

Sistemas de vivenda e benestar no sur de Europa



& *Resumo/Abstract: O obxectivo deste artigo consiste en presentar as principais características dos sistemas de vivenda europeos e explorar as conexións existentes entre eles e os sistemas de benestar dos cales forman parte.*

Tras un debate sobre as perspectivas de análise máis relevantes, preséntanse as características fundamentais dos mercados, políticas e prácticas familiares relacionados coa vivenda. Faise fincapé nalgunhas peculiaridades dos países mediterráneos, así como na propiedade da vivenda, que constitúe o tipo de tenza máis habitual no sur de Europa. Utilízase o caso de Italia como modelo para debater as tendencias máis recentes e os resultados sociais básicos do «modelo de vivenda» mediterráneo.&

& *Palabras clave: política de vivenda, sistemas de benestar, Europa*

1. INTRODUCCIÓN

A vivenda constitúe unha importante dimensión do benestar individual por canto que o fogar non é unicamente un refuxio, senón tamén un recurso para a identidade persoal e o lugar arredor do cal se organiza a vida individual. É no fogar onde se levan a cabo as actividades máis relevantes da economía doméstica: determinadas tarefas non remuneradas (coidados, traballo doméstico, autoabastecemento e pequenas reparacións); en ocasións, tamén a produción de bens e servizos que se venderán no mercado (como acontece no caso da agricultura, a gandería e a artesanía tradicional, pero tamén dos teletraballadores posmodernos), se desenvolve no fogar.

Os gastos relativos á vivenda teñen un impacto notable no orzamento doméstico, de xeito que o acceso a unha vivenda alcanzable non é unicamente un problema deste ámbito, senón que tamén garda relación coa capacidade de satisfacer as demais necesidades cos recursos restantes. Trátase, pois, dunha cuestión relevante para a análise de riscos de pobreza.

Por outra banda, cando as familias deciden investir na propiedade dunha vivenda, este compromiso adoita representar un dos grandes investimentos da súa vida e constitúe, así mesmo, unha maneira de desprazar os seus recursos económicos desde as etapas máis temperás da vida familiar (nas cales se aforra e se paga unha hipoteca) ata as máis avanzadas, nas cales se goza da propiedade da vivenda e da renda derivada deste investimento. Por estes motivos, sinalouse que a propiedade da vivenda funciona tamén como sistema de pensións privado (Castles, 1998; Castles e Ferrera, 1996; Kemeny, 1981).

En realidade, polo menos ata o desenvolvemento dos estados de benestar contemporáneos, a seguridade social baseábase fundamentalmente no control sobre os bens mobles e, en especial, sobre a propiedade inmobiliaria. Nas sociedades preindustriais, a vivenda constituía tanto un refuxio como o escenario das actividades económicas e un sistema de coidados pechado no cal distintas xeracións se prestaban apoio mutuo nun contexto de solidariedade obrigada (Segalen, 1995). A vivenda adoitaban construíla os propietarios e constituía unha base para o intercambio xeracional privado entre coidados e herdanza (Gulbrandsen e Langsether, 2003; Segalen, 1995). Na súa forma máis simple, os pais anciáns transferíanlle ao fillo (normalmente ao primoxénito) a súa propiedade a cambio de axuda e dunha renda vitalicia en especie: aloxamento, certa cantidade de leña, alimentos, etc.

Nas sociedades contemporáneas, estes intercambios entre xeracións e este tipo de produción interxeracional da propiedade da vivenda aínda funcionan, aínda que de distintos xeitos. Os fogares complexos nos cales conviven varias xeracións baixo un mesmo teito son menos comúns ca no pasado. En cambio, é frecuente que distintas xeracións vivan en pisos diferentes dun mesmo edificio ou ben no mesmo barrio, conforme ao que se definiu como un criterio de *intimidade na distancia*, no cal a proximidade aínda permite o mantemento dun sistema de intercambio de axuda entre xeracións. A construción da propia vivenda xa non é norma, pero a súa reforma e decoración por parte dos ocupantes son fenómenos bastante comúns.

Existen, ademais, outras conexións entre a vivenda, diversas dimensións dos sistemas de benestar e outras políticas públicas.

Non hai dúbida de que o mercado laboral influencia e é, pola súa vez, influenciado pola vivenda. Unha demanda crecente da man de obra adoita levar aparelado un incremento dos

prezos da vivenda na zona en cuestión. Ao mesmo tempo, a rixidez do mercado residencial e os elevados prezos de venda ou aluguer poden actuar como barreira para o acceso ao mercado de traballo local (Cannari, Nucci e Sestito, 2000, por exemplo). Por outra parte, os grandes investimentos estatais en vivenda social (en especial nas décadas inmediatamente posteriores á Segunda Guerra Mundial) tiñan como obxectivo o desenvolvemento dunha reserva de vivenda de aluguer a baixo prezo, así como o incremento do emprego a través do sector da construción.

O exercicio dalgún tipo de control sobre os gastos domésticos relativos á vivenda é un medio para actuar sobre os salarios reais e, polo tanto, unha ferramenta de política económica e laboral. En realidade, os instrumentos de que dispoñen as políticas relativas á vivenda (provisión de vivendas sociais, regulamentación de mercados relacionada coa vivenda, transmisións dentro deste ámbito, tratamento fiscal dos bens inmobles) poden interpretarse como mecanismos de redistribución da riqueza.

Existen, ademais, outras políticas públicas que tamén gardan relación coa vivenda: a planificación territorial e urbanística afecta de modo evidente aos custos da vivenda; a normativa reguladora do mercado crediticio influencia a capacidade das economías domésticas para acceder á propiedade da vivenda; o tratamento fiscal dos bens inmobles, os ingresos e as transmisións interxeracionais condicionan o que acontece no sistema de vivenda.

A xeito de resumo, queremos aclarar que non é a nosa intención presentar aquí unha visión exhaustiva sobre a importancia da vivenda como factor de benestar, se ben se intentou ofrecer unha serie de argumentos en favor da natureza da vivenda como elemento significativo para o benestar individual, nun micronivel, e como dimensión esencial da asignación de recursos no marco dos sistemas de benestar, nun macronivel. Por todo iso, resulta sorprendente que os estudos sobre benestar e vivenda representen dúas áreas de investigación diferentes entre as cales existe unicamente un contacto moi limitado (Kemeny, 2001).

Nas páxinas que seguen, introdúcense as perspectivas teóricas máis importantes no referente a sistemas de benestar e vivenda, ao tempo que se intentan subliñar as posibles interseccións. A continuación, preséntanse as características básicas dos mercados, políticas e prácticas familiares relativos á vivenda en Europa occidental, con especial atención aos países mediterráneos e as súas peculiaridades.

2. RÉXIMES DE BENESTAR E MODELOS DE POLÍTICAS DE VIVENDA

A investigación comparativa actual en benestar e vivenda está orientada á construción de modelos e tipoloxías que tratan de conciliar na teoría as converxencias e diverxencias no desenvolvemento de sistemas nacionais de benestar e vivenda.

A investigación e a teoría contemporánea no ámbito do benestar inspíranse amplamente no traballo de sistematización achegado por Gøsta Esping Andersen (1990; 1999) na súa tipoloxía dos sistemas occidentais de benestar.

Neste traballo distínguense tres tipos de réximes de benestar como ideais. Desde un punto de vista teórico, a distinción realízase sobre a base do papel máis ou menos relevante que desempeñan o Estado, o mercado, a familia e as institucións comunitarias na creación de benestar. A importancia relativa destas institucións sociais nos distintos países está vinculada ás diferentes capacidades dos axentes sociais para alcanzar un consenso político sobre a creación de institucións de benestar e a formación do sistema nacional de benestar.

A relevancia desta tipoloxía compróbase (mediante a integración de macro e microanálises) tendo en conta os resultados reais para o individuo nos distintos contextos institucionais.

No marco desta orixinal formulación, Esping Andersen (1990) distingue tres réximes de benestar como modelos idóneos nos cales poden enmarcarse os sistemas nacionais de benestar reais. Trátase dos réximes de benestar socialdemócrata, liberal e conservador.

