
Vivienda, ciudad y globalización: implicaciones para la sostenibilidad social en España.

Montserrat Pareja Eastaway

Universidad de Barcelona

Resumen

España ha sido durante unos años un caso de estudio atractivo en materia de investigación en vivienda y urbanismo. Aspectos únicos e históricos como un patrón de tenencia descompensado o un sector de vivienda social casi inexistente han recibido considerable atención por académicos tanto nacionales como internacionales atraídos también por la enorme diversidad social del país o la heterogeneidad de sus Comunidades Autónomas.

Actualmente, fenómenos recientes están contribuyendo a la mencionada complejidad. Por un lado, la globalización ha llegado a las ciudades españolas provocando mejoras de competitividad a escala urbana que ocasiona tensiones en el tejido social. Por otro, la necesidad de preservar el entorno para las generaciones futuras ha empezado a ser una constante en el diseño de estrategias de intervención pública. Las consecuencias locales de ambas tendencias, junto con la capacidad de reacción para contrarrestar el impacto potencial en el tejido social y territorial del país, hacen del sistema de vivienda un eje relevante para el análisis.

Este artículo revisa la situación del sistema de vivienda en España desde una perspectiva de largo plazo haciendo hincapié en el impacto a escala de ciudad ocasionado por la llegada masiva de la inmigración. Asimismo, se apuntan elementos para la reflexión al entorno de los retos futuros de las ciudades con el objeto de lograr un entorno socialmente sostenible para los ciudadanos.

Palabras clave: vivienda, inmigración, sostenibilidad, cohesión social, cohesión territorial.

Clasificación JEL: I31; R11

Abstract

Spain has been an attractive case study in housing and urban research for quite some time now. Traditional and unique aspects, such as unbalanced tenure patterns or the insignificant social housing sector, have been given considerable attention by national and international academics and researchers who have not been deterred by the country's social diversity and its territorial heterogeneity.

Currently, recent phenomena are contributing to the above complexity. On the one hand, globalisation has reached Spanish cities and neighbourhoods encouraging improvements at the local level which definitely creates tensions in the social fabric. On the other, there is an increasing need to preserve the environment for future generations in the design of public strategies of intervention. Local consequences of both developments together with the local ability to react in counteracting the potential impact on the social and territorial fabric of the country show the housing system as a key element in the analysis.

This paper intends to examine the local consequences in terms of sustainability of the dynamics created by these recent phenomena since their potential to impact on the country's society and territory for a long time is considerable. The paper puts an especial emphasis in the local impact of the massive arrival of immigrants in the last years. Finally, some elements to reflect upon are provided in the context of main challenges of Spanish cities. In particular, the achievement of social sustainability is examined.

Key words: housing, immigration, sustainability, social cohesion, territorial cohesion.

JEL Classification: I31; R11

1.- A modo de introducción.

El sistema de vivienda de un país se caracteriza por el conjunto de mecanismos que afectan a la demanda de las familias (i.e. renta, preferencias, precios, etc.), por aquellos determinantes de las decisiones de inversión y producción de la oferta (i.e. tipo de interés, expectativas, etc.), y por el resultado final de la asignación (i.e. número de transacciones, precios, cantidades). Cambios en variables exógenas como por ejemplo la intervención del sector público, tiene su relevancia en el análisis de la solución de equilibrio del mercado (Fallis, 1985). En la actualidad, los elementos que afectan al sistema de vivienda en España son muchos y variados convirtiendo la dinámica del “objeto de estudio” en mucho más interesante.

La vivienda es un bien especial, inamovible, de ahí la relevancia del contexto territorial y social en el que se enmarca. La dinámica de las ciudades, del entorno construido, responde en buena parte a las exigencias internas (i.e. evolución de la demanda, comportamiento de la oferta, políticas públicas, etc.) del país. Paralelamente, el contexto macroeconómico de creciente competitividad determinado por la globalización de las economías afecta también directamente a las ciudades y a su capacidad de crear nuevas oportunidades que favorezcan su inclusión en el panorama mundial. El impulso de la internacionalización a escala global y sus consecuencias en el ámbito urbano ha sido objeto de profuso debate académico (Sassen, 1991, 1994; Musterd & Ostendorf, 1998). Es indudable que la transformación de la economía altera las ciudades, motores primordiales de la actividad económica. Sin embargo, no todas optan por la misma estrategia o proyecto de ciudad así como tampoco es idéntico el impacto que tiene en ellas tal reconversión. La trayectoria histórica, su ubicación en el espacio, el entorno urbano construido y la composición demográfica de sus residentes son, entre otros, factores que influyen y determinan la

capacidad de reacción de las ciudades. Especialmente, estos elementos facilitan los mecanismos que median en el proceso de ofrecer soluciones a las problemáticas generadas en la ciudad a raíz de la transformación que supone el fenómeno de su proyección hacia el exterior o globalización de su actividad (Marcuse & van Kempen, 2002).

El efecto negativo, tanto a escala social como territorial, de la creciente competitividad entre las ciudades se constata ya desde finales de los años 90's. Así, la necesidad de preservar la sostenibilidad urbana y de vivienda en Europa ha supuesto la elaboración de diferentes compromisos a escala internacional¹. Los cuatro pilares que conforman la sostenibilidad (Pareja-Eastaway & Støa, 2004), es decir, la sostenibilidad medio-ambiental, la económica y la social junto con la creación de espacios de gobernanza perdurables en el tiempo, requiere de estrategias de largo plazo que, a menudo, resultan de difícil cumplimiento en la práctica cotidiana. En el caso español, el creciente proceso de competitividad de las ciudades ha ido acompañado por la llegada relativamente reciente de flujos migratorios y de un auge prolongado en el sector inmobiliario. Con el objeto de paliar las consecuencias negativas de dicho proceso, se han afrontado retos y presiones nuevas en el sistema de vivienda existente contribuyendo a un nuevo planteamiento y enfoque general de las iniciativas públicas en materia de política de vivienda. En este sentido, el sistema de vivienda existente en el país es uno de los elementos que condiciona la capacidad del mercado para reaccionar al impacto negativo que supone una creciente polarización social agudizada por las dificultades de acceso a la vivienda. Además, el sistema de vivienda traduce en buena parte los parámetros emergentes de segregación social en patrones más o menos claros de segregación espacial.

Así pues, el espectro de fuerzas al que están sometidas las ciudades es amplio y, a menudo, con signo contrapuesto. Teniendo en cuenta las dinámicas urbanas de cariz diverso que se producen en España, resulta de interés plantearse hasta qué punto es sostenible dicho proceso, en particular desde una perspectiva de sostenibilidad social. Concretamente, la existencia de un sistema de

1) Siendo el último la Carta de Leipzig de las Ciudades Europeas Sostenibles (2007).

vivienda considerablemente diferente al de otros países europeos juega un papel relevante en el momento de contrarrestar ciertas situaciones que han contribuido a un cambio de signo en el panorama habitacional del país.

Este artículo revisa la situación del sistema de vivienda en España desde una perspectiva de largo plazo, haciendo hincapié en el impacto a escala de ciudad ocasionado por la llegada masiva de la inmigración. Asimismo, se apuntan elementos para la reflexión al entorno de los retos futuros de las ciudades con el objeto de lograr un entorno socialmente sostenible para los ciudadanos.

2.- Competitividad urbana, riesgo de exclusión social y sistema de vivienda.

La relación entre la reestructuración económica y la transformación urbana es compleja. Actualmente, los procesos urbanos son cada vez más diversos y difícilmente predecibles a escala internacional dado que un aumento de la globalización económica va acompañado simultáneamente de una mayor relevancia de los aspectos locales como ejes que apuntan las posibilidades de reacción de cada ciudad (Borja & Castells, 1997). Es, por otro lado, incuestionable que las transformaciones de las ciudades en los últimos tiempos implican el riesgo de una sociedad más polarizada y formas de desigualdad social crecientes (Sassen, 1991; Wilson, 1987). Sin embargo, las particularidades locales de cada caso – factores institucionales, arraigo de tradiciones, características específicas- hacen que la capacidad para afrontar el reto de la competitividad varíe de acuerdo con las mismas (Burgers and Musterd, 2002).

En este sentido, el sistema de vivienda de los barrios y ciudades europeos se ha convertido en uno de los aspectos clave para garantizar el desarrollo sostenible de los países ante las presiones ejercidas por la globalización y la tendencia a la polarización social que supone. A su vez, el sistema de vivienda representa una de las condiciones locales que mejor definen las posibilidades de

integración del tejido social en lo urbano. Así, el debate académico acerca de la ciudad polarizada, segregada o “partida” muestra el interés tanto de las consecuencias a escala local de la transformación urbana surgida a raíz de los cambios económicos como de las diferentes reacciones de los agentes locales a las mismas. Entre ellos, los que conforman el sistema de vivienda (oferta, demanda y estado) juegan un papel determinante en el proceso de afrontar las crecientes desigualdades sociales.

