



**Economistas  
sin Fronteras**

**Dossieres EsF  
n.º 55, otoño 2024**

# **DERECHO A LA VIVIENDA Y A LA CIUDAD: UN PANORAMA**





## ÍNDICE

- 4 PRESENTACIÓN: Un panorama sobre la vivienda en España, ¿mercado o derecho?**  
Beatriz Fernández Olit y Rubén Garrido Yserte  
Profesores de Economía Aplicada,  
Universidad de Alcalá
- 07 Dinámicas de los sistemas de vivienda en Europa: el caso de España**  
Almudena Martínez del Olmo  
Universidad Rey Juan Carlos
- 14 Hijos e hijas de la periferia obrera: vivienda, reproducción social y contradicciones de clase en los nuevos barrios residenciales**  
Inés Gutiérrez-Cueli  
Universitat Oberta de Catalunya
- 19 Una vivienda que nos ahoga, un sistema de provisión que hace aguas: exclusión residencial en España**  
Elena Martínez Goytre y Fidel Oliván Navarro  
Provivienda
- 24 Vivienda turística y entornos urbanos tensionados**  
Patricia Aranda Cuéllar  
y María Jesús Such-Devesa  
Universidad de Alcalá
- 32 Otro mundo inmobiliario existe. X Aniversario de la Ley que limitó la segunda residencia en Suiza**  
José Manuel Naredo  
Doctor en Ciencias Económicas  
Integrante del Cuerpo Superior de Estadísticos del Estado
- 37 Cómo luchar contra la especulación inmobiliaria. Algunas herramientas desde la planificación de la ciudad**  
Raquel Rodríguez Alonso  
y Cristina Fernández Ramírez  
Departamento de Urbanística  
y Ordenación del Territorio  
Universidad Politécnica de Madrid
- 43 Miradas que hablan del derecho a la ciudad: participación, territorios y transformación.**  
María Teresa Gallo Rivera  
y Rubén Garrido Yserte  
Instituto de Análisis Económico y Social,  
Universidad de Alcalá
- 52 LIBRO RECOMENDADO: La España de las piscinas. Cómo el urbanismo neoliberal ha conquistado España y transformado su mapa político.** Dioni López, J.  
Rubén Garrido Yserte  
Universidad de Alcalá
- 55 PARA SABER MÁS**

**Economistas sin Fronteras** necesita tu apoyo. Si crees que nuestros Dossieres EsF o nuestra actividad general aportan utilidad social, ayúdanos a mantener nuestro trabajo. Queremos ser una ONG de referencia en la búsqueda de una economía justa y contribuir a facilitar el diálogo y fomentar el trabajo en red de los distintos agentes sociales y económicos. Porque sólo a través del logro de una amplia participación social podremos alcanzar una economía justa. Puedes realizar la aportación económica que desees:

Rellenando el formulario  
en el siguiente enlace:

[Dona ahora](#)

O también a través de **BIZUM**:



01895

Código de la Fundación  
Economistas sin Fronteras

Puede verse la forma de donación a través de bizum en  
<https://ecosfron.org/unete/dona-con-bizum/>

Si deseas hacerte socia o socio de nuestra organización y colaborar de forma periódica con Economistas sin Fronteras, puedes hacerlo cumplimentando el formulario disponible en nuestra web:

[Hazte socio/a](#)

O a través del teléfono 91 549 72 79 • Toda la información en <https://ecosfron.org/unete/>

La legislación española para las entidades sin fines lucrativos establece un trato fiscal más favorable para las aportaciones y donaciones realizadas por personas físicas, que posibilitan una deducción en la cuota del IRPF.

## CONSEJO EDITORIAL

Luis Enrique Alonso  
María Eugenia Callejón  
Marta de la Cuesta  
Beatriz Fernández Olit  
María Luisa Gil Payno  
Juan A. Gimeno  
Jorge Malfeito Gaviro  
José Ángel Moreno

## EQUIPO DE EDICIÓN

María Eugenia Callejón  
Javier Esteban  
Luisa Gil Payno  
Juan A. Gimeno  
José Ángel Moreno

### Coordinación de este número:

**Rubén Garrido**  
UAH

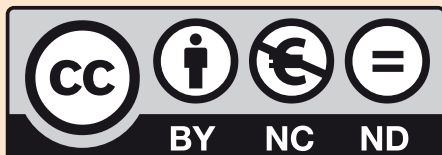
**Beatriz Fernández Olit**  
Economistas sin Fronteras y UAH

ISSN 2603-848X Dossieres EsF

Imagen de cubierta: © Ana Cristina Martín.

Diseño y maquetación: LA FACTORÍA DE EDICIONES, SL

**Dossieres EsF es una publicación digital trimestral  
de Economistas sin Fronteras**



Dossieres EsF, por Economistas sin Fronteras (<http://www.ecosfron.org/publicaciones/>), se distribuye bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-SinDerivar 4.0 Internacional (<http://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>). Se permite la reproducción total o parcial y la comunicación pública de la obra, siempre que no sea con finalidad comercial y siempre que se reconozca la autoría de la obra original. No se permite la creación de obras derivadas.

**Economistas sin Fronteras** (EsF) es una Organización No Gubernamental de Desarrollo (ONGD), fundada en 1997 en el ámbito universitario, que actualmente integra a personas interesadas en construir una economía justa, solidaria, sostenible y feminista, con una orientación prioritaria en la erradicación de la pobreza y las desigualdades.

En **Economistas sin Fronteras** creemos necesario otro modelo de desarrollo, que ponga a la economía al servicio del ser humano y no, como sucede en la actualidad, a millones de personas al servicio de la economía.

Nuestro objetivo es contribuir a la construcción de una ciudadanía socialmente responsable, activa y comprometida con la necesaria transformación social.

Queremos ser una ONG de referencia en la búsqueda de una economía justa y contribuir a facilitar el diálogo y fomentar el trabajo en red de los distintos agentes sociales y económicos. Porque sólo a través del logro de una amplia participación social podremos alcanzar una economía justa.

Las aportaciones de nuestras personas asociadas son fundamentales para que podamos planificar y realizar proyectos de larga duración.

**Economistas sin Fronteras**  
c/ Gaztambide, 50  
(entrada por el local de SETEM)  
28015 Madrid  
Tel.: 91 549 72 79  
[ecosfron@ecosfron.org](mailto:ecosfron@ecosfron.org)

EKONOPOLO  
Harrobi Plaza, 4,  
48003 Bilbao, Bizkaia  
Tel.: 722 371 633  
[ecosfron.euskadi@ecosfron.org](mailto:ecosfron.euskadi@ecosfron.org)

## UN PANORAMA SOBRE LA VIVIENDA EN ESPAÑA, ¿MERCADO O DERECHO?

**Beatriz Fernández Olit y Rubén Garrido Yserte**  
*Profesores de Economía Aplicada, Universidad de Alcalá*

El debate sobre la problemática de la vivienda en España ha alcanzado en la actualidad el nivel de *trending topic*. Es difícil que un medio de comunicación no destaque diariamente alguna noticia relacionada con la vivienda. Por ejemplo, sobre su precio —tema estrella de continuo—, o sobre los factores que condicionan el mercado del alquiler o el de la vivienda en propiedad —aquí puede haber atención preferencial según el momento—; sobre su escasez, su interrelación con la actividad turística o financiera; sobre las desigualdades que se experimentan en las ciudades, según barriadas; o, incluso, sobre cómo las relaciones económicas y humanas, incluidas las tendencias demográficas, quedan condicionadas según sean y dónde estén ubicados los lugares de residencia de la población. También los análisis técnicos y académicos son recurrentes y detallan todas estas dificultades y tensiones que acumula el sector. Dado que todo el mundo necesita una vivienda, y por extensión un espacio donde habitar, no es de extrañar que éste sea un tema de enorme interés ciudadano, más allá incluso que la situación del mercado laboral. Las características de la vivienda y de las ciudades y barrios en los que habitamos, determinan buena parte del nivel de bienestar que disfrutamos, así como de nuestras posibilidades de desarrollo personal. No en vano, la vivienda digna y adecuada es considerada un bien esencial reconocido por la Constitución Española, la Carta Social Europea y la Declaración Universal de Derechos Humanos. El debate, por lo general acalorado, no ha cesado tras la aprobación de una ley de vivienda, denominada precisamente Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda<sup>1</sup>, que afronta retos complejos, especialmente para la juventud y los colectivos vulnerables.

Este dossier no pretende valorar la adecuación de esta nueva ley, ni los efectos en su primer año de andadura. Pero sí quiere recoger parte de las problemáticas sobre las que se ha desarrollado, y destacar algunos de los dilemas a los que aún debe dar respuesta. Así, busca una reflexión sosegada sobre alternativas que no se discuten en otros foros, a la vez que contribuye a divulgar estudios de perfil académico y hace de altavoz de opiniones de la sociedad civil sobre el derecho a la vivienda y a la ciudad. Por ello, el enfoque del dossier pretende ampliar la mirada, para dar cuenta de que la vivienda no es un ente aislado, sino que se ubica en contextos de vida<sup>2</sup> que reflejan aspiraciones, deseos, posibilidades, limitaciones...

Este número 55 de *Dossieres EsF* ha querido estructurarse desde tres ángulos:

La primera sección se dedica a analizar la situación de la vivienda y la configuración residencial en España. **Almudena Martínez del Olmo** aborda la importancia de la vivienda dentro del sistema de bienestar, destacando su función social esencial y su reconocimiento como derecho fundamental. A la vez, analiza la vivienda desde su valor de cambio, como mercancía sujeta a las dinámicas del mercado. Desde este cruce de perspectivas se identifican en Europa cinco modelos de vivienda, estando caracterizado el modelo español por la promoción libre de vivienda en propiedad y por la solidaridad familiar, que cubre las necesidades residenciales que el estado no contempla. Esta base, unida a los

1. [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-12203](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-12203)

2. De hecho, 'vivienda' procede del latín vulgar *vivenda* 'cosas con que o en que se ha de vivir', y este término procede del latín *vivendus* 'que ha de vivirse', gerundivo de *vivere* 'vivir' (Diccionario de la Real Academia Española, actualización 2023).



recientes cambios demográficos, a los efectos de la crisis del 2008, y a un aumento de la desigualdad, determinan un problema estructural de accesibilidad a la vivienda, sobre todo para los grupos sociales más vulnerables. Así, la autora cree necesario plantear un modelo más equilibrado, estable y socialmente redistributivo, y con mayor protagonismo de las políticas públicas.

Por su parte, **Inés Gutiérrez-Cueli** analiza el papel de la vivienda en propiedad y del espacio urbano, representado por los PAUs, en la concepción de lo que las clases trabajadoras entienden como «mejora social». La autora va más allá de la explicación de este proceso de reproducción social como aburguesamiento en un contexto de políticas neoliberales, y ahonda en las contradicciones subjetivas que experimentan los habitantes del PAU al mantener vínculos afectivos y económicos con sus barrios de origen, a pesar de las mejoras materiales de su espacio residencial. Gutiérrez-Cueli refleja en estas contradicciones, generadas sobre los lugares que se habitan, la complejidad de las experiencias de clase y la transformación de la clase trabajadora contemporánea.

Una segunda sección del dossier pretende poner en relieve algunas problemáticas actuales del acceso a la vivienda, como son los factores de exclusión residencial o los efectos del alquiler turístico. **Elena Martínez y Fidel Oliván** identifican, a partir de una investigación desarrollada por la asociación Provivienda,

que la pobreza y el esfuerzo económico necesario para pagar la vivienda, son los principales predictores de exclusión residencial. Este tipo de exclusión, que no solo incluye factores de asequibilidad, sino también de habitabilidad, seguridad o adecuación del entorno donde se ubica el lugar de residencia, afecta desproporcionadamente a hogares en alquiler, monoparentales, encabezados por mujeres o personas extranjeras. El artículo propone implementar políticas urgentes, integrales y sostenibles que mejoren la asequibilidad y la calidad de la vivienda, promoviendo alternativas al mercado lucrativo, que aborden las necesidades de los grupos más vulnerables.

**Patricia Aranda y María Jesús Such-Devesa** examinan el impacto de la expansión del alquiler turístico sobre el mercado inmobiliario, la calidad de vida y la estructura social de las ciudades españolas. Ponen el foco en la economía de plataformas, falsamente colaborativa, que ha desplazado a los residentes de los centros urbanos y elevado los precios del alquiler, acentuando los problemas de accesibilidad a la vivienda y generando tensiones entre turistas y habitantes locales. Diferentes análisis realizados en Valencia, Sevilla, Barcelona y Madrid muestran los desequilibrios generados por la presión turística según barrios, que no sólo afecta al precio de la vivienda sino también a la *disneyficación* de su entorno. Como conclusión, proponen regular el mercado de alquiler turístico, para equilibrar las necesidades de los residentes con las demandas del turismo.

Finalmente, se presenta una tercera sección de artículos planteados como respuestas a las problemáticas de la vivienda y el urbanismo, en las que también se mira hacia otras realidades europeas. En particular, **José Manuel Naredo** contrasta la rigidez del modelo inmobiliario español con la experiencia de Suiza, donde analiza la Ley Weber, que limitó la construcción de segundas residencias al 20% del parque de viviendas por municipio. Mientras en España persiste la cultura del «pelotazo urbanístico» y la venta de inmuebles a no residentes, Suiza ha demostrado que es posible preservar el entorno, desactivando un modelo de construcción desmedida. Naredo subraya que el colapso del mercado de compraventa español, agravado por la precariedad laboral, ha desplazado la demanda hacia un mercado de alquiler encarecido y limitado. Ante este panorama, cuestiona la falta de reformas estructurales y legislativas en España que permitan una reconversión hacia un urbanismo más sostenible y menos especulativo.

**Raquel Rodríguez y Cristina Fernández** analizan, desde la perspectiva de la planificación urbana, cómo combatir la especulación en el mercado inmobiliario. Destacan la importancia de los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU) para prevenir la proliferación, entre otras cuestiones, de viviendas turísticas en detrimento de las residenciales. Pero su aportación principal se centra en examinar el desarrollo en las últimas décadas de las políticas de reserva de suelo para vivienda protegida, con sus luces y sus sombras, subrayando la conveniencia de que se hayan centrado actualmente en la promoción del alquiler, y la necesidad de coordinación efectiva entre las políticas de vivienda y la planificación urbana.

Finalmente, se presenta una experiencia colaborativa: el artículo «Miradas que hablan del derecho a la ciudad: participación, territorios y transformación» de **María Teresa Gallo y Rubén Garrido**, analiza la metodología del *fotovoz* como herramienta de investigación-acción participativa para abordar

los desafíos urbanos contemporáneos. Se destaca su capacidad para empoderar a los participantes mediante la reflexión y la autoexpresión a través de la fotografía, promoviendo la participación ciudadana y la transformación social. El trabajo se centra en la iniciativa «Fotovoz Alcalá de Henares», ilustrando cómo ha ayudado a identificar y comunicar necesidades urbanas, fomentar la cohesión social y contribuir a la gobernanza urbana inclusiva y sostenible. Esta experiencia resulta interesante como propuesta para otros municipios o áreas en las que se desarrollen debates participativos sobre el derecho a la ciudad y el territorio.

En la sección de «La lectura recomendada» **Rubén Garrido** hace una reseña de *La España de las piscinas* de Jorge Dioni López, que muestra cómo las urbanizaciones privadas en España, símbolo del urbanismo neoliberal, han fomentado la segregación social y un electorado más conservador, aislado de los problemas de las clases vulnerables. A esta recomendación, Garrido suma otras tres obras: *La humanización del espacio urbano* de Jan Gehl, que aboga por ciudades más accesibles y centradas en la vida peatonal; *La ciudad de los cuidados* de Izaskun Chinchilla, que plantea la creación de entornos inclusivos y sostenibles; y *La revolución de la proximidad* de Carlos Moreno, que propone la «ciudad de los quince minutos». Estas obras subrayan la necesidad de reimaginar el urbanismo para garantizar un «derecho a la ciudad» que promueva la cohesión social y la participación ciudadana.

Desde aquí, nos congratulamos por la calidad de las reflexiones aportadas por todas las personas que han participado en este número y les agradecemos su dedicación y esfuerzo. Queremos reconocer también la colaboración prestada por el Instituto de Análisis Económico y Social (IAES) de la Universidad de Alcalá, y por varios de sus miembros, que han contribuido tanto a la configuración de este dossier, como a la elaboración de artículos. ■

Almudena Martínez del Olmo  
Universidad Rey Juan Carlos

### 1. Introducción

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

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

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

abordada desde las teorías de la divergencia que, en contraste a la teorías de la convergencia —que asumen que las sociedades postindustriales europeas evolucionan hacia sistemas de vivienda<sup>1</sup> liberales volcados en la mercantilización de esta a través de la propiedad (Harloe, 1995)—, llaman a la necesidad de profundizar en los contextos residenciales de cada sociedad, pues los distintos y complejos nexos existentes entre la vivienda y el bienestar hacen que persistan sistemas de vivienda diferenciados con efectos sociales dispares (Martínez del Olmo, 2020).

