

Bases para reformular la política de vivienda en regiones rurales: caracterización del patrimonio residencial y condición socio-económica de los municipios en Castilla-La Mancha¹

ELOY SOLÍS TRAPERO² ✉ | VICENTE ROMERO DE ÁVILA SERRANO³ |
AMPARO MOYANO ENRÍQUEZ DE SALAMANCA⁴ | JOSÉ MARÍA CORONADO TORDESILLAS⁵

Recibido: 26/10/2016 | Aceptado: 31/01/2017

Resumen

La política de vivienda en España ha sido tradicionalmente concebida de manera uniforme para todo el territorio nacional, anteponiendo la dimensión económica de la vivienda a la social, ambiental y territorial, promoviendo la cultura de la propiedad privada, y siguiendo una lógica urbana-metropolitana. Frente a esta concepción y forma de hacer de la política de vivienda, este artículo mantiene la necesidad de reconocer condiciones locales y regionales para su diseño y, conforme a ello, apuesta por avanzar hacia una agenda cuyo eje fundamental sea el alquiler, la rehabilitación y la intervención en el tejido urbano existente. Tomando como caso de estudio la región rural de Castilla-La Mancha, este artículo plantea un análisis clúster para identificar tipos de municipios en función de sus características socioeconómicas y de las condiciones físicas de su parque de viviendas, con el objetivo de adecuar la política de vivienda para las diferentes tipologías de municipios.

Palabras clave: política de vivienda; alquiler; rehabilitación; análisis clúster; regiones rurales.

Abstract

Rethinking the housing policy in rural regions: a comprehensive approach based on physical and socioeconomic characteristics at the municipal scale in Castilla-La Mancha

Housing policy in Spain has traditionally been conceived as being uniform throughout the country; giving preference to the housing economic dimension over the social, environmental and territorial ones; promoting the private property culture; and following an urban-metropolitan

1. La propuesta de este artículo se desarrollada en el marco del Plan Nacional de Investigación, Ref. CSO2015-63815-R de la Secretaría De Estado De I+D+I Del Ministerio De Economía Y Competitividad, y como consecuencia del desarrollo de la estancia por parte del primer autor en el marco del Subprograma de Movilidad dentro del Programa Estatal de Promoción del Talento y su Empleabilidad, del Plan Estatal de Investigación Científica y Técnica y de Innovación 2016-2017 del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte (José Castillejo-Modalidad B).

2. Universidad de Castilla-La Mancha. eloy.solis@uclm.es

3. Vicente.RomeroAvila@uclm.es

4. Amparo.Moyano@uclm.es

5. JoseMaria.Coronado@uclm.es

logic. Facing this notion of housing policy, this article holds the need to recognize local and regional conditions in its design and accordingly moving towards an agenda whose main axis is the rent, rehabilitation, and intervention in the existing urban fabric. Taking as a case study the rural region of Castilla-La Mancha, this article presents a cluster analysis that identifies types of municipalities based on their socioeconomic characteristics and physical conditions of their housing stock, with the aim of adapting housing policy for the different types of municipalities.

Key words: housing policy; rental housing; rehabilitation housing; cluster analysis; rural regions.

Résumé

Bases pour la reformulation des politiques de logement dans les régions rurales: caractérisation du patrimoine résidentiel et du statut socio-économique des municipalités dans Castille-La Mancha

La politique du logement en Espagne a traditionnellement été conçue de manière uniforme dans tout le territoire national, en mettant la dimension économique du logement devant à la sociale, environnementale et territoriale, en promouvant la culture de la propriété privée et en suivant une logique urbaine-métropolitaine. Face à cette conception et façon de faire de la politique du logement, cet article maintient la nécessité de reconnaître les conditions locales et régionales pour sa planification et en conséquence il avance vers un agenda dont l'axe principal est le loyer, la réhabilitation et l'intervention dans le tissu urbain existant. Prenant comme étude de cas la région rurale de Castilla-La Mancha, cet article présente une analyse de cluster pour identifier les types de municipalités en fonction de leurs caractéristiques socio-économiques et les conditions physiques de leur stock de logements, dans le but d'adapter la politique du logement pour les différents types de municipalités.

Mots clés: politique du logement; loyer; réhabilitation; analyse de cluster; régions rurales.

1. Introducción

En España, a pesar del imperativo constitucional del derecho a la vivienda, las políticas públicas y, en particular, la política de vivienda no han facilitado este derecho. Al contrario, la inversión pública se ha dirigido a animar y favorecer la compra de vivienda y no ha procurado un parque de vivienda público de alquiler. En buena medida se ha dejado en manos del mercado la provisión de este servicio básico y fundamental.

Con la crisis económica, las transformaciones del mercado laboral, los desahucios, etc. la política de vivienda vuelve a ser centro de atención. Surgen aquí dos grandes posturas. Desde *posicionamientos neoliberales* se sostiene que la vivienda tiene que seguir siendo suministrada por el mercado. Por el contrario, desde *posicionamientos progresistas-reformistas* se insiste en una política de vivienda cuyo objetivo central sea proveer a la sociedad de una necesidad básica que el mercado no puede o tiene problemas para su suministro. Dentro de esta segunda postura coexisten dos opciones: (a) la promoción de vivienda pública orientada al alquiler y realizada en suelo de propiedad pública –con mayor implantación en Francia o en países nórdicos- y (b) la promoción de vivienda de protección oficial, a precio inferior al mercado y orientada a la compra –como ocurre en el caso español-.

En efecto, a diferencia de países del centro y norte de Europa, en España hay mayor presencia de la vivienda en propiedad (CECODHAS, 2008, Pittini *et al*, 2015). De hecho, puede afirmarse que España es un país de propietarios (García-Montalvo y Más, 2010; Méndez y Plaza, 2016). Prueba de ello es que el régimen de vivienda privada es casi del 80% y el alquiler es ligeramente superior al 20%. Dentro del régimen de alquiler predomina la vivienda de alquiler privada, siendo la social inferior al 1%, muy lejos de la media europea situada en torno al 10%. El predominio de un tipo de régimen u otro no es fruto de la casualidad, sino consecuencia de las actuaciones políticas llevadas a cabo (Rodríguez, R. 2010; Romero, 2010). Es evidente que en España se ha apostado por una política de vivienda pensada e instrumentalizada desde y para las necesidades de crecimiento (económico y demográfico) de las grandes ciudades, y apostando por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda (Módenes y López-Colas, 2014).

Junto al tipo de régimen de acceso a la vivienda, la rehabilitación se ha convertido en un asunto de gran atención por parte de la política económica y de vivienda. Hasta la fecha, la intervención pública en materia de rehabilitación de viviendas había tenido un segundo plano y se había dejado fundamentalmente en manos de los propietarios. Con la crisis económica, y la consolidación de un modelo que mercantiliza el territorio (Herce, 2013) y produce una ocupación del territorio insostenible (Mendoza, 2006), en los últimos años ha ido ganando importancia la reflexión sobre las oportunidades y retos del modelo de asentamientos territorial y del parque de viviendas existente (Romero, 2010; Valenzuela, 2013). La Ley de Suelo de 2008 es clara al respecto, en la exposición de motivos el legislador introduce un cambio en la gestión: el paso de la urbanización masiva a la regeneración urbana integral. Un paso más en esta línea es la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, aprobado por el Consejo de Ministros del día 5 de abril de 2013. Recientemente, un informe de la Confederación Española de Organizaciones Empresariales (CEOE) señala que “la rehabilitación de los tejidos urbanos existentes debe ser el motor de crecimiento y empleo sobre el que se reorienta la economía y, particularmente, el sector de la construcción” (CEOE, 2014). Una parte importante del tejido urbano existente es antiguo y necesita inversión económica para su mejora. En este sentido, la política de vivienda debería incorporar y promover la rehabilitación desde una triple aproximación: (a) *la mejora de la calidad del espacio físico*; (b) *la mejora de la eficiencia energética y durabilidad de materiales en la vivienda*; (c) *la mejora de la accesibilidad física a los edificios/viviendas y el espacio público del entorno*.

Si bien es cierto que con el actual Plan Estatal de Vivienda 2013-2016 se ha iniciado una transición hacia otro mercado inmobiliario más basado en la renovación del parque actual, y no en la creación de nuevos desarrollos, todavía hay bastantes dudas de esta consolidación y hay más intenciones en el papel que resultados. Acompañando a este Plan se ha puesto en marcha el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 y la Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el sector de la edificación en España, *en desarrollo del artículo 4 de la Directiva 2012/27/UE* en coordinación con el Plan Nacional de Acción de Eficiencia Energética 2014-2020. Con todo, los principales agentes del sector lamentan que el despegue de la rehabilitación está siendo extremadamente lento, ya que las cifras de ejecución son “ridículas” (Díaz, 2015). Algunos analistas tachan el plan de inoperante por la escasez de recursos económicos asignados (Rodríguez, 2016) y además señalan que “no hay objetivos cuantitativos anuales ni mecanismos de seguimiento en el conjunto de normas comprendidas en el Plan 2013-2016, regulado por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril del Ministerio de Fomento” (Rodríguez, 2014). A ello se suma el problema de la estadística, ya que sin la disponibilidad de un registro que asegure la obtención, actualización

permanente y explotación de la información necesaria no habrá una gestión eficaz ni evaluación de las políticas puestas en marcha (Palacios, 2008; Palacios y Vinuesa, 2010).

Particularmente, y para el caso de estudio que nos ocupa, en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha desde su conformación en 1982 se han desarrollado VI Planes de Vivienda, siendo el último el Plan de Fomento del Alquiler de Viviendas, La Rehabilitación Edificatoria, y la Regeneración y Renovación Urbana (2013-2016). Desde entonces los diferentes planes han tenido como meta principal ayudar a las familias y a diferentes colectivos a la compra de una vivienda de promoción oficial y en segundo lugar al alquiler (Blázquez, 2008). La rehabilitación y la renovación urbana han sido objetivos que han adquirido mayor peso en los últimos dos planes. Durante todo este tiempo la política de vivienda se ha entendido desde una lógica sectorial, sin integrarse en la planificación urbanística, la ordenación del territorio y en la política medio ambiental (Plaza *et al.*, 2012). En relación al VI Plan de Vivienda de Castilla-La Mancha 2013-2016, cabe señalar que ha sido diseñado en términos similares al plan estatal, sin incorporar nuevas medidas como sí lo han hecho otras comunidades autónomas, véase por ejemplo, Andalucía, Cataluña o Castilla y León (aprobación Anteproyecto como la Ley de Retracto en Desahucio de Viviendas y del Anteproyecto de Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias en la Contratación de Préstamos y Créditos Hipotecarios sobre la Vivienda para el caso andaluz, etc.). A pesar de la voluntad expresa y de los objetivos marcados en el VI Plan, las medidas y actuaciones que incorpora pueden ser caracterizadas a través de cinco grandes rasgos. Primero, no coordinan y, por tanto, no resuelven la adecuación entre la oferta del mercado con la demanda de la población -afectada por diferentes condiciones socioeconómicas tales como bajos salarios, paro, inclusión social, etc.-. Segundo, las medidas de rehabilitación –ayudas al cambio de ventanas, calderas, etc.- y renovación urbana no están basadas en una estrategia previa que tenga en cuenta las dinámicas socioeconómicas y rasgos físicos del parque existente. Tercero, las actuaciones orientadas a la arquitectura sostenible y al fomento de ciudades sostenibles y competitivas, tanto por su dotación económica como por la carencia de una estrategia previa y coordinada de espacios a intervenir, demuestra más bien una intención que verdaderamente una política con tal fin. Cuarto, introduce la creación del registro Informe de Evaluación de Edificio (IEE) como consecuencia de la iniciativa estatal del Programa de Fomento de Rehabilitación Edificatoria. Quinto, no se ha hecho pública una estadística y una cartografía en la que se relacione la inversión económica del Plan de Vivienda –rehabilitación, alquiler, IEE, etc.- y los municipios, espacios urbanos y población afectada. Todo esto hace difícil evaluar realmente los efectos que en el plano socioeconómico y en el tejido edificatorio-urbano ha tenido el Plan y cómo nos puede ayudar a diseñar el siguiente Plan de Vivienda.