Brevemente, pode dicirse que a intervención estatal no marco do modelo *socialdemócrata* se orienta activamente á compensación das desigualdades entre clases, mediante a promoción da cidadanía social, e á redución drástica da dependencia individual do mercado de traballo (desconmodificación¹). Dentro deste réxime de benestar, as políticas sociais atacan a maior parte dos riscos sociais, de modo que a provisión de benestar é xenerosa e orientada a todos os cidadáns. Tendo en conta a extensión da intervención do estado de benestar, as familias e, en especial, as mulleres soportan un peso relativamente máis lixeiro en canto a coidados e traballos domésticos non remunerados (desfamiliarización) (Esping Andersen, 1999). No mundo real, o réxime de benestar socialdemócrata ten o seu núcleo nos países escandinavos.

Pola contra, no marco do *modelo liberal* (no cal poden enmarcarse o Reino Unido e os Estados Unidos), o estado de benestar tende a desempeñar un papel residual. Suponse, implicitamente, que a provisión de benestar baseada no mercado debería ser eficaz para a maioría da poboación, de tal maneira que a intervención estatal se dirixe a aqueles que fracasan. Polo tanto, as políticas sociais están destinadas a colectivos específicos e o acceso aos beneficios do estado de benestar é limitado, condicionado polos recursos económicos dispoñibles e, na maioría dos casos, estigmatizado. O resultado global do modelo liberal leva aparelada unha elevada dependencia individual do mercado de traballo.

Por último, no marco do *modelo conservador*, o nivel de intervención do estado de benestar sitúase nun punto intermedio entre os dous modelos anteriores. Non obstante, as formas e niveis de provisión de benestar tenden a basearse en plans de seguros, así como a vincularse co status profesional dos individuos, de xeito que reproducen as desigualdades derivadas do mercado laboral e aquelas existentes entre traballadores e non traballadores. Outro trazo distintivo deste réxime radica na súa natureza conservadora no que respecta ao obxectivo implícito de preservar o papel das institucións tradicionais, tales como a familia, a igrexa ou as institucións comunitarias, na provisión de benestar (principio de subsidiariedade). Neste último réxime poden encadrarse países da Europa continental e do sur.

A aceptación desta tipoloxía tripartita ou doutras máis detalladas é unha cuestión que permanece aberta a debate (Esping Andersen, 1999) e parece depender, en boa medida, do obxecto de investigación. Non obstante, a distinción entre un réxime de benestar conservador, entre un submodelo *estadista ou continental* (Francia, Alemaña e, en menor grao, os Países Baixos) e un *mediterráneo* ou de benestar *familiarista* (Grecia, Italia, Portugal, España) é especialmente relevante, xa que permite explicar as distintas capacidades do Estado para a provisión de benestar, así como o papel integral e peculiar que desempeña a familia no sur de Europa.

O concepto adoptado de réxime de benestar familiarista reflicte a importancia da familia como axente primordial na provisión de benestar e reflicte tamén a pesada carga que supón para as mulleres, principalmente no que respecta a coidados e traballo doméstico non remunerado, nun contexto de intervención estatal limitada.

Neste ámbito de estudo, desenvolvéronse, principalmente dentro do campo especializado e interdisciplinario dos «estudos sobre vivenda»², numerosas tipoloxías co fin de teorizar sobre sistemas de vivenda, moitas das cales non mencionan o traballo de Esping Andersen.

Durante un período de tempo relativamente amplo, a investigación comparativa sobre vivenda centrouse sobre todo nas políticas e, concretamente, na creación de vivendas sociais. Desde esta perspectiva, realízase tradicionalmente unha simple e común distinción entre os modelos de políticas *globais* e *residuais*. O primeiro caracterízase tanto polos seus obxectivos universalistas na subministración de vivenda como por un enfoque integrado na aplicación de políticas relativas a este sector: a propia política de vivenda, pero tamén, por exemplo, a planificación urbanística ou a política social, fiscal e crediticia. Pola contra, no modelo residual, as políticas diríxense unicamente aos fogares con ingresos reducidos e individuos con necesidades específicas, posto que se dá por sentado que as restantes economías domésticas poden satisfacer as súas necesidades dentro do mercado inmobiliario (Adams, 1990, entre outros). Por outra banda, as políticas de vivenda tenderían a estar menos integradas con outras políticas públicas.

Segundo esta división clásica, é posible clasificar, por exemplo, os países escandinavos e, en certo modo, a Europa continental dentro do modelo global, mentres que Gran Bretaña (durante o *thatcherismo* e con posterioridade a este) podería enmarcarse no modelo residual (*ibid.*).

Pola súa banda, os países de Europa do sur non se axustan ben a este modelo dualista. Desde logo, non poden incluírse no modelo global, posto que as súas políticas non se inspiran en obxectivos universalistas nin se caracterizan por un enfoque sistemático que atenda a outras cuestións (Allen et al., 2004; Tosi, 1990), pero por outra banda, os beneficiarios non sempre se seleccionan en función dos recursos dispoñibles, senón que se individualizan, polo menos no caso italiano, a partir dos distintos e, ás veces, coincidentes status (Tosi, *ibid.*).

Entre os criterios de clasificación das políticas de vivenda atópase tamén a «preferencia» por un dos dous tipos básicos de tenza: propiedade ou aluguer (Balchin, 1996; Kemeny, 1980). O enfoque de Kemeny, en concreto, distingue entre sociedades nas que predomina a idea colectivista e aquelas nas cales prevalece unha ideoloxía individualista. Nas primeiras, a demanda e o custo do benestar son asumidos de forma colectiva, e a vivenda social de aluguer constitúe, en xeral, un sector de certa importancia. En cambio, nas «sociedades individualistas» promóvense as formas privadas de benestar e a propiedade da vivenda é a tenza máis habitual.

Nunha nova formulación centrada no aluguer, Kemeny (1995) distingue entre sistemas de aluguer *dualistas* e *unitarios*. Nos primeiros, coexisten dous sistemas de arrendamento distintos: un de libre mercado, sen apenas regulamentación, e un público regulado a partir dunha economía planificada e desenvolvido mediante a intervención directa do Estado desde unha perspectiva residual. Nos sistemas de aluguer dualistas, como o Reino Unido e o sur de Europa, espérase unha elevada taxa de propiedade da vivenda, dado que os fogares de renda media non adoitan ter outra alternativa debido ás restricións existentes no mercado de aluguer: prezos elevados no mercado libre e ningunha posibilidade de acceso ao sector público (social) debido aos recursos económicos dispoñibles no fogar.

Nos sistemas de aluguer unitarios (como por exemplo Alemaña, Suecia e os Países Baixos) a vivenda social desenvolveuse dentro dunha perspectiva global, de tal maneira que non se destina unicamente aos necesitados. Así mesmo, as entidades sen ánimo de lucro, que

desempeñan un papel relevante no sector da vivenda social, e o propio Estado compiten directamente cos propietarios privados no marco do sistema de aluguer. Este feito permítilles aos axentes sociais mellorar a calidade da vivenda, manter baixos os prezos e garantir a seguridade da tenza no conxunto do sistema de aluguer.

3. INSTRUMENTOS DA POLÍTICA DE VIVENDA

No que atinxe aos instrumentos da política de vivenda, realízase tradicionalmente unha distinción entre os orientados á oferta e os orientados á demanda (por exemplo, Adams, 1990). Entre os instrumentos orientados á oferta atópanse os investimentos estatais directos para a promoción de vivendas sociais e as subvencións a promotores privados (con ou sen ánimo de lucro) co acordo de que estes se obriguen a alugar ou vender as vivendas subvencionadas por debaixo dos prezos de mercado.

Os instrumentos orientados á demanda inclúen todo tipo de concesións (tanto en forma de transferencias monetarias como en forma de desgravacións nos impostos) destinadas a facilitarlles ás economías domésticas o pagamento do aluguer, da hipoteca e, en xeral, os reinvestmentos na propiedade da vivenda.

