

La vivienda como factor de exclusión social en la Unión Europea

Housing as a Driver of Social Exclusion in the European Union

Almudena Martínez del Olmo

Palabras clave

Bienestar

- Desigualdad
- Exclusión social
- Sistemas de vivienda
- Unión Europea

Key words

Welfare

- Inequality
- Social Exclusion
- Housing Systems
- European Union

Resumen

Este artículo busca comprender la intensidad y el modo en el que la vivienda influye en los niveles de exclusión social en la Unión Europea. Mediante un análisis multivariado, empleando datos de la EU-SILC, se explora el impacto de variables clave, como la tenencia o el hacinamiento, sobre el indicador AROPE. Los resultados muestran una significativa asociación entre la vivienda y la exclusión social. Países con sistemas de vivienda más mercantilizados tienden a presentar mayores niveles de exclusión social frente a aquellos con sistemas más redistributivos. Estos hallazgos cuestionan la efectividad de políticas de vivienda ligadas a una noción del bienestar basada en activos para reducir la desigualdad. Además, resaltan la necesidad de fortalecer la medición de la vivienda en los análisis de exclusión social para elaborar diagnósticos más precisos.

Abstract

This article seeks to understand the extent and manner by which housing influences social exclusion levels in the European Union. A multivariate analysis was used along with data from the EU-SILC, to examine the impact of key variables such as tenure and overcrowding on the AROPE indicator. The results suggest a significant association between housing and social exclusion. Countries with more market-oriented housing systems tend to display higher levels of social exclusion as compared to those relying on more redistributive systems. These findings challenge the effectiveness of housing policies tied to an asset-based welfare approach in reducing inequality. Furthermore, they highlight the need to strengthen the measurement of housing in analyses of social exclusion in order to develop more accurate diagnoses.

Cómo citar

Martínez del Olmo, Almudena (2026). «La vivienda como factor de exclusión social en la Unión Europea». *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 194: 121-138. (doi: 10.5477/cis/reis.194.121-138)

La versión en inglés de este artículo puede consultarse en <http://reis.cis.es>

Almudena Martínez del Olmo: Universidad Rey Juan Carlos | almudena.martinezo@urjc.es



INTRODUCCIÓN

La vivienda, más allá de ser un simple bien de consumo, se erige como un pilar esencial para el desarrollo humano y social. Su accesibilidad, calidad y adecuación a las necesidades de las personas influyen de forma significativa en su bienestar, oportunidades y nivel de integración en la sociedad (Cortés, 1997). Por tanto, constituye, ante todo, una necesidad que la convierte en un derecho fundamental y, sin embargo, amplios sectores de la población se ven privados de unas condiciones residenciales dignas que socavan sus posibilidades vitales (Leal, 2017). En este sentido, si bien el análisis de la relación entre la vivienda y la desigualdad social no es nuevo, ha sido objeto de un creciente interés en las últimas décadas, tanto en el ámbito académico como en el de las políticas públicas, dada la intensificación de los problemas asociados a la vivienda y sus repercusiones sociales. El retraso en la emancipación de los jóvenes, los crecientes procesos de desigualdad social en el espacio o las barreras residenciales que impiden la inclusión social de los inmigrantes son algunas de las manifestaciones más estudiadas. Al respecto, y más allá de la influencia de los factores económicos, laborales o legislativos, la literatura existente ha destacado la importancia que juegan los sistemas de vivienda en la configuración de las desigualdades sociales y se han identificado diferentes modelos de vivienda, cada uno con sus propias características y consecuencias sobre el bienestar residencial y social (Kemeny, 1991; Norris and Winston, 2011; Olsen, 2018). Estos sistemas varían en función del papel y la forma en la intervienen los diferentes agentes encargados de su provisión (el Estado, el mercado, la sociedad civil y la familia). La presente investigación se propone analizar la compleja relación entre los sistemas de vivienda y los procesos de exclusión social en la Unión

Europea con el propósito de arrojar luz sobre una de las manifestaciones más profundas de la desigualdad social en las sociedades. El objetivo principal es comprender cómo las diferentes configuraciones de los sistemas de vivienda –caracterizadas por la diversidad de modelos de tenencia, niveles de intervención estatal y dinámicas del mercado inmobiliario– influyen en la probabilidad de que individuos y grupos sociales se encuentren en situación de exclusión. La relevancia de esta investigación radica en la creciente evidencia que vincula las desigualdades en el ámbito de la vivienda con la profundización de las brechas sociales. La crisis económica de 2008 puso de manifiesto la vulnerabilidad residencial de amplios sectores de la población, lo que, a su vez, exacerbó problemas como la pobreza, la desigualdad y la exclusión social. Además, en consonancia con la Agenda 2030, la Unión Europea ha establecido como uno de sus principales objetivos reducir la pobreza y la exclusión social, por lo que comprender el papel de la vivienda como factor de riesgo es fundamental para diseñar políticas públicas más efectivas y equitativas.

Para la consecución del objetivo principal propuesto, se busca determinar el grado en el que las características de los sistemas de vivienda explican la variabilidad en los niveles de exclusión social entre los países de la Unión Europea. Para ello, se explorarán las dimensiones y los mecanismos a través de los cuales la vivienda influye en la exclusión social, considerando variables como la tenencia, el esfuerzo de acceso o las condiciones físicas y sociales de las viviendas. Asimismo, se pretende identificar grupos de países con patrones similares en términos de vivienda y niveles de exclusión social, lo que permitirá una mejor comprensión de las dinámicas nacionales y servirá como palanca al diseño de políticas de vivienda más efectivas, orientadas a reducir la exclusión social y promover la cohesión social.

Con el objetivo de alcanzar los objetivos planteados, se llevará a cabo un análisis cuantitativo multivariado utilizando datos comparativos de los distintos países que integran la Unión Europea de los Veintisiete. En primer lugar, se aplicará un modelo de regresión múltiple para evaluar el impacto de las variables más relevantes relacionadas con los sistemas de vivienda (por ejemplo, peso de la propiedad, proporción de vivienda social, tasa de esfuerzo en el alquiler) sobre el indicador AROPE (*At risk of poverty and/or exclusion*), que hace referencia al porcentaje de población que se encuentra en riesgo de pobreza o exclusión social. En segundo lugar, se realizará un análisis de conglomerados para identificar grupos de países con características similares en términos de vivienda y niveles de exclusión social. Con el fin de conseguirlo, se tomará como fuente principal de información la encuesta EU-SILC (European Survey on Income and Living Conditions), ya que su periodicidad anual y consideración de variables residenciales básicas y del indicador AROPE permiten obtener datos significativos, comparables y actualizados para los objetivos propuestos.

La investigación se estructurará en los siguientes apartados. En primer lugar, se realizará una revisión de la literatura sobre la relación entre vivienda y exclusión social, a la que seguirá una explicación de las distintas aportaciones científicas relevantes sobre la configuración de los sistemas de vivienda y su conexión con distintas expresiones de desigualdad social. A continuación, se detallan la metodología y los resultados de la investigación, con una descripción de las fuentes de datos, las variables utilizadas y los métodos estadísticos empleados con sus respectivos resultados. Finalmente, se presentan y se discuten los principales hallazgos y se establecen recomendaciones para futuras investigaciones.

