanish perspective. En D. Czischke (ed.), *Welfare transformation and demographic change in Europe*. Brussels: Cechodas.
- Loureiro, F. *et al.* (2015). Housing in a time of crisis: Portugal and Spain an overview. Artículo publicado en Actas del Congreso Internacional ENHR 2015, Housing and Cities in a time of change: are we focusing on People? Recuperado de <https://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/80155/2/104724.pdf>.



- Miret, P. (2007). Vivir aún en casa o tener casa propia: Emancipación residencial en España 1976-2007. *ACE*, 5, 301-330.
- Módenes, J. A., López-Colás, J. (2012). El sistema residencial: un esquema conceptual para entender la relación dinámica entre población y vivienda en España. *Papers de Demografia*, 400, 1-30.
- Módenes, J. A., López-Colás, J. (2014). Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial? *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 148, 103-134. <http://dx.doi.org/10.54777/cis/reis.148.103>.
- Musterd, S., Fullaondo, A. (2008). Ethnic segregation and the housing market in two cities in Northern and Southern Europe: the cases of Amsterdam and Barcelona. *ACE*, 3(8), 93-113.
- Navarro, V. (2006). *El Subdesarrollo Social en España*. Barcelona: Anagrama.
- Pareja, M., Sánchez, M. T. (2016). Alquiler privado como vivienda social en España. *Revista Ciudad y Territorio*, 189, 383-397.
- Rodríguez, J. (2009). *Políticas de vivienda en un contexto de exceso de oferta*. Madrid: Fundación Alternativas, documento de trabajo 155/2009.
- Rodríguez, J. (2010). La demanda de vivienda y esfuerzo económico. En J. Leal (coord.), *La política de vivienda en España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- Rodríguez, J. (2017). Las viviendas que pudieron hundir la economía española. La caída del mercado de vivienda y sus consecuencias. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1), 1-29. <https://doi.org/10.5209/CRLA.54984>.
- Sánchez Morales, M. R. (2010). Las personas "sin hogar" en España. *Revista Española de Sociología*, 14, 21-42.
- Sánchez, M. T. (2010). El coste de la política de vivienda en España. En J. Leal (coord.), *La política de vivienda en España*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias.
- Sassen, S. (1991, 2001). *The Global City: New York, London, Tokio*. Oxford: Princeton University Press.
- Saunders, P. (1990). *A Nation of Homeowners*. London: Unwin Hyman.
- Scanlon, K., Fernández Arrigoitia, M., Whitehead, C. (2015). Social Housing in Europe. *European Policy Analysis*, 17, 1-12.
- Stamsø, M. A. (2010). Housing and Welfare Policy - Changing Relations? A Cross National Comparison. *Housing, Theory and Society*, 27(1), 64-75.
- Turner, B., Hegedus, J., Tosics, I. (1992). *The Reform of Housing in Eastern Europe and the Soviet Union*. London: Routledge.
- Vinuesa, J. (2008). La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible. *Scripta Nova, Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 12(39).
- Yunus, N. (2015). Trends and convergence in global housing markets. *Journal of International Financial Markets, Institutions and Money*, 36, 100-112. <https://doi.org/10.1016/j.intfin.2014.12.008>.

## NOTA BIBLIOGRÁFICA

**Almudena Martínez del Olmo** es Doctora Europea en Sociología, especialista en urbanismo y vivienda, por la Universidad Complutense de Madrid (UCM) con premio extraordinario de doctorado en 2013. Su experiencia investigadora se ha centrado en el estudio de los sistemas de provisión de vivienda, los comportamientos residenciales y los procesos de transformación social y espacial en la ciudad, analizando la influencia de las políticas públicas y su impacto sobre los desequilibrios sociales, residenciales y territoriales en la ciudad. Actualmente trabaja como profesora e investigadora en la Universidad Antonio de Nebrija.