A la luz de estos hechos la política de vivienda necesita un cambio en Castilla-La Mancha y en España. Por ello, en este artículo se plantean dos hipótesis de trabajo.

La primera hipótesis. La política de vivienda o las políticas públicas de intervención en materia de vivienda (políticas fiscales, etc.), que tradicionalmente se ha efectuado y todavía continúan vigentes en España, han priorizado y fomentado una *dimensión económica-especulativa y de clase* de la vivienda frente a la *dimensión social, sostenible y territorial* (Borja, 2011; Brenner *et al.*, 2011). La dimensión económica-especulativa-de clase de la vivienda estimula y fortalece la cultura de la propiedad privada en tanto que concibe la vivienda como un objeto económico al servicio del crecimiento y estabilización de la economía. Así, la vivienda es un medio de formación de capital (inversión), creación de empleo y arrastre de otras actividades económicas. Esta visión económica-especulativa introduce en la política de vivienda una *raíz clasista*. Esto se hace evidente ante la

reducción de la inversión pública en la construcción de un parque de viviendas públicas o cuando una parte importante del gasto público en materia de vivienda se dirige hacia las ayudas indirectas, fundamentalmente en forma de beneficios fiscales por la compra de vivienda y no en ayudas directas para facilitar el acceso a sectores de población con mayores dificultades.

La segunda hipótesis. La política de vivienda a escala estatal y a escala regional (no olvidemos que las Comunidades Autónomas tienen competencias en materia de urbanismo y vivienda) se ha concretado en un conjunto de medidas recogidas en el Plan de Vivienda orientada exclusivamente a regular los tipos de vivienda protegida, los criterios de acceso y los apoyos a promotores y adjudicatarios de dichas viviendas, pero en ningún caso se ha contemplado un modelo de provisión y acceso a la vivienda que tenga en cuenta los tipos de territorios, es decir, sus dinámicas socioeconómicas y rasgos físicos del patrimonio residencial existente de forma conjunta. Hacer esto significaría avanzar hacia una política de vivienda que tenga en cuenta la dimensión social, sostenible y territorial. Adecuar la política de vivienda a las dinámicas de los territorios debería ser fundamental. En este contexto las corporaciones locales deberían tener un papel más activo y, sin embargo, son los grandes olvidados de la política de vivienda (Palacios y Vinuesa, 2010). Especialmente cuando son las corporaciones locales las que tienen asumidas materias como la planificación urbana y gestión del suelo y son, a su vez, las instituciones más próximas a los ciudadanos, con mayor posibilidad para captar la naturaleza de sus problemas y canalizar de forma más adecuada las posibles soluciones. Reconociendo la importancia que deben asumir los ayuntamientos en este proceso al mismo tiempo debe incorporarse un sistema de transparencia que evite a escala local la utilización del suelo y la especulación de la vivienda para la financiación cotidiana, de los partidos, o lamentablemente la corrupción.

Conforme a lo anterior el artículo plantea un análisis exploratorio que busca conectar tipos de territorios en regiones rurales, definidos a través de sus rasgos socioeconómicos y físicos del patrimonio residencial, con una nueva política de vivienda en clave social -apostando por la promoción del parque de vivienda pública de alquiler, la rehabilitación- y sostenible -intervención en el tejido urbano existente a través de la rehabilitación y obra nueva orientado a la eficiencia energética de los edificios o la accesibilidad-.

Para abordar este planteamiento, en el artículo se realiza un análisis clúster en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha con el fin de establecer una tipología de municipios que permita definir posibles estrategias de políticas de vivienda en función de las características de cada uno de ellos.

El artículo se estructura en cinco apartados. En el primer apartado se trata la cuestión residencial en España y Castilla-La Mancha, dando cuenta de la situación actual, las contradicciones y los principales instrumentos de las políticas de vivienda. En el segundo apartado, se esboza un marco teórico-interpretativo que, apoyado en las recientes dinámicas territoriales de la región rural de Castilla-La Mancha, establece conexiones para definir una nueva política de vivienda. En el tercer apartado, se explica el método clúster utilizado para establecer los tipos de municipios y se justifican las variables físicas y socioeconómicas empleadas a escala municipal y con mayor implicación en la política de vivienda. En el cuarto apartado se cartografían los grupos de municipios y se establecen posibles líneas de actuación en materia de política de vivienda. El último apartado recoge un conjunto de conclusiones y consideraciones.

2. Bases para un nuevo marco interpretativo de la política de vivienda en regiones rurales

Reflexionar sobre las bases para un nuevo marco interpretativo de la política de vivienda en regiones rurales (y urbanas) requiere previamente comprender la manera en que se entiende la cuestión de la vivienda en España, las contradicciones actuales y los instrumentos puestos en marcha. Se trataría de indagar en los siguientes interrogantes ¿cuáles son los rasgos de la vivienda de la etapa reciente?, ¿qué incompatibilidades resultan de aplicar una política de vivienda basada en la dimensión económica frente a la dimensión social, sostenible y territorial? y ¿qué instrumentos se han puesto en marcha y qué orientación tienen?

2.1. La cuestión de la vivienda en España y Castilla-La Mancha

Apoyándose en la reciente bibliografía sobre la situación de la vivienda y la evolución de la política de vivienda en España (Méndez y Plaza, 2016; Módenes y López-Colas, 2014; Giacomini, 2014; Alguacil *et al.*, 2013; Castaño, 2012, Leal, 2010; Romero, 2010, Vinuesa, 2008) este apartado tiene como objetivo definir las coordenadas de la cuestión de la vivienda o edificación residencial en el inicio del siglo XXI. Esta tarea no es fácil ya que las fuentes de información son diversas, hay datos que no están disponibles al conjunto de ciudadanos y en ocasiones se echa en falta un interés y voluntad por parte de la administración pública por generar datos e información útil para analizar con rigor y guiar de forma más eficaz las políticas públicas, en este caso la política de vivienda.

A continuación se han identificado siete rasgos que permiten caracterizar y fijar el debate y reflexión en torno a la cuestión de la vivienda en España y Castilla-La Mancha en la etapa reciente.

El primer rasgo, España cuenta con más de 23 millones de bienes inmuebles residenciales, según datos de Catastro a fecha de 2015. Lo que supone una media de 0,5 inmuebles residenciales por cada habitante. Si tomamos los datos que ofrece el Ministerio de Fomento entre 2001 y 2014 –último dato disponible- en relación a la estimación del parque de viviendas y su clasificación según el grado de ocupación –vivienda principal y vivienda no principal (secundaria/vacía)-, observamos que entre 2001 y 2014 el número de viviendas por habitante ha pasado en España de 0,51 a 0,55, el de vivienda principal de 0,34 a 0,41 y el de vivienda no principal de 0,17 a 0,14. En Castilla-La Mancha la evolución viviendas por habitantes ha sido la siguiente, respecto al total de vivienda se ha pasado de 0,56 a 0,61, viviendas principales de 0,35 a 0,40 y de viviendas no principales de 0,22 a 0,21. Esto significa que tenemos un importante parque de viviendas que se ha ido reforzando con el tiempo. Es llamativo el caso de viviendas no principales (vacías o secundarias) por su elevado número. Hay una vivienda no principal en España por cada 7 españoles. Para Castilla-La Mancha el dato es mucho más acusado, hay una vivienda no principal por cada 5 castellano-manchegos. Esta situación en Castilla-La Mancha, está ligada, a diferencia de otras regiones, a que se trata de vivienda de pueblos deshabitadas por el proceso de emigración así como a la demanda de segunda residencia madrileña.

El segundo rasgo es que la política de vivienda en España ha estado y está basada en “políticas de impulso de la tenencia en propiedad”, “políticas de impulso productivista” y en “políticas de corte neoliberal” (Leal, 2010). Dejando de lado y haciendo cada vez más irrisorio el parque residencial público de alquiler, los decretos y los planes de vivienda han contribuido a impulsar el acceso a la vivienda en propiedad. Se ha premiado una lógica productivista, es decir, se ha favorecido la

producción de viviendas porque se consideraba una actividad fundamental para el crecimiento económico y el incremento del empleo. La doctrina neoliberal impuesta en la política de vivienda ha llegado a extremos tales como que los Presupuestos Generales destinados a la vivienda han caído un 50% desde el inicio de la crisis, según denuncia el informe *Derechos desalojados. Derecho a la vivienda y desalojos hipotecarios en España (2015)*.

El tercer aspecto que define la cuestión de la vivienda es que treinta años después de aprobarse la desregulación del mercado del alquiler (Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de Abril, conocido como Decreto Boyer y Ley de Arrendamientos Urbanos, 1994) el beneficio esperado, aumentar la provisión de vivienda en alquiler, es todavía incierto (Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2011). La baja efectividad en el impulso al alquiler es consecuencia fundamentalmente de tres factores como ha señalado Jesús Leal (2010): (a) las ayudas a la adquisición y compra de viviendas –vivienda de protección oficial o vivienda en otro régimen–; (b) las desgravaciones por inversión en la compra de vivienda; (c) la expectativa de ganar dinero a corto plazo. Se ha frenado así la oferta de alquiler y en consecuencia los beneficios de las rentas de los propietarios. A ello habría que sumar la lentitud en la resolución judicial de las demandas por impagos de alquileres, situación que continúa frenando la puesta en el mercado libre de viviendas para alquilar. Dicha situación se ha resuelto parcialmente con los juicios rápidos y más recientemente con la creación (en algunas regiones) de agencias públicas de alquiler que garantizan el cobro de los alquileres y el mantenimiento de las viviendas en buen estado. Tampoco ayudan al impulso del alquiler medidas parciales como la reciente *Ley de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas* (Ley 4/2013), que modificaba la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/94). Entre otros extremos, la nueva ley ha recortado los plazos de los contratos de alquiler de 5 a 3 años, y ha ampliado las causas por las que los propietarios pueden recuperar la vivienda, debilitando la posición y los derechos de los inquilinos (Bermúdez y Trilla, 2014). Es necesario tener una política con una visión integral que actúe de forma coordinada sobre el mercado de viviendas privadas en alquiler y el mercado de viviendas públicas en alquiler, ofreciendo garantías tanto a inquilinos como a propietarios.

La cuarta característica está relacionada con el menguante y exiguo parque público de viviendas en alquiler. España tiene una de las políticas de vivienda social “más endeble de Europa”, cuenta con tan sólo un 1,1 % de viviendas de este tipo, frente al 32 % de los Países Bajos, el 23 % de Austria, el 18 % del Reino Unido o el 17 % de Francia, según el Informe que ha elaborado Cáritas-Foesa en 2013 (Alguacil *et al.*, 2013). El mismo informe sostiene que el alquiler asequible es difícil de encontrar en un país marcado por un parque de alquiler social público insuficiente, y por un parque privado que, sin ningún tipo de regulación de límite de precio, solo se mueve a la baja de precios tímida y lentamente y, con toda seguridad, sin llegar a los niveles que muchas familias necesitan. Los parques públicos o sociales de vivienda sería una de las políticas tendentes a asegurar costes razonables y proporcionales para una población con ingresos insuficientes para hacer frente a precios del mercado libre, y tendentes a contrarrestar las oscilaciones del mercado libre de la vivienda ofreciendo seguridad de alojamiento a estas familias.

