

El alquiler privado como vivienda social en España

Montserrat PAREJA-EASTAWAY (1) & Teresa SÁNCHEZ-MARTÍNEZ (2)

(1) Universidad de Barcelona & (2) Universidad de Granada.

RESUMEN: El mercado inmobiliario español se caracteriza por tener un sistema desequilibrado de tenencia a favor de la propiedad, en detrimento del mercado de alquiler, y en especial del alquiler social, totalmente descuidado y residualizado. La crisis económica y financiera mundial ha afectado muy negativamente a la economía española, creando un marco inestable para el empleo y el crecimiento. A ello se le añade un considerable conflicto social surgido por la falta de vivienda asequible, que se constata por el incremento de los desahucios y personas sin techo. Nuestra hipótesis plantea que el mercado de alquiler privado está funcionando como proveedor de vivienda social en España. Para contrastarla, se usan datos estadísticos procedentes de la ECV y la EU-SILC junto con otros publicados por el Banco de España, el CGPJ y otros organismos. Estos datos demuestran que los hogares con menores recursos son absorbidos por el sector privado de alquiler, a pesar de que esta alternativa empeora o no mejora sus problemas de accesibilidad al tener que asignar un alto porcentaje de sus ingresos a los servicios de vivienda. A la luz de los resultados del artículo, se proporcionaran recomendaciones de política de vivienda.

DESCRIPTORES: Alquiler privado. Vivienda social. Crisis. Vulnerabilidad.

1. Introducción

El concepto de vivienda social en Europa se asocia generalmente con vivienda en alquiler a precio por debajo del mercado, destinada por lo general a familias o individuos que no tienen ingresos suficientes para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, y con una amplia gama de propietarios, principalmente el sector público, cooperativas, u organizaciones sin fines de lucro (OXLEY, 2000; WHITEHEAD & SCANLON, 2007). Sin embargo,

en el sistema de vivienda español, la vivienda social ha sido tradicionalmente asociada por las políticas públicas de vivienda a la propiedad y no a los mercados de alquiler, ya sean públicos o privados (PAREJA-EASTAWAY & SAN MARTÍN, 2002). En España, la provisión social de vivienda se entiende como la posibilidad de subvencionar la vivienda propia, en virtud de un complejo conjunto de esquemas (PAREJA-EASTAWAY & SAN MARTÍN, 1999; ALLEN & *al.*, 2004; PAREJA-EASTAWAY & SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, 2009). Así, el objetivo de estas medidas

Recibido: 15.10.2015; Revisado: 01.12.2015.
Correo electrónico: mpareja@ub.edu; tsanchez@ugr.es

Las autoras agradecen los valiosos comentarios de los evaluadores anónimos.

no ha sido solamente facilitar el acceso a la vivienda a ciertos grupos sino también estimular la oferta del mercado. De este modo, una de las consecuencias directas de este mecanismo de provisión ha sido el abandono por parte de promotores e inquilinos del mercado de alquiler, resultando además completamente ineficaz para el relanzamiento del mismo la variedad de legislación sobre alquiler introducida.

La fuerte orientación hacia la propiedad de vivienda junto con la extrema escasez de vivienda social de alquiler se han traducido en el desarrollo de una nueva función para los mercados privados de alquiler que no corresponden a su naturaleza intrínseca, a saber, la provisión de vivienda social. Este papel se ha visto exacerbado con la crisis económica de 2008: aquellos hogares altamente vulnerables con un bajo nivel de renta, empleos inestables e incluso los afectados por el impago de hipotecas no pueden acceder al mercado de la vivienda a través de la propiedad. Dado el déficit de vivienda social asequible, estos hogares probablemente se derivarán al mercado privado de alquiler, también muy reducido y por tanto con precios de mercado elevados.

La tensión entre las fuerzas del mercado y la orientación de la política de vivienda pública es evidente. Este hecho ha ido gestándose desde mediados del siglo pasado, siendo el fruto evidente de un pasado histórico de políticas gubernamentales que han promocionado la propiedad de la vivienda en detrimento de inversiones suficientes para garantizar un parque adecuado y asequible de vivienda social de alquiler. Así, España ha estado sumida en una crisis de necesidades de vivienda durante décadas. El sistema de provisión de vivienda ha carecido de la capacidad para atender adecuadamente las necesidades de vivienda de la población más vulnerable y solo lo ha intentado a través de los mercados, provocando unas carencias crecientes que se han desbordado con la situación actual caracterizada por una crisis hipotecaria y social en torno a los desahucios y por un fuerte endeudamiento de los hogares. Los problemas que caracterizan el mercado de la vivienda español son una de las importantes consecuencias visibles de este dilema: un fuerte desequilibrio a favor de la vivienda propia, un sector privado de alquiler muy pequeño y de baja calidad, y una vivienda «social» casi inexistente, son los resultados evidentes de la dominación del poder de mercado en instituciones particulares y en las políticas públicas (PAREJA-EASTAWAY & SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, 2014).

La hipótesis de este artículo plantea la actuación de la vivienda en alquiler privado como vivienda social en España: ante la falta de vivienda social en alquiler, bien sea por problemas en la gestión, por las dificultades en la definición de los contratos, por su baja rentabilidad o por la falta de empresas profesionalizadas en el sector (BURÓN, 2008), el sector de alquiler privado acomoda a familias que no pueden acceder a un alquiler por debajo del precio de mercado. De este modo, la vulnerabilidad de estos hogares se ve incrementada ya que deben competir con otros inquilinos que buscan un determinado tipo de servicio de alojamiento que la propiedad de vivienda no puede proporcionar, por ejemplo, aquellos que tienen una tasa alta movilidad o que inician sus carreras de vivienda (PAREJA-EASTAWAY & *al.*, 2013). Así, la presión de este conjunto de demandas tiende a aumentar los precios en el mercado del alquiler.

El objetivo de este artículo es doble: por un lado, constatar la función de provisión de vivienda social que cumple el alquiler privado y, por otro, teniendo en cuenta el dramático impacto que ha tenido la crisis en aquellos hogares que viven en el mercado de alquiler, dada su alta vulnerabilidad y la inseguridad financiera, evidenciar las consecuencias que se derivan en este contexto.

El artículo ofrece en primer lugar, un marco teórico en el que se vincula la provisión de vivienda social y el papel tradicional del alquiler privado y su asociación con el alquiler social. A continuación se dibujan las características del mercado de alquiler en España en cuanto a su dimensión, su estructura y su relevancia. Se usan datos procedentes de la EU-SILC (Encuesta Europea de Renta y Condiciones de Vida) para varios años con el objeto de caracterizar las familias que viven en el sector del alquiler e identificar qué colectivos resultan sobrerepresentados en relación a la vivienda en propiedad, contrastando así la hipótesis de partida. Asimismo, se usan datos procedentes del Consejo General del Poder Judicial para evidenciar la evolución de los desahucios en el mercado de alquiler en este periodo. Finalmente, el artículo concluye con algunos elementos de reflexión en términos de intervención política.

2. Provisión de vivienda social y mercado de alquiler

Existe cuasi unanimidad por parte de expertos y académicos (KENDING, 1984; SCALON & *al.*, 2012; CROOK & KEMP, 2014, entre otros) sobre la necesidad de un mercado de alquiler priva-

do desarrollado, consistente y diverso, en los sistemas europeos de vivienda. En la literatura existente, la aproximación al mercado de alquiler y a la vivienda social, sus funciones, su provisión y su ocupación, entre otros, ha seguido diferentes criterios propiciándose un conjunto amplio de clasificaciones que se adaptan en mayor o menor medida al amplio abanico de situaciones existentes.

Siguiendo las categorías de OXLEY & *al.* (2011), las viviendas de alquiler se clasifican o bien en función de quienes las proporcionan (quién es el dueño), esto es, si es propiedad privada de individuos o empresas o si son organizaciones sin fines de lucro u organismos públicos, o bien, según se tengan en cuenta los criterios de asignación del precio y de cómo se lleva a cabo esta asignación, es decir, a través de las fuerzas del mercado, en función de vínculos con la familia o los empleadores, o de acuerdo a criterios sociales.