Un terceiro tipo de instrumentos é o relativo á normativa do mercado inmobiliario. Neste sentido, a normativa de aluguer estipula, na práctica totalidade de países europeos, as condicións xerais ás que este debe adecuarse, especialmente no que atinxe ao nivel de seguridade da tenza. Así mesmo, no século pasado experimentáronse en todos os países europeos diversas formas de control de aluguer destinadas á contención dos prezos. Por último, a planificación urbanística inclúe, nalgúns países, instrumentos para controlar a revalorización do terreo e, por conseguinte, para conter os custos.

Todos os instrumentos políticos mencionados teñen as súas vantaxes e os seus inconvenientes. Así, os orientados á oferta empregáronse con profusión nas décadas inmediatamente posteriores á Segunda Guerra Mundial e considéranse especialmente eficaces para o fin de incrementar a reserva de vivendas. As críticas a este tipo de instrumentos baséanse, fundamentalmente, na posible non correspondencia entre os beneficiarios esperados e os reais. Un problema engadido é que o desenvolvemento de propiedades inmobiliarias sociais deu lugar, en numerosas ocasións, a un elevado nivel de segregación residencial (*ibid.*).

Os instrumentos orientados á demanda permiten seleccionar de modo máis eficaz os destinatarios lexítimos dos beneficios sen problemas de segregación e sen que a aplicación das devanditas concesións estea vinculada a propiedades concretas. Non obstante, os críticos sinalan que, polo menos nun contexto de libre mercado, é probable que a porcentaxe de concesións correspondentes beneficie de forma indirecta a outros axentes dos mercados inmobiliario e crediticio, máis que aos supostos destinatarios (Ball, 1986).

Por último, o debate sobre a normativa xira, esencialmente, en torno ao control das rendas de aluguer, que constitúe un instrumento destinado á fixación política do aluguer, máis que un instrumento de libre mercado. A principal vantaxe radica en que os custos para o Estado son practicamente nulos, á marxe dos gastos de control. Ademais, pode aplicarse e dar certos resultados a curto prazo, o cal non adoita acontecer coa maior parte dos instrumentos de políticas inmobiliarias.

Pola súa banda, as críticas céntranse nas dificultades para conciliar prezos alcanzables para os inquilinos e beneficios razoables para os arrendadores. Existe acordo xeral en canto á capacidade do control de aluguer para inhibir os investimentos neste mercado: os propietarios

poden deixar de manter as vivendas arrendadas, poden decidir realizar novos investimentos á marxe do mercado de aluguer e, mesmo, desinvestir. Noutras palabras, existe o risco de que o mercado do aluguer sufra erosión ao tratar de manter uns prezos alcanzables, o cal tería como consecuencia a longo prazo a insustentabilidade do control de aluguer.

Tamén a aplicación destas medidas é problemática, posto que un mercado pechado, unido á inseguridade da tenza, podería minar o control de aluguer ao facer presión sobre os arrendatarios para que lles paguen prezos máis elevados aos arrendadores co fin de atopar unha vivenda ou de evitar o desafiuamento, respectivamente. Esta situación produciuse en Italia durante o réxime do *equo canone* (Poggio, 2005). Por outra banda, unha execución arriscada do control de aluguer podería dar lugar a unha rixidez inducida sobre este mercado, como acontece nos casos en que unicamente se controla a reserva de vivendas antigas, pero non as novas.

Por todos os motivos sinalados, o control de aluguer adoita considerarse unha opción política obsoleta. En calquera caso, as experiencias a este respecto varían en Europa e mesmo dentro dun mesmo país, desde a conxelación de prezos imposta en tempos de guerra á fixación da renda mediante acordos conxuntos alcanzados entre organizacións de propietarios e inquilinos.

Os resultados son tamén diversos, pero as experiencias dos Países Baixos e Suíza (Werczberger, 1997) mostran que é posible combinar algún tipo de control de aluguer cunha expansión deste mercado.

Os instrumentos orientados á oferta, os orientados á demanda e os normativos non poden atribuírselle univocamente a un modelo específico de política de vivenda, salvo que se adopte un enfoque moi simplista e potencialmente enganoso. En realidade, todos os países europeos adoptaron unha mestura destes instrumentos, a pesar de que os contextos son distintos, como tamén o son os resultados.

Para concluír, cómpre sinalar que os instrumentos anteriormente mencionados corresponden á política de vivenda vista desde unha perspectiva limitada, xa que se apuntou que o papel do Estado neste ámbito está tamén vinculado á execución doutras políticas relacionadas coa vivenda: a planificación urbanística, a política fiscal e a regulamentación do mercado crediticio son algúns exemplos.

4. UNHA VISIÓN AMPLA: A INCLUSIÓN DOS MERCADOS RELACIONADOS COA VIVENDA E AS PRÁCTICAS DE CATEGORIZACIÓN

Nos parágrafos precedentes presentáronse os modelos de política inmobiliaria máis destacados, pero existen outros que consideran os sistemas de vivenda desde unha perspectiva máis ampla, incluíndo ademais os mercados e prácticas relacionados coa vivenda.

A investigación comparativa sobre provisión de vivendas (Barlow e Duncan, 1994; Martens, 1985) mostrou que existen diverxencias no modo en que os diferentes procesos de promoción e asignación de vivendas poden influenciar as características esenciais dos sistemas inmobiliarios europeos.

Un elemento clave é a relativa importancia dos profesionais inmobiliarios, así como a especulación das promotoras e as grandes construtoras, fronte ás prácticas de promoción máis informais. Os axentes mencionados desempeñan un papel primordial en relación cun mercado inmobiliario plenamente desenvolvido sobre unha base capitalista (se ben as promocións a grande escala tamén poden gardar relación cun compromiso estatal coa creación

de vivendas sociais), mentres que as prácticas de carácter máis informal, tales como a promoción e construción da propia vivenda, constitúen, con toda probabilidade, un legado das prácticas de construción tradicionais centradas na comunidade (ibid.). Este último modelo ten especial importancia no sur de Europa.

Outros académicos centráronse nas características esenciais do mercado hipotecario, distinguindo entre países que contan cun mercado crediticio desenvolvido e estados con considerables limitacións ao empréstito, nos cales as economías domésticas dependen dos seus propios aforros e das axudas familiares (Chiuri e Jappelli, 2003; Mulder e Billari, 2006, entre outros).

En conclusión, as tipoloxías de sistemas de vivenda e benestar son, en gran parte, independentes, polo que resulta difícil establecer correspondencias un a un entre os réximes de benestar e os modelos de vivendas de Esping Andersen. Máis prometedores parecen os intentos de adquirir un coñecemento parcial mediante o estudo de elementos específicos dos sistemas de vivenda, así como das relacións entre estes e outras dimensións do benestar.

Algunhas achegas importantes nesta liña son os traballos de Castles e Ferrera (Castles, 1998; Castles e Ferrera, 1996) sobre o intercambio entre propiedade da vivenda e pensións, os estudos de Clara Mulder sobre as conexións entre propiedade da vivenda e curso da vida familiar (Mulder, 2006; Mulder e Billari, 2006; Mulder e Wagner, 1998) e as contribucións ao proxecto de investigación sobre propiedade da vivenda e desigualdades sociais que coordinan Karin Kurz e Hans-Peter Blossfeld (2004a).

Existe actualmente un proxecto de investigación aberto que se ocupa da relación entre a produción interxeracional de propiedade da vivenda e a reprodución do réxime de benestar familiarista, con especial atención á proximidade entre as xeracións, o cal é un fenómeno frecuente nos países mediterráneos. Neste proxecto adóptase unha tipoloxía provisional das distintas modalidades de produción social de propiedade da vivenda, diferenciando os países en función da importancia relativa do papel desempeñado polo Estado, o mercado e a familia na provisión de vivenda (Poggio, 2006a).

Sen prexuízo da diversidade de enfoques anteriormente mencionada e das dificultades que entraña o establecemento de conexións sistemáticas entre os réximes de benestar e vivenda, as perspectivas teóricas descritas ata aquí poden considerarse elementos útiles para unha mellor comprensión dos sistemas de vivenda europeos.