La diversidad caracteriza tanto a las ciudades europeas como a sus barrios. Los orígenes de los barrios, su trayectoria histórica y sus posibilidades futuras son diferentes ya que pertenecen a contextos locales específicos y con un sector público que representa una acepción particular de lo que se requiere al estado. Sin embargo, a menudo se observan ciertas coincidencias en la evolución de la totalidad de los barrios y, en concreto, similitudes en la repercusión y efectividad que adquieren las fuerzas locales como reacción a presiones globales (Prak y Priemus (1984); Grigsby et al (1987); Temkin y Rohe (1996) o Andersen (2002)).

De estos elementos, el que adquiere una mayor relevancia en el análisis de los problemas urbanos es la relación existente entre la concepción y dimensión del estado del bienestar en cada país y el proceso de reestructuración económica global (Musterd & Ostendorf, 1998). Ciertamente, las transferencias del estado del bienestar actúan como contrapartida a la tendencia iniciada por la globalización, la internacionalización y el creciente liberalismo (Marcuse, 1996). No obstante, el peso del estado del bienestar se ha visto reducido en las últimas décadas en la mayor parte de países europeos, poniendo de manifiesto los diferentes puntos de partida y sus consecuencias. De este modo, muchas de las actividades realizadas por el sector público han sido transferidas a otros agentes de índole diversa ya que, de otro modo, hubieran sido completamente obviadas (Musterd & de Winter, 1998). Este aspecto adquiere una particular relevancia en el caso español, tal y como se verá posteriormente, dada la consideración de “estado del bienestar rudimentario” a semejanza de otros países mediterráneos (Barlow y Duncan, 1994).

En los análisis de las ciudades estadounidenses de los 90’s se asocian los flujos migratorios de trabajadores con la ocupación de

lugares de trabajo poco cualificados (Sassen, 1991). El papel jugado por la vivienda en América y Europa difiere, tal y como los plantea Sassen (1998): *“el largo alcance del estado del bienestar europeo significa que en la mayor parte de los países de la UE, los grupos de inmigrantes pueden obtener vivienda digna y, en su mayoría, viven en barrios que no denoten una substancial falta de servicios”* (Sassen, 1998, p.34). Estas afirmaciones tienen una especial relevancia en el caso español.

Las políticas de vivienda, entendidas desde una perspectiva social de apoyo y ayuda al acceso a la vivienda al conjunto de la población, juegan un papel importante en el trazado social de la ciudad. En general, las políticas de vivienda en el conjunto de los países europeos, y en particular en España, han perseguido diferentes objetivos a lo largo del tiempo usando para ello diferentes mecanismos que se corresponden fuertemente con la concepción de estado del bienestar del país. Así, después de la II Guerra Mundial, los objetivos de las políticas de vivienda eran coincidentes en la voluntad de resolver el grave déficit de vivienda existente, usando mayoritariamente instrumento de intervención directa; a partir de los años 70's, la filosofía inherente a la política de vivienda ha sido mucho más heterogénea, emergiendo diferencias significativas tanto en la forma como en el fondo de las políticas de vivienda. En este sentido, el reducido legado histórico de vivienda pública, en términos de dimensión, ubicación y capacidad del estado para alojar y realojar ciudadanos en este tipo de stock, hace de España un caso único.

3.- Ciudades sostenibles: ¿un reto para el sistema de vivienda?

Las orientaciones estratégicas comunitarias (2007-2013) otorgan una atención especial a las necesidades específicas de los determinados territorios como son las áreas urbanas y rurales. Se refuerza el papel integrador de la política de cohesión, favoreciendo no sólo el crecimiento y el empleo sino también la consecución de objetivos sociales y medioambientales (COM 2006 385 final).

El crecimiento económico es sostenible cuando va

acompañado de medidas destinadas a reducir la pobreza, la exclusión social y los problemas medioambientales. Las ciudades son los enclaves más vulnerables a las problemáticas de la exclusión social, la degradación del medio ambiente, la pérdida de industrias y el crecimiento urbano desordenado. Según la Auditoria Urbana de las ciudades europeas, la disparidad intra-urbana es evidente. Por ejemplo, de acuerdo con indicadores de desempleo, mientras en promedio la tasa de desempleo de los barrios oscila alrededor del 10 %, la dispersión es considerable, llegando en algunos casos a representar el 60%. Es precisamente en esos barrios desfavorecidos en donde, además, se concentran los problemas más graves en cuanto a salubridad, vivienda, educación y seguridad.

En el año 2007, los ministros de desarrollo urbano y cohesión territorial de los diferentes estados miembros firmaron la “Carta de Leipzig de las Ciudades Europeas Sostenibles”. La necesidad de elaborar un marco europeo común para alcanzar cierta convergencia en las actuaciones de cada estado miembro, determinó la necesidad de abrir el debate político a nivel nacional con la voluntad de conseguir cierta coherencia en las diferentes estrategias pensadas y adoptadas tanto a nivel nacional como regional y local.

El reconocimiento de que todas las vertientes del desarrollo sostenible, prosperidad económica, equilibrio social y entorno saludable, deben alcanzar un mismo peso o relevancia en cada uno de los estados miembros, pone de manifiesto la necesidad de urdir estrategias ad hoc en cada país para conseguir este objetivo. En las ciudades y sus barrios se manifiesta tanto la excelencia de los aspectos culturales y el potencial de desarrollo económico como las debilidades del sistema en la forma de problemas de envejecimiento, inequidad social y aspectos derivados de la exclusión social de ciertos colectivos. En particular, es en los barrios de las ciudades en dónde se viven agudamente los problemas derivados de la escasez de vivienda asequible y adecuada.

En el nuevo contexto globalizado expuesto en documentos como la Estrategia de Lisboa, la competitividad urbana se basa en ciudades motor de cambio y de desarrollo social. No obstante, este papel es de difícil cumplimiento si no se preserva con esfuerzo el equilibrio sostenible de las mismas: un panorama social equilibrado,

la existencia de diversidad cultural y un entorno medioambiental de calidad emergen como piedras angulares de dicha competitividad. El enfoque integrador que se propugna se define como: “un proceso en el que los aspectos espaciales, sectoriales y temporales de las áreas clave de la política urbana están coordinados. La participación de los agentes económicos, aquellos que trabajan en el territorio y el público en general, es esencial” (Carta de Leipzig, 2007, pp. 2).

La Estrategia Española de Desarrollo Sostenible (2007), acorde con la visión estratégica de la UE, recoge diversos aspectos que fomentan “el enfoque integrador de la dimensión económica, social, ambiental y global de la sostenibilidad del desarrollo” (EEDS, 2007, pp. 11). En este sentido, la vivienda y/o el entorno construido emergen como uno de los aspectos esenciales en el diseño de una estrategia a largo plazo. En particular, el documento recoge los siguientes elementos vinculados estrictamente a la vivienda:

- a. Sostenibilidad ambiental: mejora de aislamiento acústico de las viviendas; el diseño de mecanismos para el ahorro energético en el hogar; la vivienda como factor que contribuye a la degradación en el uso del suelo; la vivienda como factor que contribuye a la salud de la población
- b. Sostenibilidad económica: el estancamiento del sector de la construcción después de un período de auge inmobiliario; la degradación a la que están sometidas ciertas áreas del país por el impacto del turismo²
- c. Sostenibilidad social: las condiciones de vida y alojamiento como garantía de inclusión social.

Desde una perspectiva social de la sostenibilidad, la inmigración aparece como un fenómeno reciente con un impacto determinante en la cotidianeidad de los ciudadanos. Ciertamente, las oportunidades de integración pasan a menudo por la consecución de un puesto de trabajo y, por lo tanto, de una fuente de ingresos estable. Ello, no obstante, no exime a la responsabilidad pública de proveer de alternativas de alojamiento y de solventar los problemas potenciales de segregación espacial y social que puedan surgir.

2) Una especial atención merece el turismo en la EEDS. Aún reconociéndose el valor del sector en el desarrollo económico del país, las consecuencias en determinadas áreas sobre el patrimonio natural son, en algunos casos, irreversibles.