A la hora de definir y estimar el tamaño del sector de alquiler, tanto privado como social aparecen ciertas dificultades, dado que a veces no se estipulan claramente sus límites, dependiendo del criterio usado. En la FIG. 1 se muestran cuatro clasificaciones de viviendas que podrían incluirse en el mercado de alquiler en sus dos categorías, privado y social. La definición del sector privado de alquiler que se utiliza en la elaboración de estadísticas oficiales varía de país a país. A menudo es el stock residual después de considerar la propiedad y el alquiler social. En algunos países no se separa oficialmente como una categoría distinta (por ejemplo, Alemania y los EE.UU.). Por lo general, es una categoría amplia que reúne vivienda suministrada por propietarios particulares, empresas, e incluso la Iglesia y las fuerzas armadas. Normalmente, la defini-

ción se basa en la propiedad del arrendador y correspondería a las categorías 1 y 2 en la FIG. 1.

Sin embargo, en muchos países las viviendas de propiedad privada en alquiler se benefician de ventajas fiscales y préstamos blandos que se utilizan para fomentar la inversión en este sector. Mientras estas viviendas reciben estas concesiones, estarían sujetas a un alquiler limitado, relacionado con los ingresos del inquilino y limitado a un periodo de tiempo, mientras duren las ayudas. Se correspondería con la categoría 3 en la FIG. 1. En la mayoría de los países se consideran parte del sector privado de alquiler, ya que es de propiedad privada, pero también se puede considerar como parte del sector de alquiler social, pues el alquiler se asigna con criterios diferente a la ley de oferta y demanda. En países como Irlanda, EE.UU, Alemania y Francia es considerable la importancia de este tipo de viviendas (TAFFIN, 2008, OXLEY & *al.*, 2011). En el caso particular de Alemania, muchos propietarios han disfrutado subvenciones y ayudas fiscales y financieras durante décadas, y una vez han terminadas estas concesiones, los alquileres han pasado a estar sujetos a las fuerzas del mercado (KEMP & *al.*, 2010).

Por el contrario, cuando se trata de definir la vivienda social, se identifica como aquellas que son ofertadas por instituciones públicas u organizaciones sin ánimo de lucro, la categoría 4 en la FIG. 1, cuyas rentas se sitúan por debajo de los niveles de mercado, teniendo en cuenta las características de los hogares. Aun así, incluso en esta clasificación, algunos países, entre ellos Inglaterra, organizaciones sin fines de lucro, como las *Housing Associations*, también pueden suministrar viviendas con alquileres a precios de mercado.

FIG. 1/ Clasificación de la vivienda en alquiler según el tipo de propietario.

Propiedad	Fijación del precio	Categoría
Propiedad privada por individuos o compañías	Asignado por las fuerzas de mercado. Alquiler de mercado.	1
	No asignado por las fuerzas del mercado. Ceditas por empleados o relaciones familiares.	2
	No asignado por las fuerzas del mercado. Criterios de asignación social vinculados a la concesión de ayudas fiscales o préstamos subvencionados. Alquiler limitado. Ingresos limitados de los ocupantes.	3
Organizaciones sin ánimo de lucro y entidades públicas	No asignado por las fuerzas del mercado.	4

Fuente: Oxley & *et al.*, 2011.

Estos puntos de definición son cruciales para el debate sobre el papel del sector privado de alquiler y su potencial para el logro de objetivos sociales, como los que están unidos a la vivienda social. Si definimos la vivienda social como vivienda que se asigna según necesidades sociales en lugar de las fuerzas del mercado (OXLEY, 2000), entonces la vivienda que es propiedad privada, pero asignada socialmente, puede considerarse como una forma de la vivienda social. Esta es la esencia de la categoría 3 que aparece en la FIG 1.

Como antecedente de este tipo de interrelación entre alquiler privado y vivienda social aparecen las 'agencias de alquiler social', que nacieron en los años 80s en Bélgica a consecuencia de la escasez de viviendas sociales. Son organizaciones de base fundadas principalmente por instituciones de trabajo social que trataban de socializar el mercado de alquiler privado (DE DECKER, 2002). Actualmente, estas agencias sociales de alquiler están institucionalizadas y cubren una gran parte del país. En países como Reino Unido e Irlanda, algunas autoridades locales han establecido agencias de arrendamientos sociales que les permite actuar como agente de gestión para los propietarios del sector privado (LALOR, 2014). Estas agencias de alquiler social alquilan propiedades del sector privado y subarriendan a las familias marginadas, proporcionando seguridad a los propietarios y permite a las autoridades locales asegurarse de que el inquilino esté adecuadamente alojado, mientras espera la asignación de un alquiler social. Esta opción de las agencias de alquiler social también se plantea en los países post-socialistas, en los que después de décadas de privatización, el parque de vivienda social es bajo para los estándares europeos, mientras que la necesidad de vivienda asequible es considerable (HEDEGUS & *al.*, 2014). En países como España, estas agencias no se han establecido como tal. Sin embargo, se han realizado esfuerzos similares para movilizar y conectar los propietarios del parque de viviendas vacantes y los que están en necesidad de alojamiento.

Las consecuencias de utilizar las viviendas privadas en alquiler como forma de vivienda social son muy controvertidas: a pesar de los incentivos proporcionados por las autoridades públicas, los propietarios privados sufren de un alto grado de inseguridad motivados fundamentalmente por los atrasos de sus inquilinos; podrían preferir incluso mantener su propiedad vacía en lugar de en el mercado. Sin embargo, en algunos casos, los propietarios reciben estímulos para alquilar sus viviendas: obtie-

nen ayudas o incentivos que dependen de la utilidad social del alquiler (por ejemplo, si se alquila la vivienda privada a jóvenes, familias monoparentales, personas sin hogar, discapacitados o familias numerosas con niños pequeños, entre otros). En otros casos, los inquilinos en condiciones particulares también pueden recibir subsidios. Ante esta situación, algunos países entienden que dejar las viviendas sin alquilar por parte de sus propietarios es una influencia muy negativa que incumple los objetivos sociales de sus políticas de vivienda, por lo que implantan medidas para movilizar las viviendas vacías (Francia, Bélgica, Dinamarca o Inglaterra). Otros, sin embargo, como sería el caso de España y otros países del mediterráneo (Grecia, Italia, Malta) desarrollan sus políticas de vivienda social sin intervenir de forma firme ante las altísimas tasas de viviendas vacías (ESCAJEDO & *al.*, 2011).

Por otro lado, la vivienda de alquiler cumple con un conjunto de funciones, a saber:

- Permitir un comienzo temprano en la «housing career» de los jóvenes; una dotación considerable de vivienda en alquiler permitiría la temprana emancipación de los jóvenes sin excesivos costes (MULDER & WAGNER, 2001).
- Posibilitar nuevas formas de residencia ante los cambios en la concepción misma de la familia que están dando lugar a nuevos tipos de hogares, antes minoritarios (CLARK & DIELEMAN, 1996).
- Proveer de vivienda a los recién llegados (PAREJA-EASTAWAY, 2009).
- Dotar de alternativas residenciales a la propiedad para hogares de bajos ingresos.
- Permitir una mayor flexibilidad y movilidad en el mercado laboral: Una amplia gama de viviendas de alquiler facilitaría en gran medida la movilidad laboral, lo que redundaría en beneficio de la búsqueda de empleo y oportunidades donde quiera que este se encuentre (VAN EWIK & VAN LEUVENSTEIJN, 2009).
- Otorgar mayor estabilidad los precios de la vivienda. La falta de un mercado de alquiler exacerba las oscilaciones de los precios de vivienda, e impide la existencia de una reserva de viviendas para uso doméstico, dejando a la vivienda expuesta a las fuerzas del mercado especulativo, al tratarla como si fuera una mera inversión (KOFNER, 2014; VOIGTLÄNDER, 2009 y 2014; FMI, 2009).

Dependiendo de la composición de la oferta del mercado de alquiler privado, promotores con fines de lucro compiten con proveedores sin fines de lucro para la recepción de subven-

ciones para proporcionar nuevas viviendas sociales. Este escenario no es nuevo, de hecho, también es un fenómeno estudiado en otros países: por ejemplo, OXLEY & *al.* (2011) realizan un estudio sobre cuatro países, EE.UU, Alemania, Francia e Inglaterra, teniendo en cuenta las iniciativas políticas utilizadas en dichos países, en las cuales, dentro del sector de alquiler privado se destinan viviendas con rentas inferiores a las del mercado para hacer frente a necesidades sociales. En este sentido, desde las autoridades públicas se alienta a las organizaciones del sector privado para invertir, y en algunos casos específicamente para construir, viviendas en alquiler, acogiendo a medidas incentivadoras o subvenciones condicionadas. Esto significa que apoyan la construcción o adquisición de bienes inmuebles destinados a alquiler y existen condiciones asociadas que limitan tanto las rentas que pueden cobrar los propietarios y los ingresos de los hogares que pueden ocupar estas viviendas. Este tipo de subsidios condicionales también se utilizan para promover la mejora de la calidad del parque de alquiler privado. El incentivo puede tomar la forma de una subvención, deducción de impuestos, un préstamo blando o una combinación de éstos. Todo ello, teniendo en cuenta que la realidad de partida de estos países es muy diferente, pues el peso de sus mercados de alquiler es mucho mayor que en el caso español.

