

## ["El modelo de producción residencial ha alterado las condiciones necesarias para la reproducción social"](#)

Enviado por pabloelorduy el Lun, 12/01/2014 - 11:25

Definición entrevistado:

Arquitecto y coautor del informe 'La vivienda en España en el siglo XXI'

Título portada:

"La desigualdad es realmente la causa de la crisis actual"

Autor de diversos estudios sobre política de vivienda y exclusión residencial, José León Paniagua fue responsable de vivienda pública en el Instituto de Vivienda de Madrid (1980-1988). Paniagua ha participado en [La vivienda en España en el Siglo XXI](#), informe encargado por la entidad católica Cáritas a Foessa, y ha participado en el seminario [La vivienda que queremos](#), que tiene lugar en Sevilla entre el 17 de noviembre y el 9 de diciembre merced a la organización Arquitectura y Compromiso Social.

**En el informe de Foessa se explica que los cambios en el sector de la vivienda han pasado por el alejamiento definitivo de la oferta de la demanda. ¿qué significa esto? ¿Para quién se construyen las casas?**

El trabajo de Foessa (La vivienda en España en el siglo XXI) parte del análisis del modelo de producción residencial. En una economía de mercado, la producción de vivienda siempre ha tenido una consideración de objeto económico, así como marginalmente, de un bien necesario para la satisfacción de una necesidad básica de subsistencia/salud, ya que la vivienda es un espacio vital imprescindible para la socialización, y además es un factor de inclusión de primer orden.

El economista norteamericano J.K. Galbraith (1994) afirmó que, "en una economía de mercado existen algunos servicios que ésta no proporciona en absoluto, y que debería producir el Estado para toda la población. **En ningún país con economía de mercado se produce alojamiento a bajo precio. Este servicio es de primera importancia y debe ser en todo lugar, responsabilidad pública.** Pocas cosas son tan visibles y contrarias a una sociedad ideal y justa como las situaciones de mal alojamiento y de personas sin hogar".

Pues bien, cuando la vivienda pierde totalmente la componente de satisfactor de una necesidad básica (como ha sucedido en España durante los últimos años), y la vivienda se transforma en un mero objeto de inversión, ésta se comporta como un activo financiero más, alejándose totalmente de las demandas y necesidades de la población. Un dato bastará: ya en 2001, al comienzo del periodo más fuerte de especulación-corrupción urbanística (1997-2007) que haya sufrido este país en su historia, el 60 % de los compradores de vivienda no lo eran de primera vivienda, algo que se ha agravado hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria (2007).

"Si antes (años 80-90) tener un empleo significaba poder acceder a una vivienda, en el momento actual, sólo garantiza la subsistencia"

El que el mercado de vivienda se haya dedicado a la producción por la producción (como escribió R.S. Ferlosio, "ya no se produce para satisfacer las necesidades de consumo sino que se consume para satisfacer los intereses de la producción"), respondiendo únicamente a la variable vivienda como inversión, ha provocado no sólo un agravamiento de las situaciones de precariedad y exclusión residencial, sino **el propio fracaso del modelo de producción inmobiliaria en este país, con los consiguientes efectos sociales, medioambientales y territoriales que podemos observar en el conjunto del país.** Evidentemente las cosas se han agravado (entre otros para el colectivo de jóvenes) con la precariedad del mercado laboral, y el desplome de la economía con el subsiguiente incremento del desempleo (especialmente grave entre los jóvenes). Si antes (años 80-90) tener un empleo significaba poder acceder a una vivienda, en el momento actual, sólo garantiza la subsistencia.

**En los primeros años de la década de los 10 ¿Se han corregido algunos males endémicos --como el escaso presupuesto dedicado al gasto público en vivienda-- de las políticas de vivienda en España?**

La vivienda cada vez se encuentra más desplazada del núcleo que define el sistema de protección social, lo que se evidencia por el escaso y decreciente peso del gasto público en vivienda que actualmente se encuentra en un 0,7 % del PIB. **Este gasto es dos y tres veces inferior al que tienen otros países de nuestro entorno, pero lo que es aún más grave es la estructura que ese gasto público tiene en nuestro país.** Al contrario del resto de esos países, en España el 75 % del gasto público en vivienda es gasto fiscal (indirecto y regresivo), y el 25 % es gasto directo. El análisis de ese gasto público evidencia el tipo de política de vivienda vigente. Así por ejemplo, el 85 % el gasto lo ejecuta la administración central (desgravaciones fiscales por inversión en vivienda), algo que resulta chocante cuando las competencias en vivienda residen de manera "exclusiva" en las comunidades autónomas. Asimismo, **se puede observar en la estructura de ese gasto el nulo apoyo a las políticas de alquiler o rehabilitación.** Tan solo un dato que define la política de vivienda en España: durante los últimos 10 años se han destinado 53.000 millones de euros a desgravaciones por inversión en vivienda, frente a la práctica inexistencia de subvención al alquiler o a la vivienda pública.