MARCO TEÓRICO Y ESTADO DE LA CUESTIÓN

Vivienda y exclusión social: un nexo cada vez más estrecho

A diferencia de la pobreza, más ligada a la falta de recursos económicos, el concepto de exclusión social nace en Francia en los años setenta para designar a la población que quedaba al margen de las prestaciones sociales. Su acepción rupturista fue poco a poco desarrollándose y ampliándose para referirse a cómo, por medio de la interacción de diversos factores de desventaja o vulnerabilidad social, determinadas personas o grupos quedan marginados o apartados de los mecanismos necesarios para sentirse y desarrollarse plenamente como seres humanos (Subirats, 2004). De este modo, más allá de los desequilibrios o disparidades socioeconómicas dentro de una escala social, el concepto de exclusión social alude al hecho de verse fuera de la sociedad (Giddens, 1998; Alguacil, 2006), lo que, lejos de ser una condición estática e independiente, obedece a un proceso gradual y dinámico que adquiere sentido al contemplar su cara opuesta: la integración social (Tezanos, 2001). La dificultad que implica identificar y operativizar las posiciones que designan contextos de exclusión, dada la multiplicidad de estadios e itinerarios posibles, ha llevado a autores como Robert Castel (1995) a distinguir estadios o zonas intermedias de vulnerabilidad o precariedad dentro del eje integración-exclusión. Así, el posicionamiento de un individuo o grupo en cada una de las zonas definidas dependerá de la configuración e interdependencia de una multiplicidad de variables ligadas a distintas dimensiones sociales (Orum y Silver, 2019), entre las que la vivienda ocupa una posición fundamental dado su gran impacto en el desarrollo y la realización del individuo. La salud, situación laboral, seguridad, estado anímico, autonomía e

intimidad están supeditados al hecho de residir en un hábitat apropiado y adecuado a las propias necesidades, por lo que, si este presenta limitaciones o carencias básicas, otras esferas vitales se verán también comprometidas y, como consecuencia, se abre la puerta a la exclusión social (Lowe, 2004). En su obra *La Situación de la Clase Obrera en Inglaterra*, Engels (1845) documentaba ya de manera clara cómo las pésimas condiciones de vivienda de los trabajadores del siglo XIX tenían un impacto devastador en su salud y bienestar. La decadencia y la insalubridad de sus hogares eran caldo de cultivo de enfermedades, violencia, alcoholismo y otros problemas sociales, lo que acortaba de manera significativa su esperanza de vida. En la sociedad contemporánea, autores tan relevantes como Sennet (2018), Sassen (1991) o Bourdieu (1979) constatan cómo la vivienda sigue actuando como un poderoso mecanismo reproductor de las desigualdades sociales y generador de procesos de desarraigo social, segregación y aislamiento, que desembocan en situaciones de vulnerabilidad y exclusión social.

De este modo, la gran relevancia que juega la vivienda para el bienestar humano implica considerarla una necesidad de primer orden, motivo por el que ha sido reconocida como un derecho fundamental (Pisarello, 2009). Así se recogía ya en 1945 en la Declaración Universal de los Derechos Humanos (artículo 25.1) y en 1976 en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 11.1). En el ámbito europeo, la Carta Social Europea Revisada (1965), la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000) y las constituciones de numerosos países reafirman también este derecho y asumen el compromiso de garantizarlo. Sin embargo, pese a este amplio reconocimiento, la vivienda sigue siendo uno de los pilares más frágiles o «tambaleantes» del estado de bienestar (Togersten, 1987). No cabe duda de que el paso del tiempo ha sido tes-

tigo de cómo el desarrollo de los estados de bienestar, los derechos y los avances sanitarios y tecnológicos han conducido a una progresiva mejora de los estándares residenciales en las sociedades occidentales, de modo que las formas extremas de precariedad residencial, propias de la época industrial, se han convertido en una realidad bastante más limitada. Sin embargo, las desigualdades residenciales persisten a lo largo del tiempo y adquieren nuevas manifestaciones, en las que, a la incapacidad de eliminar determinadas bolsas de precariedad residencial extrema, hay que añadir las fuertes barreras en el acceso a la vivienda, los procesos de gentrificación/periferización/segregación, la ausencia de estabilidad residencial o la falta de adecuación de la vivienda a las necesidades residenciales de buena parte de la población, que ve inevitablemente comprometidas sus oportunidades vitales (Murie, 2000; Domínguez, Leal y Barañano, 2021). Es el caso de la población de origen extranjero entre la que las condiciones de hacinamiento, infravivienda, discriminación en el acceso a la vivienda, así como la residencia en entornos deteriorados, son habituales y refuerzan la vulnerabilidad que sufren en otros ámbitos como el laboral o sanitario. Los jóvenes conformarían otro de los grupos sociales para los que la vivienda se ha convertido en un gran impedimento en el desarrollo de un proyecto vital que precisa poder emanciparse y residir en condiciones adecuadas. Al mismo tiempo, son endémicos los problemas que supone la vivienda entre gran parte de los hogares de bajos recursos, las familias monoparentales o las personas en situación de dependencia.

En la actualidad, se asiste, además, a un escenario en el que las problemáticas residenciales, tradicionalmente presentes en los grupos sociales más desfavorecidos, parecen agravarse y extenderse hacia capas sociales más acomodadas, lo que conduce a una gran crisis de vivienda de carácter global

que cercena el bienestar y la cohesión de las sociedades europeas (Fields, 2017; Potts, 2020; Saiz, 2023). Ante esta situación, factores como las dinámicas del mercado laboral, la salud de la economía, la educación, las regulaciones legales e incluso las preferencias individuales han sido frecuentemente señalados como mecanismos explicativos de las situaciones de precariedad residencial que afectan a numerosos grupos sociales, hecho que merma sus oportunidades y su calidad de vida (Gallent, 2019; Parkinson, Wood y Campbell, 2024). Sin embargo, la conformación de problemas residenciales, su alcance y su agravamiento pasan, en última instancia, por comprender la forma en la que la vivienda se articula en cada sociedad, lo que determina no solo hasta qué punto funciona como transmisora de otras desigualdades sociales al ámbito residencial, sino también su capacidad a la hora de generarlas o potenciarlas (Murie, 2012a). Desde esta perspectiva, en las últimas décadas, la literatura científica ha destacado de forma creciente la vinculación entre la configuración de la vivienda bajo un modelo de bienestar basado en activos (*asset-based welfare*) y niveles más acusados de desigualdad social (Stephens, Lux y Sunega, 2015). Este paradigma, fundamentado en la ideología neoliberal, presupone que la reducción de la pobreza y la promoción de la movilidad social requieren que los individuos gestionen su propio bienestar, acumulando activos en lugar de depender únicamente de sus ingresos o de las transferencias sociales del Estado (Sherraden, 2003, 2016). En el ámbito de la vivienda, esta lógica se traduce, sobre todo, en la promoción e idealización de la propiedad, entendida como la tenencia que favorece la estabilidad, la igualdad y la seguridad económica ante un futuro incierto, lo que, además, permite la acumulación de riqueza y la aspiración a un mayor bienestar social (Doling y Ronald, 2010). No obstante, las persistentes y crecientes dificultades de acceso a la compra, la concentración

de propiedades entre la población de mayores recursos o la mayor inseguridad residencial, derivada de la volatilidad de los precios y las condiciones financieras, son algunos de los factores que han llevado a cuestionar este modelo como garante de la igualdad y el bienestar, calificándolo como una falsa promesa (Arundel y Ronald, 2021). Ante este debate, resulta, por tanto, crucial profundizar y clarificar el modo en que se concibe y actúa la vivienda en cada sociedad para evaluar su conexión con los procesos de exclusión social y, en última instancia, desarrollar políticas públicas eficaces en la lucha contra la pobreza y la exclusión social.

