

# ACE 34

Electronic offprint

Separata electrónica

## LA DIMENSIÓN ECONÓMICA DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL: CATALUÑA EN EL CONTEXTO EUROPEO

Jordi Bosch Meda

---

Cómo citar este artículo: BOSCH MEDA, J. *La dimensión económica de la exclusión residencial: Cataluña en el contexto europeo* [en línea] Fecha de consulta: dd-mm-aa. En: ACE: Architecture, City and Environment = Arquitectura, Ciudad y Entorno, 12 (34): 69-96, 2017. DOI: 10.5821/ace.12.34.4695. ISSN: 1886-4805.

ACE

Architecture, City, and Environment  
Arquitectura, Ciudad y Entorno

C

# ACE 34

Electronic offprint

Separata electrónica

## THE ECONOMIC DIMENSION OF HOUSING EXCLUSION: CATALONIA IN THE EUROPEAN CONTEXT

**Key words:** Housing; residential exclusion; housing policy; housing system.

### Structured abstract

The objective of this article is to analyse the ability of the Catalan population to meet their housing costs and the scope of Catalan housing policy to address those needs in comparison to the European Union (EU 27) countries considering the different welfare state regimes. This study is mainly based on the EU-SILC (European Union Statistics on Income and Life Conditions) and ECVHP-2011 (Survey on Living Conditions and Habits of the Catalan Population) surveys. The results confirm that the housing bubble boom and bust and the subsequent financial crisis have had a strong impact on the ability of the Catalan population to afford residential costs, particularly among people at risk of moderate poverty and renters. In the EU context, the Catalan housing crisis, greater than the Spanish one, is only comparable to that of Greece, and to a lesser extent, of UK and Denmark. This increase in the levels of housing exclusion in Catalonia, however, have not led to greater public intervention, and in 2011 the share of social housing and the level of development of the Catalan housing allowance system were among the lowest in the EU.

ACE

Architecture, City, and Environment  
Arquitectura, Ciudad y Entorno

C

## LA DIMENSIÓN ECONÓMICA DE LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL: CATALUÑA EN EL CONTEXTO EUROPEO

**BOSCH MEDA, Jordi**<sup>1</sup>

**Remisión inicial:** 11-11-2015

**Remisión final:** 31-03-2017

**Palabras clave:** Vivienda; política de vivienda; sistema de vivienda; costes residenciales.

### Resumen estructurado

El objetivo de esta investigación es analizar la capacidad económica de la población catalana para hacer frente a los costes de su vivienda y el alcance de la política de vivienda para atender dichas necesidades, de forma comparada con el conjunto de países de la Unión Europea (UE-27) según sus modelos de Estado de bienestar. Este trabajo se basa fundamentalmente en los resultados obtenidos a partir de la explotación de las bases de datos de las encuestas EU-SILC (European Union Statistics on Income and Life Conditions) y ECVHP-2011 (Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población de Cataluña 2011). El estudio confirma que la formación y estallido de la burbuja residencial, y la posterior crisis económica han tenido un fuerte impacto en la capacidad de la población catalana para hacer frente a sus costes residenciales, sobre todo entre la población en riesgo de pobreza moderada y entre las personas que viven en alquiler. En el conjunto de la Unión Europea, la crisis residencial en Cataluña, mayor que la del conjunto de España, solamente es comparable a la de Grecia y, en menor medida, a la del Reino Unido y Dinamarca. Asimismo, en materia de política de vivienda, este incremento de los niveles de exclusión residencial no parece haber provocado una mayor intervención pública ya que en 2011 el porcentaje de vivienda social y el grado de desarrollo del sistema de ayudas al pago de la vivienda eran de los más bajos de toda la Unión Europea.

### 1. Introducción: de la burbuja a la crisis

A finales del siglo XX, el precio de la vivienda empezó a subir con fuerza en la mayoría de países europeos. Esta convergencia de los mercados nacionales de vivienda empezó a detectarse en diferentes estudios a partir de 2005 (p. e. Shiller, 2009) y responde a diversos motivos. Por un lado, el derrumbe de los valores tecnológicos en la bolsa en 2001 favoreció la entrada de inversores en el sector inmobiliario (Andrews et al., 2011). Por otro, los bancos centrales, para reactivar la economía, mantuvieron de forma sostenida los tipos de interés a unos niveles muy bajos, incluso por debajo de la inflación en determinados momentos, lo cual suele acabar provocando burbujas especulativas en los mercados en alza (Ahearne et al., 2005; Hubbard y Mayer, 2009; Taylor, 2009). Además, la progresiva desregularización del sistema financiero iniciada en la década de los ochenta y, en cierto modo, completada en los

---

<sup>1</sup> Jordi Bosch i Meda. Doctor arquitecto y licenciado en Ciencias Políticas. E-mail: [jordi.bosch-meda@upf.edu](mailto:jordi.bosch-meda@upf.edu)

noventa (Ahearne et al., 2005), permitió a las entidades financieras asumir cada vez mayores riesgos, tanto de forma directa mediante la reducción de los requisitos para acceder al crédito, como de forma indirecta a través de la comercialización de nuevos productos financieros, los denominados derivados (Torrero, 2008), lo que contribuyó a la expansión global del crédito, el cual en gran medida se dirigió al sector residencial atraído por sus expectativas de revalorización (Andrews et al., 2011).

Dentro de la Unión Europea (UE-27), el aumento del precio real de la vivienda, es decir, una vez descontado el efecto de la inflación general del conjunto de bienes y servicios, fue particularmente intenso en las repúblicas bálticas (Estonia, Lituania y Letonia), donde los precios reales llegaron a cuadruplicarse entre los años 2000 y 2007-2008, y en menor medida, también en Bulgaria, Chipre, España, Eslovaquia, República Checa, Irlanda, Reino Unido, Francia y Luxemburgo (Figura 1). Por el contrario, Portugal y Alemania fueron los únicos países comunitarios donde los precios reales se mantuvieron estables o incluso descendieron levemente a lo largo de este periodo. Esta fase de expansión del mercado residencial, por lo general, fue acompañada por un incremento del ritmo de construcción de nuevas viviendas, de transacciones de compraventa y, por consiguiente, también de la deuda hipotecaria de los hogares (EMF, 2013; Liu y Rosenberg, 2013; Norris y Winston, 2012).

Tras el estallido de la crisis financiera de 2007-2008, el ciclo económico se invirtió, la tendencia alcista del mercado residencial se tornó bajista, y el precio de la vivienda se desplomó en los países más afectados por la *burbuja global*. La medición del tamaño de una burbuja suele realizarse a partir del porcentaje de caída del valor después de alcanzar el máximo o pico. Si tomamos el criterio del Fondo Monetario Internacional, según el cual para que pueda considerarse la existencia de una burbuja en el mercado residencial los precios deben caer más de un 14% (IMF, 2003), solamente seis países, además de Alemania<sup>2</sup>, fueron inmunes a dicha *burbuja global*: Suecia, Finlandia, Austria, Bélgica, Luxemburgo y Francia (Figura 1).

En Cataluña, la evolución del precio de la vivienda siguió los patrones especulativos de la mayoría de países europeos. Entre los años 2000 y 2008, la vivienda se encareció un 138%, un porcentaje solo superado en la Unión Europea por Chipre, Chequia y las repúblicas bálticas; y con la llegada de la crisis, los activos residenciales perdieron hasta un 53% de su valor máximo (Figura 1). Desde una perspectiva territorial e histórica, este hundimiento del mercado residencial catalán ha sido mayúsculo, muy superior a la mayoría de burbujas residenciales pasadas y presentes. Según un estudio del Fondo Monetario Internacional (IMF, 2003) basado en las 20 burbujas residenciales de las que se tienen datos que tuvieron lugar entre 1973 y 2002, los activos residenciales suelen perder de media un 30% del valor en un contexto post-burbuja. Durante el periodo analizado, la media de la caída del precio de los 20 países comunitarios en situación de burbuja fue del 34,4%, y en tres de ellos, en las repúblicas bálticas, superó el 50%.

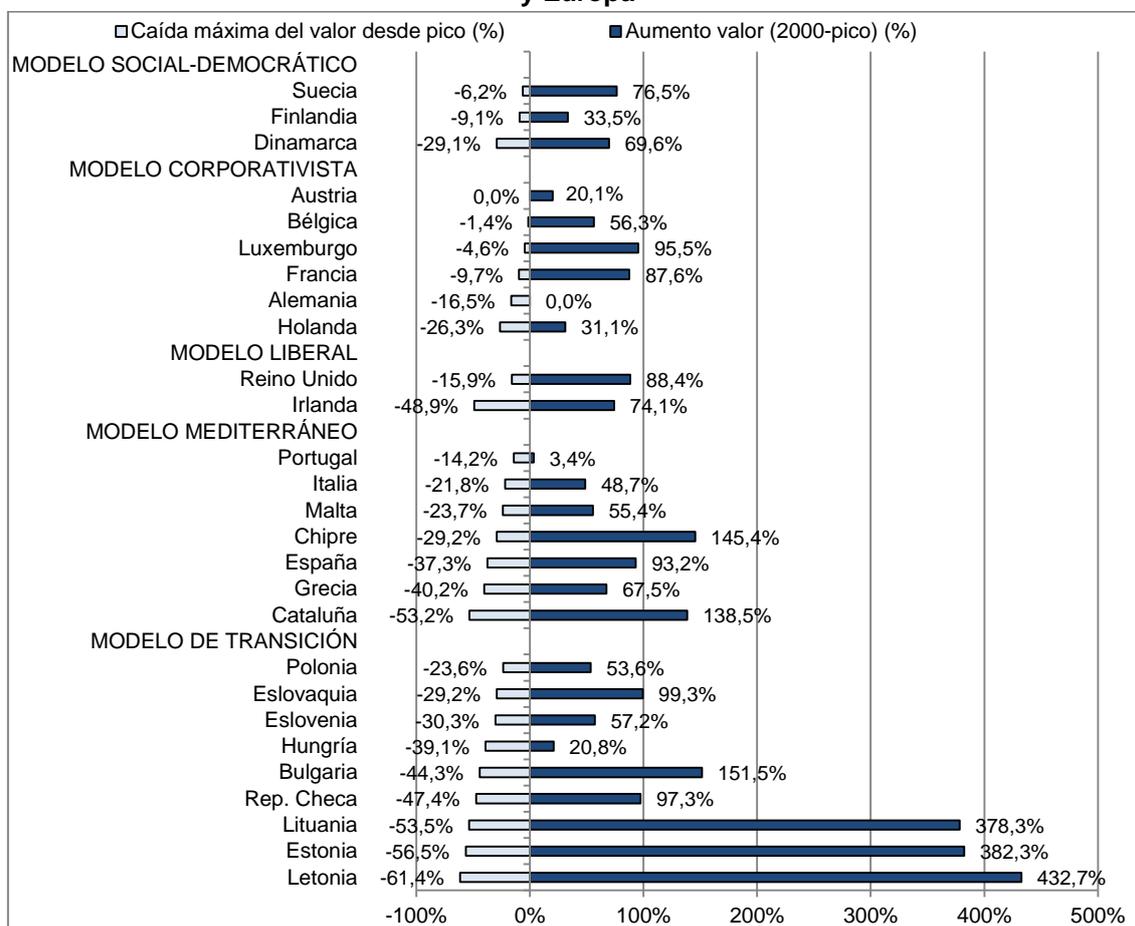
Todo ello ha provocado una creciente crisis de accesibilidad económica a la vivienda y de solvencia de los hogares para cubrir los costes residenciales (Pittini, 2012). Durante la fase

---

<sup>2</sup> Entre los años 2000 y 2008, la deuda hipotecaria de los hogares alemanes se redujo y los precios no experimentaron ningún periodo alcista sino que cayeron de forma sostenida. Ambas dinámicas representan un caso excepcional en toda Europa y responden fundamentalmente al impacto social y económico del proceso de reunificación. Por ello, aunque los precios descendieron, no puede considerarse que el país experimentara ningún tipo de burbuja residencial.

alcista, la subida del precio de la vivienda fue muy superior a la de los salarios y, por consiguiente, la accesibilidad económica de la demanda fue empeorando progresivamente (André, 2010). Tras el estallido de la burbuja, a pesar de la caída del precio de la vivienda, la situación de la demanda en el mercado siguió agravándose, esta vez, a raíz del súbito aumento del desempleo, de las revisiones salariales a la baja, y de la elevada deuda hipotecaria de muchos hogares, especialmente cuantiosa entre los que accedieron a la propiedad de su vivienda en el punto álgido del mercado. Algunas de las expresiones de esta crisis residencial son: el incremento de las listas de espera para acceder a una vivienda social (CECODHAS, 2012; Pittini, 2012) de las ejecuciones hipotecarias y los desahucios (EC, 2011), de las personas sin hogar (Busch-Geertsema et al., 2014), y de la pobreza energética (Bouzarovski, 2014; CECODHAS, 2012; EESC, 2011; Price et al., 2012; Tomczak, 2014).

