

Sistemas de vivienda y bienestar en el sur de Europa



& *Resumen/Abstract: El objetivo de este artículo consiste en presentar las principales características de los sistemas de vivienda europeos y explorar las conexiones existentes entre ellos y los sistemas de bienestar de los cuales forman parte.*

Tras un debate sobre las perspectivas de análisis más relevantes, se presentan las características fundamentales de los mercados, políticas y prácticas familiares relacionados con la vivienda. Se hace hincapié en algunas peculiaridades de los países mediterráneos, así como en la propiedad de la vivienda, que constituye el tipo de tenencia más habitual en el sur de Europa. Se utiliza el caso de Italia como modelo para debatir las tendencias más recientes y los resultados sociales básicos del «modelo de vivienda» mediterráneo.&

& *Palabras clave: política de vivienda, sistemas de bienestar, Europa*

1. INTRODUCCIÓN

La vivienda constituye una importante dimensión del bienestar individual por cuanto que el hogar no es únicamente un refugio, sino también un recurso para la identidad personal y el lugar alrededor del cual se organiza la vida individual. Es en el hogar donde se llevan a cabo las actividades más relevantes de la economía doméstica: determinadas tareas no remuneradas (cuidados, trabajo doméstico, autoabastecimiento y pequeñas reparaciones); en ocasiones, también la producción de bienes y servicios que se venderán en el mercado (como ocurre en el caso de la agricultura, la ganadería y la artesanía tradicional, pero también de los teletrabajadores posmodernos), se desarrolla en el hogar.

Los gastos relativos a la vivienda tienen un impacto notable en el presupuesto doméstico, de modo que el acceso a una vivienda asequible no es únicamente un problema de este ámbito, sino que también guarda relación con la capacidad de satisfacer las demás necesidades con los recursos restantes. Se trata, pues, de una cuestión relevante para el análisis de riesgos de pobreza.

Por otra parte, cuando las familias deciden invertir en la propiedad de una vivienda, este compromiso suele representar una de las grandes inversiones de su vida y constituye, asimismo, un modo de desplazar sus recursos económicos desde las etapas más tempranas de la vida familiar (en las cuales se ahorra y se paga una hipoteca) hasta las más avanzadas, en las cuales se disfruta de la propiedad de la vivienda y de la renta derivada de esta inversión. Por estos motivos, se ha señalado que la propiedad de la vivienda funciona también como sistema de pensiones privado (Castles, 1998; Castles y Ferrera, 1996; Kemeny, 1981).

En realidad, al menos hasta el desarrollo de los estados de bienestar contemporáneos, la seguridad social se basaba fundamentalmente en el control sobre los bienes muebles y, en especial, sobre la propiedad inmobiliaria. En las sociedades preindustriales, la vivienda constituía tanto un refugio como el escenario de las actividades económicas y un sistema de cuidados cerrado en el cual distintas generaciones se prestaban apoyo mutuo en un contexto de solidaridad obligada (Segalen, 1995). La vivienda solían construirla los propietarios y constituía una base para el intercambio generacional privado entre cuidados y herencia (Gulbrandsen y Langsether, 2003; Segalen, 1995). En su forma más simple, los padres ancianos transferían al hijo (normalmente al primogénito) su propiedad a cambio de ayuda y de una renta vitalicia en especie: alojamiento, cierta cantidad de leña, alimentos, etc.

En las sociedades contemporáneas, estos intercambios entre generaciones y este tipo de producción intergeneracional de la propiedad de la vivienda todavía funcionan, aunque de distintos modos. Los hogares complejos en los cuales conviven varias generaciones bajo un mismo techo son menos comunes que en el pasado. En cambio, es frecuente que distintas generaciones vivan en pisos diferentes de un mismo edificio o bien en el mismo barrio, conforme a lo que se ha definido como un criterio de *intimidad en la distancia*, en el cual la proximidad todavía permite el mantenimiento de un sistema de intercambio de ayuda entre generaciones. La construcción de la propia vivienda ya no es norma, pero su reforma y decoración por parte de los ocupantes son fenómenos bastante comunes.

Existen, además, otras conexiones entre la vivienda, diversas dimensiones de los sistemas de bienestar y otras políticas públicas.

No cabe duda de que el mercado laboral influye y es, a su vez, influenciado por la vivienda. Una demanda creciente de mano de obra suele llevar aparejado un incremento de

los precios de la vivienda en la zona en cuestión. Al mismo tiempo, la rigidez del mercado residencial y los elevados precios de venta o alquiler pueden actuar como barrera para el acceso al mercado de trabajo local (Cannari, Nucci y Sestito, 2000, por ejemplo). Por otra parte, las grandes inversiones estatales en vivienda social (especialmente en las décadas inmediatamente posteriores a la Segunda Guerra Mundial) tenían como objetivo el desarrollo de una reserva de vivienda de alquiler a bajo precio, así como el incremento del empleo a través del sector de la construcción.

El ejercicio de algún tipo de control sobre los gastos domésticos relativos a la vivienda es un medio para actuar sobre los salarios reales y, por lo tanto, una herramienta de política económica y laboral. En realidad, los instrumentos de que disponen las políticas relativas a la vivienda (provisión de viviendas sociales, reglamentación de mercados relacionada con la vivienda, transmisiones dentro de este ámbito, tratamiento fiscal de los bienes inmuebles) pueden interpretarse como mecanismos de redistribución de la riqueza.

Existen, además, otras políticas públicas que también guardan relación con la vivienda: la planificación territorial y urbanística afecta de modo evidente a los costes de la vivienda; la normativa reguladora del mercado crediticio influencia la capacidad de las economías domésticas para acceder a la propiedad de la vivienda; el tratamiento fiscal de los bienes inmuebles, los ingresos y las transmisiones intergeneracionales condicionan lo que ocurre en el sistema de vivienda.

A modo de resumen, quisiéramos aclarar que no es nuestra intención presentar aquí una visión exhaustiva sobre la importancia de la vivienda como factor de bienestar, si bien se ha intentado ofrecer una serie de argumentos a favor de la naturaleza de la vivienda como elemento significativo para el bienestar individual, en un micronivel, y como dimensión esencial de la asignación de recursos en el marco de los sistemas de bienestar, en un macronivel. Por todo ello, resulta sorprendente que los estudios sobre bienestar y vivienda representen dos áreas de investigación diferentes entre las cuales existe únicamente un contacto muy limitado (Kemeny, 2001).

En las páginas que siguen, se introducen las perspectivas teóricas más importantes en lo referente a sistemas de bienestar y vivienda, al tiempo que se intentan subrayar las posibles intersecciones. A continuación, se presentan las características básicas de los mercados, políticas y prácticas familiares relativos a la vivienda en Europa occidental, con especial atención a los países mediterráneos y sus peculiaridades.

