



ENTREVISTA

Julio Vinuesa

El sistema residencial necesita adaptarse para que la oferta de vivienda responda a las necesidades de una sociedad en profunda transformación

El modelo de desarrollo urbanístico español manifiesta cíclicamente sus limitaciones con ocasión de bruscos cambios que afectan al mercado de la vivienda y a las expectativas de vida y ahorro de las familias. ¿Qué notas se pueden ofrecer para gestionar de manera más sostenible en el tiempo la construcción de viviendas en España?

La producción de espacio urbano y la construcción de viviendas tienen, desde hace más

de medio siglo, un enorme protagonismo en la economía y en las finanzas locales. Los poderes públicos, a través del planeamiento urbanístico, y el sector inmobiliario han coincidido en estrategias en favor del crecimiento residencial. Entre los poderes públicos se mantiene el atavismo de que perder población es lo contrario al “desarrollo” y en el sector inmobiliario han actuado como si la demanda de vivienda fuese ilimitada, aprovechando su carácter duradero y de activo económico seguro y rentable. En ese

contexto se producen cíclicamente “burbujas inmobiliarias”, con las consabidas consecuencias sobre la economía y sobre los mercados del suelo y de la vivienda, que llegan a hacer inasequible la vivienda para los nuevos hogares, a la vez que provoca sensación de enriquecimiento a los ya propietarios.

Un desarrollo urbanístico sostenible exige revisar la idea de que cuantas más viviendas se construyan, mejor. Debe basarse en estimaciones realistas de qué viviendas se necesitan, para quién y dónde, mirando primero hacia la posibilidad de optimizar el uso que se está haciendo del parque residencial existente. Se necesita una planificación estratégica más consciente de que el territorio es un bien necesario y limitado, que parta de la definición de un modelo de ciudad favorecedor de la equidad y la cohesión social y eficaz en la lucha contra el cambio climático.

Sobre todo, hay que recordar que, como dice el artículo 47 de la Constitución Española, para hacer efectivo el derecho a la vivienda los poderes públicos deberán intervenir regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. Las políticas de suelo y de vivienda no pueden disociarse, pero sí separarse de la financiación de los entes locales.

La vivienda es un bien de uso presente, casi diríamos inmediato, pero también un requisito para los planes futuros de las familias. Al mismo tiempo, supone el mayor activo de ahorro para el ciudadano medio. Es también fuente de financiación local, motor de la actividad económica e insumo necesario para nuestra industria turística. ¿No le pedimos demasiadas cosas a la vivienda? Tal vez el desarrollo de sistemas sanos de ahorro y previsión, la existencia de un parque abundante de vivienda en alquiler, la diversificación industrial y un marco regulatorio claro ayudasen a quitar presión al sector. ¿Cuál es su opinión al respecto?

Efectivamente, la vivienda es una realidad poliédrica y la mayor parte de sus “caras” tiene un excesivo sesgo económico, lo que, desde

mi punto de vista, ensombrece lo que debería ser su dimensión principal: servir para dar satisfacción al derecho humano de disponer de un alojamiento digno y adecuado. La vivienda en propiedad es un activo económico y su compra supone una forma de ahorro, una inversión, a veces especulativa. Cuando se trata de vivienda en venta hay que diferenciar, y no siempre se hace, entre necesidad y demanda de vivienda. Cada hogar necesita una vivienda digna y adecuada, pero no toda la necesidad genera demanda ni toda la demanda responde a la necesidad de vivienda principal.

Se necesita una planificación estratégica más consciente de que el territorio es un bien necesario y limitado, que parta de la definición de un modelo de ciudad favorecedor de la equidad y la cohesión social y eficaz en la lucha contra el cambio climático

Durante decenios las políticas de vivienda han dado la espalda al alquiler y han convertido la compra en una necesidad, cuando no lo es. Pienso que no habrá solución satisfactoria mientras no se regule el mercado de alquiler, aportando seguridad a arrendadores e inquilino. Mientras no se destinen los recursos públicos necesarios para conseguir, como recomienda Naciones Unidas, que al menos un 15% de los hogares puedan acceder a una vivienda en alquiler a precios asequibles seguirá habiendo un grave problema de acceso a la vivienda. Hay que cuestionar el paradigma de la vivienda en propiedad para toda la vida, como ahorro e inversión muy rentable, y favorecer las políticas de vivienda en alquiler como servicio que dé respuestas más adecuadas en los nuevos contextos sociales, económicos, de mercado de trabajo y tecnológicos. El modelo de provisión vigente desde hace 70 años se ha mostrado ineficaz.

Las migraciones y el envejecimiento son dos elementos que afectan de manera notable a la estructura poblacional y social de España y Europa. ¿Qué retos presentan estos cambios para la política de vivienda?

La dinámica sociodemográfica y las migraciones son factores fundamentales en el funcionamiento del sistema residencial, que prioritariamente debería servir para garantizar el derecho a la vivienda. El conjunto de elementos: parque residencial, normativa, agentes públicos y privados..., que integran e interactúan en el sistema residencial, han de estar enfocados prioritariamente a satisfacer las necesidades de viviendas, que son tan diversas como los tipos de hogares. Como bien se sabe, desde hace decenios, la dinámica demográfica nos lleva a una realidad social muy diferente, con unidades de convivencia cada vez más pequeñas, con composiciones más variadas y cambios más frecuentes. En definitiva, el sistema residencial necesita adaptarse para que la oferta de vivienda responda a las necesidades de una sociedad en profunda transformación.