"El proceso de urbanización producido en España durante los últimos 30 años ha sido superior a la ciudad producida en toda su historia anterior"

Todo esto explica el que el mercado de la vivienda en España se encuentre orientado hacia la inversión en vivienda en propiedad como consecuencia de la política de vivienda definida y no a supuestos hábitos de origen "cultural" que hacen que la población "rechace" el alquiler. La propiedad de la vivienda (con las implicaciones actuales de morosidad, desahucios, fraude y estafa financiera, vida hipotecada, elevación de los impuestos, etc.), es por tanto un deseo creado, un producto específico del modelo de producción económica, de la vivienda entendida exclusivamente como una parte de la política económica obviando su fuerte componente social.

Por otra parte, un análisis del gasto directo entre comunidades autónomas (entre el 1,4 y el 1,8 % de esas administraciones) revela diferencias entre 6 y 1, injustificadas en relación con las necesidades de alojamiento en cada territorio.

**¿Qué función tiene el gasto fiscal por parte del Estado en políticas de vivienda? ¿cómo se ha abordado este mecanismo a raíz del estallido de la burbuja inmobiliaria? ¿Qué sería deseable en ese sentido?**

El gasto fiscal en vivienda junto a otros mecanismos financieros, explica el fuerte proceso de especulación en vivienda experimentado en este país entre 1997 y 2007, ya que su diseño fomentaba directamente la inversión en vivienda como si fuera un activo bursátil más. **Un análisis de detalle de a quiénes favorecía ese gasto revela que lo hace a las rentas más elevadas, con mayor capacidad económica, por lo que se define como regresivo e injusto.** Además, el gasto fiscal en vivienda ha apoyado el desmesurado del precio medio de la vivienda, que entre 1997 y 2007 triplicó su valor mientras que la renta disponible en ese mismo periodo creció un 57 %.

Esa regresividad del gasto fiscal en vivienda ha sido denunciada reiteradamente desde hace mucho tiempo incluso por el propio Instituto de Estudios Fiscales, sin que los distintos gobiernos hayan hecho nada de manera efectiva. Unas de las primeras medidas del actual gobierno fue precisamente recuperar ese mecanismo de fomento de la inversión en vivienda (por insinuación del sector promotor y constructor, que seguía pensando en recuperar la senda del crecimiento ilimitado) que el anterior gobierno acababa de eliminar en el último momento. Tan solo la sugerencia de la Unión Europea en el momento de definir las condiciones del rescate financiero hizo que la desgravación por nueva inversión en vivienda desapareciera. Un ministro al que se le planteó hace tiempo la necesidad de eliminar esa desgravación, declaró cuando dejó el cargo en 1994: "La especulación urbanística y la escasa posibilidad de acceder a una vivienda digna en España son dos espinas que el Gobierno no ha podido quitarse de encima", revelando que toda verdad confesa no es más que una ocultación de una derrota.

**¿A nivel urbanístico ha habido algún avance para corregir los problemas asociados al desplome del sector?**

El modelo de producción residencial derivado del proceso especulativo iniciado en 1997 ha generado un urbanismo ilimitado (todo urbanizable), con una ocupación indiscriminada y masiva de suelo para la construcción de nuevas viviendas (6.257.10000 viviendas en el periodo 1997-2007), lo que **ha implicado el olvido de la ciudad consolidada (unas 15 millones de viviendas requieren**

**intervenciones de rehabilitación**), así como una inversión sobredimensionada en infraestructuras del transporte orientada en gran parte a favorecer la movilidad en vehículo privado, y en definitiva una expansión urbana ilimitada e insostenible social y medioambientalmente.