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

### 3. Los sistemas de vivienda como entes dinámicos

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

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

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

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

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

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

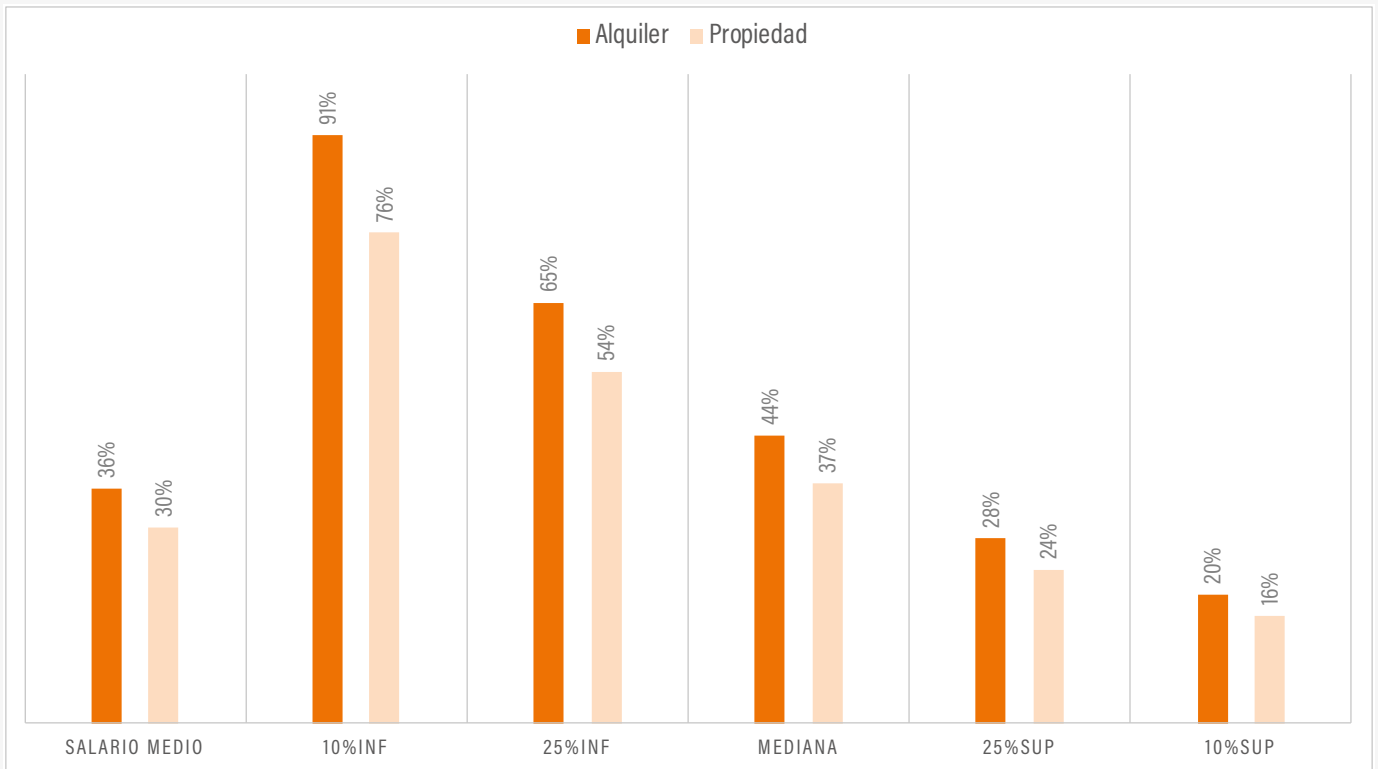
##### 4.1. El creciente fallo inherente al mercado

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

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

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

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



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

#### **4.2. La mermada capacidad y efectividad de la familia**

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

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

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

### 4.3. La necesaria respuesta del Estado

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

## 5. Conclusiones: soluciones estructurales a problemas estructurales

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

## 6. BIBLIOGRAFÍA

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

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

Inés Gutiérrez Cueli<sup>1</sup>

Universitat Oberta de Catalunya

**D**urante el pasado *boom* inmobiliario (1995-2007) se privilegió una forma de hacer ciudad que ha llegado para quedarse. Las tipologías edificatorias de baja densidad y especialmente los modelos de urbanización, cobraron protagonismo. Además de las viviendas unifamiliares y los adosados, se impulsó el formato de urbanizaciones con servicios al interior. En unos casos, estos edificios salpicaron la ciudad, y en otros, se ubicaron en zonas nuevas, inaugurando barrios enteros.

En Madrid una de las operaciones inmobiliarias paradigmáticas de este modelo fueron los PAU —Programas de Actuación Urbanística—. Un conjunto de trece barrios proyectados en las periferias de la ciudad que comparten un diseño característico: su trama urbana dibuja una cuadrícula de grandes avenidas y urbanizaciones que, abarcando el tamaño de una manzana, están cerradas sobre sí mismas y cuentan con diversos servicios privados. Este urbanismo se combina con una escasez de equipamientos y servicios públicos y comunitarios, y también de tejido comercial de proximidad, por lo que la vida discurre fundamentalmente entre el coche, la urbanización, el empleo y las actividades familiares. Sin embargo, los PAU presentan una gran heterogeneidad entre ellos. Tienen distintos grados de finalización y sus principales diferencias sociológicas se tejen sobre la brecha histórica que existe en la capital entre un noroeste con mayores rentas y un sureste empobrecido. De modo que los nuevos desarrollos reproducen una vez más esta distancia socioeconómica: el origen social de sus habitantes marca no solo distancias en los niveles de renta o de estudios, sino también en las formas de habitar los barrios y sus urbanizaciones.

En Carabanchel, al sur de la ciudad, el nuevo desarrollo se construyó anexo a los viejos barrios de la periferia. Y en la época del *boom*, muchos jóvenes nacidos

durante los años setenta y ochenta en los vecindarios colindantes —los hijos e hijas de la periferia obrera— se mudaron a una urbanización cerrada de la zona residencial. En 2017, en el marco de una investigación etnográfica, me fui a vivir al PAU de Carabanchel para comprender este proceso de cambio residencial, la vida cotidiana en el nuevo vecindario y, sobre todo, las experiencias de clase de este grupo social (Gutiérrez Cueli, 2023).

Mientras estaba enfrascada en el trabajo de campo, los PAU empezaron a recibir atención mediática (Gutiérrez Cueli, 2024, marzo 12). El resultado es que durante los últimos años estos nuevos vecindarios han suscitado mayor interés, colándose en el debate público y político. Tanto es así que la imagen de sus habitantes ha terminado por volverse una caricatura: son representados como víctimas de un estilo de vida individualista, unos valores (neo)liberales o conservadores y encarnan el supuesto aburguesamiento de las clases trabajadoras. Recae entonces sobre ellos y ellas una sombra de culpabilización.

Frente a dichas representaciones —y a sus concepciones esencialistas sobre el espacio urbano y la clase social— me gustaría articular otra propuesta. Lo que está en juego es, en parte, comprender mejor las experiencias subjetivas que se anudan en eso que llamamos «mejorar socialmente». O, dicho de otro modo, los intentos de las clases trabajadoras por vivir mejor y por dejarles a sus hijos e hijas lo que consideran un mejor futuro. Para ello, me centraré en un aspecto que es relevante: la transformación de las estrategias de reproducción social<sup>2</sup> de las clases trabajadoras

1. Doctora en Antropología Social. Profesora en los Estudios de Economía y Empresa, Universitat Oberta de Catalunya.

2. La *reproducción social*, en su dimensión conceptual más amplia, hace referencia al modo en cómo se reproduce una sociedad en su conjunto. Pero a efectos de este trabajo me situaré en una concepción más acotada: aquella que fija la mirada en las tareas, trabajos y medios que hacen posible el mantenimiento y la reproducción de la vida. Algo que involucra un abanico sumamente heterogéneo de fenómenos como actividades de aprovisionamiento, atención,

en nuestro país y su relación con la vivienda en propiedad. Considero que sobre esa relación problemática se anuda todo un universo de contradicciones subjetivas que es necesario comprender.

Por cuestiones de espacio no puedo extenderme todo lo que me gustaría, así que dejaré apuntadas dos claves que, a modo de rutas o hilos de reflexión, pueden resultar de utilidad para abordar el debate.

### Vivienda y estrategias familiares de reproducción social

Durante la burbuja (1995-2007) muchos jóvenes nacidos en los años setenta en los barrios de la periferia obrera de Madrid se endeudaron para adquirir una vivienda en los nuevos barrios residenciales, especialmente en los ubicados al sur de la ciudad. Aunque parezca alejarse demasiado en el tiempo, esta decisión económica y familiar puede enmarcarse en el largo proceso de transformación de la clase trabajadora y de sus vecindarios que discurre en paralelo a la adopción de políticas neoliberales. Una de las características del proyecto político neoliberal y de su reconstrucción de los nexos entre mercado, Estado y ciudadanía, ha consistido en dinamitar las bases sobre las que se desplegaban los medios de vida de la clase trabajadora —por ejemplo mediante los ataques al salario y la flexibilización del mercado laboral—, destruyendo también las protecciones colectivas y generando una paulatina desresponsabilización del Estado en la provisión de los bienes y servicios básicos para sostener la vida. Como consecuencia de este abandono de la responsabilidad estatal en la reproducción social, emerge con fuerza el principio de la responsabilidad individual y la búsqueda de soluciones atomizadas. Para las economías domésticas, y especialmente para las más vulnerables, la provisión de bienes fundamentales y la búsqueda del bienestar pasan necesariamente por la sumisión al empleo flexible y por estrategias cada vez más centradas en el consumo y el endeudamiento, reforzando con ello el peso del mercado. Se trata por tanto

---

educativas, emocionales, afectivas, de socialización, etc. Dentro de este marco me detendré específicamente en las *estrategias de reproducción social* que despliegan los sujetos y los grupos familiares para mejorar sus condiciones de vida y su posición social.

de una transformación de los medios y las estrategias familiares de reproducción que emergen, se modifican, adaptan y reinventan al compás de los cambios políticos, económicos y sociales.

El sector inmobiliario, con su inserción como uno de los pilares del sistema productivo, ha jugado un papel central en el proceso de privatización de la reproducción social. En nuestro país las políticas de vivienda desde los años del desarrollismo franquista han promovido la vivienda libre y en propiedad haciendo de la tenencia un recurso fundamental para las economías domésticas y fraguando así, década tras década, unas disposiciones sociales propensas a la compra. Esta dinámica se refuerza a medida que avanzan las políticas neoliberales y alcanza su máxima expresión en la burbuja de 1995-2007. Durante ese ciclo el repertorio de políticas financieras e inmobiliarias impulsaron aún más la propiedad como un recurso y un seguro para las familias, utilizando la vivienda como un vector privilegiado para el proceso de financiarización de las economías domésticas (López y Rodríguez, 2010).

Al calor de la misma burbuja se proyectan al sur de Madrid unos nuevos desarrollos que se levantan en las proximidades de las antiguas periferias obreras. Presentan unos rasgos urbanísticos, arquitectónicos y simbólicos muy distintos a los de sus vecindarios cercanos, que recuerdan al urbanismo de los barrios con mayor estatus. Unos productos inmobiliarios que, debido a su localización, precio, características y disponibilidad, se ajustaban a las necesidades de una generación de chicos y chicas de barrio que, despuntando la veintena y recién incorporada al mercado laboral, iniciaba el proceso de compra de una vivienda.

Lo que propongo es que la mudanza al PAU de Carabanchel y la compra de una vivienda en un residencial pueden entenderse como *estrategias familiares de reproducción social* (Bourdieu 1991 [1979], 2002 [1994]). Me refiero a un conjunto no coherente y diverso de prácticas por medio de las cuales los individuos y las familias tienden a mejorar sus condiciones de vida y su posición social. Pueden conceptualizarse como *estrategias prácticas* que estos hijos e hijas de la periferia obrera, y sus redes familiares, desarrollan en determinados campos y que son fruto de necesidades, gustos, aspiraciones e intereses que se gestan en contextos sociales particulares.

Se puede argumentar entonces que esa mejora de *la calidad de vida*, como suele decirse, se define en este contexto en contraposición a ciertos elementos que caracterizan la vida en los barrios de la periferia obrera, como espacios atravesados por la escasez y la precariedad. El ascender socialmente, el *vivir mejor*, supone una mejora de las condiciones de las que se proviene. En este caso y para este colectivo social, implica mejorar algunos aspectos de la vida en la periferia caracterizada, por lo general, por la mala calidad de las viviendas, su tamaño más pequeño y su deterioro; el aparcamiento escaso cuando las jornadas laborales se dilatan y los trayectos en coche se hacen necesarios; el contar con servicios y equipamientos saturados que han de compartirse con poblaciones de bajos recursos; el habitar espacios donde la violencia estructural hace que los conflictos estallen con más facilidad... Se trata, en cierto modo, de un ejercicio de separación o diferenciación respecto de los colectivos inmediatamente inferiores en el espacio social.

La mudanza a la nueva periferia funciona como un paraguas capaz de aglutinar múltiples estrategias de reproducción en diversos ámbitos de la vida, y puede entenderse como parte de las *luchas por la apropiación del espacio* (Bourdieu, 1991 [1979]). Si la organización del espacio físico y de los grupos que lo habitan se construye a través de una distribución y un acceso desigual a bienes y servicios; con frecuencia se producen luchas para conseguir mayores posibilidades de apropiarse de los recursos deseados y también para alejarse o acercarse a grupos sociales (in)deseados. Conviene tener en cuenta que la proximidad en el espacio físico permite que la proximidad en el espacio social produzca sus efectos, dando lugar al juego de exclusiones. En algunos casos favorece la acumulación de capital social y el acceso a recursos que son valorados. Y, a la inversa, quienes ya carecen de recursos suelen estar alejados de ellos a través de una dinámica que tiene por efecto el redoblar esa separación.

En este caso, la movilidad en el espacio urbano sería una forma de acceder a determinados bienes y servicios, materiales y simbólicos, que reportan una mejora en la vida de los sujetos y los grupos familiares. La mudanza al PAU, la compra de una vivienda en un residencial o la escolarización de las hijas y los hijos en determinados centros educativos y no en otros, constituye un conjunto disperso de estrategias para

acceder a unas mejores condiciones de vida, a un entramado de relaciones y de bienes.

### Contradicciones y dobles vínculos

La segunda cuestión tiene que ver con las experiencias subjetivas de clase. Una de las cosas que más me interesaron fue analizar los significados y las representaciones que los habitantes del PAU elaboraban sobre su propia condición social y la de sus vecinos y vecinas. Aquí encontré unas tomas de posición cambiantes en relación a la periferia obrera y al PAU, y también a sus respectivos imaginarios de clase social. Lejos de presentar una posición fija y una visión estable y estática sobre ambos espacios sociales, nos movemos en el terreno de las ambigüedades y los posicionamientos contradictorios.

El análisis etnográfico arroja en este punto al menos dos evidencias. Primero, aunque entre las vecinas existan diferentes puntos de vista en lo que a la percepción sobre la condición social de los habitantes del PAU se refiere, estos discursos tienen algunos elementos en común: emplean la comparación entre barrios como una forma de nombrar y medir realidades de clase social, y sitúan el tipo de vivienda y el lugar donde se ubica como el epicentro del mejorar o el ascender socialmente —donde el término «clase media» se repite con frecuencia—. Es decir, las estrategias discursivas y las referencias que se usan para nombrar las distancias de clase social reposan sobre la importancia de la vivienda, su lugar de emplazamiento y el acceso que ofrece a determinados servicios que en este caso son privados.

Esto nos muestra la importancia que se le otorga a la vivienda y al barrio en la percepción y autopercepción de la condición social. Algo que, una vez más, pone de relieve la centralidad que ocupan las estrategias residenciales en el conjunto de estrategias familiares de reproducción. Y repito: la organización del espacio físico se construye a través de una distribución y un acceso desigual a bienes y servicios, y por tanto a través también de agentes y grupos que, localizados en el territorio, cuentan con más o menos opciones de apropiación de esos recursos materiales y simbólicos. De ahí que la posición en el espacio físico y la posición en el espacio social se encuentren tan unidas y que, en el caso de estos sujetos



de clase trabajadora, se produzcan continuas tensiones en torno a dicha relación.

Esto nos lleva a la segunda cuestión. El carácter ambivalente de las estrategias familiares emerge justamente tanto de esa tensión entre la posición en el espacio urbano y la posición en el espacio social, como de los diversos vínculos y afectos que estos vecinos y vecinas tejen con las dos periferias. Es decir, sus prácticas sociales están atravesadas por una doble vinculación (Bateson, 1991 [1972]) entre dos espacios físicos y sociales: el barrio de la periferia obrera como su contexto de origen y la periferia neoliberal del PAU como su espacio de vida. Estos sujetos se encuentran inmersos en un entramado de relaciones y lealtades múltiples que los vincula y conecta con ambos lugares y que involucra valencias contradictorias o en tensión (Elias, 2008 [1970]).

Se trata de un compromiso afectivo con dos mundos sociales que da lugar a un despliegue de tomas de posición y disposiciones de clase de naturaleza ambigua y cambiante. Por un lado, el barrio obrero del que se proviene es el epicentro de la red familiar y de muchas amistades. Como decían las vecinas cuando me hablaban de su mudanza: el PAU era casi una forma de «quedarse en el barrio». En él se encuentran los espacios vividos y el contexto general en el que se socializó durante la infancia y la adolescencia y con el que todavía se mantienen vínculos afectivos y económicos. Allí se ubican los pequeños comercios y algunos servicios municipales que se valoran mucho y a los que se continúa acudiendo. Pero a la par son barrios donde las condiciones de vida suelen ser más precarias y habitan la estigmatización y los «problemas sociales». Por eso las vecinas del PAU coinciden en describirlos como entornos que han cambiado, se han «afeado» y «han empeorado por la migración». Consideran que se han deteriorado con el envejecimiento de sus primeros pobladores y la llegada de habitantes de la migración internacional, y que se han tornado más conflictivos y sucios. En sus discursos se activa también una idealización del pasado del barrio obrero, el barrio de su infancia y adolescencia, que se evoca como un vecindario con vínculos sociales más fuertes, con mayor vitalidad, más armónico y homogéneo socialmente.