Así, la conceptualización de la vivienda social ejerce un papel relevante en la capacidad de un país para acomodar la integración de los recién llegados. Dependiendo del volumen, la facilidad de acceso y la ubicación de la vivienda social, las familias menos favorecidas, en particular los inmigrantes³, generarán un mayor o menor impacto en la ciudad.

4.- Ciudad y sistema de vivienda en España.

El proceso urbanizador de las ciudades en España es tardío con respecto a las ciudades europeas debido a un arranque económico pospuesto por la política económica autárquica de los primeros años de la dictadura. Este retraso se ha visto compensado por unas altas tasas de crecimiento en un período de tiempo menor. En la actualidad, a diferencia de otros países de la Unión Europea, las ciudades en España se caracterizan todavía por la suburbanización (Panebianco y Khriel, 2003; Muñiz y Roig, 2006). El recurso urbanizador ha sido utilizado por muchos municipios como solución temporal a su falta de ingresos. Ello ha contribuido a la aparición de ciudades dispersas, con poca racionalidad en el uso de los recursos escasos, poniendo en peligro la sostenibilidad futura de las mismas y, asimismo, a la proliferación de barrios degradados y áreas deprimidas caracterizadas una urgente necesidad de mejora, los cuales han sido hasta hace poco tiempo relegados de las prioridades de intervención hasta que, en muchos casos, la situación ha sido de grave emergencia social.

Al igual que en el resto de ciudades del mundo, los barrios y ciudades españoles han de hacer frente a los efectos de la globalización y el cambio de orientación de la estructura productiva hacia el sector servicios. Esta dinámica urbana orientada hacia la competencia en el exterior ha determinado que, durante años, los esfuerzos de las ciudades españolas hayan ido orientados a mejorar su presencia y atractivo en un nuevo orden mundial. Sin embargo, aspectos vinculados con los problemas inherentes a la cotidianidad

3) Teniendo en cuenta que los segmentos más desfavorecidos son aquellos que no pueden acceder a estas ayudas dada su situación informal en el país.

de la ciudadanía, en un mundo local fuertemente afectado por este cambio de tendencia, han sido relegados a un segundo plano, priorizando aspectos mucho más económicos y de competitividad Pareja-Eastaway *et al.* 2007). Es en el ámbito de barrio o de ciudad en donde las tensiones sociales agravadas por una mayor competitividad económica generan problemas de cohesión social. Las características del sistema de vivienda en cada país provocan en mayor o menor medida la aparición de áreas vulnerables en el proceso de reconversión económica de las ciudades.

Sin embargo, la evolución característica de la economía y la política españolas comporta una trayectoria peculiar del desarrollo urbano. Como en el resto del mundo, el proceso de cambio económico está propiciando la emergencia de nuevas formas de inequidad social, mayor polarización e incrementos en el riesgo de algunas familias de caer en la pobreza. No obstante, al ser comparado con otros estándares europeos, este hecho no tiene una traslación directa en un proceso de segregación espacial (Bayona 2006; Goñi, 2007; Arbaci, 2007). Tanto el desarrollo histórico urbano en España como el papel jugado por la política de vivienda en las últimas décadas son dos factores que contribuyen a explicar los canales de adaptación del contexto local a las exigencias propias de la transformación económica. Así pues, los patrones actuales de segregación urbana en España dependen, entre otros, de la dinámica del sistema de vivienda y, en particular, del resultado de políticas de vivienda adoptadas en el pasado y su impacto en el territorio. Estos elementos contribuyen a explicar el por qué de los diferentes grados de diferenciación espacial de los barrios en España al ser comparados con otras situaciones en Europa.

La vivienda es uno de los principales mecanismos de integración en la ciudad para las familias recién llegadas. La mayor parte de los países europeos han ofrecido una provisión pública de vivienda como instrumento de garantía a la integración. Sin embargo, la importancia de la familia como una institución complementaria en la provisión de vivienda, junto con otros elementos, son algunos de los atributos que habitualmente se asocian a los sistemas de vivienda de los países del Sur de Europa y ayudan a explicar la singularidad que adquieren algunos procesos vinculados al territorio y la vivienda. Así, en épocas pasadas de

inmigración de lo rural a la ciudad “*el significado de la vivienda como mecanismo de integración en la sociedad urbana significó que la vivienda fuera el primordial objetivo en las estrategias familiares para sobrevivir en la ciudad*” (Allen, et al, 2004, pp. 61). La actualidad de estos fenómenos es innegable en el ámbito de la llegada de población no-comunitaria al país. Paralelamente, la debilidad del estado del bienestar en España (Navarro, 2000) y la inclusión de otros mecanismos más allá de la política pública de provisión en la interpretación del sistema de bienestar (i.e. redes informales, la familia, etc.) convierte al sistema de vivienda en un eje de análisis fundamental para la evaluación de la sostenibilidad, en especial la social, de los procesos y dinámicos que hoy acontecen.

La situación de la vivienda en España es paradójica: por un lado, es un país con uno de los mayores ritmos de viviendas iniciadas en Europa; según los datos publicados por el Banco de España, los miles de viviendas visadas al final de los años 2005, 2006 y 2007 eran 730, 866 y 651, respectivamente, explicándose parte de este crecimiento por la construcción de vivienda secundaria. Por otro lado, siendo la variación interanual (en miles) de la formación de hogares para el mismo período de 537, 498 y 416, las necesidades de vivienda se han convertido en uno de los problemas más acuciantes del país.

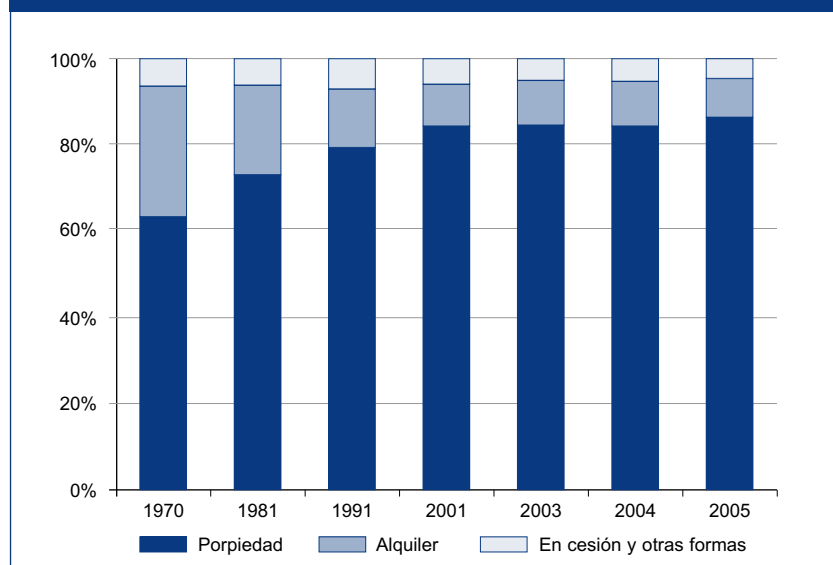
Ciertamente, a lo largo de un considerable número de años, se ha ido produciendo una significativa *falta de concordancia* entre las necesidades de vivienda y la producción. En consecuencia, y dado el aumento de los precios de la última década, el mercado de vivienda ha generado para el conjunto de las familias una tensión creciente en términos de dificultad en el acceso, experimentándose situaciones graves de falta de vivienda adecuada. Paralelamente, el riesgo de exclusión provocado por esta situación, entendido desde un punto de vista local, amenaza gravemente la cohesión social y territorial en la sociedad española (Pareja-Eastaway y San Martín, 2005). No es casualidad que los objetivos relativos a la sostenibilidad urbana del país incluyan a la vivienda como piedra angular en muchas de las actuaciones.

Ciertamente, es la primera vez que se da la confluencia de una oferta sacudida por la crisis financiera internacional, por los efectos del “estancamiento” o “enfriamiento” de la situación anterior

caracterizada por altos precios e construcciones masivas en determinadas partes del país, y, por otro lado, de una demanda altamente insatisfecha, dadas las condiciones históricas del mercado. Hoy en día, se está fraguando un cambio de tendencia, no únicamente a escala de precios, lo cual parece ser que ya se está produciendo (Rodríguez, 2007), sino también desde una perspectiva mucho más genérica, de compromiso público ante los crecientes desequilibrios en la demanda provocados por situaciones insostenibles en el pasado.

Uno de los aspectos que mayor controversia presenta es el del régimen de tenencia y su papel en la creación de un tejido social cohesionado en los barrios y ciudades (Ver Gráfico 1). Así, los argumentos a favor de la vivienda en propiedad consideran que la misma favorece la creación de un patrimonio familiar, evita la vulnerabilidad ante cambios en la legislación o en los niveles de alquiler, estimula la estabilidad familiar y mejora los vínculos con el barrio a través de canales más estables de relación⁴. Sin embargo, la

Gráfico 1.
Régimen de tenencia viviendas principales, 1970-2005.
(Porcentajes).