En términos generales, los alquileres de las viviendas sociales del sector privado son más altos que los de las viviendas sociales de alquiler (proporcionadas por el sector público u organismos sin fines de lucro o de lucro limitado), pero inferiores a los de las viviendas de alquiler libre. Como resultado, el alquiler privado subvencionado puede ser visto como un sector intermedio que sirve de puente entre el sector social de alquiler barato y el sector del alquiler privado no subvencionado caro. Las viviendas de alquiler privado subvencionadas se encuentran en su mayoría en áreas con un mercado de vivienda de alta densidad, en el que la necesidad de un sector intermedio es más alta.

En síntesis, la vinculación del mercado de alquiler con la provisión de vivienda social existe y es más o menos estrecha dependiendo de los países. Del mismo modo, la gravedad de las consecuencias ante la competencia de usos en el sector del alquiler privado dependerá en buena medida de la magnitud del sector de vivienda social existente en cada país. A las funciones habituales del alquiler privado se debe pues añadir, la provisión de vivienda asequible para determinados colectivos.

3. El sector privado de alquiler en España: dimensión y características

Desde los años 90, la necesidad de potenciar el mercado de alquiler a través de la intervención de las autoridades públicas o alternatively, reforzar las ayudas a la propiedad ha sido la principal disyuntiva de la política de vivienda. La llamada «cultura de la propiedad» no es más que el resultado de una elección racional de los españoles, que durante décadas, y sobre todo gracias al estímulo público para favorecer la adquisición de vivienda, convirtió al régimen de propiedad en el protagonista absoluto del sistema de vivienda en España. Llegó a ser tanto o más asequible que el alquiler, quedando éste último relegado a un papel muy residual (PAREJA-EASTAWAY & SAN MARTÍN, 2002; LEAL, 1992, 2010; GARCÍA MONTALVO, 2007). Actualmente, el nuevo Plan de Vivienda 2013-2016, la reforma de la Ley 4/2013 de Arrendamientos Urbanos, y otras medidas complementarias apuestan por un cambio de paradigma en la provisión de vivienda en España, profundizando en las ayudas al sector del alquiler y la rehabilitación.

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2011, el porcentaje de vivienda en propiedad ha pasado a representar un 78,9 %, frente al 82,2 % en el censo de 2001, mientras que las viviendas en alquiler a precio de mercado, por el contrario aumentaron su porcentaje de un 11,4 al 13,5 % en esta década. Los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), proporcionan una imagen algo más detallada, con algunas desviaciones en los porcentajes: en 2013, las viviendas de alquiler a precio de mercado representaban el 12,9% de las viviendas y las viviendas alquiladas a precios inferiores al mercado, las consideradas viviendas sociales fueron del 2,5% (ver FIG. 2).

A pesar de las diferencias en las cifras totales, se observa que la crisis financiera y económica que comenzó en 2007 ha representado un punto de inflexión, a partir del cual se produce un aumento positivo en la evolución del mercado de alquiler privado en España, mientras que por el contrario, esta tendencia se ve acompañada de un descenso continuado en las viviendas de alquiler social. La implicación de estas tendencias señala al mercado de alquiler privado como compensador de la tendencia a la baja en la vivienda pública de alquiler.

Si tomamos la clasificación del mercado de alquiler atendiendo a la titularidad, la composición de la oferta de alquiler está muy at-

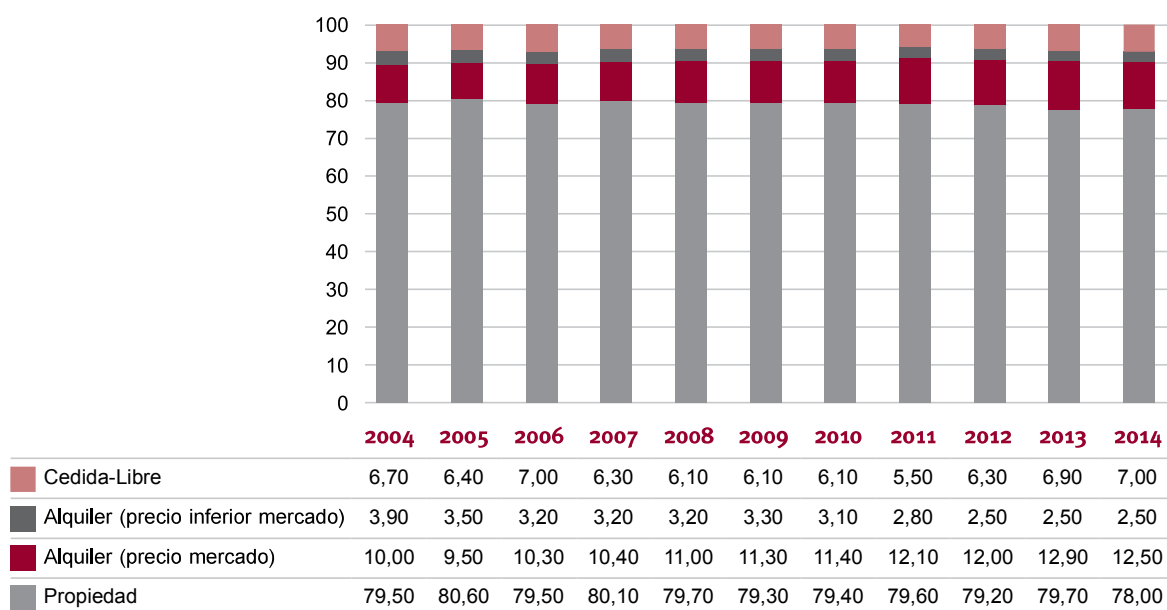


FIG. 2/ Régimen de Tenencia en España, 2004-2014

Fuente: INE. ECV, 2004-2014.

mizado en España: en 2013, según datos de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) se confirma que en más del 74% de los casos, los inquilinos habían alquilado sus viviendas a pequeños propietarios, el 14,7% a instituciones públicas, el 1,1% correspondieron a instituciones sin fines de lucro, y el 10,7% a sociedades privadas y otras instituciones, (INE, ECV, 2013).

Históricamente, las sucesivas legislaciones del mercado del alquiler no han favorecido la seguridad jurídica del propietario de la vivienda en alquiler, estimulando la posición adversa al riesgo de muchos de ellos, prefiriendo dejar vacante la vivienda que no alquilarla (PAREJA EASTAWAY & SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, 2014).

Además de las dificultades asociadas con el desalojo de los inquilinos morosos, hay que tener en cuenta también la rentabilidad del sector del alquiler para explicar la reducida participación de este tipo de tenencia en el mercado por parte de los inversores. Como inversión a largo plazo, el alquiler compite con otras alternativas de renta fija como puede ser la deuda pública (opción menos arriesgada) y sobre todo con las plusvalías obtenidas por la venta de vivienda en épocas de expansión inmobiliaria. Como se observa en la FIG. 3, las rentas de alquiler recibidas son considerablemente inferiores a la revalorización de la vivienda en el periodo 1998-2007. Solo cuando se desacelera el mercado inmobiliario, el sector del alquiler

empieza a ser atractivo. Hasta hace muy poco, no había suficientes incentivos para invertir o participar en el sector del alquiler, pues su rentabilidad representa escasamente un 5%, muy poco atractivo frente a las otras alternativas.

En síntesis, la oferta de alquiler en España está constituida por pequeños arrendadores, los cuales se sienten vulnerables ante las dificultades de recuperar la vivienda en el caso, por ejemplo, de que los inquilinos no cumplan con los pagos. Una de las respuestas a dicha situación es la preferencia por dejar la vivienda vacante. La actuación pública ha actuado tanto por el frente del estímulo al propietario a que ponga su vivienda en el mercado como por la vía punitiva por vivienda vacía. En cualquier caso, la baja rentabilidad del sector no ha propiciado grandes inversiones de los promotores inmobiliarios dejando este segmento del mercado altamente diezmado.