2. REGÍMENES DE BIENESTAR Y MODELOS DE POLÍTICAS DE VIVIENDA

La investigación comparativa actual en bienestar y vivienda está orientada a la construcción de modelos y tipologías que tratan de conciliar en la teoría las convergencias y divergencias en el desarrollo de sistemas nacionales de bienestar y vivienda.

La investigación y la teoría contemporánea en el ámbito del bienestar se inspiran ampliamente en el trabajo de sistematización aportado por Gøsta Esping Andersen (1990; 1999) en su tipología de los sistemas occidentales de bienestar.

En este trabajo se distinguen tres tipos de regímenes de bienestar como ideales. Desde un punto de vista teórico, la distinción se realiza sobre la base del papel más o menos relevante que desempeñan el Estado, el mercado, la familia y las instituciones comunitarias en la creación de bienestar. La importancia relativa de estas instituciones sociales en los distintos países

está vinculada a las diferentes capacidades de los agentes sociales para alcanzar un consenso político sobre la creación de instituciones de bienestar y la formación del sistema nacional de bienestar.

La relevancia de esta tipología se comprueba (mediante la integración de macro y micro-análisis) teniendo en cuenta los resultados reales para el individuo en los distintos contextos institucionales.

En el marco de esta original formulación, Esping Andersen (1990) distingue tres regímenes de bienestar como modelos idóneos en los cuales pueden enmarcarse los sistemas nacionales de bienestar reales. Se trata de los regímenes de bienestar socialdemócrata, liberal y conservador.

Brevemente, puede decirse que la intervención estatal en el marco del modelo *socialdemócrata* se orienta activamente a la compensación de las desigualdades entre clases, mediante la promoción de la ciudadanía social, y a la reducción drástica de la dependencia individual del mercado de trabajo (desconmodificación¹). Dentro de este régimen de bienestar, las políticas sociales atacan la mayor parte de los riesgos sociales, de modo que la provisión de bienestar es generosa y orientada a todos los ciudadanos. Teniendo en cuenta la extensión de la intervención del estado de bienestar, las familias y, en especial, las mujeres soportan un peso relativamente más ligero en cuanto a cuidados y trabajos domésticos no remunerados (desfamiliarización) (Esping Andersen, 1999). En el mundo real, el régimen de bienestar socialdemócrata tiene su núcleo en los países escandinavos.

Por el contrario, en el marco del *modelo liberal* (en el cual pueden enmarcarse el Reino Unido y los Estados Unidos), el estado de bienestar tiende a desempeñar un papel residual. Se supone, implícitamente, que la provisión de bienestar basada en el mercado debería ser eficaz para la mayoría de la población, de tal manera que la intervención estatal se dirige a aquellos que fracasan. Por tanto, las políticas sociales están destinadas a colectivos específicos y el acceso a los beneficios del estado de bienestar es limitado, condicionado por los recursos económicos disponibles y, en la mayoría de los casos, estigmatizado. El resultado global del modelo liberal lleva aparejada una elevada dependencia individual del mercado de trabajo.

Por último, en el marco del *modelo conservador*, el nivel de intervención del estado de bienestar se sitúa en un punto intermedio entre los dos modelos anteriores. No obstante, las formas y niveles de provisión de bienestar tienden a basarse en planes de seguros, así como a vincularse con el estatus profesional de los individuos, de modo que reproducen las desigualdades derivadas del mercado laboral y aquellas existentes entre trabajadores y no trabajadores. Otro rasgo distintivo de este régimen radica en su naturaleza conservadora en lo que respecta al objetivo implícito de preservar el papel de las instituciones tradicionales, tales como la familia, la iglesia o las instituciones comunitarias, en la provisión de bienestar (principio de subsidiariedad). En este último régimen pueden encuadrarse países de la Europa continental y del sur.

La aceptación de esta tipología tripartita o de otras más detalladas es una cuestión que permanece abierta a debate (Esping Andersen, 1999) y parece depender, en gran medida, del objeto de investigación. Sin embargo, la distinción entre un régimen de bienestar conservador, entre un submodelo *estadista o continental* (Francia, Alemania y, en menor grado, los Países Bajos) y uno *mediterráneo* o de bienestar *familiarista* (Grecia, Italia, Portugal, España) es especialmente relevante, ya que permite explicar las distintas capacidades del Estado para

la provisión de bienestar y el papel integral y peculiar que desempeña la familia en el sur de Europa.

El concepto adoptado de régimen de bienestar familiarista refleja la importancia de la familia como agente primordial en la provisión de bienestar, así como la pesada carga que supone para las mujeres, principalmente en lo que respecta a cuidados y trabajo doméstico no remunerado, en un contexto de intervención estatal limitada.

En este ámbito de estudio se han desarrollado, principalmente dentro del campo especializado e interdisciplinario de los «estudios sobre vivienda»², numerosas tipologías con el fin de teorizar sobre sistemas de vivienda, muchas de las cuales no mencionan el trabajo de Esping Andersen.

Durante un período de tiempo relativamente amplio, la investigación comparativa sobre vivienda se ha centrado sobre todo en las políticas y, concretamente, en la creación de viviendas sociales. Desde esta perspectiva, se realiza tradicionalmente una simple y común distinción entre los modelos de políticas *globales* y *residuales*. El primero se caracteriza tanto por sus objetivos universalistas en el suministro de vivienda como por un enfoque integrado en la aplicación de políticas relativas a este sector: la propia política de vivienda, pero también, por ejemplo, la planificación urbanística o la política social, fiscal y crediticia. Por el contrario, en el modelo residual, las políticas se dirigen únicamente a los hogares con ingresos reducidos e individuos con necesidades específicas, puesto que se da por sentado que las restantes economías domésticas pueden satisfacer sus necesidades dentro del mercado inmobiliario (Adams, 1990, entre otros). Por otra parte, las políticas de vivienda tenderían a estar menos integradas con otras políticas públicas.

Según esta división clásica, es posible clasificar, por ejemplo, los países escandinavos y, en cierto modo, la Europa continental dentro del modelo global, mientras que Gran Bretaña (durante el *thatcherismo* y con posterioridad a este) podría enmarcarse en el modelo residual (*ibid.*).

Por su parte, los países de Europa del sur no se ajustan bien a este modelo dualista. Desde luego, no pueden incluirse en el modelo global, puesto que sus políticas no se inspiran en objetivos universalistas ni se caracterizan por un enfoque sistemático que atienda a otras cuestiones (Allen et al., 2004; Tosi, 1990), pero por otra parte, los beneficiarios no siempre se seleccionan en función de los recursos disponibles, sino que, al menos en el caso italiano, se individualizan a partir de los distintos y, a veces, coincidentes estatus (Tosi, *ibid.*).