Por otro lado, la mudanza al PAU supone la inscripción en el espacio físico de una mejora en las condiciones de vida que, para este grupo social, como ya he mostrado, se define en contraposición a ciertos elementos simbólicos y materiales que atraviesan la vida en la periferia obrera. Allí los servicios y equipamientos, desfinanciados y saturados, han de compartirse con población estigmatizada y de bajos recursos. Las viviendas suelen ser más pequeñas, antiguas y deterioradas. Y la propia arquitectura de los edificios, junto con el diseño urbano, generan espacios cotidianos de mayor proximidad física y menor privacidad. Mientras las economías domésticas y las vidas navegan al límite y a veces los conflictos estallan. Frente a esto, el PAU ofrece la oportunidad de vivir en un entorno *tranquilo* y en un piso de nueva construcción, más grande y luminoso, con mejores calidades constructivas, y situado en una urbanización cerrada. Esto implica disponer de cómodos servicios privados al tiempo que se ejerce un control sobre los grupos y colectivos con los que se socializa.

Sin embargo, muchas vecinas coinciden en señalar la falta de espacios públicos como lugares de encuentro en el PAU y se quejan del aislamiento al interior de los residenciales, reavivando así querencias del viejo barrio obrero.

Lejos de tomar estas contradicciones como errores o faltas en los sujetos que sería necesario despejar, quiero mostrar que dichas inconsistencias son en realidad oportunidades de indagación: dan cuenta de la multiplicidad de vínculos socio-afectivos que interpelean a estas hijas de la periferia obrera y de la complejidad de las afecciones que las solicitan (Pazos, 2004). En muchas ocasiones los barrios obreros y algunos de sus pobladores son objeto de crítica o de queja por parte de los habitantes del PAU. Una de las tentaciones que existen al encontrarse con estos juicios es tomarlos como una suerte de ruptura total con el lugar de origen. Como si dichas críticas o malestares revelasen la forja de una nueva identidad fuerte y estable, definida en oposición al universo social de la periferia. Lo que quiero mostrar, justamente, es que no estamos ante la sustitución de un espacio por otro, de una identidad por otra, y que antes bien, lo relevante se abre camino en ese universo de múltiples vinculaciones.

## Un nudo de contradicciones subjetivas

Me gustaría cerrar con una doble reflexión. Si los habitantes de los nuevos ensanches con frecuencia son representados como víctimas del aburguesamiento y los valores capitalistas del consumo, mi etnografía en el PAU de Carabanchel aporta un análisis alternativo.

Primero, he tratado de situar las prácticas económicas, residenciales y familiares involucradas en la mudanza al PAU en un contexto de políticas urbanas neoliberales, donde los grupos familiares tejen sus estrategias de reproducción social para mejorar sus condiciones de vida y su posición. Y segundo, muestro que las estrategias de reproducción social se despliegan dando lugar a experiencias subjetivas de clase sumamente contradictorias. Son experiencias que escapan a toda lógica de exclusividad o de identidad fuerte de clase —como una adhesión sin fisuras a la *clase obrera* o la *clase media*— para abrazar la yuxtaposición, las ambigüedades y los deslizamientos. Se pone así de relieve una tensión entre los vínculos y afectos que establecen con las dos periferias: el barrio obrero y el nuevo vecindario residencial. Un compromiso afectivo con dos mundos sociales que los sitúa en el universo de la contradicción sociológica y subjetiva.

Si afrontamos los debates sobre el deseo de mejorar socialmente eludiendo ambas cuestiones, corremos el inmenso riesgo de olvidar aquello que se sitúa en el corazón mismo de la cosa. Es la contradicción subjetiva que reposa sobre una de las grandes contradicciones sociales de nuestro tiempo: el proceso de transformación de la clase trabajadora

contemporánea y de sus medios de reproducción. Aquí se aloja todo un nudo de ambigüedades y prescripciones paradójicas. ■

## Bibliografía

- Bateson, Gregory (1991) [1972]. *Pasos hacia una ecología de la mente. Una aproximación revolucionaria a la autocomprensión del hombre*. Buenos Aires: Lohlé-Lumen.
- Bourdieu, Pierre (1991) [1979]. *La distinción. Criterio y bases sociales del gusto*. Madrid: Taurus.
- Bourdieu, Pierre (2002) [1994]. *Razones prácticas. Sobre la teoría de la acción*. Barcelona: Anagrama.
- Elias, Norbert (2008) [1970]. *Sociología fundamental*. Barcelona: Gedisa.
- Gutiérrez Cueli, Inés (2023). *Venir de barrio. Estrategias familiares, espacio y clase en los PAU de Madrid*. Madrid: CSIC.
- Gutiérrez Cueli, Inés (2024, marzo 12). «Los PAU de Madrid y otra lectura de clase sobre el deseo de mejorar socialmente». *El Salto*. Recuperado 29 de junio 2024, de <https://www.elsaltodiario.com/cuadernos-de-ciudad/pau-madrid-otra-lectura-clase-deseo-mejorar-socialmente>
- López, Isidro y Rodríguez, Emmanuel (2010). *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Pazos, Álvaro (2004). «Narrativa y subjetividad. A propósito de Lisa, una niña española». *Revista de Antropología Social*, 13, 49-96.

Elena Martínez Goytre y Fidel Oliván Navarro

Provivienda

El problema de la vivienda en España no es algo nuevo. Hemos asistido a diversas crisis inmobiliarias y el origen de la actual emergencia viene también de atrás. Nos remontamos a las políticas de vivienda que se han llevado a cabo desde mediados del siglo pasado hasta la actualidad, en las que el esfuerzo se centró durante muchas décadas en fomentar la propiedad de la vivienda por parte de los hogares españoles. Los planes de vivienda han puesto durante muchos años la fuerza en las viviendas de protección oficial (VPO) en propiedad y buena parte de la inversión en vivienda se destinó a las desgravaciones fiscales por la compra. La VPO facilitó el acceso de las clases medias y medias bajas, y de hogares en el comienzo de su ciclo vital. Sin embargo, la vivienda social en alquiler, dirigida a las personas más vulnerables con unos perfiles específicos, ha tenido un papel más residual, y una parte de la que se llegó a promover ha sido luego vendida por las administraciones públicas, dejando aún más reducido este parque.

En paralelo, la vivienda en propiedad vio cómo se disparaba su precio. Durante un periodo, la mejora de las condiciones hipotecarias (reducción de tipos de interés, ampliación de plazos, etc.) fue compensando dicha subida, no sin acarrear cada vez más riesgo, en un contexto en el que estaba comenzando el proceso de financiarización de la vivienda, y que desembocaría en la gran crisis de 2008. A ello hay que sumar que la vivienda protegida había ido perdiendo fuerza, y el estallido de la crisis y la posterior recesión redujeron a mínimos las calificaciones de este tipo de viviendas. Como consecuencia de la crisis también se endurecieron las condiciones de acceso a una hipoteca, y muchos hogares se vieron obligados a recurrir al alquiler —este ha pasado de un 13% en 2011 al 16% en 2021 según datos del Censo de Población y Viviendas—. La mayor demanda de este tipo de viviendas, agravada por los emergentes procesos de turistificación, han disparado los precios de la vivienda en alquiler en un contexto en el que la oferta fuera del mercado es ínfima —sólo un 2,5%

de vivienda social en alquiler comparado con el 9,3% de la media europea—.<sup>1</sup>

Desde el fin de la gran recesión, es decir, de 2015 a 2021, el incremento del salario medio fue del 10,2%. Los precios de vivienda en ese mismo periodo aumentaron un 26%. Así, el aumento del precio de la vivienda ha sido 2,5 veces superior al aumento de los salarios. La situación es aún peor si observamos los datos hasta la actualidad, ya que entre 2015 y 2023 la vivienda ha aumentado en un 45%.<sup>2</sup> El encarecimiento en estos dos últimos años ha sido vertiginoso. Lo mismo sucede con el alquiler, que en ese mismo periodo y con datos de la oferta de la vivienda obtenidos de los portales inmobiliarios (idealista.com), el aumento ha sido de un 44%.<sup>3</sup> Si nos vamos a los datos oficiales con el registro de las fianzas del MITMA,<sup>4</sup> sólo entre 2019 y 2021 ha habido un incremento del 25%.

Todos estos datos reflejan una crisis de asequibilidad muy acusada que se traduce en que la vivienda ha pasado a ser la segunda preocupación en España, sólo por detrás de los problemas políticos en general y por delante del paro o la crisis económica, según el barómetro del CIS de junio de 2024. En cuanto a los problemas que más les afectan, las personas consultadas sitúan la vivienda en el tercer puesto.

Esta reciente publicación muestra, además, que la vivienda es percibida como el ámbito en el que la desigualdad de oportunidades se manifiesta

1. Datos del Observatorio de Vivienda Asequible. Disponible en: <https://provivienda.org/observatorio/>
2. Datos obtenidos del Observatorio de Vivienda Asequible a partir de los datos del INE (Encuesta de Población Activa para los salarios e Índices de Precios de la Vivienda para el aumento del coste de la vivienda).
3. Dato extraído del informe publicado en noviembre de 2023 por la Fundación FOESSA: *Ingresos y gastos: una ecuación que condiciona nuestra calidad de vida*.
4. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

en mayor medida, tanto en la actualidad como si se proyecta a futuro.

En este contexto de crisis, Provivienda—como organización que lleva 35 años trabajando por el derecho a la vivienda y atendiendo a personas en situación de vulnerabilidad residencial— decide llevar a cabo una investigación para mejorar la comprensión de la exclusión residencial actualmente.

Se trata de una problemática que se ha abordado en múltiples ocasiones y con larga tradición en España. Esto ha facilitado el desarrollo de un marco conceptual adecuado. Sin embargo, pocos han sido los intentos de identificar los factores explicativos desde un abordaje cuantitativo y, desde luego, ninguno con información de esta década. Menos aún de proyectar escenarios.

Entre los meses de abril y mayo de 2023 se llevó a cabo una encuesta a más de mil hogares para reunir la información necesaria que permitiera acercarnos a las respuestas a algunas de las preguntas que nos venimos haciendo.

A través de modelos estadísticos (modelos de regresión logística) se han identificado los factores explicativos del fenómeno y se han podido dibujar escenarios futuros. En primer lugar, a través de un Índice de Riesgo de Exclusión Residencial (IRER) que nos permite conocer el porcentaje de hogares en España con riesgo de caer en situaciones de exclusión por encima del 50%. Por otro lado, los resultados del modelo nos permiten asignar el riesgo que tiene cada uno de los hogares de acuerdo con su situación (respecto a los factores predictivos o explicativos).

Este hecho permite no sólo conocer mejor la realidad, sino desarrollar instrumentos de gran utilidad en el ámbito de los programas y las políticas públicas. La finalidad es diseñar políticas preventivas basadas en evidencias robustas. Y desde el ámbito más práctico, en el trabajo que desarrollamos habitualmente desde la intervención social, elaborar dos instrumentos: uno de diagnóstico social, específicamente de exclusión residencial; y otro de riesgo de caer en dichas situaciones.

## ¿Y qué es la exclusión residencial? ¿Cómo afecta a los hogares en España?

Entendemos por exclusión residencial «los procesos que conducen a que determinados grupos y colectivos no puedan resolver sus propias necesidades residenciales».<sup>5</sup> La vivienda juega un papel esencial en los procesos de integración social, pero esta función integradora se produce cuando la vivienda existe bajo ciertas condiciones mínimas de habitabilidad y disfrute.

De acuerdo con la literatura especializada, estas necesidades residenciales se expresan en diferentes dimensiones o ámbitos, entre los cuales destacan la habitabilidad; la asequibilidad; el entorno; y la seguridad.<sup>6</sup>

Todas estas dimensiones están de alguna forma interconectadas, de manera que para evitar alguna de ellas se acaba cayendo en otra. Según los datos de la encuesta propia, el 29,5% de los hogares se ven afectados por alguna de estas cuatro dimensiones, 10,5% lo serían por dos dimensiones a la vez; y 2,2% por tres o más dimensiones a la vez.

La dimensión que incide negativamente en más hogares es la de asequibilidad, que afecta a un 20,6% de los hogares, seguida del entorno (8%), la habitabilidad (5%) y la inseguridad (4%). Pero antes de entrar en detalle en cada una de ellas, queremos destacar un dato: si tenemos en cuenta los 13

5. Cortés, L. (2008). «La exclusión residencial en España», en Fundación FOESSA. *VI Informe sobre exclusión y desarrollo social en España 2008*, 347-368, p. 349.

6. La habitabilidad recoge todas aquellas características relativas a las condiciones en las cuales se encuentra la vivienda y su adecuación al hogar que lo habita. La asequibilidad, que podría definirse como «toda vivienda libre o de titularidad pública que se adecua al nivel de renta de la población que tiene necesidades de alojamiento», es decir, una vivienda adaptada a la realidad económica de cada hogar. Además, las viviendas conforman barrios y entornos que pueden tener mejores o peores condiciones desde el punto de vista medioambiental, de convivencia o de acceso a servicios. La dimensión del entorno analiza la adecuación de la vivienda respecto a estas cuestiones. Finalmente, la vivienda debe ser un espacio seguro y estable para los hogares que lo habitan. La falta de control sobre las decisiones de permanecer o cambiar de vivienda o las situaciones de violencia de género serían claros ejemplos de estas situaciones de inseguridad.

indicadores que estructuran las cuatro dimensiones, más de la mitad de los hogares (59%) se ve afectado por alguno de ellos, es decir, presenta algún problema relacionado con la vivienda.

Sin embargo, no podemos afirmar que un hogar, por tener que enfrentar uno solo de estos problemas, no tiene resueltas sus necesidades residenciales o su vivienda no cumple su función social. Por tanto, se ha aplicado un concepto más restrictivo que considera que para establecer que un hogar está en exclusión residencial debe cumplirse alguna de las siguientes situaciones: i) quedar por debajo del umbral de la pobreza severa tras el pago de la vivienda; ii) acumular al menos tres problemas de habitabilidad;<sup>7</sup> iii) no encontrarse en un entorno adecuado, bien por no tener acceso a servicios básicos o porque acumula problemas de vandalismo, ruido y contaminación de forma simultánea; y iv) enfrentar situaciones de inseguridad.<sup>8</sup>

Por este motivo, aunque sólo un 5% acumula al menos tres problemas de habitabilidad, son muchos los hogares que se ven atravesados por alguno de ellos. Destacan las barreras arquitectónicas que afectan al 22,3% de los hogares (entendemos que hay una barrera arquitectónica cuando alguno de los miembros del hogar se ven afectados por las mismas, no únicamente por su mera existencia).

Sin embargo, el gran problema en España es el de asequibilidad. Uno de cada cinco hogares queda por debajo del umbral de la pobreza severa relativa tras el pago de su vivienda, y como consecuencia, tiene graves problemas para cubrir otras necesidades básicas.

Esta situación es mucho más grave entre los que alquilan (37,8%) que entre los que pagan una hipoteca (11,3%). Son los hogares en alquiler los que se ven más expuestos a los vaivenes del mercado. Un mercado cada vez más exigente no sólo desde

el punto de vista del precio, sino de las garantías que se han de ofrecer.

## Factores explicativos

Actualmente en España tenemos 5,5 millones de hogares (29,5%) que están en exclusión residencial y el IREER arroja que más del 12% de los restantes superan el 50% de probabilidades de caer en esta situación.

El riesgo, como se ha mencionado, se obtiene a través de los modelos desarrollados que, además, nos permiten acercarnos a los factores explicativos y predictivos del fenómeno. ¿Y cuáles son estos factores? La respuesta es clara: **la pobreza y el esfuerzo económico necesario para afrontar el pago de la vivienda son los que mejor predicen la probabilidad de caer en exclusión residencial.** Es importante subrayar que los ingresos, una vez superado el umbral de pobreza severa, tienen menos fuerza explicativa que el hecho de tener que realizar un sobreesfuerzo económico para el pago de la vivienda. Es decir, a partir de la tercera decila de ingresos, lo que determina el riesgo en mayor medida es el gasto en vivienda. Destacan también otros aspectos, como la percepción del riesgo de desalojo, el haber experimentado discriminación en el acceso a la vivienda, pertenecer a un hogar de más de 4 personas o ser joven.<sup>9</sup>

## Exclusión residencial por perfiles

A la luz de los datos, hay un elemento decisivo que va a determinar nuestra situación residencial y el impacto de esta en nuestros procesos de inclusión social: que podamos pagar una vivienda adecuada en la que vivir. Hay aspectos muy relacionados

7. No disponer de baño e inodoro propio, no poder mantener la vivienda a una temperatura adecuada tanto en invierno como en verano, presencia de humedades o goteras, luz insuficiente, hacinamiento, presencia de plagas persistentes y problemas de accesibilidad.