La existencia de un volumen destacado de viviendas de protección oficial vacías constituye el quinto rasgo. En España hay 13.504 viviendas de protección oficial vacías. El informe *Viviendas protegidas vacías* elaborado por el Defensor del Pueblo (2013) asegura que Cataluña, Castilla-La Mancha y Navarra son las comunidades que acumulan más viviendas vacías disponibles, con 3.264, 2.615 y 1.026 respectivamente (Becerril, 2013). Pero, sorprendentemente, el Estado no sabe cuántas viviendas de protección oficial están vacías. No existe ningún instrumento informático

para poder consultar la información referente a las viviendas que en los últimos años han recibido ayudas públicas, ni para poder hacer un seguimiento de su estado y su ocupación. Según el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Cataluña, hay dos razones que explican que haya 13.504 viviendas de protección oficial vacías. Una, porque sus adjudicatarios no están utilizando su vivienda de forma habitual y permanente. Dos, porque renuncian a la vivienda debido a la imposibilidad para encontrar financiación, la pérdida de puesto de trabajo, la reducción de los ingresos, o bien, la insatisfacción con la vivienda adjudicada. Para remediarlo en alguna medida, el Gobierno permitirá con carácter excepcional que las administraciones públicas puedan recalificar algunas viviendas de protección oficial en venta para que puedan destinarse al alquiler.

El sexto aspecto que caracteriza la cuestión de la vivienda en España es la ausencia de una estrategia sostenible de crecimiento urbano. Tras una etapa (1996/1998-2007/2008) de fuerte expansión residencial y una crisis económica (2008-momento actual) que es heredera en buena medida de dicho *boom* inmobiliario, los últimos datos relativos a los visados de dirección de obra confirman que la obra nueva representa más del 65% en España y casi un 80% en Castilla-La Mancha, mientras que la reforma y ampliación apenas llegan al 35% en España y al 20% en la región manchega, según datos obtenidos del Ministerio de Fomento-Colegio de Arquitectos. Significa esto que la política de vivienda y económica sigue con una clara orientación hacia la promoción inmobiliaria y el acceso a la vivienda en propiedad. Para nada se ha buscado apostar por una política de vivienda basada en criterios de cohesión social y sostenibilidad. Los datos relativos a la antigüedad del patrimonio justifican la urgente necesidad de apostar por una estrategia centrada en la rehabilitación así como en procesos de derribo-obra nueva en el tejido urbano existente (véase Cuadro 1). Para el caso de Castilla-La Mancha los edificios construidos con anterioridad a 1900 suponen el 5,9%, entre 1900 y 1950 del 13,2% y entre 1950 y 1980 del 32,9% para Castilla-La Mancha. Asimismo el parque inmobiliario español y castellano manchego se caracteriza por una presencia importante de edificios construidos antes de 1980 en estado ruinoso, malo y deficiente.

Cuadro 1. Edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas según año de construcción: Estado del edificio

	Total		Ruinoso		Malo		Deficiente		Bueno	
	España	CLM	España	CLM	España	CLM	España	CLM	España	CLM
Total	9.730.999	788.517	55.187	3.880	171.588	12.971	736.551	55.516	8.767.673	716.150
Antes de 1900	793.401	46.210	23.441	1.348	57.124	3.281	170.260	10.138	542.576	31.443
De 1900 a 1920	366.416	26.582	7.477	662	22.160	1.895	73.036	5.768	263.743	18.257
De 1921 a 1940	431.216	34.327	6.271	568	22.026	2.026	81.597	7.141	321.322	24.592
De 1941 a 1950	481.269	43.453	5.139	420	19.270	1.970	82.733	8.439	374.127	32.624
De 1951 a 1960	863.630	68.580	4.996	354	20.513	1.755	109.397	9.062	728.724	57.409
De 1961 a 1970	1.052.009	75.594	3.215	194	13.358	946	88.179	6.279	947.257	68.175
De 1971 a 1980	1.495.132	114.988	3.066	227	8.902	621	68.248	4.844	1.414.916	109.296
De 1981 a 1990	1.360.191	115.025	1.582	107	3.254	274	30.399	2.234	1.324.956	112.410
De 1991 a 2001	1.417.202	119.511	0	0	2.765	140	18.680	1.093	1.395.757	118.278
De 2002 a 2011	1.470.533	144.247	0	0	2.216	63	14.022	518	1.454.295	143.666

Fuente: Censo de Población y Viviendas de 2011. INE. Elaboración propia.

El séptimo, y último rasgo, está relacionado con la necesidad de adecuar una nueva política de vivienda a los cambios socioeconómicos. En caso de mantenerse las tendencias demográficas actuales (saldo vegetativo y migratorio negativo) en los próximos 15 años España perderá 1.022.852 habitantes, mientras que Castilla-La Mancha casi 29.000 hab (INE, 2016). El eje central de la economía ya no puede centrarse (como venía haciendo hasta la fecha de una manera tan exclusiva)

en construir más viviendas sino en intervenir en el parque existente. Asistimos a un progresivo envejecimiento de la población y gran parte de esta población suele vivir en edificios construidos antes de 1980, por lo que hay que dar una solución a la mejora de este tipo de edificaciones. La cifra de paro a fecha de diciembre de 2015 fue del 20,8% para el caso español y del 25% para Castilla-La Mancha. Además nos enfrentamos a una moderación salarial, es decir, cada vez crecen menos tanto los salarios pactados en los convenios colectivos como los salarios brutos percibidos por los trabajadores (Pérez, 2015). Así pues en un contexto de pérdida de poder adquisitivo de los trabajadores y progresivo recorte de los servicios públicos (Comisiones Obreras, 2015), un elemento tan importante como la vivienda debe salir del mercado para asegurar un cobijo digno a las personas y las familias. Además los mercados de trabajo demandan cada vez una mayor movilidad geográfica con lo que la vivienda en propiedad no favorece dicha adaptación/flexibilidad. En consecuencia, hay que apostar por fórmulas que faciliten un parque de vivienda en alquiler amplio y disponible.

Estos rasgos descritos no son homogéneos ni para todas las regiones ni para todas las áreas urbanas y rurales. Abordar una tipología de municipios en relación a rasgos físicos del parque residencial y sus características socioeconómicas debería ser un paso fundamental y previo para abordar el desarrollo de la política de vivienda.

2.2. *Contradicciones de la política de vivienda*

En base a estos siete grandes rasgos sobre la cuestión de la vivienda en España y Castilla-La Mancha evidenciamos a continuación un conjunto de contradicciones en torno a la “cultura de la propiedad privada de la vivienda” dominante en nuestro país. Una cultura que la sociedad española y, dentro de ella, la sociedad castellano-manchega ha participado y ha aceptado con escasa contestación.

Contradicción 1. Aunque tenemos un destacado parque residencial no significa que todo el mundo pueda tener acceso a una vivienda. De hecho, las vigentes reglas que norman y gobiernan el mercado de vivienda ahondan en la dimensión material de la exclusión. Desde que comenzó la crisis se han registrado 600.000 desalojos hipotecarios (Zancajo, 2015; Méndez y Plaza, 2016). Según datos del INE entre 2014 y 2015 hubo en España 130.230 ejecuciones hipotecarias y 6.583 en Castilla-La Mancha. En consecuencia, podemos hablar de un sobredimensionamiento del parque residencial e infrautilización de viviendas vacías. En qué medida nuestra avanzada y democrática sociedad puede asumir, por ejemplo, más de 6.000 desahucios en los últimos dos años en Castilla-La Mancha, cuando el Censo de 2011 cifra para el conjunto nacional 3,44 millones de casas vacías.

Contradicción 2. Cuando la vivienda se piensa en clave económica y no se incorpora la dimensión urbana y territorial, se impone, como ha sucedido en España, la construcción de agrupaciones de viviendas y urbanización de terrenos, pero en ningún caso se busca crear ciudad y avanzar hacia un modelo territorial equilibrado y sostenible. El hecho de anteponer la dimensión económica de la vivienda a la dimensión territorial o social ha llevado a convertir la planificación urbana en una herramienta para gestionar el crecimiento o expansión de la ciudad (al servicio de propietarios de suelo y promotores/constructores) y no para gestionar adecuadamente el patrimonio residencial existente.

Contradicción 3. El impulso de la vivienda como lugar privilegiado de rentabilidad e inversión ha supuesto que gran parte de la sociedad no demande otros destinos para la inversión y obtención de ganancias como las actividades productivas (industrias, etc.).

Contradicción 4. Algunos presupuestos o condiciones que han sustentado la cultura de la propiedad privada de la vivienda hoy no se sostienen. La *condición del crecimiento demográfico positivo*. España y Castilla-La Mancha han entrado en una dinámica demográfica negativa. El ritmo de construcción de nuevas viviendas debe ser considerablemente menor y localizarse estratégicamente y, en algunos casos, cabrá preguntarse ¿para quién construir viviendas? La *condición del sueldo*. El acceso a la vivienda en propiedad se ha justificado en un contexto en el que el trabajador tiene un sueldo digno y puede hacer frente a la inversión. Hoy la precarización de las condiciones de trabajo, el incremento del nivel de vida y la reducción de sueldo así como la destrucción de empleo (incremento del paro) reduce esta opción. La *condición del puesto fijo de trabajo*. Se tiende hacia una mayor movilidad geográfica como consecuencia de la duración y condiciones cambiantes del trabajo. Este rasgo también hace tambalear la opción de la vivienda en propiedad. La *condición de una educación y sanidad pública*. Para el caso español, la creación y construcción de un servicio educativo y sanitario público de gran calidad supuso que buena parte de la inversión económica familiar pudiera dirigirse (apoyada por ayudas públicas) a la compra de una o varias viviendas. En un contexto de incremento de precios en el acceso a la educación (especialmente universitaria), puesta en marcha de copagos farmacéuticos, así como otras acciones conducentes a la privatización conlleva reducir la capacidad de compra de vivienda de muchas familias.

Estas contradicciones ponen de manifiesto que la política de vivienda en los próximos años debe concebir la vivienda como un derecho social y en consecuencia apostar decididamente por ampliar y reforzar el acceso a la vivienda en alquiler -tanto pública como privada- y promover la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbana en el tejido urbano existente. Será de gran importancia crear un parque público residencial orientado al alquiler y apostar por un modelo urbano compacto y sostenible.

2.3. Instrumentos de la política de vivienda

Desde los años ochenta los diferentes planes de vivienda han tenido como elemento común fomentar la producción del volumen de vivienda, ocupar nuevos suelos y apoyar la cultura de la propiedad. Ello se ha puesto en marcha a través de tres grandes grupos de instrumentos: (a) las políticas presupuestarias de gasto o ayudas directas; (b) actuaciones indirectas a través de la imposición o de beneficios fiscales y (c) política de regulación (Inurrieta *et al.*, 2013; Pareja-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2012; Leal, 2010).

Las políticas presupuestarias de gasto o ayudas directas. Se trata de subsidios o subvenciones directas o familiares para financiar la compra o el alquiler de una vivienda existente, ya esté basada en la producción pública o en la provisión pública con producción privada. Este tipo de viviendas tiene precios de venta o alquileres inferiores al mercado. En España, se ha apostado por la vivienda de protección oficial con derecho a compra frente a la vivienda social de alquiler. Un nuevo rumbo debería apostar por incrementar el *stock* de alquiler social sobre el de alquiler de vivienda. Por otro lado, este tipo de políticas debería contemplar instrumentos para hacer frente al crédito hipotecario y, por tanto, afrontar los pagos para evitar las ejecuciones y desahucios. Se debería retomar de nuevo la renta básica de emancipación -vigente de 2007 a 2012-. Se trata de ayudas

directas a facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda digna de alquiler que permitiera a su vez fomentar la movilidad laboral y una más temprana emancipación.