Figura 1. Aumento y caída del precio real de la vivienda en el periodo 2000-2013, Cataluña y Europa



Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos de la OECD (<http://www.oecd.org/>) (Organisation for Economic Co-operation and Development) (Alemania, Austria, Bélgica, Dinamarca, España, Finlandia, Francia, Grecia, Holanda, Irlanda, Italia, Portugal, Reino Unido y Suecia), del BIS (<https://www.bis.org/>) (Bank for International Settlements) (Luxemburgo, Malta, Chipre, y República Checa –a partir de 2008-), del Banco Central Europeo (<http://sdw.ecb.europa.eu/>) (Hungría, Lituania, Letonia y Estonia), del Banco Nacional de Chequia (<http://www.cnb.cz/>) (República Checa entre 2000-2008); del Banco Nacional de Eslovaquia (<http://www.nbs.sk/>) (Eslovaquia); de la Oficina de Estadística de Polonia (<http://stat.gov.pl/>) (Polonia); de la Oficina de Estadística de Eslovenia (<http://www.stat.si/>) (Eslovenia), del Instituto Nacional de Estadística de Bulgaria (<http://www.nsi.bg/>), y de la Secretaria de Vivienda y Mejora Urbana de la Generalitat de Catalunya (Cataluña). No hay datos disponibles de Rumanía.

En este contexto, el objetivo de este artículo es estudiar la crisis de solvencia económica de la población catalana para hacer frente a los costes de su vivienda y el alcance de la política de vivienda para atender dichas necesidades de forma comparada con el conjunto de países de la Unión Europea. La hipótesis subyacente que la investigación deberá verificar (o no) es que en Cataluña, al igual que en aquellos países que sufrieron con mayor intensidad la burbuja residencial y cuya política de vivienda tiene un escaso grado de desarrollo, esta crisis de solvencia para satisfacer los costes residenciales es mucho mayor. Dicha hipótesis es coherente con el marco teórico existente. Por un lado, existe una vasta evidencia científica de las adversas consecuencias del estallido de las burbujas residenciales en la situación económica de los hogares, en particular, en su capacidad para asumir los gastos relacionados con su vivienda (p. e. Chmelar, 2013; IMF, 2003). Por otro lado, es evidente que determinados instrumentos de política de vivienda como, por ejemplo, la vivienda social y las ayudas al pago de la vivienda contribuyen a mejorar la accesibilidad económica de la población a una vivienda (p. e. Harloe, 1995; Laino y Pittini, 2011).

El artículo se estructura del siguiente modo: el siguiente apartado expone la metodología seguida en la investigación; el tercero examina la capacidad económica de la población para cubrir los costes residenciales; el cuarto analiza el grado de desarrollo de los principales instrumentos de política de vivienda dirigidos a resolver dicho problema; y por último, el artículo concluye con una síntesis y discusión de los resultados obtenidos, y con una reflexión final sobre las implicaciones que éstos deberían tener en la política de vivienda.

## 2. Metodología

### 2.1 Fuentes de información

Las encuestas EU-SILC (European Union Statistics of Income and Life Conditions<sup>3</sup>) y ECVHP-2011 (Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población<sup>4</sup> de Cataluña 2011) constituyen las principales fuentes de información de esta investigación.

La EU-SILC se implementó a partir de 2006 en la gran mayoría de países comunitarios, incluidos los nuevos estados miembros del este de Europa, y recoge información desagregada por países sobre numerosas variables socioeconómicas y residenciales con una periodicidad anual. Sin lugar a dudas, constituye una fuente de información excepcional con la que realizar estudios comparados de este tipo. No obstante, el tamaño de la muestra de la EU-SILC llevada a cabo en España (es decir, la Encuesta de condiciones de vida, ECV) no permite una desagregación territorial a nivel de Cataluña. Por ello, es necesario emplear la ECVHP-2011. Esta encuesta, de periodicidad quinquenal, ofrece información sobre la renta y las condiciones de vida de la población catalana, y lo que es más importante, en su última edición (año 2011) muchas de sus variables han sido armonizadas con la EU-SILC, lo que representa una oportunidad única para poner el estudio de la vivienda en Cataluña en relación con el conjunto de países de la Unión Europea.

<sup>3</sup> Para más información, consultar: <http://ec.europa.eu/eurostat/web/income-and-living-conditions/overview>

<sup>4</sup> Para más información, consultar: <http://www.enquestadecondicionsdevida.cat/>

De forma complementaria, para el análisis del gasto público en política de vivienda en el conjunto de países de la Unión Europea hemos recurrido a la base de datos ESSPROS<sup>5</sup> (European System of Integrated Social Protection Statistics) y a las cuentas de la Administración General del Estado y de la Generalitat de Catalunya en lo concerniente a España y Cataluña respectivamente; y en cuanto a la vivienda social<sup>6</sup>, a los datos compilados por CECODHAS Housing Europe<sup>7</sup>.

## 2.2 Variables

La EU-SILC y la ECVHP-2011 nos permiten analizar las dificultades de la población para cubrir los costes de su vivienda desde cinco variables<sup>8</sup>:

1. El denominado esfuerzo económico, a saber, la relación entre el coste de la vivienda (contabilizando en éste la totalidad del importe de los servicios de la vivienda y el alquiler o la cuota hipotecaria sin la parte correspondiente a amortización del crédito hipotecario dado que la metodología de EUROSTAT no considera este gasto ligado a un bien de consumo de naturaleza duradera) respecto los ingresos disponibles del hogar. Esta variable se ha calculado tanto para el conjunto de la población como para aquella que vive en una vivienda en alquiler.
2. La tasa de sobreesfuerzo económico (o sobrecoste o *housing overburden* según la terminología de EUROSTAT) a la vivienda. Esta variable mide el porcentaje de población que vive en hogares cuyo esfuerzo económico es superior al 40% de sus ingresos. El establecimiento de dicho umbral responde a que, por lo general, se considera que el coste de la vivienda, para qué sea admisible para la economía familiar, tiene que ser inferior a entre el 30-40% de los ingresos, especialmente entre la población situada en los dos quintiles de renta inferiores, pues en caso contrario, es muy probable que no dispongan de recursos económicos suficientes para otras necesidades básicas como la comida, el transporte, el ocio, o la ropa (Campbell y McFadden, 2006; Center for Housing Policy, 2005, 2006; CIHI, 2004). Al respecto, destacar que el sobreesfuerzo económico a la vivienda se relaciona también con una elevada prevalencia de problemas de salud mental, en especial con el estrés crónico (Burgard et. al., 2012; Cummins et. al., 2006; Pollack et. al., 2010; Pollack y Lynch, 2009; Taylor et. al., 2007; Yates y Milligan, 2007).
3. El porcentaje de población que se había atrasado alguna vez en el pago de la hipoteca o el alquiler durante los doce meses anteriores a la encuesta. Esta variable nos da una idea de aquellos hogares en una situación económica crítica, pues el impago continuado de estos conceptos suele conducir a un desahucio o lanzamiento. A nivel de salud, la pérdida de la

<sup>5</sup> Para más información, consultar: <http://ec.europa.eu/eurostat/web/social-protection/overview>

<sup>6</sup> En el ámbito político y académico europeo, la vivienda social es aquella asequible cuya provisión no se realiza dentro de los mecanismos del mercado sino que es el resultado de procesos impulsados directa o indirectamente por el sector público con el fin de atender las necesidades residenciales de la población con problemas de accesibilidad económica (Laino y Pittini, 2011). En la mayoría de países europeos, el régimen de tenencia de la vivienda social es el alquiler, siendo el sector público o las entidades sin ánimo de lucro los titulares de la misma.

<sup>7</sup> CECODHAS Housing Europe es una organización europea que agrupa 43 federaciones nacionales y regionales de promotores de vivienda social, pública y cooperativa de 23 países europeos. Para más información, consultar: <http://www.housingeurope.eu/>

<sup>8</sup> Conviene subrayar que el presente estudio no entra en el debate teórico sobre la bondad de éstos u otros indicadores para medir las dificultades de la población para cubrir los costes de su vivienda.

vivienda por impagos o, sencillamente el miedo a perderla favorece el desarrollo de determinados problemas mentales como el estrés, la ansiedad, la depresión, o la desesperación (Guzmán et. al., 2005; Pevalin, 2009), lo cual acaba reforzando la dinámica de exclusión social en que se encuentran estos hogares.

4. El porcentaje de población que se había atrasado alguna vez en el pago de los servicios de la vivienda durante los doce meses anteriores a la encuesta. Según la metodología de EUROSTAT, este concepto incluye el coste del servicio de agua corriente, el impuesto de bienes inmuebles, la electricidad, los combustibles, el alcantarillado, la recogida de basuras, el seguro del hogar y otros impuestos imputables a los residentes.
5. El porcentaje de población que manifiesta no poder mantener su vivienda a una temperatura adecuada. Se trata de un indicador subjetivo clave de pobreza energética. Cabe señalar que, además de la capacidad económica del hogar para cubrir los costes energéticos, el fenómeno de la pobreza energética también depende de las condiciones climáticas, del nivel de eficiencia energética del edificio y del precio de la energía. Esta misma variable ha sido ampliamente usada en el estudio de la pobreza energética en Europa (Bouzarovski 2014; BPIE, 2014; Thomson y Snell, 2013; Tirado-Herrero y Bouzarovski, 2014; Tomczak, 2014). Numerosas investigaciones han constatado el negativo impacto de la pobreza energética en la salud. En particular, incrementa el riesgo de problemas cardiovasculares, cerebrovasculares, y respiratorios (p. e. Bonnefoy, 2007; Crawford et al., 2003; Liddell y Morris, 2010; Marmot Review Team, 2011; Rudge, 2000; Rudge y Gilchrist, 2005) y, además se asocia con una mayor mortalidad (Healy, 2003a). Lamentablemente, la pobreza energética es un problema creciente en Europa debido al incremento de la población en riesgo de pobreza, al encarecimiento de la energía de uso doméstico y al elevado porcentaje de viviendas construidas sin ninguna regulación térmica (p. e. Bouzarovski, 2014; EESC, 2011; Price et al., 2012; Tomczak, 2014).

Dado que las dificultades para satisfacer los costes de la vivienda se concentran en el segmento de población con bajos ingresos, estas cinco variables se han explotado tanto para el conjunto de la población de cada país como también para aquellas personas en riesgo de pobreza moderado, considerando en esta situación aquellas que viven en hogares cuyos ingresos son inferiores al 60% de la mediana nacional.

Respecto la política de vivienda, los principales instrumentos<sup>9</sup> dirigidos a resolver los problemas de accesibilidad económica de la demanda son: la vivienda social y las ayudas directas a las personas en forma de prestaciones económicas o similares, para el pago del alquiler o la compra de la vivienda. Respecto el primer instrumento, éste se analizará a partir del porcentaje de vivienda social sobre el total del parque residencial, mientras que para el estudio del segundo disponemos de cuatro variables:

1. El porcentaje de población que recibe ayudas públicas directas para el pago del coste de su vivienda.

---

<sup>9</sup> Existen otros instrumentos como, por ejemplo, las políticas de movilización del parque desocupado, de mediación entre propietarios e inquilinos, o de determinación legal del coste del alquiler según la capacidad económica de los inquilinos, pero los dos instrumentos mencionados son, de forma abrumadora, los más importantes en Europa, tanto en términos de recursos públicos destinados a los mismos, como en porcentaje de población beneficiaria.

2. El importe medio anual de dichas ayudas.
3. El gasto público anual en ayudas al pago de la vivienda medido en porcentaje del PIB.
4. El gasto público anual en ayudas al pago del alquiler medido en porcentaje del PIB.

Los resultados de las variables anteriores se exponen estructurados por países según modelos de Estado de bienestar. Para ello se ha empleado la clasificación de Esping-Andersen<sup>10</sup> (1990) (modelos nórdico o social-democrático, corporativista y liberal), seguramente el trabajo más influyente sobre esta cuestión, ampliada posteriormente con el modelo mediterráneo o rudimentario (Ferrera, 1996; Leibfried, 1992) y con el de transición o post-socialista (Kornai, 1992). El motivo radica en el hecho que los países que pertenecen a un mismo modelo de Estado de bienestar, tienden a tener sistemas de vivienda semejantes<sup>11</sup> (Castles, 1998; Castles y Ferrera, 1996; Fahey y Norris, 2011; Hoekstra, 2003; Matznetter, 2002).

### 2.3 *Ámbito temporal y territorial*

Las fuentes de información mencionadas nos permiten realizar un estudio transversal de la situación de Cataluña y España en el contexto europeo en el año 2011. Dado que ese año la Unión Europea estaba formada por 27 países (UE-27), el ámbito territorial de la investigación es Cataluña y dichos 27 países.

