

Almudena Martínez del Olmo
Universidad Rey Juan Carlos

1. Introducción

A pesar de que la vivienda ha pasado a considerarse como el mayor problema social de nuestro tiempo, son recurrentes los análisis que aproximan su estudio desde una perspectiva descriptiva, desligada de un marco interpretativo que profundice en sus causas y permita diseñar unas políticas de vivienda eficaces que solventen los desequilibrios y necesidades residenciales. En respuesta a esta situación, el presente artículo se plantea como objetivo principal explicar cómo el modo en el que se configura la vivienda dentro del sistema de bienestar es determinante a la hora de comprender los comportamientos y problemáticas residenciales que acontecen en cada contexto territorial. Para ello se adopta una perspectiva comparativa europea que pretende aportar claridad sobre la evolución y el contexto particular que se vive en España ante la actual crisis de accesibilidad a la vivienda.

2. Los sistemas de vivienda como marco de comprensión: una perspectiva europea comparada

Lejos de ser un mero objeto material o físico, la vivienda cumple una función social indispensable para el desarrollo del ser humano. De ahí que haya sido concebida como una necesidad básica y reconocida como un derecho fundamental. Sin embargo, la vivienda puede ser también vista desde su valor de cambio, lo que implicaría considerarla como una mercancía que obstaculiza su satisfacción como necesidad, al encontrarse sometida a las dinámicas del mercado (Madden y Marcuse, 2018). En esta lógica, el significado concreto que adopte la vivienda en cada sociedad, y sus consecuentes efectos residenciales y sociales, está intrínsecamente ligado al modo en el que se integra dentro de los sistemas de bienestar (Arbaci, 2007). Dentro de los estudios comparativos de vivienda, esta premisa ha sido particularmente

abordada desde las teorías de la divergencia que, en contraste a la teorías de la convergencia —que asumen que las sociedades postindustriales europeas evolucionan hacia sistemas de vivienda¹ liberales volcados en la mercantilización de esta a través de la propiedad (Harloe, 1995)—, llaman a la necesidad de profundizar en los contextos residenciales de cada sociedad, pues los distintos y complejos nexos existentes entre la vivienda y el bienestar hacen que persistan sistemas de vivienda diferenciados con efectos sociales dispares (Martínez del Olmo, 2020).

A pesar de que Esping-Andersen (1990) en *The three worlds of welfare capitalism* no contempla la vivienda como unidad de análisis, su estudio demuestra cómo en base al grado de desmercantilización y estratificación social, es posible diferenciar tres tipos de regímenes de bienestar (liberal, conservador y socialdemócrata), lo que ha inspirado y sentado las bases de la perspectiva de la divergencia que, además de intentar revertir el rol secundario que adquiere la vivienda en los análisis de bienestar, ha ido paulatinamente construyendo un panorama residencial diverso y cada vez más completo en Europa. Jim Kemeny (1995) ha sido al respecto uno de los principales referentes al identificar dos sistemas de vivienda diferenciados según las formas contractuales que caracterizan a los países que analiza. De un lado se sitúan los sistemas de alquiler dual (*Dualist Rental System*) en donde la promoción de vivienda social por parte del Estado es residual y restringida a los sectores de población más desfavorecidos, eliminándose así cualquier competencia para el mercado privado, en el que la propiedad es promovida desde las políticas de vivienda y es, en consecuencia, el régimen de tenencia predominante

1. De acuerdo a Bourne (1981), el sistema de vivienda se entiende cómo el término que sirve para englobar a todo el rango de interrelaciones que se producen entre las distintas instituciones, actores y unidades de vivienda que intervienen en las formas de producción, consumo y regulación de la vivienda.

frente a un alquiler costoso, minoritario y poco atractivo. Los países anglosajones (Gran Bretaña, Irlanda, Estados Unidos y Australia) y algunos escandinavos (Noruega, Finlandia e Islandia) se integrarían bajo este modelo. En contraste, en los sistemas de alquiler unitario (*Unitary Rental System*), el estado fomenta activamente la competencia entre el sector de alquiler social y el privado, provocando que esta forma contractual ofrezca alternativas más sugerentes a la propiedad y que la vivienda sea accesible a todos los ciudadanos sin distinción de renta o de condición social. Bajo este modelo, identifica varios países en función del desarrollo que presente su sector social de alquiler. Los Países Bajos presentarían el mayor nivel de vivienda social, mientras que en países como Suecia o Dinamarca habría un equilibrio y en Alemania y Suiza predominaría el alquiler privado.