Entre los criterios de clasificación de las políticas de vivienda se encuentra también la «preferencia» por uno de los dos tipos básicos de tenencia: propiedad o alquiler (Balchin, 1996; Kemeny, 1980). El enfoque de Kemeny, en concreto, distingue entre sociedades en las que predomina la idea colectivista y aquellas en las cuales prevalece una ideología individualista. En las primeras, la demanda y el coste del bienestar son asumidos de forma colectiva, y la vivienda social de alquiler constituye, en general, un sector de cierta importancia. En cambio, en las «sociedades individualistas» se promueven las formas privadas de bienestar y la propiedad de la vivienda es la tenencia más habitual.

En una nueva formulación centrada en el alquiler, Kemeny (1995) distingue entre sistemas de alquiler *dualistas* y *unitarios*. En los primeros, coexisten dos sistemas de alquiler distintos: uno de libre mercado, sin apenas reglamentación, y uno público regulado a partir de una economía planificada y desarrollado mediante la intervención directa del Estado desde una perspectiva residual. En los sistemas de alquiler dualistas, como el Reino Unido y el sur de

Europa, se espera una elevada tasa de propiedad de la vivienda, dado que los hogares de renta media no suelen tener otra alternativa debido a las restricciones existentes en el mercado de alquiler dualista: precios elevados en el mercado libre y ninguna posibilidad de acceso al sector público (social) debido a los recursos económicos disponibles en el hogar.

En los sistemas de alquiler unitarios (como por ejemplo Alemania, Suecia y los Países Bajos) la vivienda social se ha desarrollado dentro de una perspectiva global, de tal manera que no se destina únicamente a los necesitados. Asimismo, las entidades sin ánimo de lucro, que desempeñan un papel relevante en el sector de la vivienda social, y el propio Estado compiten directamente con los propietarios privados en el marco del sistema de alquiler. Este hecho permite a los agentes sociales mejorar la calidad de la vivienda, mantener bajos los precios y garantizar la seguridad de la tenencia en el conjunto del sistema de alquiler.

3. INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA

En lo que atañe a los instrumentos de la política de vivienda, viene realizándose tradicionalmente una distinción entre los orientados a la oferta y los orientados a la demanda (por ejemplo, Adams, 1990). Entre los instrumentos orientados a la oferta se encuentran las inversiones estatales directas para la promoción de viviendas sociales y las subvenciones a promotores privados (con o sin ánimo de lucro) con el acuerdo de que estos se obliguen a alquilar o vender las viviendas subvencionadas por debajo de los precios de mercado.

Los instrumentos orientados a la demanda incluyen todo tipo de concesiones (tanto en forma de transferencias monetarias como en forma de desgravaciones en los impuestos) destinadas a facilitar a las economías domésticas el pago del alquiler, de la hipoteca y, en general, las reinversiones en la propiedad de la vivienda.

Un tercer tipo de instrumentos es el relativo a la normativa del mercado inmobiliario. En este sentido, la normativa de alquiler estipula, en la práctica totalidad de países europeos, las condiciones generales a las que este debe adecuarse, especialmente en lo que atañe al nivel de seguridad de la tenencia. Asimismo, en el siglo pasado se han experimentado en todos los países europeos diversas formas de control de alquileres destinadas a la contención de los precios. Por último, la planificación urbanística incluye, en algunos países, instrumentos para controlar la revalorización del terreno y, por consiguiente, para contener los costes.

Todos los instrumentos políticos mencionados tienen sus pros y sus contras. Así, los orientados a la oferta se emplearon con profusión en las décadas inmediatamente posteriores a la Segunda Guerra Mundial y se consideran especialmente eficaces para el fin de incrementar el parque de viviendas. Las críticas a este tipo de instrumentos se basan, fundamentalmente, en la posible no correspondencia entre los beneficiarios esperados y los reales. Un problema añadido es que el desarrollo de propiedades inmobiliarias sociales ha dado lugar, en numerosas ocasiones, a un elevado nivel de segregación residencial (ibid.).

Los instrumentos orientados a la demanda permiten seleccionar de modo más eficaz a los destinatarios legítimos de los beneficios sin problemas de segregación y sin que la aplicación de dichas concesiones esté vinculada a propiedades concretas. No obstante, los críticos señalan que, al menos en un contexto de libre mercado, es probable que el porcentaje de concesiones correspondientes beneficie de forma indirecta a otros agentes de los mercados inmobiliario y crediticio, más que a los supuestos destinatarios (Ball, 1986).

Por último, el debate sobre la normativa gira, esencialmente, en torno al control de los precios de los alquileres, que constituye un instrumento destinado a la fijación política de los

alquileres, más que un instrumento de libre mercado. La principal ventaja radica en que los costes para el Estado son prácticamente nulos, al margen de los gastos de control. Además, puede aplicarse y arrojar ciertos resultados a corto plazo, lo cual no suele ocurrir con la mayor parte de los instrumentos de políticas inmobiliarias.

Por su parte, las críticas se centran en las dificultades para conciliar precios asequibles para los inquilinos y beneficios razonables para los arrendadores. Existe acuerdo general en cuanto a la capacidad del control de alquileres para inhibir la inversión en este mercado: los propietarios pueden dejar de mantener las viviendas arrendadas, pueden decidir realizar nuevas inversiones al margen del mercado de alquiler e, incluso, desinvertir. En otras palabras, existe el riesgo de que el mercado del alquiler sufra erosión al tratar de mantener unos precios asequibles, lo cual tendría como consecuencia a largo plazo la insostenibilidad del control de alquileres.

También la aplicación de estas medidas es problemática, puesto que un mercado cerrado, unido a la inseguridad de la tenencia, podría minar el control de alquileres al presionar a los arrendatarios para que paguen precios más elevados a los arrendadores con el fin de encontrar una vivienda o de evitar el desahucio, respectivamente. Esta situación se produjo en Italia durante el régimen del *equo canone* (Poggio, 2005). Por otra parte, una ejecución arriesgada del control de alquileres podría dar lugar a una rigidez inducida sobre este mercado, como ocurre en los casos en que únicamente se controla la reserva de viviendas antiguas, pero no las nuevas.

Por todos los motivos señalados, el control de alquileres suele considerarse una opción política trasnochada. En cualquier caso, las experiencias a este respecto varían en Europa e incluso dentro de un mismo país, desde la congelación de precios impuesta en tiempos de guerra a la fijación de alquileres mediante acuerdos conjuntos alcanzados entre organizaciones de propietarios e inquilinos.

Los resultados son también diversos, pero las experiencias de los Países Bajos y Suiza (Werczberger, 1997) muestran que es posible combinar algún tipo de control de alquileres con una expansión de este mercado.

Los instrumentos orientados a la oferta, los orientados a la demanda y los normativos no pueden atribuirse unívocamente a un modelo específico de política de vivienda, salvo que se adopte un enfoque muy simplista y potencialmente engañoso. En realidad, todos los países europeos han adoptado una mezcla de estos instrumentos, a pesar de que los contextos son distintos, como también lo son los resultados.

