

Introducción: necesidad, demanda y oferta de vivienda

Una de las principales características de las ciudades españolas durante las últimas décadas ha sido tener un modelo residencial específico, distinto al de otros países del norte de Europa, y quizá algo más parecido, pero aun así diferente, al de otros países del sur de Europa. Esta situación ha ido cambiando poco a poco en relación con diversas variables: el sistema de tenencia, el mercado residencial, los actores y su evolución, y la creciente influencia de los mercados financieros e inmobiliarios internacionales.

En este capítulo vamos a desgranar las características del modelo residencial español: de dónde viene, cuáles son sus características principales y hacia dónde parece ir, en clave prospectiva a la luz del contexto de indeterminación que plantea la pandemia global de la primavera de 2020. También se prestará especial atención a las políticas públicas, a los efectos de la pasada crisis de 2008 y a los cambios que ha traído al modelo residencial español, a la relación entre vivienda y los sectores más vulnerables de la sociedad –como los jóvenes– así como a las respuestas a estas situaciones desde la sociedad civil. Se incluirá también una sección en la que se describen las políticas y posibles tendencias a raíz de las incertidumbres aparejadas a la evolución y efectos de la COVID-19.

Quizá las cuestiones más llamativas sobre la situación, o el problema de la vivienda en España para cualquier ciudadano, son la evolución de los precios y el acceso de los distintos grupos sociales a dicho mercado. Este acceso está marcado en gran medida por el régimen de tenencia: en propiedad –con y sin hipoteca, herencia, donación–, en alquiler o en cesión, entre otras. Es decir, nos parece preocupar cuánto se paga y si es mejor –más viable– comprar o alquilar. Ello va a definir si podemos tener acceso a una vivienda, en qué régimen y en qué ubicación. El resultado de estas decisiones no solo lo fija el mercado, que a su vez es enormemente complejo, sino también otras variables socioespaciales: la demografía, las políticas públicas o la cultura residencial, entre otras. Así, el fenómeno residencial y su estudio tiene una dimensión multidisciplinar que en el caso de este artículo se abordará desde una perspectiva socioespacial.

La vivienda es un nodo en el que se cruzan las dinámicas financieras de la economía nacional y de manera creciente de la economía global; la estructura urbana consolidada, en centros históricos, periferias urbanas, ciudades de distinto tamaño y el medio rural, pero también el crecimiento urbano con los nuevos desarrollos; los efectos de los cambios demográficos en una sociedad –su envejecimiento, su rejuvenecimiento en clave de jóvenes autóctonos o inmigrantes–, las culturas residenciales como la tendencia a una segunda residencia –peculiaridad única en Europa– o los regímenes de tenencia que evolucionaron del alquiler a la propiedad y ahora de nuevo hacia el alquiler. La tenencia es la relación legal entre hogar y vivienda (seguridad jurídica y estabilidad temporal), así como las obligaciones financieras regulares contraídas (Módenes, 2011: 414).

A todas estas variables que conforman el *modelo residencial* de cada país hay que añadirle la influencia de las políticas públicas, tanto las *políticas específicamente de vivienda* como otras que, de manera más o menos indirecta, afectan a las *estrategias residenciales* o estimulan un *régimen de tenencia* u otro. En definitiva, todo ello afecta a la manera en que se forman, se mantienen o evolucionan y se disuelven los hogares en España. “Sería limitado contemplar los aspectos espaciales con independencia de los procesos sociales que los originan. Las necesidades de vivienda expresan en el plano residencial la formación y disolución de los hogares en los que se organiza toda la población” (Leal y Cortés, 1995).