Na sección seguinte esmiuzaranse algúns dos trazos dos sistemas de vivenda que gardan relación con estas perspectivas.

Táboa 1 - Provisión de vivendas en Europa occidental: parque de vivendas ocupadas por tipo de tenza (%). Estimacións para os anos inmediatamente posteriores ao 2000.

	Alugadas		Ocupadas por propietarios			Outras ^b		Total
	privadas	sociais	total alugadas	individuais	cooperativas			
Suíza	n.a.	n.a.	60	35	4	2	100	
Alemaña ^a	n.a.	n.a.	55	45	n.a.	0	100	
Países Baixos	10	35	45	55	n.a.	0	100	
Dinamarca	20	20	40	53	7	0	100	
Suecia	18	21	39	46	15	0	100	
Austria	25	14	39	58	n.a.	3	100	
Francia	20	18	38	56	n.a.	6	100	
Reino Unido	10	21	31	69	n.a.	0	100	
Noruega	20	4	24	63	14	0	100	
Italia	16	4	24	71	< 1	9	100	
Portugal	18	3	21	75	n.a.	4	100	
Grecia	20	0	20	74	n.a.	6	100	
España	10	1	11	82	n.a.	7	100	

Fontes: elaboración propia a partir de National Board of Housing, Building and Planning (Sweden) e Ministry for Regional Development of the Czech Republic (2005); *Statistics Norway*; *Swiss Federal Statistical Office*; Instituto Nacional de Estadística (Italia). Notas: ^a non se inclúen os territorios da antiga RDA; ^b incluídas as vivendas exentas de aluguer e as tenzas vitalicias; ^c n.a.: non se aplica. É posible que o total non sume o 100% debido ao redondeo.

5. CARACTERÍSTICAS ESENCIAIS DOS SISTEMAS DE VIVENDA EUROPEOS E DOS MERCADOS RELACIONADOS COA VIVENDA

Na táboa 1 móstrase o patrón global da provisión de vivendas en trece países europeos. As cifras corresponden aos anos inmediatamente posteriores ao 2000 e os países están ordenados de maior a menor relevancia no sector do aluguer.

Na táboa obsérvase un primeiro grupo de países (Suíza, Alemaña, os Países Baixos, Dinamarca, Suecia, Austria e Francia) no cal unha porcentaxe elevada das vivendas son alugadas: desde o 39% en Suecia, Francia e Austria ata o 60% de Suíza.

Así mesmo, pode apreciarse que as vivendas sociais ocupan un lugar preeminente no sector do aluguer de todos estes países, que supón aproximadamente a metade das vivendas en Francia e nos dous países escandinavos, e mesmo máis nos Países Baixos. O sector do aluguer neste conxunto de países caracterízase, pois, por unha oferta relativamente ampla de vivendas alcanzables.

O arrendo ten menos relevancia na provisión de vivendas nos restantes países da táboa: coa excepción do Reino Unido, é o sistema empregado en menos dunha de cada catro vivendas ocupadas.

A distribución das tenzas de vivenda no Reino Unido é particular, posto que se caracteriza por unha elevada porcentaxe de vivendas en propiedade (69%) e pola gran relevancia das vivendas sociais no sector do aluguer. Estes datos reflicten o resultado de dúas fases diferentes

na historia da política de vivenda británica. No período que abrangue desde a fin da Segunda Guerra Mundial ata os anos oitenta, levouse a cabo a construción dunha gran reserva de vivendas sociais, do mesmo xeito que sucedeu nos países escandinavos. Posteriormente, o thatcherismo marcou un cambio radical no desenvolvemento da propiedade da vivenda, tanto mediante a liberalización do mercado crediticio e a adopción de políticas fiscais favorables coma a través da privatización dun importante parque de vivendas sociais.

A pesar deste plan de privatización a grande escala, o Reino Unido segue figurando entre os países europeos que dispoñen dos maiores parques de vivendas sociais. Non obstante, o que se destacou acerca do sistema de vivenda británico é o seu dualismo e o seu alto grao de polarización na distribución das tenzas, que concentra fortemente os fogares de ingresos reducidos dentro da vivenda social.

O esquema noruegués de distribución de tenzas contrasta co exposto para os outros dous países escandinavos: estes últimos dispoñen dunha ampla reserva de vivendas de aluguer, das cales aproximadamente a metade lle corresponde ao sector da vivenda social, mentres que a incidencia da vivenda en propiedade é relativamente baixa; pola contra, a taxa de propiedade da vivenda é moi elevada en Noruega (79%), mentres que a reserva de vivenda social é reducida (4%). Este feito podería parecer, en certo modo, ilóxico tendo en conta a insistencia da investigación comparativa de maior difusión sobre o grupo «escandinavo» ou «socialdemócrata».

En realidade, a vivenda social (no sentido máis amplo do termo) proporcionouse fundamentalmente mediante a propiedade en Noruega, en concreto a través de cooperativas, que supoñen aproximadamente un 14% da totalidade das vivendas ocupadas, mentres que o parque de vivendas sociais de aluguer está destinado unicamente a aqueles fogares nos que existen persoas con necesidades especiais. Este país diferénciase de Dinamarca e Suecia porque a súa política de vivenda se centrou tradicionalmente no acceso á propiedade en lugar de facelo no sector do aluguer. A política de vivenda norueguesa considérase, non obstante, tan completa e igualitaria como a dos restantes países escandinavos (Esping Andersen, 1985; Gulbrandsen, 1988). Por outra banda, as cooperativas tamén teñen importancia en Dinamarca e Suecia.

Por último, os países do sur de Europa caracterízanse igualmente por un amplo segmento de propietarios e un sector moi reducido de vivenda social.

Neste caso, a propiedade da vivenda lógrase de modo case totalmente individual. O desenvolvemento desta forma de tenza foi, en boa medida, de carácter familiar, en parte como continuación da tradicional produción interxeracional deste tipo de propiedade e en parte como estratexia particular para a satisfacción das necesidades de vivenda ante unha xestión ineficaz do sector do aluguer (Allen et al., 2004; Bernardi e Poggio, 2004; Tosi, 1987).

As «outras tenzas» teñen nestes países máis peso que a vivenda social. As vivendas exentas de aluguer e de tenza vitalicia asígnanselles no seo da familia aos membros novos e aos anciáns, respectivamente. Polo menos en Italia, este tipo de tenzas representan unha etapa da transmisión interxeracional da propiedade da vivenda (Cremaschi e Tosi, 2001): por unha parte, os membros máis novos poden dispoñer dunha vivenda gratuíta, pero non poden exercer o control absoluto sobre o devandito recurso; posteriormente, pode transferírselles a propiedade con carácter definitivo, ben a través da herdanza ou ben no momento en que cumpran os requisitos impostos por determinadas normas sociais, tales como o matrimonio. Por outro lado, os membros anciáns, que en ocasións desexan transmitirles a propiedade aos

seus descendentes como herdanza anticipada (en especial por motivos fiscais), aseguran o seu fogar contra un posible desafuzamento ao se reservaren un dereito de tenza vitalicio.

Por último, paga a pena sinalar que, ao contrario dos estereotipos habituais nos discursos políticos, a propiedade da vivenda en Europa non sempre é consecuencia dunha política conservadora ou liberal, nin está necesariamente vinculada ao desenvolvemento económico. Por unha parte, Noruega destaca como claro exemplo dun tipo de modelo *socialdemócrata* de propiedade da vivenda (véxase máis adiante). Pola outra, Suíza e Alemaña son países economicamente desenvolvidos nos cales menos da metade das vivendas son propiedade dos seus habitantes. Pola contra, nos países mediterráneos, menos desenvolvidos economicamente, a propiedade da vivenda é norma.