Para concluir, cabe señalar que los instrumentos anteriormente mencionados corresponden a la política de vivienda vista desde una perspectiva limitada, ya que se ha apuntado que el papel del Estado en este ámbito está también vinculado a la ejecución de otras políticas relacionadas con la vivienda: la planificación urbanística, la política fiscal y la reglamentación del mercado crediticio son algunos ejemplos.

4. UNA VISIÓN AMPLIA: LA INCLUSIÓN DE LOS MERCADOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA Y LAS PRÁCTICAS DE CATEGORIZACIÓN

En los párrafos precedentes se han presentado los modelos de política inmobiliaria más destacados, pero existen otros que consideran los sistemas de vivienda desde una perspectiva más amplia, incluyendo además los mercados y prácticas relacionados con la vivienda.

La investigación comparativa sobre provisión de viviendas (Barlow y Duncan, 1994; Martens, 1985) ha mostrado que existen divergencias en el modo en que los diferentes procesos de promoción y asignación de viviendas pueden influenciar las características esenciales de los sistemas inmobiliarios europeos.

Un elemento clave es la relativa importancia de los profesionales inmobiliarios, así como la especulación de las promotoras y las grandes constructoras, frente a las prácticas de promoción más informales. Los agentes mencionados desempeñan un papel primordial en relación con un mercado inmobiliario plenamente desarrollado sobre una base capitalista (si bien las promociones a gran escala también pueden guardar relación con un compromiso estatal con la creación de viviendas sociales), mientras que las prácticas de carácter más informal, tales como la promoción y construcción de la propia vivienda, constituyen, con toda probabilidad, un legado de las prácticas de construcción tradicionales centradas en la comunidad (ibid.). Este último modelo tiene especial importancia en el sur de Europa.

Otros académicos se han centrado en las características esenciales del mercado hipotecario, distinguiendo entre países que cuentan con un mercado crediticio desarrollado y estados con considerables limitaciones al préstamo, en los cuales las economías domésticas dependen de sus propios ahorros y de las ayudas familiares (Chiuri y Jappelli, 2003; Mulder y Billari, 2006, entre otros).

En conclusión, las tipologías de sistemas de vivienda y bienestar son, en gran parte, independientes, por lo que resulta difícil establecer correspondencias uno a uno entre los regímenes de bienestar y los modelos de viviendas de Esping Andersen. Más prometedores parecen los intentos de adquirir un conocimiento parcial mediante el estudio de elementos específicos de los sistemas de vivienda, así como de las relaciones entre estos y otras dimensiones del bienestar.

Algunas aportaciones importantes en esta línea son los trabajos de Castles y Ferrera (Castles, 1998; Castles y Ferrera, 1996) sobre el intercambio entre propiedad de la vivienda y pensiones, los estudios de Clara Mulder sobre las conexiones entre propiedad de la vivienda y curso de la vida familiar (Mulder, 2006; Mulder y Billari, 2006; Mulder y Wagner, 1998) y las contribuciones al proyecto de investigación sobre propiedad de la vivienda y desigualdades sociales que coordinan Karin Kurz y Hans-Peter Blossfeld (2004a).

Existe actualmente un proyecto de investigación abierto que se ocupa de la relación entre la producción intergeneracional de propiedad de la vivienda y la reproducción del régimen de bienestar familiarista, con especial atención a la proximidad entre las generaciones, lo cual es un fenómeno frecuente en los países mediterráneos. En este proyecto se adopta una tipología provisional de las distintas modalidades de producción social de propiedad de la vivienda, diferenciando los países en función de la importancia relativa del papel desempeñado por el Estado, el mercado y la familia en la provisión de vivienda (Poggio, 2006a).

Sin perjuicio de la diversidad de enfoques anteriormente mencionada y de las dificultades que entraña el establecimiento de conexiones sistemáticas entre los regímenes de bienestar y vivienda, las perspectivas teóricas descritas hasta aquí pueden considerarse elementos útiles para una mejor comprensión de los sistemas de vivienda europeos.

En la sección siguiente se desmenuzará algunos de los rasgos de los sistemas de vivienda que guardan relación con estas perspectivas.

Tabla 1 - Provisión de viviendas en Europa occidental: parque de viviendas ocupadas por tipo de tenencia (%). Estimaciones para los años inmediatamente posteriores al 2000.

	Alquiladas		Ocupadas por propietarios			Otras ^b	Total
	privadas	sociales	total alquiladas	individuales	cooperativas		
Suiza	n.a.	n.a.	60	35	4	2	100
Alemania ^a	n.a.	n.a.	55	45	n.a.	0	100
Países Bajos	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

Fuentes: elaboración propia a partir de National Board of Housing, Building and Planning (Sweden) y Ministry for Regional Development of the Czech Republic (2005); *Statistics Norway*; *Swiss Federal Statistical Office*; Instituto Nacional de Estadística (Italia). Notas: ^a no se incluyen los territorios de la antigua RDA; ^b incluidas las viviendas exentas de alquiler y las tenencias vitalicias; ^c n.a.: no se aplica. Es posible que el total no sume el 100% debido al redondeo.

5. CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DE LOS SISTEMAS DE VIVIENDA EUROPEOS Y DE LOS MERCADOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA

En la tabla 1 se muestra el patrón global de la provisión de viviendas en trece países europeos. Las cifras corresponden a los años inmediatamente posteriores al 2000 y los países están ordenados de mayor a menor relevancia en el sector del alquiler.

En la tabla se observa un primer grupo de países (Suiza, Alemania, los Países Bajos, Dinamarca, Suecia, Austria y Francia) en el cual un porcentaje elevado de las viviendas son alquiladas: desde el 39% en Suecia, Francia y Austria hasta el 60% de Suiza.

Asimismo, puede apreciarse que las viviendas sociales ocupan un lugar preeminente en el sector del alquiler de todos estos países, que supone aproximadamente la mitad de las viviendas en Francia y en los dos países escandinavos, e incluso más en los Países Bajos. El sector del alquiler en este conjunto de países se caracteriza, pues, por una oferta relativamente amplia de viviendas asequibles.

El alquiler tiene menos relevancia en la provisión de viviendas en los restantes países de la tabla: con la excepción del Reino Unido, es el sistema empleado en menos de una de cada cuatro viviendas ocupadas.

La distribución de las tenencias de vivienda en el Reino Unido es particular, puesto que se caracteriza por un elevado porcentaje de viviendas en propiedad (69%) y por la gran relevancia de las viviendas sociales en el sector del alquiler. Estos datos reflejan el resultado de dos

fases diferentes en la historia de la política de vivienda británica. En el período que abarca desde el fin de la Segunda Guerra Mundial hasta los años ochenta, se llevó a cabo la construcción de una gran reserva de viviendas sociales, al igual que sucedió en los países escandinavos. Posteriormente, el *thatcherismo* marcó un cambio radical en el desarrollo de la propiedad de la vivienda, tanto mediante la liberalización del mercado crediticio y la adopción de políticas fiscales favorables como a través de la privatización de un importante parque de viviendas sociales.