Fuente: 1970, 1981 Censos de Población y Viviendas; 1991, 2001, 2003, 2004 y 2005 (ECPF).

4) Estos argumentos pierden valor en situaciones de desaceleración económica como la que vive España puesto que las familias a menudo están hipotecadas por montantes superiores al valor del patrimonio acumulado por la compra de vivienda. En situaciones como esta, el alquiler aparece como una opción mucho más estable y segura.

vivienda en propiedad tiene en su contra el impedimento que generan las cargas hipotecarias derivadas a una mayor movilidad residencial, añaden vulnerabilidad a los hogares e impiden mejoras a lo largo de la *"housing career"*⁵. La preferencia de la sociedad española por el régimen de propiedad no es ajena a la evolución de las políticas públicas de vivienda desde los años 60's y a las sucesivas legislaciones en materia de alquiler. La casi inexistencia de vivienda pública y la pérdida de peso de la vivienda en alquiler a favor del crecimiento de la vivienda en propiedad caracterizan la evolución de la tenencia en España desde los años 70's. La situación actual, en cierto modo difícilmente reversible en el corto plazo, condiciona de facto el diseño de las políticas públicas dirigidas a mejorar el sector de vivienda en alquiler y, por ende, el acceso a la vivienda de los colectivos más vulnerables.

Uno de los elementos que caracteriza fuertemente a la sociedad española es el paralelismo existente en cuanto a tenencia dominante, independientemente del nivel de ingresos de los hogares españoles (ver Tabla 1). Existen pues, familias en una situación de vulnerabilidad económica que poseen vivienda en propiedad. De hecho, más de un 50 % de los hogares españoles tienen vivienda en propiedad completamente pagada (Datos INE).

Con datos sobre régimen de tenencia más desagregados, según edad y sexo, pueden identificarse dos fenómenos; en primer

Tabla 1.
Distribución de la tenencia. Hogares en la pobreza
y total de hogares. (Porcentajes).

	Población en la pobreza	Población total
Ambos sexos		
Propiedad o cesión gratuita	83,5	90,0
Alquiler	16,5	10,0
Varones		
Propiedad o cesión gratuita	83,2	90,1
Alquiler	16,8	9,9
Mujeres		
Propiedad o cesión gratuita	83,7	89,9
Alquiler	16,3	10,1

Fuente: Encuesta de condiciones de vida, 2006.

5) Ver Pareja – Eastaway, M. (2007) para un desarrollo reciente acerca de la problemática de la emancipación juvenil en un mercado dominado por la propiedad.

Tabla 2.
Hogares por régimen de tenencia, edad y sexo de la persona principal. (Porcentajes).

	Total	Propiedad	Alquiler a precio de mercado	Alquiler inferior al precio de mercado	Cesión gratuita
Ambos sexos					
Total	15.604,3	82,5	7,3	3,1	7,1
De 16 a 29 años	767,5	59,7	21,6	2,7	16,0
De 30 a 44 años	4.855,7	78,3	11,1	2,5	8,0
De 45 a 64 años	5.561,8	85,6	5,0	3,2	6,1
65 años ó más	4.419,3	87,1	3,5	3,7	5,7
Varones					
Total	10.291,4	84,0	6,5	2,7	6,8
De 16 a 29 años	437,3	64,2	18,7	3,1	14,0
De 30 a 44 años	3.425,4	78,8	10,3	2,4	8,5
De 45 a 64 años	4.005,1	87,2	4,1	2,9	5,7
65 años ó más	2.423,7	89,6	2,7	2,8	4,9
Mujeres					
Total	5.312,8	79,6	9,0	3,9	7,6
De 16 a 29 años	330,3	53,8	25,5	2,1	18,7
De 30 a 44 años	1.430,2	77,2	13,0	2,8	7,0
De 45 a 64 años	1.556,7	81,6	7,3	4,1	7,1
65 años ó más	1.995,6	84,1	4,6	4,8	6,5

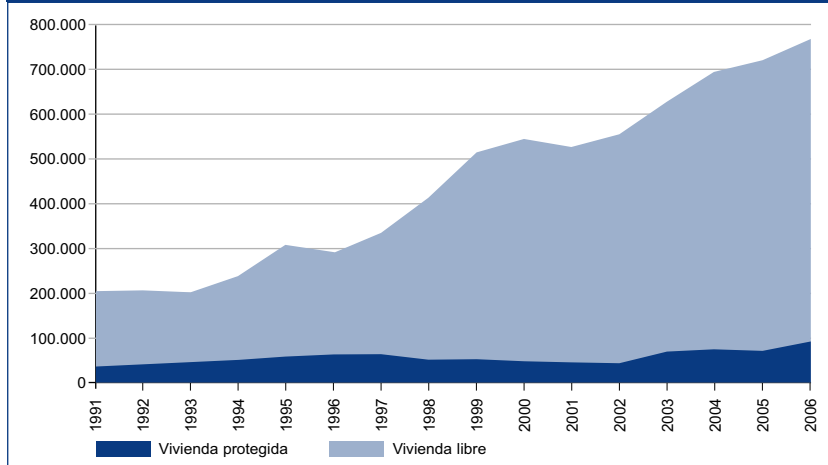
Fuente: Encuesta de condiciones de vida, 2006.

lugar, los jóvenes disfrutaban relativamente más de la vivienda de alquiler y, en segundo lugar, los alquileres a precios inferiores a los del mercado se concentran relativamente más en los segmentos de edad avanzada (ver Tabla 2).

El stock de vivienda en España es relativamente nuevo por término medio, dado el alto nivel de construcción. La construcción de vivienda libre y de vivienda protegida o social ha evolucionado en el tiempo de forma muy distinta ante la existencia de expectativas creíbles de alta rentabilidad; así, la vivienda libre se comporta de forma pro-cíclica y la vivienda protegida experimenta crecimiento en épocas de crisis (Gráfico 2).

Las políticas de vivienda en España han seguido un curso particular y distinto al adoptado por muchos países europeos. Las actuaciones en materia de política no han sido neutras a la situación de desequilibrio actual en términos de tenencia como a la casi inexistente oferta de vivienda pública. El formato de la Vivienda de Protección Oficial (1954) ha facilitado el estímulo al sector de la construcción de forma indirecta así como la creación de un

Gráfico 2
Viviendas iniciadas en España.



Fuente: Ministerio de Vivienda.

trampolín para el acceso a la propiedad. Sin embargo, la vivienda social pública, promovida por promotores públicos, es casi inexistente. Sorprendentemente, no es posible conocer el porcentaje de vivienda social en España en términos de stock, debido, entre otras cosas, a los cambios de calificación de las viviendas, siendo inicialmente VPO y pasando más tarde a formar parte del mercado. De hecho, el concepto de “vivienda social” en España requiere de una definición adecuada puesto que difiere al significado que adquiere en otros países, casi siempre entendiéndose por vivienda de alquiler pública. En la actualidad, el apoyo a un sector de vivienda en alquiler fuerte emerge como la única tentativa para la política de vivienda pública en la solución a problemas de vivienda existente. Por otro lado, aunque los gobiernos locales no han sido proclives en el pasado en la promoción de vivienda asequible, en la actualidad la mayor parte de compañías públicas responsables de la vivienda pública de alquiler son de ámbito local.

La demanda de vivienda social es mayor que su disponibilidad (Pareja-Eastaway, 2006). Este déficit se concreta e identifica a partir de algunas consecuencias graves para la población como la existencia de viviendas sobreocupadas, la tardía emancipación de los jóvenes, la existencia de infravivienda o vivienda altamente deteriorada ocupada por grupos de reducidos ingresos y el

realquiler de habitaciones por familias monoparentales separadas o divorciadas con hijos, entre otros. De acuerdo a datos proporcionados por Ayuntamientos y el Ministerio de Vivienda (El País, 29/5/2008), el total de demandantes de vivienda protegida en España para el año 2007 era de 240.500 mientras que la oferta a medio/largo plazo prevista por los planes de vivienda es de 119.771. En algunas capitales, la diferencia entre la oferta y la demanda de vivienda protegida es ciertamente considerable para el año 2007. Este es el caso, por ejemplo, de Barcelona, en donde las necesidades de vivienda (demandantes) se calculan en 65.000, las viviendas iniciadas en el 2007 fueron 1.553 y los planes para el período (2008-2011) prevén 12.000 viviendas protegidas. En el último sorteo de vivienda protegida se cubrió el 2,8% de la demanda. En Madrid, los demandantes se calculan en 22.000 y las viviendas iniciadas en 2007 (oferta a corto plazo) son 3.069. La complejidad de los mecanismos para acceder a estas viviendas excluye a su vez a algunos segmentos de demanda, en particular, la de menos recursos y mayores dificultades para formular una petición.