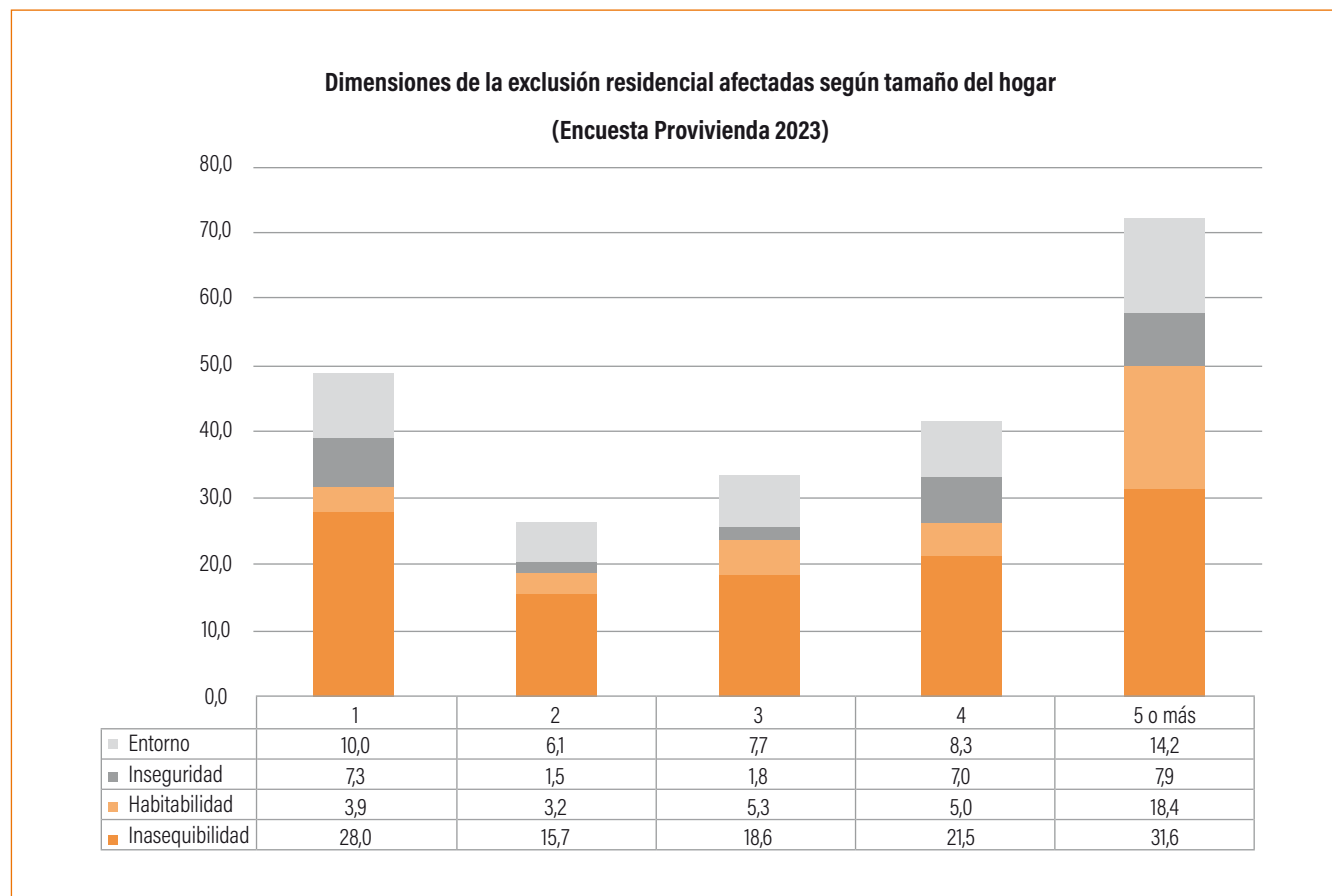
8. Sufrir violencia de género en el hogar o enfrentar situaciones de movilidad forzada y tenencia en precario como la ocupación por necesidad.

9. La fuerza de estas relaciones entre la exclusión residencial y las variables descritas se mide a partir del coeficiente beta estandarizado. En los modelos realizados sobre la encuesta de Provivienda de 2023, la pobreza alcanza un coeficiente beta de 17,2; el esfuerzo económico de 8,3; el riesgo de desalojo 5,6; la discriminación 2,2; los hogares numerosos 2,5; los jóvenes 3. Ver tablas del anexo del informe para comprobar los diferentes modelos y coeficientes: <https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/prevencion-y-atencion-de-la-exclusion-residencial.pdf>

con el hecho de que podamos hacerlo o no. Pero esto no quiere decir que sean la causa, sino que la imposibilidad de acceder y mantener una vivienda digna tiene mayor prevalencia en determinados grupos.

Así, un hogar con una única persona que aporta ingresos va a tener muchas más dificultades. Lo mismo

sucede con los hogares muy numerosos, que tienen bastantes problemas para poder acceder a una vivienda adecuada a sus necesidades. El siguiente gráfico refleja bien esta situación.



Fuente: elaboración propia a partir de la encuesta de Provivienda, 2023.

Destacan, además, los problemas de habitabilidad de los hogares de cinco o más personas frente al resto. Ahí encontraremos, entre otros, problemas de hacinamiento.

Entre los hogares con una única fuente de ingresos, además de los unipersonales, tenemos los monoparentales (en su mayoría monomarentales encabezados por mujeres). Este tipo de hogar es el más afectado por la exclusión residencial (el 52% de los mismos), y casi la mitad de ellos (47%) queda en situación de pobreza severa relativa tras el pago de la vivienda.

Y es que la exclusión residencial es un fenómeno claramente atravesado por el género. Igual que se manifiesta en la monomarentalidad, en general los hogares encabezados por mujeres están mucho más afectados por este tipo de exclusión que los hogares encabezados por hombres (34,4% frente a 26,6%).

Sin embargo, hay un aspecto sociodemográfico que destaca entre los demás cuando hablamos de exclusión residencial: la nacionalidad de las personas sustentadoras principales. Los hogares encabezados por personas extranjeras, oriundas de África,

Asia y Latinoamérica, se ven afectadas en más del doble que los hogares de personas españolas (70% frente al 28%).

Hay que tener en cuenta que, además de la vulnerabilidad socioeconómica de muchos de estos hogares, enfrentan un problema añadido a la hora de acceder a la vivienda como es la discriminación o el racismo inmobiliario. Tal y como se ponía de manifiesto en el informe *¿Se alquila? Racismo y xenofobia en el mercado del alquiler* (Provivienda, 2020), la discriminación a las personas extranjeras es un fenómeno normalizado. Algo que podría verse agravado en contextos de elevada presión sobre el mercado.

## Conclusiones

El sistema de provisión residencial español está fallando y se necesitan soluciones de urgencia y también cambios más profundos que modifiquen las reglas del juego. En primer lugar, es necesario dar respuesta a las necesidades de los hogares más vulnerables a través de actuaciones integrales, personalizadas y centradas en la vivienda.

Pero también hacen falta políticas de vivienda que impulsen el papel que pueden tener nuevos agentes cuyos fines no estén orientados al lucro, como los que rigen el mercado. Porque es necesario generar alternativas a este. No sólo elevando considerablemente el porcentaje de vivienda social para grupos vulnerables, lo que venimos ambicionando desde muchos ámbitos, sino ofreciendo respuestas a esos muchos hogares que también necesitan apoyos y nuevas oportunidades en este contexto.

Mejorar la asequibilidad debe ser el objetivo principal. Pero esta no debe ser a costa de caer en otras situaciones como viviendas con problemas graves de habitabilidad o en el entorno. Esto significa que las políticas de asequibilidad deben ir acompañadas de políticas de rehabilitación y adecuación del parque residencial y del entorno urbano, encaminadas ambas hacia un modelo de ciudad más sostenible.

## Bibliografía

- CIS (2024). Barómetro de junio de 2024. Disponible en: [https://www.cis.es/documents/d/cis/es3463mar\\_a](https://www.cis.es/documents/d/cis/es3463mar_a)
- Cortés, L. (2008). «La exclusión residencial en España», en Fundación FOESSA. *VI Informe sobre exclusión y desarrollo social en España 2008*, 347-368. Disponible en: [https://www.researchgate.net/publication/315661921\\_La\\_exclusion\\_residencial\\_en\\_Espana](https://www.researchgate.net/publication/315661921_La_exclusion_residencial_en_Espana)
- Fundación FOESSA (2023): *Ingresos y gastos: Una ecuación que condiciona nuestra calidad de vida*, FOESSA. Disponible en: <https://www.caritas.es/producto/ingresos-y-gastos-una-ecuacion-que-condiciona-nuestra-calidad-de-vida/>
- INE (2011). Censo de población y viviendas. Disponible en: <https://www.ine.es/censos2011/tablas/Inicio.do>
- INE (2021). Censo de población y viviendas. Disponible en: [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176992&menu=ultiDatos&idp=1254735572981](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176992&menu=ultiDatos&idp=1254735572981)
- INE (2024). Índice de Precios de Vivienda (IPV). Disponible en: [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736152838&menu=ultiDatos&idp=1254735976607](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736152838&menu=ultiDatos&idp=1254735976607)
- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (2020). Boletín Especial de Vivienda Social. Disponible en: <https://cvp.mitma.gob.es/observatorio-de-vivienda-y-suelo--boletin-especial-vivienda-social-2020>
- Provivienda (2020). *¿Se alquila? Racismo y xenofobia en el mercado de alquiler*. Disponible en: <https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/Se-alquila.-Racismo-y-xenofobia-en-el-mercado-del-alquiler.pdf>
- Provivienda (2023). Prevención y atención de la exclusión residencial. Factores explicativos. Disponible en: <https://www.provivienda.org/wp-content/uploads/prevencion-y-atencion-de-la-exclusion-residencial.pdf>
- Provivienda (2024). Observatorio de Vivienda Asequible. Disponible en: <https://provivienda.org/observatorio/>

Patricia Aranda Cuéllar y María Jesús Such-Devesa

*Departamento de Economía, Facultad de Ciencias Económicas, Empresariales y Turismo. Universidad de Alcalá*

Este artículo ha sido realizado en el marco del proyecto TUR-RETOS2022-049, titulado «Innovación y sostenibilidad para la competitividad turística en la era post COVID-19» y financiado por el Ministerio de Industria, Comercio y Turismo.

### 1. Introducción

Atender el problema de la vivienda en España es, sin duda alguna, una de las cuestiones más urgentes en la actualidad. Aunque el artículo 47 de la Constitución Española declara que la ciudadanía tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, cada vez sectores más amplios de la población carecen de los medios necesarios para costearse una. Son diversos los factores que contribuyen a esta realidad, pero entre ellos, sin duda, se encuentran la disminución de parque público de vivienda, tanto por falta de construcción como por descalificación una vez pasado el periodo de obligatoriedad, y una absoluta apuesta por el mercado privado de compraventa, enormemente vinculado con el sector de la construcción y, en menor medida, también con el sector turístico.

En los últimos años se ha experimentado un notable y constante incremento en el número de turistas internacionales a nivel global. Esta tendencia se mantuvo año tras año hasta que la pandemia de la COVID-19 interrumpió todo flujo turístico en 2020. Sin embargo, en 2023, España ya había recuperado las cifras previas a la crisis, situándose de nuevo en máximos históricos recibiendo 84 millones de turistas internacionales en un año. Este dato, por sí mismo, no debería suponer un problema si la demanda se repartiera, tanto en distribución territorial como temporal, de manera más homogénea. Pero no es así. De hecho, la estacionalidad unida a la clara preferencia de los turistas por alojarse cerca de los barrios históricos, en los centros de las ciudades

y próximos a los principales atractivos turísticos, no hace sino agravar la problemática de concentración turística (Pinkster y Boterman, 2017; Benítez-Aurioles, 2018; Cócola-Gant y Gago, 2021; Gil y Sequera, 2022). Como es bien sabido, en la mayoría de las capitales europeas, los barrios históricos y los centros urbanos suelen coincidir con los principales puntos de interés turístico, que se encuentran en su mayoría situados en estas áreas o en sus proximidades. Si bien el protagonismo de la actividad turística en el agravamiento del problema de la vivienda no es homogéneo en el territorio, juega un papel fundamental cuando se habla de los entornos urbanos tensionados en el centro de las ciudades.

Este contexto de alta concentración turística en áreas específicas, generando problemas de convivencia entre turistas y residentes en esos entornos, ha dado lugar a un fenómeno conocido como turismofobia, una aversión creciente hacia el turismo masivo y sus externalidades negativas. La turismofobia se manifiesta en diversas formas, desde protestas y actos de vandalismo hasta políticas restrictivas y campañas de sensibilización. Uno de los factores más críticos que alimentan este sentimiento es el impacto de la vivienda turística en la accesibilidad y asequibilidad de la vivienda para los residentes locales. Ya solo hablar de vivienda —para residir— y turística —para hacer turismo— puede parecer un oxímoron, si bien siempre han existido unidades alojativas que podían ser destinadas a residencia o a uso turístico. La vivienda de alquiler turístico, promovida por plataformas digitales como Airbnb, ha transformado significativamente el mercado inmobiliario y los barrios en los que se inserta, de manera habitualmente masiva. Propietarios de viviendas y especuladores han encontrado en el alquiler turístico una oportunidad de lucro sin rival, que ha reducido significativamente la oferta de alquileres a largo plazo y elevado los precios de manera sustancial. Esta dinámica ha exacerbado la escasez de vivienda accesible en los centros urbanos, desplazando a los residentes



de sus hogares y alterando la estructura social y económica de los barrios.

## 2. El auge de las viviendas turísticas: tras el disfraz de lo colaborativo

Una dimensión clave de la realidad actual del sector turístico es el éxito y la penetración de esta oferta de alojamiento turístico, que se identificó inicialmente como economía colaborativa de manera errónea. La lógica detrás de esta iniciativa de colaboración se basaba en la idea de que cualquier propietario de vivienda pudiese «llegar a fin de mes» mediante el aprovechamiento de recursos disponibles infrautilizados, a través del alquiler esporádico de una habitación libre en el propio domicilio o de una segunda vivienda vacía por temporadas. En este contexto, las plataformas digitales como Airbnb fueron las grandes beneficiadas. Experimentaron un crecimiento desorbitado, opaco y sin regulación alguna, lo que finalmente propició una evolución hacia la realidad actual del alquiler turístico: altos niveles de concentración de la propiedad y de profesionalización, que han terminado facilitando la movilización del capital inmobiliario desde el alquiler residencial y poniendo en el mercado grandes cantidades de viviendas destinadas al alquiler turístico.

Como ejemplo de esa profesionalización, para la ciudad de Barcelona hay 626 anunciantes con más de 5 viviendas ofertadas para el alquiler turístico, 227 si hablamos de los que tienen más de 10 y 5 con más de 100 viviendas ofertadas en la ciudad. En el caso de las Islas Canarias, por aportar otro ejemplo, hay 8 sociedades mercantiles que actualmente concentran más de 4000 viviendas de alquiler turístico. Pero no son los únicos casos: en 2018 en el municipio de Alcúdia (Mallorca) el 16,9% de propietarios acumulaban el 65,6% de la oferta. En Nerja (Málaga), el 9,7% de los propietarios agrupaba el 60,3% de la oferta total y en Pollença (Mallorca), el 17,4% de los anfitriones poseía el 75,3% de los pisos disponibles en Airbnb (eldiario.es, 2018).

Decíamos que la existencia de viviendas con fines turísticos no es una novedad, siempre han existido como una opción de alojamiento. Sin embargo, su auge actual se debe al crecimiento de la renombrada como economía de plataformas, que difiere

de la economía colaborativa en que no necesariamente conlleva una redistribución de los beneficios, sí asociada a la economía colaborativa. La economía de plataformas, en cambio, se basa en la intermediación entre oferentes y demandantes a través de aplicaciones digitales, permitiendo a los propietarios de viviendas, en cualquiera de sus formas jurídicas, alquilar sus propiedades a corto plazo de manera lucrativa. Así, fondos de inversión, empresas inmobiliarias y nuevos sistemas de gestión del parque de alquiler han ingresado en el mercado, transformando lo que inicialmente era una actividad ocasional en una operación comercial a gran escala. Este proceso ha reforzado la dinámica de expulsión de residentes, exacerbado la presión sobre el mercado inmobiliario y dificultado el acceso a la vivienda para los ciudadanos locales.

La tendencia al alza de los flujos turísticos internacionales de las últimas décadas se ha visto impulsada, en parte, por la expansión de las aerolíneas de bajo coste y esta proliferación de plataformas digitales de alquiler de propiedades a corto plazo. Estos factores han contribuido significativamente al aumento de los desplazamientos motivados por el ocio, facilitando una mayor movilidad y conectividad a precios más accesibles, lo que ha permitido que un mayor número de personas puedan permitirse viajar (Vera-Rebollo & Ivars-Baidal, 2009). Si bien esta idea de democratización creciente del turismo ha hecho que el consumo de estos servicios se convierta en más necesario que nunca para la población mundial, plantea desafíos relevantes en la gestión de destinos. De hecho, Dodds & Butler (2019) se refieren a estas causas como los principales habilitadores de la saturación turística en destinos específicos. Pero la cuestión, en ningún caso, puede resolverse a través de mecanismos que únicamente garanticen que puedan viajar las personas cuya situación económica les permita pagar precios más altos. Por tanto, ¿dónde se encuentra la solución?