A pesar de este plan de privatización a gran escala, el Reino Unido sigue figurando entre los países europeos que disponen de los mayores parques de viviendas sociales. No obstante, lo que se ha destacado acerca del sistema de vivienda británico es su dualismo y su alto grado de polarización en la distribución de las tenencias, que concentra fuertemente a los hogares de ingresos reducidos dentro de la vivienda social.

El esquema noruego de distribución de tenencias contrasta con lo expuesto para los otros dos países escandinavos: estos últimos disponen de una amplia reserva de viviendas de alquiler, de las cuales aproximadamente la mitad corresponden al sector de la vivienda social, mientras que la incidencia de la vivienda en propiedad es relativamente baja; por el contrario, la tasa de propiedad de la vivienda es muy elevada en Noruega (79%), mientras que la reserva de vivienda social es reducida (4%). Este hecho podría parecer, en cierto modo, ilógico teniendo en cuenta la insistencia de la investigación comparativa de mayor difusión sobre el grupo «escandinavo» o «socialdemócrata».

En realidad, la vivienda social (en el sentido más amplio del término) se ha proporcionado fundamentalmente mediante la propiedad en Noruega, concretamente a través de cooperativas, que suponen aproximadamente un 14% de la totalidad de las viviendas ocupadas, mientras que el parque de viviendas sociales de alquiler está destinado únicamente a aquellos hogares en los que existen personas con necesidades especiales. Este país se diferencia de Dinamarca y Suecia porque su política de vivienda se ha centrado tradicionalmente en el acceso a la propiedad en lugar de hacerlo en el sector del alquiler. La política de vivienda noruega se considera, no obstante, tan completa e igualitaria como la de los restantes países escandinavos (Esping Andersen, 1985; Gulbrandsen, 1988). Por otra parte, las cooperativas también tienen importancia en Dinamarca y Suecia.

Por último, los países del sur de Europa se caracterizan igualmente por un amplio segmento de propietarios y un sector muy reducido de vivienda social.

En este caso, la propiedad de la vivienda se logra de modo casi totalmente individual. El desarrollo de esta forma de tenencia ha sido, en gran medida, de carácter familiar, en parte como continuación de la tradicional producción intergeneracional de este tipo de propiedad y en parte como estrategia particular para la satisfacción de las necesidades de vivienda ante una gestión ineficaz del sector del alquiler (Allen et al., 2004; Bernardi y Poggio, 2004; Tosi, 1987).

Las «otras tenencias» tienen en estos países más peso que la vivienda social. Las viviendas exentas de alquiler y de tenencia vitalicia se asignan en el seno de la familia a los miembros jóvenes y a los ancianos, respectivamente. Al menos en Italia, este tipo de tenencias representan una etapa de la transmisión intergeneracional de la propiedad de la vivienda (Cremaschi y Tosi, 2001): por una parte, los miembros más jóvenes pueden disponer de una vivienda gratuita, pero no pueden ejercer el control absoluto sobre dicho recurso; posteriormente, puede transferírseles la propiedad con carácter definitivo, bien a través de la herencia o bien en el momento en que hayan cumplido los requisitos impuestos por determinadas normas socia-

les, tales como el matrimonio. Por otra parte, los miembros ancianos, que en ocasiones desean transmitir la propiedad a sus descendientes como herencia anticipada (en especial por motivos fiscales), aseguran su hogar contra un posible desahucio al reservarse un derecho de tenencia vitalicio.

Por último, merece la pena señalar que, al contrario de los estereotipos habituales en los discursos políticos, la propiedad de la vivienda en Europa no siempre es consecuencia de una política conservadora o liberal, ni está necesariamente vinculada al desarrollo económico. Por una parte, Noruega destaca como claro ejemplo de un tipo de modelo *socialdemócrata* de propiedad de la vivienda (véase más adelante). Por la otra, Suiza y Alemania son países económicamente desarrollados en los cuales menos de la mitad de las viviendas son propiedad de sus habitantes. Por el contrario, en los países mediterráneos, menos desarrollados económicamente, la propiedad de la vivienda es norma.

También los microdatos sobre esta distribución de la tenencia en los países de la Unión Europea aportan pruebas de la existencia de relaciones no lineales entre los recursos económicos y la propiedad de la vivienda. La columna (1) de la tabla 2 muestra la ratio entre tasas de propiedad de viviendas por unidades familiares de ingresos reducidos y de ingresos elevados para el año 2000³. El valor 0,5 que figura en los casos de Dinamarca, Suecia y los Países Bajos indica que en estos países la probabilidad de que las unidades familiares de ingresos reducidos tengan una vivienda en propiedad es, por término medio, la mitad que en el caso de las unidades familiares de ingresos elevados. Por el contrario, los valores en torno a 1 que figuran en los casos de España y Grecia (y, en menor medida, el valor 0,8 que figura en los casos de Italia y Portugal) indican que en estos países, como media, no existen diferencias con respecto a las probabilidades de posesión de una vivienda entre las unidades familiares de ingresos elevados y las de ingresos reducidos.

No obstante, desde una perspectiva distributiva, los valores más elevados de este índice que se observan en los países del sur de Europa no pueden interpretarse como prueba de una menor desigualdad o de una «democratización» en el acceso a la propiedad de la vivienda. La conexión entre propiedad de la vivienda y desigualdad social es bastante compleja, pero no es nuestra intención profundizar aquí en este tema⁴, sino únicamente presentar los datos con el fin de ilustrar una de las consecuencias más nítidas de los diferentes modelos de producción social de propiedad de la vivienda: la difusión de este tipo de tenencia entre todos los estratos sociales en el seno de los países mediterráneos.

En países como los nórdicos y el Reino Unido, donde existe un gran parque de viviendas de alquiler a precios asequibles y donde el acceso a la propiedad está regulado, fundamentalmente, por el propio mercado, esta forma de tenencia suele ser la opción elegida por los hogares acomodados, mientras que los de ingresos reducidos tienden a recurrir al alquiler.

Por el contrario, en los países mediterráneos, donde la disponibilidad de viviendas asequibles en el sector del alquiler no es generalizada y donde se disponía de espacio para el desarrollo y la construcción de la propia vivienda, la propiedad es una solución común también en los hogares de ingresos reducidos, como estrategia de carácter particular para la satisfacción de las necesidades de vivienda (Allen et al., 2004).

En este último caso, la tenencia en sí misma puede no ser un buen indicador de la desigualdad en materia de vivienda. De hecho, pueden existir diferencias significativas dentro del sector de la propiedad de la vivienda en lo que respecta, por ejemplo, al momento y la modalidad de acceso a la propiedad o a la calidad, el tipo y el entorno físico de la vivienda (Poggio, 2006a).

Tabla 2 - Distribución de la propiedad de la vivienda en 13 países europeos: indicadores seleccionados para la distribución de este tipo de tenencia entre distintas franjas de renta, para el grado de profesionalización dentro del sector inmobiliario y para el recurso al mercado hipotecario.