En palabras de estos autores, en su obra de referencia *La dimensión de la ciudad*, el concepto de hogar precisamente aúna la dimensión física, espacial de la vivienda y su dimensión social. Es un espacio físico, social, simbólico y económico donde se desarrolla la organización familiar como “célula” de unión y convivencia a la que pertenece cada individuo (Leal y Cortés, 1995: 2). Hoy en día esta “célula” no es únicamente definida por el modelo familiar tradicional, sino que alberga diversas formas de convivencia tanto familiar como de otros tipos. La fundación y existencia de un hogar está aparejada a la existencia de un lugar, de un espacio residencial. Para entender cómo funciona el modelo residencial en España debemos desgranar estos y otros conceptos que aportan una perspectiva multidimensional. Una de las piezas clave de cualquier modelo residencial es plantear la diferencia entre necesidad y demanda de vivienda.

La *necesidad de vivienda* tiene, por un lado, una dimensión que expresa la carencia de vivienda, pero, por otro lado, también hace referencia a una aspiración o deseo que va más allá de la carencia absoluta y supone una expresión orientada a la mejora o adecuación de la vivienda a esa concepción de la necesidad (Leal, 2010). La necesidad de vivienda supone también la manera en que el parque residencial en un determinado territorio debe crecer para satisfacer el déficit que hay entre una población y el número y la calidad de las viviendas disponibles, considerándose las condiciones mínimas dignas

de habitabilidad. Hablamos entonces de las necesidades de vivienda como una variable dinámica que evoluciona a tenor de factores sociodemográficos y económicos tales como envejecimiento de la población, emigración e inmigración. Que haya necesidad no implica que esta se satisfaga de manera numérica con el aumento del número de viviendas. Puede haber un parque residencial inferior a las necesidades reales, como ocurrió en muchas ciudades españolas en las décadas posteriores a la Guerra Civil y como queda reflejado por el cine neorrealista español en obras como *El Pisito* (Ferreri, 1959) o *El Verdugo* (Berlanga, 1963). Por otro lado, puede haber una oferta mayor que la demanda en términos agregados pero aun así existir carestía al no estar el exceso de oferta en los lugares adecuados a la demanda (segundas residencias) o por las diferencias entre el precio y la capacidad económica de los demandantes (Leal, 2010). Una de las funciones de las políticas públicas, especialmente de las de vivienda, es compensar la incapacidad de los mecanismos de mercado para cubrir la demanda mediante distintos tipos de programas y estrategias, que van desde los incentivos fiscales a la oferta de vivienda a precios asequibles o mediante alquileres sociales, entre otras.

La *demanda de vivienda* en general, desde una perspectiva de mercado, persigue satisfacer las necesidades expresadas de bienes inmuebles tanto por motivos estrictamente habitacionales –en compra o alquiler–, como por la existencia de una demanda de segunda residencia, generalmente en propiedad; y por motivos de inversión. Esta última dimensión ha protagonizado la evolución del mercado inmobiliario de las grandes ciudades españolas tanto en el ciclo expansivo de principios de los años 2000 (Rodríguez López, 2009) como en los últimos cinco años en las grandes ciudades españolas.

La irrupción de la demanda desde la escala global en el mercado español –tradicionalmente apartado de dicha influencia– ha propiciado un incremento de demanda de bienes inmobiliarios, incluida la vivienda, por parte de fondos de inversión extranjeros o grandes empresas del sector y por parte de pequeños y medianos inversores extranjeros. Esto ha sumido al mercado inmobiliario de las grandes aglomeraciones urbanas en una espiral de subida de precios de compra y especialmente de alquiler, al retirarse muchos pisos de esta modalidad para dedicarlos al alquiler turístico, principalmente informal (Walliser y Sorando, 2019).

Otros factores que contribuyen al carácter dinámico de la demanda de vivienda, más allá de los estrictamente demográficos –envejecimiento de la población y llegada de inmigrantes– son los cambios en los tipos de hogar, influidos en buena medida por las tendencias en el cambio social de la sociedad española. Si entre los años 80 y 2000 el aumento de divorcios contribuyó a alterar notablemente la estructura y las necesidades residenciales de los hogares, a partir de los años 2000 la normalización de otros tipos de hogares, monoparentales, individuales, en general más pequeños, han influido en las necesidades, pero también en el tipo de vivienda que el

mercado oferta, como por ejemplo en su tamaño. Como señalan diversos autores, la demanda de vivienda está muy marcada por factores cíclicos tanto a corto como a largo plazo. Los que influyen a largo plazo son precisamente las variables demográficas y las socioeconómicas; a corto plazo las finanzas, el marco fiscal y las propias expectativas del mercado tanto en la oferta como en la demanda. Sobre estas variables la Administración tiene más capacidad de intervención: tipos de interés hipotecarios, incentivos fiscales a la compra, exenciones en la transmisión patrimonial (Calo, 2015).