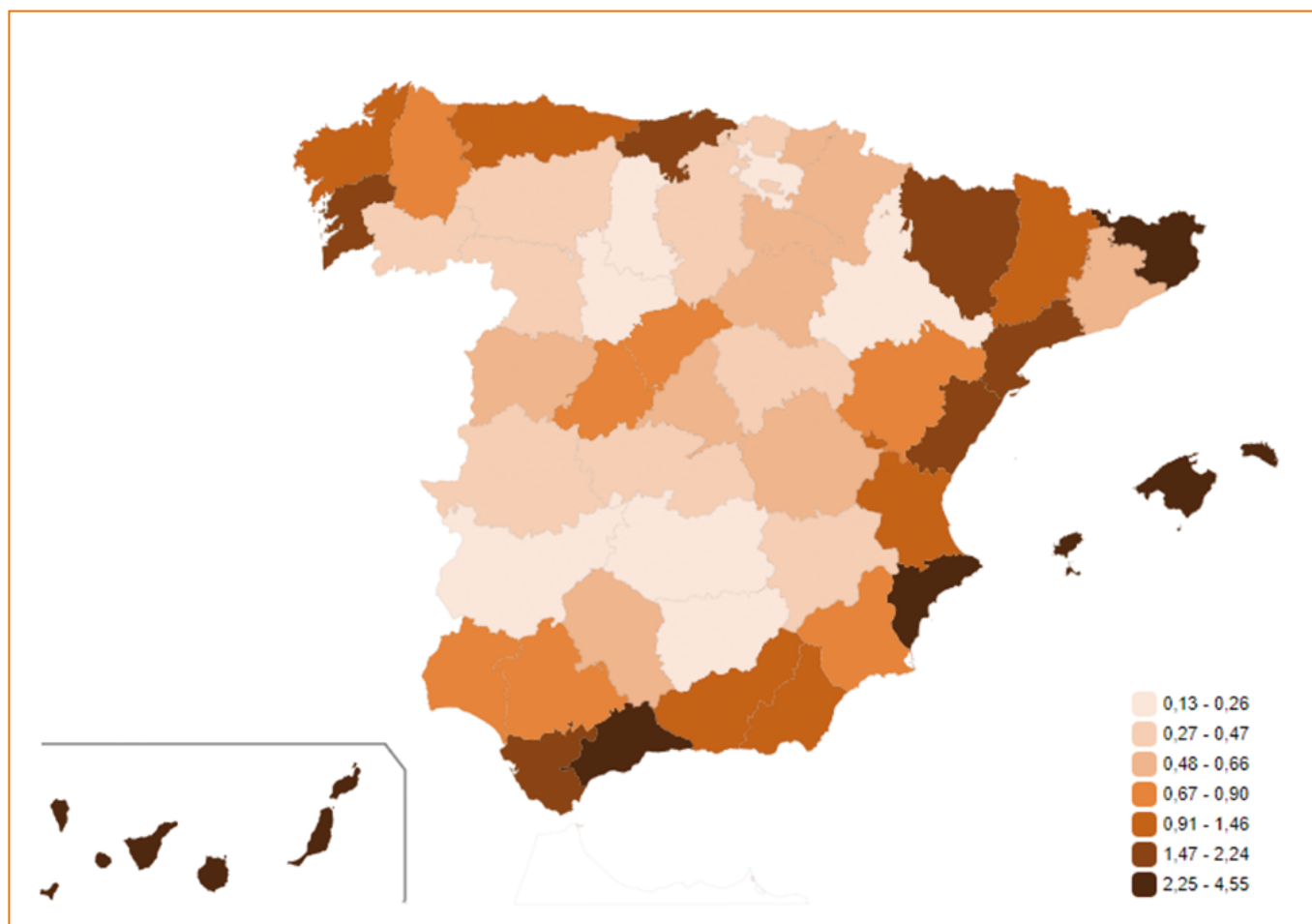
## 3. Distribución geográfica y concentración en áreas urbanas

En tanto que el planteamiento de Airbnb y de las aerolíneas de bajo coste partía de este principio de democratización, que permitía viajar a quienes no podían afrontar los costes del paquete tradicional de vuelo

regular más hotel, la presión de la demanda y la profesionalización de la oferta han conducido a la situación actual: una buena parte del parque residencial acaba siendo alojamiento turístico. El impacto de esta tendencia se refleja de manera clara en la distribución de las viviendas turísticas en España. A continuación,

se muestra el porcentaje de las viviendas turísticas sobre las residenciales para las distintas provincias españolas, evidenciando cómo la presencia de alojamientos de corta duración ha modificado el panorama residencial y exacerbado la presión sobre el mercado inmobiliario en diversas áreas del país.

**Figura 1.** Porcentaje de viviendas turísticas sobre el total de viviendas en las provincias españolas



Fuente: INE, 2024

El mapa presentado ilustra de manera clara cómo la distribución de viviendas turísticas en España varía significativamente según la región, destacándose una alta concentración en las provincias costeras del Mediterráneo, como Málaga, Alicante y las Islas Baleares, así como en las Islas Canarias. Estas áreas, conocidas por su atractivo como destinos de sol y playa, atraen a un gran número de turistas y, en consecuencia, albergan una mayor cantidad de viviendas turísticas. En contraste, las provincias del interior y algunas zonas rurales, como las de Castilla y León, Castilla-La Mancha y Extremadura, presentan

una menor concentración de viviendas turísticas, reflejando una presión de la demanda menor en comparación con las zonas costeras.

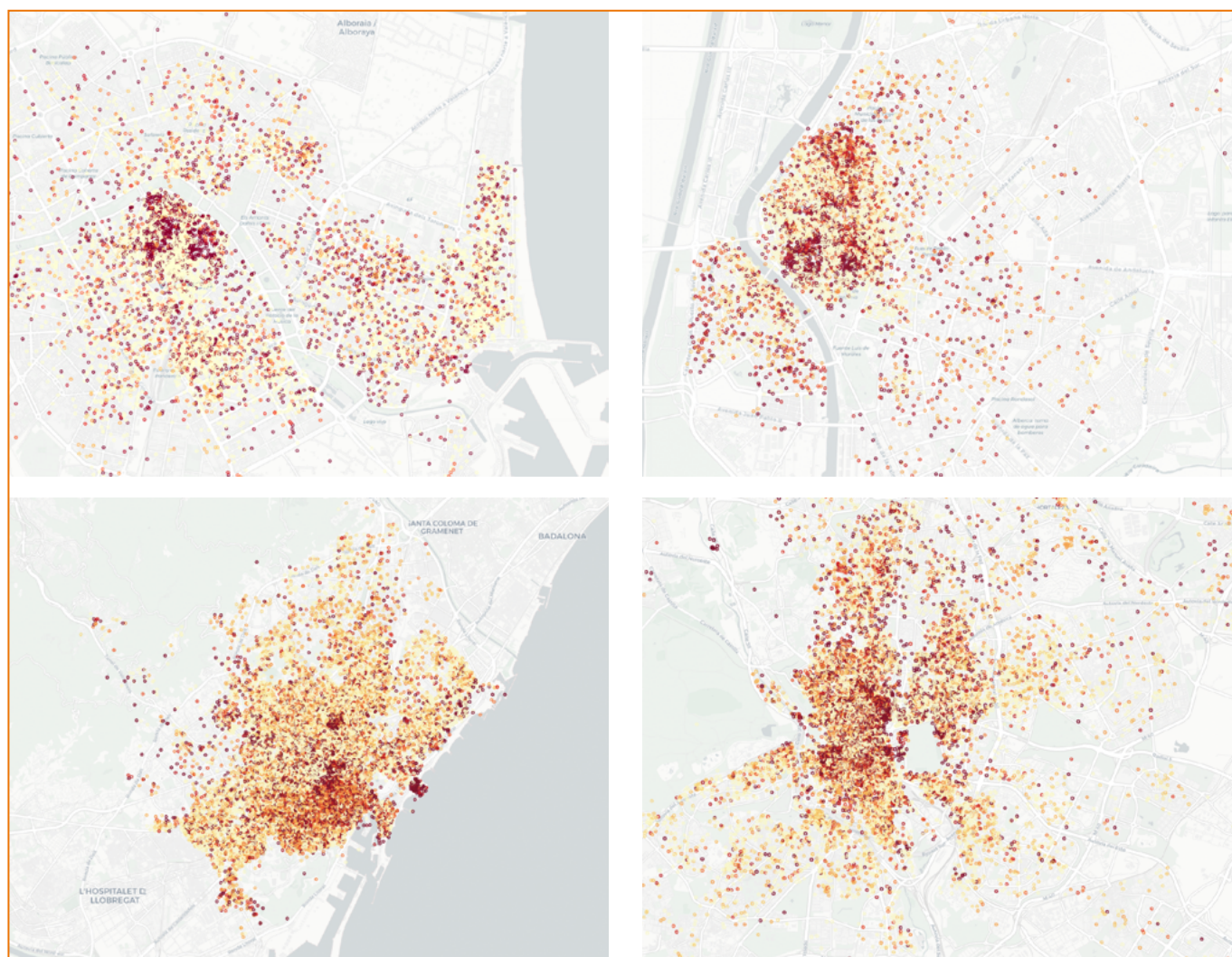
Asimismo, destaca que las grandes ciudades como Madrid y Barcelona, a nivel provincial, no muestran una alta densidad de estos alojamientos. Esto dista significativamente de la realidad, en tanto que la ciudad de Barcelona es el destino español en el que primero saltaron las alarmas con respecto a la turismo-fobia y en el mapa ni siquiera se encuentra ubicada en la franja más elevada. Por ello, y para entender

plenamente el impacto de las viviendas turísticas en el mercado inmobiliario, es esencial analizar la distribución geográfica de la oferta de plataformas como Airbnb a un alto nivel de desagregación (Such-Devesa et al., 2021).

Mientras que la figura 1 muestra una alta concentración de viviendas turísticas en áreas costeras y grandes ciudades, profundizar en la escala urbana, disponible en la figura 2 para cuatro grandes capitales españolas, nos permite observar cómo estos fenómenos se agravan en distritos y barrios específicos. Esta concentración no solo intensifica la presión sobre el mercado de la vivienda, sino que también amplifica los problemas

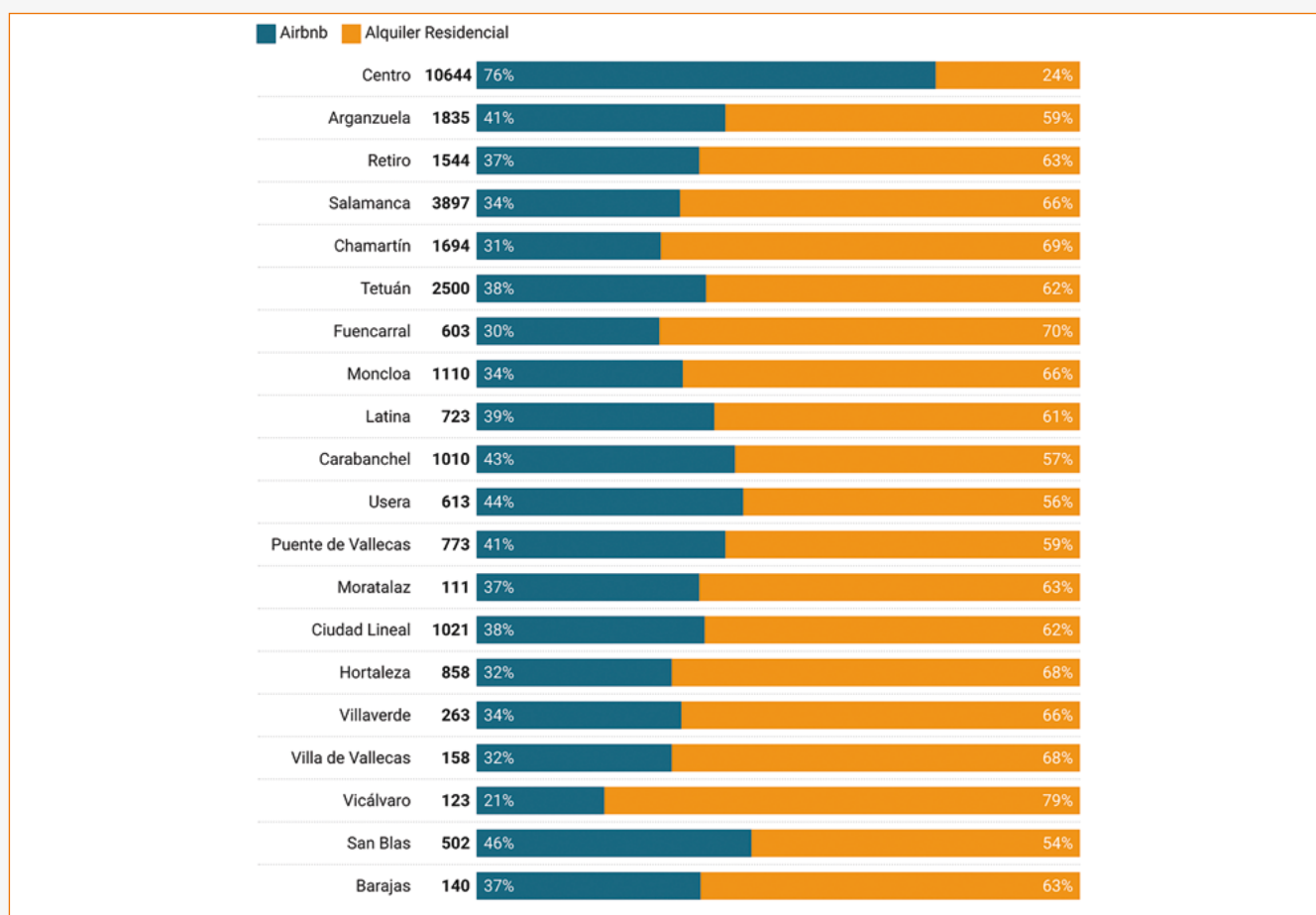
de accesibilidad y asequibilidad, especialmente en los núcleos más demandados por los turistas. Así, la proliferación de pisos turísticos en los centros de las capitales españolas y europeas tiene una incidencia muy relevante en estos contextos. La preferencia y la disposición para pagar por parte de los turistas por alojarse lo más cerca del centro en las ciudades ha provocado que, en muchas de ellas, exista un gran aumento de las viviendas de alquiler turístico de corto plazo. Gran parte de estas se han desplazado desde la oferta del mercado de alquiler residencial de largo plazo, debido a los mayores ingresos que ofrecen en ciudades con alta demanda turística (Wachsmuth & Weisler, 2018; Yrigoy, 2019).

**Figura 2.** Distribución espacial de la oferta de Airbnb en cuatro capitales españolas.



*De izquierda-derecha y de arriba-abajo:* Valencia, Sevilla, Barcelona y Madrid. Fuente: Datahippo, 2024. © OpenStreetMaps. Licencia de bases de datos abiertas de Open Data Commons (ODbL) por la Fundación OpenStreetMap- opendatacommons.org

**Figura 3.** Porcentaje de viviendas ofertadas para alquiler turístico vs alquiler residencial en Madrid sobre el total de las ofertadas en el distrito.



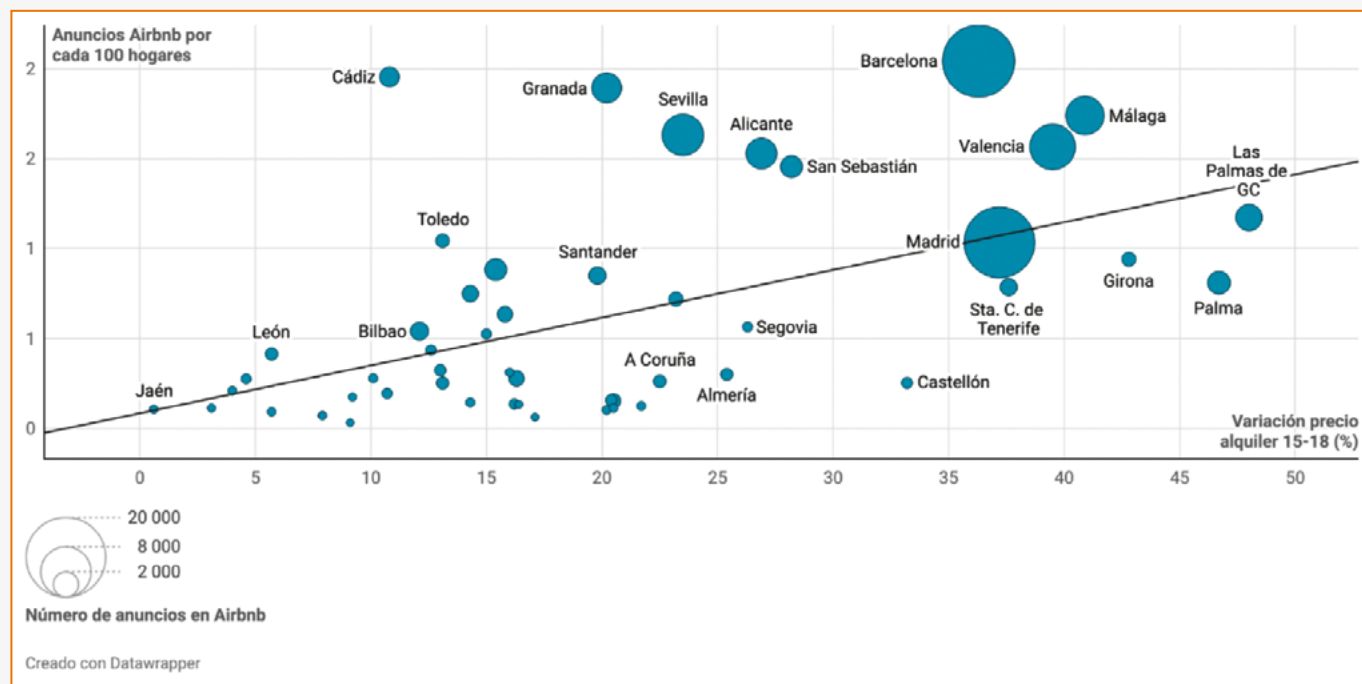
Fuente: Elaboración propia a partir de la recopilación de Cadena Ser de datos de Idealista, Fotocasa e Inside Airbnb, 2024.