## 3. La dimensión económica de la exclusión residencial

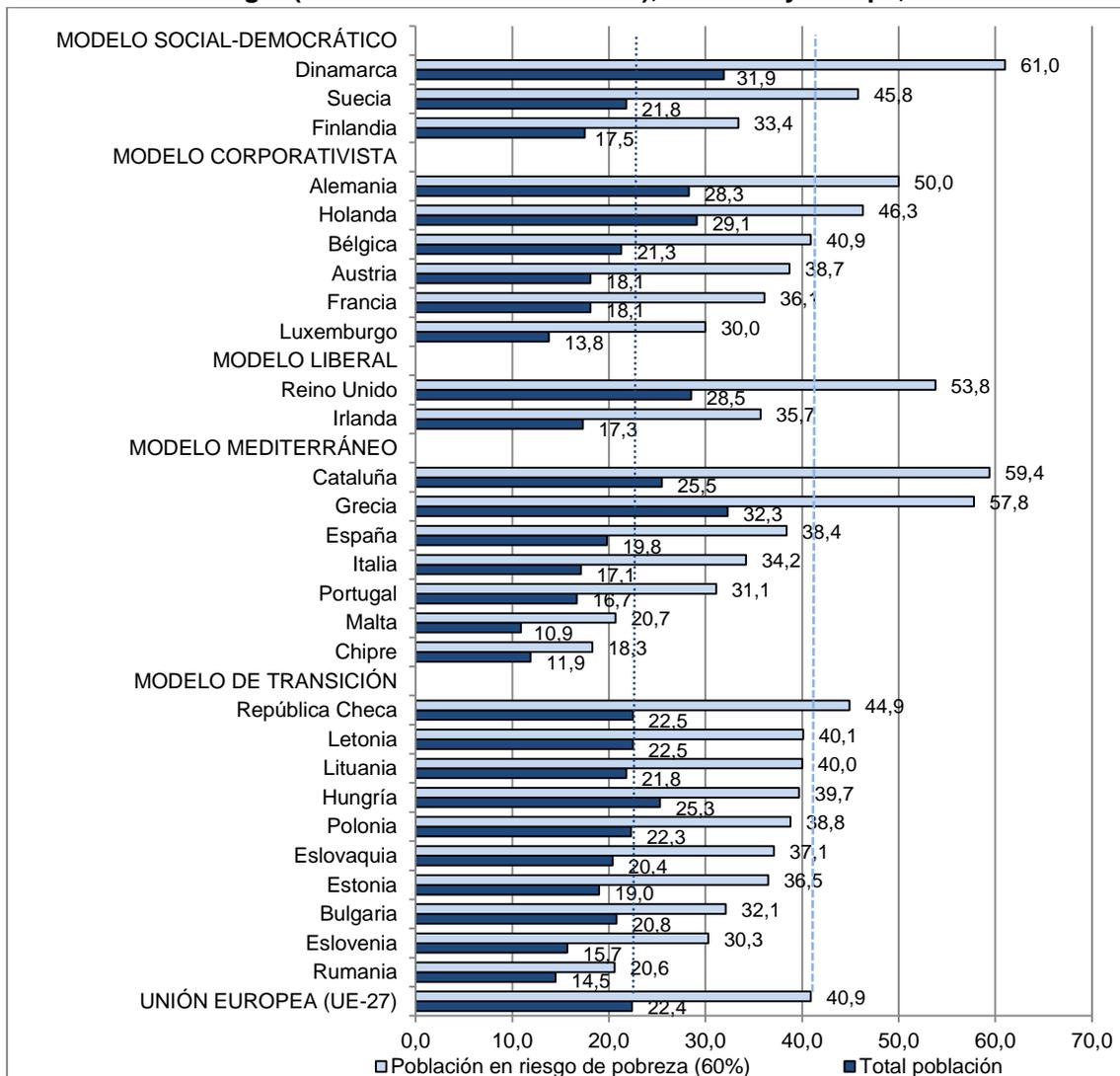
### 3.1 *El esfuerzo económico a la vivienda*

La población de Cataluña destina de media un 25,5% de sus ingresos a cubrir los costes de su vivienda, lo que coloca el esfuerzo económico a la vivienda en Cataluña entre los más elevados de toda la UE-27, solo por detrás del de Grecia, Dinamarca, Alemania y Holanda (Figura 2). Obviamente, el esfuerzo económico a la vivienda se relaciona de forma directa con la renta del hogar de modo que, a medida que la renta disminuye, el porcentaje de ingresos destinados al pago de la vivienda aumenta. La comparación del esfuerzo económico medio del conjunto de la población con el de la que se encuentra en situación de riesgo de pobreza confirma esta pauta en todos los países de la UE-27 (Figura 2). No obstante, este incremento del esfuerzo varía significativamente de un país a otro. En Cataluña es donde dicho diferencial es mucho mayor, de unos 34 puntos, lo que sitúa el esfuerzo económico de la población en riesgo de pobreza en el 59,4%, un porcentaje muy por encima de la media comunitaria y de todos los países miembros, excepto Dinamarca (Figura 2).

<sup>10</sup> En la clasificación inicial de Esping-Andersen, Holanda pertenecía al modelo social-democrático, pero actualmente se considera un híbrido entre éste y el corporativista, especialmente en lo que se refiere a su sistema de vivienda (Hoekstra, 2003, 2010). Al igual que otras investigaciones llevadas a cabo recientemente (p. e. Elsinga, 2015), este trabajo opta por clasificar Holanda dentro del modelo corporativista.

<sup>11</sup> El denominado sistema de vivienda de un país es el marco donde confluyen e interaccionan todos los actores públicos y privados con intereses y competencias en vivienda (Boelhouwer y Heijden, 1993; Bourne, 1981). Se trata de un concepto más amplio que el de mercado residencial. Forman parte de cada sistema de vivienda: (1) el sector financiero por su papel determinante en la evolución del mercado, (2) el sector público por sus competencias legislativas y por sus responsabilidades en materia de política de vivienda, (3) el conjunto de la sociedad por el carácter básico y universal de las necesidades residenciales, (4) y todas aquellas entidades no gubernamentales sin ánimo de lucro que conforman el tercer sector y cuya tarea directa o indirectamente se relaciona con el derecho a la vivienda.

Figura 2. Porcentaje de los costes de la vivienda sobre el total de ingresos disponibles del hogar (esfuerzo económico medio), Cataluña y Europa, 2011

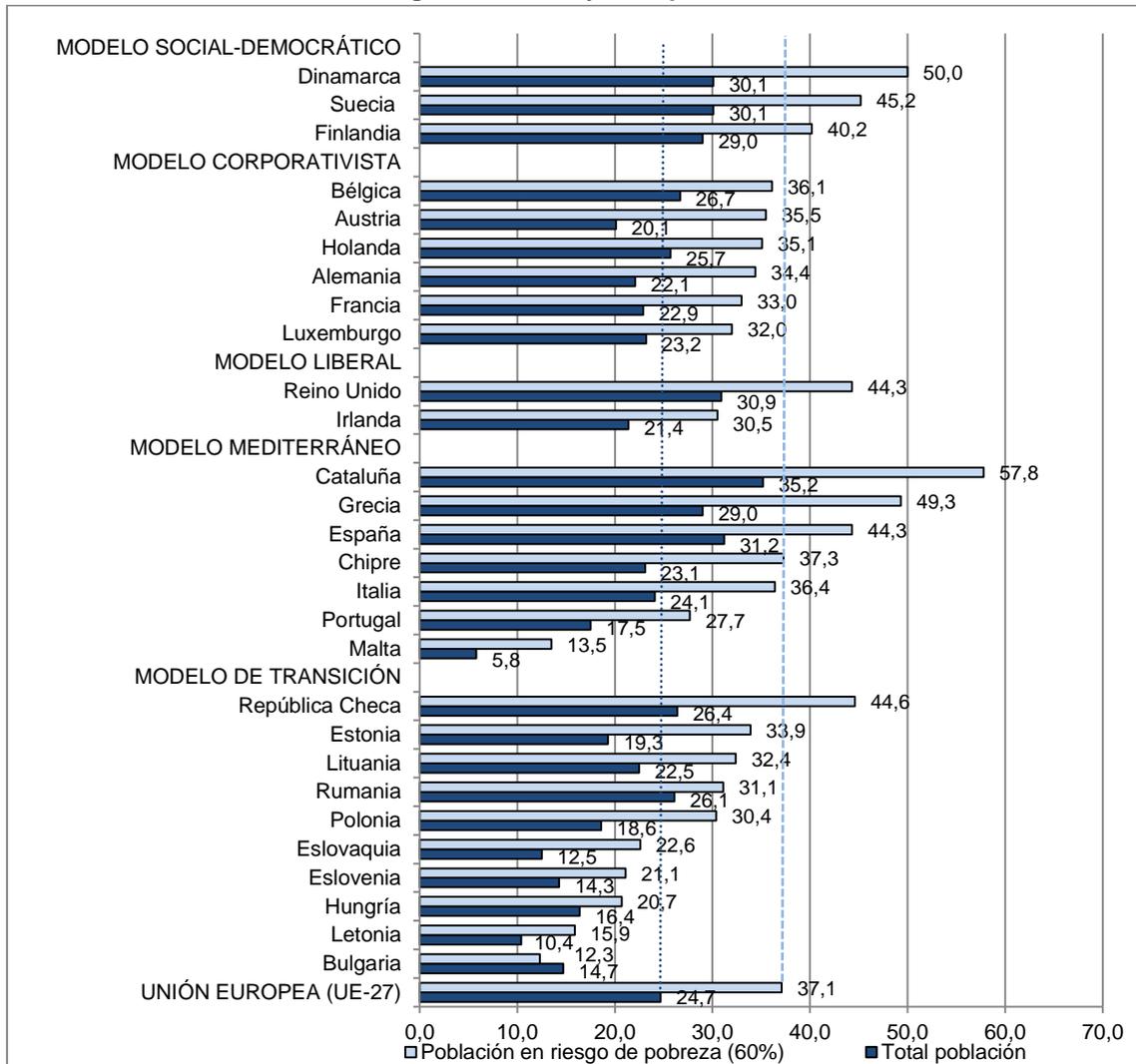


Fuente: (Cataluña) Idescat y IERMB, Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población, 2011; (resto países) EUROSTAT, European Survey on Income and Living Conditions (EU-SILC), 2011.

Por regímenes de Estado de bienestar, los países del modelo de transición son los únicos que muestran un comportamiento relativamente homogéneo. Todos ellos excepto la República Checa tienen un esfuerzo económico a la vivienda moderado, por lo general, inferior a la media comunitaria. Por el contrario, entre los países social-democráticos, corporativistas, liberales y mediterráneos, algunos de ellos tienen valores muy elevados (p. e. Grecia, Dinamarca, Reino Unido) y otros, en cambio, significativamente inferiores a la media de la UE-27 (p. e. Finlandia, Luxemburgo, Malta) (Figura 2) de lo que cabe deducir que la asociación entre modelos de Estado de bienestar y costes residenciales relativos es débil a pesar del nexo existente entre modelos de Estado de bienestar y sistemas de vivienda. La razón de tal disociación radica en multitud de factores que influyen en el esfuerzo económico medio a la vivienda, tales como la evolución del precio de la vivienda, el porcentaje de población con la vivienda en propiedad sin

pagos pendientes, el ritmo de formación de nuevos hogares, el desempleo (estructural y coyuntural), el alcance de la política de vivienda, el grado de desarrollo económico, etc.

Figura 3. **Porcentaje del coste del alquiler sobre el total de ingresos disponibles del hogar, Cataluña y Europa, 2011**



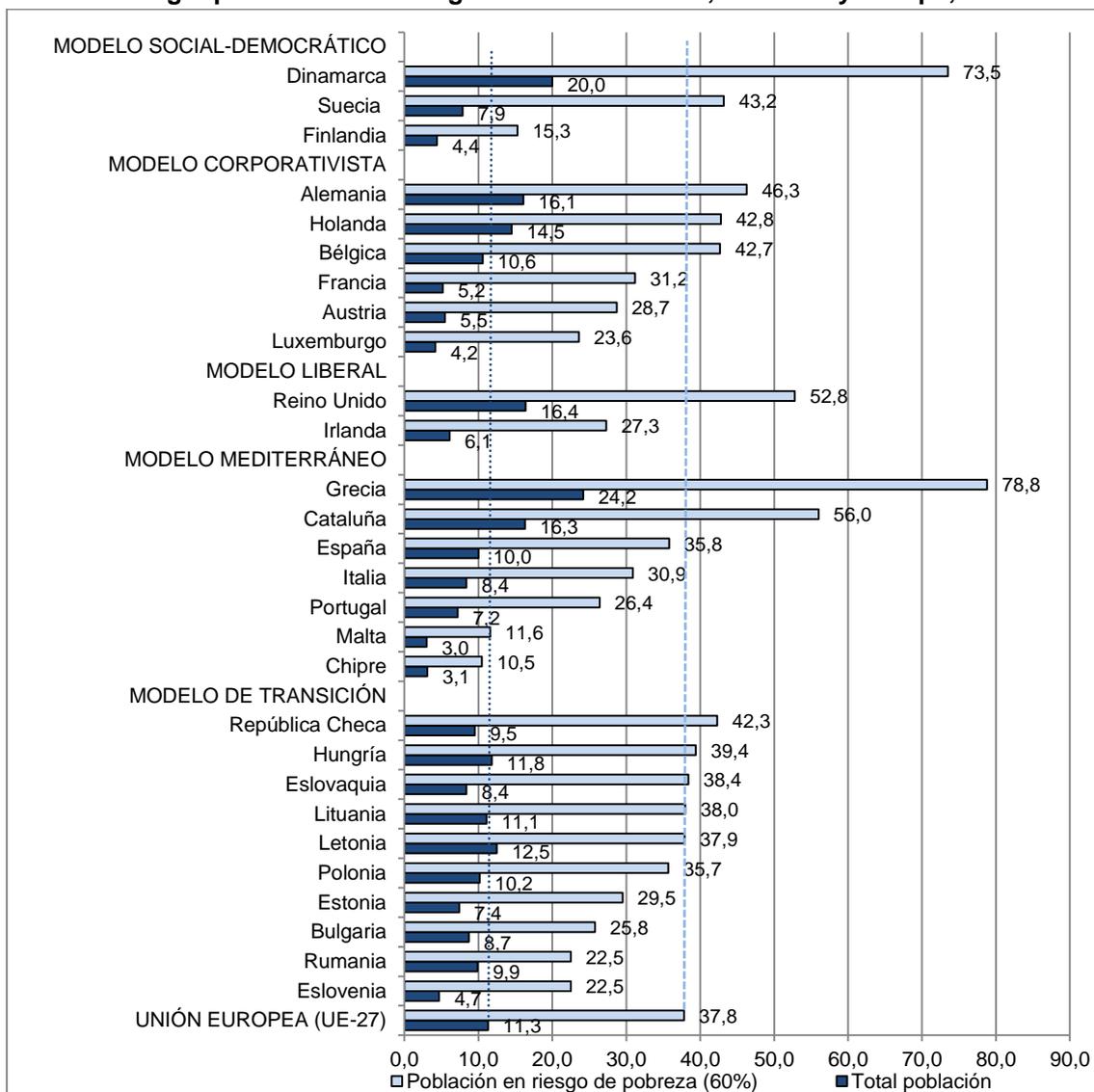
Fuente: (Cataluña) Idescat y IERMB, Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población, 2011; (resto países) EUROSTAT, European Survey on Income and Living Conditions (EU-SILC), 2011.