Como sugiere Leal (2010), la vinculación del hogar con las estructuras familiares hace que los tres momentos clave del ciclo del hogar –formación, transformación y disolución– sean a su vez cada vez más cambiantes y estén sometidos a las dinámicas económicas –cada vez más dependientes de las tendencias globales– además de a los fenómenos sociodemográficos y de cambio social.

1. El modelo residencial español: descifrando la complejidad

Definir un modelo residencial en un territorio determinado pasa por valorar diversos ámbitos socioeconómicos, puesto que la vivienda es una cuestión que requiere una aproximación transversal. Cualquier modelo residencial en un territorio determinado se explica a través de las siguientes perspectivas: la situación demográfica, el comportamiento residencial, la perspectiva económica y la perspectiva política y de las políticas públicas de vivienda.

Estas cuatro variables están fuertemente ligadas entre sí, ya que cada una influye en las otras, si bien en diversa medida. Un modelo residencial es una configuración dinámica de un conjunto de variables –las citadas más arriba– que definen el escenario configurado por el mercado, la oferta, la demanda y el marco normativo en el que un hogar se forma, se desarrolla y disuelve. Otras definiciones sitúan el modelo residencial como un esquema de relaciones mutuas de los contextos demográfico, social, político y territorial con los mercados y las estructuras residenciales (Boelhouwer y Heijden, 1993) o parten de su capacidad para reunir viviendas, actores e instituciones que explican la producción, el consumo y la regulación de la vivienda como fenómeno (Bourne, 1981).

Normalmente los modelos residenciales se definen en el ámbito estatal, aunque para poder afirmar que dentro de un Estado hay un modelo residencial dominante con subsistemas regionales hay que tener en cuenta las dimensiones del Estado y su heterogeneidad demográfica e incluso normativa. Este podría ser el caso de España, donde algunas comunidades autónomas presentan particularidades definidas por sus políticas de vivienda específicas como País Vasco o Cataluña.

El modelo residencial español se encuadra entre los modelos residenciales del sur de Europa, que tienen como características frente a los modelos del norte del continente: a) la amplia difusión del modelo de tenencia en propiedad –aunque en los últimos años esto ha ido cambiando– y b) el papel de la familia, vinculado a la existencia del modelo de bienestar familista, como proveedora de recursos intergeneracionales.

Este modelo, que veremos en detalle más adelante, se basa en poblaciones con una alta estratificación social y una elevada mercantilización de los bienes y servicios sociales básicos (vivienda, cuidados personales, no tanto el sistema de salud). Si bien este modelo ha sido generalizado en la región meridional de Europa, está sujeto a matices y, lo que es más relevante, a evoluciones diferenciadas en los modelos de tenencia propiciados por el acceso al crédito, los niveles de precios en los mercados inmobiliarios nacionales, la capacidad de ayuda de las familias, etcétera. Diversas cuestiones hacen que se plantee que la evolución del modelo español está siendo más rápida que en otros modelos residenciales, sobre todo entre los hogares de jóvenes (Módenes, 2011: 415).