Tal y como se ha mencionado anteriormente, la presencia del mercado de alquiler desempeña una serie de funciones que no llegan a cumplirse plenamente en España (PAREJA-EASTAWAY & SÁNCHEZ-MARTÍNEZ, 2011; MÓDENES & *al.*, 2013). La emancipación de los jóvenes españoles y la consiguiente formación de su primera vivienda se retrasa debido a la escasez de viviendas en alquiler a precios razonables (JURADO, 2004; PAREJA-EASTAWAY, 2007). Muchos jóvenes retrasan la salida del hogar paterno hasta que pueden ir directamente a la compra

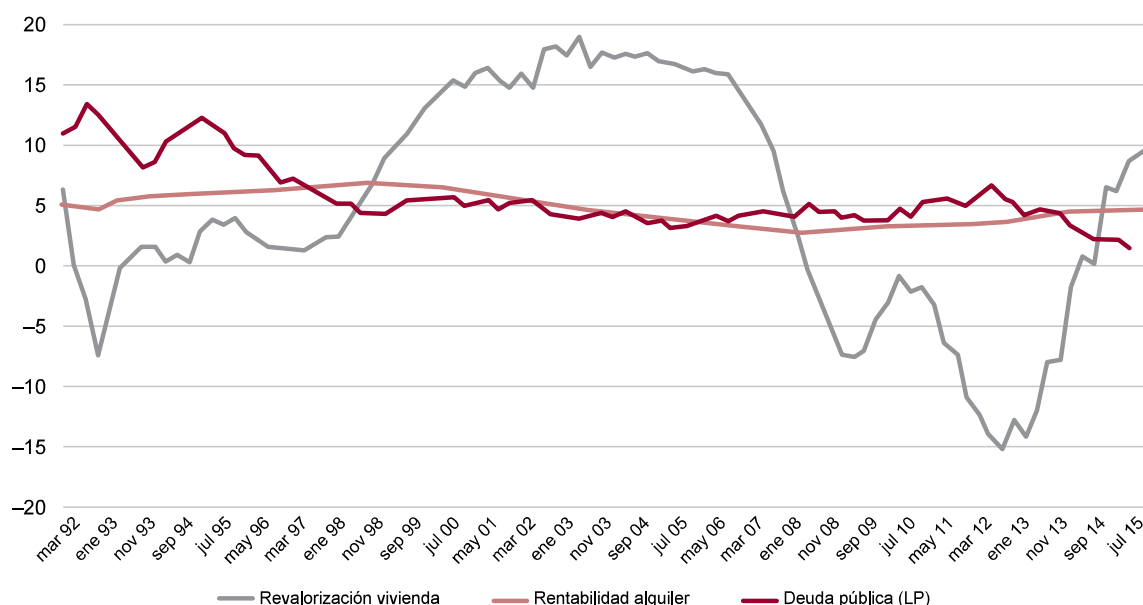


FIG. 3/ Rentabilidad alquiler (renta bruta), deuda pública y revalorización de la vivienda

Fuente: BANCO DE ESPAÑA, varios años.

de vivienda, evitando así un primer contacto a través del sector del alquiler. Este fenómeno, el retraso en la emancipación y el mayor porcentaje de los jóvenes que viven en propiedad, es un elemento diferencial en el comportamiento de los hogares jóvenes en el sur de Europa, en comparación con la media europea (MÓDENES & *al.*, 2013. ALLEN & *al.*, 2004).

El aumento de las separaciones y divorcios ha llevado al desarrollo de los hogares monoparentales, un nuevo segmento de la demanda que a menudo conduce a una necesidad de vivienda adicional, más asequible y de carácter temporal, debido a la incertidumbre sobre el proyecto futuro de hogar. Incluso muchas parejas separadas siguen conviviendo dentro del mismo techo, por la escasez de alquiler y el enorme costo que supone la transformación de la actual residencia en dos (LEAL, 2010). El número de hogares unipersonales casi se ha duplicado en 20 años (del 13,3% en 1991 al 23,2% en 2011 según los Censos de Población y Vivienda de estos años) en detrimento de los hogares de mayor tamaño.

El fenómeno de la inmigración ha sido muy significativo en las últimas tres décadas en España, desarrollando una demanda de vivienda que va dirigida principalmente al alquiler. Al mismo tiempo, el elevado tamaño medio de estos hogares detecta una demanda latente, pues pone de manifiesto la existencia de más de una familia de inmigrantes conviviendo en

una sola vivienda (PAREJA-EASTAWAY, 2009). El tema de hacinamiento es bastante común, sobre todo en las grandes aglomeraciones urbanas con una evidente escasez de viviendas a precios razonables.

Un amplio mercado de vivienda de alquiler privado sin duda facilitaría el acceso a la vivienda a los hogares con menores recursos en España, que no están en condiciones de comprar una casa. Sin embargo, este problema no debería ser abordado por el sector privado, sino por la vivienda social. El mercado de trabajo español, caracterizado por el alto desempleo, es cada vez más precario y con salarios bajos e inestables después de las últimas reformas del mercado laboral iniciadas (DOLADO, 2012). En estas circunstancias aumenta la demanda en el mercado privado de alquiler, que al ser escaso, también es caro y poco accesible. En ese sentido, las políticas más generales adoptadas por los países vecinos, han favorecido el desarrollo de vivienda social dirigida a este segmento de la población que de otro modo no puede tener acceso, liberando el mercado de alquiler privado para otro perfil de población.

En cuanto a la movilidad que propicia el alquiler, según los datos de ECV para el año 2012, el 97,6% de los hogares españoles no esperaba realizar ningún cambio de vivienda en el futuro, lo cual puede ser un indicio de la rigidez que provoca una estructura de la propiedad tan alta.

El análisis del perfil medio de las personas que viven en los diferentes regímenes de tenencia ofrece claros indicios del uso del mercado de alquiler privado como medio de provisión de vivienda 'social', tal y como se enuncia en la hipótesis de este trabajo (FIG. 4). Por edades, la población joven se concentra en mayor porcentaje en el mercado de alquiler privado, ya que la cifra del 39,9% está muy por encima de la media (12%). También hay un mayor porcentaje sobre la media de los hogares encabezados por mujeres que en la propiedad. Los hogares en paro están sobrerrepresentados en el sector del alquiler de mercado (25,6%) y, en cuanto a los ingresos, el mercado de vivienda de alquiler privado acomoda a los segmentos de ingresos más bajos que otros tipos de tenencia (15,9%). Asimismo, los hogares monoparentales muestran mayor participación en el

mercado de alquiler junto con los inmigrantes procedentes de países no europeos.

Resumiendo, el mercado privado de alquiler en España muestra una sobrerrepresentación de los hogares considerados más vulnerables (bajos ingresos, hogares monoparentales, encabezados por mujeres, jóvenes e inmigrantes). La principal causa reside, tal y como se ha apuntado anteriormente, en la falta de alternativas por el lado de la oferta, ya que el sector del alquiler social tan solo representa un 2,5% del total del stock de vivienda. A esta situación de abandono por parte del sector público de la provisión de vivienda asequible a los hogares de menor nivel de renta, se le une también una cierta privatización inducida por los propios gestores públicos, ya que como se verá en el siguiente apartado, se utiliza al

FIG. 4/ Perfil de los Hogares por tenencia. 2012

	Propiedad	Alquiler privado	Alquiler Social (Precio inferior mercado)
Media Total	79,2	12,0	2,5
Por edad			
16-29 años	42,5	39,9	4,1
30- 44 años	71,1	19,0	1,8
45-64 años	82,7	9,3	2,7
65 años o más	90,1	2,8	2,9
Por género			
Hombre	80,2	11,7	2,1
Mujer	77,8	12,5	3,2
Por estatus laboral			
Empleado	82,0	10,0	2,5
Desempleado	70,6	25,6	3,7
Inactivo	88,7	4,1	2,9
Por nivel de renta			
Primer cuartil	71,0	15,9	3,8
Segundo cuartil	77,8	12,3	2,5
Tercer cuartil	82,3	10,7	2,5
Cuarto cuartil	88,4	7,4	0,9
Por tamaño de hogar			
Hogares de una persona	75,4	12,3	3,4
2 adultos sin niños dependientes	82,3	10,0	2,3
Otros hogares sin niños dependientes	84,7	8,4	3,2
1 adulto con 1 ó más niños dependientes	68,3	19,0	2,0
2 adultos con 1 ó más niños dependientes	79,0	13,6	1,3
Otros hogares con niños dependientes	73,1	18,0	3,9
Por nacionalidad			
Español	84,2	6,8	2,6
Extranjero (Unión Europea)	47,4	46,3	2,0
Extranjero (resto del mundo)	25,1	67,7	2,5

Fuente: INE. ECV2012.

sector de alquiler privado como si éste debiera cumplir ciertos roles atribuidos a la vivienda social. Ello además redundaría en un incremento de la cantidad de atrasos y desalojos en el sector, lo que reduce los incentivos para que los promotores privados o propietarios inviertan en el mismo.