Si únicamente analizamos la relación entre costes residenciales e ingresos de la población que vive en alquiler, las dificultades de la población catalana son aún más notorias ya que el esfuerzo económico a la vivienda de los inquilinos en Cataluña, tanto del conjunto de la población como de la población en situación de riesgo de pobreza, supera el de cualquier país comunitario (Figura 3).

### 3.2 La tasa de sobreesfuerzo económico

Como cabía esperar, la comparativa europea del porcentaje de población cuyos costes residenciales representan más del 40% de sus ingresos (Figura 4) reproduce en gran medida las diferencias entre países en cuestión de esfuerzo económico, sobre todo, en el segmento de población en riesgo de pobreza moderada (Figura 2). De este modo, Grecia, Dinamarca, Reino Unido y Cataluña tienen los valores más elevados de esfuerzo económico a la vivienda entre la población en pobreza moderada y también las mayores tasas de sobreesfuerzo; mientras que, en el otro extremo, en Chipre, Malta, Eslovenia y Rumanía, el esfuerzo económico medio es menor y las tasas de sobreesfuerzo más bajas (Figuras 2 y 4).

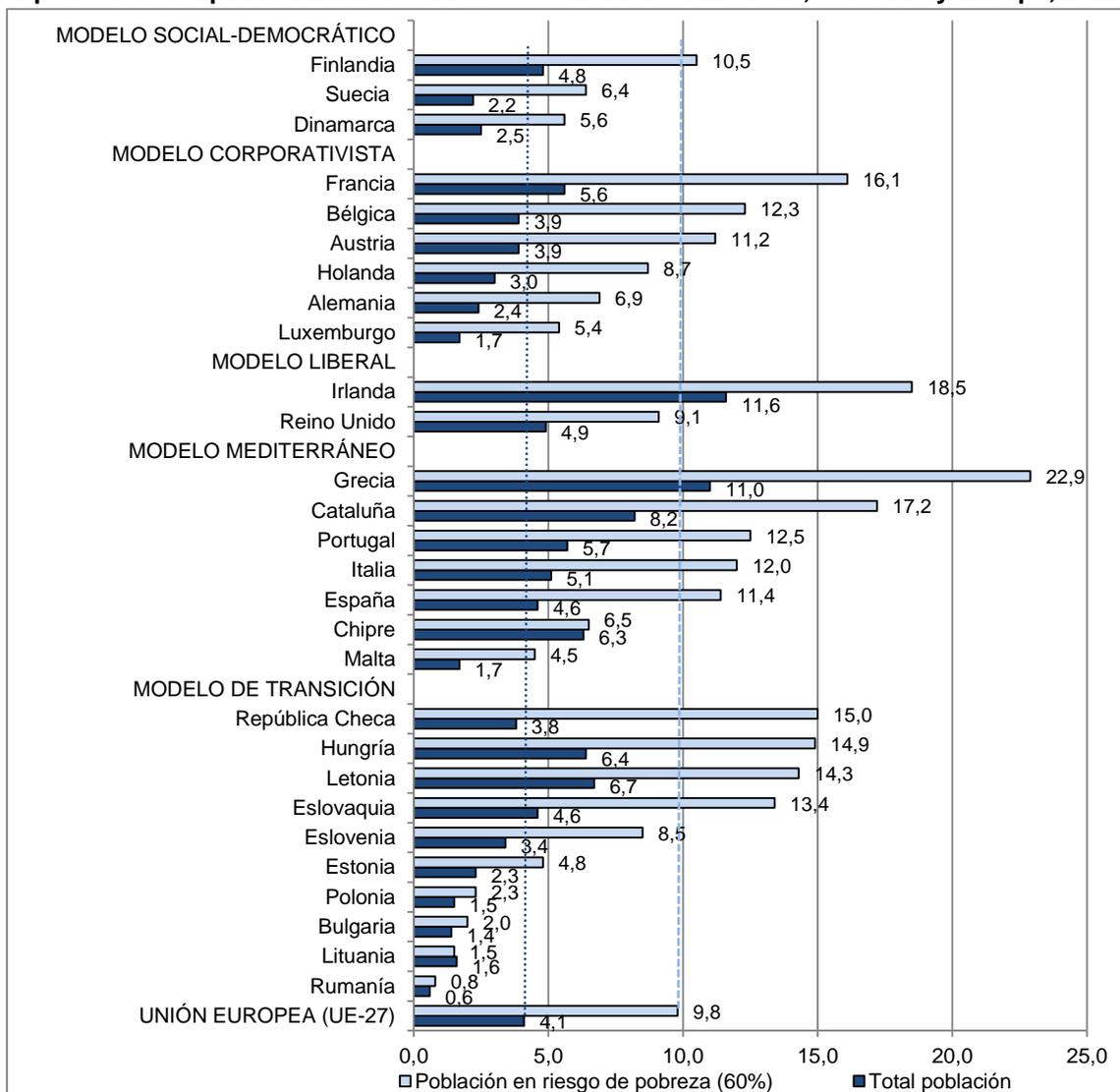
Figura 4. **Porcentaje de población que destina más del 40% de los ingresos disponibles del hogar para satisfacer los gastos de la vivienda, Cataluña y Europa, 2011**



Fuente: (Cataluña) Idescat y IERMB, Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población, 2011; (resto países) EUROSTAT, European Survey on Income and Living Conditions (EU-SILC), 2011.

Por otro lado, la asociación entre dificultades para satisfacer los costes residenciales y bajos ingresos también queda de manifiesto al comparar los valores de la tasa de sobreesfuerzo del conjunto de la población con los del segmento de personas en riesgo de pobreza moderada. En este último grupo, la probabilidad de destinar más del 40% de los ingresos a cubrir los costes residenciales es mucho mayor en todos los países (Figura 4), alcanzando los valores máximos de nuevo en Grecia, Dinamarca, Reino Unido y Cataluña. Por ejemplo, en Cataluña la tasa de sobreesfuerzo sube del 16,3% entre el total de la población hasta el 56% entre los que se encuentran en riesgo de pobreza moderada.

**Figura 5. Porcentaje de población que se ha atrasado alguna vez en el pago de la hipoteca o el alquiler durante los 12 meses anteriores encuesta, Cataluña y Europa, 2011**

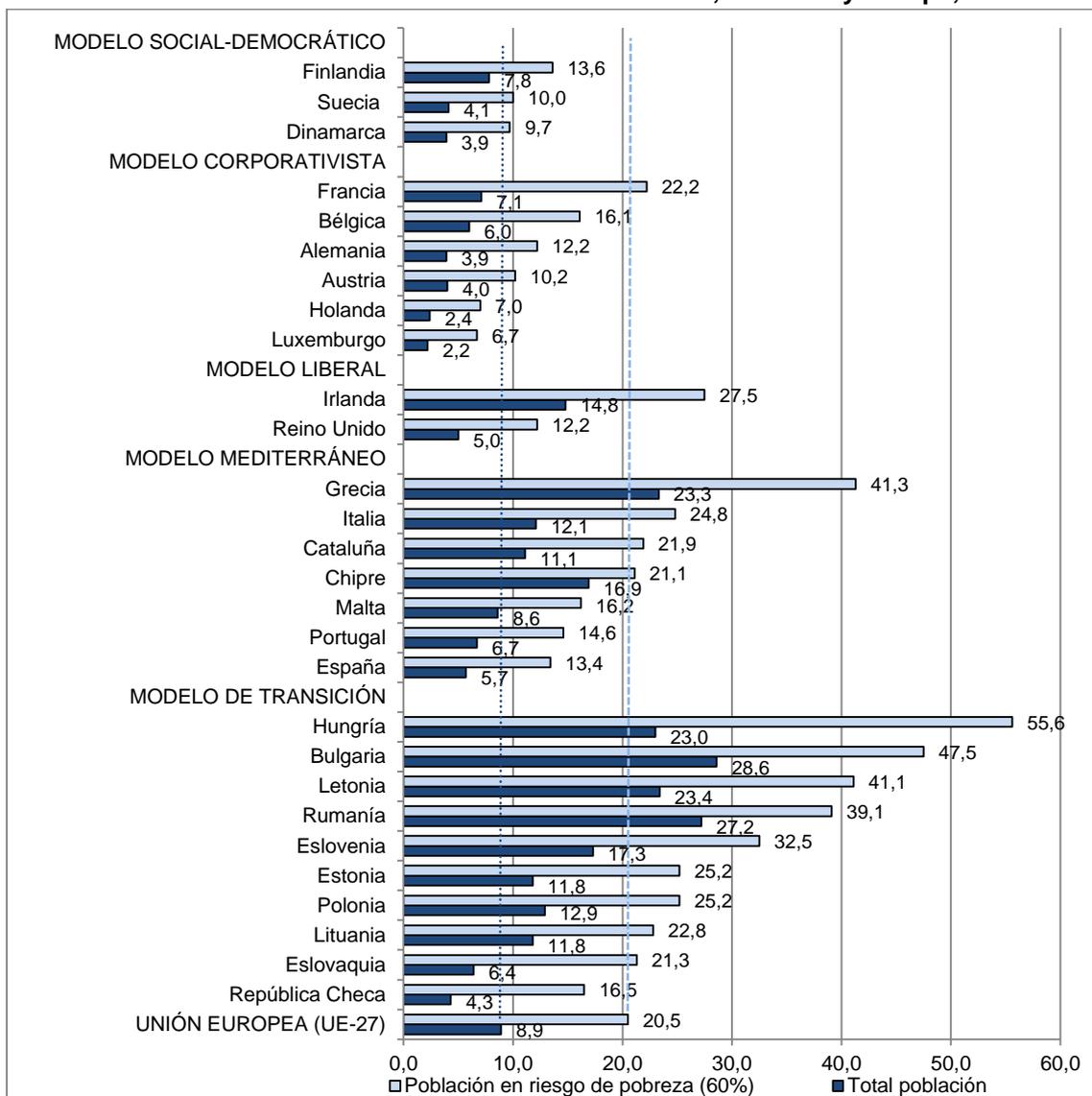


Fuente: (Cataluña) Idescat y IERMB, Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población, 2011; (resto países) EUROSTAT, European Survey on Income and Living Conditions (EU-SILC), 2011.

### 3.3 Los atrasos en el pago de los costes residenciales

La incidencia de los atrasos en el pago de los costes residenciales varía notablemente según se trate del pago del alquiler o la hipoteca, o de los servicios. Excepto en Austria y Holanda (cuyas tasas de atrasos son comparativamente menores), en todos los países restantes de la UE-27 el porcentaje de atrasos es mayor en el pago de los servicios de la vivienda que cuando se refieren a la hipoteca o alquiler (Figuras 5 y 6). Tales diferencias se deben a que los impagos continuados del alquiler o la hipoteca tienen graves consecuencias ya que suelen acarrear la pérdida de la vivienda, por lo que los hogares en dificultades, en la medida de lo posible, priorizan satisfacer su importe aún a costa de recortar en otras necesidades básicas.