Destacados son también los trabajos de Barlow y Duncan (1994), que demuestran cómo las formas de promoción y producción de vivienda y de gestión del suelo conforman otra dimensión clave que deriva en cuatro sistemas de vivienda diferenciados: Un sistema liberal, representado por Inglaterra y caracterizado por una promoción especulativa de la vivienda, dominada por grandes empresas constructoras. En este caso, la provisión del suelo recae en manos de promotores privados lo que implica una gestión especulativa del mismo. Un sistema corporativista, con Francia como arquetipo, en donde existe una fuerte presencia de grandes empresas promotoras, pero con una regulación en los costes del suelo y la vivienda. Un sistema socialdemócrata, representado por Suecia, donde la promoción de la vivienda y la gestión del suelo están desmercantilizados (*decommodified*), con fuertes restricciones a la obtención de beneficios. Estos beneficios, en caso de existir, se reinvierten en la producción de nuevas viviendas. Por último, un sistema rudimentario, sin un país prototípico claro, caracterizado por una combinación de promoción especulativa de la vivienda (con un mayor protagonismo de pequeñas empresas que en el modelo liberal) y autopromoción/autoconstrucción. La gestión del suelo queda mayoritariamente en manos privadas, con fines especulativos.

Estos esquemas interpretativos de partida han sido progresivamente ampliados de acuerdo con otras dimensiones y con los modos de provisión residencial que rigen en otros países de Europa, no considerados previamente, y cuya integración en las clasificaciones

de Esping Andersen, Kemeny o Barlow y Duncan resultaba demasiado inexacta. Es el caso concreto de los países del sur de Europa, englobados en lo que se ha denominado un sistema de vivienda familiarista, bajo el que Allen *et al.*, (2004) identifican un claro predominio de la vivienda en propiedad, con un alto porcentaje de una vivienda secundaria, y unos mecanismos de solidaridad familiar que son imprescindibles para afrontar las necesidades residenciales que ni el mercado, ni el estado, solventan. Este sistema de vivienda se sustenta en un modelo de bienestar más amplio que se caracteriza por una fuerte estratificación social, una alta mercantilización de los bienes y servicios básicos relacionados, precisamente, con el bienestar, y el papel clave de la familia en la provisión de este (Módenes *et al.*, 2013).

Al mismo tiempo, los países del este de Europa, han sido integrados bajo la denominación sistemas de vivienda transicionales (Clapham, 1995), incorporando otra forma de entender la relación entre el bienestar y la vivienda bajo la que, si bien existen atributos que conducen a calificarlos como pseudo-liberales —al igual que sucede con los países del sur de Europa— presentan singularidades como producto de su evolución histórica desde un modelo de provisión más universalista, ligado a su pasado socialista, a un presente caracterizado por la privatización de vivienda e implantación de un sistema liberal.

Desde su diversidad y multiplicidad, las aportaciones teóricas que sitúan el énfasis en los contextos residenciales han ayudado así a identificar de forma sintética cinco sistemas de vivienda diferenciados en Europa que sirven como marco interpretativo básico a los distintos comportamientos y necesidades residenciales que presenta cada sociedad:

- **Sistemas social-democráticos:** regidos por un sistema de tenencia unitario, caracterizado por un elevado porcentaje de vivienda social, y una promoción del suelo y de la vivienda desmercantilizada que asegura la accesibilidad y la asequibilidad de la vivienda.
- **Sistemas corporativistas:** basados también en un sistema de tenencia unitario en el que, si bien el alquiler privado tiene un mayor protagonismo, opera una fuerte regulación de los costes del suelo y de la vivienda para facilitar el acceso a la misma.