Aproximación a los procesos de exclusión social desde la configuración de los sistemas de vivienda

Pese a cumplir una función social primordial y ser, por ende, una necesidad, la vivienda opera también como mercancía, de manera que su acceso y adecuación se condicionan a la lógica del mercado (Madden y Marcuse, 2018). Esta dualidad implica que la vivienda, lejos de ser un concepto unívoco, adquiere significados y roles específicos en cada sociedad, de acuerdo con el modo en el que se integre en sus sistemas de bienestar. Dentro de estos, el peso que adopten los distintos agentes encargados de su provisión –concretamente el Estado, la familia, el mercado y la sociedad civil– y la forma en la que lo hagan serán claves a la hora de explicar de qué modo la vivienda condiciona, mediante su configuración, las desigualdades sociales. Así se ha constatado desde los estudios comparativos de vivienda que, inspirándose en la clasificación de los regímenes de bienestar realizada por Esping Andersen en 1990 (liberal, conservador y socialdemócrata), demuestran la coexistencia de distintos sistemas de vivienda ligados a procesos de desigualdad diferenciados. Bajo esta pers-

pectiva, y pese a presentar una visión polarizada y reduccionista, resulta imprescindible la contribución de Kemeny (1995), ya que su análisis sobre la forma que adopta el régimen de tenencia lo llevó a identificar de forma pionera dos sistemas de vivienda donde se anticipaba ya el vínculo entre el fomento de la propiedad y una mayor incidencia de la desigualdad. En este sentido, define los sistemas de alquiler dual (*Dualist Rental System*), donde el Estado provee vivienda social exclusivamente a los más desfavorecidos, aislándola de un mercado privado de alquiler costoso, minoritario y poco atractivo en comparación con la propiedad, que recibe un fuerte apoyo político y se convierte en la tenencia predominante. Esta estructura, característica de los países anglosajones, concentra los grupos desfavorecidos en el alquiler, de manera que quienes no acceden al limitado alquiler público deben recurrir a un mercado privado costoso e inseguro, que repercute en su bienestar residencial y aumenta su riesgo de pobreza y exclusión. Por el contrario, describe los sistemas de alquiler unitario (*Unitary Rental System/market*), en los que la política de vivienda fomenta la competitividad entre los sectores de alquiler social y privado, lo que otorga a la propiedad un papel secundario debido a la eficacia y atractivo del mercado de alquiler. Cuando las diferencias entre el sector de alquiler con fines de lucro (privado) y el sector de alquiler sin fines de lucro (social o público) son relativamente pequeñas en calidad y precio, se consolida lo que Kemeny denomina «mercado de alquiler integrado» (*Integrated Rental Market*). En estos sistemas, la igualdad social se ve favorecida por el equilibrio y la competencia entre el alquiler privado y social, que es el régimen de tenencia mayoritario. En este modelo sitúa a los Países Bajos con el sector de alquiler social más desarrollado, seguido por Suecia y Dinamarca, con un equilibrio entre el alquiler social y el privado, y finalmente Alemania

y Suiza, donde predomina el alquiler privado.

Si bien la teoría de Kemeny presenta limitaciones al no abarcar la diversidad de contextos nacionales (Lux, Kährik y Sunega, 2012; Hick, Pomati y Stephens, 2022) y muestra cierto agotamiento ante la evolución y diversificación de las políticas de vivienda (Stephens, 2020; Blessing, 2015), su análisis sigue ofreciendo dos ideas cruciales para comprender la desigualdad. En primer lugar, subraya la importancia del régimen de tenencia como un factor determinante en la generación de desigualdades. En segundo lugar, señala cómo un modelo de bienestar residencial basado en la privatización y con un estado asistencial perjudica a los grupos de bajos recursos, en contraposición a la mayor igualdad que promueven los modelos colectivistas, de modo que se confrontan las diferentes implicaciones sociales de una política de vivienda universal frente a otra selectiva (Bengtsson, 2001).

Al papel crucial que juega el régimen de tenencia, Barlow y Duncan (1994) incorporan el de las estructuras de provisión residencial, donde identifican cuatro sistemas de vivienda con impactos diferenciados en la desigualdad social. Su estudio revela una clara tendencia: cuanto más mercantilizado es el sistema de provisión residencial, mayor es la desigualdad generada. Esta tesis se evidencia al contrastar el sistema liberal (Inglaterra) con el sistema socialdemócrata (Suecia). En el modelo liberal, la promoción de vivienda especulativa, dominada por grandes empresas, y la gestión del suelo por promotores privados, junto con una limitada intervención estatal centrada en subsidios para grupos vulnerables, conducen a una marcada desigualdad. La vivienda se concibe como un activo, lo que favorece la acumulación de propiedad entre las rentas altas y estigmatiza a los desfavorecidos. En marcado contraste, el modelo socialdemócrata sueco concibe la vivienda como una necesidad social. Promueve una producción

desmercantilizada con fuertes restricciones al beneficio privado y una gestión estatal del suelo para evitar la especulación. La extensa intervención estatal busca la igualdad en el acceso y la calidad, priorizando la satisfacción de las necesidades residenciales y la integración social sobre la acumulación de activos privados. Este enfoque apunta a cómo un sistema de provisión menos mercantilizado y con una fuerte intervención estatal puede mitigar significativamente la desigualdad. En una posición intermedia estaría el sistema corporativista (Francia), ya que, pese a la alta presencia de promotoras privadas, se regulan la gestión y los costes del suelo y la vivienda, de forma que se limita el beneficio privado, a pesar de prevalecer la noción de activo. Su intervención estatal es más significativa que en el modelo liberal, aunque es temporal y busca mitigar problemas residenciales sin alterar la diferenciación social existente. Finalmente, el sistema rudimentario, basado en la promoción privada a pequeña escala y la autopromoción con gestión especulativa del suelo, prioriza la vivienda como activo y, por la falta de regulación, tiende a generar mayor desigualdad.

A pesar de que Barlow y Duncan no lo concretan, bajo el modelo rudimentario cabe incluir a los países del sur de Europa, excluidos de los influyentes esquemas interpretativos de Esping Andersen y Kemeny pero esenciales para la configuración de un panorama amplio sobre el bienestar y la vivienda en Europa. De acuerdo con Allen *et al.* (2004), un desarrollo socioeconómico y residencial más tardío e inestable que en los países del norte de Europa habría consolidado un sistema de vivienda diferente en el sur de Europa, en el que se integra España y cuyas características principales son: altas tasas de vivienda en propiedad en detrimento de una vivienda social en alquiler, elevados porcentajes de vivienda secundaria, el rol fundamental de la familia en la provisión de vivienda y la autopromoción y autoconstrucción como mecanis-

mos para acceder a la vivienda, menos en el caso de España, donde la provisión de la misma viene regulada a través de la labor que ejercen las grandes compañías en conjunción con un sistema de planeamiento urbano más desarrollado. La inclusión de este modelo, denominado familiarista, aporta así una visión más completa sobre la forma en la que se configura la provisión de vivienda, donde la familia ha resultado ser tradicionalmente, en ausencia de una intervención estatal, una institución esencial para asegurar el bienestar residencial. La exigua vivienda social en alquiler promovida por el Estado en favor de la propiedad como estrategia para la integración social y el desarrollo económico convierte a la familia en la institución encargada de desarrollar estrategias que favorezcan el acceso a la vivienda de sus miembros. De esta forma, el alto porcentaje de viviendas vacías y secundarias en el sur de Europa encuentra su fundamento no solo en una inversión especulativa o turística, sino también, y de forma fundamental, en la creación de un patrimonio que busca facilitar el acceso a la vivienda de los distintos miembros del hogar y, así, evitar los riesgos sociales que se derivan de un sistema político clientelista y con un mercado laboral segmentado y altamente informal (Pareja-Eastway y Sánchez-Martínez, 2015). Este contexto genera grandes dificultades residenciales para quienes carecen de redes de apoyo familiar o de recursos económicos suficientes, pues su acceso a la vivienda depende en gran medida de un mercado de alquiler libre limitado, costoso y precario, lo que los sitúa en una clara posición de desventaja social.