Figura 6. Porcentaje de población que se ha atrasado alguna vez en el pago de los servicios durante los 12 meses anteriores encuesta, Cataluña y Europa, 2011

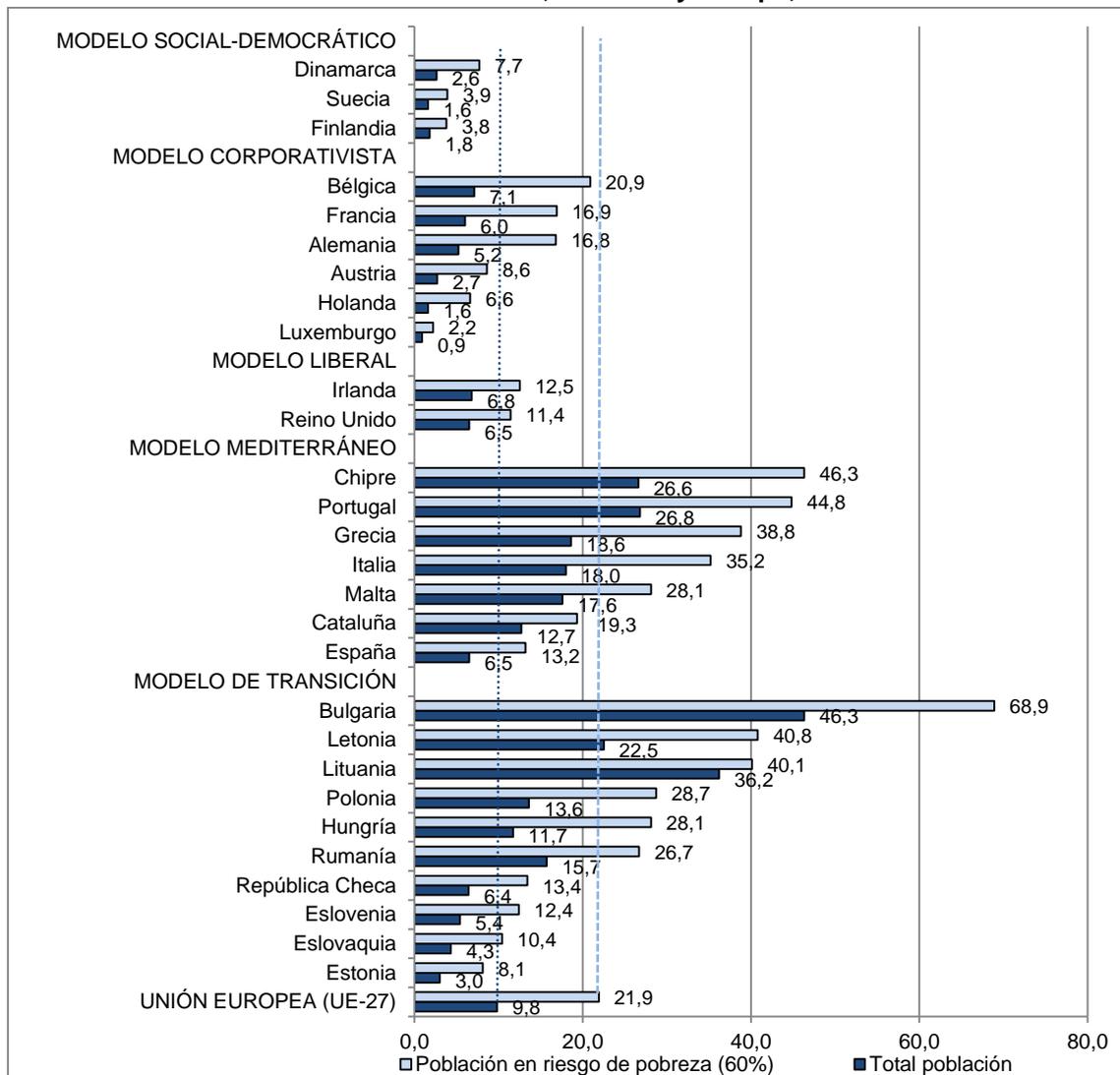


Fuente: (Cataluña) Idescat y IERMB, Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población, 2011; (resto de países) EUROSTAT, European Survey on Income and Living Conditions (EU-SILC), 2011.

Asimismo, existen divergencias sustanciales entre países en cada una de las dos variables. En el pago de la hipoteca o el alquiler, las mayores tasas de atrasos tienen lugar en Grecia, Irlanda y Cataluña, mientras que las inferiores las encontramos en cuatro países del modelo de transición: Rumanía, Bulgaria, Lituania y Polonia (Figura 5).

Por su parte, los países con mayores tasas de atrasos en el pago de los servicios de la vivienda son Hungría, Bulgaria, Letonia, Grecia y Rumania y, en menor medida, Eslovenia e Irlanda, y, por el contrario, en los países social-democráticos, en los corporativistas, así como en España, Portugal, Malta y República Checa la incidencia de dichos atrasos es mucho menor. En este contexto, Cataluña ocupa una posición intermedia, ligeramente por encima de la media comunitaria (Figura 6).

Figura 7. **Porcentaje de población que no puede mantener su vivienda a una temperatura adecuada en invierno, Cataluña y Europa, 2011**



Fuente: (Cataluña) Idescat y IERMB, Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población, 2011; (resto de países) EUROSTAT, European Survey on Income and Living Conditions (EU-SILC), 2011.

### 3.4 La pobreza energética

La escasez de recursos económicos no solo favorece el retraso en el pago de los servicios de la vivienda sino que también provoca un menor consumo de los mismos en aquellos conceptos en los que sea posible reducir el coste como, por ejemplo, en el consumo energético para mantener la vivienda a una temperatura adecuada durante el periodo invernal. Es lo que se conoce como pobreza energética. Este problema, al igual que los anteriores, afecta con mayor intensidad a aquellas personas en situación de riesgo de pobreza (Figura 7).

La incidencia de la pobreza energética en la UE-27 es muy desigual. En los países social-democráticos, corporativistas y liberales, pese a que muchos de ellos se sitúan en zonas climáticas con inviernos muy rigurosos, la tasa de pobreza energética es inferior a la media comunitaria; y, en cambio, es claramente superior en todos los mediterráneos (excepto en España), y en gran parte de los del modelo de transición (en Bulgaria, Letonia, Lituania, Polonia, Hungría y Rumania) (Figura 7). En Cataluña, el alcance de la pobreza energética es similar a la media comunitaria, superior a la de España pero inferior a la del resto de países mediterráneos.

Estos resultados son coherentes con otros estudios elaborados recientemente (Bouzarovski 2014; Bouzarovski et al. 2012; Thomson y Snell, 2013; Tirado-Herrero y Bouzarovski, 2014; Tomczak, 2014). Muchos autores subrayan que los altos niveles de la pobreza energética de los países de transición se deben fundamentalmente a dos factores: la liberalización del mercado de energía, con la subsiguiente eliminación de las tarifas subsidiadas y de la ayudas directas al pago, y la baja eficiencia energética del parque de viviendas (Bouzarovski, 2009; Bradshaw, 2014; Buzar, 2007a, 2007b; Tirado-Herrero y Üрге-Vorsatz, 2012). En cambio, la pobreza energética en el sur de Europa responde más a la debilidad del modelo de Estado de bienestar mediterráneo y, al alto porcentaje de viviendas sin sistema de calefacción y con bajos niveles de aislamiento térmico (Healy, 2003b).

## 4. El grado de desarrollo de la política de vivienda: la vivienda social y las ayudas directas para el pago de los costes residenciales

### 4.1 La vivienda social

En general, el tamaño del parque de vivienda social de cada país guarda una cierta relación con el régimen de Estado de bienestar (Figura 8). Así, los sistemas de vivienda de los países social-democráticos y, en menor medida, los liberales (sobre todo el Reino Unido<sup>12</sup>), suelen tener un elevado porcentaje de vivienda social, mientras que en los países mediterráneos y en la gran mayoría de los del modelo de transición<sup>13</sup> (Polonia y la República Checa son las únicas

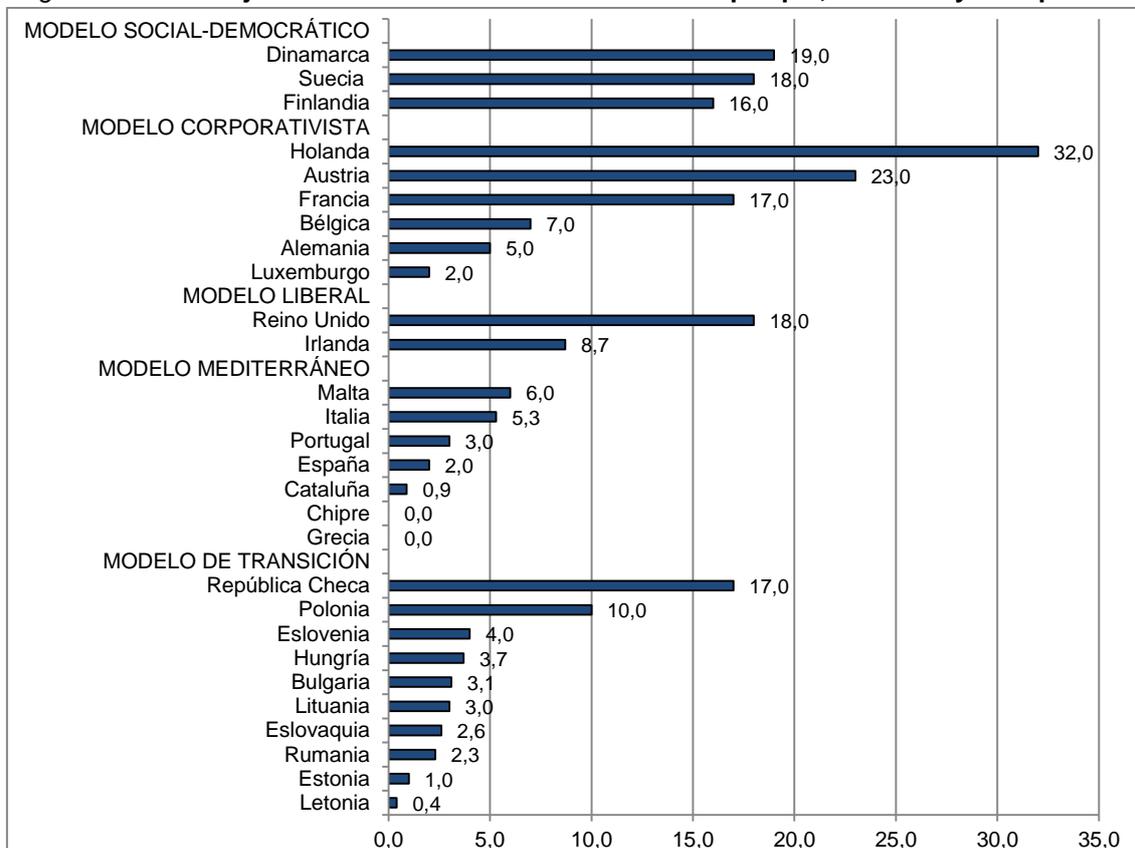
<sup>12</sup> En el Reino Unido, a pesar del proceso de privatización del parque de alquiler social iniciado en los años ochenta con la ley conocida como *Right-to-Buy* (derecho a comprar) (Massot, 2007; ODPM, 2005), el alquiler social aún hoy es significativo.

<sup>13</sup> En estos países la vivienda en propiedad es ampliamente mayoritaria tras la masiva privatización del parque de alquiler social que tuvo lugar con el cambio de sistema político-económico en los años noventa.

excepciones<sup>14</sup>) los parques de vivienda social son muy reducidos. En este marco, los sistemas residenciales de los países corporativistas son los únicos que no siguen una pauta determinada, pues en algunos la vivienda social está muy extendida (p. e. Holanda, Austria, Francia), y en otros, su peso es mucho menor (p. e. Luxemburgo, Alemania, Bélgica) (Figura 8).

En este marco, Catalunya, con solo un 0,9% de vivienda social<sup>15</sup>, juntamente con Grecia, Chipre, Letonia y Estonia, se sitúa entre los países comunitarios con un menor desarrollo de este instrumento de política de vivienda. Desde hace tiempo, numerosos autores han subrayado la necesidad de incrementar el exiguo parque de vivienda social en Cataluña para poder atender las necesidades residenciales de un grueso importante de la población con menos recursos económicos (p. e. Bermudez y Trilla, 2014; Bosch y Gibaja, 2004; Flaquer y Brullet, 2000; Ràfols, 2015; Trilla, 2007).

Figura 8. Porcentaje de vivienda social sobre el total del parque, Cataluña y Europa 2011



Fuente: (Cataluña) Idescat y IERMB, Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población, 2011; (resto de países) CECODHAS (Laino y Pittini, 2011).