En el caso de Madrid, los datos muestran una clara concentración de viviendas turísticas en ciertos distritos. El distrito Centro lidera con el 76% de la oferta de viviendas en alquiler listadas en Airbnb, seguido por Salamanca y Tetuán, si atendemos al número de viviendas en alquiler turístico, y no solo al porcentaje. Esto sugiere que los barrios más céntricos y con mayor atractivo turístico son los más afectados por la proliferación de alquileres a corto plazo. Los distritos como Arganzuela, Chamartín y Retiro también presentan números significativos, lo que indica que la presión turística se extiende más allá del mero centro histórico. Este fenómeno no solo afecta la disponibilidad de viviendas para los residentes, sino que también puede repercutir en un incremento de los precios del alquiler y de compra de distritos más alejados y con menor oferta como Usera, Puente de Vallecas

o Moratalaz, a los que se desplazarán los residentes, expulsados de zonas más céntricas, que quieran seguir residiendo en el municipio.

Un reciente informe de la OCDE (2024), «OECD Tourism Trends and Policies 2024», señala a las plataformas de alojamiento y la falta de planificación turística como responsables del incremento de los precios reales de compra y alquiler de viviendas. Este fenómeno ha afectado desproporcionadamente a los hogares más pobres y a los jóvenes, dificultando el acceso a una vivienda asequible tanto para residentes como para trabajadores en ciertos destinos turísticos. De hecho, esto mismo sugieren algunos análisis descriptivos realizados para las principales capitales españolas, como el que se muestra en la figura 3.

Figura 4. Correlación del número de anuncios de Airbnb con la variación porcentual del precio de alquiler, por capitales españolas.



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Idealista, Inside Airbnb e INE (2024) utilizando Datawrapper.

Este diagrama de dispersión muestra el número de anuncios en Airbnb por cada 100 hogares en las principales capitales españolas y la variación que han experimentado los precios de alquiler en estas ciudades entre 2015 y 2018, principal periodo de expansión de Airbnb en España. Se observa una correlación positiva entre estas dos variables, lo que sugiere que a medida que aumenta el número de anuncios de Airbnb, también aumenta el precio del alquiler. Las ciudades con un mayor número de anuncios -como Madrid y Barcelona-, variable explicitada en el tamaño del círculo, también tienden a tener un mayor aumento en el precio del alquiler. Aunque esta correlación no implica causalidad, sí es capaz de aportar pistas acerca del funcionamiento de Airbnb en relación con los precios.

En la literatura existente sobre estos procesos de sustitución de población resulta habitual encontrarse con alusiones a la gentrificación, pero se debe tener presente que la actuación de la vivienda turística en estos entornos turistificados tiene características que la diferencian de los procesos de gentrificación estándar: existe expulsión de población con menor poder adquisitivo, pero esta no se sustituye por nuevos residentes con una renta media más elevada. De hecho, esa población expulsada no se sustituye.

Como resultado de esto, las ciudades son transformadas en meros lugares de consumo orientados al ocio y al turismo (Gil & Sequera, 2022). Así, resulta habitual que se aluda a este fenómeno como la *disneyficación* de las ciudades o los barrios, uno de los últimos términos acuñados para hacer referencia a estos procesos. No obstante, el vaciado de los centros de las principales capitales turísticas europeas para hacer sitio a los turistas no es más que una adopción del modelo turístico veneciano y, cada vez más, está generando tensiones y protestas por parte de los residentes. Si bien lo ideal sería una coexistencia armoniosa entre turistas y residentes, existe un factor clave que actualmente dificulta este hecho: la conversión de los hogares en un activo financiero internacional con altas rentabilidades.

En los centros de las ciudades españolas, aún no totalmente convertidos en parques temáticos para turistas -aunque muchos de ellos estén en un claro proceso de avance rápido hacia ese terrible destino final-, las protestas vecinales en contra del turismo se suceden de manera cada vez más habitual. Y no debe considerarse como baladía. Es la respuesta de la población a una presión insostenible que afecta su calidad de vida. Una demanda urgente por una gestión más equilibrada del turismo, donde las necesidades

y derechos de los habitantes locales se consideren de manera prioritaria. La apuesta de países como España por el turismo como una actividad capaz de generar riqueza debe contar con dos elementos indispensables para que las poblaciones receptoras de este turismo no vean mermada su calidad de vida: redistribución y límites. Ignorar estos factores sería desatender las señales de un conflicto creciente que, de no ser abordado adecuadamente, podría llevar a una degradación tanto del tejido social como del atractivo turístico de nuestras ciudades.

La vivienda situada en los barrios céntricos de ciudades turísticas españolas es, en estos momentos, un activo especulativo capaz de impulsar las actividades de extracción de rentas como pocas. A modo de ejemplo, tomemos uno de los 227 multipropietarios de más de 10 viviendas en Barcelona de los que se hablaba en el apartado anterior. Si el precio medio por noche es de 189€ (InsideAirbnb, 2024) y la media de noches en la que los alojamientos están reservados es de 184, según la misma fuente, un único propietario puede ganar al año, haciendo cálculos de mínimos, más de 345.000€/año. De hecho, en 2018, se calculaba que se necesitaban únicamente 99 mensualidades para recuperar la inversión inicial en Airbnb en la ciudad de Barcelona (Nested, 2017). En muchos casos, los beneficios del turismo se concentran en muy pocas manos, dejando a gran parte de la comunidad totalmente desvinculada de la riqueza generada por la actividad turística y, sin embargo, sufriendo de primera mano las externalidades negativas de esta: ruidos, aglomeraciones o precios del alquiler más elevados que les obligan a cambiar de domicilio, entre otras.

#### 4. Conclusiones.

En el panorama turístico occidental, el elemento que con más rapidez y contundencia está exigiendo respuesta por parte de la industria turística es la turismofobia. La saturación turística, que deriva en el desplazamiento de residentes y el encarecimiento del mercado inmobiliario, genera descontento y rechazo por parte de las comunidades locales. Esta creciente antipatía hacia el turismo, o turismofobia, surge como una reacción a la percepción de que la calidad de vida de los residentes está siendo sacrificada en favor del beneficio económico de la industria

turística. En esta problemática, España se erige como país pionero y la capacidad que demuestre en la gestión de este fenómeno puede ofrecer lecciones valiosas a otros destinos turísticos globales. Como país, hemos sido referente con el boom turístico que inició en los 60, modelo que muchos destinos replicarían años más tarde. Sesenta años más tarde volvemos a tener la oportunidad de ser líderes, esta vez gestionando los problemas de turistificación y su impacto en la vivienda de manera ejemplar, con los residentes en el centro de la política. Implementar soluciones innovadoras y sostenibles que prioricen el bienestar de las comunidades locales, asegurando la disponibilidad de viviendas asequibles y promoviendo un turismo responsable y equilibrado, permitirá a España liderar nuevamente en la creación de un modelo turístico que respete y beneficie tanto a los visitantes como a los habitantes.

Es urgente avanzar hacia modelos de regulación del mercado de alquiler en los centros urbanos que protejan del dominio actual de plataformas como Airbnb o de anteponer las rentabilidades del mercado a cualquier otro principio rector. Las decisiones de regulación deben fundamentarse en el interés general y en la propia Constitución Española. Como país, pero también como destino turístico, resulta esencial garantizar que la función social de la vivienda, como derecho constitucional, prevalece sobre los intereses comerciales.

Desde una perspectiva puramente propia de la economía del turismo, se debe reflexionar sobre qué tipo de destino aspira a ser España. Un destino que prioriza el bienestar de sus residentes, asegurando acceso a viviendas asequibles y protegiendo el tejido social de las comunidades urbanas, se posicionará como un modelo de sostenibilidad, responsabilidad y autenticidad. Promover un turismo que respete los derechos de la ciudadanía y se integre armónicamente en la vida local es fundamental para el desarrollo equilibrado y a largo plazo de nuestras ciudades.

En 2018, Baleares tomó medidas legislativas pioneras que se alinean con las políticas europeas actuales. Estas medidas se enfocaron en la regulación del alquiler de viviendas turísticas, considerando la creación de un registro único para los propietarios de más de 10 viviendas turísticas en el territorio. Recientemente, en marzo de 2024, el Consejo de la Unión Europea adoptó un reglamento sobre

la recogida y el intercambio de datos relativos a este tipo de servicios de alquiler turístico. Este reglamento introduce requisitos de registro armonizados para anfitriones y propiedades de alquiler a corto plazo, incluyendo la concesión de un número de registro único que deberá mostrarse en los sitios web y plataformas digitales. No obstante, aunque la transparencia es un paso en la dirección correcta, no resolverá por sí sola la problemática de la vivienda. Se necesitan muchas más medidas para regular el crecimiento descontrolado de los precios de venta y alquiler de viviendas que eviten la creación de mercados paralelos no regulados, como ha sido la economía de plataformas de alojamiento hasta la actualidad, y que garanticen que cualquier tipología de alquiler esté amparada en un marco legal justo.

Las tendencias observadas en la distribución de viviendas turísticas en España resaltan la necesidad urgente de avanzar hacia un modelo de turismo verdaderamente sostenible. Para abordar las externalidades negativas, que actualmente comprometen la capacidad tractora del turismo, resulta esencial adoptar transformaciones profundas, como la implementación de un turismo que no solo minimice los impactos ambientales y sociales, sino que también contribuya positivamente a los destinos. Para ello, es preciso integrar políticas que asuman plenamente la sostenibilidad en todos los aspectos del desarrollo turístico, también en el social, y que vayan más allá de un simple etiquetado de sostenibilidad. Y, por tanto, abordar de manera justa la problemática de la vivienda turística en zonas turísticas y entornos urbanos tensionados resulta un aspecto indispensable. Las ciudades con atractivos turísticos no pueden estar condenadas a convertirse en meros escenarios, en parques temáticos. Sin adoptar medidas, el sector turístico corre el riesgo de volverse insostenible, con consecuencias graves para las comunidades locales. El desplazamiento de residentes, el encarecimiento de la vivienda y la pérdida de identidad cultural no solo generan conductas disruptivas que disminuyen el atractivo y la autenticidad que buscan los visitantes, sino que erosionan la calidad de vida de las personas. Y la economía, también la del turismo, debe estar al servicio de las personas. ■

## 5. Referencias

- Benítez-Aurioles, B. (2018). «The role of distance in the peer-to-peer market for tourist accommodation». *Tourism Economics*, 24(3): 237-250.
- Bosma, J. R., van Doorn, N. (2022). «The Gentrification of Airbnb: Closing Rent Gaps Through the Professionalization of Hosting». *Space and Culture*, 0(0).
- Cocola-Gant, A. y Gago, A. (2021). «Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon». *Environment and Planning A: Economy and Space*, 53(7): 1671-1688.
- Dodds, R. y Butler, R. (Eds.), (2019). *Overtourism: Issues, realities and solutions* (Vol. 1). Walter de Gruyter, GmbH & Co. KG.
- Eldiario.es*. (2018). «Así colonizan las principales ciudades y zonas turísticas españolas los grandes “caseros” de Airbnb». 27 de agosto de 2018. Disponible en: [https://www.eldiario.es/economia/propietarios-especializadas-gestionan-alojamientos-airbnb\\_1\\_1970452.html](https://www.eldiario.es/economia/propietarios-especializadas-gestionan-alojamientos-airbnb_1_1970452.html)
- Gil, J. y Sequera, J. (2022) «The professionalization of Airbnb in Madrid: Far from a collaborative economy». *Current Issues in Tourism*, 25(20): 3343-3362.
- Hubbard, P. (2018). «Retail gentrification». En *Handbook of gentrification studies* (pp. 294-309). Edward Elgar Publishing.
- Nested. (2017). Property ROI Index. Disponible en: <https://nested.com/research/airbnb/2017/global/eur>
- OCDE. (2024). *Tourism Trends and Policies 2024*. Disponible en: [https://www.oecd.org/en/publications/oecd-tourism-trends-and-policies-2024\\_80885d8b-en.html](https://www.oecd.org/en/publications/oecd-tourism-trends-and-policies-2024_80885d8b-en.html)
- Pinkster, F. M. y Boterman, W. R. (2017). «When the spell is broken: Gentrification, urban tourism and privileged discontent in the Amsterdam canal district». *Cultural geographies*, 24(3): 457-472.
- Such-Devesa, M. J., Ramón-Rodríguez, A., Aranda-Cuéllar, P., Cabrera, A. (2021). «Airbnb and overtourism: an approach to a social sustainable model using big data». *Strategies in Sustainable Tourism, Economic Growth and Clean Energy*: 211-233.
- Vera Rebollo, J. F. e Ivars Baidal J. A. (2009). «Spread of low-cost carriers: tourism and regional policy effects in Spain». *Regional Studies*, 43(4): 559-570.
- Wachsmuth, D., Weisler, A. (2018). «Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy». *Environment and Planning A: Economy and Space*, 50(6): 1147-1170.

José Manuel Naredo

Doctor en Ciencias Económicas. Integrante del Cuerpo Superior de Estadísticos del Estado

Para construir otros mundos posibles hay que recordar algunos que existen y que en el país del ladrillo se silencian. Este año se celebra en Suiza el décimo aniversario de la Ley Weber, dando lugar a un aluvión de informes, artículos y comentarios. Esta ley ha tenido como propósito declarado acabar con el *tsunami* de segundas residencias que se estaba produciendo, sobre todo en algunos municipios con mayor atractivo turístico. Para ello estableció para todo el país un límite máximo del 20% de segundas residencias respecto al total del parque de viviendas de cada municipio (recordemos que cuando se promulgó esta Ley la segunda residencia representaba en Suiza el 12% del parque de viviendas, aunque con importantes diferencias entre los municipios). Tras suscitar amplia polémica, fue aprobada como ley federal por referéndum el 11 de marzo de 2012 y ahora, pasados diez años, es momento de hacer balance.

Los informes y la polémica ahora suscitada por el aniversario de la Ley muestran que ha permitido frenar este tipo de construcciones, sobre todo en los municipios en los que tenían más peso y resultaban más invasoras, sin que se produjera la catástrofe económica anunciada por sus detractores, pero también se reconoce que la Ley y su aplicación admiten mejoras. De esta manera, numerosos antiguos opositores reconocen hoy los beneficios de una ley que ha frenado una loca huída hacia adelante que amenazaba con destruir el paisaje y la personalidad urbana de zonas en las que la calidad de éstas, y/o su atractivo para practicar deportes de montaña, ejercía como atractivo

(...) numerosos antiguos opositores reconocen hoy los beneficios de una ley que ha frenado una loca huída hacia adelante que amenazaba con destruir el paisaje y la personalidad urbana de zonas en las que la calidad de éstas, y/o su atractivo para practicar deportes de montaña, ejercía como atractivo turístico.

turístico. En esta línea se expresaba incluso Urbain Gaillard, un empresario de construcción, señalando que la catástrofe anunciada no ha ocurrido, como lo atestiguan las cifras de empleo y paro de su zona (Orsières, en la región del Valais, que era la que más se opuso a la Ley) y que la consecuencia más censurable ha sido «una ligera subida de precios. Pero puestos a elegir entre eso y que mi valle se ha preservado, prefiero la segunda posibilidad». La experiencia tras la entrada en vigor de la Ley tuvo la virtud de aclarar que reclasificar suelos para construir más viviendas, que buena parte del tiempo estarían desocupadas, no es lo mismo que promover el turismo. Pues la Ley no supuso la muerte del turismo, ni de la construcción, sino su reconversión hacia un modelo más ordenado, que se comporta mejor, con menos impacto territorial y con mejor acogida.

Resaltemos cuatro aspectos asociados al proceso de gestación e implantación de esta Ley que no se llevan e incluso que están vetados en nuestro país.

En primer lugar, la conocida como Ley Weber fue el resultado de una **iniciativa popular** orientada a desactivar la ola de segundas residencias que estaba invadiendo el territorio de muchos municipios. Esto refleja una ciudadanía sensible y viva, con capacidad de movilización, y un marco institucional que la potencia en vez de penalizarla como ocurre en nuestro país, en el que no es corriente hacer leyes por iniciativa popular y en el que las iniciativas populares difícilmente apuntarían en ese sentido. Valga pues esta experiencia como ejemplo de cultura participativa y de marco institucional que otorga a la ciudadanía un poder y una capacidad legislativa que resulta desconocida en nuestra coronada democracia.

1. Este artículo parte de uno publicado en el año 2022 en el *Cuaderno Extremeño para el debate y la acción*, número 9.



En segundo lugar, la iniciativa propuso **añadir un nuevo artículo a la Constitución** federal suiza (el artículo 75) para limitar en todos los municipios la superficie destinada a segunda residencia «al 20% la superficie bruta del suelo urbano del parque de viviendas». Cuando en nuestro país se dice que la Constitución es sagrada y nadie la puede cambiar (salvo que lo exija la tiranía corporativa que manda y en ese caso se cambia enseguida como ya hemos podido comprobar).