4. Las políticas públicas de vivienda y el estímulo del alquiler privado como forma de provisión vivienda social en España

La vivienda social en España se ha asociado durante mucho tiempo a la vivienda subvencionada en propiedad, la denominada VPO

donde ambos lados, oferta y demanda reciben subsidios. En este contexto, en 2008, se introdujo la fórmula de VPO de alquiler, pero con la opción de compra incluida para los inquilinos que viven allí desde más de 10 años. No obstante, aunque en nuestro país no existe mucha tradición en este campo, se pueden identificar algunas interrelaciones entre ambos mercados de alquiler, contempladas tanto desde el punto de vista de incentivos a la oferta como de ayudas a la demanda, desde la propia administración, para que desde el sector privado de alquiler se aloje a población vulnerable. Algunas están actualmente en vigor y algunas otras han desaparecido (Ver FIG. 5):

Entre los incentivos por el lado de la oferta que aparecen en la FIG. 9, se encuentra la creación de un *Fondo de Vivienda Social*¹, constituido

FIG. 5/ Medidas que estimulan al sector de alquiler privado como una forma de vivienda social

Incentivos a la oferta	Programa	Vigencia
Préstamos blandos a arrendadores privados para rehabilitar	Plan Estatal de Vivienda 2013-2016	En vigor
Facilitar la conversión de viviendas vacías sin vender en manos de promotores privados en viviendas sociales, con especial interés en el sector de alquiler	Plan Nacional de Vivienda 2009-2012	No está vigente
<i>Incentivos fiscales para los propietarios de alquiler privados individuales.</i> El arrendador puede aplicarse una reducción del 100% de estos rendimientos en el IRPF si los arrendatarios tienen entre 18-30 años y un determinado nivel de ingresos.	IRPF	No está vigente
Creación de un Fondo de Vivienda Social	Real Decreto-ley 27/2012 Ley 1/2013, de 14 de mayo	En vigor
Programa «Bizigune»	Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, Boletín Oficial del País Vasco	En vigor
Subsidios e incentivos a la demanda	Programa	Vigencia
Ayudas para facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos, de hasta el 40% del alquiler anual con ciertos requisitos de límite renta.	Plan Estatal de Vivienda 2013-2016	En vigor
Incentivos fiscales	IRPF	No está vigente
Subsidios para la emancipación	Ministerio de Fomento	No está vigente

Fuente: Elaboración propia a partir de las distintas normativas.

¹ Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios.

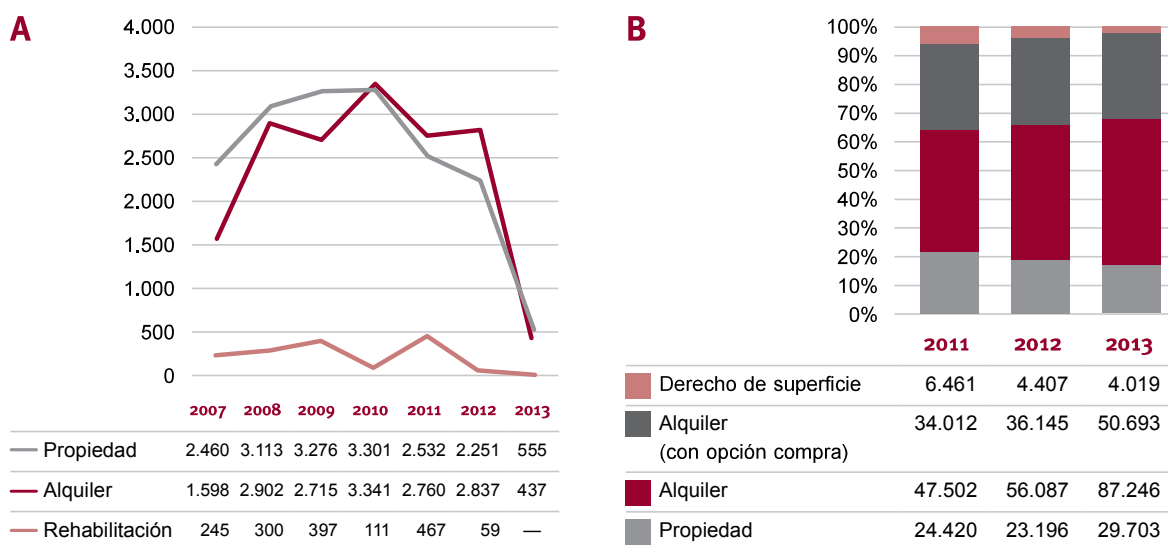


FIG. 6/ (A) Oferta Viviendas protegidas terminadas (*) y (B) demanda de viviendas protegidas (VPO), Cataluña, 2011-2013

(*) Incluye stock por año desde 2009.

FUENTE: AGÈNCIA CATALANA DE L'HABITATGE y elaboración propia.

por algo menos de 6.000 propiedades que han de aportar las entidades financieras voluntariamente para ofrecer a las familias desalojadas lugares donde vivir con alquileres asequibles. Con esta medida se pretende alentar los bancos que permitan a determinadas familias muy vulnerables, a permanecer en sus casas cuando se produce el embargo por el banco, pagando un alquiler proporcional a su renta durante un período de tiempo razonable. Se trata de otro ejemplo en el que desde los poderes públicos se insta al sector privado, en este caso, a entidades bancarias, para que alquilen con criterios sociales, dada la situación crítica que se está produciendo en el mercado de la vivienda ante la falta de vivienda social. Los criterios iniciales para beneficiarse de estas medidas eran muy restrictivos, por lo que ha habido muchas críticas al respecto. Aunque los criterios de acceso se han ampliado², sigue siendo una medida de carácter coyuntural, que depende de la «voluntad de las entidades financieras» para adherirse.

Como ejemplo de iniciativas por parte de las CCAA, la captación de vivienda vacía de titularidad privada, destinado a satisfacer la demanda de arrendamiento a hogares inscritos en Registro de Solicitantes de Vivienda se plantea en el programa Bizigune del País Vasco. A través de este programa, los propietarios

de viviendas ceden un mínimo de 6 años a la sociedad pública Alokabide sus inmuebles, a cambio de una renta mensual garantizada.

Por el lado de los incentivos a la demanda de alquiler, estaba la *Renta básica de emancipación*. Consistía en una subvención de 210 euros mensuales para el pago del alquiler de su vivienda habitual durante un máximo de cuatro años, para facilitar el acceso de los jóvenes con niveles bajos de renta, facilitando su salida del nido paterno. Esta prestación comenzó en 2008 y ya no está en vigor. Algunas Comunidades Autónomas ofrecen ayudas parecidas.

En resumen, la falta de vivienda social en España es de suma importancia cuando se trata de proporcionar viviendas asequibles a hogares vulnerables. Estos hogares, que no encuentran viviendas bajo la etiqueta de «social», se ven obligados a entrar en el sector de alquiler privado. Un ejemplo de la dramática falta de correspondencia entre la oferta y la demanda de VPO en Cataluña puede verse en el FIG. 6. Se comprueba que el mercado de alquiler muestra una mayor disparidad entre la oferta existente y la demanda potencial.

Los registros de demandantes de vivienda protegida son esenciales para identificar las circunstancias y capacidad económica de las familias necesitadas de vivienda protegida. Como podemos ver (FIG. 6B), la mayoría de las solicitudes son para la vivienda alquilada.

² Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

En 2013, alrededor del 80% de los hogares registrados demandaban viviendas de alquiler, en su mayoría alquiler «puro» (53%) en comparación con el alquiler con opción de compra (26,6%). Esta situación puede extrapolarse al resto de España. Por el lado de la oferta puede observarse que desde 2010 el volumen de viviendas protegidas terminadas ha caído en picado (FIG. 6A). ¿Dónde encuentran su alojamiento estos hogares? En el caso de los jóvenes, retrasando el inicio de su emancipación, pero para el resto, el mercado privado de alquiler es la única alternativa viable.