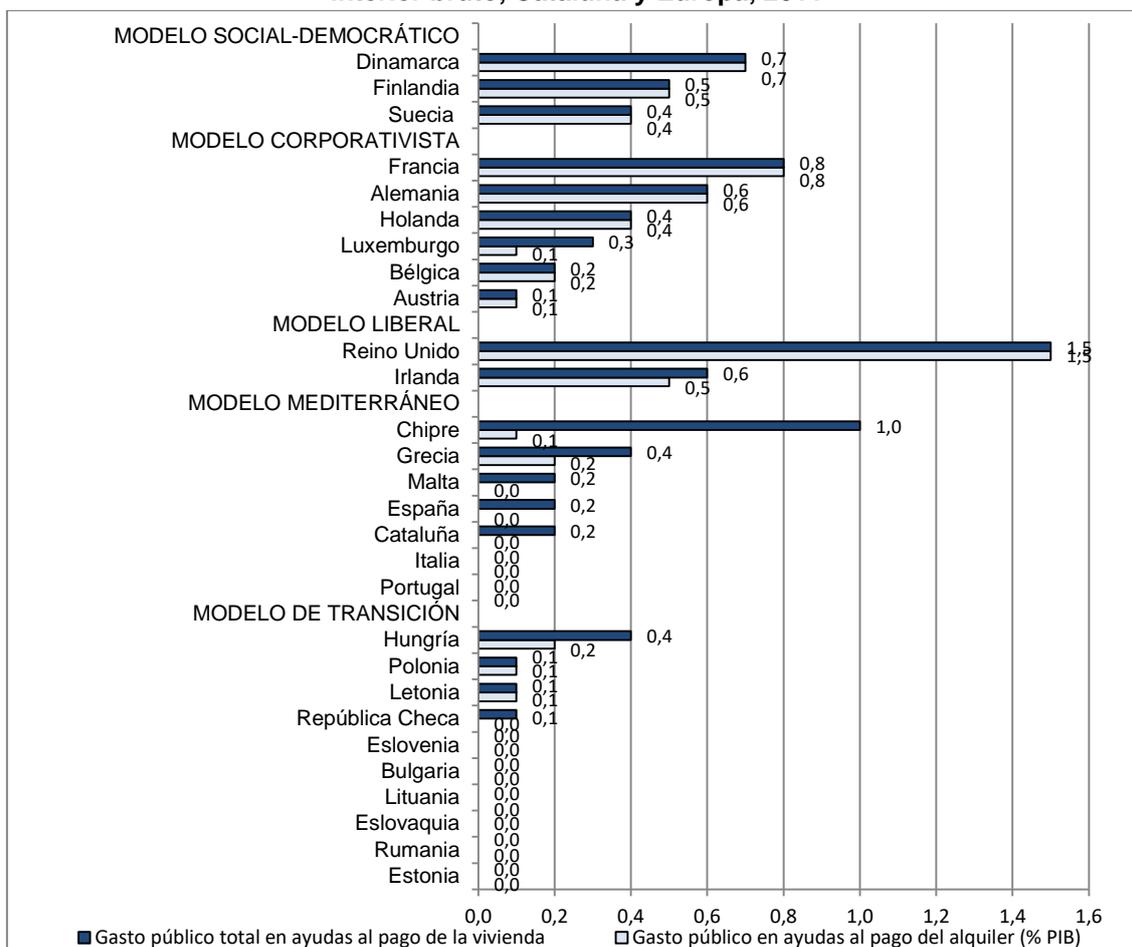
<sup>14</sup> A diferencia de la mayoría de países post-comunistas, Chequia y Polonia no vendieron su parque de alquiler social de forma masiva a sus residentes, sino que la privatización ha sido un proceso particularmente lento, aún en desarrollo, ligado a la transferencia del mismo a los municipios.

<sup>15</sup> El año 2011 había en Cataluña cerca de tres millones de viviendas principales, por lo que, el número total de viviendas sociales no alcanzaría las 30.000. Estas estimaciones son coherentes con el trabajo de Bermudez y Trilla (2014) basado en datos de empresas y promotores públicos de vivienda social.

## 4.2 Las ayudas al pago de la vivienda

El alcance del sistema de ayudas al pago de la vivienda de cada país también sigue unas determinadas pautas en función del modelo de Estado de bienestar. En conjunto, los países del modelo de transición destinan escasos recursos públicos a este fin (Figura 9), y en consecuencia, tanto el porcentaje de beneficiarios (Figura 10) como el importe medio de las prestaciones (Figura 11) tienden a ser bajos. Solamente Hungría, con un 0,4% del PIB destinado a ayudas al pago de la vivienda y un 8,7% de población que se beneficia de las mismas, presenta un sistema mínimamente desarrollado.

Figura 9. Gasto público en ayudas al pago de la vivienda en porcentaje del producto interior bruto, Cataluña y Europa, 2011

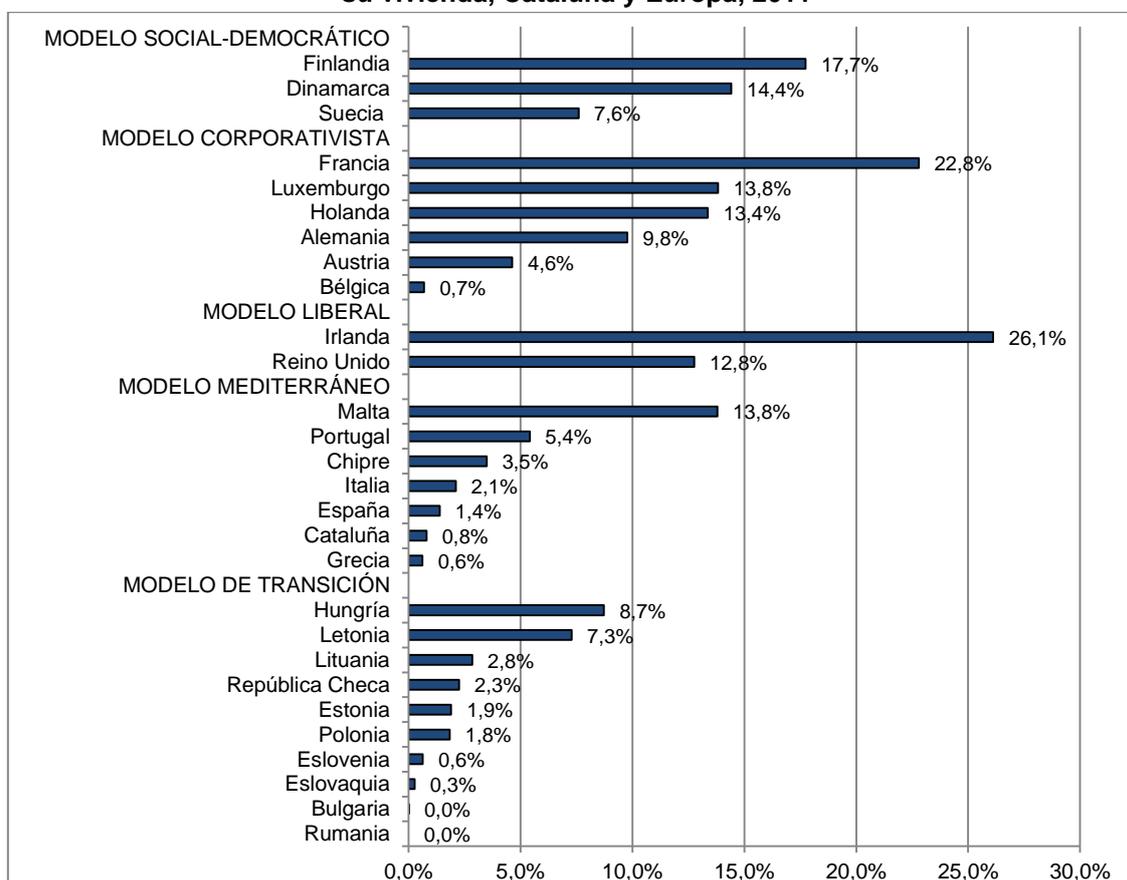


Fuente: EUROSTAT, ESSPROS y Generalitat de Catalunya (2012).

Otra particularidad de estos sistemas de vivienda es que en aquellos países que disponen de algún tipo de ayuda, ésta muy a menudo tiene por objeto ayudar en el pago de los servicios de la vivienda en conceptos como por ejemplo, la electricidad, el agua o la recogida de basuras en contrapartida a su liberalización tras el cambio de régimen político-económico que tuvo lugar en los años noventa (Hegedüs y Teller, 2005).

En los sistemas de vivienda mediterráneos, con la única excepción de Chipre que destaca por un relativamente elevado gasto público en ayudas al pago de la vivienda, la política de vivienda comparte las mismas características que la de los países del modelo de transición, aunque con algunos matices propios. En los países mediterráneos acostumbra a existir una cierta relación entre porcentaje de beneficiarios (Figura 10) y el importe medio (Figura 11). Cuando el primero concepto es comparativamente mayor (p. e. Malta o Portugal), el segundo es menor, y viceversa (p. e. España y Cataluña). Otro aspecto característico es el fomento de la propiedad (Allen et al. 2004; Allen, 2006). A diferencia de la mayoría de países comunitarios, el escaso gasto público en ayudas al pago de la vivienda se dirige en su mayor parte a facilitar el acceso a la propiedad en lugar de centrarse en las personas que viven en una vivienda de alquiler (Figura 9). En este sentido, los sistemas de vivienda de Malta, España y Cataluña son ejemplos paradigmáticos como pone de manifiesto su ínfimo gasto público<sup>16</sup> en ayudas al pago del alquiler.

Figura 10. **Porcentaje de población que recibe ayudas públicas para el pago del coste de su vivienda, Cataluña y Europa, 2011**

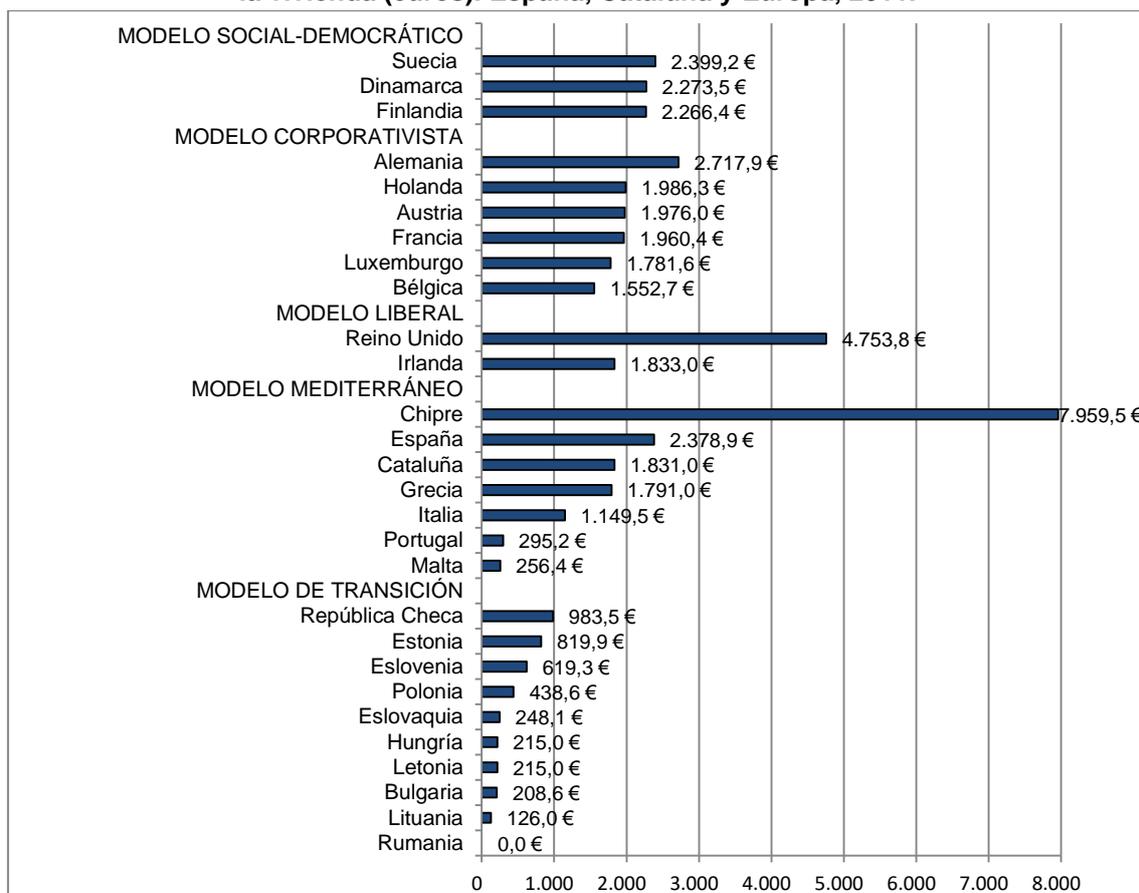


Fuente: (Cataluña) Idescat y IERMB, Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población, 2011; (resto de países) EUROSTAT, European Survey on Income and Living Conditions (EU-SILC), 2011.

<sup>16</sup> En 2011, el total de ayudas al pago de la vivienda ascendió en Cataluña a poco más de 166 millones de euros, lo que representa tan solo el 0,08% del PIB catalán (Generalitat de Catalunya, 2012). En el conjunto de España se destinaron unos 460 millones de euros al único programa de ayudas al pago del alquiler de ámbito nacional, a saber, la Renta Básica de Emancipación, lo que significa un 0,04% del PIB.

En cambio, en los países liberales, corporativistas y social-democráticos, el sistema de ayudas al pago de la vivienda se centra fundamentalmente en el segmento de población que vive en alquiler (Figura 9). La principal diferencia entre éstos radica en el nivel de gasto público, elevado en los liberales y social-democráticos, y variable entre los corporativistas (Figura 9), lo cual incide sobre todo en el porcentaje de población beneficiaria (Figura 10). De entre todos ellos, sobresalen el Reino Unido<sup>17</sup> y Francia por la robustez de sus sistemas de ayudas al pago del alquiler. En estos dos países, la dotación presupuestaria de dichos programas es mayor a la del resto de países comunitarios, representando, respectivamente, el 1,5% y el 0,8% del PIB.