Las actuaciones indirectas a través de la imposición o de beneficios fiscales. Se trata de incentivos fiscales (IRPF, el impuesto sobre sociedades e IVA) a la adquisición de vivienda. Este instrumento ha promocionado decididamente la cultura de la propiedad privada frente al alquiler, ya que ha permitido obtener más beneficios a la compra de vivienda que al alquiler. Con la actual reforma fiscal, en 2015 quedó suprimida la deducción estatal por alquiler de una vivienda para uso habitual. Así, los inquilinos que firmaron su contrato de arrendamiento a partir del 1 de enero de 2015 no pueden desgravar en su declaración de la renta lo que pagan por alquilar la casa. El beneficio fiscal para los propietarios también ha sufrido cambios. Respecto al alquiler, los arrendadores tan sólo podrán practicar una reducción única del 60% al rendimiento neto por el arrendamiento de vivienda. Hay otros gastos que también deducen y ayudan al propietario como los tributos que incidan sobre el rendimiento o sobre la vivienda –IBI, tasas de limpieza, recogida de basuras, alumbrado, etc.- gastos de formalización del arrendamiento y los de defensa de carácter jurídico, gastos de conservación y reparación -sustitución de elementos como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad, etc.-, los contratos de seguro –responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales, etc.- o las cantidades destinadas a servicios o suministros (luz, agua, gas y teléfono). Estas medidas estarían favoreciendo a propietarios para impulsar el alquiler.

La política de regulación. Se trata de un instrumento de gran importancia que en España no ha sido suficientemente aprovechado a diferencia de otros países europeos. Este instrumento tiene un amplio abanico de posibles intervenciones: los controles de alquiler, políticas de zonificación del suelo y elaboración de programas de renovación urbana, establecer condiciones mínimas de seguridad y salud pública de las viviendas, condiciones mínimas de seguridad y salud pública de las viviendas, etc. En la última década se han producido agencias públicas de alquiler por parte de las administraciones. El objetivo de éstas ha sido intermediar entre los particulares que poseen un inmueble y los inquilinos con el objetivo de mejorar la seguridad jurídica de ambos, la calidad del parque de viviendas en alquiler y conseguir que el mercado minorista sea lo más profesional posible. Asimismo y con el propósito de mejorar y agilizar los procesos de desahucio, de reducir plazos y de eliminar trámites, se puso en marcha la Ley de Enjuiciamiento Civil (Ley 19/2009). Se ha buscado también incrementar la oferta del mercado de alquiler y fortalecer la seguridad jurídica (asegurar un lugar de calidad, precio, evitar demoras por impago, etc).

A pesar de estos últimos esfuerzos no existe una decidida intención por parte de la administración nacional y regional por cambiar el déficit endémico en el sector del alquiler tanto público como privado. La insistente defensa a la cultura de la propiedad sigue dejando un desequilibrio entre los regímenes de tenencia y los instrumentos de la política de vivienda.

Puede concluirse que la intervención pública en materia de vivienda se ha hecho y se hace en base a criterios de eficiencia, equidad y estabilización del ciclo económico. Esta lógica actúa como apisonadora de los principios de la cohesión social y territorial así como de la sostenibilidad. Como se apunta en el apartado sobre la cuestión de la vivienda, debemos ser conscientes de que los resultados de la política de vivienda así como sus instrumentos tienen graves consecuencias sociales, territoriales y ambientales. Además, hacer más casas no genera una economía competitiva ni sostenible a corto, medio y largo plazo.

Puede afirmarse que existe un desajuste entre los instrumentos y la realidad de los territorios. Los instrumentos puestos en marcha tienen un carácter jerárquico, de arriba abajo -el Estado ha ido

desarrollando planes y las Comunidades Autónomas acoplándose a los mismos e incrementan las partidas económicas según casos-. No hay instrumentos regionales sobre política de vivienda. Surge así el siguiente interrogante ¿qué aspectos debería tener en cuenta la futura política de vivienda para dar respuesta a las necesidades de la población de Castilla-La Mancha?, o dicho de otro modo ¿qué aspectos o rasgos socioeconómicos y físicos de la región de Castilla-La Mancha se deben contemplar avanzar hacia una política de vivienda cuya agenda tenga como ejes centrales el alquiler, la rehabilitación y la intervención en el tejido urbano existente?

3. Dinámicas territoriales en Castilla-La Mancha: bases para *re-interpretar* la política de vivienda

Aún reconociendo por parte de expertos que adoptar una perspectiva territorial o geográfica es una de las claves para aumentar la coherencia y eficacia de la política de vivienda (Palacios y Vinuesa, 2010), la realidad es que hay pocos estudios sobre la relación dinámica territorial/municipal y estrategias de política de vivienda. Ante este déficit, en este apartado, se pone de relieve la diversidad intrarregional de la región castellano-manchega y se argumenta el uso de un conjunto de variables a escala municipal que pueden ayudar a construir una tipología de municipios y a guiar, en consecuencia, estrategias más coherentes para la política de vivienda.

3.1. *Castilla-La Mancha, una región rural diversa*

La región de Castilla-La Mancha es una extensa región rural (Eurostat, 2010, OECD, 2010; Regidor, 2008), con gran diversidad territorial (Mohino *et al.*, 2016; Solís *et al.*, 2012), un enorme capital territorial por usar y aprovechar (POT, 2009) y una inexistente política de ordenación territorial capaz de ofrecer un modelo económico, social, ambiental y territorial integrador (Pillet, 2015; Plaza *et al.*, 2010).

El sistema de asentamientos de Castilla-La Mancha comprende 919 municipios. Dentro de este sistema, los municipios con más de 10.000 hab. han pasado de concentrar en 2001 el 54,4% de la población al 56,8% en 2015. Se refuerza así la tendencia de concentración. Dado que esta situación se despliega sobre 40 municipios, el modelo territorial al que se avanza tiene una clara componente espacial multicéntrica. El umbral entre 2.500 y 10.000 hab. también han experimentado un incremento en cuanto a la concentración de población respecto al conjunto del sistema de asentamientos. Mientras que en 2001 representaban el 23,7% de la población total en 2015 llegan al 25,1%. Los municipios por debajo de 2.500 hab. han perdido población en los últimos 15 años y en consecuencia el porcentaje de población que en ellos se concentra ha pasado del 21,8% en 2001 al 18,1% en 2015 (véase Cuadro 2).

Según la Ley para el Desarrollo Sostenible del Medio Rural Español de 45/2007 abordar la compleja realidad de los territorios rurales requiere construir tipologías que tenga en cuenta diferentes aspectos (Regidor, 2008; OECD, 2010): el tamaño de población (como procedimiento más generalizado), la diversificación económica (proporción de población trabajadora en los principales sectores económicos), la movilidad laboral (rasgo clave en sociedades cada vez más avanzadas) y la proximidad a redes de carreteras como autovías y nacionales (se mide el aislamiento geográfico o dificultades de vertebración). Como resultado de estos rasgos se diferencia entre varios tipos de territorios: urbanos, áreas rurales periurbanas, áreas rurales intermedias y áreas

rurales a revitalizar. En el Cuadro 3 se han sintetizado los criterios que marca la Ley 45/2007 y en el Mapa 1 se ha cartografiado la tipología de municipios resultante.

Cuadro 2. Datos de población según umbrales para el conjunto de asentamientos de Castilla-La Mancha (2001, 2005, 2010 y 2015)

Tamaño	Municipios	Año 2001	Año 2005	Año 2010	Año 2015	% Sobre el total 2001	% Sobre el total 2015
>100.001	1	149.507	159.518	170.475	172.121	8,53	8,36
50.001 a 100.000	6	370.485	401.284	438.098	431.657	21,14	20,97
10.001 a 50.000	33	433.721	484.111	564.364	565.746	24,75	27,48
5.001 a 10.000	36	191.739	212.590	237.528	232.060	10,94	11,27
2501 a 5.000	82	224.221	247.346	286.379	284.811	12,80	13,84
1.001 a 2.500	123	191.333	198.812	211.959	200.294	10,92	9,73
500 a 1000	127	95.195	95.250	97.462	91.015	5,43	4,42
< 500	511	96.153	95.560	91.636	80.745	5,49	3,92
Total	919	1.752.354	1.894.471	2.097.901	2.058.449	100,00	100,00

Fuente: Instituto Nacional del España. Elaboración Propia.

Cuadro 3. Criterios para la delimitación de municipios rurales en Castilla-La Mancha

Tipología de municipios	Criterios				
	Tamaño demográfico (INE. Padrón de Población de 2015)	Población vinculada por motivos laborales a municipios con más de 10.000 hab. (INE. Censo de 2001)	Afiliados a la Seguridad Social por sectores de actividad (Ministerio de Trabajo, 2015)	Distancia a autovías < 10 Km (Ministerio de Fomento, 2015)	Distancia a autovía y carreteras nacionales < 10 km. (Ministerio de Fomento, 2015)
Áreas urbanas	Urbano	> 10.000 hab.			
	Periurbanas		> 33% de población ocupada desplazada	> 75% de afiliados en sector servicios e industrial	< 10 km
	Intermedias		> 25 % de población ocupada desplazada y/o > 50 ocupados desplazados	> 75% de afiliados en sector servicios, industrial y construcción	< 10 km
Áreas rurales	A Revitalizar Tipo 1. Mayor diversificación y mejor conectadas a la red de carreteras	> 10 % de población ocupada desplazada y > 10 ocupados desplazados	< 25% de afiliados en el sector agrario		< 10 km
	A Revitalizar Tipo 2. Mayor índice de ruralidad y con mayor aislamiento geográfico		> 25% de afiliados en el sector agrario		

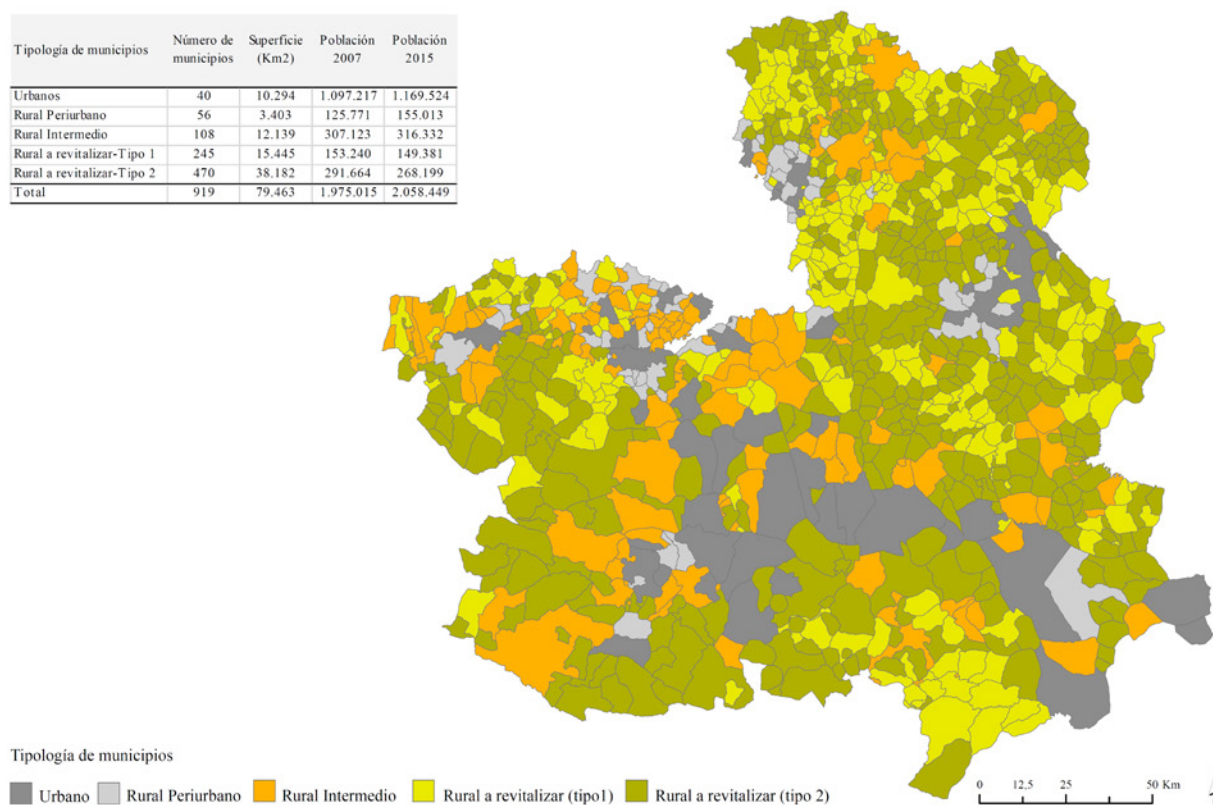
Fuente: Reelaboración sobre los criterios utilizados por la Ley 45/2007 del Medio Rural Español. Elaboración propia.