El carácter dinámico del modelo residencial es consustancial a la capacidad de evolución que presentan sus principales componentes. Lo que resulta muy relevante es que dicho carácter dinámico resulta cada vez más acelerado debido a la creciente importancia de variables exógenas, lo que hace que los ciclos residenciales cambien con una mayor frecuencia. Esta cuestión se plantea a raíz de los efectos que las diversas burbujas de finales de la primera década de 2000 tuvieron sobre el modelo residencial y la cuestión de si dichos efectos conducirán a un nuevo modelo residencial español. A lo que habría que sumar el efecto aún indeterminado en el momento de escribir este capítulo de la crisis provocada por la pandemia global de la COVID-19. Módenes y López-Colás (2014) plantean que al final de la primera década del siglo se produjo una sucesión de “pinchazos” de diversas burbujas: la del sistema económico global, la financiera, la inmobiliaria, la residencial, a la que hay que añadir la demográfica (Fernández Cordon, 2011).

Módenes (2011) y Módenes y López-Colás (2014) plantean la importancia del carácter dinámico de los modelos residenciales, es decir, su capacidad de cambiar y cuán relevante es este cambio para valorar si el carácter dinámico implica un cambio de ciclo o no, y si esto se produce a corto o medio plazo. Los niveles dinámicos que explicarían esto serían la evolución demográfica de la población, por un lado, y el cambio en los comportamientos residenciales, por otro. Estas dos variables nos servirán para comenzar a definir el modelo residencial español y su evolución en las últimas dos décadas. En una segunda parte de esta sección valoraremos los componentes económico-financieros y el papel del marco normativo, lo que incluye el peso de las regulaciones urbanísticas y de las políticas públicas de vivienda, además de otra cuestión más general, pero con influencia decisiva

en el sistema de vivienda, como es el Estado de bienestar y su papel en las estrategias residenciales de los hogares.

En la siguiente sección se explicará con datos la evolución del modelo residencial en España en relación con estas cuatro variables en un período de tiempo más largo, que abarca desde mediados del siglo XX hasta nuestros días.

1.1. Dimensión demográfica del modelo residencial

Esta variable influye de manera decisiva en el modelo residencial, especialmente en relación con las necesidades de vivienda: la sociedad española evoluciona desde su propio crecimiento vegetativo –renovación, envejecimiento– y con los aportes de los contingentes migratorios, y su variabilidad. A ello hay que añadir los cambios en la estructura de los hogares. Cada uno de estos elementos va a influir a su vez en el comportamiento residencial, como veremos más adelante. Un ejemplo sería el efecto que el envejecimiento de la población pudiera tener en el modelo residencial: los hogares tardan más en disolverse y disminuye el número de nuevos hogares que se forman, porque la demanda es menor. La composición de los hogares influye sobre los indicadores agregados de tenencia, y en ello es determinante la variable edad. Como sugieren Módenes y López-Colás (2014: 107), las generaciones de jóvenes, al acceder a la vivienda, protagonizan nuevos comportamientos, que se van generalizando a medida que dichas generaciones envejecen. De hecho, en España las generaciones que constituyeron hogares durante el desarrollismo y la Transición fueron pasando de un régimen de tenencia donde se priorizaba el alquiler a uno donde primaba la propiedad; ahora, dos generaciones después, se observa un crecimiento del alquiler. La expansión de la propiedad, generalizada en la Unión Europea en las décadas recientes (algo más tarde que en España), implica, además de una estrategia residencial vinculada al arraigo, una estrategia patrimonial de previsión de futuro que está ligada a la relación entre políticas sociales y de bienestar y de fomento de la propiedad (Doling, 2012). Es decir, que si un régimen de bienestar fomenta la propiedad o el alquiler en el momento de la formación del hogar esto va a tener consecuencias a lo largo de la vida de dicho hogar, y especialmente en las fases finales, donde la necesidad de transferencias (pensiones) y servicios (salud, cuidados) es más acuciante, y se descargará de prestaciones en materia residencial, como, por ejemplo, alquiler subsidiado para la población envejecida o un parque de residencias públicas o subsidiadas de manera generalizada.

En el presente capítulo, más concretamente en la sección tercera, se pueden observar los datos que ilustran los cambios acaecidos en el parque residencial español, presentando al lector una aproximación cuantitativa al problema.