Figura 11. **Importe medio anual de las ayudas públicas dirigidas al pago de los costes de la vivienda (euros). España, Cataluña y Europa, 2011.**



Fuente: (Cataluña) Idescat y IERMB, Encuesta de condiciones de vida y hábitos de la población, 2011; (resto de países) EUROSTAT, European Survey on Income and Living Conditions (EU-SILC), 2011.

<sup>17</sup> El gasto público en política de vivienda en el Reino Unido ha sido históricamente uno de los más elevados de Europa, por encima del 5% del PIB durante los años setenta, y en torno al 3% en los años noventa (Lawson y Milligan, 2008; Trilla, 2001). Esta progresiva caída ha continuado, y en 2003 solamente llegaba al 1,5% del PIB (Domanski y Norris, 2009), y entre los años 2003 y 2007 se ha estabilizado alrededor del 1% del PIB.

## 5. Conclusiones y discusión

De los resultados obtenidos, se deduce que la hipótesis de la investigación, la cual planteaba la existencia de una relación entre crisis de solvencia de los hogares respecto sus costes residenciales, grandes burbujas especulativas en los mercados de vivienda, y débiles políticas de vivienda, se confirma en Cataluña.

El grado de desarrollo de la política de vivienda en el subsistema residencial catalán, al igual que en el español, es extremadamente débil, como el del resto de países mediterráneos. El peso de la vivienda social sobre el total del parque residencial es ínfimo, y el gasto público en ayudas al pago de la vivienda, mayoritariamente dirigido a los hogares que viven en una vivienda de su propiedad, mínimo, lo que explica el irrisorio porcentaje de población beneficiaria, y que el importe medio sea insuficiente para los niveles de renta más bajos.

Asimismo, desde una perspectiva estrictamente económica, tanto el sistema de vivienda español como el subsistema catalán pertenecen al grupo de países europeos en situación de post-burbuja residencial. Pero el comportamiento especulativo en el subsistema catalán ha sido mucho más acentuado que en el conjunto de España. De hecho, en el contexto de la UE-27, la caída del precio de la vivienda en Cataluña ha sido superior a la de todos los países mediterráneos, liberales, corporativistas o social-democráticos, y únicamente en las repúblicas bálticas los activos residenciales sufrieron una mayor pérdida de valor en términos reales.

Esta combinación de burbuja residencial y escaso desarrollo de la política de vivienda ha tenido un grave impacto en la capacidad económica de la población catalana para hacer frente a sus costes residenciales, sobre todo entre la población en riesgo de pobreza moderada, y entre los que viven en una vivienda de alquiler. En comparación con el conjunto de países de la Unión Europea, los indicadores de solvencia económica de la población muestran como la crisis residencial en Cataluña es una de las más graves, solamente equiparable a la de Grecia y, en menor medida, a la del Reino Unido y Dinamarca. En concreto, en 2011, la población catalana cuyos ingresos disponibles eran inferiores al 60% de la mediana destinaba un 59% de los mismos a cubrir sus costes residenciales, para un 56% de ellos estos costes eran superiores al 40% de sus ingresos, y un 17% se había atrasado en el pago del alquiler o la hipoteca al menos una vez al año. Además, ese mismo año en Cataluña los inquilinos dedicaban de media un 35% de sus ingresos a los costes residenciales, lo que representa una tasa de esfuerzo económico en el segmento de alquiler mayor que la de cualquier país de la Unión Europea. Es muy probable que este hecho se deba en gran parte a la combinación de tres factores: el escaso peso de la vivienda de alquiler en Cataluña (lo que favorece unos precios altos), la concentración de población con bajos ingresos en este régimen de tenencia, y el escaso desarrollo de la política de vivienda, en particular, de las ayudas al pago del alquiler.

Estas conclusiones en torno a la expansión de la exclusión residencial en Cataluña son coherentes con otras investigaciones llevadas a cabo sobre este tema desde otros enfoques. Sales (2013, 2014) ha constatado un aumento del *sinhogarismo* en la ciudad de Barcelona tras el estallido de la crisis económica. El Observatorio DESC y de la Plataforma de Afectados por la Hipoteca coinciden en el espectacular incremento de las ejecuciones hipotecarias y los desahucios en Cataluña a partir de 2008 (Colau y Alemany 2013; ODESC y PAH, 2015). Desde una perspectiva europea, Trilla (2014a, 2014b) también pone el énfasis en el elevado coste que

representa la vivienda en relación a los ingresos del hogar en España y Catalunya respecto los países de la UE-15. En cuanto a la pobreza energética, pese a que de la comparación con el conjunto de países de la UE-27 no se desprende que tenga una incidencia particularmente elevada en Cataluña, numerosos estudios del tercer sector han alertado de su incremento en los últimos años (Creu Roja Catalunya, 2013; García y Mundó, 2014; Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya, 2012).

No obstante, la asociación entre crisis de solvencia, burbuja residencial y escaso desarrollo de la política de vivienda presenta matices sustanciales en algunos países de la Unión Europea debido a la influencia de otras variables distintas a las consideradas que también determinan la formación del precio de los activos residenciales y la capacidad económica de población y, por tanto, el nivel de exclusión económico-residencial en cada sistema. En este sentido, las repúblicas bálticas, Grecia, el Reino Unido y Dinamarca son casos paradigmáticos que merecen un análisis específico. El presente estudio no pretende determinar la capacidad explicativa de las múltiples variables relacionadas, pero de los resultados obtenidos, es posible extraer conclusiones e hipótesis con los que plantear futuras investigaciones en esta cuestión.

En la mayor parte de los países de transición, a pesar de que su política de vivienda es sumamente débil, y que muchos de ellos han sufrido grandes burbujas residenciales, especialmente Letonia, Lituania y Estonia, los indicadores de solvencia de los hogares no son particularmente preocupantes en comparación con el resto de países comunitarios excepto en aquellas variables relacionadas con la pobreza energética. Es muy probable que la privatización del parque social tras el cambio de régimen a unos precios extremadamente bajos haya permitido a muchos hogares con bajos ingresos poder seguir afrontando los costes de su vivienda en este contexto de crisis post-burbuja. Otra explicación complementaria es que muchos de estos países tienen un nivel de desarrollo económico inferior a los de la UE-15, lo cual suele implicar también sistemas financieros menos desarrollados y menores niveles de deuda hipotecaria.

En Grecia, el fuerte incremento de las dificultades de la población para satisfacer los costes de sus viviendas, así como el hundimiento del precio de los activos residenciales responden fundamentalmente a la grave crisis económica y social que sufre el país desde 2008. Según datos de Eurostat, entre los años 2008 y 2014, la tasa de desempleo subió unos 19 puntos, llegando al 26,5%, y el producto interior bruto a precios de mercado cayó un 27%. Por ello, la dimensión de la crisis residencial griega no puede entenderse solamente desde el escaso desarrollo de su política de vivienda o el incremento del precio de la vivienda que tuvo lugar entre los años 2000 y 2008.

En el Reino Unido, y Dinamarca, pese a que su política de vivienda goza de un mayor alcance que en la mayoría de países comunitarios, y que la caída de los precios residenciales, aunque significativa, no ha sido de las más abruptas de la UE-27, las tasas de esfuerzo y sobreesfuerzo económico a la vivienda son muy elevadas. En este caso, la crisis de solvencia presumiblemente sea en gran medida la consecuencia del sostenido encarecimiento de la vivienda (en ambos países, la fase alcista se inició a mediados de los años noventa), y del progresivo incremento de la vivienda en propiedad a lo largo del mismo periodo, lo cual ha propiciado una fuerte expansión de la deuda hipotecaria de los hogares.

En síntesis, la crisis ha provocado un cambio de paradigma en materia de política de vivienda, sobre todo en aquellos sistemas de vivienda como el catalán y el español en los que, en un contexto de escasa intervención pública, la evolución del mercado ha estado fuertemente marcada por la formación y estallido de la burbuja residencial. Si durante la fase expansiva el principal problema fue el aumento del precio y, en consecuencia, el ensanchamiento de la demanda excluida del mercado, tras el estallido de la burbuja y la posterior crisis ha adquirido una dimensión diferente. En la actualidad, el principal problema es la creciente incapacidad de muchos hogares para satisfacer el coste de su vivienda y, lamentablemente, las necesidades residenciales del segmento de población que ya la han perdido por impago de la hipoteca o el alquiler, lo cual ha reforzado la vivienda como un eje de desigualdad social.

Pero, al contrario de lo que cabría esperar, en Cataluña, esta expansión de la crisis residencial no ha desembocado en un cambio sustantivo en política de vivienda, sobre todo en cuestión de gasto público. Muestra de ello es la evolución del importe total de las ayudas al pago de la vivienda. Éste se ha reducido en los últimos años, pasando de los cerca de 160 millones de euros destinados en 2011 a apenas 67 millones en 2014 (Generalitat de Catalunya, 2012, 2013, 2014, 2015). Probablemente, las principales innovaciones han tenido lugar en 2015 y se circunscriben a la esfera legislativa con la aprobación, por un lado, del Decreto Ley 1/2015 de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas procedentes de los procesos de ejecución hipotecaria, y por otro, con la Ley 24/2015 de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

Respecto la primera norma, su propósito es ampliar el parque de vivienda social a través del ejercicio del derecho de tanteo y retracto sobre viviendas procedentes de ejecuciones hipotecarias. Por tanto, si bien es evidente que se trata de una legislación oportuna dado el momento actual, la efectividad de la misma queda supedita a su dotación presupuestaria, y, en este sentido, la partida destinada a dicho fin por el gobierno catalán en 2015 fue de tan solo 8 millones de euros, una cantidad claramente insuficiente para la magnitud de las necesidades.

Respecto la segunda norma, entre otros preceptos, establece el deber de las administraciones públicas a garantizar en cualquier caso el adecuado realojamiento de las personas en situación de riesgo de exclusión residencial que estén en proceso de ser desahuciadas de su vivienda habitual, (artículo 5.6), y el deber del gobierno a garantizar que el coste de la vivienda y los servicios básicos, en determinados casos de vulnerabilidad social, no superen el 30% de los ingresos familiares (artículo 8). De nuevo, tales medidas son del todo pertinentes hoy, más que nunca, pero su aplicación, de acuerdo con la disposición final séptima, queda en suspenso hasta que en el próximo ejercicio presupuestario se definan las correspondientes afectaciones, por lo que es aún pronto para que pueda valorarse su dotación económica y, lo que es más grave, para que puedan implementarse.

Por todo ello, y teniendo en cuenta el tiempo transcurrido desde el inicio de la crisis, y los miles de hogares catalanes, propietarios o inquilinos, que han perdido su vivienda por no poder satisfacer los costes de la misma, urge alcanzar un amplio pacto político y social, ya sea mediante la reformulación del Pacto Nacional de la Vivienda 2007-2016, ya sea mediante otros mecanismos, que permitan consolidar una política de vivienda, en términos presupuestarios e instrumentales, coherente con la gravedad y dimensión de la exclusión residencial.

## Bibliografía

AHEARNE, A.G. *et al. House prices and monetary policy: a cross-country study*. Washington, Board of Governors of the Federal Reserve System, International Finance Discussion Papers 841, 2005. 71 p.

ALLEN, J. *Welfare regimes, welfare systems and housing in southern Europe*. En: European Journal of Housing Policy, 6 (3): 251-277, 2006.

ALLEN, J. *et al. Housing and welfare in southern Europe*. Oxford, Blackwell Publishing, 2004. 240 p.

ANDRÉ, C. *A bird's eye view of OECD housing markets*. París, OECD Publishing, OECD Economics Department Working Papers 746, 2010. 54 p.

ANDREWS, D.A. *et al. Housing markets and structural policies in OECD countries*. París, OECD Publishing, OECD Economics Department Working Papers 836, 2011. 85 p.

BERMUDEZ T. y TRILLA C. *Un parc d'habitatges de lloguer social. Una assignatura pendent a Catalunya*. Barcelona, Taula d'entitats del Tercer Sector Social de Catalunya, 2014. 27 p.

BOELHOUWER, P. y VAN DER HEIJDEN, H. *Housing systems in Europe*. Delft, Delft University Press, OTB Research Institute for the Built Environment, 1993. 314 p.

BONNEFOY, X. *Inadequate housing and health: an overview*. En: International Journal of Environment and Pollution, 30 (3/4): 411-429, 2007.

BOSCH, J. y GIBAJA, O. *L'habitatge a Catalunya en l'àmbit local: diagnosi, propostes i solucions a un problema creixent*. Barcelona, Fundació Carles Pi i Sunyer d'Estudis Autònoms i Locals, 2004. 289 p.

BOURNE, L.S. *The geography of housing*. Londres, VH Winston, 1981. 288 p.

BOUZAROVSKI, S. *East-Central Europe's changing energy landscapes: a place for geography*. En: Area, 41 (4): 452-463, 2009.

BOUZAROVSKI, S. *Energy poverty in the European Union: Landscapes of vulnerability*. En: Wiley Interdisciplinary Reviews: Energy and Environment, 3 (3): 276-289, 2014.