3.2. Perspectiva territorial y política de vivienda

Luego de la revisión de las últimas políticas de vivienda (2002-2005; 2005-2008; 2009-2012 y 2012-2016), a escala nacional y regional, puede afirmarse que en España no hay (ni ha tenido) una política de vivienda pensada para dar respuesta a las dinámicas territoriales y a las diferencias interregionales e intrarregionales. En el caso de regiones rurales, como ocurre con Castilla-La Mancha, lo que ha existido ha sido una mera transposición de la ley nacional a la ley regional.

Mapa 1. Tipología de municipios urbanos y rurales en Castilla-La Mancha

Tipología de municipios	Número de municipios	Superficie (Km2)	Población 2007	Población 2015
Urbanos	40	10.294	1.097.217	1.169.524
Rural Periurbano	56	3.403	125.771	155.013
Rural Intermedio	108	12.139	307.123	316.332
Rural a revitalizar-Tipo 1	245	15.445	153.240	149.381
Rural a revitalizar-Tipo 2	470	38.182	291.664	268.199
Total	919	79.463	1.975.015	2.058.449



Fuente: Elaboración propia.

Avanzar hacia una nueva política de vivienda que incorpore la diversidad regional e intrarregional requiere contemplar las dinámicas territoriales, es decir, de forma coordinada hay que conocer y evaluar los rasgos socioeconómicos que definen nuestra sociedad, y los problemas físicos/materiales de las viviendas. En este sentido una gestión adecuada del patrimonio residencial debería incorporar cuatro dimensiones: (a) la adecuación física en relación a mejoras estructurales (habitabilidad) y condiciones de sostenibilidad, (b) la adecuación funcional relativa a la supresión de barreras arquitectónicas o mejora de la accesibilidad, (c) la adecuación urbana referente a las mejoras en el diseño del entorno inmediato / barrio en el que se implantan los inmuebles, (d) la adecuación socioeconómica que asegure el derecho a la vivienda de acuerdo a los rasgos socioeconómicos de la población.

No cabe duda que la disponibilidad de variables a escala municipal va a condicionar el análisis sobre la dinámica y tipología territorial. Automáticamente la pregunta razonable que nos hacemos es ¿de qué variables disponemos a escala municipal que permitan establecer una correspondencia con la política de vivienda? Si bien es cierto que no hay demasiados estudios previos relacionados con la temática “dinámica rural-tipología territorial-política de vivienda” recientemente han aparecido estudios que identifican tipologías de municipios de acuerdo a rasgos físicos del parque residencial, como el *Análisis de las características de la edificación residencial en España. A nivel nacional y por comunidad Autónoma* (2013), y a rasgos socioeconómicos, como *La Estrategia de la Regeneración Urbana en Castilla y León (ERUrCyL)* (de las Rivas, 2015). En base a al marco teórico interpretativo expuesto previamente y a estos recientes estudios se han seleccionado 6 variables, tres de tipo socioeconómico (crecimiento demográfico, envejecimiento y paro) y otras tres de tipo físico (tipología de vivienda, el estado de la vivienda y la antigüedad de la vivienda),

que a continuación se detallan y que son de gran valor para caracterizar los territorios rurales y orientar estrategias y actuaciones en materia de política de vivienda.

¿Cómo afecta y/o influye la dinámica demográfica (creciente, estable, decreciente) en la manera de administrar la política de vivienda? Allí donde hay pérdida de población hay que apostar frente a la construcción de nuevas viviendas por la rehabilitación y el alquiler. La dinámica estable o regresiva (despoblación o vaciamiento) de áreas rurales supone una gran amenaza para la sostenibilidad de sus ecosistemas humanos y la conservación de recursos esenciales para el conjunto de la sociedad. Apostar por la “re población” de estos lugares debería incidir en dos asuntos: (a) fomentar el alquiler como estrategia para anclar población (posibilitar el derecho a una vivienda sin grandes costes económicos) y (b) favorecer la ocupación temporal de población –segunda residencia–.

A pesar de que la media de envejecimiento en Castilla-La Mancha se ha reducido ligeramente en los últimos años, a corto y medio plazo este indicador se será cada vez mayor como apunta las tendencias elaboradas por el Instituto Nacional de Estadística (Abellán y Puyol, 2015) ¿Qué implicaciones tiene esta realidad demográfica en las políticas de vivienda? En Castilla-La Mancha en torno a un 40% de la población vive en viviendas construidas con anterioridad a 1980. Respecto a la población con más de 65 años, cerca del 70% vive en edificios construidos antes de 1980. Estos datos ratifican la pertinencia de promover la rehabilitación (véase Cuadro 4). Dado que este tipo de población, así como otros colectivos con pocos recursos, tienen menor margen de maniobra para abordar la rehabilitación, las administraciones deberían tener un papel activo en estas operaciones de intervención en el tejido urbano existente. Como apunta Rojo-Pérez y Fernández-Mayoralas (2011), mejorar las condiciones residenciales y del barrio tiene efectos positivos en la independencia, participación social, bienestar emocional y calidad de vida de las personas mayores.

Otro destacado rasgo de la sociedad castellano-manchega es su alto índice de paro (véase Cuadro 5). La población en paro presenta una escasa/nula capacidad económica para abordar el acceso a la vivienda así como mantener una hipoteca o alquileres con una elevada cuota mensual (Rodríguez, 2015). Las ayudas al alquiler pueden ser un factor positivo para que la población en paro apueste por la movilidad laboral. Con una adecuada política de alquiler, grupos de edad jóvenes de entre 18 y 30 años y población con bajos ingresos podrían emanciparse y animarse a cambiar de lugar de residencia.

Los rasgos físicos del parque residencial se han centrado en la tipología de vivienda (colectiva vs unifamiliar), el estado de la vivienda y la antigüedad de la vivienda. Como se observa en el Cuadro 6, podemos señalar cuatro grandes rasgos. El primero muestra que el total de viviendas principales está en buen estado y que el 47% de las viviendas principales está construido antes de 1980. El segundo, del conjunto de viviendas principales, el 58% son unifamiliares y el 42% son colectivas. El tercero, el 94,1% de las viviendas unifamiliares están en buen estado y el 47% están construidas antes de 1980. El cuarto, el 92,5% de las viviendas colectivas están en buen estado y el 39,1% están construidas antes de 1980. Estos datos demuestran que existe un parque de viviendas muy importante sobre el que actuar desde el punto de vista de la rehabilitación en términos de sostenibilidad (eficiencia energética) y accesibilidad (al edificio). Por ejemplo, el 56% de las viviendas colectivas no son accesibles, el 25,4% tienen ascensor pero no son accesibles y el 31,2% no tienen ascensor y no son accesibles.

En base a estas seis variables se propone realizar un análisis clúster con el objeto de identificar una tipología de municipios que defina y reoriente diferentes estrategias de actuación para una futura política de vivienda.

Cuadro 4. Población por grupos de edad según la antigüedad de la vivienda principal en 2011 para Castilla-La Mancha

Periodos (antigüedad de la vivienda principal)	Población Total (2011)	Menos de 16 años	16 a 65 años	Más de 65 años	Total	Población con más de 65 años	
						% en relación al total de cada periodo	% respecto al total de población en 2011
Antes 1900	50.625	5.160	27.730	17.740	2,42	35,0	0,8
1900 a 1940	68.805	5.925	36.430	26.445	3,29	38,4	1,2
1940 a 1960	173.330	19.515	99.805	54.010	8,28	31,2	2,5
1960 a 1980	556.835	67.055	344.580	145.195	26,61	26,1	6,9
1980 a 2001	732.280	134.420	512.220	85.635	35,00	11,7	4,1
2001 a 2011	461.340	107.835	326.450	27.055	22,05	5,9	1,2
No consta	49.175	10.455	34.290	4.430	2,35	9,0	0,2
Total	2.092.390	350.365	1.381.505	360.510	100,00	17,2	17,2

Fuente: INE. Censo de Población de 2011. Elaboración propia.

Cuadro 5. Evolución de parados y población entre 16 y 65 años. Datos para el 4 trimestre de 2008 a 2015

Años	Parados					Población entre 16 y 65 años (datos absolutos y porcentajes relativos a los parados)				
	Total	De 16 a 19 años	De 20 a 24 años	De 25 a 54 años	De 55 y más años	Total	De 16 a 19 años	De 20 a 24 años	De 25 a 54 años	De 55 y más años
2008	147.918	11.852	25.885	102.433	7.747	1.701.029	94.151-12,6%	134.121-19,3%	937.329-10,9%	535.429-1,4%
2009	192.296	12.457	26.934	140.737	12.169	1.714.359	92.638-13,4%	131.168-20,5%	949.621-14,8%	540.932-2,2%
2010	219.059	12.228	34.560	156.894	15.378	1.723.632	91.160-13,4%	128.545-26,9%	956.683-16,4%	547.244-2,8%
2011	251.785	8.932	37.299	187.169	18.384	1.728.288	89.182-10%	125.880-29,6%	960.156-19,5%	553.070-3,3%
2012	305.489	12.513	36.989	229.291	26.695	1.718.282	86.263-14,5%	122.277-30,3%	951.392-24,1%	558.350-4,8%
2013	292.419	9.554	37.485	215.080	30.301	1.701.148	84.036-11,4%	117.340-31,9%	934.161-23%	565.611-5,4%
2014	283.146	9.740	38.802	202.248	32.356	1.691.542	82.882-11,8%	113.531-34,2%	919.457-22%	575.672-5,6%
2015	246.846	8.141	31.295	175.650	31.760	1.684.573	82.575-9,9%	110.217-28,4%	905.012-19,4%	586.770-5,4%

Fuente: Instituto Estadística de Castilla-La Mancha. Elaboración propia.

Cuadro 6. Caracterización de la vivienda principal en Castilla-La Mancha: tipología edificatoria, estado del edificio y antigüedad

Estado del edificio	Total	Antes 1980	1981 a 2011	Unifamiliar			Colectiva		
				Total	Antes 1980	1981 a 2011	Total	Antes 1980	1981 a 2011
Total	787.515	344.420	423.930	461.830	217.120	242.320	325.685	127.300	181.610
Ruinoso	1.310	1.135	180	845	785	65	465	350	115
Malo	3.590	3.365	225	2.880	2.775	105	710	590	120
Deficiente	27.850	25.245	2.590	21.245	19.545	1.690	6.605	5.700	900
Bueno	735.600	314.665	420.935	434.475	194.025	240.445	301.125	120.640	180.490
No consta	19.170	0	0	2.385	0	0	16.785	0	0
Estado del edificio	% sobre el total	% antes de 1980 sobre el total	% 1980-2011 sobre el total	% sobre el total unifamiliar	% antes de 1980 sobre el total de cada tipo de estado	% 1980-2011 sobre el total	% sobre el total unifamiliar	% antes de 1980 sobre el total de cada tipo de estado	% 1980-2011 sobre el total
Total	100	43,7	53,8	100,0	47,0	52,5	100	39,1	55,8
Ruinoso	0,2	0,1	0,0	0,2	0,2	0,0	0,1	0,1	0,0
Malo	0,5	0,4	0,0	0,6	0,6	0,0	0,2	0,2	0,0
Deficiente	3,5	3,2	0,3	4,6	4,2	0,4	2,0	1,8	0,3
Bueno	93,4	40,0	53,5	94,1	42,0	52,1	92,5	37,0	55,4
No consta	2,4	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	5,2	0,0	0,0

Fuente: Censo de Población y Vivienda (2011). INE. Elaboración propia.