- **Sistemas liberales:** articulado en base a un sistema de tenencia dual, con un predominio de la propiedad y una gestión especulativa del suelo y de la vivienda que provoca graves problemas de accesibilidad y una segregación de los grupos más vulnerables en un alquiler social residual.
- **Sistemas familiaristas:** sustentados en un sistema de tenencia dual, con gran predominio de la propiedad, una gestión lucrativa del suelo y de la vivienda, y en donde la mínima intervención estatal convierte a la familia en un soporte fundamental a la hora de solventar los obstáculos en el acceso a la vivienda, que afectan sobre todo a los grupos sociales más vulnerables.
- **Sistemas transicionales:** regidos por un sistema dual sustentado en la propiedad como consecuencia de los procesos de privatización de la vivienda social, la cual pasa a convertirse en residual, generando un aumento de los obstáculos de acceso a la misma.

3. Los sistemas de vivienda como entes dinámicos

Pero la base necesaria que aportan los sistemas de vivienda a la hora de comprender e identificar los comportamientos y las problemáticas residenciales propias de cada contexto debe enmarcarse desde la dinamicidad que les caracteriza, en tanto que su configuración está sometida a los cambios sociales, demográficos, económicos y culturales del sistema social en el que se integran, siendo a su vez partes influyentes del mismo (Van der Heiden *et al.*, 2011). Así lo confirma Hoekstra (2010) al constatar el giro de los Países Bajos desde un sistema de vivienda social-democrático a uno más corporativista, siguiendo la clasificación de los regímenes de bienestar de Esping Andersen. De acuerdo con esta lógica, las transformaciones acontecidas a raíz del impacto global de la crisis financiera del 2008 han alterado, con mayor o menor intensidad, las tendencias que dibujaban buena parte de los sistemas de vivienda europeos, lo que implica consecuencias residenciales y reacciones políticas que pueden ser dispares en cada caso. A grandes rasgos pueden identificarse impactos residenciales bastante comunes a todos los países como han sido las ejecuciones hipotecarias, la disminución de la construcción de viviendas, el endurecimiento de las condiciones financieras, el freno a la compra de vivienda y el aumento en las dificultades de acceso a la vivienda.

(...) las transformaciones acontecidas a raíz del impacto global de la crisis financiera del 2008 han alterado, con mayor o menor intensidad, las tendencias que dibujan buena parte de los sistemas de vivienda europeos, lo que implica consecuencias residenciales y reacciones políticas que pueden ser dispares en cada caso. A grandes rasgos pueden identificarse impactos residenciales bastante comunes a todos los países como han sido las ejecuciones hipotecarias, la disminución de la construcción de viviendas, el endurecimiento de las condiciones financieras, el freno a la compra de vivienda y el aumento en las dificultades de acceso a la vivienda.

Sin embargo, la evidencia científica apunta también a que países con sistemas de vivienda más redistributivos y equilibrados en términos de tenencia, como Alemania, Austria, Francia o Suecia, en los que la propiedad de la vivienda tiene un menor peso y existe una mayor regulación del mercado, el sistema de vivienda ha resistido mejor estos efectos permaneciendo, como consecuencia, más estables (Elsinga, 2015; Kofner, 2014; Priemus y Whitehead, 2014; Martens *et al.*, 2021). En cambio, los sistemas de vivienda liberales y familiaristas, más volcados en la promoción de la propiedad y su financiación, bajo un modelo de bienestar basado en activos (*asset-based welfare*), parecen haber sufrido de forma más intensa y prolongada las consecuencias de la crisis financiera de 2008, debido a su mayor exposición a los vaivenes del mercado. Países como Irlanda o Inglaterra son muestra de esta situación, aunque en el caso de este último el impacto ha sido amortiguado por la mayor flexibilidad del régimen de tenencia, en el que persiste un parque de vivienda social en alquiler, fruto de un pasado más redistributivo. Los países familiaristas del sur de Europa, y en

especial España, han sido unos de los más golpeados, causando una crisis de accesibilidad a la vivienda sin precedentes que afecta a sectores de población cada vez más amplios y agrava más la precaria situación residencial de los grupos sociales más vulnerables. En estos casos, la rigidez de unos sistemas de vivienda volcados casi exclusivamente en la propiedad, ha dificultado su ajuste hacia un régimen de alquiler que pueda dar respuesta a las necesidades residenciales (Whitehead *et al.*, 2014).