El modelo de ciudad generado tiene asimismo consecuencias sobre el modelo social, sobre las relaciones sociales entre los ciudadanos. El proceso de urbanización producido en España durante los últimos 30 años ha sido superior a la ciudad producida en toda su historia anterior. En el momento actual se no sólo existe un número insostenible de viviendas vacías, que entre nuevas y de segunda mano ascienden a más de tres millones, sino que además **existe suelo disponible con capacidad para más de otras 2,6 millones de viviendas**. Este es uno de los lastres que explican la crisis financiera, la incapacidad del sistema financiero para funcionar adecuadamente. De hecho el actual Plan de Vivienda se encuentra supeditado al objetivo principal de "acelerar el proceso de saneamiento del sector (constructor y promotor), en concreto a la absorción del stock de vivienda nueva sin vender como requisito previo para su normalización y retomar la actividad".

"La urbanística, el modelo urbano y residencial, tienen una responsabilidad importante en la generación de desigualdad"

Volviendo a la pregunta, no sólo no ha habido ningún avance, sino que la actitud del sector promotor y constructor, y de las administraciones públicas, es la de esperar para repetir nuevamente el proceso de negocio, sin querer reconocer que no se volverá a producir en décadas. Una política de vivienda alternativa orientada a las demandas y necesidades de la población (la única que puede hacer sostenible al sector), debería estar basada en unos pocos puntos: **alquiler social, actuaciones de rehabilitación integradas, intervención pública, y diversificación del modelo de acceso, todo ello basado en la regulación del derecho a vivienda**, de manera que las administraciones se encuentren obligadas a resultados efectivos, especialmente sobre las situaciones de precariedad y exclusión residencial, mayoritariamente desatendidas en un momento en el que las desigualdades siguen creciendo.

Se puede observar que la política de vivienda, los planes de vivienda mantienen mecanismos continuistas, desfasados e inservibles para responder a las necesidades de alojamiento y alejadas de los principios antes expuestos. Así, se sigue manteniendo el sistema de vivienda de protección oficial (inaccesible para una gran parte de la población con necesidades de vivienda), cuando resulta evidente que la vivienda que más ayudas ha recibido es la vivienda libre, y **sigue eliminada la vivienda de promoción pública**, no queriéndose entender que la vivienda pública es un mecanismo esencial de intervención en la ciudad, en sus sistemas generales y espacios vinculados a la función de habitar.

Un último aspecto que revela que no se ha aprendido nada de la crisis residencial agudizada tras el estallido de la burbuja (2007), es el desmantelamiento especialmente agudo desde el año 2000 de la gestión pública en vivienda, que resulta esencial si de verdad se quieren acometer en algún momento intervenciones de rehabilitación integrada que se anuncia como la alternativa necesaria al fracasado modelo de producción exclusiva de nueva vivienda.

La urbanística, el modelo urbano y residencial, tienen una responsabilidad importante en la generación de desigualdad. Bernardo Secchi, el gran urbanista italiano, afirmaba hace poco que **la desigualdad social es realmente la causa de la crisis actual y no su consecuencia**. Es necesario diseñar la ciudad considerando las situaciones de pobreza, de desigualdad, de segregación, de exclusión residencial, y no como un mero espacio de generación de negocio. En este sentido se puede afirmar que los efectos sociales del modelo de producción (especulación-corrupción) de los últimos años, por los que en un estado de derecho debería responder, han sido devastadores. Por una parte, han dificultado la plena inclusión social de importantes colectivos de población con necesidades de alojamiento y por otra parte han profundizado en la ruptura de la cohesión social a través de tres dimensiones: las condiciones de vida y salud; el freno a las tendencias en los ciclos vitales de los hogares y estrategias familiares (emancipación de los jóvenes, tasa de natalidad,...), con el consiguiente efecto sobre la demografía, y las pautas culturales residenciales. En definitiva, el modelo de producción residencial que ha considerado la vivienda como un mero objeto de inversión ha alterado de forma profunda y por mucho tiempo, las condiciones necesarias para la reproducción social en la satisfacción de las necesidades de

alojamiento **sin que hasta el momento se hayan pedido responsabilidades por ello.**

Galería:

Recuadro:

**Estas navidades regalar Diagonal encaja...**



Edición impresa:

Sección principal:

[Panorama](#)

Temáticos:

[Vivienda](#)

[desahucios](#)

Posición Media:

Cuerpo del artículo

Compartir:

Licencia:

[CC-by-SA](#)

Autoría:

[Diagonal](#)

Formato imagen portada:

sin foto