4. Metodología, variables y fuentes de información

Dada la gran cantidad de municipios existentes en la región castellano-manchega (919), se pretende aplicar una técnica estadística de análisis por conglomerados (análisis clúster) que permita identificar tipologías de municipios para así poder establecer políticas de vivienda acordes con cada uno de ellos.

El análisis de conglomerados es una técnica estadística cuyo objetivo principal es agrupar elementos de una muestra en grupos homogéneos en función de las similitudes entre ellos (Peña, 2002). En el presente artículo se ha utilizado un método de análisis clúster no jerárquico de k-medias, que utiliza la distancia euclídea entre elementos. Este algoritmo utiliza un proceso iterativo en el que se asignan valores a los centros de los conglomerados y se van incluyendo elementos a cada grupo según sus similitudes, hasta optimizar el resultado de forma que los elementos de un grupo se parezcan lo máximo posible entre sí, y al mismo tiempo, los elementos pertenecientes a grupos diferentes se parezcan lo menos posible (Peña, 2002).

En el análisis clúster llevado a cabo, los elementos de la muestra serán cada uno de los municipios de Castilla-La Mancha, que estarán caracterizados por sus rasgos socioeconómicos, así como por las características físicas de su parque de vivienda:

- Variables físicas de la vivienda. Las variables relacionadas con las características físicas/materiales del parque de vivienda se obtienen a partir de los datos del Censo de Población y Vivienda del año 2001 (INE), y son las siguientes: (i) Vivienda colectiva (VC): Porcentaje de vivienda colectiva en relación a las viviendas totales existentes en el municipio; (ii) Estado de la vivienda (EV): Porcentaje de viviendas en mal estado respecto al total de viviendas del municipio. Se considera “vivienda en mal estado” aquella que presenta un estado “ruinoso”, “malo” o “deficiente” según el Censo; (iii) Antigüedad de la edificación (AE): Refiere al año de construcción del edificio. Se ha considerado la edificación construida antes de 1980.
- Variables socioeconómicas del municipio. Para determinar las variables socioeconómicas se han empleado datos tanto del Censo de Población y Vivienda del año 2001 (INE) como del Padrón de 2015 (INE), así como del Servicio Público Estatal de Empleo (SEPE): (i) Tasa de variación de la población (POB), variación de la población entre los años 2001 y 2015, con respecto a la población total en 2001; (ii) Tasa de paro (TPA), relación entre la población de 65 o más años con respecto a la población total en el año 2015; (iii) Índice de envejecimiento (IE), relación entre la población en paro con respecto a la población activa en el año 2015. Se considera población activa aquella en edad de trabajar, es decir, entre 16 y 64 años.

Una vez definidas las variables, y ante las posibles diferencias en los rangos de variación, éstas son normalizadas antes de realizar el análisis clúster, de manera que la influencia de todas las variables en la agrupación sea la misma. Para ello, se normalizarán por el procedimiento de puntuaciones Z. El valor normalizado PZ de una variable V_i es función del valor medio de dicha variable en la muestra μ y de su desviación típica σ , según la siguiente expresión:

$$PZ(V_i) = (x_i - \mu) / \sigma$$

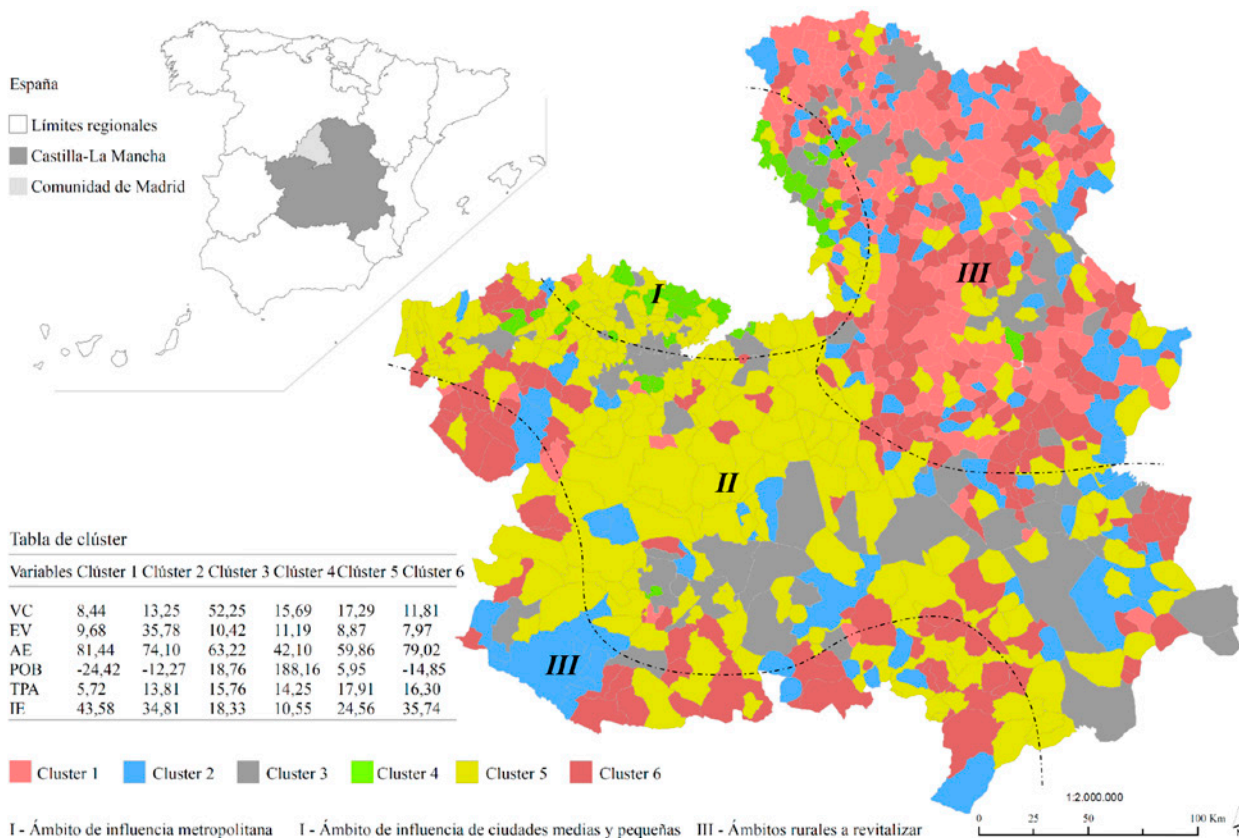
Además, en el método de k-medias, es necesario predefinir el número de clústeres que se obtendrán como resultado. En nuestro caso, se ha empleado un extendido procedimiento estadístico denominado Variance Ratio Criterio (VRC). El procedimiento empleado para definir el número

de clústers es el denominado Variance Ratio Criterion (VRC). Este criterio fue definido por Calinski and Harabasz (1974) y se obtiene mediante los valores F de la tabla ANOVA. El número de clústeres que se deberá emplear será aquel en el que se minimice el valor w_k (Mooi & Sarstedt, 2011): $W_k = (VRCK+1 - VRCK) - (VRCK - VRCK-1)$.

5. Análisis clúster y resultados

La aplicación del método clúster k-medias arroja la diferenciación de 6 clúster. Éstos han sido cartografiados en el Mapa 2 y se caracterizan a continuación.

Mapa 2: Mapa de clúster de municipios en Castilla-La Mancha



Fuente: Elaboración propia.

El clúster 1 está conformado por 229 municipios, lo que representa el 25% del total de municipios, 12,7% de la superficie y el 1,2% de la población (véase Mapa 2 y Cuadro 7). Se trata de municipios por debajo de 500 hab. fundamentalmente, localizados en su mayoría en las provincias de Cuenca y Guadalajara, y correspondientes a la tipología de municipios rurales a revitalizar (véase Tipo-1 y Tipo 2 en el Mapa 1). Se caracterizan por ser municipios sometidos a una importante sangría demográfica, destacadas tasas de paro y una elevada proporción de población mayor de 65 años (más del 40% tiene por encima de 65 años). Predominan las viviendas unifamiliares frente a las colectivas. Las viviendas unifamiliares construidas antes de 1980 representan el 81,4% y aquellas en mal estado el 15,9%. Las viviendas colectivas construidas antes de 1980 suponen el 77,6% y aquellas en mal estado son el 8,3%. En este tipo de áreas rurales apostar por la intervención en el

tejido residencial es de gran importancia porque además ayudaría a reactivar el empleo vinculado con la actividad constructiva y tendría probablemente un efecto en el sector servicios a la población. La política de vivienda en este tipo de municipios debería estar orientada hacia dos grandes ejes. Por un lado, fomentar el alquiler para que la escasa población joven local pueda emanciparse e intentar atraer población. Por otro lado, dirigir la inversión hacia la rehabilitación del parque de viviendas y la obra nueva de edificios en ruina y malas condiciones estructurales.

Cuadro 7. Caracterización de los clústeres según rasgos socioeconómicos y físicos

Tipos de clúster	Número de Municipios	Superficie	Población 2015	Evolución de Población (2001-2015)	Evolución del paro (2007-2015)	Población envejecida (2015)
Clúster 1	229	9.902	24.144	-7.352	342	10.253
Clúster 2	109	10.049	95.849	-3.610	5.025	24.802
Clúster 3	53	12.504	1.085.246	164.005	65.418	175.955
Clúster 4	48	1.442	200.984	132.515	13.270	16.767
Clúster 5	249	27.268	542.115	37.420	35.970	113.965
Clúster 6	231	17.029	108.547	-18.447	4.742	35.375
Total	919	78.248	2.056.885	304.531	124.767	377.117

Tipos de clúster	Total de viviendas	Total de vivienda unifamiliares	Total de vivienda colectivas	Total viviendas unifamiliares construidas antes 1980	Total de viviendas unifamiliares en estado ruinoso, malo y deficiente	Total viviendas colectivas construidas antes 1980	Total de viviendas colectivas en estado ruinoso, malo y deficiente
Clúster 1	39.707	36.241	3.466	29.510	5.755	2.688	288
Clúster 2	66.652	54.948	11.704	39.517	7.718	7.184	818
Clúster 3	427.985	130.820	297.165	85.019	13.410	178.833	21.239
Clúster 4	54.874	43.568	11.306	14.396	2.377	5.168	681
Clúster 5	291.475	230.646	60.829	143.886	24.520	35.672	4.081
Clúster 6	103.695	88.749	14.946	70.413	11.713	10.746	971
TOTAL	984.388	584.972	399.416	382.741	65.493	240.291	28.078

	% vivienda unifamiliar sobre total de vivienda	% vivienda colectiva sobre total de vivienda	% vivienda unifamiliar construida < 1980 sobre total de unifamiliar	% vivienda unifamiliar en mal estado sobre el total de unifamiliar	% vivienda colectiva construida >1980 sobre total de colectiva	% vivienda colectiva en mal estado sobre total de colectiva
Clúster 1	91,3	8,7	81,4	15,9	77,6	8,3
Clúster 2	82,4	17,6	71,9	14,0	61,4	7,0
Clúster 3	30,6	69,4	65,0	10,3	60,2	7,1
Clúster 4	79,4	20,6	33,0	5,5	45,7	6,0
Clúster 5	79,1	20,9	62,4	10,6	58,6	6,7
Clúster 6	85,6	14,4	79,3	13,2	71,9	6,5

Fuente: Elaboración propia.