4. Cambios recientes en el sistema de vivienda español: ¿una ventana de oportunidad?

De acuerdo con el principio cambiante que gobierna la estructura de los sistemas de vivienda, se aborda ahora, de forma sucinta, la dinámica que toman los principales agentes implicados en las formas de provisión residencial en España (mercado, familia y estado) ofreciendo así un marco actualizado de las singularidades, problemáticas y retos que afronta el modelo español.

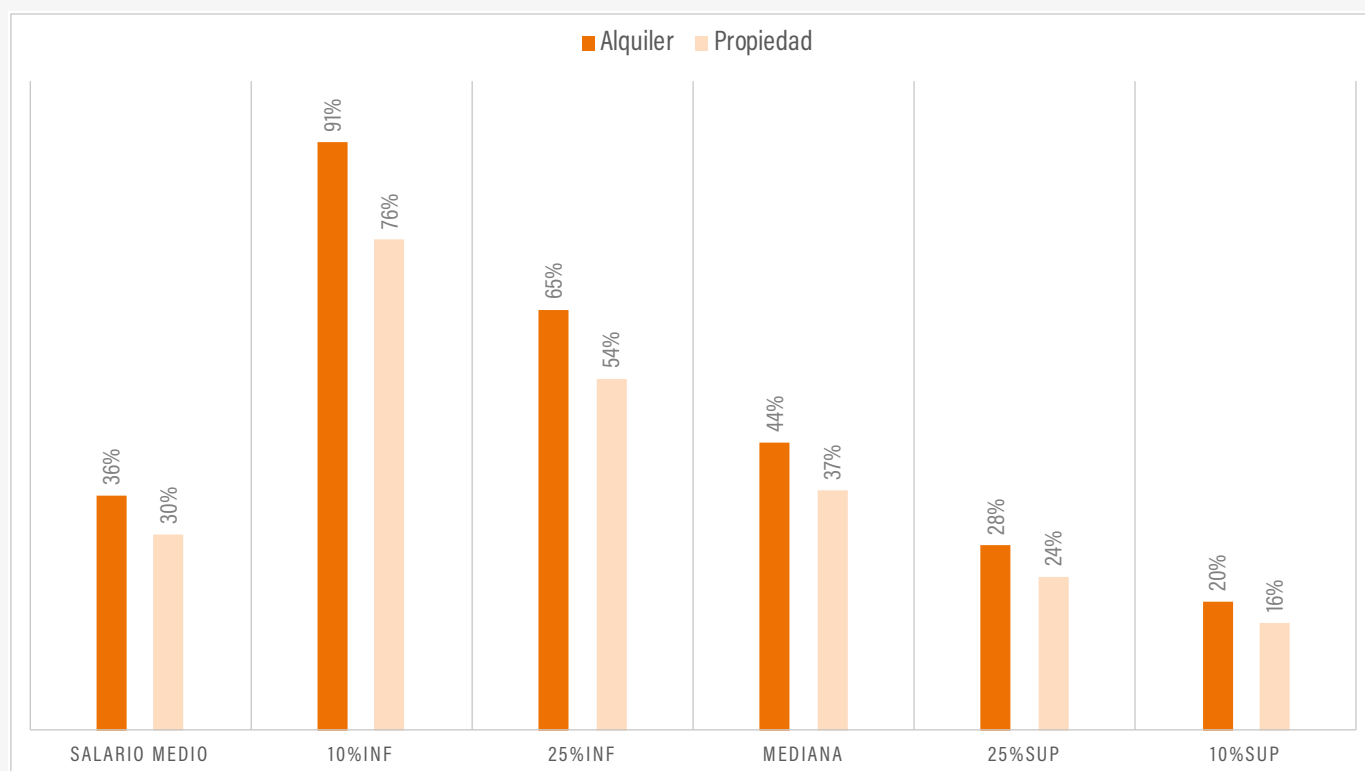
4.1. El creciente fallo inherente al mercado

