



**CONGRESO INTERNACIONAL**

**CONTESTED\_CITIES**

**EJE 2**

**Artículo nº 2-537**

**EL RÉGIMEN INSTITUCIONAL DE ACCESO Y  
PROVISIÓN DE VIVIENDA EN ESPAÑA. DEFINICIÓN  
CONCEPTUAL Y PRINCIPALES CAMBIOS TRAS LA  
CRISIS DEL 2007**

**ANGELA GARCIA BERNARDOS**

## **EL RÉGIMEN INSTITUCIONAL DE ACCESO Y PROVISIÓN DE VIVIENDA EN ESPAÑA. DEFINICIÓN CONCEPTUAL Y PRINCIPALES CAMBIOS TRAS LA CRISIS DEL 2007.**

Angela Garcia Bernardos

Instituto de Gobierno y Políticas Públicas, Universidad Autónoma de Madrid

[angela.gb7@gmail.com](mailto:angela.gb7@gmail.com)

### **ABSTRACT**

El año 2007 puso fin a la larga e intensa fase de crecimiento económico vinculado a la burbuja inmobiliaria española. Ese año el precio de la vivienda toca techo y comienza una larga caída que llega hasta finales del año 2015. La crisis inmobiliaria nacional coincide con la Crisis Financiera Global que contribuye a empeorar las condiciones económicas nacionales. Uno de los elementos más significativos de la misma es el que tiene que ver con la dimensión habitacional. Se calcula que desde el inicio de la crisis hasta el 2015 se han abierto cerca de 600.000 procesos de ejecución hipotecaria, de los cuales 100.000 son viviendas principales. Además, tan solo 1.1% del parque de viviendas es vivienda social (pública en alquiler) coexistiendo con más de 3 millones de viviendas vacías.

Esta crisis habitacional ha puesto en cuestión el modelo o sistema de provisión de vivienda basado fundamentalmente en el acceso a la vivienda en régimen de propiedad (aproximadamente el 80% del parque de viviendas está en propiedad), frente al acceso en régimen de alquiler (entre 15-20%) y un exiguo parque público de viviendas (Trilla 2001, Eastaway y Sánchez 2012 y Leal 2004, 2005 y 2008). La literatura especializada ha calificado este tipo de modelo de diferentes formas: “dual” (Kemeny 1992 y Trilla 2001), “rudimentario” (Barlow y Duncan 1994) “familiarista”, (Allen 2004, Arbaci 2007, Leal 2008) o más recientemente como “patrimonialista” (Doling y Roland, 2010). Sin embargo, todos coinciden en señalar que sus características definitorias son: el dominio de la vivienda en propiedad, el papel de la familia en la provisión de la misma y el papel extremadamente residual del estado en la provisión de vivienda social.

Dado el enorme impacto de la crisis en el mismo cabe preguntarse si se han producido cambios importantes en este modelo o si por el contrario, más que un cambio, lo que observamos es una adaptación del mismo. En ese sentido, las teorías que han tratado de explicar el cambio en los modelos de políticas de vivienda son básicamente dos: por un lado, aquellas que explican el cambio en función de la lógica del capitalismo y el proceso de privatización (Harloe, 1995, Whitehead 2003 Rodríguez y Aalbers 2016) conocido como enfoque

de la convergencia. Este enfoque trata de defender la idea de que los principales cambios en los modelos de provisión de vivienda están vinculados a al proceso de acumulación del sistema capitalista.

Frente a esta interpretación, el enfoque de la divergencia, pone el énfasis más bien en las diferencias entre modelos en virtud de los arreglos institucionales particulares que tienen lugar en cada país. En este sentido, el modelo español ha sido utilizado en reiteradas ocasiones para refutar y apoyar la tesis divergente (Barlow y Duncan 1994 Allen et al 2004, Allen 2006, Leal 2004, Hoekstra 2010). Sin embargo, desde nuestro punto de vista si bien estas perspectivas han sido fundamentales a la hora de aprehender el “problema contemporáneo de la vivienda” durante las últimas décadas y a través de los diferentes estados. No obstante resultan insuficientes a la hora de comprender el conjunto de cambios y/o continuidades que pueden tener lugar en lo que nosotros denominados “régimen institucional de acceso y provisión de vivienda”. Por un lado, el enfoque de la divergencia reconoce la complejidad social y política que envuelve la cuestión de la vivienda pero resulta limitado a la hora de dar cuenta del cambio. Por otro, el enfoque de la convergencia se hace cargo del cambio pero incurre en explicaciones excesivamente parsimoniosas y en el determinismo propio de los enfoques neomarxistas. Y, finalmente, en ambos casos la cuestión institucional aparece reclusa al papel del Estado en tanto que provisor de vivienda, sin atender al papel estructurante que las diferentes instituciones e instrumentos públicos ejercen a la hora de configurar cada modelo de provisión de vivienda.