Por último, la evolución desde un modelo más universalista a otro liberal lleva a los países del este de Europa a conformar otra tipología diferenciada, ya que su historia única les otorga singularidades particulares, de forma que se crea lo que Clapham (1995) denomina «sistemas de vivienda transicionales».

Estas contribuciones a los estudios comparativos de vivienda han conducido en Europa a la identificación de cinco sistemas residenciales ligados a distintas nociones de bienestar y procesos diferenciados de desigualdad (Martínez del Olmo, 2020). En primer lugar, los denominados sistemas liberales, que priorizan la propiedad privada en un mercado especulativo con una intervención estatal mínima, lo que genera alta desigualdad y exclusión. En contraste, los sistemas socialdemócratas, que conciben la vivienda como una necesidad social, se caracterizan por un predominio de vivienda social asequible y una producción desmercantilizada. Por otro lado, los sistemas corporativistas, que otorgan un mayor protagonismo al alquiler en comparación con el modelo liberal, implementan una fuerte regulación de los costes del suelo y de la vivienda para facilitar la asequibilidad. También los sistemas familiaristas, basados en la propiedad y en la gestión lucrativa de la vivienda, depositan en la familia la responsabilidad de garantizar el bienestar residencial, con consecuencias negativas para la población más vulnerable. Finalmente, los sistemas transicionales promueven la propiedad tras la privatización de la vivienda social, lo que provoca graves problemas de acceso.

Si bien la clasificación de los distintos países europeos bajo las tipologías de sistemas de vivienda está sujeta a una constante evolución, ha servido como referencia teórica a numerosos estudios que, desde una perspectiva más aplicada y concreta, han seguido profundizando en las repercusiones sociales de los distintos sistemas de vivienda.

Dentro de los estudios de vulnerabilidad social en minorías étnicas destaca el enfoque de Arbaci (2019), que analiza cómo las ciudades europeas integradas bajo sistemas de vivienda corporativos muestran los niveles más bajos de segregación residencial por sus formas mixtas de producción y un sistema de tenencia

unitario que favorece la mezcla social. En contraste, las ciudades liberales protagonizarían los niveles más altos de segregación como consecuencia de una producción especulativa de vivienda a gran escala y de un sistema de tenencia dualista. Por su parte, las ciudades bajo sistemas socialdemócratas presentan niveles de segregación intermedios debido a una producción de vivienda a gran escala que moldea su sistema de tenencia unitario. Por último, las ciudades con sistemas familiaristas, si bien presentan baja segregación por su producción de vivienda fragmentada, registran mayor desigualdad residencial por un sistema de tenencia dual que prioriza la vivienda como activo, marginando a minorías étnicas de bajos ingresos en un mercado libre de alquiler costoso, precario e informal.

Por otro lado, atendiendo a la variable de la edad, se ha constatado cómo la precariedad residencial que caracteriza a los jóvenes se ve condicionada de forma diferencial por los distintos sistemas de vivienda, de manera que, como señala Bosh (2017), las tasas de emancipación tienden a ser más altas en países englobados bajo el modelo social-democrático y liberal, pues es donde la vivienda social y las ayudas destinadas a este colectivo están más desarrolladas, en contraposición a los países integrados en el modelo transicional y mediterráneo.

Un lugar destacado en la literatura científica es el que han ocupado los estudios de vivienda ligados a la clase social. El concepto de *housing classes*, elaborado por Rex y Moore (1967), ya avanzaba el poder de la vivienda como indicador y mecanismo reproductor de las desigualdades sociales al establecer una dicotomía entre quienes tienen recursos y pueden acceder a la propiedad frente a los que se encuentran en una posición de precariedad económica y laboral y se ven confinados en el alquiler de vivienda pública. En esta lí-

nea, los cambios acontecidos en los sistemas de vivienda a partir de los años setenta, desde un modelo más redistributivo a otro liberal y centrado en la promoción de la vivienda como activo, han sido señalados como factores desencadenantes del creciente aislamiento, segregación y estigmatización social que sufren los grupos de menores rentas que residen en viviendas sociales sometidas a un proceso de desinversión, abandono y privatización (Forrest, Murie y Williams, 1990; Murie, 2007). Es el caso de Inglaterra, pero también de algunos países del este en los que la vivienda social se ha convertido en una trampa que refuerza la exclusión social. De acuerdo con esta lógica, Elsinga y Hoekstra (2015) constatan cómo las políticas de vivienda que promueven la propiedad, como parte de un bienestar residencial basado en activos, aumentan la desigualdad entre tipos de propietarios, pero especialmente entre propietarios e inquilinos, lo que, a su vez, conlleva niveles inaceptables de desigualdad y exclusión. En esta línea, Dewilde (2017, 2022) demuestra cómo la financiarización de la vivienda de los sistemas basados en activos (liberal y familiarista) se relaciona con un aumento de la precariedad residencial, tanto entre la población arrendataria como entre la propietaria de bajos recursos. Por el contrario, la mayor intervención estatal de los sistemas socialdemócrata y corporativista se vincula con una menor desigualdad al registrarse mejores condiciones residenciales entre la población de rentas bajas y la residente en alquiler.

METODOLOGÍA, HIPÓTESIS Y FUENTES DE INFORMACIÓN

Como se ha señalado, son numerosas las investigaciones que, además de enfocarse y constatar la coexistencia de distintos sistemas de vivienda a nivel europeo, han relacionado los mismos con comportamientos

residenciales y procesos de desigualdad social diferenciados en forma e intensidad. En consonancia con esta perspectiva y en primer lugar, se busca determinar a partir de un análisis de regresión lineal múltiple el grado y tipo de relación que guarda el modo en el que se configura la vivienda con el grado de exclusión social, de modo que se aborde su influencia sobre la desigualdad social en su forma más extrema, lo que aporta un enfoque novedoso. Esta metodología es crucial porque permite desentrañar la influencia específica de diversas variables residenciales sobre los niveles de exclusión social, considerando a su vez su interacción simultánea. Como hipótesis de partida se asume la existencia de una estrecha vinculación entre la forma que adopta la vivienda y la exclusión social.

Para la consecución de este análisis, se toma como fuente de información fundamental la encuesta EU SILC (European Union Statistics of Income and Life Conditions) por contener datos actualizados y comparables a nivel europeo de las variables necesarias para analizar el modo en el que se configura la vivienda. Asimismo, a los indicadores que aporta la EU SILC se incorporan otros básicos procedentes también de Eurostat, así como del Housing Europe Observatory.

Para la operacionalización del concepto de exclusión social se toma como referencia el indicador AROPE (*At Risk Of Poverty and/or Exclusion*), incluido también en la EU SILC, ya que su carácter multidimensional permite identificar las personas que se hallan tanto en riesgo de pobreza como de exclusión social a partir de la interacción entre tres dimensiones: riesgo de pobreza, carencia material severa y baja intensidad en el empleo. Además, su formulación en respuesta a los objetivos de integración social marcados por la Agenda europea 2030 permite establecer no solo un análisis comparativo entre países europeos, sino también abordar y afinar más

las políticas, estrategias y medidas que, desde el ámbito residencial, pueden llevarse a la práctica en la lucha contra la pobreza y la exclusión social.