En términos de ubicación, lo que antiguamente constituía la vivienda social (pública) o lo que en la actualidad conforma el stock de vivienda más accesible están en su mayoría ubicados en la periferia de las ciudades. Las dinámicas existentes en estas áreas de vivienda social han sido fuertemente influidas por el pasado histórico, la transición política y el propio sistema de vivienda. Los parámetros que determinan cambios en la composición de la sociedad española tienen también su reflejo en estas áreas. Tal como se mencionó en la introducción, acontecimientos recientes como la llegada de los flujos migratorios a las ciudades, con mayor oferta de lugares de trabajo, han influido sobre cualquier expectativa de futuro de estos barrios.

En la actualidad, el cambio de tendencia que está experimentando el mercado de vivienda por sí mismo va acompañado de la necesidad de resolver problemas pendientes. Problemas relativos a la cohesión social de las ciudades y a la preservación y mejora del medio urbano. De este modo, múltiples estrategias de largo plazo con objeto de asegurar ciudades sostenibles (COM, 2006; Carta de Leipzig, 2007; Estrategia Española de Desarrollo Sostenible, 2007) han ido apareciendo en los últimos

años tratando así de anteponer iniciativas que perduren en el tiempo a la rentabilidad del corto plazo.

5.- Sistema de vivienda en España y la llegada de la inmigración.

La llegada de inmigración no comunitaria en un corto período de tiempo y a un ritmo relativamente rápido ha sido uno de los elementos que ha agravado la ya problemática situación del mercado de la vivienda. Según datos oficiales⁶, casi 4 millones y medio de inmigrantes (en situación reglamentaria) vivían en España a finales de 2007. Esta cifra constituye casi el 10 % de la población. En 1999 y en 2001, los porcentajes eran de 1,2 % y 3,8%, respectivamente. La mayoría⁷ de los que llegaron al país lo hicieron buscando nuevas oportunidades, especialmente en el mercado de trabajo, que les permitiera mejorar su calidad de vida. Esta motivación les mueve a concentrarse en grandes ciudades como Madrid o Barcelona y en su entorno. Generalmente, el bajo nivel de renta de estos nuevos residentes les obliga a situarse en aquellos segmentos más accesibles del mercado de vivienda, creando a su vez un evidente impacto social y cultural. Muchos de los inmigrantes llegados desde finales de los 90's ha encontrado trabajo en el sector de la construcción, el cual se encuentra en la actualidad en una fase de estancamiento creciente con considerables pérdidas de puestos de trabajo. La mano de obra inmigrante es la que percibe con mayor intensidad la dureza del ajuste, empeorando así su capacidad de integración.

Sin embargo, el peculiar sistema de vivienda en España ha determinado que la creciente desigualdad social se transforme en una concentración/segregación espacial diferente a la que han seguido otros países del resto de Europa (Arbaci, 2007; Pareja-Eastaway, 2008). En particular, la concepción de vivienda social en España responde a otros parámetros y a otra filosofía

6) Datos INE.

7) En este artículo no se hará hincapié en la inmigración de alto poder adquisitivo, mayoritariamente procedente de otros países UE.

de lo que se entiende fuera del país (Pareja-Eastaway y San Martín, 2002).

Un elemento a subrayar en cualquier análisis que contemple la complejidad del fenómeno de la inmigración es la relativa fiabilidad de las estadísticas disponibles, a pesar de la mejora experimentada en los últimos años.⁸ No obstante, resulta de especial interés estudiar el comportamiento de la inmigración, habida cuenta que España es el país de la EU-25 que tenía un porcentaje mayor (14,6%) de inmigración neta con respecto al total de la población en 2004 (Housing Statistics 2005/2006).

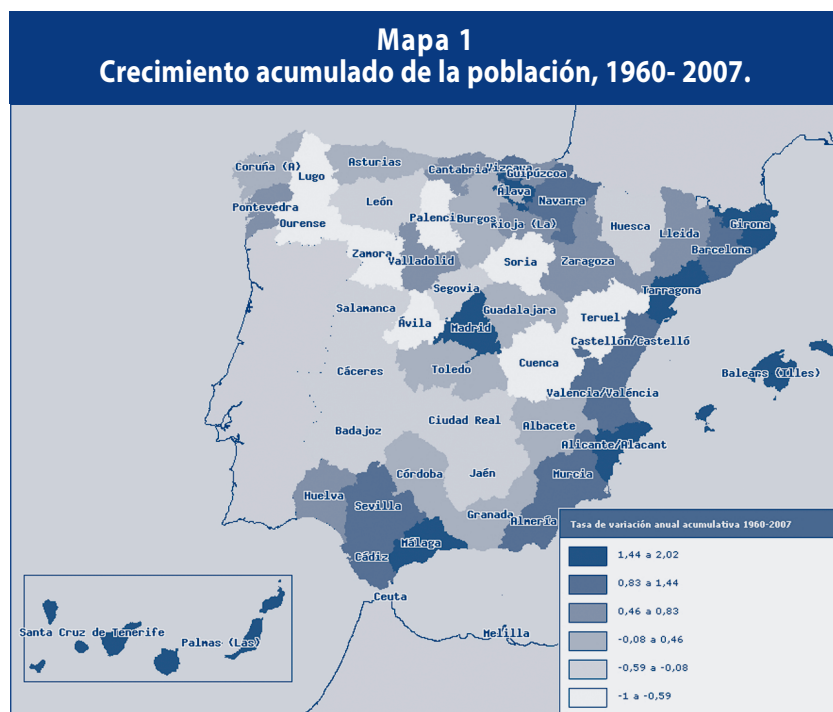
La estructura poblacional de un país configura a medio plazo las necesidades de vivienda a las que se va a someter en el futuro. La población española ha aumentado en el período 1980-2005 un 15,6%, tasa similar a la de Holanda, Francia o Grecia. Para este período, España se sitúa en el séptimo lugar de los países europeos en cuanto a aumento de población. Buena parte de este crecimiento se debe a la llegada masiva de inmigración al país procedente mayoritariamente de América Latina y el Norte de África. Las proyecciones de cara al futuro (2050) recogidas en el informe sobre estadística de vivienda en la Unión Europea apuntan a un crecimiento poblacional que oscila entre el -0,23% y el 16,71% según el escenario de predicción⁹ considerado.

El ritmo de formación de hogares en España para el período 1980-2004 es de los más altos en Europa. Se calcula para 2004¹⁰ la existencia de aproximadamente 14 millones de familias, lo cual supone un aumento del 43,9% para el período 1980-2004. Sólo Alemania e Irlanda van por delante de España, con una tasa de crecimiento de los hogares del 57,7% y del 46,4%, respectivamente. Los factores demográficos han perdido importancia como mayor estímulo a la creación de nuevos hogares. El protagonismo actual lo tiene la llegada de inmigración desde finales de los 90's y, sobre todo, las nuevas generaciones.

8) Ver el documento del Ministerio de Vivienda (2006) "El acceso a la vivienda de la población inmigrante" para una exhaustiva discusión sobre este tema.

9) En dónde se consideran tanto las tasas de fertilidad como las llegadas esperadas en el país. .

10) EPF.



Fuente: Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas.

Tal y cómo se observa el Mapa 1, la distribución del crecimiento de la población no es homogénea a lo largo del país.

La contribución de los inmigrantes, tal como se ha comentado anteriormente, es decisiva en aquellos aspectos que conciernen a la demanda potencial de vivienda. España es el país con mayor inmigración neta de toda la Unión Europea,¹¹ representando en el año 2004 un 14,6% del total de población, seguido por Italia (10,6%), Irlanda (7,8%), Austria (6,2%) y Portugal (6,1%)¹².

Por otro lado, los datos acerca del riesgo de pobreza antes y después de las transferencias sociales ponen de manifiesto la delicada situación de algunos segmentos de población en España. (Ver Tabla 3) Al comparar con la Unión Europea, los datos para España evidencian la falta de un estado del bienestar fuerte, con capacidad para redistribuir recursos y mejorar la situación de la ciudadanía al ser comparados con la UE-15. Un elemento interesante que surge del análisis del caso español a través de estos

11) A excepción de Chipre (17,2%).