En tercer lugar, esta iniciativa fue **some-tida a referéndum** y, una vez votada y aprobada por una mayoría escasa, se concretó en la Ley Weber, ley que lleva el nombre de su principal promotor: Franz Weber. Como igualmente la Ley Koller —Loi Fédérale sur l'Acquisition d'Immeubles par des personnes à l'Étranger (LFAIE)— aprobada el 16 de diciembre de 1983 que, tras diversas modificaciones, sigue limitando a nivel federal la compra de inmuebles por no residentes, sin la que el territorio suizo hubiera sido buena parte colonizado como segunda residencia desde Alemania. Cuando en nuestro país predomina el empeño de hacer caja vendiendo patrimonio y, lejos de limitar, se promueve la venta del patrimonio inmobiliario a no residentes... y cuando los referéndums no solo no se incentivan, sino que se reprimen y penalizan.

En cuarto lugar, por una parte, para suplir la falta de información o la mala calidad de la misma se promulgó la Ley Federal de Residencias Secundarias (LRS) que, desde el 1 de enero de 2016, obliga a todos los ayuntamientos a hacer un **inventario anual de viviendas** que detalle bien las viviendas principales y secundarias del término. Aclaro que en Suiza no suele haber viviendas abandonadas, que abundan tanto en nuestro país, en el que había que esperar a que los censos de vivienda ahora inexistentes recogieran una vez cada diez años información sesgada sobre el tema que, en los últimos ejercicios, ha venido inflando las viviendas principales e infraestimando las secundarias y desocupadas.

Así, lejos de analizar, se ha venido soslayando un tema tan relevante en nuestro país, imponiendo aquí desde el poder el refrán que postula «ojos que no ven, corazón que no siente». Por otra parte, la **Fundación Helvetia Nostra**, regentada por Vera Weber, hija de Franz Weber, **vela por que no se produzcan irregularidades** y denuncia y lleva a los tribunales los intentos de violar la ley asegurando así el buen cumplimiento de la misma. Es decir, que **se promueve el desarrollo legislativo e institucional necesario para asegurar que se cumpla la ley**, mientras que en nuestro país predomina el oscurantismo y hay derechos constitucionales como el derecho a disfrutar de una vivienda digna (artículo 47) o el derecho a la suficiencia presupuestaria de los ayuntamientos (el artículo 172) que caen en el vacío, al no producirse los desarrollos legislativos e institucionales que aseguren su cumplimiento.

Valgan estos cuatro aspectos para incentivar la reflexión sobre las trabas existentes en nuestro país para promover iniciativas populares y conseguir que prosperen y puedan cambiar un *statu quo* que, con la Constitución, quedó «atado y bien atado» al otorgar todo el poder a los partidos políticos y dejar un vacío de órganos intermedios de participación y control verdaderamente independientes. En lo que concierne al tema que nos ocupa, al ceder en la carta magna todas las competencias relacionadas con el territorio y el urbanismo a las Comunidades Autónomas y los Municipios, sin reservarse ninguna el Estado central, impide que puedan prosperar leyes que pongan coto al *tsunami* urbanizador a escala estatal. Además que al entrar en la UE sin haber negociado ninguna limitación a la compra de inmuebles por extranjeros, se remacha la imposibilidad de que puedan tener cabida normativas como la Ley Koller o la Ley Weber que limiten la venta de inmuebles a extranjeros no residentes y la construcción de segundas residencias.

(...) al ceder en la carta magna todas las competencias relacionadas con el territorio y el urbanismo a las Comunidades Autónomas y los Municipios, sin reservarse ninguna el Estado central, impide que puedan prosperar leyes que pongan coto al *tsunami* urbanizador a escala estatal. Además que al entrar en la UE sin haber negociado ninguna limitación a la compra de inmuebles por extranjeros, se remacha la imposibilidad de que puedan tener cabida normativas como la Ley Koller o la Ley Weber que limiten la venta de inmuebles a extranjeros no residentes y la construcción de segundas residencias.

Sólo caben, todo

lo más, estrategias más tímidas y también poco habituales, como la practicada por el Ayuntamiento de San Sebastián/Donostia, orientadas a identificar las «viviendas no habituales» para penalizarlas poniéndoles un recargo en Impuesto de Bienes Inmuebles (iniciativa que pudo salir adelante sin problemas por tratarse de un territorio foral).

Sin duda, Suiza es un país singular, pero el panorama inmobiliario hispano también lo es, y mucho. Sus modelos inmobiliarios se sitúan en las antípodas. Mientras que Suiza es el país europeo con mayor porcentaje de viviendas ocupadas en alquiler, en España

se ha promovido la vivienda ocupada en propiedad, lo que hace que en el primer caso la propiedad inmobiliaria se rentabilice sobre todo mediante el cobro de rentas, mientras que en el segundo lo haga con la realización de plusvalías. No en vano el modelo inmobiliario español ha estado patrocinado por la cultura del «pelotazo urbanístico», expresión que no encuentra traducción fácil y directa en las lenguas de los países situados al norte de los Pirineos, revelando un rasgo peculiar de nuestra cultura. El llamado «pelotazo urbanístico» refleja el enriquecimiento rápido del que goza el propietario en nuestro ordenamiento con la reclasificación o la recalificación de sus terrenos. Distintas figuras del planeamiento hispano permiten que tal cosa ocurra, actuando como varita mágica que hace caer el maná de la plusvalía sobre el propietario de un terreno cuando le añade varios ceros a su valor por el mero hecho de reclasificarlo pasando de rústico a urbanizable, o permitiendo incrementos de volumen o cambios de uso a otros más lucrativos en la ciudad ya existente. Mecanismo que ha venido siendo asilo de prácticas corruptas orquestadas por promotores inmobiliarios y políticos locales y regionales con competencias para reclasificar terrenos que tienen, en este caso, la llave del negocio.

Este mecanismo explica la sobredosis de suelos sometidos a transformación y de edificios y viviendas construidos que ha recorrido la geografía hispana

y culminado con la última burbuja inmobiliaria (1997-2007). Pues recordemos que, como dicha transformación y construcción son las colaboradoras necesarias del «pelotazo inmobiliario», durante el pasado *boom* inmobiliario se llegaron a construir anualmente en España más viviendas que en Francia y Alemania juntas, que contaban con el doble de territorio, el triple de población y un crecimiento demográfico mucho mayor. A la postre, dicho mecanismo es el que, al picharse la última burbuja especulativa, acabó generando la bancarrota inmobiliario-financiera y las operaciones de salvamento por todos conocidas, al enfrentar la caída e iliquidez de los

(...) el modelo inmobiliario español ha estado patrocinado por la cultura del «pelotazo urbanístico», expresión que no encuentra traducción fácil y directa en las lenguas de los países situados al norte de los Pirineos, revelando un rasgo peculiar de nuestra cultura. El llamado «pelotazo urbanístico» refleja el enriquecimiento rápido del que goza el propietario en nuestro ordenamiento con la reclasificación o la recalificación de sus terrenos.

valores virtuales que se atribuían al conjunto de stock inmobiliario, al importe inequívoco de los préstamos a devolver en condiciones y plazos prefijados. El modelo inmobiliario vigente, que prometía satisfacer las necesidades mediante la compra a crédito de viviendas en propiedad, ha colapsado con la crisis: el volumen de crédito a las personas físicas para compra de vivienda ha venido disminuyendo desde 2007 y no muestra signos significativos de repunte. Ello se debe, por una parte, a que el saneamiento de las entidades financieras exigió reducir su elevada exposición al ladrillo y, por otra, a que la pérdida de poder adquisitivo de los salarios, unida a la precariedad y eventualidad de los trabajos, ha frenado significativamente las posibilidades de endeudamiento a largo plazo de los colectivos más necesitados de vivienda, compuestos sobre todo por jóvenes y migrantes. Y el problema se complica cuando a las exigencias de desendeudamiento que acompañan a la resaca de la crisis ocasionada por el pinchazo de la prologada burbuja especulativa anterior, se suma un declive demográfico de fondo. En efecto, la llamada «brecha demográfica» muestra que en los últimos años la natalidad no alcanza a cubrir la mortalidad, apuntando una tendencia inequívoca a la disminución de la población y de la demanda solvente de viviendas que difícilmente puede compensar la entrada de migrantes y/o de turistas-compradores, sobre todo en el grueso de la España tórrida amenazada por el cambio climático.

Como vengo apuntando desde hace tiempo, ya va siendo hora de reconocer:

- 1º. el agotamiento del modelo inmobiliario-financiero actual, que no sirve para paliar la presente crisis, ni las dificultades de acceso a la vivienda y que sigue animando expectativas vanas y prácticas corruptas;
- 2º. la necesidad de reconvertirlo, no solo hacia horizontes políticos, territoriales y urbanos más saludables para la mayoría, sino que faciliten también la desinversión inmobiliaria y el desapalancamiento financiero requeridos (y para ello la lección primera pasa por reconocer las minusvalías, en vez de ocultarlas, como ha venido ocurriendo);
- 3º. que esta reconversión no exige tanto construcción nueva como gestión-rehabilitación-reutilización del patrimonio inmobiliario sobredimensionado para asegurar su uso eficiente, frente al actual horizonte de abandono y ruina (para ello, lo primero es aclarar el estado del stock inmobiliario y las necesidades, en vez de ocultarlo como ha venido ocurriendo con empeño digno de mejor causa);
- 4º. sin esa reconversión y con el oscurantismo actual (que se mantiene para facilitar y encubrir buenos negocios asociados al manejo discrecional de los despojos inmobiliarios post-burbuja) se prolongará y hará más dura la crisis económica y social

Lamentablemente, esta es la hora en que la sobredosis de operaciones inmobiliario-financieras y la prolongada crisis subsiguiente desinflaron, pero no anularon, el protagonismo del «pelotazo inmobiliario» que sigue en pie, a modo de muerto viviente, buscando nuevas oportunidades con el apoyo del mismo marco institucional que lo ampara, a la vez que se frena el ajuste que de una u otra manera se acabará produciendo. Valga la experiencia suiza relatada como revulsivo para incentivar reflexiones, movilizaciones

y cambios institucionales que ayuden a reorientar el modelo inmobiliario español hacia horizontes económicos, ecológicos y sociales más saludables.

## Documentación

Naredo, J. M. y Montiel, A., *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*, Barcelona, Icaria, 2011.

### Ley Weber

- <https://www.lenouvelliste.ch/valais/chablais-valaisan/monthey-district/champery/residences-secondaires-10-ans-apres-la-lex-weber-est-encore-perfectible-1163975>
- <https://www.rts.ch/info/suisse/12895055-dix-ans-apres-linitiative-weber-continue-de-faire-parler.html>
- [https://fr.wikipedia.org/wiki/Initiative\\_populaire\\_%C2%AB\\_pour\\_en\\_finir\\_avec\\_les\\_constructions\\_envahissantes\\_de\\_r%C3%A9sidences\\_secondaires\\_%C2%BB](https://fr.wikipedia.org/wiki/Initiative_populaire_%C2%AB_pour_en_finir_avec_les_constructions_envahissantes_de_r%C3%A9sidences_secondaires_%C2%BB)
- <https://www.letemps.ch/suisse/lex-weber-trans-forme-valais>
- <https://www.tdg.ch/residences-secondaires-si-la-lex-weber-nexistait-pas-127915270832>

### Ley Koller

- [https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/8-551-2765?transitionType=Default&contextData=\(sc.Default\)&firstPage=true](https://uk.practicallaw.thomsonreuters.com/8-551-2765?transitionType=Default&contextData=(sc.Default)&firstPage=true)
- [https://fr.wikipedia.org/wiki/Loi\\_f%C3%A9rale\\_sur\\_l%27acquisition\\_d%27immeubles\\_par\\_des\\_personnes\\_%C3%A0\\_l%27%C3%A9tranger](https://fr.wikipedia.org/wiki/Loi_f%C3%A9rale_sur_l%27acquisition_d%27immeubles_par_des_personnes_%C3%A0_l%27%C3%A9tranger)
- <https://www.engelvoelkers.com/en-ch/switzerland/lex-koller/>
- <https://www.engelvoelkers.com/fr-ch/suisse/lex-koller/>

## Panorama inmobiliario suizo

Con motivo de la reproducción de este artículo he revisado si se han producido novedades dignas de mención en el panorama inmobiliario suizo y he podido constatar que no se han votado nuevas iniciativas legislativas a nivel federal sobre el tema. Solamente está prevista una votación el próximo 9 de junio de 2024 de una ley que facilita las obras para la producción de energía renovable, a la que los oponentes acusan de dar carta blanca para masacrar el paisaje...

<https://www.admin.ch/gov/fr/accueil/documentation/votations/20240609/modification-de-la-loi-sur-l-energie-et-de-la-loi-sur-l-approvisionnement-en-electricite.html>

El lector interesado puede consultar el siguiente archivo que recoge la multitud de votaciones por referéndum de iniciativas legislativas que se vienen produciendo desde antiguo en Suiza sobre los temas más diversos que reflejan una indudable vitalidad democrática: el archivo refleja las iniciativas presentadas desde 1848 hasta 2024, siendo unas veces aprobadas y otras rechazadas por falta de votos:

<https://www.bk.admin.ch/ch/f/pore/va/18480606/det1.html>

## Panorama inmobiliario español

En lo que concierne al panorama español se confirma que la sobredosis de suelo reclasificado como urbano o urbanizable y de viviendas construidas o iniciadas durante la última burbuja inmobiliaria no ha servido para colmar las necesidades de vivienda. El modelo inmobiliario español, que preveía que los necesitados de vivienda podrían comprarla a crédito ha colapsado cuando, además, se fue liquidando el stock de vivienda social que se había construido durante el franquismo. El crédito para compra de vivienda sigue cayendo en 2024 desde que se pinchó la burbuja, evidenciando que muchos de los necesitados no pueden comprarla, teniendo que acudir al alquiler. A ello contribuye, como hemos indicado, tanto el empeño de la banca de reducir su exposición al ladrillo como, sobre todo, la precariedad y escasa retribución del trabajo de la mayoría de los nuevos demandantes de vivienda —jóvenes y migrantes— que los incapacita para afrontar deudas a largo plazo, obligándolos a alquilar. Se ha producido así un notable aumento de los precios de alquiler en las zonas más demandadas, fruto de esta nueva canalización de la demanda que presiona con inusitada fuerza sobre el estrecho mercado del alquiler compitiendo, además con los alquileres turísticos o vacacionales, ahora publicitados y gestionados más eficazmente por nuevas redes y portales informáticos. Lo que hace que se hayan producido iniciativas legislativas sobre las viviendas turísticas con el propósito enunciado de hacer más accesible a los residentes el alquiler de la vivienda principal —iniciativas que no cabe desgranar aquí— a la vez que, con la que está cayendo, sigue sin ponerse en cuestión el modelo inmobiliario español, confirmando lo dicho en el artículo. ■

**Raquel Rodríguez Alonso y Cristina Fernández Ramírez**

*Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, Universidad Politécnica de Madrid*

Uno de los principales pilares de la política de vivienda, y probablemente uno de los menos tratados, es el planeamiento urbanístico. La construcción de cualquier tipo de vivienda solo será posible si existe suelo en el que esté previsto su desarrollo. Dicha previsión forma parte del conjunto de estrategias municipales con las que cada Ayuntamiento planifica, desarrolla, protege y gestiona su territorio, incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana (en adelante, PGOU) —y ocasionalmente en las normas subsidiarias—. El PGOU ordena el conjunto del territorio municipal, incluyendo los núcleos habitados, los suelos que se pretenden proteger por motivos ambientales, históricos, de riesgos, o por la presencia de actividades agropecuarias, forestales o de explotación de los recursos naturales, y aquellos en los que se plantea el crecimiento de los núcleos urbanos. En función de dicha clasificación, el planeamiento general define qué usos pueden desarrollarse y el volumen máximo a construir en cada una de las parcelas que forman parte del término municipal.

Es el PGOU el que define el número de viviendas a desarrollar en el municipio, en qué zonas se construirán (desde el centro de la ciudad hasta un nuevo barrio previsto a futuro), la tipología edificatoria con la que se construirán (unifamiliares, adosadas, en bloque, en manzana cerrada como los PAUs, etc.), y quién debería construir las, si los propietarios

de suelo y el sector privado, que es la propuesta más frecuente, o la administración pública.

El PGOU también define cómo pueden mezclarse los usos dentro de la ciudad existente, si algunos usos pueden o deben ser sustituidos por otros, o las condiciones a cumplir para que la mezcla o la sustitución pueda desarrollarse. La proliferación de viviendas

El PGOU también define cómo pueden mezclarse los usos dentro de la ciudad existente, si algunos usos pueden o deben ser sustituidos por otros, o las condiciones a cumplir para que la mezcla o la sustitución pueda desarrollarse. La proliferación de viviendas de uso turístico en el centro de las ciudades no sería posible si el PGOU hubiera incluido una regulación específica prohibiendo la sustitución de un uso residencial, como la vivienda, por usos terciarios de hospedaje. A veces la dificultad de prever con concreción las dinámicas a futuro, es decir, qué usos van a experimentar crecimientos invasivos, hace que sea difícil incluirlos en las previsiones de planeamiento.

de uso turístico en el centro de las ciudades no sería posible si el PGOU hubiera incluido una regulación específica prohibiendo la sustitución de un uso residencial, como la vivienda, por usos terciarios de hospedaje. A veces la dificultad de prever con concreción las dinámicas a futuro, es decir, qué usos van a experimentar crecimientos invasivos, hace que sea difícil incluirlos en las previsiones de planeamiento. La mayoría de los municipios que sufren la transformación de viviendas y edificios centrales de la ciudad en usos más rentables han encontrado parte de la solución en la regulación urbanística municipal.