El clúster 2 consta de 109 municipios, lo que supone el 11,9% del total de municipios, el 12,8% de la superficie y el 4,7% de la población (véase Mapa 2 y Cuadro 7). Coinciden en su mayoría con la tipología de municipios rurales a revitalizar de tipo 1 y tipo 2. El 78% de estos municipios es inferior a 1.000 hab. y se localizan igualmente en las provincias de Cuenca y Guadalajara, el resto de municipios por encima de 1.000 hab. se encuentran en Albacete, Ciudad Real y Toledo. Se caracterizan por la pérdida de población, con elevada tasa de paro (por encima del clúster 1) y altas tasas de envejecimiento (26% de la población tiene por encima de 65 años, por debajo del clúster 1). Predominan las viviendas unifamiliares frente a las colectivas. Las viviendas unifamiliares construidas antes de 1980 representan el 71,9%, mientras que aquellas en mal estado alcanzan el 14%. Las viviendas colectivas construidas antes de 1980 corresponden con el 61,4% y aquellas en mal estado son el 7%. La política de vivienda debería centrarse en dos grandes asuntos. El primero, favorecer el alquiler como medida conducente a favorecer el acceso a la vivienda a gente joven tanto local como de otros lugares. El segundo, actuar sobre el tejido urbano existente a través de operaciones de rehabilitación y derribo / obra nueva.

El clúster 3 aglutina a 53 municipios, lo que significa el 5,8% del total de municipios, el 16% de la superficie y el 52,8% de la población (véase Mapa 2 y Cuadro 7). Coincide con municipios urbanos –capitales de provincia y otras ciudades de tamaño pequeño– y municipios rurales periurbanos e intermedios vinculados a procesos de desconcentración urbana o centros comarcales. Exhiben una evolución demográfica positiva, las cifras de envejecimiento son bajas respecto a la media de la región (16% del total de población tiene más de 65 años) y el dato de paro es alto. Predomina la vivienda colectiva frente a la unifamiliar. La vivienda colectiva construida antes de 1980 representa el 60,2% y aquella en mal estado el 7,1%. La vivienda unifamiliar construida antes de 1980 alcanza el 65% y aquella en mal estado es del 10,3%. La política de vivienda en este tipo de municipios debe apostar por fortalecer el alquiler dado el dinamismo demográfico de estos municipios y con el fin de permitir que ciertos colectivos sociales (parados, gente joven con empleos precarios, etc.) puedan acceder a la vivienda. También se ha de apostar por la rehabilitación y la obra nueva en el tejido urbano existente. Estos municipios tienen los cascos antiguos más grandes de la región, por tanto, hay que invertir en rehabilitar vivienda, construir nuevas viviendas sobre edificios ruinosos y en mal/deficiente estado con escaso interés arquitectónico. Con ello se fomentaría la “re población” de cascos antiguos con población permanente y temporal (segunda residencia).

El clúster 4, formado por 48 municipios, representa el 5,2% del total de municipios, el 1,8% de la superficie y reúnen el 9,8% de la población total (véase Mapa 2 y Cuadro 7). Coinciden con municipios rurales periurbanos (44%), intermedios (11%) y rurales a revitalizar de tipo 1 (19,2%). Se localizan en la orla de Guadalajara y Toledo colindantes con la Comunidad de Madrid y se extienden a lo largo de los principales ejes de carreteras (A-2, A-4, AP-42 y A5). Se trata de municipios con influencia metropolitana. De ahí la fuerte dinámica demográfica y la presencia de tasas de paro y envejecimiento menor respecto al resto de clúster. Predomina la vivienda unifamiliar frente a la colectiva. La vivienda unifamiliar construida antes de 1980 es del 33% y aquellas en mal estado del 5,5%. La vivienda colectiva construida antes de 1980 supone el 45,7% y aquellas en mal estado es del 6%. El parque de vivienda es más joven que en el resto de clústeres. La política de vivienda debe incidir en fomentar el alquiler de viviendas vacías, especialmente en los núcleos históricos pequeños.

El clúster 5 agrupa 249 municipios, lo que supone el 27,1% del total de municipios, el 34,8% de la superficie y el 26,4% de la población (véase Mapa 2 y Cuadro 7). Corresponden a municipios rurales intermedios y rurales a revitalizar de tipo 1 y 2. Se localizan fundamentalmente en las provincias de Albacete, Ciudad Real y Toledo. Desde el punto de vista demográfico se caracteriza por un crecimiento demográfico lento y/o estable. Las tasas de paro son elevadas y la población con más de 65 años representa un 20% sobre el total. Predomina la vivienda unifamiliar frente a la colectiva. La vivienda unifamiliar construida antes de 1980 es del 62% y aquella en mal estado del 10,6%. La vivienda colectiva construida antes de 1980 es del 58,6% y en mal estado del 6,7%. En estos municipios hay un gran volumen de viviendas vacías y en situación de rehabilitación. Al coincidir los municipios del clúster 5 con zonas de la cuenca de los ríos Tajo, Guadiana y Segura, las políticas de alquiler, rehabilitación y renovación deberían integrarse en estrategias económicas orientadas a la industrialización del campo (manufactura de productos locales-comarcales). De tal manera que se fije población existente y se atraiga población de otros lugares aprovechando el patrimonio residencial existente.

El clúster 6 aglutina 231 municipios, lo que significa el 25,1% del total de municipios, ocupan el 21,8% de la superficie y el 5,3% de la población (véase Mapa 2 y Cuadro 7). Se trata de municipios

rurales a revitalizar de tipo 1 y 2, en su mayoría inferiores a 1.000 hab. Tienden a localizarse en la orla periférica montana de Castilla-La Mancha. Se caracterizan por una importante pérdida de población, por un alto paro y altas tasas de envejecimiento. La población con más de 65 años supone el 33% de la población total. Es preponderante la vivienda unifamiliar. La vivienda unifamiliar construida antes de 1980 alcanza el 79,3% y aquella en mal estado el 13,2%. La vivienda colectiva construida antes de 1980 representa el 71,9% y aquella en mal estado el 6,5%. Como ocurre con el clúster 1 y 2 la política de vivienda debe focalizarse en actuar sobre la trama urbana existente y aprovechar/sacar partido a la vivienda existente.

La región de Castilla-La Mancha y dentro de ellas sus comunidades (municipios rurales y urbanos) deberían ser capaces de movilizar sus bienes locales, entre ellos su patrimonio residencial y urbano. El patrimonio residencial debe hacerse más asequible, económicamente más razonable. Se debe sacar partido a tendencias como el desplazamiento entre lugar de trabajo-lugar de residencia (*commuting*), movilidad por segunda residencia, movimientos neo-rurales y el cambio de localización de población jubilada dentro y fuera de España. Así, en espacio urbanos y periurbanos de la región, bien conectados con grandes ciudades y áreas metropolitanas (véase ámbito I y II del Mapa 2), se debería apostar por impulsar el alquiler, la rehabilitación y la renovación en las áreas centrales de estos asentamientos. En espacios rurales intermedios y a revitalizar de tipo 1 y 2 (véase ámbito III y IV) la política de vivienda debería promover la obra nueva en tejido urbano consolidado y la rehabilitación vinculada a edificios de gran interés arquitectónico con el fin de favorecer la movilidad por segunda residencia, instalación de nuevas familias vinculadas a la producción agraria-agroindustrial o población jubilada.

6. Conclusiones

El artículo presenta un marco interpretativo y avanza un análisis exploratorio sobre la necesidad de adaptar diferentes estrategias dentro de la política de vivienda conforme a condiciones regionales y locales diversas. Tomando el caso de la región rural de Castilla-La Mancha se adelantan algunas evidencias.

En España no hay una visión o estrategia de la política de vivienda para regiones rurales. Tampoco las regiones tienen una política de vivienda orientada a las necesidades y problemas de las áreas rurales que albergan. Por otro lado, queda claro que las políticas de vivienda en España han generado un modelo de ocupación de suelo insostenible, han primado la propiedad privada, han desatendido otras formas de acceso a la vivienda como el alquiler y no han definido una estrategia de intervención sobre el extenso patrimonio residencial construido antes de 1980.

Castilla-La Mancha, como otras regiones españolas, presenta dinámicas territoriales diversas. Esta región rural alberga realidades diferentes, sus municipios no son homogéneos y, en consecuencia, su política de vivienda no puede ser uniformizadora. Por tanto, no vale una lectura de la vivienda en términos exclusivamente económicos. La vivienda debe entenderse de forma compleja y multidimensional.

Desde el punto de vista metodológico el análisis clúster se presenta como una propuesta útil para analizar la diversidad territorial. En dicho análisis se incorporan variables socioeconómicas (dinámica demográfica reciente, envejecimiento y paro) y físicas (antigüedad de la vivienda, tipología de vivienda –unifamiliar y colectiva). Esto nos ha permitido establecer y cartografiar una tipología de municipios y definir ciertas estrategias (alquiler y la rehabilitación y/o obra nueva

en el tejido urbano existente) para la futura política de vivienda. Con todo, para futuras investigaciones sería interesante incorporar en el análisis clúster otras variables como precio medio de la vivienda, renta, consideración socioeconómica, etc. así como complementar análisis a escala intramunicipal (Reig *et al.*, 2016).

Es preciso señalar que la política de vivienda por sí sola no va a devolver la vida a los pequeños asentamientos (pueblos) en proceso de estancamiento y recesión demográfica y económica. Atraer población no sólo depende de la política de vivienda sino de la coordinación entre varias políticas públicas (económica, empleo, fomento, medio ambiente, etc.).

Ante el cambio de ciclo que vivimos y la puesta en marcha a partir de 2017 de nuevos planes de vivienda a escala nacional y a escala regional, se advierte como aspecto fundamental implantar instrumentos específicos que conecten la política de vivienda con la realidad territorial de cada región, y con una concepción y función social de la vivienda. En este contexto, un asunto de gran importancia que se concluye en el artículo es la ausencia de información relativa a la situación real del número de viviendas respecto al contenido social y al estado físico-material. Como corolario se propone que las regiones creen un observatorio urbano y de la vivienda a escala regional con el fin último de tener una estadística actualizada que sirva de base para la planificación urbana y territorial.

7. Referencias bibliográficas

- Amnistía Internacional (2015). *Derechos Desalojados. El derecho a la vivienda y los desalojos hipotecarios en España*. Madrid: Amnistía Internacional España.
- Abellán, Alberto y Pujol, Rogelio (2005). "Un perfil de las personas mayores en España, 2015. Indicadores estadísticos básicos". *Informes envejecimiento en red*, 10, 1-22.
- Alguacil, Aitana; Alguacil, Julio; Arasanz, Juan; Fernández Guillem; Paniagua, José León; Olea, Sonia y Renes, Víctor (2013) *La vivienda en España en el siglo XXI. Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda*. Madrid: Cáritas y Fundación FOESSA.
- Becerril, Soledad (2013) *Estudio sobre viviendas protegidas vacías*. Madrid: Institución del Defensor del Pueblo.
- Bermúdez, Tere y Trilla, Carme (2014). "Un parque de viviendas de alquiler social. Una asignatura pendiente en Cataluña". *Dossier Catalunya Social*, 39, 1-32.
- Blázquez, Francisco (coord.) (2008). *Ordenación del Territorio y Urbanismo en Castilla-La Mancha*, Ciudad Real: Almad.
- Borja, Jordi (2011). "¿Un cambio de ciclo o un cambio de época? Siete líneas para la reflexión y la acción", *Urban*, NS01, 83-88.
- Brenner, Neil; Peck, Jamie y Theodore Nick (2011). "¿Y después de la neoliberalización? Estrategias metodológicas para la investigación de las transformaciones regulatorias contemporáneas", *Urban*, NS01, 21-40 pp.
- Calinski, Tadeusz y Harabasz, Joachim (1974). "A dendrite method for cluster analysis". *Communications in Statistics. Theory and Methods*, 3(1), 1-27.
- CECODHAS (2008). *The development of Social Housing*, CECODHAS-USH-Dexia.
- Confederación Española de Organizaciones Empresariales (2014). *La rehabilitación de edificios como motor de crecimiento y empleo*. Informe de la CEOE-Comisión de Infraestructuras y Urbanismo.
- Comisiones Obreras (2015). *Evolución de los salarios y del poder adquisitivo en Castilla-La Mancha*. Toledo: Secretaría de Acción Sindical. Documento online: http://www.castillalamancha.ccoo.es/webCastillaLaMancha/Areas:Accion_Sindical:Actualidad:772623 [Consultado el 26 de marzo 2016]
- Consejería de Ordenación del Territorio y Vivienda (2009). *Plan de Ordenación del Territorio "estrategia Territorial de Castilla-La Mancha"*. Documento de Aprobación Inicial. Toledo: Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Toledo (formato CD).