12) Datos Italia; 2004, Irlanda; 1991; Austria; 1997; Portugal; 1991.

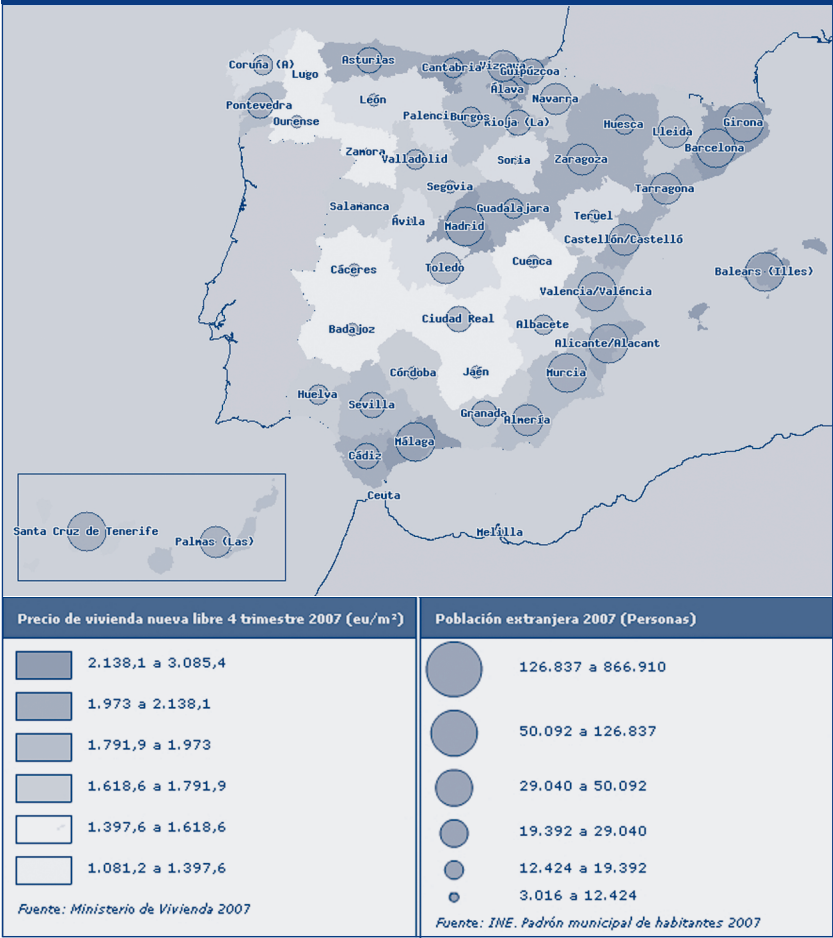
Tabla 3
Riesgo de pobreza (*) antes y después
de las transferencias sociales.

	Antes de transferencias			Después de transferencias		
	1995	2000	2004	1995	2000	2004
España	27	22	25	19	18	20
EU-15	26	23	26	17	15	17
EU-25	n.d	23	26	n.d.	16	16

(*) Siguiendo la definición de Eurostat, se entiende por riesgo de pobreza el porcentaje de personas con una renta disponible equivalente, antes de las transferencias sociales, bajo el techo de pobreza, establecido en el 60% de la renta disponible nacional media equivalente. Las pensiones de jubilación se consideran renta y no transferencias sociales.

Fuente: Housing Statistics EU 2005/2006.

Mapa 2
Nivel de precios (cuarto trimestre 2007) y población extranjera (2007).



Fuente: Atlas Estadístico de las Áreas Urbanas.

datos es el mayor riesgo de pobreza en el año 1995 comparado con 2007, siendo esta fecha previa a la llegada de la inmigración. Se observa además que el papel de las transferencias sociales logra reducir el riesgo de pobreza en todos los años, teniendo el mayor impacto en el año 1995.

Los inmigrantes no se distribuyen homogéneamente en el país: su ubicación coincide con las zonas con mayor oportunidad de trabajo que, a su vez, son las más negativamente afectadas por el crecimiento de los precios. (Ver Mapa 2).

La Encuesta Nacional de Inmigración,¹³ realizada por primera vez el año 2007 (INE), pone de manifiesto algunas de las tendencias a través de la encuesta a 15.500 inmigrantes. Las familias inmigrantes siguen un patrón de tenencia que denota una mayor representatividad de las viviendas en alquiler (Ver Tabla 4).

Estos datos se refuerzan con el documento “Acceso a la Vivienda de la Población Inmigrante” (2006) del Ministerio de Vivienda. Debe señalarse que los inmigrantes siguen un patrón de vivienda diferente según sea su nacionalidad. En general, a excepción de los procedentes de otros países comunitarios, en su mayoría se ubican en vivienda en alquiler.

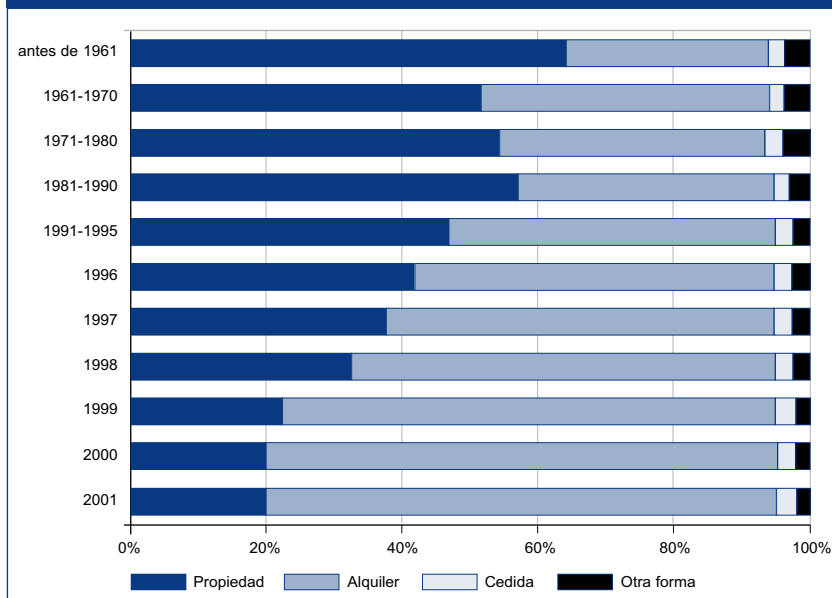
Tabla 4
Régimen de tenencia de las familias inmigrantes.
(Porcentajes).

Propiedad del inmigrante pagada completamente	15,72
Propiedad del inmigrante con pagos pendientes.	21,67
Propiedad del inmigrante por herencia o donación.	0,76
Alquilada o realquilada al propietario que es un particular no residente en la vivienda.	31,67
Alquilada o realquilada al propietario que es un particular que reside en la misma vivienda.	1,77
Alquilada o realquilada a una empresa de alquiler o inmobiliaria.	4,92
Alquilada o realquilada a una institución pública.	0,59
Alquilada o realquilada al empleador.	0,14
Alquilada o realquilada a otro habitante de la vivienda que no es su propietario.	0,91
Alquilada o realquilada a otros no incluidos anteriormente.	0,31
Cedida gratuitamente por un familiar con el que convive el inmigrante.	9,91
Cedida gratuitamente por un amigo con el que convive el inmigrante.	1,33
Cedida gratuitamente por un familiar con el que no convive el inmigrante.	2,10
Cedida gratuitamente por un amigo con el que no convive el inmigrante.	0,42
Cedida gratuitamente por una institución o empresa.	0,82
Cedida gratuitamente reside en ella como trabajador/a interno.	4,74
Otras situaciones	2,24

Fuente: Encuesta Nacional de Inmigración, 2007.

13) Realizada a 15.500 inmigrantes o personas no nacidas en España pero residentes en el país.

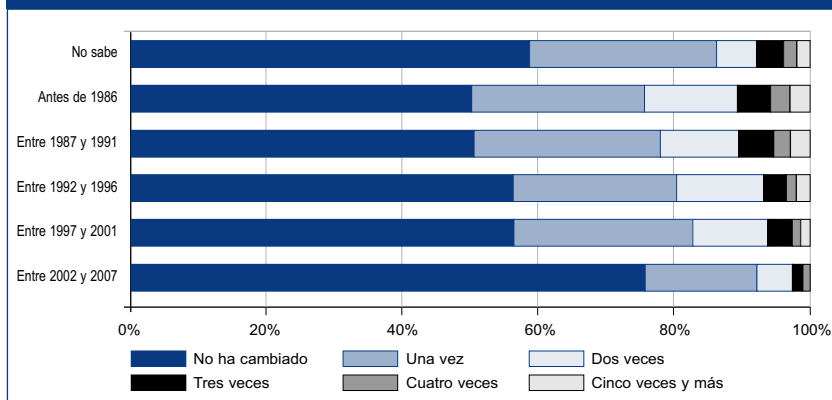
Gráfico 3
Régimen de tenencia por año de llegada.