5. El alquiler privado como vivienda social en España: consecuencias después de la crisis

La crisis ha dejado sin empleo a un gran número de adquirentes de vivienda, creando una situación muy inestable y una espiral descendente ante la imposibilidad de hacer frente a sus hipotecas. Algunos hogares no terminan viviendo en las calles o en refugios gracias al denominado 'colchón Mediterráneo' (ALLEN *et al.*, 2004): fuertes lazos sociales y familiares que se activan para proporcionar un refugio

temporal o incluso permanente. El problema de los desahucios está dando lugar a una nueva tipología de viviendas, las denominadas «viviendas inseguras», según la *European Typology of Homelessness and Housing Exclusion* (ETHOS) (AMORE & *al.*, 2011), situaciones habitacionales que implican que las familias se ven obligadas a vivir con familiares o amigos, subarrendar habitaciones en pisos o vivir en edificios vacíos como ocupas.

En el mejor de los casos las familias desahuciadas de la vivienda en propiedad terminan en un alquiler privado, ante la escasez de viviendas sociales. Estos hogares se enfrentan de nuevo con costes elevados, ya que hay pocas viviendas privadas en alquiler, su renta de alquiler es alta y supone una excesiva carga sobre el presupuesto familiar. Un indicador sobre el funcionamiento del mercado de vivienda es la tasa de sobrecoste de la vivienda, que mide el número de hogares para los que el porcentaje de gasto en servicio de vivienda supone más del 40 % de su renta disponible.

Como se muestra en la FIG. 7, los hogares españoles que viven en alquiler a precio de mercado presentan una situación de sobrecoste por encima de la media europea (tomando la UE27 y EU18 como puntos de referencia).

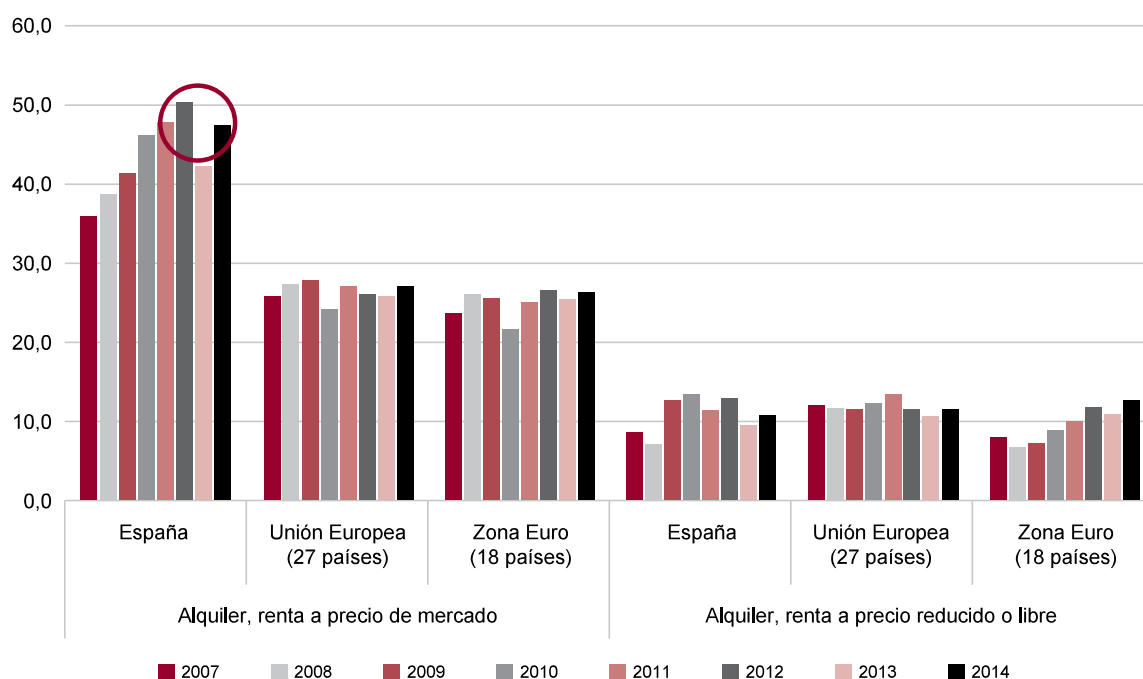


FIG. 7/ Hogares con sobrecarga financiera por motivo vivienda (más del 40 % de la renta disponible)

(*) La categoría: «inquilino, alquiler a precio reducido o gratis» incluye vivienda gratuita. Este hecho provoca una clara subestimación.

FUENTE: EU-SILC, 2004-2013.

Los aspectos que pueden contribuir a que este porcentaje sea superior en nuestro país son, por un lado, alquileres elevados, y por otro, niveles de ingresos familiares bajos. Además, la cantidad de familias con gastos de vivienda que consumen más del 40 % de su renta disponible ha aumentado en el período analizado (2007-2014), pasando de un 35% en 2007 a un 50,4% en 2012. El punto de inflexión en 2013 podría estar relacionado con una ligera bajada de los alquileres en este año, aunque en 2014 aumentan de nuevo. Como cabría esperar, los hogares situados en viviendas sociales están mejor que los que viven en el sector privado tanto en España, como la UE18 y UE27.

Alrededor del 45% de los hogares en alquiler privado en España se encuentran en riesgo de pobreza o exclusión social, mostrando una tendencia al alza importante (del 36% en 2007 a 50% en 2014) después de la crisis financiera y económica (véase FIG. 8A), un porcentaje muy superior a la media de los países europeos. Además, en comparación con otros países europeos (Irlanda, Alemania, Francia, Reino Unido y Holanda) con diferentes sistemas de tenencia, España muestra la peor situación con respecto a la cantidad de hogares en riesgo de pobreza (ver FIG. 8B). Cabe destacar el caso de Alema-

nia, el país europeo con mayor porcentaje de viviendas de alquiler privado y que presenta porcentaje más bajo de hogares alemanes que viven en riesgo de pobreza o exclusión social.

Si tenemos en cuenta los atrasos en el pago de hipoteca o alquiler, los hogares que viven en este último, tanto privado como social, presentan un porcentaje más alto de atrasos que los que viven en propiedad (ver FIG. 9).

Respecto a la cantidad de desahucios en el sector del alquiler, es muy difícil identificar el número de hogares que se han desplazado de sus viviendas a escala nacional. Hasta 2012, las estadísticas oficiales no distinguían entre los tipos de tenencia en el cálculo de los desahucios. En general, los desahucios en el sector de alquiler son más altos que en otros tipos de tenencias. Teniendo en cuenta los datos disponibles, en la FIG. 10 se muestra la evolución de los lanzamientos en España y, en especial, en el sector del alquiler de los años 2012, 2013 2014 y 2015. Hasta hace pocos años, los desahucios en el sector de alquiler cubrían más de la mitad del total de lanzamientos en España. En 2012 suponían cerca del 80 %, sin embargo, en estos momentos, los desahucios por impagos de hipotecas los han superado.

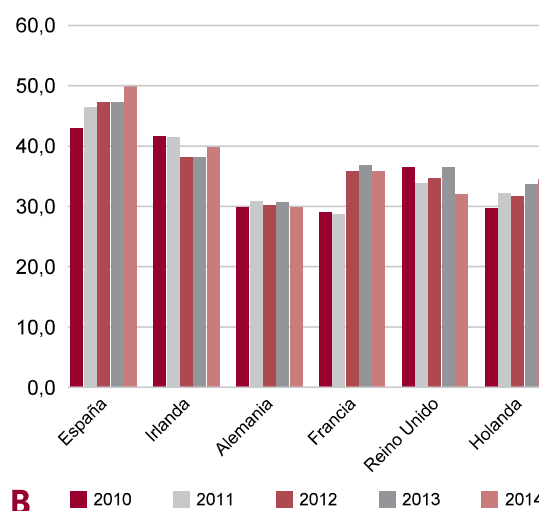
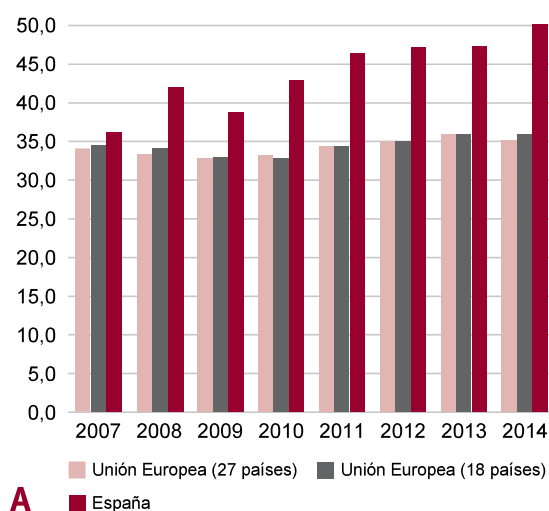


FIG. 8/ Población en riesgo de pobreza o exclusión social en el sector de alquiler privado. Análisis por países

Fuente: EU-SILC, 2004-2013.