1.2. El comportamiento residencial

Pese a que hemos desligado en cuatro las variables que explican el modelo residencial español, es difícil separarlas por completo dada su inherente complejidad y transversalidad. Cada una está vinculada a las otras y de alguna manera depende en su evolución de ellas. Por ello es preciso que a la hora de explicar el comportamiento residencial de los españoles hagamos una referencia al régimen de bienestar familista, ya mencionado. Pese a que hablamos de un modelo de políticas públicas, precisamente su carácter específico influye de manera determinante en el comportamiento residencial y es, a su vez, diferente de la categoría de políticas públicas de vivienda. En otros países de Europa ambas cuestiones, Estado de bienestar y políticas de vivienda, estarían íntimamente ligadas, mientras que en el sur de Europa en general y en España en particular ambas son más diferenciables, en gran medida por la escasez histórica de oferta de vivienda pública ligada al régimen de bienestar. En estos sistemas el Estado tiene una intervención escasa, o “rudimentaria” (Esping-Andersen, 1990).

Los sistemas de bienestar familistas, propios de los países del Mediterráneo, suponen una combinación de los tres grandes modelos definidos por Esping-Andersen (1990): el escandinavo –universalista–, el anglosajón –medios comprobados o *means tested*, es decir, las prestaciones llegan solo por debajo de determinados umbrales de renta– y, finalmente, el conservador corporativista, de origen alemán y extendido en Europa central y vinculado a las rentas del trabajo, en otras palabras, buena parte de los derechos los genera estar vinculado al mercado de trabajo.

Los países meridionales (Portugal, España, Italia y Grecia) han desarrollado unos sistemas de bienestar que tienen en común unas necesidades y estilos de vida diferentes a los de otros países europeos, tales como la microsolidaridad familiar y la conjunción entre universalismo y selectividad en el acceso a prestaciones, como en el modelo anglosajón. Es el denominado *welfare mix* o agregado de bienestar (Moreno, 2001). Muchas de las especificidades que señala el autor guardan una fuerte relación con el comportamiento residencial de la sociedad española, como, por ejemplo, los repartos de cargas intrafamiliares o la puesta en común de recursos familiares y los regímenes de propiedad de vivienda y el papel que todo ello juega en la fundación de nuevos hogares. Por otro lado, en el modo de tenencia dominante, la propiedad sirve en gran medida para garantizar el mantenimiento de niveles de ingresos adecuados en los períodos finales de vida de los hogares, y, por otro lado, como esquema de acumulación patrimonial y compensación entre generaciones (Castles y Ferrera, 1996). Como señala Moreno (2001:73), las transferencias intrafamiliares no solo son de índole material como la vivienda, sino también de tipo inmaterial: la procura de la satisfacción vital (*well-being*) y de bienestar (*welfare*) en

buena parte recaen, en forma de cuidados, en la parte femenina del conjunto familiar. De nuevo esta dimensión guarda una importante relación con las estrategias residenciales, por cuanto la elección de una ubicación adecuada en el momento de la fundación del hogar revierte en el mantenimiento de este vínculo y el ciclo de prestaciones intrafamiliares, muy articulado en torno a los cuidados, que son a menudo de retorno (padres a nietos y después de hijos a padres).

Pese a la importancia de las redes familiares, la existencia de un Estado de bienestar de alcance limitado o incluso marginal hace que las necesidades de vivienda no estén satisfechas en su totalidad, puesto que hay grupos de individuos u hogares constituidos que desean y necesitan una vivienda, pero no pueden acceder a ella por no disponer de recursos. En otras palabras, la demanda solo expresa una parte de las necesidades, dejando insatisfechas otras por cuestiones fundamentalmente económicas (Leal, 2010).