Fuente: Acceso a la vivienda de la población Inmigrante, 2006.

El momento de llegada al país determina tanto el patrón de tenencia (ver Gráfico 3) como los patrones de movilidad. Así, a medida que se alarga el período de residencia, las familias inmigrantes optan por la propiedad como alternativa a cualquier otra forma de tenencia.

Gráfico 4
Inmigrantes por año de llegada y cambios de municipio de residencia. (Porcentajes).



Fuente: Encuesta Nacional de Inmigración, 2007.

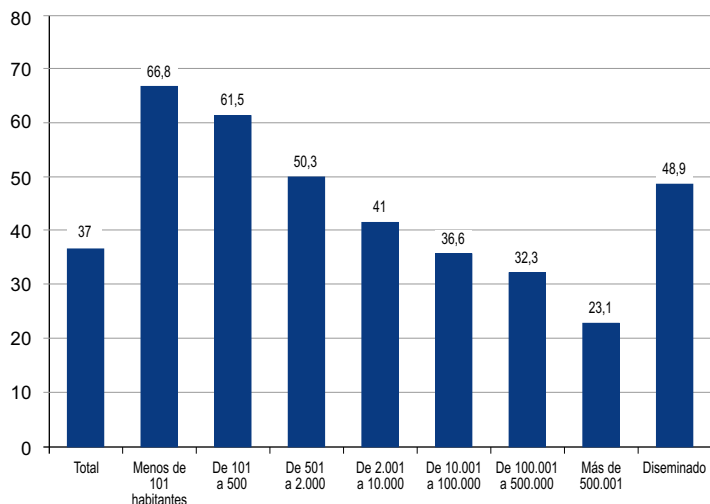
Del mismo modo, las familias inmigrantes tienden a moverse poco del municipio al que llegan, afectados probablemente tanto por las oportunidades laborales como por el acceso a la vivienda. Así, independientemente de su año de llegada, aquellos que no han cambiado de municipio superan el 50% (ver Gráfico 4).

En términos de territorio y topología del municipio, el porcentaje de inmigrantes viviendo en vivienda de propiedad decrece a medida que el territorio es más urbano (i.e. mayor número de habitantes) (Ver Gráfico 5). Sorprende el elevado número de inmigrantes que viven en vivienda de propiedad diseminada en el territorio.

Por otro lado, al vincular el nivel educativo de los inmigrantes a la vivienda en propiedad, se observa un descenso del peso relativo de la misma a medida que se reduce el nivel de educación (ver Gráfico 6).

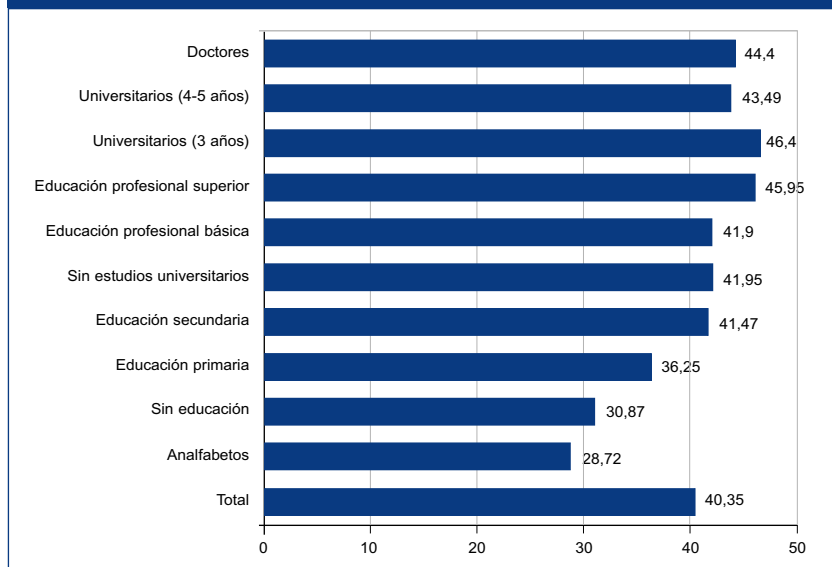
Finalmente, el impacto social y cultural de la inmigración en determinados barrios es notable, fundamentalmente debido a la concentración de vivienda asequible en aquellas zonas que o bien fueron en el pasado vivienda social o bien presentan unas

Gráfico 5
Porcentaje de inmigrantes, en vivienda de propiedad según dimensión del municipio.



Fuente: Acceso a la vivienda de la población Inmigrante, 2006.

Gráfico 6
Nivel de estudios de los inmigrantes y residencia en vivienda en propiedad.



Fuente: Acceso a la vivienda de la población Inmigrante, 2006.

características del stock de vivienda que las hacen relativamente más económicas. La vivienda, tal como se mencionó, se convierte en un elemento que condiciona la capacidad de la sociedad española de absorción de nuevas culturas y planteamientos.

6.- Reflexiones.

En la actualidad, las ciudades y barrios a escala mundial se ven sometidas a las presiones que ejerce el fenómeno de la globalización. La diversidad de los elementos que caracterizan un determinado contexto urbano condiciona la capacidad de reacción ante el impacto, especialmente social, que ocasiona este fenómeno. Así, los elementos que definen un entorno urbano (i.e. sus principales actores, su trayectoria histórica, su ubicación en el espacio, etc.) adquieren una especial relevancia como mecanismos que facilitan en mayor o menor medida tal adaptación.

Simultáneamente, la conciencia de la preservación y el desarrollo sostenible ha ido ahondando en la ciudadanía y también

en las políticas públicas. La sostenibilidad juega hoy en día un papel notable en la formulación, puesta en práctica y evaluación de las políticas urbanas y de vivienda. Diferentes niveles de gobierno han buscado el compromiso para el diseño de estrategias que garanticen un desarrollo urbano equilibrado. Los pilares que definen el concepto de la sostenibilidad – ambiental, económica, social y de gobernanza- se encuentran en los objetivos de buena parte de los proyectos de barrio o de ciudad de las ciudades europeas.

La vinculación entre la globalización y la sostenibilidad se realiza en este artículo a través de una única vertiente, esto es, el ámbito social. Dos fuerzas de signo contrario están actualmente condicionando las dinámicas de las ciudades; por un lado, la creciente desigualdad social provocada por la liberalización de las economías en el contexto de la búsqueda de mayor crecimiento económico y una mayor competitividad internacional e interregional, por otro, la necesidad de ofrecer garantías para los ciudadanos e cuanto a la consecución de niveles dignos de calidad de vida, reforzando las necesidades de aquellos que presentan un mayor riesgo de exclusión y aislamiento de la dinámica general de la ciudad. Las ciudades son entidades sociales y espaciales, conformadas por múltiples agentes que viven y trabajan en ellas; la preservación del equilibrio social de la comunidad requiere de la identificación de los ciudadanos con el proyecto urbano del futuro. La implicación directa o participación en el transcurso de la ciudad constituye una garantía que propicia la inclusión social en el territorio.

En este contexto, el sistema de vivienda actúa como elemento vertebrador de la relación entre un desarrollo urbano social sostenible y la creciente polarización social provocada por el fenómeno de la globalización. Así, uno de los elementos locales que definirán las posibilidades de eludir el riesgo de exclusión social y, a su vez, conseguir barrios ricos en la diversidad y socialmente cohesionados, es precisamente la vivienda, que a su vez es un derecho constitucional.

Teniendo en cuenta la relevancia de la unicidad y diferencia de los factores locales en su capacidad para reaccionar ante las presiones mencionadas, las ciudades en España presentan un

panorama ciertamente distinto al del resto de ciudades europeas. A ello ha contribuido, sin ninguna duda, la trayectoria que el sistema de vivienda ha seguido en las últimas décadas y, en particular, el papel ejercido por las políticas públicas en la provisión de vivienda.