## ANEXOS

## RESULTADOS DEL ANÁLISIS DE CONGLOMERADOS 2007

## Centros iniciales de los conglomerados

	Conglomerado				
	1	2	3	4	5
% Alquiler	10,90	24,40	25,50	32,90	48,10
% vivienda social	2,60	0,00	17,00	19,00	4,60
% esfuerzo acceso al alquiler	7,70	26,20	18,10	27,20	21,70
% vivienda desocupada	12	35	5	4	8
% Retrasos en los pagos	3,50	7,40	3,60	1,80	2,20
% Jóvenes con padres	72,00	59,20	50,90	15,90	44,00

Historial de iteraciones<sup>a</sup>

Iteración	Cambio en los centros de los conglomerados				
	1	2	3	4	5
1	12,330	9,944	9,090	10,621	0,000
2	2,398	2,254	2,283	2,491	0,000
3	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

<sup>a</sup> Se ha logrado la convergencia debido a que los centros de los conglomerados no presentan ningún cambio o éste es pequeño. El cambio máximo de coordenadas absolutas para cualquier centro es de ,000. La iteración actual es 3. La distancia mínima entre los centros iniciales es de 27,203.

## Centros de los conglomerados finales

	Conglomerado				
	1	2	3	4	5
% Alquiler	12,85	24,46	27,36	31,57	48,10
% vivienda social	3,39	2,12	9,81	20,00	4,60
% esfuerzo acceso al alquiler	12,33	22,18	20,59	28,25	21,70
% vivienda desocupada	17	28	9	9	8
% Retrasos en los pagos	2,20	4,76	2,43	3,55	2,20
% Jóvenes con padres	60,38	58,20	48,76	26,33	44,00

**Distancias entre los centros de los conglomerados finales**

<b>Conglomerado</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
1		19,326	22,729	45,936	40,974
2	19,326		23,088	42,562	34,384
3	22,729	23,088		26,164	21,964
4	45,936	42,562	26,164		29,456
5	40,974	34,384	21,964	29,456	

**ANOVA**

	<b>Conglomerado</b>		<b>Error</b>		<b>F</b>	<b>Sig.</b>
	<b>Media cuadrática</b>	<b>gl</b>	<b>Media cuadrática</b>	<b>gl</b>		
% Alquiler	499,372	4	38,431	22	12,994	0,000
% vivienda social	308,335	4	27,121	22	11,369	0,000
% esfuerzo acceso al alquiler	226,955	4	16,234	22	13,980	0,000
% vivienda desocupada	362,479	4	48,104	22	7,535	0,001
% Retrasos en los pagos	6,330	4	2,086	22	3,034	0,039
% Jóvenes con padres	1141,300	4	40,708	22	28,036	0,000

Las pruebas F sólo se deben utilizar con una finalidad descriptiva puesto que los conglomerados han sido elegidos para maximizar las diferencias entre los casos en diferentes conglomerados. Los niveles críticos no son corregidos, por lo que no pueden interpretarse como pruebas de la hipótesis de que los centros de los conglomerados son iguales.

**Pertenencia a los conglomerados**

<b>Número de caso</b>	<b>Países</b>	<b>Conglomerado</b>	<b>Distancia</b>
1	Bélgica	3	10,234
2	Bulgaria	1	9,855
3	República Checa	3	9,415
4	Dinamarca	4	11,923
5	Alemania	5	0,000
6	Estonia	3	17,106
7	Irlanda	3	7,385
8	Grecia	2	8,795
9	España	2	8,980
10	Francia	4	13,304
11	Italia	2	9,339
12	Chipre	2	5,410
13	Letonia	1	5,990
14	Lituania	1	12,187
15	Luxemburgo	3	11,745
16	Hungría	1	12,837
17	Malta	1	18,608
18	Holanda	4	15,574
19	Austria	3	20,812
20	Polonia	3	15,276
21	Portugal	2	6,702
22	Rumania	1	12,240
23	Eslovenia	1	10,517
24	Eslovaquia	1	13,879
25	Finlandia	4	8,192
26	Suecia	4	10,253
27	Reino Unido	4	12,453