Tamén os microdatos sobre esta distribución da tenza nos países da Unión Europea achegan probas da existencia de relacións non lineais entre os recursos económicos e a propiedade da vivenda. A columna (1) da táboa 2 amosa a ratio entre taxas de propiedade de vivendas por unidades familiares de ingresos reducidos e de ingresos elevados para o ano 2000³. O valor 0,5 que figura nos casos de Dinamarca, Suecia e os Países Baixos indica que nestes países a probabilidade de que as unidades familiares de ingresos reducidos teñan unha vivenda en propiedade é, por termo medio, a metade ca no caso das unidades familiares de ingresos elevados. Pola contra, os valores en torno a 1 que figuran nos casos de España e Grecia (e, en menor medida, o valor 0,8 que figura nos casos de Italia e Portugal) indican que nestes países, como media, non existen diferenzas con respecto ás probabilidades de posesión dunha vivenda entre as unidades familiares de ingresos elevados e as de ingresos reducidos.

Non obstante, desde unha perspectiva distributiva, os valores máis elevados deste índice que se observan nos países do sur de Europa non poden interpretarse como proba dunha menor desigualdade ou dunha «democratización» no acceso á propiedade da vivenda. A conexión entre propiedade da vivenda e desigualdade social é bastante complexa, pero non é a nosa intención afondar aquí neste tema⁴, senón unicamente presentar os datos co fin de ilustrar unha das consecuencias máis nítidas dos diferentes modelos de produción social de propiedade da vivenda: a difusión deste tipo de tenza entre todos os estratos sociais no seo dos países mediterráneos.

En países como os nórdicos e o Reino Unido, onde existe un gran parque de vivendas de aluguer a prezos alcanzables e onde o acceso á propiedade está regulado, fundamentalmente, polo propio mercado, esta forma de tenza adoita ser a opción elixida polos fogares acomodados, mentres que os de ingresos reducidos tenden a recorrer ao aluguer.

Pola contra, nos países mediterráneos, onde a dispoñibilidade de vivendas alcanzables no sector do aluguer non é xeneralizada e onde se dispoñía de espazo para o desenvolvemento e a construción da propia vivenda, a propiedade é unha solución común tamén nos fogares de ingresos reducidos, como estratexia de carácter particular para a satisfacción das necesidades de vivenda (Allen et al., 2004).

Neste último caso, a tenza en si mesma pode non ser un bo indicador da desigualdade en materia de vivenda. De feito, poden existir diferenzas significativas dentro do sector da propiedade da vivenda no que respecta, por exemplo, ao momento e a modalidade de acceso á propiedade ou á calidade, o tipo e a situación física da vivenda (Poggio, 2006a).

Táboa 2 - Distribución da propiedade da vivenda en 13 países europeos: indicadores seleccionados para a distribución deste tipo de tenza entre distintas franxas de renda, para o grao de profesionalización dentro do sector inmobiliario e para o recurso ao mercado hipotecario.

	(1) Índice de distribución da propiedade da vivenda (2000)	(2) Índice de profesionalización inmobiliaria (2000)	(3) Índice de débeda hipotecaria per capita (Reino Unido =100) (2005)
Suíza	n.a.	2,1	150
Alemaña	0,6	3,7	60
Países Baixos	0,5	4,3	127
Dinamarca	0,5	7,4	154
Suecia	0,5	8,4	75
Austria	0,8	3,4	28
Francia	0,6	5,3	35
Reino Unido	0,6	6,3	100
Noruega	n.a.	5,1	115
Italia	0,8	3,8	18
Portugal	0,8	2,7	32
Grecia	1,1	0,2	17
España	1,0	4,7	47

Fontes: elaboración propia a partir de datos de (1) Ministry of Infrastructures and Transports (2007); (2) Eurostat; (3) *European Mortgage Federation*.

Notas: (1) O índice de distribución é a ratio entre a taxa de propiedade para fogares de ingresos reducidos (< 60% da renda media) e a taxa para fogares de ingresos elevados (>140% da renda media). (2) O índice de profesionalización é o número de persoas empregadas na industria inmobiliaria por cada 1.000 habitantes. (3) Os datos de débeda hipotecaria per capita convertéronse nun índice tomando como referencia o Reino Unido (Reino Unido =100). (4) n.a.: non se aplica.

Táboa 3 - Distribución da propiedade da vivenda e das modalidades seleccionadas de adquisición de bens inmoables entre a poboación de idade avanzada (a partir de 50 anos) en Europa, 2004 (%)

	Taxa de propiedade da vivenda (%)	Modalidades seleccionadas de adquisición da vivenda familiar (% referido unicamente a ocupantes de vivenda propia)		
		Herdanza	Doazón	Con apoio familiar
Suíza	57,5	7,9	1,0	8,2
Alemaña	52,6	18,0	2,2	1,6
Países Baixos	56,0	1,9	0,0	1,4
Dinamarca	72,1	1,1	0,5	2,9
Suecia	72,0	3,4	0,7	2,3
Austria	60,5	17,5	2,4	7,9
Francia	76,0	9,6	0,5	3,8
Italia	76,5	20,9	2,3	11,4
Grecia	84,7	15,7	2,1	13,8
España	87,4	14,8	1,5	7,4

Fontes: elaboración propia a partir de Börsch-Supan et al. (2005: táboas 2 A. 5 e 2 A. 6)

Os dous índices que se presentan nas columnas (2) e (3) da táboa 2 aluden, polo menos como indicadores aproximados, á relevancia das canles de mercado dentro dos sistemas de vivenda correspondentes e, en concreto, ao grao de profesionalización inmobiliaria e á fiabilidade das hipotecas como instrumentos de financiamento do acceso á propiedade da vivenda, respectivamente. Os valores do primeiro índice reflicten o número de empregados na industria inmobiliaria por cada 1.000 habitantes, mentres que os da columna (3) mostran a débeda por hipoteca residencial per capita nos países estudados en forma indexada, considerando o Reino Unido como punto de referencia cun índice establecido en 100.

Os países do sur de Europa atópanse entre os que presentan valores máis baixos para os dous índices analizados.

Así mesmo, presentan os valores máis baixos se se estudan unicamente os países cunha taxa elevada de vivendas en propiedade, o cal non é de estrañar, xa que este dato é coherente tanto coa maior incidencia das prácticas privadas de promoción inmobiliaria presentes nestes países como co papel de primeira orde que desempeñan os aforros privados e o patrimonio familiar (en lugar das hipotecas) no que atinxe ao financiamento da propiedade da vivenda.

As canles de comercialización teñen menor importancia na Europa continental e do sur ca noutros países (Allen et al., 2004; Martens, 1985). A construción e promoción de carácter particular permiten que os fogares con ingresos reducidos empreguen o seu propio tempo, man de obra e capital social para compensar a escaseza de recursos económicos (Bourdieu e de Saint Martin, 1990; Kurz, 2004; Tosi, 1987). Este feito verifícase especialmente nas zonas rurais e, en xeral, nos sistemas de vivenda nos cales non se aplica unha normativa de planificación estrita ou nos que se tolera a construción ilegal, como era o caso da maior parte dos países do sur de Europa ata hai unhas décadas (Allen et al., 2004; Bernardi e Poggio, 2004). Iso explica parcialmente a expansión deste tipo de tenza entre os fogares pobres.

As grandes promotoras especulativas e os profesionais inmobiliarios desempeñaron tradicionalmente un papel básico na provisión de vivendas dentro do Reino Unido, nun contexto de libre mercado. Estimouse que en 1991 as axencias inmobiliarias participaban en aproximadamente un 80% do total das transaccións realizadas neste país, mentres que as cifras para Italia e Alemaña eran, respectivamente, do 35% e do 60% (Comisión Europea, 1995).

En calquera caso, é importante observar dentro deste panorama que tanto a relevancia dos profesionais inmobiliarios como o uso do mercado hipotecario está a ascender rapidamente, en especial en España.

6. POLÍTICAS RELACIONADAS COA VIVENDA

As políticas nacionais relativas á vivenda en Europa varían en función do contexto e dos instrumentos específicos adoptados. Unha primeira distinción (táboa 1) é a existente entre países cun sistema de aluguer desenvolvido e países onde a propiedade da vivenda constitúe a forma máis estendida de tenza.

No primeiro caso, as políticas de vivenda conseguiron, dun modo ou outro, desenvolver un sólido parque de vivendas sociais e xestionar o sistema de alugueres no seu conxunto. Pero o tema central é aquí a propiedade da vivenda, que constitúe a tenza máis habitual no sur de Europa.