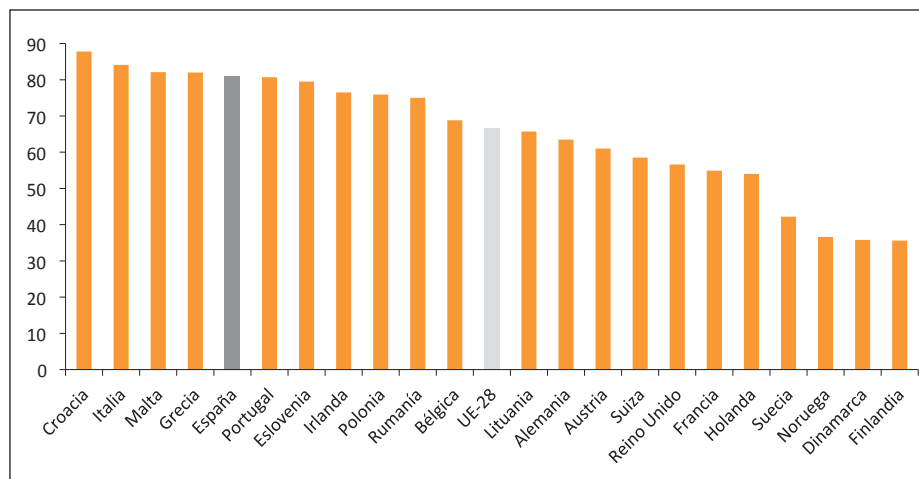
¿Pero cuáles son las características del comportamiento residencial de la sociedad española que contribuyen a conformar el modelo residencial? Como se ha señalado antes, las principales son las tres siguientes: los cambios en la composición de los hogares, la llegada de inmigrantes y el acceso a la vivienda por parte de los nuevos hogares en formación. Esta última variable depende, por un lado, de los mercados de vivienda y financieros, y, por otro, de las políticas públicas de vivienda y de las estrategias de formación de hogares que incentivan.

No obstante, el patrón que representa el grupo de población más joven que reside en el hogar parental (gráfico 1) se rige por los siguientes aspectos (Leal, 2010): el retraso en la edad de formación del primer hogar (en diciembre de 2019 solo el 18,6% de las personas entre 16 y 29 años viven en una residencia distinta al hogar de origen¹), el régimen de acceso a la vivienda (compra frente a alquiler), la proximidad residencial a la familia de origen (siguiendo las necesidades que impone un modelo de bienestar familista) y el papel de la familia en facilitar ese acceso, con donaciones o contribuciones en metálico, como se ha señalado más arriba.

Estas dinámicas están condicionadas, como decíamos, por el mercado, es decir, qué tipo de vivienda, a qué precio y dónde está en cada momento, lo que demuestra, por un lado, el carácter dinámico de esta cuestión, pero también, por otro, una cierta inercia, pues las condiciones de fundación del hogar según estas variables van a condicionar –y a menudo con poco cambio– la trayectoria de ese hogar hasta su disolución, incluida la variación de su tamaño. El número de personas que componen los hogares en el sur de Europa es superior a la media europea.

¹ <http://www.cje.org/en/our-work/empleo/actividades-y-campanas-del-cje/observatorio-joven-de-emancipacion/>

Gráfico 1 – Población de 16 a 29 años que reside con sus padres en algunos países europeos. En porcentaje. 2017



Fuente: Eurostat.

Actualmente, en la tendencia a la emancipación cada vez es más importante el alquiler, pese a los incrementos de precios de este mercado en grandes ciudades, debido a la precarización del mercado de trabajo y el difícil acceso al crédito desde 2007 en adelante. La subida de los precios en los últimos años supone el principal obstáculo, junto a la precarización laboral de la generación que está en la veintena; por ejemplo, alquilar un apartamento en soledad para un joven supone de media el 94,4% de su sueldo, mientras que compartiendo piso se reduce al 30,8%. En 2018 la emancipación individual suponía el 88,9% del sueldo y siete años antes, en 2011, “solo” el 60%².