FIG. 9/ Atrasos en pagos de vivienda por tenencia

	Si, una vez	Si, dos o más veces	No
Propiedad	1,8	7,1	91,1
Alquiler a precio de mercado	2,4	9,5	88,1
Alquiler bajo precio de mercado	2,9	10	87,1

Fuente: INE. ECV 2012.

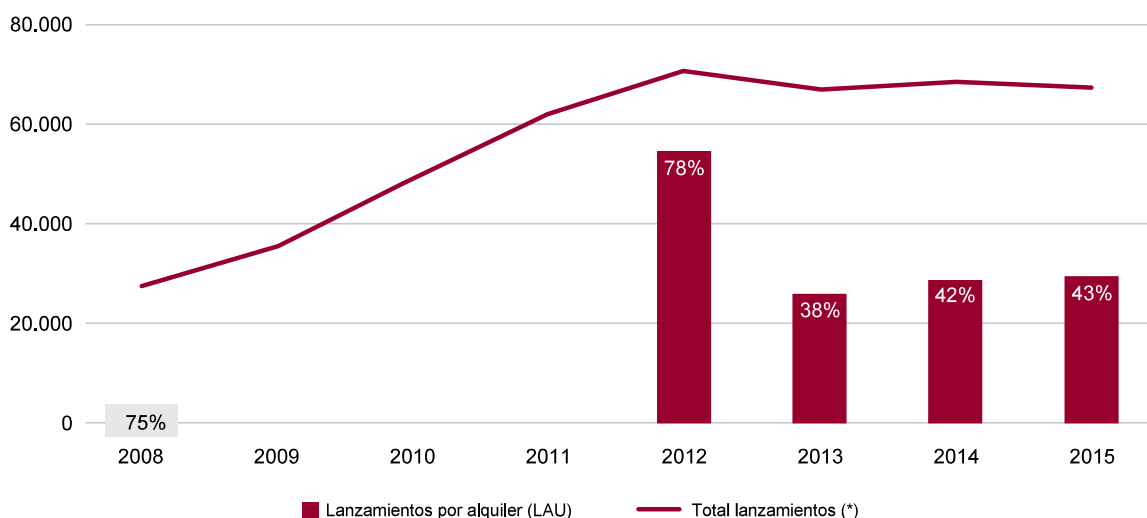


FIG. 10/ Desahucios en España: total y sector de alquiler

(*) Incluye: ejecuciones hipotecarias, desahucios por alquiler y otros.

FUENTE: CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL.

Mientras tanto, los propietarios de vivienda para alquilar en España, ante semejante riesgo de impago, han reforzado su posición conservadora priorizando en muchos casos, dejar la vivienda vacante antes de asumir el riesgo de inquilinos morosos. No obstante, algunas Comunidades Autónomas han adoptado medidas fiscales después de la crisis que penalizan el tener la vivienda vacía, con la imposición de impuestos específicos sobre las viviendas vacías o vacantes, recargos en el IBI, o mayores impuestos en el IRPF. Existen además, medidas coercitivas contra los propietarios de estas viviendas vacías. En esta línea se sitúa la Ley Catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda y el Decreto Ley 6/2013 de Andalucía de medidas para asegurar la función social de la vivienda. En todos estos casos, a la hora de imponer estas medidas, se produce una complicación importante que radica en la propia definición legal de una vivienda desocupada y en la imposibilidad en muchos casos de cuantificarlas.

De manera similar, ante las graves consecuencias sociales generadas por los desalojos, la Defensora del Pueblo presentó un informe al Parlamento español a principios del año 2013. El objetivo de este informe era llamar la atención sobre la existencia de viviendas de protección oficial vacantes y proporcionar recomendaciones al gobierno para poner fin a la falta

de correspondencia entre las necesidades de vivienda y el número de viviendas de protección oficial vacías (DEFENSOR DEL PUEBLO, 2013).

A todo lo expuesto anteriormente se unen algunos problemas añadidos después de la crisis: las restricciones presupuestarias a las que los gobiernos nacionales, regionales y locales se ven obligados, reduciendo gastos y aplicando nuevas fórmulas para obtener ingresos. Siguiendo este razonamiento, algunas autoridades venden (parcial o completamente) su escaso stock de viviendas sociales a fondos de inversión privados. Por ejemplo, en 2013, la Comunidad de Madrid vendió cerca de 5.000 viviendas de alquiler social a fondos privados de inversión, incluyendo Goldman Sachs y Blackstone³. Los residentes, en su mayoría familias de bajos ingresos y desempleados pueden ver peligrar su situación cuando renueven sus arrendamientos, ya que los alquileres pasarán a estar sujetos a las fuerzas del mercado.

6. Conclusiones

El sistema de vivienda en España ha sufrido una serie de importantes desequilibrios a lo largo de su historia que se han exacerbado desde la crisis de 2007. La provisión pública de vivienda para los grupos vulnerables ha funcionado a través de la propiedad, abando-

³ En agosto de 2013, Goldman Sachs-Sura compró 3.000 pisos pertenecientes al Plan de Juventud diseñados por IVIMA, la Agencia de la Vivienda de Madrid, pagando 201 millones de euros. Un mes antes, el fondo Blackstone Real

Estate Magic adquirió 1.860 viviendas pertenecientes a la Empresa de Vivienda y Suelo de Madrid (EMVS) por 128,5 millones de euros.

nando la idea de crear un stock de vivienda social digna y asequible para aquellos que lo necesitan.

La hipótesis planteada al inicio de esta investigación aparece contrastada con el uso de los datos: el mercado de alquiler privado en España está actualmente ejerciendo en parte, una función de alquiler social. De hecho, el sector privado de alquiler en España se ve afectado negativamente por el cumplimiento de esa función de vivienda social que se le asigna de forma tangencial: por ejemplo, por los usos competitivos de las viviendas en alquiler o la falta de incentivos para muchos arrendatarios a poner en el mercado sus viviendas dada la alta probabilidad de impagos.

En este trabajo se ha hecho hincapié en el papel que los mercados de alquiler privados están jugando en las últimas décadas en España, un papel que se ha fortalecido desde la crisis. En muchos casos, el mercado de alquiler se considera como la última oportunidad para las familias que no pueden comprar. Este papel también ha sido apoyado, directa o indirectamente, por las autoridades públicas que prestan ayuda condicionada a los propietarios que alquilan sus viviendas de acuerdo a criterios sociales y para los solicitantes que cumplan con un conjunto específico de requisitos que los hacen elegibles sobre la base de su potencial vulnerabilidad.

Dado el enorme potencial que el mercado de alquiler muestra como proveedor de vivienda para los grupos vulnerables, el límite entre lo que constituye la vivienda de alquiler privado y la vivienda social de alquiler es cada vez más borroso. Los riesgos de asumir esta responsabilidad ha afectado negativamente al sector de alquiler, ya que, además de cubrir una serie

de demandas que la propiedad de vivienda no puede satisfacer, el sector de alquiler ha estado proporcionando alojamiento para aquellos que deberían beneficiarse directamente de la vivienda social.

La situación actual en el sistema de vivienda español plantea una importante dicotomía, un alto stock de vivienda acabada, nueva y sin vender, que contrasta con la dificultad de los ciudadanos para acceder a la misma, especialmente a los sectores más vulnerables de la población, los más afectados por la precariedad del mercado de trabajo y la dificultad en el acceso al crédito. Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario y favorecer la salida del stock de vivienda desocupada para destinarla al alquiler será una de las líneas prioritarias de los gestores de la política. Toda esta nueva panorámica sugiere un futuro difuso en los bordes de estos dos sectores del alquiler, privado y social.