A propiedade da vivenda facilítase en case todos os países mediante un tratamento fiscal favorable e, en moitas ocasións, mediante plans de aforro específicos. Existen diferenzas no

impacto distributivo destes instrumentos, pero hai outras ferramentas políticas que caracterizan mellor as distintas traxectorias nacionais e modelos de propiedade da vivenda.

A continuación analizaremos brevemente distintos patróns de políticas relativas á vivenda que apoian a propiedade, utilizando os casos de Noruega, o Reino Unido e Italia a modo de exemplos.

O desenvolvemento da propiedade da vivenda en Noruega levouse a cabo, con obxectivos igualitarios, mediante políticas integradoras. Tres son os piares básicos sobre os que se sustenta este sistema social de propiedade da vivenda: os instrumentos de planificación urbanística que lles permiten aos concellos controlar os prezos do terreo; o Banco Nacional de Vivenda (*National State Housing Bank*), que lles concede crédito aos compradores e prestacións para vivenda, e as cooperativas subvencionadas para a promoción de vivendas en propiedade en zonas urbanas (Gulbrandsen, 1988).

Esta expansión da vivenda en propiedade en Noruega está vinculada a dous tipos principais de produción de vivenda: a promoción particular da propia vivenda nas zonas rurais e a promoción a grande escala por parte de cooperativas nas áreas urbanas (ibid.), ambas as dúas apoiadas por condicións crediticias favorables do Banco Nacional de Vivenda.

Os gobernos socialdemócratas apoiaron o desenvolvemento da propiedade da vivenda desde o final da Segunda Guerra Mundial a través dun enfoque integrador e dentro dun sistema de benestar avanzado.

As políticas relativas á vivenda prestaron o seu apoio á expansión da propiedade tamén en Gran Bretaña, en especial desde os anos oitenta, se ben dunha maneira distinta. O debate político durante esta década centrábase na privatización da vivenda municipal a través do programa «*Right to buy*» ou «Dereito a comprar», que trasladou 1,3 millóns de vivendas desde o parque social ao sector da vivenda en propiedade (Ermish e Halpin, 2004).

Unha política de carácter máis estrutural puxo en práctica a liberalización temperá do mercado crediticio, que lles permite aos bancos recadar fondos para hipotecas no mercado financeiro internacional, en lugar de descansar unicamente sobre bonos específicos (Ball, 1990). Con iso incrementouse de forma considerable a subministración de créditos para vivenda e, por conseguinte, a capacidade económica das familias, mentres que as restricións no sistema de aluguer (un mercado do aluguer libre e un sector de vivenda social subordinado a estritos criterios de selección en función dos recursos económicos) repercutiron nun aumento da demanda de vivenda en propiedade.

Pola súa banda, a política de vivenda italiana orientouse tradicionalmente cara á propiedade. A mesma promoción de vivendas sociais (de aluguer) axiña asistiu á privatización da súa reserva a través da asignación simultánea de vivendas en propiedade. Durante a práctica totalidade do século XX, os gobernos liberais, fascistas e (tras a Segunda Guerra Mundial) cristianodemócratas aplicaron unha dobre estratexia na repartición da reserva de vivendas sociais, ao ofrecer parte das vivendas novas en aluguer e outra parte en propiedade mediante diversos tipos de contratos de arrendamento financeiro dos que os funcionarios públicos e os fogares de clase media eran os principais beneficiarios (Poggio, 2006b). Entre 1951 e 1970 concluíronse 800.000 vivendas públicas, mentres que 850.000 foron privatizadas (Padovani, 1996). En décadas recentes leváronse a cabo novos plans de privatización do parque existente.

Ata certo punto, a expansión da vivenda en propiedade realizouse en detrimento do desenvolvemento dun amplo parque de vivenda social (de aluguer). Esta política foi inspira-

da ideoloxicamente pola doutrina social da Igrexa Católica, que considera a expansión da pequena propiedade e o aforro como a mellor solución á «cuestión social»⁵.

Coa excepción do mencionado enfoque de «privatización continua», o desenvolvemento da vivenda en propiedade fomentouse principalmente mediante a ausencia de políticas. A este respecto, aprécianse dous elementos especialmente significativos: unha xestión ineficaz do mercado do aluguer que, desde os anos setenta, non lles deixou aos fogares italianos alternativas razoables á compra de vivenda (Bernardi e Poggio, 2004) e unha execución tardía de instrumentos de planificación urbanística e rural que permitía (ata os oitenta) a adopción de estratexias informais centradas na esfera familiar para acceder á propiedade a un prezo alcanzable. A relevancia destes dous elementos recoñeceuse tamén para os restantes países mediterráneos (Allen et al., 2004).

A expansión da vivenda en propiedade nestes países tivo lugar no contexto dun sistema socioeconómico que, en boa medida, permanecía aínda ligado ás sociedades preindustriais tradicionais, e dun sistema de benestar caracterizado por unha intervención estatal limitada (ibid.). Así as cousas, a propiedade non só permitía dispoñer dunha vivenda, senón que tamén funcionaba como un recurso máis complexo de benestar privado, ao garantir un refuxio e tamén unha pensión en especie, algo que, por exemplo, puidese cambiarse por coidados de ser necesario.

7. O PAPEL DA FAMILIA

As canles externas ao mercado (polo xeral, de carácter familiar) son tamén relevantes na provisión e asignación de vivenda. Neste sentido, aludíuse xa ao papel das vivendas exentas de aluguer cedidas no seo das redes familiares e á importancia da construción e promoción da propia vivenda pola familia ou a comunidade⁶.

Así mesmo, a propiedade da vivenda pode transferirse de xeración a xeración mediante herdanza, doazón e diversas formas de apoio financeiro. Neste punto, é importante ter en conta que existen notables diferenzas culturais non só entre países, senón tamén dentro dun mesmo país, con respecto á actitude da poboación á hora de axudar aos seus fillos (Gulbrandsen e Langsether, 2003; Kohli, 2004; Spilerman, 2004). Estas diferenzas reflíctense tamén nos distintos sistemas legais e fiscais relativos á transmisión interxeracional (Beckert, 2005; Kohli, ibid.). En calquera caso, o apoio ao acceso por parte dos descendentes á propiedade da vivenda constitúe a principal motivación para a realización de transferencias económicas interxeracionais en Europa occidental (Attias-Donfut, Ogg e Wolff, 2005).

A táboa 3 mostra algúns dos resultados da Enquisa sobre Saúde, Envellecemento e Xubilación en Europa, máis coñecida como SHARE (*Survey of Health, Ageing and Retirement in Europe*), que recolle datos referidos á poboación de idade avanzada (a partir de 50 anos) de dez países. Lamentablemente, a enquisa non inclúe o Reino Unido nin Noruega.

Na táboa preséntase a distribución da propiedade da vivenda e da modalidade seleccionada para acceder á súa tenza. As estimacións relativas á taxa de vivendas en propiedade son coherentes cos datos amosados na táboa 1⁷. Máis interesantes resultan os datos referentes á modalidade de acceso á propiedade da vivenda, xa que as modalidades seleccionadas reflicten distintas canles posibles de transmisión interxeracional: herdanza, doazón e outras formas de apoio económico por parte da familia.

Estes datos indican a existencia de diferenzas claras. Tendo en conta as tres formas de axuda familiar no seu conxunto, é posible distinguir entre aqueles países nos cales a familia

desempeña un papel relevante e aqueles nos que non é este o caso: aproximadamente un terzo dos fogares gregos e italianos estudados e un cuarto dos españois accederon á propiedade da vivenda grazas a algún tipo de transmisión familiar; en cambio, a cifra correspondente aos fogares de Dinamarca, os Países Baixos e Suecia non chega ao 7%.

As estimacións para Austria, Francia, Alemaña e Suíza suxiren que a importancia da familia nestes países se atopa nun nivel intermedio entre os dous grupos de países previamente analizados.