De esta forma, el análisis de regresión lineal múltiple toma como variable dependiente el indicador AROPE y como variables independientes o predictoras las relativas a las distintas dimensiones que expresan el modo en el que se articula la vivienda. En este sentido, tomando como referencia los análisis teóricos y empíricos más influyentes sobre el modo en el que se configura la vivienda (Kemeny, 1991; Cortés, 1997, 2008; Feantsa, 2017; Oliván y Martínez, 2023), se considera, en primer lugar, como dimensión fundamental la asequibilidad de la vivienda, que engloba no solo la medición de las ayudas disponibles para hacer frente a los gastos de la vivienda y la relación entre estos y los ingresos del hogar, sino también la importancia que adquieren las distintas formas de tenencia de la vivienda, una variable que se ha demostrado que es fundamental en los procesos de desigualdad residencial, así como en los problemas relativos a la asequibilidad de la misma (Kemeny, 1995; Murie, 2012b). Al mismo tiempo, en consonancia con una noción amplia del significado de la vivienda, se tiene en cuenta que su articulación también comprende sus atributos físicos y el modo en el que estos responden a las necesidades residenciales de los hogares, lo que lleva a estudiar las dimensiones referidas a la habitabilidad y la adecuación de la vivienda. Si bien la estabilidad residencial, referida al grado de seguridad respecto a una determinada situación residencial, constituye otra de las dimensiones clave, su incorporación no resulta viable dada la ausencia de datos cuantitativos fiables y comparables sobre cuestiones clave como son la incidencia de los desahucios o subarriendos (Feantsa, 2022). Igualmente, y por el mismo motivo, no es posible incluir a las personas sin techo y sin hogar, por lo que el análisis de las dimensiones señaladas

se encuentra referido a la población que reside en viviendas. Así pues, atendiendo a la pertinencia de las dimensiones residenciales descritas y de acuerdo con la información cuantitativa disponible, se planteó *a priori* la inclusión de las variables contenidas en la tabla 1.

No obstante, pese a que el análisis de regresión incluyó todas las variables residenciales propuestas para ofrecer una visión exhaustiva, la necesidad de garantizar la validez estadística del modelo conllevó excluir aquellas con baja capacidad explicativa o que no cumplieran con los supuestos básicos del modelo de regresión lineal. Bajo esta lógica, las variables seleccionadas fueron: el peso de la propiedad de la vivienda, el porcentaje de vivienda social, la sobrecarga en el coste de la vivienda en régimen de alquiler de mercado, el porcentaje de población en situación de hacinamiento y el porcentaje de población que sufre uno o varios problemas de infravivienda. Estas dos últimas variables, pertenecientes a la dimensión de la adecuación y la habitabilidad, fueron fusionadas mediante el indicador compuesto denominado «tasa de carencia severa en la vivienda»¹, ya que su inclusión logró mejorar más la significatividad del modelo.

En segundo lugar, tras asegurar la validez del modelo de regresión, se buscó clasificar y caracterizar el modo en el que los distintos sistemas de vivienda se asociaban a distintos grados de exclusión social. Para lograr este objetivo, se aplicó un análisis de conglomerados basado en el procedimiento K-medias, pues permitió agrupar los países en clústeres a partir de las variables residenciales extraídas del modelo de regresión y evaluar así su relación con el in-

¹ La tasa de carencia severa en la vivienda (*severe housing deprivation rate*) se define como el porcentaje de población que vive hacinada y, además, presenta al menos una de las siguientes medidas de carencia habitacional: goteras en el techo, sin bañera/ducha ni retrete interior o vivienda considerada demasiado oscura.

TABLA 1. Dimensiones y variables de análisis

DIMENSIONES	VARIABLES	DESCRIPCIÓN	FUENTE/AÑO
ASEQUIBILIDAD	Régimen de tenencia	Porcentaje de viviendas en propiedad. Porcentaje de vivienda social.	EUSILC 2023/ HOUSING EUROPE
	Ayudas directas a la vivienda	Porcentaje del gasto público en ayudas directas a la población en vivienda sobre el PIB.	Eurostat 2021
	Sobrecarga en el coste de la vivienda según régimen de tenencia	Porcentaje de población que vive en hogares donde los costes netos totales de la vivienda representan más del 40 % del ingreso neto disponible.	EUSILC 2023
	Sobrecarga financiera fuerte en la vivienda	Porcentaje de población que considera que los costes de la vivienda, incluidos el pago de la hipoteca (cuota e intereses) o el alquiler, los seguros y los cargos por servicios (eliminación de aguas residuales, recolección de basura, mantenimiento regular, reparaciones y otros cargos), suponen una carga financiera fuerte.	EUSILC 2023
	Tasa de esfuerzo en el alquiler de la vivienda	Porcentaje que supone el coste del alquiler respecto a la renta disponible del hogar.	EUSILC 2023
HABITABILIDAD	Infravivienda	Porcentaje de población que sufre uno o más de los siguientes problemas: a) goteras en el techo, paredes/pisos/cimientos húmedos o podredumbre en los marcos de las ventanas; b) alojamiento demasiado oscuro; c) no hay baño/ducha; d) no hay inodoro interior con descarga de agua para uso exclusivo del hogar.	EUSILC 2023
	Entorno residencial desfavorable	Porcentaje de población afectada por uno o varios de los siguientes problemas: a) ruido de los vecinos o de la calle; b) contaminación, suciedad u otros problemas ambientales; c) delincuencia, violencia o vandalismo en la zona.	EUSILC 2023
ADECUACIÓN	Hacinamiento	Se considera que una persona vive en un hogar en situación de hacinamiento si el hogar no dispone de un número mínimo de habitaciones igual a: • una habitación por hogar. • una habitación por pareja de miembros del hogar. • una habitación por cada persona soltera de 18 años o más. • una habitación por pareja de personas solteras del mismo sexo de entre 12 y 17 años de edad. • una habitación por cada persona soltera de entre 12 y 17 años de edad y no incluida en la categoría anterior. • una habitación por pareja de niños menores de 12 años.	EUSILC 2023

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat.

dicador AROPE. Esta aproximación contribuyó a comprender cómo los sistemas de vivienda se vinculan con la exclusión social, lo que permitió dibujar un «mapa» de tipologías concretas de sistemas de vivienda y exclusión social en la Unión Europea. En este sentido, se partió de la consideración de que los países englobados en sistemas de vivienda más mercantilizados y regidos por un bienestar basado en activos (*asset-based welfare*) presentan niveles de exclusión social superiores.

RESULTADOS

Acotando el papel de la vivienda como factor de exclusión social

El resultado del modelo de regresión, reflejado en los valores de los coeficientes de determinación (R²), confirma la estrecha relación entre la forma que adopta la vivienda y la exclusión social. Concretamente, el R-

cuadrado revela que el 63,2 % de la variación en AROPE se explica por las variables residenciales incluidas en el modelo, una cifra que, de acuerdo con el R-cuadrado ajustado, se reduce al 56,5 %, lo que consigue –aun así– explicar más de la mitad de la variación del indicador AROPE. Además, el valor 2,381 que adopta el estadístico de Durbin-Watson indica que no hay problemas de autocorrelación.

Al mismo tiempo, el valor de F (9,459) y el nivel de significatividad (0,000), reflejados en la tabla de ANOVA, reafirman que el modelo en su conjunto es altamente significativo.