La dinámica sociodemográfica y las migraciones son factores fundamentales en el funcionamiento del sistema residencial, que prioritariamente debería servir para garantizar el derecho a la vivienda

El saldo neto de hogares, que suele usarse para cuantificar las necesidades de vivienda, es, en su mayor parte, la diferencia entre dos flujos de hogares: los generados por emancipación y los desaparecidos por extinción. La inercia de la pirámide de edades hace que los primeros muestren una tendencia decreciente por la progresiva reducción del tamaño de las generaciones en edad de emancipación. Por el contrario, el flujo de los hogares que desaparecen por fallecimiento es cada vez mayor. Las necesidades

de vivienda derivadas de ese saldo muestran, por tanto, una tendencia decreciente.

El proceso de envejecimiento no solo supone una reducción cuantitativa de las necesidades. La confrontación de la dinámica demográfica con la rigidez del parque residencial existente da lugar a diversas situaciones de inadecuación, especialmente en las viviendas de personas mayores. Tanto la menor natalidad como la mayor esperanza de vida inciden en el predominio de los hogares de uno o dos miembros, pero, además de por inadecuación por el tamaño, hay necesidad de viviendas por razones de habitabilidad, localización, accesibilidad, y, sobre todo, por inasequibilidad, especialmente entre los colectivos más vulnerables, los jóvenes y los inmigrantes.

Las migraciones van a ser el gran fenómeno demográfico del siglo XXI, y, por su propia naturaleza, incorporan grandes incertidumbres, pero también algunas certezas. Como su destino prioritario son las grandes ciudades van a incrementar en ellas las necesidades de viviendas a precio asequible, y a este respecto cabe recordar que el precio de la vivienda es el primer factor en la segregación socioespacial de la población, causante de desequilibrios entre barrios. Las políticas generadoras de oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles pueden tener una especial relevancia con las poblaciones autóctonas a efectos de evitar su exclusión y la formación de guetos.

Desde su larga carrera de investigador, ¿considera que las estadísticas sobre vivienda son suficientes o deberían hacerse esfuerzos adicionales en algunos aspectos concretos?

Las estadísticas sobre vivienda han sido manifiestamente deficientes. Los datos censales nacían desactualizados y no tenían el detalle ni la fiabilidad necesarios. Creo que el Censo de 2021 supone una mejora sustancial de la información y ofrece grandes posibilidades de generar conocimiento útil sobre el sistema residencial.

En todo caso, el Censo no será más que la base para el esfuerzo que deberían realizar las administraciones para tener un conocimiento más riguroso del uso que se está haciendo del

parque residencial en cada ámbito local, sus deficiencias y sus capacidades. Los problemas en relación con la vivienda tienen carácter local y, competencias aparte, recae sobre las comunidades autónomas y los ayuntamientos la mayor responsabilidad en conseguir optimizar el uso del parque residencial en su función de satisfacer el derecho a la vivienda.

Está mejorando la información estadística, pero para diseñar buenas políticas de vivienda y hacer una gestión eficaz son necesarios mejores análisis y para ello deberán definirse previamente algunos conceptos de carácter normativo sobre las viviendas y los hogares que las habitan y del entorno urbano al que pertenecen.

La Ley estatal por el derecho a la vivienda, en su propuesta para delimitar áreas de mercado tensionado establece unas exigencias de información y análisis que deberían suponer importantes avances en este sentido, pero parecen poco realistas si se tiene en cuenta el poco interés que las administraciones públicas han mostrado por analizar el funcionamiento del sistema residencial. Como ya he dicho, con los registros administrativos existentes y las oportunidades que ofrecen las nuevas tecnologías, resulta incomprensible que ayuntamientos de ciudades de una cierta entidad demográfica no dispongan todavía de la información y la capacidad de análisis necesario.

Desde otro punto de vista, una información estadística oficial rigurosa y detallada, sin los sesgos que introducen intereses particulares, aportaría la transparencia necesaria para un mejor funcionamiento del mercado residencial.

Acabamos nuestros encuentros pidiendo a los entrevistados un esfuerzo de imaginación. ¿Cómo ve la sociedad española dentro de 20 años? Pedimos un temor, una prioridad y un deseo para España.

Si tomamos como referencia lo ocurrido en las dos últimas décadas es razonable predecir que dentro de 20 años estaremos ante una sociedad radicalmente diferente a la actual. Más difícil es imaginar cómo se van a producir los cambios por la senda y el ritmo que vayan marcando las migraciones y los avances tecnoló-

Una información estadística oficial rigurosa y detallada, sin los sesgos que introducen intereses particulares, aportaría la transparencia necesaria para un mejor funcionamiento del mercado residencial

gicos. Uno de mis principales temores es que nuestras administraciones públicas se estén quedando descolgadas en la utilización de las nuevas tecnologías, en el tratamiento digital de la información de que dispone, en la elaboración de conocimiento a través del método científico y su utilización para mejorar la gestión. En la era de internet y, ya de la inteligencia artificial, es prioritario y urgente aprovechar todas las oportunidades de los avances tecnológicos. De lo contrario estaremos perdiendo el tren del progreso, dejándolo en manos incontrolables, lo que sería tanto como hacer dejación de hecho, por incapacidad, de la defensa del interés general. Lo deseable es que como sociedad asumamos realmente que estamos en una nueva era y sepamos adaptarnos a los cambios necesarios, siendo capaces de conjugar mejor que hasta ahora eficiencia y equidad. ●



**JULIO
VINUESA
ANGULO**

Doctor en Historia, Catedrático de Geografía Humana, ha impartido docencia durante más de 40 años en la Universidad Autónoma de Madrid de la que actualmente es profesor emérito. Es autor de más de un centenar de libros y artículos en revistas científicas y profesionales; ha participado en numerosos proyectos de investigación sobre dinámica demográfica, desarrollo urbano y vivienda. Consultor de distintas entidades públicas y privadas. Desde 2011 dirige cursos de Diálogos sobre Conflictos Urbanos en La Casa Encendida de Madrid.