1.3. La perspectiva económica

Desde el punto de vista económico, tres variables muy importantes influyen en la formación de hogares y en las decisiones estratégicas que se toman en ese momento o a lo largo de la vida de dichos hogares. Dos de estas variables a su vez están profundamente ligadas: el mercado inmobiliario y el mercado financiero (Rodríguez del Olmo, 2009). La tercera sería la fiscalidad con que se incentiva la compra de vivienda (Leal y Martínez del Olmo, 2017). Es decir, cuánto cuestan los pisos, cuánto cuesta el dinero para comprar esos pisos y cuánto desgrava comprar. Pese a que los ciclos de crecimiento económico dependen de un conjunto de variables que cada vez se sitúan más en el ámbito global y menos en el nacional, la expansión urbana, el crecimiento de la construcción y, por lo tanto, de oferta de viviendas de

² *Ibíd.*

todo tipo depende en gran medida de los mercados financieros. Estos mercados perfilan la demanda de vivienda en relación con su uso y con su valor de cambio, como inversión –muy concentrada en la costa mediterránea y en el archipiélago canario–, así como con un fin especulativo basado en operaciones de compra-venta sobre plano (García Montalvo, 2007).

La financiación de la vivienda ha constituido históricamente uno de los grandes motores del sector inmobiliario en España, tanto de cara al consumidor final como a las empresas promotoras. La caída de los tipos de interés desde los años 90 en adelante desarrolló una fuerte cultura del endeudamiento. Esto, de alguna manera, sentó las bases del crecimiento desaforado de la primera década del siglo y a su vez amplificó las consecuencias de la crisis, especialmente por el alto endeudamiento familiar y la caída del empleo y de los salarios. Todo ello en un mercado hipotecario con unas condiciones muy duras (comparadas con otros países) ante el impago por parte de las familias.

La fiscalidad –la desgravación fiscal– es también una herramienta muy importante como política pública que incentiva un modo de tenencia u otro, y que explica en parte la popularidad de la vivienda en propiedad, con el estímulo histórico de las cargas fiscales en ese sentido. No obstante, los últimos planes estatales de vivienda han comenzado a fijar la carga impositiva en sentido inverso en los diferentes niveles administrativos, suprimiendo las desgravaciones y aumentando el impuesto de bienes inmuebles –IBI– (Leal y Martínez del Olmo, 2017) en un contexto de enorme excedente del parque residencial y con una voluntad de reorientar la demanda hacia el alquiler.

Si asumimos la hipótesis de que los modelos residenciales son dinámicos –es decir, van evolucionando– pero a su vez también generan una cierta inercia entre cohortes de hogares, podemos decir que las condiciones del mercado inmobiliario, en gran medida enmarcado por el financiero, en cada momento van a marcar el ritmo del modelo residencial para cada cohorte en el tiempo. Esta hipótesis ha funcionado durante las últimas décadas en España, incluido el último ciclo económico expansivo, en el que también han influido el incremento de hogares por razones demográficas, el mercado financiero y el crecimiento general de la economía europea (Taltavull, 2006; Burriel, 2013). En la consiguiente contracción del mercado inmobiliario en forma de crisis tuvo un protagonismo absoluto la vivienda. No obstante, como apuntábamos en un artículo del *Informe España 2019* (Walliser y Sorando, 2019), cada vez la influencia de esas variables exógenas es más importante en los mercados inmobiliarios. La globalización influye de manera inesperada en mercados residenciales como el español relativamente cerrados al exterior durante largo tiempo. En los últimos cuatro años el mercado de viviendas, especialmente en las grandes ciudades españolas,

ha experimentado una transformación radical tanto por la evolución de los precios al alza en compra y alquiler como por los productos residenciales que se han formado. El parque de vivienda español se ha visto sacudido en muchas ciudades por una ola de *turistización* que ha convertido muchos centros urbanos, no ya solo sus ámbitos históricos, en espacios casi únicamente consagrados al apartamento turístico, a los hoteles y a nuevos productos donde el valor de uso –el residencial– queda radicalmente sobrepasado por el valor de cambio –su carácter de inversión, la mayor parte de las veces de carácter especulativo–.

