

***Southern European Housing Book Series. Pisa University Press, 2017-2019. Coordinated by Elena Bargelli<sup>1</sup> and Thorsten Heitkamp<sup>2</sup>***

Abordamos en esta resección los tres volúmenes editados hasta ahora por el *Grupo de Trabajo sobre la Vivienda en el Sur de Europa*, creado oficialmente el año 2014 en el marco de la red interdisciplinar de investigación *European Network for Housing Research* (Red Europea de Investigación Residencial, ENHR, en el futuro). Previamente a la resección propiamente dicha, merece la pena poner en antecedentes al lector sobre la red temática en su conjunto, su funcionamiento y estructura intenta con alguna referencia al Grupo de Trabajo en cuestión por el interés que tal información pueda tener para los geógrafos españoles interesados por la temática residencial.

La red ENHR fue creada en 1988 con la intención de proporcionar una plataforma a personas e instituciones europeas y de otros países involucradas en la investigación sobre vivienda. Con más de 1000 miembros individuales y 100 institucionales en la actualidad se ha convertido en la más extensa y completa red de experto en materia de vivienda, hallándose representados en ella todos los países de Europa. El funcionamiento habitual de la red se estructura en grupos de trabajo, mayoritariamente temáticos, a través de los cuales se abordan diversos campos de interés en el ámbito de la vivienda y de los estudios urbanos. Es de recalcar que los integrantes de los grupos de trabajo pertenecen a una gran variedad de disciplinas académicas (sociología, economía, derecho, geografía etc.) y proceden de diversos países de dentro y fuera de Europa. Un buen número de estos grupos participan en las conferencias anuales de ENHR aunque otros coordinan sus actividades fuera de ellas como es el caso del Grupo de Trabajo sobre la Vivienda en la Europa del Sur. De hecho, este es el único, junto con el de los Países del Este, de los 25 grupos actualmente en funcionamiento dentro de ENHR dedicados al análisis de la vivienda en un ámbito geográfico concreto; en los restante dominan enfoques temáticos desde las ciencias sociales, sobre todo (Derecho, Economía, Sociología, etc.), interesadas por las modalidades de tenencia (cooperativa, de alquiler, en propiedad, etc.), las problemáticas específicas de sus ocupantes (grupos desfavorecidos en general o inmigrantes, mayores, refugiados, actualmente

---

<sup>1</sup> Catedrática de Derecho Privado en la Universidad de Pisa.

<sup>2</sup> Urbanista, consultor e investigador sobre vivienda.

en preparación, en particular) o por aspectos de especial sensibilidad social (eficiencia energética, sostenibilidad, salud).

De lo dicho se desprende que ENHR presenta una estructura de funcionamiento altamente descentralizada, compatible con un órgano de gobierno unitario a efectos de representación y de pago de cuotas de sus asociados, lo cual queda ampliamente acreditado en su News Letter. Como tal organización unitaria ENHR, coopera con la *European Federation of Living (EFL)*, una relación por interés mutuo pues ENHR obtiene así un mejor acceso al sector inmobiliario y la EFL se beneficia de los resultados de la investigación de los miembros académicos de ENHR.

Este es el contexto en que surgió la idea de crear el grupo de trabajo sobre la Vivienda en el Sur de Europa, propuesto en 2014 durante la reunión informal del grupo promotor en Görlitz, y cuya oficialización tuvo lugar en la Conferencia de ENHR celebrada en Lisboa el año 2015 y también la primera reunión (seminario o *workshop*) del grupo con la participación de 31 autores, la mayoría de ellos procedentes de países del sur de Europa (13 de Portugal, 8 de Italia y 7 de España); 23 textos originales fueron presentados y discutidos en las sesiones de esta primera reunión del grupo, a la que siguieron la celebrada en Belfast el año 2016 y en Tirana (2017), Upsala (2018) y Atenas (2019), todas ellas con un notable nivel de participación en asistentes y textos aportados. Paralelamente, el grupo ha venido demostrando su vitalidad mediante intervenciones en congresos internacionales sobre temáticas afines (ISUF, Toledo, de 2016; «Lisboa qué futuro?», 2017) y en otro tipo de reuniones de periodicidad irregular y contenidos muy variados. Un acontecimiento importante en la corta vida del grupo de trabajo tuvo lugar en septiembre de 2016, fecha en que se firmó el acuerdo con la editorial de la Universidad de Pisa (*Pisa University Press*), por el cual se garantizaba la publicación de las aportaciones a las reuniones del grupo en el futuro.