El particular concepto de vivienda social que se tiene en España ha propiciado la vivienda en propiedad como vía posible para ayudar a aquellos segmentos de demanda con menor renta y dificultades para el acceso más allá de la construcción de vivienda pública de alquiler ubicada espacialmente en un área del continuo urbano. En particular, España no ha optado nunca por la construcción de vivienda (pública o no) dirigida a colectivos necesitados como pueden ser los inmigrantes. Las políticas horizontales han caracterizado las actuaciones en materia de vivienda, favoreciendo la dispersión y la diversidad más que la concentración. No existen en España bolsas de vivienda social a las que acudir ante las necesidades de algunos colectivos. Históricamente, la vivienda protegida se acogía al régimen de propiedad o era privatizada en el tiempo. De este modo, el riesgo de exclusión que acompaña situaciones de pobreza puede ir perfectamente acompañado por la posesión de viviendas en propiedad, habitualmente con grandes deficiencias debidas tanto a la falta de mantenimiento como a su ubicación en la periferia de la ciudad. Sin embargo, al comparar esta situación con la de otras ciudades en Europa, se observa que el sistema de vivienda en España impide una traslación directa de la desigualdad social en desigualdad espacial o territorial. El fenómeno de la segregación espacial, poco deseado desde una perspectiva de sostenibilidad social, adquiere matices distintos a los de otras ciudades. La concentración de segmentos de demanda con bajos niveles de renta no implica necesariamente un proceso de segregación en el espacio. Múltiples fenómenos más allá a la existencia o no de vivienda social contribuyen a la creación de áreas de exclusión.

Por otro lado, España presenta en la actualidad un escenario cambiante con respecto a los últimos años. El estancamiento del sector inmobiliario coincide con una falta de concordancia entre la (sobre) producción de vivienda y las necesidades de la demanda. Se requieren nuevas fórmulas que reconviertan los excedentes en lo que se podría llamar vivienda social. Ciertamente, en algunas

ciudades españolas con una dinámica de construcción notable en los últimos años, se han creado las condiciones necesarias para que se produzcan fenómenos de segregación espacial de aquellos segmentos de demanda de un alto poder adquisitivo. El cambio de tendencia de la economía en general y del sector inmobiliario en particular podría haber contrarrestado esta tendencia.

La necesidad de dotar de soluciones al mercado ha determinado la proliferación de nuevas fórmulas y topologías de vivienda protegida que no debería empañar el objetivo final de la política de vivienda. Es necesaria una definición clara acerca de quién debe seguir siendo protegido al facilitar el acceso a la vivienda social. La dinámica urbana podría verse afectada por esta situación y es un riesgo que debe anticiparse. Así, el papel de la vivienda protegida adquiere un cariz distinto en momentos de freno inmobiliario, emergen nuevas posibilidades para el sector público para potenciar, a través de operadores privados, la vivienda dirigida a aquellos más necesitados. De igual modo, situaciones mucho más críticas desde la perspectiva de la vivienda aparecen en el sector de la propiedad en donde la carga hipotecaria aumenta debido al crecimiento de los tipos de interés mientras que el patrimonio correspondiente se desvaloriza.

La oportunidad que presenta el panorama actual en España de seguir avanzando en políticas que tengan como objetivo el facilitar el acceso a la vivienda es única. Sin embargo, éstas deben acompañarse de inyecciones notables de dinero público en el área de la rehabilitación y la renovación urbana del entorno construido. El enfoque integral que caracteriza una aproximación sostenible a la política de renovación debería producir mejoras no únicamente en el entorno físico sino también en el tejido social de la ciudad. Las medidas de acompañamiento estrictamente sociales que, por otro lado, caracterizan un sistema de bienestar, garantía de la calidad de vida de los ciudadanos, son imprescindibles para avanzar en la cohesión tanto social como territorial de las ciudades españolas.

Bibliografía.

ALLEN, J., BARLOW, J., LEAL, J., MALOUTAS, T. y PADOVANI, L. (2004): *Housing and Welfare in Southern Europe*, Blackwell Publishing, Oxford.

ARBACI, S. (2007): "Ethnic Segregation, Housing Systems and Welfare Regimes in Europe", *European Journal of Housing Policy* 7: 4., págs. 401-433.

BANCO DE ESPAÑA (2007): "Indicadores del mercado de la vivienda" consultable en <http://www.bde.es/infoest/sindi.htm>

BAYONA I CARRASCO, J. (2006): *Factors socio-demogràfics de la distribució especial de la població de nacionalitat estrangera a Barcelona*, Tesis Doctoral, Universidad Autónoma de Barcelona.

BARLOW, J. y DUNCAN, S. (1994): *Success and failure in housing provision. European systems compared*, Pergamon Press, Oxford.

BORJA, J. y M. CASTELLS (1997): *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información*, Taurus, Madrid.

BURGERS, J. y MUSTERD, S. (2002): "Understanding Urban Inequality: A Model Based on Existing Theories and an Empirical Illustration", *International Journal of Urban and Regional Research*, Volumen 26, Número 2, págs. 403-413.

COM (2006): "Comunicación de la Comisión al Consejo y al parlamento Europeo. Política de cohesión y ciudades: la contribución urbana al crecimiento y el empleo en las regiones". (SEC (2006) 928).

ESTRATEGIA ESPAÑOLA DE DESARROLLO SOSTENIBLE (2007) consultable en <http://www.la-moncloa.es/NR/rdonlyres/B73920C0-8F78-4EFE-83D8-A570345ADBA4/0/EEDS.pdf>

FALLIS, G. (1985): *Housing Economics*, Butterworths, Toronto.

GOÑI, B. (2007): *Identificación, localización y caracterización de las secciones censales desfavorecidas de la Región Metropolitana de Barcelona*, Tesis de Master, Universidad Politècnica de Catalunya.

GRIGSBY, W., BARATZ, M., GALSTER, G. y MACLENNAN, D. (1987): "The dynamics of neighbourhood change and decline", *Progress in Planning*, 28, págs. 1-76.

MARCUSE, P. y VAN KEMPEN, R. (eds) (2000): *Globalizing Cities. A New Spatial Order?*, Blackwell, Oxford.

MUSTERD, S. y OSTENDORF, W. (eds) (1998): *Urban Segregation and the Welfare State: Inequality and Exclusion in Western Cities*, Routledge, Londres.

MUSTERD, S. y DE WINTER, M. (1998): "Conditions dor Spatial Segregation: Some European Perspectives", *International Journal of Urban and Regional Research*. Vol. 22, nº 4, págs. 665-673.

NAVARRO, V. (2000): *Neoliberalismo y Estado del Bienestar*, Ariel Económica Madrid, 3ª edición ampliada.

OLIVER, J. (2005): "Demografia i habitatge a Espanya i a les CCAA", 001 Estudis. Caixa de Catalunya, Barcelona.

PAREJA-EASTAWAY, M. y SAN MARTIN, I. (2002): "The Tenure Imbalance in Spain: The Need for Social Housing Policy", *Urban Studies*, Vol. 39, no. 2, págs. 283-295.

PAREJA-EASTAWAY, M. y SAN MARTIN, I. (2005): "The importance of housing systems in safeguarding social cohesion in Europe". Informe final nacional, España. Informe para la Unión Europea. No publicado.

PAREJA-EASTAWAY, M. y STØA, E. (2004): "Dimensions of housing and urban sustainability", *Journal of Housing and the Built Environment*, Volume 19, Numero 1 / Marzo, págs. 283-295.

PAREJA-EASTAWAY, M., TURMO, J., PRADEL, M., GARCIA, L. y SIMÓ, M. (2007): *The city of Marvels? Multiple endavours towards competitiveness in Barcelona. Pathways to creative and knowledge-based regions*, ACRE report, Amsterdam.

PRAK, N.L. y PRIEMUS, H. (1986): "An analysis for the analysis of the decline of post-war housing", *The International Journal of Urban and Regional Research*, 10, págs. 1-7.

- RODRIGUEZ, J. (2007): "Situación del sector inmobiliario español", *Situación Inmobiliaria*, BBVA, diciembre.
- SASSEN, S (1991): *The global city*, Princeton University Press, Nueva York, Londres, Tokyo.
- SASSEN, S (1994): *Cities in a world economy*, Pine Forge Press, Thousand Oaks, CA.
- SASSEN, S. (1998): *Globalization and its Discontents. Selected Essays 1984 to 1998*, New Press, Nueva York.
- SKIFTER ANDERSEN, H. (2002): "Excluded places: The interaction between segregation, urban decay and deprived neighbourhoods", *Housing, Theory and Society*, 19 (4), págs. 153-169.
- TEMKIN, K. y ROHE, W. M. (1996): "Neighbourhood change and urban policy", *Journal of Planning Education and Research*, 15 (3) , págs. 159-170.
- WILSON, W. J. (1987): *The truly disadvantaged: the inner city, the underclass, and public policy*, University of Chicago Press, Chicago.