	(1) Índice de distribución de la propiedad de la vivienda (2000)	(2) Índice de profesionalización inmobiliaria (2000)	(3) Índice de deuda hipotecaria per capita (Reino Unido =100) (2005)
Suiza	n.a.	2,1	150
Alemania	0,6	3,7	60
Países Bajos	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

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

Notas: (1) El índice de distribución es la ratio entre la tasa de propiedad para hogares de ingresos reducidos (< 60% de la renta media) y la tasa para hogares de ingresos elevados (> 140% de la renta media). (2) El índice de profesionalización es el número de personas empleadas en la industria inmobiliaria por cada 1.000 habitantes. (3) Los datos de deuda hipotecaria per capita se han convertido en un índice tomando como referencia el Reino Unido (Reino Unido = 100). (4) n.a.: no se aplica.

Tabla 3 - Distribución de la propiedad de la vivienda y de las modalidades seleccionadas de adquisición de bienes inmuebles entre la población de edad avanzada (a partir de 50 años) en Europa, 2004 (%)

	Tasa de propiedad de la vivienda (%)	Modalidades seleccionadas de adquisición de la vivienda familiar (% referido únicamente a ocupantes de vivienda propia)		
		Herencia	Donación	Con apoyo familiar
Suiza	57,5	7,9	1,0	8,2
Alemania	52,6	18,0	2,2	1,6
Países Bajos	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

Fuentes: elaboración propia a partir de Börsch-Supan et al. (2005: tablas 2A.5 y 2A.6)

Los dos índices que se presentan en las columnas (2) y (3) de la tabla 2 aluden, al menos como indicadores aproximados, a la relevancia de los canales de mercado dentro de los sistemas de vivienda correspondientes y, en concreto, al grado de profesionalización inmobiliaria y a la fiabilidad de las hipotecas como instrumentos de financiación del acceso a la propiedad de la vivienda, respectivamente. Los valores del primer índice reflejan el número de empleados en la industria inmobiliaria por cada 1.000 habitantes, mientras que los de la columna (3) muestran la deuda por hipoteca residencial per capita en los países estudiados en forma indexada, considerando el Reino Unido como punto de referencia, cuyo índice se ha establecido en 100.

Los países del sur de Europa se encuentran entre los que presentan valores más bajos para los dos índices analizados.

Asimismo, presentan los valores más bajos si se estudian únicamente los países con una tasa elevada de viviendas en propiedad, lo cual no es de extrañar, ya que este dato es coherente tanto con la mayor incidencia de las prácticas privadas de promoción inmobiliaria presentes en estos países como con el papel de primer orden que desempeñan los ahorros privados y el patrimonio familiar (en lugar de las hipotecas) en lo que atañe a la financiación de la propiedad de la vivienda.

Los canales de comercialización tienen menor importancia en la Europa continental y del sur que en otros países (Allen et al., 2004; Martens, 1985). La construcción y promoción de carácter particular permiten que los hogares con ingresos reducidos empleen su propio tiempo, mano de obra y capital social para compensar la escasez de recursos económicos (Bourdieu y de Saint Martin, 1990; Kurz, 2004; Tosi, 1987). Este hecho se verifica especialmente en las zonas rurales y, en general, en los sistemas de vivienda en los cuales no se aplica una normativa de planificación estricta o en los que se tolera la construcción ilegal, como era el caso de la mayor parte de los países del sur de Europa hasta hace unas décadas (Allen et al., 2004; Bernardi y Poggio, 2004). Ello explica parcialmente la expansión de este tipo de tenencia entre los hogares pobres.

Las grandes promotoras especulativas y los profesionales inmobiliarios han desempeñado tradicionalmente un papel básico en la provisión de viviendas dentro del Reino Unido, en un contexto de libre mercado. Se ha estimado que en 1991 las agencias inmobiliarias participaban en aproximadamente un 80% del total de las transacciones realizadas en este país, mientras que las cifras para Italia y Alemania eran, respectivamente, del 35% y del 60% (Comisión Europea, 1995).

En cualquier caso, es importante observar dentro de este panorama que tanto la relevancia de los profesionales inmobiliarios como el uso del mercado hipotecario está ascendiendo rápidamente, en especial en España.

6. POLÍTICAS RELACIONADAS CON LA VIVIENDA

Las políticas nacionales relativas a la vivienda en Europa varían en función del contexto y de los instrumentos específicos adoptados. Una primera distinción (tabla 1) es la existente entre países con un sistema de alquiler desarrollado y países donde la propiedad de la vivienda constituye la forma más extendida de tenencia.

En el primer caso, las políticas de vivienda han conseguido, de un modo u otro, desarrollar un sólido parque de viviendas sociales y gestionar el sistema de alquileres en su conjun-

to. Pero el tema central es aquí la propiedad de la vivienda, que constituye la tenencia más habitual en el sur de Europa.

La propiedad de la vivienda se facilita en casi todos los países mediante un tratamiento fiscal favorable y, en muchas ocasiones, mediante planes de ahorro específicos. Existen diferencias en el impacto distributivo de estos instrumentos, pero hay otras herramientas políticas que caracterizan mejor las distintas trayectorias nacionales y modelos de propiedad de la vivienda.

A continuación analizaremos brevemente distintos patrones de políticas relativas a la vivienda que apoyan la propiedad, utilizando los casos de Noruega, el Reino Unido e Italia a modo de ejemplos.

El desarrollo de la propiedad de la vivienda en Noruega se ha llevado a cabo, con objetivos igualitarios, mediante políticas integradoras. Tres son los pilares básicos sobre los que se sustenta este sistema social de propiedad de la vivienda: los instrumentos de planificación urbanística que permiten a los ayuntamientos controlar los precios del terreno; el Banco Nacional de Vivienda (*National State Housing Bank*), que concede crédito a los compradores y prestaciones para vivienda, y las cooperativas subvencionadas para la promoción de viviendas en propiedad en zonas urbanas (Gulbrandsen, 1988).

Esta expansión de la vivienda en propiedad en Noruega está vinculada a dos tipos principales de producción de vivienda: la promoción particular de la propia vivienda en las zonas rurales y la promoción a gran escala por parte de cooperativas en las áreas urbanas (*ibid.*), ambas apoyadas por condiciones crediticias favorables del Banco Nacional de Vivienda.

Los gobiernos socialdemócratas han apoyado el desarrollo de la propiedad de la vivienda desde el final de la Segunda Guerra Mundial a través de un enfoque integrador y dentro de un sistema de bienestar avanzado.

Las políticas relativas a la vivienda han prestado su apoyo a la expansión de la propiedad también en Gran Bretaña, en especial desde los años ochenta, si bien de un modo distinto. El debate político durante esta década se centraba en la privatización de la vivienda municipal a través del programa «*Right to buy*» o «Derecho a comprar», que trasladó 1,3 millones de viviendas desde el parque social al sector de la vivienda en propiedad (Ermish y Halpin, 2004).