1.4. La perspectiva política y de las políticas públicas de vivienda y suelo

El modelo residencial de un país está muy condicionado también por dos dimensiones de las políticas públicas: las políticas de vivienda y las políticas de suelo. A ellas hay que añadir las políticas fiscales, el apoyo a sectores productivos, las políticas de empleo o incluso incentivos estrictamente políticos, la gobernanza multinivel que implica al Estado, las regiones y los municipios (Burriel, 2008; Leal y Martínez del Olmo, 2017). Así, por un lado, el modelo de ciudad se orienta desde los poderes públicos –y esto incluye las *políticas de gestión del territorio* en general y del suelo en particular– y, por otro lado, *las políticas de vivienda* –íntimamente relacionadas con las anteriores–, su modelo, sus tipologías, la población a la que están dirigidas y, sobre todo, hacia qué modelo de tenencia orientan al modelo residencial.

2. Una aproximación teórica y cuantitativa al parque residencial en España

Una vez descrito y analizado el modelo residencial español en la sección previa, este apartado se centra en una caracterización cuantitativa del parque residencial español, tratando de generar una visión crítica sobre el número de viviendas que la componen, el devenir de las últimas décadas en la producción de vivienda y otros rasgos que se consideran relevantes, como la evolución de los regímenes de tenencia en España.

A través del análisis de la evolución del mercado de la vivienda en España podemos encontrar aspectos diferenciales tanto en términos temporales (lo que podría definirse como el devenir histórico del mercado residencial español) como en términos territoriales. Esta conjunción de trayectorias delimita un complejo panorama mediado por políticas diferenciadas a nivel autonómico y una presencia escasa del Estado en el papel de regulador.

El número de viviendas construidas en nuestro país es muy superior al de otros del entorno europeo, siendo algo especialmente relevante en períodos alcistas de la economía española, ya que la vivienda, más allá del hogar construido, debe estar relacionada con la demanda, como hemos señalado en el inicio de este capítulo. Además, no se debe olvidar que la vivienda (y la actividad constructiva) es un elemento importante a la hora de reducir la tasa de desempleo en una economía que tradicionalmente vive del turismo y del “ladrillo”.

Para ello, se ha considerado como un método eficaz poner sobre la mesa tres preguntas: ¿Cómo es el parque de viviendas español? ¿Es cierto que nuestros mecanismos y el número de viviendas sociales nos sitúan a la cola de Europa? ¿Estamos convirtiéndonos en un país de alquilerados o seguimos prefiriendo la vivienda en propiedad?

2.1. ¿Cuál es el tamaño del parque de viviendas en España?

Este análisis debe partir de una pregunta obligatoria: *¿cuántas viviendas hay en España?* Según la estimación del Ministerio de Fomento para el año 2018, último dato publicado, se calcula que existen un total de 25,7 millones de viviendas en España. La evolución del parque de viviendas no ha sido lineal ni progresiva, pues, como se ha comentado con anterioridad, la producción de vivienda nueva fue “superlativa” en los primeros años del siglo XXI, llegándose a producir más de 500.000 viviendas nuevas por año, multiplicando sobremanera la oferta (Rodríguez del Olmo, 2009). Para que se pueda hacer idea el lector de lo que supuso para España, en el cénit de esta etapa, equivaldría a haber creado cada año una ciudad que duplicara el tamaño de Málaga, que en la actualidad tiene algo más de 250.000 viviendas.

Con la llegada del estallido de la burbuja y el inicio de la crisis económica, en noviembre de 2007 se produjo una caída muy acusada en el número de nuevas viviendas, generando una ruptura brusca con el proceso de desenfreno constructivo de la década anterior. Esta tendencia decreciente se observa con los datos del gráfico 2 a través de la evolución interanual del parque de viviendas, alcanzando el 2,5% de crecimiento en la época precrisis, para desplomarse a valores que rondan un crecimiento apenas perceptible del 0,2% anual en el último lustro.

Pero llegados a este punto, el lector debe poner en relación el tamaño del parque de vivienda español, ya que la pregunta correcta sería: *¿25 millones de viviendas en España es un parque adecuado? ¿Qué ocurre en el caso de los grandes países europeos?*