Respecto al grado de contribución de cada variable residencial independiente en la predicción de Y y la dirección en la que afectan (correlación positiva o negativa) a la variable dependiente (ARPE), los resultados obtenidos en los coeficientes estandarizados beta revelan que la variable «carencia severa en la vivienda» es la que, en mayor medida, contribuye a la explica-

TABLA 2. Resumen del modelo^b

Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado corregida	Error típ. de la estimación	Durbin-Watson
1	0,795 ^a	0,632	0,565	3,08508	2,381

a. Variables predictoras: (constante), carencia severa en la vivienda, sobrecarga en el coste de la vivienda en régimen de alquiler de mercado, vivienda social, propiedad.

b. Variable dependiente: AROPE.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat.

TABLA 3. Resultados Anova

ANOVA ^a						
Modelo		Suma de cuadrados	gl	Media cuadrática	F	Sig.
1	Regresión	360,124	4	90,031	9,459	0,000 ^b
	Residual	209,390	22	9,518		
	Total	569,514	26			

a. Variable dependiente: AROPE.

b. Variables predictoras: (constante), carencia severa en la vivienda, sobrecarga en el coste de la vivienda en régimen de alquiler de mercado, vivienda social, propiedad.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat.

ción del indicador AROPE (0,669), pues su valor *p* es altamente significativo (0,001). La correlación entre ambas variables es positiva, lo que indica que, cuando se dan unas condiciones residenciales especialmente precarias, aumenta considerablemente la probabilidad de sufrir pobreza o exclusión social. Esto se traduce en que, cuanto mayor sea el porcentaje de población que experimenta carencia severa en la vivienda, mayor porcentaje de población en situación de pobreza o exclusión social (ARPE). En segundo lugar, se sitúa el peso de la propiedad de la vivienda. El coeficiente negativo que adopta esta variable (-0,475) sugiere que los propietarios de vivienda tienen un riesgo de pobreza o exclusión social menor en comparación con aquellos que no son propietarios. El porcentaje de vivienda social sería otra de las variables más representativas que influye en la predicción de *Y* y, en este caso, la correlación con el indicador AROPE también es negativa. El coeficiente negativo (-0,416) indica que, manteniendo constantes las demás variables, la presencia de viviendas sociales tiende a disminuir el riesgo de pobreza o exclusión

social en comparación con unos bajos niveles de vivienda social. Además, el valor *p* de 0,013 sugiere que esta relación es estadísticamente muy significativa. En cuanto a la sobrecarga en los costes del alquiler de mercado, el coeficiente positivo (0,391) indica que una mayor incidencia entre la población de esta situación está muy asociada a un mayor riesgo de pobreza o exclusión social dado que dedicar gran parte de los ingresos al alquiler limita la capacidad de cubrir otras necesidades básicas.

El comportamiento de los sistemas de vivienda ante la exclusión social

La confirmación de una relación significativa entre el modo en el que se configura la vivienda y la tasa de riesgo de pobreza o exclusión social, medida a través del indicador AROPE, permitió clasificar y caracterizar el comportamiento residencial de los distintos países europeos y sus tasas AROPE, lo que llevó a la aplicación del análisis de conglomerados y la obtención de cuatro clústeres bien diferenciados:

TABLA 4. *Coefficientes estandarizados beta*

Modelo	Coeficientes ^a									
	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes tipificados	t	Sig.	Correlaciones			Estadísticos de colinealidad	
	B	Error típ.	Beta			Orden cero	Parcial	Semiparcial	Tolerancia	FIV
(Constante)	27,278	5,195		5,251	0,000					
Propiedad	-0,186	0,076	-0,475	-2,456	0,022	0,327	-0,464	-0,317	0,447	2,236
Vivienda social	-0,240	0,088	-0,416	-2,718	0,013	-0,456	-0,501	-0,351	0,713	1,402
1 Sobrecarga en el coste de la vivienda, alquiler de mercado	0,187	0,070	0,391	2,680	0,014	0,430	0,496	0,347	0,786	1,272
Carencia severa en la vivienda	0,938	0,232	0,669	4,046	0,001	0,643	0,653	0,523	0,611	1,636

a. Variable dependiente: AROPE.

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Eurostat.

Conglomerado 1: conformado en su mayoría por países del Este (Eslovaquia, Rumanía, Hungría y Bulgaria), pero también por países bálticos (Lituania y Estonia) y, como excepción del sur de Europa, también por Grecia. Representan modelos residenciales fuertemente mercantilizados, con un claro predominio de la propiedad e ínfimos niveles de vivienda social que se asocian a graves problemas de acceso a la vivienda, tal y como indica la mayor incidencia de la sobrecarga en el coste de la vivienda en régimen de alquiler de mercado. La menor asequibilidad de la vivienda en combinación con los niveles más precarios de habitabilidad y adecuación en las viviendas (carencia severa en la vivienda) conlleva una tendencia hacia tasas AROPE más altas, que van desde un 17,6 % en el caso de Eslovaquia a un 32 %, como refleja el caso de Rumanía.

Conglomerado 2: es el conglomerado más numeroso y heterogéneo, ya que integra a los países del sur de Europa (España, Italia, Portugal, Chipre y Malta), a algunos del Este (Eslovenia, Polonia, República Checa), así como a Letonia, Irlanda y Luxemburgo. En su caso, la propiedad también adquiere una gran relevancia, pero existe cierto margen de vivienda social, lo que contribuye a un mayor equilibrio en el sistema de tenencia que se corresponde con unas tasas de sobrecarga en el alquiler de mercado inferiores a las del conglomerado 1. También los niveles de precariedad residencial son más moderados. La forma e intensidad que adoptan estas dimensiones residenciales se relacionan con unas tasas AROPE que no alcanzan niveles tan elevados como en el anterior conglomerado; el máximo alcanzado es de un 26,5 % (caso de España). Dentro de este conglomerado, cabe resaltar los casos excepcionales de Eslovenia y República Checa, cuyos índices AROPE son bastante moderados (13,7 % y 12 %, respectivamente).

Esta situación indica cómo, pese a la significativa correlación entre el modo en el que se configura la vivienda y el índice AROPE, en estos países, variables vinculadas a otras dimensiones podrían estar mitigando el efecto de su modelo residencial sobre la desigualdad social. Así, de acuerdo con las cifras que arroja Eurostat en 2023, cabría considerar la posible influencia de altas tasas de empleo que registraban Eslovenia y República Checa (81,4 % y 75,1%) o sus moderados coeficientes de GINI (23 y 24,4) por debajo de la media de la Unión Europea (29,6).

Conglomerado 3: constituido por países centroeuropeos (Alemania, Francia y Austria) y nórdicos (Suecia y Finlandia), que representan sistemas de vivienda menos mercantilizados, lo que, en su caso, implica formas de tenencia mixtas en las que la propiedad registra los niveles más bajos en beneficio de un alquiler de mercado y social, mucho más significativo que en los conglomerados anteriores. Este mayor equilibrio en la tenencia se corresponde con los niveles más bajos de sobrecarga en el alquiler de mercado. Además, estos países registran una menor incidencia de carencia severa en la vivienda, lo que resulta en unas tasas AROPE que van desde un 15,8 % a un 21,3 %, por lo que se reduce de forma significativa el nivel máximo alcanzado en los conglomerados anteriores.