Una política de carácter más estructural ha puesto en práctica la liberalización temprana del mercado crediticio, que permite a los bancos recaudar fondos para hipotecas en el mercado financiero internacional, en lugar de descansar únicamente sobre bonos específicos (Ball, 1990). Con ello se ha incrementado de forma considerable el suministro de créditos para vivienda y, por consiguiente, la capacidad económica de las familias, mientras que las restricciones en el sistema de alquileres (un mercado de alquileres libre y un sector de vivienda social subordinado a estrictos criterios de selección en función de los recursos económicos) han repercutido en un aumento de la demanda de vivienda en propiedad.

Por su parte, la política de vivienda italiana se ha orientado tradicionalmente hacia la propiedad. La misma promoción de viviendas sociales (de alquiler) pronto ha asistido a la privatización de su reserva a través de la asignación simultánea de viviendas en propiedad. Durante la práctica totalidad del siglo XX, los gobiernos liberales, fascistas y (tras la Segunda Guerra Mundial) cristianodemócratas han aplicado una doble estrategia en el reparto de la reserva de viviendas sociales, al ofrecer parte de las viviendas nuevas en alquiler y otra parte en propiedad mediante diversos tipos de contratos de arrendamiento financiero cuyos prin-

cipales beneficiarios eran los funcionarios públicos y los hogares de clase media (Poggio, 2006b). Entre 1951 y 1970 se concluyeron 800.000 viviendas públicas, mientras que 850.000 fueron privatizadas (Padovani, 1996). En décadas recientes se han llevado a cabo nuevos planes de privatización del parque existente.

Hasta cierto punto, la expansión de la vivienda en propiedad se ha realizado en detrimento del desarrollo de un amplio parque de vivienda social (de alquiler). Esta política ha sido inspirada ideológicamente por la doctrina social de la Iglesia Católica, que considera la expansión de la pequeña propiedad y el ahorro como la mejor solución a la «cuestión social»⁵.

Con la excepción del mencionado enfoque de «privatización continua», el desarrollo de la vivienda en propiedad se ha fomentado principalmente mediante la ausencia de políticas. A este respecto, se aprecian dos elementos especialmente significativos: una gestión ineficaz del mercado del alquiler que, desde los años setenta, no ha dejado a los hogares italianos alternativas razonables a la compra de vivienda (Bernardi y Poggio, 2004) y una ejecución tardía de instrumentos de planificación urbanística y rural que permitía (hasta los ochenta) la adopción de estrategias informales centradas en la esfera familiar para acceder a la propiedad de modo asequible. La relevancia de estos dos elementos se ha reconocido también para los restantes países mediterráneos (Allen et al., 2004).

La expansión de la vivienda en propiedad en estos países tuvo lugar en el contexto de un sistema socioeconómico que, en gran medida, permanecía aún ligado a las sociedades preindustriales tradicionales, y de un sistema de bienestar caracterizado por una intervención estatal limitada (ibid.). Así las cosas, la propiedad no solo permitía disponer de una vivienda, sino que también funcionaba como un recurso más complejo de bienestar privado, al garantizar un refugio y también una pensión en especie, algo que, por ejemplo, pudiese cambiarse por cuidados de ser necesario.

7. EL PAPEL DE LA FAMILIA

Los canales externos al mercado (por lo general, de carácter familiar) son también relevantes en la provisión y asignación de vivienda. En este sentido, se ha aludido ya al papel de las viviendas exentas de alquiler cedidas en el seno de las redes familiares y a la importancia de la construcción y promoción de la propia vivienda por la familia o la comunidad⁶.

Asimismo, la propiedad de la vivienda puede transferirse de generación a generación mediante herencia, donación y diversas formas de apoyo financiero. En este punto, es importante tener en cuenta que existen notables diferencias culturales no solo entre países, sino también dentro de un mismo país, con respecto a la actitud de la población a la hora de ayudar a sus hijos (Gulbrandsen y Langsether, 2003; Kohli, 2004; Spilerman, 2004). Estas diferencias se reflejan también en los distintos sistemas legales y fiscales relativos a la transmisión intergeneracional (Beckert, 2005; Kohli, ibid.). En cualquier caso, el apoyo al acceso por parte de los descendientes a la propiedad de la vivienda constituye la principal motivación para la realización de transferencias económicas intergeneracionales en Europa occidental (Attias-Donfut, Ogg y Wolff, 2005).

La tabla 3 muestra algunos de los resultados de la Encuesta sobre Salud, Envejecimiento y Jubilación en Europa, más conocida como SHARE (*Survey of Health, Ageing and Retirement in Europe*), cuyos datos se refieren a la población de edad avanzada (a partir de 50 años) de diez países. Lamentablemente, la encuesta no incluye al Reino Unido ni a Noruega.

En la tabla se presenta la distribución de la propiedad de la vivienda y de la modalidad seleccionada para acceder a su tenencia. Las estimaciones relativas a la tasa de viviendas en propiedad son coherentes con los datos mostrados en la tabla 17. Más interesantes resultan los datos referentes a la modalidad de acceso a la propiedad de la vivienda, ya que las modalidades seleccionadas reflejan distintos canales posibles de transmisión intergeneracional: herencia, donación y otras formas de apoyo económico por parte de la familia.

Estos datos arrojan diferencias claras. Teniendo en cuenta las tres formas de ayuda familiar en su conjunto, es posible distinguir entre aquellos países en los cuales la familia desempeña un papel relevante y aquellos en los que no es este el caso: aproximadamente un tercio de los hogares griegos e italianos estudiados y un cuarto de los españoles han accedido a la propiedad de la vivienda gracias a algún tipo de transmisión familiar; en cambio, la cifra correspondiente a los hogares de Dinamarca, los Países Bajos y Suecia no llega al 7%.

Las estimaciones para Austria, Francia, Alemania y Suiza sugieren que la importancia de la familia en estos países se encuentra en un nivel intermedio entre los dos grupos de países previamente analizados.

Por otra parte, se ha apuntado que, si bien la transmisión hereditaria es una modalidad relevante para el acceso a la propiedad de la vivienda, es obvio que la trayectoria de los beneficiarios en este ámbito no puede depender de ella, puesto que el fallecimiento de un familiar no es nunca un suceso planificado. Por el contrario, las transferencias *inter vivos* (donaciones y apoyo financiero) permiten una interacción de carácter más estratégico entre donantes y receptores. Estos últimos pueden planificar mejor su trayectoria en relación con la vivienda teniendo en cuenta este tipo de transmisión. Por ello, las transferencias *inter vivos* resultan, en cierto modo, más interesantes que la herencia (Guiso y Jappelli, 1996; Kohli, 1999).