BOUZAROVSKI, S., *et al. Energy poverty policies in the EU: A critical perspective*. En: Energy Policy, 49: 76-82, 2012.

BPIE. *Alleviating Fuel Poverty in the EU: Investing in Home Renovation, a Sustainable and Inclusive Solution*. Bruselas, Buildings Performance Institute Europe, 2014. 55 p.

- BRADSHAW, M. *Global Energy Dilemmas*. Cambridge, Polity Press, 2014. 240 p.
- BURGARD, S.A. *et al. Housing instability and health: Findings from the Michigan recession and recovery study*. En: Social Science & Medecine, 75: 2215-2224, 2012.
- BUSCH-GEERTSEMA, V. *et al. Extent and Profile of Homelessness in European Member States: A Statistical Update*. Bruselas, European Observatory on Homelessness, FEANSTA, 2014. 120 p.
- BUZAR, S. *Energy Poverty in Eastern Europe: Hidden Geographies of Deprivation*. Aldershot, Ashgate, 2007a. 190 p.
- BUZAR, S. *When homes become prisons: the relational spaces of post-socialist energy poverty*, En: Environment and Planning A, 39 (8): 1908-1925, 2007b.
- CAMPBELL, H.L. y MCFADDEN, J.R. *Healthy living: Housing affordability and its impact on family Health*. En: Journal of Family and Consumer Sciences, 98 (4): 49-51, 2006.
- CASTLES, F.G. *The really big trade-off: home ownership and the welfare state in the new world and the old*. En: Acta Politica, 33 (1), 5-19, 1998.
- CASTLES, F.G. y FERRERA, M. *Home ownership and the welfare state: Is southern Europe different?* En: South European Society and Politics, 2: 163-184, 1996.
- CECODHAS. *Impact of the Crisis and Austerity Measures on the Social Housing Sector*. Bruselas, CECODHAS Housing Europe, 2012. 11 p.
- CENTER FOR HOUSING POLICY. *Something's Gotta Give: Working Families and the Cost of Housing*. Washington DC, Center for Housing Policy, 2005. 48 p.
- CENTER FOR HOUSING POLICY. *A Heavy Load: The Combined Housing and Transportation Burdens of Working Families*. Washington DC, Center for Housing Policy, 2006. 32 p.
- CHMELAR, A. *Household debt and the European crisis*. Bruselas, European Credit Research Institute, ECRI Research Report 13, 2013. 32 p.
- CIHI. *Housing and Population Health. The State of Current Research Knowledge*. Ottawa, Canadian Institute for Health Information, 2004. 32 p.
- COLAU, A. y ALEMANY A. *Retrospectiva sobre desahucios y ejecuciones hipotecarias en España, estadísticas oficiales e indicadores*. Barcelona, Plataforma de Afectados por la Hipoteca, 2013. 9 p.
- CRAWFORD, V.L. *et al. Changes in seasonal deaths from myocardial infarction*. En: Quarterly Journal of Medicine, 96: 45-52, 2003.

CREU ROJA CATALUNYA. *Habitatge i col·lectius vulnerables, 5è estudi de l'Observatori de Vulnerabilitat Creu Roja a Catalunya*. Barcelona, Creu Roja Catalunya, 2013. 60 p.

CUMMINS, R. *et al. The wellbeing of Australians: Mortgage payments and home ownership*. Melbourne, Australian Centre on Quality of Life, 2006. 224 p.

DOMANSKI, H. y NORRIS, M. *Housing Conditions, States Markets and Households. A Pan European Analysis*. En: Journal of Comparative Policy Analysis, 11 (3): 385-407, 2009.

EC. *National measures and practices to avoid foreclosures procedures for residential mortgage loans*. Bruselas, European Commission, SEC (2011) 357 final, 2011. 15 p.

EESC. *Opinion of the European Economic and Social Committee on 'energy poverty in the context of liberalisation and the economic crisis' (Exploratory Opinion)*. En: Official Journal of the European Union, 53 (C44): 53-56, 2011.

ELSINGA, M. *Changing Housing Systems and their Potential Impacts on Homelessness*. En: European Journal of Homelessness 9 (1): 15-35, 2015.

EMF. *Hypostat 2013. A Review of Europe's Mortgage and Housing Markets*. Bruselas, European Mortgage Federation, 2013. 114 p.

ESPING-ANDERSEN, G. *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. Cambridge, Polity Press, 1990. 264 p.

FAHEY, T. y NORRIS M. *Housing in the welfare state: rethinking the conceptual foundations of comparative housing policy analysis*. En: International Journal of Housing Policy, 11 (4): 439-452, 2011.

FERRERA, M. *The 'Southern model' of welfare in social Europe*. En: Journal of European Social Policy, 6: 17-37, 1996.

FLAQUER, L. y BRULLET, C. *Polítiques familiars a Catalunya: una primera aproximació*. En: Revista Catalana de Sociologia, 12: 141-153, 2000.

GARCÍA, M. y MUNDÓ, J. *La energía como derecho. Cómo afrontar la pobreza energética*. Barcelona, Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya, 2014. 41 p.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya, Any 2011*. Barcelona, Departament de Territori i Sostenibilitat, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, 2012. 147 p.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya, Any 2012*. Barcelona, Departament de Territori i Sostenibilitat, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, 2013. 136 p.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya, Any 2013*. Barcelona, Departament de Territori i Sostenibilitat, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, 2014. 118 p.

GENERALITAT DE CATALUNYA. *Informe sobre el sector de l'habitatge a Catalunya, Any 2014*. Barcelona, Departament de Territori i Sostenibilitat, Secretaria d'Habitatge i Millora Urbana, 2015. 120 p.

GUZMÁN, C. *et al. Anticipated Effects of Residential Displacement on Health: Results from Qualitative Research, Research Summary*. San Francisco, San Francisco Department of Public Health and South of Market Community Action Network, 2005. 6 p.

HARLOE, M. *The people's home: social rented housing in Europe and America*. Oxford, Blackwell, 1995. 596 p.

HEALY, J.D. *Excess winter mortality in Europe: a cross country analysis identifying key risk factors*. En: Journal of Epidemiology and Community Health, 57: 784-789, 2003a.

HEALY, J.D. *Fuel Poverty and Policy in Ireland and the European Union*. Dublin, the Policy Institute, 2003b. 169 p.

HEGEDÜS, J. y TELLER, N. *Development of the Housing Allowance Programmes in Hungary in the Context of CEE Transitional Countries*. En: European Journal of Housing Policy, 5 (2): 187-209, 2005.

HOEKSTRA, J. *Housing and the welfare state in the Netherlands: an application of Esping-Andersen's typology*. En: Housing, Theory and Society, 20 (20): 58-71, 2003.

HOEKSTRA, J. *Divergence in European housing and welfare systems*. Amsterdam, IOS Press, 2010. 216 p.

HUBBARD, R.G., y MAYER C.J. *The mortgage market meltdown and house prices*. En: The B.E. Journal of Economic Analysis & Policy, 9 (3), 1-45, 2009.

IMF. *World Economic Outlook*. Washington, International Monetary Fund, 2003. 251 p.

KORNAI, J. *The Socialist System: The Political Economy of Communism*. Oxford, Oxford University Press, 1992. 676 p.

LAINO, E. y PITTINI, A. *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*. Bruselas, CECODHAS Housing Europe, 2011. 35 p.

LAWSON, J. y MILLIGAN, V. *International trends in housing and policy responses*. Sydney, Australian Housing and Urban Research Institute, Sydney Research Centre, 2008. 135 p.

LEIBFRIED, S. *Towards a European welfare state? On integrating poverty regimes into the European community*. En: FERGE, Z. y KOLBERG J., eds. Social Policy in a Changing Europe. Boulder, Westview Press, 1992, pp. 245-279.

LIDDELL, C. y MORRIS, C. *Fuel poverty and human health: A review of recent evidence*. En: Energy Policy, 38 (6): 2987-2997, 2010.

LIU, Y. y ROSENBERG, C.R. *Dealing with Private Debt Distress in the Wake of the European Financial Crisis A Review of the Economics and Legal Toolbox*. Washington, DC, International Monetary Fund, 2013. 20 p.

MARMOT REVIEW TEAM. *The Health Impacts of Cold Homes and Fuel Poverty*. Londres, Marmot Review Team y Friends of the Earth, 2011. 42 p.

MASSOT, A. *La situation du logement dans six pays d'Europe*. París, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Île-de-France, 2007. 79 p.

MATZNETTER, W. *Social housing in a conservative welfare State: Austria as an example*. En: Urban Studies, 39 (2): 265-282, 2002.

NORRIS, M. y WINSTON, N. *Home-ownership, housing regimes and income inequalities in Western Europe*. En: International Journal of Social Welfare, 21 (2): 127-138, 2012.

ODESC y PAH. *Emergència habitacional a Catalunya. Impacte de la crisi hipotecària en el dret a la salut i els drets dels infants*. Barcelona, Observatori DESC y Plataforma de Afectados por la Hipoteca, 2015. 114 p.

ODPM. *Lessons from the past, challenges for the future for housing policy*. Londres, Office of the Deputy Prime Minister, 2005. 78 p.

PEVALIN, D.J. *Housing repossessions, evictions and common mental illness in the UK: results from a panel study*. En: Journal of Epidemiology and Community Health, 63: 949-951, 2009.

PITTINI, A. *Housing Affordability in the EU. Current situation and recent trends*. Bruselas, CECODHAS Housing Europe, 2012. 11 p.

POLLACK, C.E. *et al. Housing affordability and health among homeowners and renters*. En: American Journal of Preventive Medicine, 39 (6): 515-521, 2010.

POLLACK, C.E. y LYNCH, J. *Health status of people undergoing foreclosure in the Philadelphia region*. En: American Journal of Public Health, 99: 1833-1839, 2009.

PRICE, C.W. *et al. Objective and subjective measures of fuel poverty*. En: Energy Policy, 49: 33-39, 2012.

RÀFOLS, J. *Aspectes econòmics de la problemàtica de l'habitatge*. En: Societat Catalana d'Economia, 21: 61-64, 2015.

RUDGE, J. *Winter morbidity and fuel poverty: mapping the connections*. En: RUDGE J. y NICOL F. eds. Cutting the Cost of Cold: Affordable Warmth for Healthier Homes. Oxon: Spon Press, 2000. pp. 134-142.

RUDGE, J. y GILCHRIST, R. *Excess winter morbidity among older people at risk of cold homes: a population-based study in a London borough*. En: Journal of Public Health, 27 (4): 353-358, 2005.

SALES, A. *Crisi, empobriment i persones sense llar*. Barcelona, Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya 2014. 31 p.

SALES, A. *Diagnosi 2013. La situació de les persones sense llar a Barcelona i l'evolució dels recursos de la Xarxa d'Atenció a Persones Sense Llar*. Barcelona, Xarxa d'Atenció a les Persones Sense Llar de Barcelona, 2013. 53 p.

SHILLER, R. *El estallido de la burbuja*. Barcelona, Ed. Gestió 2000, 2009. 140 p.

TAULA D'ENTITATS DEL TERCER SECTOR SOCIAL DE CATALUNYA. *La pobresa energètica a Catalunya. Situació actual i propostes d'acció*. Barcelona, Taula d'Entitats del Tercer Sector Social de Catalunya, Dossiers del Tercer Sector, 2012. 10 p.

TAYLOR J.B. *Getting off track: how government actions and interventions caused, prolonged, and worsened the financial crisis*. Stanford, Hoover Inst. Press, 2009. 92 p.

TAYLOR, M. *et al. The psychological costs of unsustainable housing commitments*. En: Psychological Medicine, 37: 1027-1036, 2007.

THOMSON, H. y SNELL, C. *Quantifying the prevalence of fuel poverty across the European Union*. En: Energy Policy, 52: 563-572, 2013.

TIRADO-HERRERO, S. y BOUZAROVSKI, S. *Energy Transitions and Regional Inequalities in Energy Poverty Trends: Exploring the EU Energy Divide*, Cleveland, United States Association for Energy Economics, USAEE Research Paper Series, 2014. 45 p.

TIRADO-HERRERO, S. y ÜRGE-VORSATZ, D. *Trapped in the heat: A post-communist type of fuel poverty*. En: Energy Policy, 49: 60-68, 2012.

TOMCZAK, A. *Europe struggles to pay its energy bill*. En: Cornerstone, 2 (2): 39-41, 2014.

TORRERO, A. *La crisis financiera internacional*. Alcalá de Henares: Instituto Universitario de Análisis Económico y Social, Universidad de Alcalá, Documentos de trabajo, 2008. 19 p.

TRILLA, C. *Polítiques d'habitatge social i de joves*. En: ACE, Arquitectura, Ciudad y Entorno, 2 (5), 487-496, 2007.

TRILLA, C. *Desigualdad y vivienda*. En: ACE, Architecture, City and Environment, 9 (26), 95-126, 2014a.

TRILLA, C. *Habitatge i Estat del benestar a Catalunya*. En: Revista Econòmica de Catalunya, 69: 109-124, 2014b.

YATES, J. y MILLIGAN, V. *Housing affordability: A 21st century problem. National research venture 3: Housing affordability for lower income Australians*. Sydney, Australian Housing and Urban Research Institute, AHURI, 2007. 57 p.