Conglomerado 4: se encuentra conformado por Países Bajos y Dinamarca. Presenta unos sistemas de vivienda fuertemente desmercantilizados y, por tanto, niveles muy altos de vivienda social, que se combinan con las cifras más reducidas de condiciones de precariedad residencial extremas. En consonancia, con estas pautas residenciales sus niveles AROPE se sitúan por debajo del 20 % (17 % en Países Bajos y 17,9 % en Dinamarca), aunque, en su caso, no debe ignorarse el impacto negativo que los crecientes procesos de residualización y privatización de la vivienda

TABLA 5. *Resultados del análisis de conglomerados*

CENTROS DE LOS CONGLOMERADOS FINALES						
Conglomerados	Propiedad	Vivienda social	Sobrecarga alquiler de mercado	Carencia severa en la vivienda	PAÍSES	AROPE (%)
1	87,01	1,84	35,78	6,51	Eslovaquia	17,6
					Rumanía	32
					Hungría	19,7
					Lituania	24,3
					Croacia	20,7
					Grecia	26,1
					Estonia	24,2
					Bulgaria	30
					Eslovenia	13,7
					Portugal	20,1
2	75,02	4,56	23,73	3,83	Polonia	16,3
					Malta	19,8
					Luxemburgo	21,4
					Letonia	25,6
					Chipre	16,7
					Italia	22,8
					España	26,5
					Irlanda	19,2
					República Checa	12
					Bélgica	18,6
3	59,82	15,34	16,38	2,30	Finlandia	15,8
					Suecia	18,4
					Austria	17,7
					Francia	20,4
4	65,10	25,45	39,40	2,15	Alemania	21,3
					Países Bajos	17
					Dinamarca	17,9

Fuente: Elaboración propia.

podrían estar causando sobre los niveles AROPE, sobre todo cuando se comprueba cómo la sobrecarga en el mercado libre de alquiler registra las cifras más altas y los niveles de propiedad superan los del conglomerado 1.

DISCUSIÓN Y CONCLUSIONES

Los análisis desarrollados demuestran, por un lado, cómo los niveles de pobreza o exclusión social se encuentran íntimamente ligados a la forma en la que se configura la vi-

vienda en cada contexto. Las variables más representativas son las relativas al régimen de tenencia, concretamente la propiedad y la vivienda social, así como la sobrecarga en el coste del alquiler en mercado libre y la incidencia de una carencia severa en la vivienda. La carencia severa en la vivienda y la sobrecarga en el coste del alquiler emergen como factores asociados con un mayor riesgo de AROPE (correlación positiva), mientras que la propiedad de la vivienda y la vivienda social se asocian con una menor probabilidad de encontrarse en situación de pobreza o exclusión social (correlación negativa). No obstante, la representación espacial de estas variables a partir del análisis de conglomerados confirma cómo países englobados en modelos de provisión más mercantilizados –volcados en la propiedad y en donde los problemas de asequibilidad, habitabilidad y adecuación son mayores– tienden a presentar niveles AROPE superiores frente a aquellos modelos residenciales más redistributivos en los que la tenencia es más equilibrada y el bienestar residencial en términos de asequibilidad, habitabilidad y adecuación es mayor. De este modo, se refuerzan las tesis desarrolladas por Kemeny (1995) y Barlow y Duncan (1994), que vinculan los sistemas residenciales mercantilizados, basados en una noción de la vivienda como activo, con una mayor desigualdad social, en este caso expresada a través del peso que adquiere el índice AROPE. Esta dinámica resulta especialmente perjudicial para grupos vulnerables como las minorías étnicas y los/las jóvenes, quienes a menudo enfrentan mayores dificultades en el acceso a la vivienda debido a factores como la discriminación o la mayor precariedad laboral. Como consecuencia, estos colectivos se ven desproporcionadamente representados en el mercado de alquiler privado, donde los costes elevados y la inseguridad agudizan su riesgo de exclusión social y pobreza. Este hecho es particularmente relevante si, además, se tiene en cuenta que la mayor parte

de los países europeos analizados se inclinan hacia modelos de vivienda basados en su concepción como activo (conglomerados 1 y 2).

Al mismo tiempo, de los hallazgos de la investigación se deduce la importancia de diseñar políticas de vivienda más redistributivas que promuevan la asequibilidad, habitabilidad y una tenencia unitaria para reducir la desigualdad y mejorar las condiciones de vida de la población. Además, sugieren la necesidad de dotar de mayor relevancia a la vivienda a la hora de medir y analizar los procesos de exclusión social, realizando un seguimiento de las variables disponibles e incorporando otras que ayuden a establecer un diagnóstico más completo y preciso.

BIBLIOGRAFÍA

- Allen, Judith; Barlow, James; Leal, Jesús; Maloutas, Thomas y Padovani, Liliana (2004). *Housing and Welfare in Southern Europe*. Oxford: Blackwell Publishing Ltd.
- Alguacil, Julio (2006). Barrios desfavorecidos: Diagnóstico de la situación española. En: Vidal Fernández, F. (ed.). *V Informe FUHEM de políticas sociales: La exclusión social y el estado del bienestar en España*. Madrid: FUHEM.
- Arbaci, Sonia (2019). *Paradoxes of Segregation: Housing Systems, Welfare Regimes and Ethnic Residential Change in Southern European Cities*. Oxford: John Wiley & Sons. Crossref.
- Arundel, Rowan y Ronald, Richard (2021). «The False Promise of Homeownership: Homeowner Societies in an Era of Declining Access and Rising Inequality». *Urban Studies*, 58(6): 1120-1140. doi: 10.1177/0042098019895227
- Bengtsson, Bo (2001). «Housing as a Social Right: Implications for Welfare State Theory». *Scandinavian political studies*, 24(4): 255-275. doi: 10.1111/1467-9477.00056
- Blessing, Anita (2015). «Repackaging the Poor? Conceptualising Neoliberal Reforms of Social Rental Housing». *Housing Studies*, 31(2): 149-172. doi: 10.1080/02673037.2015.1070799
- Bosh, Jordi (2017). «La relación entre política de vivienda y emancipación residencial de la juven-