Aquí comienza la recensión de la producción editorial del Grupo de Trabajo de ENHR sobre *La Vivienda en el Sur de Europa* (Southern Europe Housing), consistente hasta ahora en tres volúmenes publicados entre 2017 y 2019.

Volumen I: BIANCHI, Rainieri (2017): *Residential tendencies and housing policy in Italy*. Pisa University Press, 320 pp.

Sorprende que este primer volumen no recoja las aportaciones a una reunión del grupo de trabajo sino que se trata de una monografía, cuyo autor es un profesor de la universidad de Pisa especializado en derecho inmobiliario. El libro en cuestión procede de un proyecto de investigación financiado por el 7.º Programa Marco de la Unión Europea para investigar sobre el régimen de alquiler; es, por tanto, en calidad de miembro de ENHR y del grupo trabajo como se justifica la edición de su libro en la colección que reseñamos. Como corresponde a la trayectoria académica del profesor Bianchi el enfoque del libro es eminentemente jurídico en torno a una temática de gran audiencia actualmente en España y motivo de fuertes controversias como es la de alquiler. A partir de la experiencia italiana y con la vista puesta en el papel que el régimen de alquiler puede jugar facilitando el libre movimiento de personas entre los

países de la UE, el autor enfatiza aquellas buenas prácticas italianas sobre dicha temática con potencial aplicación en el contexto europeo. Entre ellas se presta mayor atención a las que buscan encontrar un equilibrio entre los intereses de los caseros frente a los inquilinos, pues éstos son la parte más débil de la relación contractual.

Volumen II: BARGUELLI, Elena y HEITKAMP, Thorsten, ed. (2018), *New developments in southern European housing*. Pisa University Press, 216 págs.

Este segundo volumen de la serie fue el resultado de una convocatoria de originales, que con ese mismo título tuvo lugar inmediatamente después de firmarse el acuerdo editorial del grupo de trabajo con la Pisa University Press en septiembre de 2016; el resultado es una colección de textos, los dos primeros de contenido general sobre regímenes de vivienda y barrios marginales, firmados por dos prestigiosos y veteranos socios de ENHR: Jesús Leal el primero y Liliana Padovani la segunda. A continuación, figuran un grupo de cinco textos sobre temática residencial de ámbito local (Madrid, Atenas, Roma y Nueva York) y estatal (Grecia y Portugal); cierra el libro un análisis comparado del inquilinato en la vivienda entre los países mediterráneos y centroeuropeos, firmado por Rosa María García Teruel. Especial atención por su temática, extensión y enfoque nos ha despertado el texto de Carmen Vázquez, Antonio Palacios y José María Martínez, geógrafos de las universidades de Castilla-La Mancha y Autónoma de Madrid, sobre «La vivienda en el contexto de la vulnerabilidad urbana: las políticas y prácticas del ayuntamiento de Madrid para hacer frente a la vulnerabilidad residencial»; se trata de un artículo muy extenso (48 pp., casi una tercera parte del volumen), que por sí solo constituye una monografía completa tanto desde el punto conceptual como empírico, referida exclusivamente al municipio de Madrid. El artículo en cuestión constituye, sin duda, un serio avance en el análisis de la vulnerabilidad residencial en Madrid respecto a otros trabajos anteriores sobre la misma temática propios y ajenos, a los que supera por las mejoras en la metodología, la actualización estadística y, de forma más visible, por la cantidad y calidad de la colección de representaciones cartográficas contenidas. Una amplia información sobre la geografía urbana de Madrid aportan los textos explicativos del sólido material estadístico, gráfico y cartográfico que constituye el armazón del artículo; lo cual, sin duda, será valorado por los madrileños y agradecido por los foráneos. Aportación nada desdeñable del artículo comentado es la definición de niveles de vulnerabilidad que se identifican e igualmente se cartografían por agrupación en este caso de las secciones censales. Las políticas municipales desarrolladas en la pasada década para paliar las situaciones más hirientes de vulnerabilidad ocupan la última y más densa parte del trabajo con especial atención a los Planes de Barrio (2013-2016) y al programa MAD-Re de regeneración urbana, este último impulsado por el último ayuntamiento de Madrid; en esta parte hay material más que suficiente para seguir investigando sobre las potenciales soluciones a la vulnerabilidad residencial en Madrid. Así parecen demandarlo las preguntas sin respuesta (por ahora) que los autores formulan en las líneas finales de su monografía.