- Díaz, Ramón (2015). “La construcción critica el pobre resultado del plan de rehabilitación”. *Cinco días*. 8 de diciembre de 2015. http://cincodias.com/cincodias/2015/12/07/economia/1449507125_202076.html [Consultado el 10 de marzo de 2016]
- Eurostat (2010). “A revised urban-rural typology”. En: Eurostat. *Eurostat regional yearbook 2010*. Luxembourg: Publication Office of the European Union, 240-253.
- Castaño, María Soledad (2012). “La eficacia de la política de vivienda en España”. *Economía de la Vivienda en España*, ICE, Julio-Agosto, 867, 7- 21.
- García-Montalvo, José y Más, Matilde (2000). *La vivienda y el sector de la construcción en España*. Valencia: Editorial CAM.
- Giacomini, Alessia (2014). *Evolución de las políticas de ayuda a la vivienda en España*. Bilbao: Servicio de Publicaciones de la Universidad del País Vasco.
- Herce, Manuel (2013). *El negocio del territorio. Evolución y perspectivas de la ciudad moderna*. Madrid: Alianza Editorial.
- Instituto Nacional de Estadística (2016) “Proyección de la Población de España 2014-2064”. Documento online: <http://www.ine.es/prensa/np870.pdf> [Consultado el 6 de abril 2016]
- Inurrieta, Alejandro; Irigoien, Eurne; Murgui, Nacho y Naredo, José Manuel (2013). *Qué hacemos frente a los graves problemas creados por la especulación inmobiliaria y para proponer una política alternativa de vivienda*. Madrid: Akal, 2013.
- Leal, Jesús (2010). “La política de vivienda en España”. En: Leal, Jesus (coord.). *La formación de las necesidades de vivienda en la España actual*. Madrid: Fundación Pablo Iglesias, 15-50.
- Méndez, Ricardo y Plaza, Julio (2016). “Crisis inmobiliaria y desahucios hipotecarios en España: una perspectiva geográfica”. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*, 71, 99-127.
- Méndez, Josefina (2006). “La ocupación del suelo”. En: Ministerio de Vivienda (Eds) *Atlas de las Áreas Urbanas Españolas*. Madrid: Ministerio de Vivienda. Secretaria General Técnica, 53-132.
- Módenes, Juan Antonio y López-Colas, Julián (2014). “Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial? 2014”, *Reis. Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 148, Octubre – Diciembre, 103-134.
- Mohíno, Inmaculada, Solís, Eloy y Ureña, José María (2016). “Changing commuting patterns in rural metro-adjacent regions: the case of Castilla-La Mancha in the context of Madrid”. *Regional Studies*, 1, 16, DOI 10.1080/00343404.2016.1156238.
- Mooi, Erik. y Sarstedt, Marko (2011). “Cluster Analysis”. En: Sarstedt, Marko y Mooi, Erik (coords.) *A Concise Guide to Market Research: The Process, Data, and Methods Using IBM SPSS Statistics*. Heidelberg Dordrecht: Springer, 237-284.
- OECD (2010) *OECD regional typology*. Paris: OECD Directorate for Public Governance and Territorial Development.
- Palacios, Antonio (2008). “Fuentes estadísticas sobre la vivienda en España: un obstáculo para el diseño de la política de vivienda”. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. 12 (270-38).
- Palacios, Antonio y Vinuesa, Julio (2010). “Un análisis cualitativo sobre la política de vivienda en España. La opinión de los expertos”. *Anales de Geografía*, 30, 1, 1-19.
- Pareja-Eastaway, Monserrat y Sánchez-Martínez, María Teresa (2011). “El alquiler: una asignatura pendiente de la Política de Vivienda en España”. *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, 167, 53-70.
- Pérez, José Ignacio (2015) “La crisis económica y la devaluación salarial”. *Economistas frente a la crisis*, 2 septiembre de 2015. <<http://economistasfrentealacrisis.com/la-crisis-economica-y-la-devaluacion-salarial/>> [Consultado el 25 de marzo de 2016]
- Peña, Daniel (2002) *Análisis de datos multivariantes*. Madrid: McGraw-Hill.
- Pittini, Alice; Ghekière, Laurent; Dijol, Julien y Kiss, Igor (2015). *The state of housing in the EU-2015. A Housing Europe Review*. Brussels: Housing Europe, the European Federation for Public, Cooperative and Social Housing.
- Pillet, Felix (2015). “30 años de la autonomía de Castilla-La Mancha: ¿ordenación territorial o pentaprovincia?”. *Investigaciones geográficas*, 63, 5-15.
- Plaza, Julio; Martínez, Héctor-Samuel y Ubaldo, Rafael (2010). “La ordenación del territorio en Castilla-La Mancha: estado de la cuestión y estudio de casos”. *Cuadernos Geográficos*. 47, (2), 493-522.

- Reig, Ernest, Goerlich, Gisbert y Cantarino, Isidro (2016). *Delimitación de áreas rurales y urbanas a nivel local. Demografía, coberturas del suelo y accesibilidad*. Bilbao: Fundación BBVA. Informes Economía y Sociedad.
- Regidor, Jesús (coord.) (2008). *Desarrollo rural sostenible: un nuevo desafío. Ley para el desarrollo sostenible del medio rural*. Madrid: Ministerio de Medio Ambiente, Rural y Marino. Secretaría General Técnica, Centro de Publicaciones.
- Rivas, Juan Luis de las (2015) *Estrategia de Regeneración Urbana de Castilla y León*. Valladolid: Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid Junta de Castilla y León.
- Rodríguez, Raquel (2010) “La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos”, *INVI*, 25 (69), 125-159.
- Rodríguez, Julio (2014) “Cinco medidas para el necesario retorno de la política de vivienda”. *Diario El País*, 10 de diciembre de 2014. http://economia.elpais.com/economia/2014/12/10/vivienda/1418224208_860306.html [Consultado el 21 de marzo de 2016]
- Rodríguez, Julio (2015) “La política de vivienda debe reaparecer en 2015”. *Economistas frente a la crisis*, 2 de marzo de 2015. <http://economistasfrentealacrisis.com/la-politica-de-vivienda-debe-reaparecer-en-2015/> [Consultado el 23 de marzo de 2016]
- Rodríguez, Julio (2016) “El necesario cambio de política de vivienda”. *El Siglo de Europa*, 1155, 47-47.
- Rojo-Pérez, Fermina y Fernández-Mayoralas, Gloria (2011) *Calidad de vida y envejecimiento. La visión de los mayores sobre sus condiciones de vida*. Bilbao: Fundación BBVA.
- Romero, Juan (2010) “Construcción residencial y gobierno del territorio en España. De la burbuja especulativa a la recesión. Causas y consecuencias”. *Cuadernos Geográficos* 2010, 47, 17-46.
- Solís, Eloy; Ureña, José María y Ruiz-Apilánez, Borja (2012) “Transformación del sistema urbano-territorial en la región central de la España peninsular: la emergencia de la región metropolitana policéntrica madrileña”. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 16 (420).
- Valenzuela, Manuel (2013). “La vivienda tras la burbuja: grandes retos para un futuro incierto”. En Informe España 2013. Una interpretación de su realidad social. Madrid: Fundación Encuentro, 291-425.
- Vinuesa, Julio (2008) “La vivienda vacía en España: un despilfarro social y territorial insostenible”. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 12. <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/74.htm> [Consulta: 2 de febrero de 2016]
- Zancajo, Silvia (2015). “El gasto público en vivienda se ha reducido a la mitad con la crisis”. *El economista*. 24 de junio de 2015. <http://www.economista.es/vivienda/noticias/6817370/06/15/El-gasto-publico-en-vivienda-cae-a-la-mitad-desde-2008.html> [Consulta: 5 de abril de 2016]

Sobre los autores/as

ELOY SOLÍS TRAPERO

Doctor en Geografía por la Universidad Complutense de Madrid y profesor Contratado Doctor Interino en la Escuela de Arquitectura de Toledo en la Universidad de Castilla-La Mancha. Pertenece al Grupo de Investigación de Urbanística y Ordenación del Territorio dentro del Departamento de Ingeniería Civil y de la Edificación de la UCLM. Su actividad investigadora se encuadra en tres grandes líneas: (a) transformaciones socioeconómicas y territoriales en ámbitos metropolitanos; (b) políticas urbanas y patrimonio en contextos territoriales de influencia metropolitana (c) formas urbanas e implicaciones en la ordenación y diseño.

AMPARO MOYANO ENRÍQUEZ DE SALAMANCA

Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos y Máster en Territorio, Infraestructuras y Medio Ambiente por la Universidad de Castilla La Mancha (UCLM). Actualmente es investigadora FPU y desarrolla su tesis doctoral en el Grupo de Investigación de Urbanística y Ordenación del Territorio del Departamento de Ingeniería Civil y de la Edificación de la UCLM. Su investigación se centra en el análisis de las implicaciones territoriales y urbanas de la Alta Velocidad ferroviaria, desde el punto de vista de la movilidad, la eficiencia y accesibilidad proporcionada por dicha infraestructura.

VICENTE ROMERO DE ÁVILA SERRANO

Doctor en “Territorio, Infraestructuras y Medio Ambiente” por la Universidad de Castilla-La Mancha y Profesor Ayudante Doctor en la Escuela de Caminos, Canales y Puertos de Ciudad Real. Pertenece al Grupo de Investigación de Urbanística y Ordenación del Territorio dentro del Departamento de Ingeniería Civil y de la Edificación de la UCLM. Su investigación se centra en el planeamiento metropolitano y regional y en los efectos urbanos y territoriales del Tren de Alta Velocidad. Está particularmente interesado en el desarrollo de las ciudades-regiones y el rol que pueden jugar los empleos y servicios de uso intensivo en conocimiento e innovación.

JOSÉ MARÍA CORONADO TORDESILLAS

Doctor ingeniero de Caminos por la UCLM y postgrado en movilidad viaria por la UPC. Es profesor Titular de Urbanística y Ordenación del Territorio en la Escuela de Caminos, Canales y Puertos de Ciudad Real, que ha dirigido entre 2013 y 2017. Desde su incorporación a la universidad en 1998, desarrolla las siguientes líneas de investigación: (a) implantación territorial de carreteras y la consideración de valor patrimonial, (b) Efectos territoriales del tren de alta velocidad y (c) movilidad no motorizada en ciudades patrimoniales. En el marco de esta última línea, actualmente es co-Investigador Principal del Proyecto “Tejidos históricos, paisajes urbanos y movilidad. Análisis y propuestas de regeneración de áreas de borde, espacios públicos y ejes viarios” (CSO2015- 63815-R), del Plan Nacional de I+D+i. Ministerio de Economía y Competitividad.