La hegemonía del mercado en la provisión de vivienda en España ha ocasionado graves perjuicios en la resolución de las necesidades residenciales, sobre todo de los grupos sociales más vulnerables. El predominio de un régimen de tenencia lucrativo y volcado en la propiedad de la vivienda ha dejado sin alternativa residencial a los grupos sociales de menos recursos que, en el mejor de los casos, se han visto destinados a acceder a un mercado de alquiler exiguo, costoso e informal, que conlleva frecuentemente una falta de habitabilidad y adecuación en las viviendas. Por otro lado, el acceso a la propiedad en las clases medias no ha estado exento de riesgos, dados los altos niveles de endeudamiento que implican los desajustes entre los precios y las condiciones laborales. La ausencia de vivienda digna y asequible que evidencian estas situaciones adopta así un carácter estructural, pero su problemática se ha visto fuertemente agravada en los últimos años a raíz de la crisis financiera del 2008. El endurecimiento de las condiciones hipotecarias para acceder a la propiedad, el fin de los incentivos a la compra, la precariedad laboral, y la desconfianza hacia la compra a raíz del impacto social de los desahucios, han supuesto un freno en el

El endurecimiento de las condiciones hipotecarias para acceder a la propiedad, el fin de los incentivos a la compra, la precariedad laboral, y la desconfianza hacia la compra a raíz del impacto social de los desahucios, han supuesto un freno en el acceso a la propiedad, que ha derivado en una profunda saturación del mercado de alquiler, una tenencia que ya, desde el inicio del siglo ^{XXI}, se encontraba al alza en respuesta a la llegada sin precedentes de una inmigración internacional en situación precaria (Módenes y López-Colas, 2014)

acceso a la propiedad, que ha derivado en una profunda saturación del mercado de alquiler, una tenencia que ya, desde el inicio del siglo ^{XXI}, se encontraba al alza en respuesta a la llegada sin precedentes de una inmigración internacional en situación precaria (Módenes y López-Colas, 2014). La consecuencia de este vuelco social hacia vivienda en alquiler, provista de forma muy limitada y fundamentalmente por el mercado, es un creciente y profundo desequilibrio entre las necesidades y la oferta, caracterizada por un aumento desproporcionado de los precios que no se ajusta a los recursos y expulsa del acceso a la vivienda a capas sociales más amplias, sumiendo a las más vulnerables en la exclusión residencial (ver fig. 1). Es el caso de los jóvenes, cuyas tasas de emancipación no han dejado de descender, pero también de los inmigrantes y la población de bajos recursos. Además, la presión al alza no habría hecho más que acrecentarse coincidiendo con el contexto de escasez de oferta de vivienda y los altos intereses hipotecarios, y siendo las ciudades los territorios más afectados, pues es donde se concentran las necesidades residenciales y donde también toman partido los procesos de gentrificación y turistificación que encarecen aún más el mercado del alquiler (Ardura *et al.*, 2021).

Figura 1. Esfuerzo de acceso a la vivienda en la Comunidad de Madrid según percentiles salariales brutos y régimen de tenencia, 2021.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Encuesta de Estructura Salarial e Idealista

4.2. La mermada capacidad y efectividad de la familia

En contraste a otros sistemas de bienestar europeos en los que el estado ha tenido históricamente una fuerte implicación, directa o indirecta, en la provisión de vivienda; en España y el conjunto de los países del Sur de Europa, ha sido la familia la institución que tradicionalmente ha suplido de manera informal esta función, desplegando los recursos disponibles en cada caso, para así garantizar el bienestar residencial de sus miembros (Leal, 2002) pese a su limitada capacidad como agente redistributivo. Las ayudas financieras, más presentes en las familias acomodadas, han sido determinantes en los procesos de emancipación y sustento residencial de los jóvenes; pero también la estabilidad, seguridad y cuidado que ofrece la permanencia o la vuelta al hogar familiar de origen han sido mecanismos de solidaridad familiar claves ante los obstáculos que impone el mercado en el acceso a la vivienda (Cabello y Ponce de León, 2013). Hoy, sin embargo, pese a seguir jugando un papel fundamental, el recurso del apoyo familiar se pone en cuestión, no tanto por un posible debilitamiento de los lazos familiares ligados