Volumen III: BARGELLI, Elena; HEITKAMP, Thorsten; SIMÓN-MORENO, Héctor y VÁZQUEZ, Carmen, ed. (2019). Pisa, Pisa University Press, 179 págs.

En este volumen se recoge una selección de las aportaciones presentadas a la tercera reunión del grupo de trabajo celebrada en Tirana en 2017, coincidiendo con el congreso bienal de ENHR. Una primera aproximación a la publicación permite detectar que los cinco primeros capítulos se centran en los retos actuales de las políticas de vivienda en España y Portugal; por su parte, el último aborda un análisis comparado de ambos países con otros seis del sur de Europa (Bulgaria, Croacia, Chipre, Francia, Grecia e Italia) en torno al concepto de hogar como determinante de las políticas de vivienda, del que es autor el economista de la Universidad Autónoma de Lisboa Antonio Duarte Santos. El conjunto de los restantes textos está de una forma u otra destinado a orientar la reflexión y el debate sobre si la política de vivienda durante la década (2008-2018) ha seguido estando influida por la crisis financiera en estos países. A mayor abundamiento, los artículos sobre España y Portugal vienen a demostrar la aún escasa presencia en su panorama inmobiliario tanto de la vivienda asequible como de la social, lo cual pone sobre la mesa la validez del derecho a la vivienda como derecho humano fundamental, idea que es compartida por todas las contribuciones. Por cierto, en tal sentido se ha pronunciado el *Manifiesto por el Derecho a la Vivienda* lanzado por la Asociación de Geógrafos Españoles en 2019, noticia que es subrayada en la introducción al libro.

Es obligada una especial atención en esta reseña a las dos contribuciones a este último libro con presencia de autores españolas; la una se refiere al conjunto de España, en donde figuran dos investigadores de la Universidad Autónoma de Barcelona con una amplia trayectoria en la temática residencial, Juan Antonio Módenes y Julián López Colás. En esta ocasión abordan la relación entre la fertilidad y el acceso a la vivienda en la primera década del siglo XXI, llegando a la conclusión de que para modificar la fertilidad en los países del sur de Europa no es suficiente con estimular la natalidad si no se ponen en marcha políticas de vivienda integrales, es decir que tengan en cuenta, aparte de facilitar su financiación, otros aspectos ligados a la creación de una familia como el cuidado de los niños o la conciliación familia-trabajo, entre otros. Un ámbito exclusivamente catalán tiene el segundo de los artículos, centrado en los resultados de los 15 años de vigencia del *Plan Territorial de Vivienda de Cataluña*, firmado por dos técnicos de las áreas del gobierno catalán en donde se ubican las competencias de vivienda. El plan en cuestión aporta los tres parámetros básicos de planeamiento urbano para que las políticas de vivienda en la comunidad autónoma lleguen a ser eficaces, los tres interrelacionados: la perspectiva territorial, el ámbito local de aplicación y el horizonte temporal. Se trata, sin duda, de un texto de alto contenido técnico, pero de difícil seguimiento para un lector carente de la cualificación adecuada; a pesar de lo cual, llega a una conclusión de lógica elemental: que la promoción residencial y la asequibilidad a la vivienda se han de apoyar en la interconexión entre la legislación y la capacidad de ponerla en práctica. Nada más y nada menos.

En síntesis, se trata de un conjunto de libros que viene a demostrar el gran servicio que prestan las redes temáticas interdisciplinares al avance científico, en esta ocasión sobre la temática residencial, ubicada en el punto de mira de tantas perspectivas e intereses.

Manuel Valenzuela Rubio  
Universidad Autónoma de Madrid  
Vicepresidente de la Real Sociedad Geográfica