Nuestra intención aquí es presentar nuestro particular modelo de análisis donde reivindicamos la necesidad de nuevos conceptos vayan más allá de la sectorial perspectiva que supone el análisis de políticas de vivienda y que al mismo tiempo recojan el carácter complejo y dinámico de las instituciones implicadas en la provisión de vivienda, cuestión que queda desatendida en los enfoques más estructuralistas. Así, partimos de la primera hipótesis: a cada modelo de provisión de vivienda le corresponde un régimen institucional de acceso y provisión. Es decir, a los modelo de provisión de vivienda liberal, le corresponde un régimen institucional de acceso y provisión de vivienda liberal. Nuestra pregunta es si el régimen de acceso y provisión español, ha sufrido algún tipo de cambio tras la crisis y si estos posibles cambios apuntan hacia un cambio de régimen y, por tanto, de modelo de vivienda. En otras palabras, ¿sigue siendo el modelo de provisión de vivienda español familiarista, (Leal, 2008, Arbaci 2007, Allen 2006) o bien vemos indicios de cambio hacia otros modelos como puede ser el liberal o incluso el socialdemócrata?

**PALABRAS CLAVE:** régimen institucional, provisión y acceso a la vivienda, crisis, España.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- Allen, J. (2004). Housing and welfare in Southern Europe (Doctoral dissertation, Iuav, University of Venice).
- Allen, J. (2006). Welfare regimes, welfare systems and housing in Southern Europe. *International Journal of Housing Policy*, 6(3), 251-277.
- Arbaci, S. (2007). Ethnic segregation, housing systems and welfare regimes in Europe. *European Journal of Housing Policy*, 7(4), 401-433.
- Barlow, J. and Duncan, S. (1994) *Success and Failure in Housing Provision: European Systems Compared*, Pergamon, Oxford.
- Doling, J., & Ronald, R. (2010). Home ownership and asset-based welfare. *Journal of housing and the built environment*, 25(2), 165-173.
- Eastaway, M. P., & Martínez, M. T. S. (2012). A política de vivienda en España: lecciones aprendidas e retos de futuro. *Revista galega de economía: Publicación Interdisciplinar da Facultade de Ciencias Económicas e Empresariais*, 21(2), 203-232.
- Fernandez Rodrigo and Aalbers B. Manuel (2016) *Financialization and Housing: Between Globalization and Varieties of Capitalism in Competition and Change* 20(2) – 2016. Forthcoming
- Harloe, M. (1995). *The People's Home: Social Rented Housing in Europe and America*. John Wiley & Sons.
- Hoekstra, J. S. (2010). *Divergence in European welfare and housing systems*(Vol. 38). IOS Press.
- Kemeny, J. (1995). *From Public Housing to the Social Market*. Routledge
- Maldonado, J. L. (2004). El diferente modelo residencial de los países del sur de Europa: el mercado de viviendas, la familia y el Estado. *Arxius de sociología*, (10), 11-37.
- Maldonado, J. L. (2005). La política de vivienda en España. *Documentación social*, (138), 63-80.
- Malpass, P. (2008). Housing and the new welfare state: Wobbly pillar or cornerstone?. *Housing studies*, 23(1), 1-19.
- Trilla, C. (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Fundación La Caixa.
- Whitehead Christine M. E.(2003) “Restructuring social housing systems” Forrest Ray and Lee James (ed.). *Housing and Social Change. East-West Perspectives* London: Routledge. Pag 46-69.

## **1. PRIMER NIVEL DE TÍTULO, MAYÚSCULAS GARAMOND 12P NEGRITA**

### **1.1 Segundo nivel de título, Garamond tamaño 12 negrita**

#### *1.1.1 Tercer nivel de texto, Garamond tamaño 12 cursiva*

Para todo el desarrollo del texto: Fuente Garamond 12pt. Alineación justificada. Interlineado sencillo- anterior 0 pto y posterior 6 pto. Sin sangrías.

Ejemplo de desarrollo del texto. Lorem Ipsum es simplemente el texto de relleno de las imprentas y archivos de texto. Lorem Ipsum ha sido el texto de relleno estándar de las industrias desde el año 1500, cuando un impresor (N. del T. persona que se dedica a la imprenta) desconocido usó una galería de textos y los mezcló de tal manera que logró hacer un libro de textos especimen. No sólo sobrevivió 500 años, sino que también ingresó como texto de relleno en documentos electrónicos, quedando esencialmente igual al original. Fue

popularizado en los 60s con la creación de las hojas "Letraset", las cuales contenían pasajes de Lorem Ipsum, y más recientemente con software de autoedición, como por ejemplo Aldus PageMaker, el cual incluye versiones de Lorem Ipsum.

## **BILIOGRAFÍA**

Fuente : Garamond 11pt, Alineación izquierda, Interlineado sencillo, anterior 0 pto y posterior 3 pto, sin sangrías.

Butler, T. (2007). "For Gentrification?". *Environment and Planning*. Vol 39, pp. 162-181.

Castells, M. (1974). *Los movimientos sociales urbanos*. Madrid: Siglo XXI.

## **TABLAS, FIGURAS, FOTOS**

Título y referencia fuente en Garamond 11 pt, sin sangría, alineación izquierda, interlineado sencillo, 0 pto anterior y 3 pto posterior

**Tabla/Figura/Foto x:** título

CONTENIDO

**Fuente:** texto

## **NOTAS DE PIE DE PÁGINA**

Garamond 9 pt