a una individualización de la sociedad (Meli, 2011), sino por la reducción de su capacidad y efectividad a la hora de dar respuesta a las necesidades residenciales de la población, concretamente en lo que respecta al acceso a la vivienda. Por un lado, el sustento económico ofrecido tradicionalmente por la familia se ha visto mermado en consonancia con la disminución de su poder adquisitivo, pudiendo brindar menos apoyo a sus miembros, lo que encuentra una relación inequívoca con el descenso de la tasa de emancipación y las posibilidades residenciales de los hogares ya establecidos, siendo los más afectados las rentas bajas. Tal como revela el Banco de España (2023), la inflación y los mayores tipos de interés han tenido un efecto adverso en la situación financiera de los hogares, con una disminución de su capacidad de ahorro y de gasto que afecta más a los hogares de menor renta. Por otro lado, los profundos cambios demográficos acontecidos a lo largo de más de dos décadas destacan por la intensa llegada sin precedentes de una población extranjera en situación precaria, y entre la que las redes familiares y sociales son muchas veces débiles o inexistentes, convirtiéndose así en

un grupo especialmente vulnerable que puede quedar al margen del sistema de vivienda.

4.3. La necesaria respuesta del Estado

La creciente fractura entre las necesidades de vivienda y el sistema de provisión hunde sus raíces en la escasa o nula intervención del Estado en la promoción de una vivienda asequible, lo que se refleja no sólo a partir de la escasa proporción de viviendas sociales en alquiler sino también a partir de la promoción activa, desde las políticas de vivienda, de un mercado libre de la propiedad como sustento económico clave para el país. Esta posición conlleva que la garantía del derecho a la vivienda, constatado en la Constitución Española, entre en colisión con la visión de esta como un activo, impidiendo así su cumplimiento. No obstante, la magnitud que plantea la actual crisis de accesibilidad a la vivienda y la incapacidad del mercado y la familia para resolverla, han presionado a los poderes públicos (también a nivel local) en la necesidad de poner en marcha mecanismos diversos y urgentes, a corto y medio plazo, que ayuden a mitigar y revertir la situación de emergencia habitacional. La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, pretende sentar las bases del cambio hacia una noción de vivienda como necesidad, estableciendo como prioridad fundamental la accesibilidad y la asequibilidad a la misma. Las ayudas directas a los grupos sociales vulnerables, el control de los precios del alquiler y la promoción de viviendas sociales o con lucro limitado en régimen de alquiler son algunas de las medidas que apuntan hacia esta dirección, a pesar de no ser pocos los desafíos que enfrentan, dada la enorme financiación requerida, las presiones en contra desde el ámbito del mercado, y la dificultad que supone que las competencias se hallen en manos de las comunidades autónomas (hasta ahora sólo Cataluña ha procedido a implementar una regulación en los alquileres). A ello se suma el desajuste creciente entre unas necesidades de vivienda en aumento y unos escasos niveles de producción que encarecen y dificultan aún más el acceso y que, si bien implican la necesidad de incentivar el sector de la construcción, debe hacerse contemplando los principios de asequibilidad, habitabilidad y adecuación, pues su mera implementación no garantiza el bienestar residencial, tal como demostró la crisis del 2008.

5. Conclusiones: soluciones estructurales a problemas estructurales

El sistema de vivienda español, basado en la promoción libre de vivienda en propiedad y en el soporte familiar para cubrir las necesidades residenciales que el estado no contempla, conlleva una crisis permanente en la accesibilidad a la vivienda, sobre todo en los grupos sociales más vulnerables y una reproducción de las desigualdades sociales. Tras el *crack* financiero del 2008, dicha crisis no ha hecho más que agravarse, extendiéndose a las clases medias y agudizándose entre los más vulnerables, dadas las propias condiciones que impone el mercado, y la menor capacidad y efectividad de las familias para enfrentarla. Ante esta situación, se ha hecho necesaria una reacción por parte del Estado que, pese a presentar desafíos e incongruencias, abre una ventana de oportunidad en la que es imprescindible seguir trabajando para lograr un sistema de vivienda basado en una estructura más equilibrada, estable y redistributiva socialmente. ■