La panorámica presentada hasta el momento teniendo en cuenta las transmisiones intergeneracionales en su conjunto no sufre modificaciones sustanciales si se atiende únicamente a la estimación de las donaciones y ayuda financiera: la relevancia de las transmisiones *inter vivos* en el acceso a la propiedad de la vivienda es mayor en el sur de Europa que en el norte.

8. CONCLUSIONES PROVISIONALES

En el presente artículo se ha intentado ofrecer una introducción al análisis comparativo de los sistemas de vivienda y a las complejas relaciones existentes entre estos y los sistemas de bienestar de los cuales forman parte. Para ello, se han descrito las características básicas de los sistemas de vivienda en Europa occidental y se han aportado argumentos a favor de la importancia teórica de un modelo de vivienda relativo al sur de Europa.

En el marco de dicho modelo, la familia ha desempeñado tradicionalmente un papel relevante en la provisión y asignación de vivienda, en un contexto de intervención estatal limitada en este ámbito y, a nivel más general, en el sistema de bienestar. Por otra parte, la propiedad de la vivienda constituye un complejo recurso de bienestar privado que se produce, en gran medida, en el seno de las redes familiares mediante prácticas de promoción de carácter informal y también a través de transmisiones intergeneracionales.

Precisamente estas prácticas de promoción constituyen un factor clave para explicar la difusión de este tipo de tenencia en todos los estratos sociales y representan, en el contexto del sur de Europa, un valioso canal para un acceso relativamente barato a la propiedad de la vivienda.

Sin embargo, es necesario señalar que a lo largo de las últimas décadas se ha percibido una progresiva erosión de este canal informal para la provisión de vivienda. La plena aplicación de instrumentos de planificación urbanística y territorial, la menor tolerancia para con la edificación ilegal y la demanda de un mayor nivel de calidad en la construcción, entre otros factores, obstaculizan, sin duda alguna, la promoción y construcción particular de la propia vivienda. Por el contrario, los canales de comercialización están adquiriendo mayor importancia tanto en lo referente a la provisión de viviendas como a la financiación de la propiedad de estas.

De acuerdo con estos cambios, existen pruebas de que las prácticas de las familias se adaptan y de que las transferencias económicas *inter vivos* entre generaciones desempeñan un papel de primer orden (Bernardi y Poggio, 2004), si bien es obvio que esto no ocurre en todas las familias. La dependencia de las transmisiones intergeneracionales y del patrimonio familiar para la propiedad de la vivienda representa un factor específico en la reproducción de las desigualdades sociales (ibid.; Tosi, 1987).

Finalmente, en este contexto de disponibilidad limitada de alternativas (seguras y asequibles) dentro del sistema de arrendamiento, con precios elevados y una fuerte dependencia del patrimonio familiar para el acceso a la propiedad de la vivienda, es probable que se produzcan resultados críticos, especialmente para los recién llegados al mercado inmobiliario.

Por una parte, se produce un intercambio entre la entrada en el mercado laboral de las generaciones jóvenes y la inversión necesaria para la adquisición de una vivienda. Sin embargo, esta última es difícilmente compatible con la movilidad y la flexibilidad que requiere el mercado de trabajo y también con la inestabilidad de los ingresos típica en las primeras etapas de la carrera profesional.

Debido a la importancia que reviste la inversión en la adquisición de una vivienda en una etapa temprana de la vida familiar, este rasgo del sistema de vivienda mediterráneo está correlacionado también con una formación tardía de la familia y con una tasa de fertilidad reducida (Bernardi, 2005; Jurado Guerrero, 2003; Mulder y Billari, 2006).

Paradójicamente, una mejor comprensión de la propiedad de la vivienda en el sur de Europa puede aportar argumentos a favor de la necesidad de nuevas políticas dirigidas al sector del alquiler.

Notas

- 1 Así define el término «conmodificación» José Luis Pinillos, catedrático de Psicología y miembro de la 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/analeps/v18/v18_1/01-18_1.pdf) [N. de la T.].
- 2 Véase el análisis ofrecido por Kemeny y Lowe (1998).
- 3 Los datos se han extraído de la encuesta Panel de Hogares de la Comunidad Europea.
- 4 Para más detalles, véase Kurz y 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 Es probable que la familia desempeñe también un papel significativo en el sistema de alquiler, pero este tema de investigación se encuentra prácticamente inexplorado.
- 7 Las tasas presentadas en la tabla 3 son más altas que las que figuran en la primera tabla, al tiempo que las diferencias entre países son más reducidas. Esto se debe a la distinta selección de población realizada para la encuesta SHARE.

BIBLIOGRAFÍA

- ADAMS, C. T. 1990. «Housing policy», en A. J. Heidenheimer, H. Hecló y 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 y L. Padovani. 2004. *Housing & welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell.
- ATTIAS-DONFUT, C., J. Ogg y F. C. Wolff. 2005. «Financial transfers», en A. Börsch-Supan, A. Brugiavini, H. Jürges, J. Mackenbach, J. Siegrist y G. Weber (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. y 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 diagnosis for the Spanish case», en *Journal of European social policy*, 15(2), pp. 123-138.
- BERNARDI, F. y T. Poggio. 2004. «Home ownership and social inequality in Italy», en K. Kurz y H. P. Blossfeld (eds.). *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Stanford: Stanford University Press, pp. 187-232.
- BÖRSCH-SUPAN, A., A. Brugiavini, H. Jürges, J. Mackenbach, J. Siegrist y G. Weber (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. y M. de Saint Martin. 1990. «Le sens de la propriété. La genèse sociale des systèmes de préférences», en *Actes de la recherche en sciences sociales*, n.º 81/82, pp. 52-64.
- CANNARI, L., F. Nucci, y 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 Politica*, 33(1), pp. 163-184.
- CASTLES, F. G. y 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. y T. Jappelli. 2003. «Financial markets imperfections and home ownership: A comparative study», en *European economic review*, 47, pp. 857-875.
- CREMASCHI, M. y 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. y B. Halpin. 2004. «Home ownership and social inequality in Britain», en K. Kurz y H. P. Blossfeld (eds.). *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Stanford: 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. y 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 y 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. y 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 y 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. y 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 y H. P. Blossfeld (eds.). *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Stanford: Stanford University Press, pp. 21-60.
- KURZ, K. y H. P. Blossfeld (eds.). 2004a. *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Stanford: Stanford University Press.
- KURZ, K. y H. P. Blossfeld. 2004b. «Introduction: Social stratification, welfare regimes and access to home ownership», en K. Kurz y H. P. Blossfeld (eds.). *Home ownership and social inequality in comparative perspective*. Stanford: 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. y F. Billari. 2006. «Home-ownership regimes and lowest-low fertility», artículo presentado en el congreso *Home ownership in Europe: Policy and research issues*, Delft, 23-24 noviembre.
- MULDER, C. H. y 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 y 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», artículo presentado en el congreso *Home ownership in Europe: Policy and research issues*, Delft, 23-24 noviembre.
- 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.