La siguiente pregunta sigue sin respuesta es ¿hasta qué punto el mercado de alquiler en España puede satisfacer todas estas demandas teniendo en cuenta que hoy en día representa sólo el 12,9% del parque total de viviendas? El sistema de vivienda español exhibe actualmente un gran stock de viviendas terminadas, nuevas y usadas, vacías y sin vender, que contrasta con las dificultades de los ciudadanos para acceder a una vivienda adecuada, en particular los sectores más vulnerables de la población que se ve afectada negativamente por un mercado laboral débil y también por las dificultades para acceder al crédito. Por tanto, los gestores públicos deberían tomar nota de todo ello. Sin embargo, considerando todo lo expuesto, parece que los datos sugieren nuevos escenarios futuros de vivienda, con límites cada vez más borrosos entre viviendas de alquiler privado y social.

7. Bibliografía

- AGÈNCIA CATALANA DE L'HABITATGE (varios años): *Statistics on the building sector and the real estate sector*. http://territori.gencat.cat/ca/01_departament/06_estadistica
- ALLEN, A. & J. BARLOW & J. LEAL & T. MALOUTAS & L. PADOVANI (2004): *Housing & Welfare in Southern Europe*. Blackwell Publishing.
- AMORE, K. & M. BAKER & P. HOWDEN-CHAPMAN (2011): «The ETHOS Definition and Classification of Homelessness: An Analysis». *European Journal of Homelessness*, 5 (2).
- BANCO DE ESPAÑA (varios años): *Síntesis de indicadores, Indicadores del mercado de la vivienda*. <http://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/sindi.html>
- (2014): *Informe de Gestión del Fondo Social de la Vivienda*. http://www.bde.es/clientebanca/noticias/2014.05.21_Informe_FSV.htm, <http://www.elconfidencial.com/vivienda/2013/06/04/el-fondo-social-de-viviendas-de-la-banca-hace-agua-los-desahuciados-no-quieren-sus-pisos--12225>, y http://www.eldiario.es/sociedad/Fondo-Social-Vivienda-Gobierno-rectificar_0_258274841.htm
- BURÓN CUADRADO, J. (2008): «Una política de vivienda alternativa», *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, XL (155): 9-40.
- CLARK, W. & F. DIELEMAN (1996): *Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*. Transaction Publishers. Center for urban policy research group.

- CROOK, P. & P. KEMP (eds.) (2014): *Private rented markets in Europe*. Edwar Elgar Press, Londres.
- DOLADO, J. J. (2012): «The Pros and Cons of the Latest Labour Market Reform in Spain», *Spanish Labour Law and Employment Relations Journal*, 1 (1-2): 22-30.
- DE DECKER, P. (2002): «On the Genesis of Social Rental Agencies in Belgium», *Urban Studies*, 39 (2): 297–326.
- ESCAJEDO L. & P. GARRIDO & M. GORROTXATEGUI (2011): «Políticas de Movilización de Vivienda en algunos países de Europa». *Serie de Documentos Realidad Urbana 2/2011*, Grupo de Estudios EKITEN-ThinkinglkasketaTaldea- UPV/EHU. <http://www.ehu.es/documents/1877918/0/Realidad+Urbana+2.+Vivienda+Vac%C3%ADa+en+Europa>.
- ESPAÑA. DEFENSOR DEL PUEBLO (2013): *Informe sobre Viviendas Protegidas Vacías*. http://www.defensordelpueblo.es/es/Documentacion/Publicaciones/monografico/contenido_1363855813805.html
- GARCÍA MONTALVO, J. (2007): «Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España». *Papeles de Economía Española*, 113: 138-153, FUNCAS.
- HEGEDÜS, J. & V. HORVÁTH & E. SOMOGYI (2014): «The Potential of Social Rental Agencies within Social Housing Provision in Post-Socialist Countries: The Case of Hungary». *European Journal of Homelessness*, 8 (2): 41-67.
- IMF (2009): Spain: *Selected Issues, Country Report*, no. 09/129. <http://www.imf.org/external/pubs/ft/scr/2009/cr09129.pdf>
- LALOR, T. (2014): «Enabling Access to the Private Rented Sector? The Role of Social Rental Agencies in Ireland». *European Journal of Homelessness*, vol. 8 (2): 177-190.
- LEAL, J. (coord.) (1992): *Informe para una nueva política de vivienda*, Madrid. Servicio de Publicaciones del MOPT.
- (2010): «La formación de las necesidades de vivienda en la España actual», en *La política de vivienda en España*. J. LEAL MALDONADO (coord.), P. Iglesias (ed.), IMF, Madrid.
- JURADO-GUERRERO, T. (2004): «La vivienda como determinante de la formación familiar en España desde una perspectiva comparada». *Revista Española de Investigaciones Sociológicas* (REIS), 103 (03): 113-157.
- KEMP, P. A. & S. KOFNER (2010): «Contrasting varieties of private renting: England and Germany». *International Journal of Housing Policy*, 10 (4): 79-398.
- KENDING, H. (1984): «Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility: Implications for the Housing Market». *Urban Studies*, August, 21: 271-283.
- KOFNER, S. (2014): «The German housing system: fundamentally resilient?». *Journal of Housing and the Built Environment*, 29: 255-275. DOI: 10.1007/s10901-013-9383-0.
- MÓDENES, J. A. & C. FERNÁNDEZ-CARRO & J. LÓPEZ-COLÁS (2013): «La formación de hogares y la tenencia de vivienda de los jóvenes en la reconfiguración de los sistemas residenciales europeos». *Scripta Nova*, XVII (460). <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-460.htm>.
- MULDER, C. H. & M. WAGNER (2001): «The connections between family formation and first-time home ownership in the context of West Germany and the Netherlands». *European Journal of Population*, 17 (2): 137-164.
- OXLEY, M. (2000): *The Future of Social Housing: Learning from Europe*. Institute for Public Policy Research, Londres.
- & T. BROWN & M. HAFFNER & J. HOESTRA, & R. LISHMAN (2011): «Using the private rented sector as a form of social housing». *OTB Delft TU Working paper*.
- PAREJA-EASTAWAY, M. (2007): «Residential opportunities and emancipation strategies in Spain». *Architecture, City and Environment*, II (5): 453-459.
- (2009): «The effects of the Spanish Housing System on the Settlement Patterns of Immigrants». *Journal of Economic and Social Geography*, 100 (4): 519-534.
- & I. SAN MARTIN (1999): «General trends in financing social housing in Spain». *Urban Studies*, 36 (4): 699-714.
- (2002): «The tenure imbalance in Spain: the need for social housing policy». *Urban Studies*, 39 (2): 283-295.
- PAREJA-EASTAWAY, M. & M. T. SÁNCHEZ-MARTÍNEZ (2009): «European rental markets: regulation or liberalization? The Spanish case», en P. ARESTIS, & P. MOOSLECHNER & K. WAGNER, *Housing Market Challenges in Europe and the United States - Any Solutions*: 131-157, Available, Hampshire: Palgrave Macmillan.
- (2014): «Private rented markets. Spain», en P. KEMP, & A. CROOK (eds.), *Private rented markets in Europe*: 71-98, Edwar Elgar Press, Londres.
- & M. SIMÓ (2013): «Do tenure systems contribute to households' financial fragility? The case of Spain and Germany». Paper presented at DAAD Seminar in Görlitz, Alemania, December.
- SCANLON, K. & B. KOCHAN (eds.) (2011): *Towards a sustainable private rented sector: the lessons from other country*. The London School of Economics and Political Science, Londres, UK.
- TAFFIN, J.C. (2008): «The tax incentives to private investors in France (1984-2007) and their impact on the private rented markets». *Paper for the ENHR working group on private rented markets*, Dublin Workshop, 21-22 January
- VAN EWIJK, C. & M. VAN LEUVENSTEIJN (eds.) (2009): *Homeownership and the Labour Market in Europe*. Oxford University Press, Oxford.
- VOIGTLÄNDER, M. (2009): «Why is the German home ownership rate so low?», *Housing Studies*, 24 (3), 355-372.
- (2014): «The stability of the German housing market». *Journal of Housing and the Built Environment*, 29: 583-594. DOI: 10.1007/s10901-013-9366-1.
- WHITEHEAD, C. & K. SCANLON (eds.) (2007): *Social housing in Europe*, London School of Economics and Political Sciences, London, UK.