6. BIBLIOGRAFÍA

- Allen, J., Barlow, J., Leal, J., Maloutas, T. y Padovani, L. 2004. *Housing and Welfare in Southern Europe*. Blackwell Publishing Oxford.
- Ardura Urquiaga, Lorent Riverola, I. y Sorando, D. 2021. «Vivir en la incertidumbre: burbuja de alquiler y olas de gentrificación entre crisis en Madrid». *Revista INVI*, 36(101), 56-82. <https://doi.org/10.4067/s0718-83582021000100056>
- Arbaci, S. 2007. «Ethnic Segregation, Housing Systems and Welfare Regimes in Europe». *European Journal of Housing Policy*, 7(4), 401-433. <https://doi.org/10.1080/14616710701650443>
- Banco de España. (2023). *Informe de la situación financiera de los hogares y las empresas. 1.er semestre 2023*. <https://doi.org/10.53479/30717>.
- Barlow, J. y Duncan, S. 1994. *Success and Failure in Housing Provision*. Pergamon Press.
- Bourne, L. S. 1981. *The geography of housing*. London: Arnold.

- Cabello, S. A., y Ponce de León Romero, L. P. (2013). «Rompiendo la hucha familiar: Estado de Bienestar y Familia en España, en un escenario de crisis sistémica [*Breaking the family piggy bank: The Welfare State and families in Spain, in a situation of systemic crisis*]. *Trabajo Social Hoy* 69 (Segundo Cuatrimestre), 7-20. <https://doi.org/10.12960/tsh.2013.0007>
- Clapham, D. 1995. «Privatisation and the East European Housing Model». *Urban Studies*, 32(4-5), 679-694. <https://doi.org/10.1080/00420989550012834>
- Elsinga, M. (2015). «Changing housing systems and their potential impacts on homelessness». *European Journal of Homelessness*, 9(1).
- Harloe, M. 1995. *The People's Home: social rented housing in Europe and America*. Blackwell, Oxford.
- Kemeny, J. 1995. *From Public Housing to the Social Market*, London: Routledge
- Kofner, S. «The German housing system: fundamentally resilient?». *Journal of Housing and the Built Environment*, 29, 255-275 (2014). <https://doi.org/10.1007/s10901-013-9383-0>
- Leal, J. (2002). «Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades». *RES. Revista Española de Sociología*, 2, 59-75. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/1220601.pdf>
- Madden, D. y Marcuse, P. 2018. *En defensa de la vivienda*. Madrid, Capitán Swing Libros
- Martens, A. M., Serra, A. P., Martins, F. V. et al., (2021). «EU housing markets before financial crisis of 2008: The role of institutional factors and structural breaks». *Journal of Housing and the Built Environment*, 36, 867-899. <https://doi.org/10.1007/s10901-021-09848-7>
- Martínez del Olmo, A. (2020). «El sistema de vivienda del Sur de Europa: ¿continuidad o ruptura?». *Revista Española De Sociología*, 29(1). <https://doi.org/10.22325/fes/res.2020.10>
- Meli, G. (2011). *Individualización y solidaridad familiar*. Barcelona: Obra Social LaCaixa. <https://www.uam.es/Economicas/documento/1446767270915/solidaridadfam.pdf?blobheader=application/pdf>
- Módenes, J.A., J. López-Colás. 2014. «Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial?». *Reis. Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 148: 103-134. <http://dx.doi.org/10.5477/cis/reis.148.103>
- Hoekstra, J. (2010). *Divergence in European Welfare and Housing System*. Tesis doctoral. IOS Press
- Holmqvist, E., Turner, L.M. (2014). «Swedish welfare state and housing markets: under economic and political pressure». *Journal of Housing and the Built Environment*, 29, 237-254. <https://doi.org/10.1007/s10901-013-9391-0>
- Priemus, H., Whitehead, C. 2014. «Interactions between the financial crisis and national housing markets». *J Hous and the Built Environ* 29, 193-200. <https://doi.org/10.1007/s10901-013-9382-1>
- Van der Heijden, H., Dol, K. & Oxley, M. (2011). «Western European housing systems and the impact of the international financial crisis». *Journal of Housing and the Built Environment*, 26, 295-313. <https://doi.org/10.1007/s10901-011-9230-0>
- Whitehead, C., Scalón, K., Lunde, J. 2014. *The impact of the financial crisis on European housing systems: a review*. Swedish Institute for European Policy Studies.