Por outra banda, apuntouse que, se ben a transmisión hereditaria é unha modalidade relevante para o acceso á propiedade da vivenda, é obvio que a traxectoria dos beneficiarios neste ámbito non pode depender dela, posto que o falecemento dun familiar non é nunca un suceso planificado. Pola contra, as transferencias *inter vivos* (doazóns e apoio financeiro) permiten unha interacción de carácter máis estratéxico entre doadores e receptores. Estes últimos poden planificar mellor a súa traxectoria en relación coa vivenda tendo en conta este tipo de transmisión. Por iso, as transferencias *inter vivos* resultan, en certo modo, máis interesantes que a herdanza (Guiso e Jappelli, 1996; Kohli, 1999).

A panorámica presentada ata o momento tendo en conta as transmisións interxeracionais no seu conxunto non sofre modificacións substanciais se se atende unicamente á estimación das doazóns e axuda financeira: a relevancia das transmisións *inter vivos* no acceso á propiedade da vivenda é maior no sur de Europa ca no norte.

8. CONCLUSIÓN PROVISIONAIS

No presente artigo intentouse ofrecer unha introdución á análise comparativa dos sistemas de vivenda e ás complexas relacións existentes entre eles e os sistemas de benestar dos cales forman parte. Para iso, describíronse as características básicas dos sistemas de vivenda en Europa occidental e achegáronse argumentos en favor da importancia teórica dun modelo de vivenda relativo ao sur de Europa.

No marco do devandito modelo, a familia desempeñou tradicionalmente un papel relevante na provisión e asignación de vivenda, nun contexto de intervención estatal limitada neste ámbito e, a nivel máis xeral, no sistema de benestar. Por outra banda, a propiedade da vivenda constitúe un complexo recurso de benestar privado que se produce, en boa medida, no seo das redes familiares mediante prácticas de promoción de carácter informal e tamén a través de transmisións interxeracionais.

Precisamente estas prácticas de promoción constitúen un factor clave para explicar a difusión deste tipo de tenza en todos os estratos sociais e representan, no contexto do sur de Europa, unha valiosa canle para un acceso relativamente barato á propiedade da vivenda.

Non obstante, é necesario sinalar que ao longo das últimas décadas se percibiu unha progresiva erosión desta canle informal para a provisión de vivenda. A plena aplicación de instrumentos de planificación urbanística e territorial, a menor tolerancia coa edificación ilegal e a demanda dun maior nivel de calidade na construción, entre outros factores, obstaculizan, sen dúbida ningunha, a promoción e construción particular da propia vivenda. Pola contra, as canles de comercialización están a adquirir maior importancia tanto no referente á provisión de vivendas coma ao financiamento da propiedade destas.

De acordo con estes cambios, existen probas de que as prácticas das familias se adaptan e de que as transferencias económicas *inter vivos* entre xeracións desempeñan un papel de primeira orde (Bernardi e Poggio, 2004), se ben é obvio que isto non acontece en todas as

familias. A dependencia das transmisións interxeracionais e do patrimonio familiar para a propiedade da vivenda representa un factor específico na reprodución das desigualdades sociais (ibid.; Tosi, 1987).

Finalmente, neste contexto de dispoñibilidade limitada de alternativas (seguras e alcanzables) dentro do sistema de arrendamento, con prezos elevados e unha forte dependencia do patrimonio familiar para o acceso á propiedade da vivenda, é probable que se produzan resultados críticos, especialmente para os acabados de chegar ao mercado inmobiliario.

Por unha parte, prodúcese un intercambio entre a entrada no mercado laboral das xeracións novas e o investimento necesario para a adquisición dunha vivenda. Non obstante, esta última é dificilmente compatible coa mobilidade e a flexibilidade que require o mercado de traballo e tamén coa inestabilidade dos ingresos típica nas primeiras etapas da carreira profesional.

Debido á importancia que reviste o investimento na adquisición dunha vivenda nunha etapa temperá da vida familiar, este trazo do sistema de vivenda mediterráneo está relacionado tamén cunha formación tardía da familia e cunha taxa de fertilidade reducida (Bernardi, 2005; Jurado Guerrero, 2003; Mulder e Billari, 2006).

Paradoxalmente, unha mellor comprensión da propiedade da vivenda no sur de Europa pode achegar argumentos en favor da necesidade de novas políticas dirixidas ao sector do aluguer.

Notas

1 Así define o termo «conmodificación» José Luis Pinillos, catedrático de Psicoloxía e membro da Real Academia de la Lengua Española: «proceso abstractivo en virtud del cual a los objetos se les segrega de los contextos físicos, psíquicos y socioculturales en que se generan, para reducirlos a unos términos de beneficio económico» (José Luis Pinillos Díaz. 2002. «Postmodernismo y psicología. Una cuestión pendiente», en *Anales de Psicología*, 18(1), pp. 1-11 http://www.um.es/facpsi/analesps/v18/v18_1/01-18_1.pdf) [N. da T].

2 Véxase a análise ofrecida por Kemeny e Lowe (1998).

3 Os datos extraéronse da enquisa Panel de Fogares da Comunidade Europea (*European Community Household Panel*).

4 Para máis detalles, véxase Kurz e Blossfeld (2004b).

5 [...] *Si el obrero percibe un salario lo suficientemente amplio para sustentarse a sí mismo, a su mujer y a sus hijos, dado que sea prudente, se inclinará fácilmente al ahorro y hará lo que parece aconsejar la misma naturaleza: reducir gastos, al objeto de que quede algo con que ir constituyendo un pequeño patrimonio. Pues ya vimos que la cuestión que tratamos no puede tener una solución eficaz si no es dando por sentado y aceptado que el derecho de propiedad debe considerarse inviolable. Por ello, las leyes deben favorecer este derecho y proveer, en la medida de lo posible, a que la mayor parte de la masa obrera tenga algo en propiedad. Con ello se obtendrían notables ventajas, y en primer lugar, sin duda alguna, una más equitativa distribución de las riquezas. La violencia de las revoluciones civiles ha dividido a las naciones en dos clases de ciudadanos, abriendo un inmenso abismo entre una y otra. En un lado, la clase poderosa, por rica, que monopoliza la producción y el comercio, aprovechando en su propia comodidad y beneficio toda la potencia productiva de las riquezas, y goza de no poca influencia en la administración del Estado. En el otro, la multitud desamparada y débil, con el alma lacerada y dispuesta en todo momento al alboroto. Mas, si se llegara prudentemente a despertar el interés de las masas con la esperanza de adquirir algo vinculado con el suelo, poco a poco se iría aproximando una clase a la otra al ir cegándose el abismo entre las extremadas riquezas y la extremada indigencia...* (León XIII, *Rerum Novarum*)

6 É probable que a familia desempeñe tamén un papel significativo no sistema de aluguer, pero este tema de investigación atópase practicamente inexplorado.

7 As taxas presentadas na táboa 3 son máis altas que as que figuran na primeira táboa, ao tempo que as diferenzas entre países son máis reducidas. Isto débese á distinta selección de poboación realizada para a enquisa SHARE

BIBLIOGRAFÍA

ADAMS, C. T. 1990. «Housing policy», en A. J. Heidenheimer, H. Hecló e C. T. Adams, (eds.). *Comparative public policy*, 3.ª ed. New York: St. Martin's Press, pp. 97-131.

ALLEN, J., J. Barlow, J. Leal, M. Thomas e L. Padovani. 2004. *Housing & welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell.

ATTIAS-DONFUT, C., J. Ogg e F. C. Wolff. 2005. «Financial transfers», en A. Börsch-Supan, A. Brugiavini, H. Jürges, J. Mackenbach, J. Siegrist e G. Wéber (eds.). *Health, ageing and retirement in Europe. First results from the Survey of Health, Ageing and Retirement in Europe*. Mannheim: Mannheim Research Institute for the Economics of Aging, Strauss GmbH, pp. 179-185.

BALCHIN, P. 1996. *Housing policy in Europe*. London: Routledge.

BALL, M. 1986. «Housing analysis: Time for a theoretical refocus?», en *Housing studies*, 3 (1), pp. 147-165.