- tud europea». *Papers*, 102(1). doi: 10.5565/rev/papers.2238
- Bourdieu, Pierre (1979). *La distinción: Criterio y bases sociales del gusto*. Barcelona: Taurus.
- Clapham, David (1995). «Privatisation and the East European Housing Model». *Urban Studies*, 32(4-5): 679-694. doi: 10.1080/00420989550012834
- Cortés, Luis (1997). *Hablando sobre exclusión residencial*. Cáritas Española Editores.
- Cortés, Luis (2005). «La crisis de la vivienda». *Documentación Social*, 138: 81-100. Disponible en: <https://www.caritas.es/main-files/uploads/2005/01/DS100138-VIVIENDA-Y-ALOJAMIENTO.pdf>, acceso 13 de octubre 2025.
- Cortés, Luis (2008). Nuevos y viejos problemas residenciales: Vivienda y exclusión. En: Bellet, C.; Ganau, J. y Llop, J. (eds.). *Vivienda y sociedad. Nuevas demandas, nuevos Instrumentos*. Lleida: Editorial Milenio.
- Dewilde, Caroline (2017). «Do Housing Regimes Matter? Assessing the Concept of Housing Regimes Through Configurations of Housing Outcomes». *International Journal of Social Welfare*, 26(4): 384-404. doi: 10.1111/j.1468-2397.2011.00811.x
- Dewilde, Caroline (2022). «How Housing Affects the Association Between Low Income and Living Conditions-deprivation across Europe». *Socio-Economic Review*, 20(1): 373-400. doi: 10.1093/ser/mwab003
- Domínguez-Pérez, Marta; Leal-Maldonado, Jesús y Barañano-Cid, Margarita (2021). «Vivienda, transformaciones urbanas y desigualdad socioespacial en las grandes ciudades españolas». *Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales*, 53(M): 5-12. doi: 10.37230/CyTET.2021.M21.00
- Elsinga, Marja y Hoekstra, Joris (2015). «The Janus Face of Homeownership-Based Welfare». *Critical Housing Analysis*, 2(1): 42-51. doi: 10.13060/23362839.2015.2.1.174
- Engels, Friedrich (1965) [1845]. *La situación de la clase obrera en Inglaterra*. Buenos Aires: Editorial Futuro.
- Feantsa (2017). *European Typology of Homelessness and Social Exclusion (ETHOS)*. Disponible en: <https://www.feantsa.org/en/toolkit/2005/04/01/ethos-typology-on-homelessness-and-housing-exclusion>, acceso 13 de octubre 2025.
- Feantsa (2022). *Seventh overview of housing exclusion in Europe*. Disponible en: https://www.feantsa.org/public/user/Resources/reports/2022/Rapport_Europe_GB_2022_V3_Planches_Corrected.pdf, acceso 13 de octubre 2025.
- Fields, Desiree J. y Hodkinson, Stuart N. (2017). «Housing Policy in Crisis: An International Perspective». *Housing Policy Debate*, 28(1): 1-5. doi: 10.1080/10511482.2018.1395988
- Forrest, Ray; Murie, Allan y Williams, Peter (1990). *Home Ownership: differentiation and fragmentation*. London: Unwin Hyman.
- Gallent, Nick (2019). Whose housing crisis? En: Gallent, N. (ed.). *Whose Housing Crisis?* Bristol: Policy Press. doi: 10.51952/9781447346067.ch005
- Giddens, Anthony (1998). *The Third Way and Its Critics*. Cambridge: Polity.
- Hick, Rod; Pomati, Marco y Stephens, Mark (2022). *Housing and poverty in Europe: Examining the interconnections in the face of rising house prices*. Cardiff: Cardiff University.
- Kemeny, Jim (1991). *Housing and Social Theory*. London: Routledge eBooks. doi: 10.4324/9780203413562
- Kemeny, Jim (1995). *From Public Housing to Social Market*. London: Routledge.
- Leal, Jesús (2017). «La vivienda imposible». *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1): 11-14. doi: 10.5209/crla.55001
- Lowe, Stuart (2004). Housing and Social Exclusion. En: Lowe, S. (ed.). *Housing Policy Analysis*, (pp. 120-155). London: Palgrave. doi: 10.1007/978-1-137-09061-4_5
- Lux, Martin; Kährik, Anelli y Sunega, Peter (2012). «Housing Restitution and Privatisation: Both Catalysts and Obstacles to the Formation of Private Rental Housing in the Czech Republic and Estonia». *International Journal of Housing Policy*, 12(2): 137-158. doi: 10.1080/14616718.2012.681574
- Madden, David y Marcuse, Peter (2018). *En defensa de la vivienda*. Madrid: Capitán Swing Libros.
- Martínez del Olmo, Almudena (2020). «El sistema de vivienda del sur de Europa: ¿continuidad o ruptura?». *Revista Española de Sociología*, 29(1): 153-180. doi: 10.22325/fes/res.2020.10
- Murie, Allan (1997). «The Social Rented Sector, Housing and the Welfare State in the UK». *Housing Studies*, 12(4): 437-461. doi: 10.1080/02673039708720909
- Murie, Allan (2000). How can we end inequalities in housing? En: Pantazis, C. y Gordon, D. (eds.). *Tackling inequalities*. Cambridge University Press.
- Murie, Allan (2012a). «Housing in the Welfare State: Partitioning Places and People». *Local Economy*, 27(5-6): 480-485. doi: 10.1177/0269094212446295
- Murie, Allan (2012b). Three: Housing, the welfare state and the Coalition government. En: Kilkey,

- M.; Ramia, G. y Frarnsworth, K. (eds.). *Social Policy Review* 24. Bristol: Policy Press. doi: 10.1332/policypress/9781447304470.003.0004
- Norris, Michelle y Winston, Nessa (2011). «Home-Ownership, Housing Regimes and Income Inequalities in Western Europe». *International Journal of Social Welfare*, 21(2): 127-138. doi: 10.1111/j.1468-2397.2011.00811.x
- Oliván, Fidel y Martínez, Elena (2023). *Prevención y atención de la exclusión residencial. Factores explicativos*. Provivienda.
- Olsen, Gregg M. (2018). Housing policy, the welfare state and social inequality. En: Greve, B. (ed.). *Routledge Handbook of the Welfare State*. London: Routledge. doi: 10.4324/9781315207049-34
- Pareja-Eastaway, Montserrat y Sánchez-Martínez, M.^a Teresa (2015). «El sistema de vivienda en España y el papel de las políticas: ¿qué falta por resolver?». *Cuadernos económicos de ICE*, 90: 149-174.
- Parkinson, Sharon; Wood, Gavin A. y Campbell, Iain (2024). «Labour and Housing Market Precarity: What is the Impact of Time-related Underemployment?». *International Journal of Housing Policy*, 24(1): 1-22. doi: 10.1080/19491247.2022.2089083
- Pisarello, Gerardo (2009). «El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales». *Revista catalana de dret públic*, 38: 43-66.
- Potts, Deborah (2020). *Broken cities: Inside the global housing crisis*. New Jersey: Wiley.
- Saiz, Albert (2023). «The Global Housing Affordability Crisis: Policy Options and Strategies». *MIT Center for Real Estate Research Paper*, 23(1). doi: 10.2139/ssrn.4402329
- Sassen, Sassen (1991). *The global city: New York, London, Tokio*. Princeton University Press.
- Sennett, Richard (2018). *Building and Dwelling. Ethics for the City*. New York: Farrar, Straus and Giroux.
- Sherraden, Michael (2003). Assets and the social investment state. En: Paxton, W. (ed.). *Equal shares? Building a progressive and coherent asset-based welfare policy*. London: IPPR.
- Sherraden, Michael (2016). *Assets and the poor: New American welfare policy*. Routledge.
- Silver, Hilary (2024). Social Exclusion. En: Orum, A. M. (ed.). *The Wiley Blackwell Encyclopedia of Urban and Regional Studies*. New Jersey: John Wiley & Sons Ltd. doi: 10.1002/9781118568446.eurs0486
- Stephens, Mark (2020). «How Housing Systems are Changing and Why: A Critique of Kemeny's Theory of Housing Regimes». *Housing, Theory and Society*, 37(5): 521-547. doi: 10.1080/14036096.2020.1814404
- Stephens, Mark; Lux, Martin y Sunega, Peter (2015). «Housing: Asset-Based Welfare or the Engine of Inequality?». *Critical Housing Analysis*, 2(1): 22-31. doi: 10.13060/23362839.2015.2.1.173
- Subirats, Joan (2004). *Pobreza y exclusión social. Un análisis de la realidad española y europea*. Madrid: Fundación «La Caixa».
- Tezanos, José F. (2001). *La sociedad dividida es: estructuras de clase y desigualdades en las sociedades tecnológicas*. Madrid: Biblioteca Nueva.
- Torgersen, Ulf (1987). Housing: The wobbly pillar under the welfare state. En: Turner, B.; Kemeny, J. y Lundqvist, L. (eds.). *Between State and Market: Housing in the Post-industrial Era*. Stockholm: Almqvist and Wicksell International.

RECEPCIÓN: 28/10/2024

REVISIÓN: 22/04/2025

APROBACIÓN: 28/07/2025