## RESULTADOS DEL ANÁLISIS DE CONGLOMERADOS 2015

### Centros iniciales de los conglomerados

	Conglomerado				
	1	2	3	4	5
% Alquiler	16,30	19,20	24,90	27,30	48,10
% vivienda social	7,50	6,00	,00	13,00	3,90
% esfuerzo acceso al alquiler	19,30	5,00	31,60	30,90	22,40
% vivienda desocupada	2,50	31,80	35,30	9,60	9,00
% Retrasos en los pagos	1,10	2,40	14,30	4,60	2,20
% Jóvenes con padres	60,90	66,10	63,80	20,10	43,10

### Historial de iteraciones<sup>a</sup>

Iteración	Cambio en los centros de los conglomerados				
	1	2	3	4	5
1	10,988	11,865	10,291	12,634	13,783
2	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

<sup>a</sup> Se ha logrado la convergencia debido a que los centros de los conglomerados no presentan ningún cambio o éste es pequeño. El cambio máximo de coordenadas absolutas para cualquier centro es de 0,000. La iteración actual es 2. La distancia mínima entre los centros iniciales es de 30,581.

### Centros de los conglomerados finales

	Conglomerado				
	1	2	3	4	5
% Alquiler	15,28	20,13	25,20	33,83	37,75
% vivienda social	3,89	3,73	1,64	19,55	10,78
% esfuerzo acceso al alquiler	20,38	11,95	27,12	28,82	22,78
% vivienda desocupada	11,20	26,15	29,86	11,12	14,55
% Retrasos en los pagos	2,64	3,10	7,66	3,77	2,55
% Jóvenes con padres	55,66	58,75	60,74	28,27	45,22

**Distancias entre los centros de los conglomerados finales**

<b>Conglomerado</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
1		18,105	23,415	37,587	26,048
2	18,105		17,284	43,342	28,201
3	23,415	17,284		42,652	27,587
4	37,587	43,342	42,652		20,729
5	26,048	28,201	27,587	20,729	

**ANOVA**

	<b>Conglomerado</b>		<b>Error</b>		<b>F</b>	<b>Sig.</b>
	<b>Media cuadrática</b>	<b>gl</b>	<b>Media cuadrática</b>	<b>gl</b>		
% Alquiler	492,022	4	35,113	22	14,013	0,000
% vivienda social	310,449	4	22,890	22	13,562	0,000
% esfuerzo acceso al alquiler	206,862	4	23,810	22	8,688	0,000
% vivienda desocupada	414,832	4	24,986	22	16,602	0,000
% Retrasos en los pagos	23,344	4	4,411	22	5,293	0,004
% Jóvenes con padres	1013,958	4	49,743	22	20,384	0,000

Las pruebas F sólo se deben utilizar con una finalidad descriptiva puesto que los conglomerados han sido elegidos para maximizar las diferencias entre los casos en diferentes conglomerados. Los niveles críticos no son corregidos, por lo que no pueden interpretarse como pruebas de la hipótesis de que los centros de los conglomerados son iguales.

**Pertenencia a los conglomerados**

Número de caso	Países	Conglomerado	Distancia
1	Bélgica	5	10,939
2	Bulgaria	2	7,449
3	República Checa	1	13,818
4	Dinamarca	4	9,557
5	Alemania	5	13,783
6	Estonia	1	16,851
7	Irlanda	5	9,730
8	Grecia	3	10,291
9	España	3	7,012
10	Francia	4	11,180
11	Italia	3	10,571
12	Chipre	3	10,016
13	Letonia	2	9,452
14	Lituania	1	10,041
15	Luxemburgo	1	15,280
16	Hungría	1	5,414
17	Malta	2	11,865
18	Holanda	4	13,804
19	Austria	5	15,182
20	Polonia	1	10,988
21	Portugal	3	5,979
22	Rumanía	1	13,643
23	Eslovenia	2	8,403
24	Eslovaquia	1	16,664
25	Finlandia	4	12,634
26	Suecia	4	7,323
27	Reino Unido	4	10,193