BALL, M. 1990. *Under one roof. Retail banking and the international mortgage finance revolution*. New York: Harvester-Wheatsheaf.

BARLOW, J. e S. Duncan. 1994. *Success and failure in housing provision*. Trowbridge: Redwood Books.

BECKERT, J. 2005. *The longue durée of inheritance law. Discourses and institutional development in France, Germany and the United States since the late 18th Century*. Köln: Max-Planck-Institut für Gesellschaftsforschung.

BERNARDI, F. 2005. «Public policies and low fertility: Rationales for public intervention and a diagnose for the Spanish case», en *Journal of European social policy*, 15 (2), pp. 123-138.

BERNARDI, F. e T. Poggio. 2004. «Home ownership and social inequality in Italy», en K. Kurz e H. P. Blossfeld (eds.). *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Standford: Stanford University Press, pp. 187-232.

BÖRSCH-SUPAN, A., A. Brugiavini, H. Jürges, J. Mackenbach, J. Siegrist e G. Wéber (eds.). 2005. *Health, ageing and retirement in Europe. First results from the Survey of Health, Ageing and Retirement in Europe*. Mannheim: Mannheim Research Institute for the Economics of Aging, Strauss GmbH.

BOURDIEU, P. e M. de Saint Martin. 1990. «Le sens da propriété. A genèse sociale des systèmes de préférences», en *Actes da recherche en sciences sociales*, n.º 81/82, pp. 52-64.

CANNARI, L., F. Nucci, e P. Sestito. 2000. «Geographic labour mobility and the cost of housing: Evidence from Italy», en *Applied economics*, 32, pp. 1899-1906.

CASTLES, F. G. 1998. «The really big trade-off: Home ownership and the welfare state in the New World and the Old», en *Acta política*, 33 (1), pp. 163-184.

CASTLES, F. G. e M. Ferrera. 1996. «Home ownership and the welfare state: Is Southern Europe different?», en *South European society and politics*, 1 (2), pp. 163-184.

CHIURI, M. C. e T. Jappelli. 2003. «Financial markets imperfections and home ownership: A comparative study», en *European economic review*, 47, pp. 857-875.

CREMASCHI, M. e A. Tosi. 2001. «Casa e territorio», en Irer (ed.). *Quattro studi sulla vulnerabilità sociale. Rapporto sull'Indagine sociale lombarda 2000*. Milano: Guerrini e associati.

ERMISH, J. e B. Halpin. 2004. «Home ownership and social inequality in Britain», en K. Kurz e H. P. Blossfeld (eds.). *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Standford: Stanford University Press, pp. 255-280.

- ESPING ANDERSEN, G. 1985. *Politics against markets. The socialdemocratic road to power*. Princeton (Estados Unidos): Princeton University Press.
- ESPING ANDERSEN, G. 1990. *The three worlds of welfare capitalism*. Cambridge (Reino Unido): Polity Press.
- ESPING ANDERSEN, G. 1999. *Social foundations of postindustrial economies*. Oxford, New York: Oxford University Press.
- European Commission. 1995. *Panorama of EU industry 95/96*. Luxembourg: Office for official publication of the European Communities.
- GUIISO, L. e T. Jappelli. 1996. «Intergenerational transfers, borrowing constraints and the timing of home ownership», en *Temi di discussione (Banca d'Italia)*, 275.
- GULBRANDSEN, L. 1988. «Norway», en H. Kroers, F. Ymkers e A. Mulder (eds.). *Between owner-occupation and rented sector: Housing in ten European countries*. De Bilt: Netherlands Christian Institute for Social Housing, pp. 121-143.
- GULBRANDSEN, L. e Å. Langsether. 2003. «Family transactions in the Norwegian housing market», en *Housing, theory and society*, 20 (3), pp. 137-152.
- JURADO GUERRERO, T. 2003. «La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada», en *Revista española de investigaciones sociológicas*, 103, pp. 113-157.
- KEMENY, J. 1980. «Home ownership and privatization», en *International journal of urban and regional research*, 4 (3), pp. 372-388.
- KEMENY, J. 1981. *The myth of home ownership: Private versus public choice in housing tenure*. London: Routledge e Kegan Paul.
- KEMENY, J. 1995. *From public housing to the social market: Rental policy strategies in comparative perspective*. London: Routledge.
- KEMENY, J. 2001. «Comparative housing and welfare: Theorising the relationship», en *Journal of housing and the built environment*, 16 (1), pp. 53-70.
- KEMENY, J. e S. Lowe. 1998. «Schools of comparative housing research: From convergence to divergence», en *Housing studies*, 13 (2), pp. 161-176.
- KOHLI, M. 1999. «Private and public transfers between generations: Linking the family and the state», en *European societies*, 1 (1), pp. 81-104.
- KOHLI, M. 2004. «Intergenerational transfers and inheritance: A comparative view», en M. Silverstein (ed.). *Intergenerational relations across time and place (Annual review of gerontology and geriatrics)*, 24. New York: Springer, pp. 266-289.
- KURZ, K. 2004. «Home ownership and social inequality in West Germany», en K. Kurz e H. P. Blossfeld (eds.). *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Standford: Stanford University Press, pp. 21-60.
- KURZ, K. e H. P. Blossfeld (eds.). 2004a. *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Standford: Stanford University Press.
- KURZ, K. e H. P. Blossfeld. 2004b. «Introduction: Social stratification, welfare regimes and access to home ownership», en K. Kurz e H. P. Blossfeld (eds.). *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Standford: Stanford University Press, pp. 1-20.
- MARTENS, M. 1985. «Owner-occupied housing in Europe: Postwar developments and current dilemmas», en *Environment and planning A*, 17 (5), pp. 605-624.
- Ministry of Infrastructures and Transports (Italy). 2007. *Housing statistics 2005 - Computer file*. Rome: Ministry of Infrastructures and Transports.

MULDER, C. H. 2006. «Home-Ownership and Family Formation», en *Journal of housing and the built environment*, 21, pp. 281-298.

MULDER, C. H. e F. Billari. 2006. «Home-ownership regimes and lowest-low fertility», artigo presentado no congreso *Home Ownership in Europe: Policy and Research Issues*, Delft, 23-24 novembro.

MULDER, C. H. e M. Wagner. 1998. «First-time home-ownership in the family life course: a West German-Dutch comparison», en *Urban studies*, 4 (35), pp. 687-713.

National Board of Housing Building and Planning - Sweden e Ministry for Regional Development of the Czech Republic. 2005. *Housing statistics in the European Union 2004*. Karlskrona (Sweden): Boverket, National Board of Housing, Building and Planning.

PADOVANI, L. 1996. «Italy», en Paul Balchin (ed.). *Housing policy in Europe*. London: Routledge, pp. 188-209.

POGGIO, T. 2005. «La casa come area di welfare», en *Polis*, 19 (2), pp. 279-235.

POGGIO, T. 2006a. «Different patterns of home ownership in Europe», artigo presentado no congreso *Home Ownership in Europe: Policy and Research Issues*, Delft, 23-24 novembro.

POGGIO, T. 2006b. «Proprietà della casa, disuguaglianze sociali e vincoli del sistema abitativo», en *Rivista delle politiche, sociali*, 3, pp. 27-40.

SEGALEN, M. 1995. «Continuités et discontinuité familiales: approche socio-historique du lien intergénérationnel», en C. Attias-Donfut (ed.). *Les solidarités entre générations. Vieillesse, familles, état*. Paris: Nathan, pp. 27-40.

SPILERMAN, S. 2004. «The impact of parental wealth on early living standards in Israel», en *American journal of sociology*, 110 (1), pp. 92-122.

TOSI, A. 1987. «La produzione sociale della casa in proprietà: pratiche familiari, informale, politiche», en *Sociologia e ricerca sociale*, 22, pp. 7-24.

TOSI, A. 1990. «Italy», en W. van Vliet (ed.). *International handbook of housing policies and practices*. New York: Greenwood Press, pp. 195-220.

WERCZBERGER, E. 1997. «Home ownership and rent control in Switzerland», en *Housing studies*, 12 (3), pp. 337-353.