Un ejemplo destacado es el Plan Especial Urbanístico de Alojamientos Turísticos de Barcelona,<sup>1</sup> en vigor desde el 26 de enero de 2022. Este plan busca el equilibrio en la distribución de viviendas de uso turístico en la ciudad, resolviendo la concentración en aquellas zonas más saturadas por motivos de centralidad o atractivo turístico.

1. Plan especial urbanístico de alojamientos turísticos | Ajuntament de Barcelona.

Para ello, plantea el crecimiento cero de las VUT en el total de la ciudad, permitiendo nuevas altas o reubicación del uso ante el cese de alguna de las existentes.

El problema está adquiriendo tal entidad que gobiernos de todo signo se están enfrentando a la necesidad de establecer regulaciones. Es el caso de Andalucía, que recientemente ha aprobado el Decreto 31/2024,<sup>2</sup> que establece la posibilidad de que los ayuntamientos por razón de interés general marquen limitaciones al número máximo de viviendas de uso turístico, ya sea por edificio, sector, ámbito o período. El Ayuntamiento de Sevilla ha sido el primero en recoger el guante y aprobar una modificación puntual de su PGOU, de tal modo que las VUT habrán de tramitar el cambio de uso a terciario de hospedaje, teniendo que cumplir con las condiciones establecidas (superficie mínima por residente, ventilación, climatización, accesibilidad...). Además, están obligadas a respetar las condiciones de compatibilidad con el uso residencial que, con carácter general, limita su presencia a las plantas baja y primera.<sup>3</sup>

Este conjunto de decisiones configura, a veces de forma nada intuitiva, el modelo político, social y económico que será puesto en marcha por cada ayuntamiento en la ciudad habitada y en su territorio, y permanecerá en vigor hasta que el PGOU sea revisado o sustituido por otro. Es habitual que dicho modelo apueste por priorizar el desarrollo de la actividad económica, entendiendo que el mercado repartirá la riqueza generada y regulará adecuadamente la oferta y la demanda de los espacios urbanos. Ejemplo de ello es el proyecto de ley aprobado

2. Decreto 31/2024, de 29 de enero, por el que se modifican diversas disposiciones en materia de viviendas de uso turístico, establecimientos de apartamentos turísticos y hoteles de la Comunidad Autónoma de Andalucía. (juntadeandalucia.es).

3. Requisitos urbanísticos necesarios para implantar VUT- Gerencia de Urbanismo y Medio Ambiente - Ayuntamiento de Sevilla (urbanismosevilla.org).

recientemente en la Comunidad de Madrid que permitirá transformar oficinas en viviendas de alquiler asequible, con el objetivo expreso de estimular el mercado inmobiliario con *medidas proactivas y no mediante restricciones*. Esta medida, considerada extraordinaria y temporal, permitirá que los ayuntamientos autoricen el cambio de uso de suelo calificado

como terciario a residencial, sin la necesidad de modificación alguna de planeamiento.

También es posible proponer un modelo cuyo objetivo principal sea la defensa del derecho a la vivienda. En cualquier caso, sea cual sea el modelo, el marco normativo recoge, casi desde el origen constitucional, herramientas pensadas para intervenir en el mercado inmobiliario: la reserva de viviendas con algún tipo de protección y la cesión del aprovechamiento.

Este conjunto de decisiones configura, a veces de forma nada intuitiva, el modelo político, social y económico que será puesto en marcha por cada ayuntamiento en la ciudad habitada y en su territorio, y permanecerá en vigor hasta que el PGOU sea revisado o sustituido por otro. Es habitual que dicho modelo apueste por priorizar el desarrollo de la actividad económica, entendiendo que el mercado repartirá la riqueza generada y regulará adecuadamente la oferta y la demanda de los espacios urbanos.

### 1. ¿Se puede controlar el precio de la vivienda desde la planificación?: La reserva para vivienda con algún tipo de protección

La herramienta en la que primero se piensa a la hora de intervenir en el mercado inmobiliario, quizás porque ha sido la más popular durante años, es la reserva para vivienda con algún tipo de protección. En cualquier nuevo desarrollo, ya sea dentro de la ciudad habitada o como futura ampliación, se reserva un porcentaje mínimo de volumen a edificar de uso residencial para viviendas con algún tipo de protección, es decir, para viviendas en las que el precio máximo está topado por la administración autonómica. Con la legislación actual, entre el 20 y el 40% de lo que se construye tendrá el precio limitado.

Esta herramienta comenzó a aparecer en las primeras leyes autonómicas de los años noventa (Ley Foral de Navarra 7/1989<sup>4</sup> o la Ley 17/1994 del País Vas-

4. Lexnavarra.

co)<sup>5</sup> en respuesta al derecho constitucional a disfrutar de una vivienda adecuada incluso antes de que el Tribunal Constitucional deslindara la competencia urbanística exclusiva a las autonomías (Sentencia 61/1997, de 20 de marzo).<sup>6</sup>

Pero no sería hasta 2007 donde aparecería definida la reserva para vivienda protegida en una legislación estatal. El Real Decreto Legislativo 2/2008<sup>7</sup> por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo incorpora en su artículo 10.b una reserva mínima del 30% de la edificabilidad residencial en los nuevos barrios que se construyan, y del 10% en operaciones inmobiliarias dentro de la ciudad, aplicándose la reserva estatal siempre que la normativa autonómica incluyera un estándar menor. Además de establecer la reserva se definió la necesidad de que la distribución fuera respetuosa con el principio de cohesión social, en pos de la diversidad y para evitar concentraciones que derivaran en una mayor segregación. Intenta que la vivienda más barata se reparta de un modo equitativo en el conjunto de la ciudad, de modo que la intervención en el mercado sea posible también en los barrios de mayor precio. Esta reserva ha sido recientemente aumentada por la ley 12/2023, de 24 de mayo,<sup>8</sup> por el derecho a la vivienda, pasando del 30 al 40% y del 10 al 20%.

En cualquier caso, la mayoría de las leyes autonómicas incorporaban ya reservas para vivienda con algún tipo de protección empleando en algunos casos los mismos porcentajes que la ley estatal, como Aragón, Asturias, Castilla la Mancha, La Rioja o Madrid (Picazo Ruiz, 2021). Ampliando los estándares para las áreas de reforma, como es el caso de Andalucía, Baleares, Canarias, Cataluña, o Murcia. Y llegando a establecer estándares más ambiciosos en los casos de País Vasco (40% para suelo urbano y 75% para nuevos desarrollos) o Navarra (50% de la nueva capacidad residencial).

5. ley 17/1994, de 30 de junio, de medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística. Cultura-Euskadi.eus.

6. Sistema HJ-Resolución: sentencia 61/1997 (tribunalconstitucional.es).

7. BOE-A-2008-10792 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

8. BOE-A-2023-12203 Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

En resumen, la incorporación al mercado de viviendas con algún tipo de protección es una estrategia de largo cuño que no ha hecho más que ir en aumento en las últimas décadas, a la vez que los precios siguen en crecimiento y la falta de viviendas asequibles se convierte en una trágica realidad. Entonces, ¿cuál es el problema de esta herramienta? ¿Ha logrado contener los precios y proveer de vivienda asequible a la ciudadanía?

La población que accedió por primera vez a este parque consiguió una vivienda nueva a un precio inferior al de mercado. Además, para sufragar su coste en muchas ocasiones contó con ayudas públicas como los préstamos subvencionados que se sumaban a la desgravación en el IRPF. Pero la protección de la vivienda no es eterna. La protección pública cuenta con una duración de su régimen legal limitado en el tiempo, oscilando entre los escasos 7 años de, por ejemplo, la vivienda de precio limitado andaluza y los 30 años que establecía la normativa navarra, que han derivado recientemente en calificación indefinida.

Ante esta circunstancia la ley por el derecho a la vivienda introdujo en su artículo 16 la condición permanente de la calificación de toda vivienda protegida, artículo que fue eliminado por el Tribunal Constitucional, estimando en parte el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía. El texto legal, invadiendo competencias exclusivas de las comunidades autónomas por exceso de detalle, buscaba garantizar la estabilidad del parque de vivienda protegida y mejorar la eficacia de la herramienta, que vuelve a estar en manos de las administraciones autonómicas.

El régimen de tenencia mayoritaria en propiedad era otra de las condiciones que debilitaba la herramienta. El control del precio desaparecía casi con la primera venta, entrando a partir de ese momento en el mercado libre y contribuyendo al incremento de precio generalizado. Por ese motivo la ley por el derecho a la vivienda establece que al menos el 50% lo sea en régimen de alquiler, salvo justificación excepcional, que habrá de hacerse expresa en los instrumentos de ordenación urbanística y deberá relacionarse con las características de las personas demandantes de vivienda. Esto garantizaría la permanencia en el control del precio sobre al menos la mitad del parque de reserva.

Duración del régimen legal	Precio máximo (€/m <sup>2</sup> )
<b>Decreto 4/2009. Reglamento de Viviendas con Protección Pública. Comunidad de Madrid</b>	
Precio básico o limitado en venta, arrendamiento y uso propio: <b>15 años</b> . Precio básico o limitado en arrendamiento con opción a compra: <b>10 años</b> .	<b>Actualización febrero 2024</b> Precio básico según zona: <b>de 1.900 a 2.450 €</b> . Precio limitado según zona: <b>de 2.180 a 2.820 €</b> .
<b>Decreto 49/2006. Reglamento de Viviendas Protegidas. Andalucía.</b>	
Régimen especial: <b>15 años</b> . Régimen general: <b>10 años</b> . Precio limitado: <b>7 años</b> .	Régimen especial: <b>de 1.396,35 a 1.892,25 €</b> . Régimen general: <b>de 1.582,53 a 2.144,55 €</b> . Precio limitado: <b>de 1.861,80 a 2.523 €</b> .
<b>Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la de Castilla y León</b>	
Protección pública: <b>15 años</b> . Protección pública de promoción privada: <b>10 años</b> .	<b>Actualización julio 2022</b> Protección pública general: <b>de 1.212,8 a 1.667,6 €</b> . Vivienda joven, precio limitado y rural: <b>de 1.288,6 a 1.895 €</b> .
<b>Ley Foral 10/2010, de 10 de mayo, del derecho a la vivienda en Navarra.</b>	
Calificación definitiva Situación previa Compra y opción a compra: <b>30 años</b> . Alquiler: <b>15 años</b> .	<b>Año 2024, para vivienda nueva</b> VPO: <b>1.959,84 €</b> . VPL: <b>2.261,36 €</b> .

Un error muy frecuente es identificar la vivienda con algún tipo de protección con vivienda pública. En realidad, hasta el estallido de la burbuja en 2008, la mayoría de las viviendas de protección eran promovidas y construidas por el sector privado en suelos de su propiedad que podían optar a ayudas y bonificaciones definidas en los planes estatales de vivienda (Rodríguez Alonso, 2018).

Otro de los problemas que arrastra la herramienta es que el límite máximo de venta y alquiler se establece en función del mercado. En lugar de estar supeditado a la capacidad de acceso de la población, está condicionado por los procesos de especulación del mercado libre. Las dos últimas actualizaciones de precio máximo en la Comunidad de Madrid han coincidido con dos momentos en los que el acceso a la vivienda era crítico. En abril de 2008, en el punto más álgido de la burbuja, apenas cinco meses antes de la quiebra de Lehman Brothers, el precio pasa de entre 1.052,91 y 1.474,07, a entre 1.212,80 y 1.940,48 €/m<sup>2</sup> para

la vivienda de precio limitado. Recientemente, ante la petición reiterada de los promotores por la subida de precios de los materiales a consecuencia de la guerra de Ucrania, y en plena crisis de acceso a la vivienda, Madrid vuelve a subir los precios, hasta alcanzar una horquilla entre 1.900 y 2.450 €/m<sup>2</sup>.

## 2. ¿Cómo conseguir suelo público para políticas de vivienda?: La cesión del 10% del aprovechamiento

Un error muy frecuente es identificar la vivienda con algún tipo de protección con vivienda pública. En realidad, hasta el estallido de la burbuja en 2008, la mayoría de las viviendas de protección eran promovidas y construidas por el sector privado en suelos de su propiedad que podían optar a ayudas y bonificaciones definidas en los planes estatales de vivienda (Rodríguez Alonso, 2018). El destino de dicho parque, cuyo precio máximo estaba limitado por ley, era ser vendido a familias que cumplieran ciertos requisitos de renta y que, a su vez, podían conseguir créditos subvencionados o bonificados con cargo al presupuesto de los planes estatales de vivienda. Muchos



de los desarrollos previstos en el planeamiento urbanístico, pensados y ordenados entre 1990 y 2010, siguen planteados con esa lógica.

Frente a dicho modelo, a día de hoy, todos los agentes implicados en el desarrollo de la política de vivienda (sociedad civil, administración pública, sector privado, tercer sector, etc.) son conscientes de la necesidad de conseguir un parque de viviendas estable en alquiler donde el papel de la administración es crucial para conseguirlo (Noguera Fernández, 2022). En ese sentido, son muchas las voces que plantean que el objetivo de la política de vivienda debería ser el modelo de Viena (Boch, 2024). La capacidad de mantener los precios bajo control deriva en parte de que el propio ayuntamiento es un agente fundamental en el mercado inmobiliario con capacidad de influir en el acceso a la vivienda de la población, más allá de la propia regulación legal. En el mismo sentido la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda establece como objetivo alcanzar un 20% de viviendas destinadas a políticas sociales en 20 años (Disposición Transitoria Segunda). Para alcanzar dicho objetivo es fundamental tener suelo público sobre el que desarrollar un parque de viviendas en alquiler. Y para replicar la principal ventaja del modelo Viena, la capacidad de convertir a la administración local en un agente inmobiliario, es fundamental tener suelo en las mismas condiciones que los promotores privados. La carestía de suelo público ha llevado al marco legal actual a permitir el desarrollo de viviendas sociales en suelo dotacional: lo plantea la ley por el derecho a la vivienda en su artículo 15.1.a, pero también algunos textos autonómicos como el madrileño. La diatriba no debería ser si conviene más el desarrollo de un colegio, un centro de mayores, una biblioteca o vivienda asequible.

Desde 1976, España cuenta con herramientas para que los municipios consigan suelo público sobre el que desarrollar sus políticas, también las vinculadas con la vivienda. En todos los nuevos crecimientos previstos, ya sean nuevos barrios que crecen fuera de la ciudad existente (como los PAU), u operaciones de renovación dentro de ella (como la operación Chamartín, o la reforma en el entorno de Mahou-Calderón) los promotores deben ceder gratuitamente al ayuntamiento entre el 5% y el 15% de los beneficios económicos de la operación inmobiliaria, según se señale en la ley autonómica correspondiente. Dicha cesión se realiza en suelo al que previamente

se le ha asignado un uso lucrativo y un techo edificable, o el volumen máximo que podrá ocupar el edificio correspondiente. Dicho suelo, que tiene las mismas condiciones que el suelo de titularidad privada, quedará inscrito a nombre del ayuntamiento y podrá ser utilizado por él para desarrollar políticas públicas de vivienda.

Aunque la cesión se realice en suelo, para entender la herramienta y su alcance es preciso aclarar que los beneficios económicos derivados de un desarrollo inmobiliario no vienen determinados por la superficie de suelo que van a ocupar. El valor económico de mercado de una parcela dependerá en primer lugar del uso, siendo fundamental si en ella puedo construir una vivienda unifamiliar de lujo, una torre de viviendas de 50 plantas o un bloque de cuatro plantas con viviendas sociales. Y, en segundo lugar, del volumen máximo que se va a poder desarrollar de dicho uso. Con ambos parámetros se pueden calcular los beneficios de una operación inmobiliaria: 1.000 m<sup>2</sup> construidos de vivienda libre en tipología de vivienda unifamiliar pueden ser vendidos a 4.000 €/m<sup>2</sup>c, mientras que los mismos 1000 m<sup>2</sup>c si se destinan a vivienda de protección no podrán exceder los 1.600 €/m<sup>2</sup>c, siendo 2,5 veces más rentables las viviendas unifamiliares que las viviendas de protección. Para poder calcular de forma equitativa la cesión de los beneficios entre los distintos usos, el planeamiento utiliza un parámetro llamado «aprovechamiento», que traduce el volumen edificado de cada uso a su valor económico, utilizando para ello unos coeficientes que ponen en relación el valor de mercado de cada uso en el municipio de referencia. Con el uso de los coeficientes, puedo calcular el aprovechamiento (o beneficios) en un uso concreto, como si se tratara de una moneda.

La cesión del aprovechamiento puede realizarse proporcionalmente en todos los usos previstos en un desarrollo (terciario oficinas, terciario comercial, residencial libre en bloque, residencial libre unifamiliar, residencial protegido, etc.), pero puede también concentrarse en uno de los usos. Si dicha cesión se realiza en vivienda de protección, el ayuntamiento conseguirá más volumen edificable ya que su valor es inferior. Siguiendo el ejemplo anterior, el ayuntamiento tendría opción a 2,5 veces más superficie a edificar que si le cedieran suelo para desarrollar vivienda libre. Además, con el incremento de la reserva para vivienda de protección incluida en la

Ley por el derecho a la vivienda, la administración pública podría quedarse con importantes paquetes de suelo dentro de la ciudad existente, lo que permitiría incidir de algún modo en políticas de reequilibrio de la ciudad.

Sin embargo, la obtención de suelo a través del 10% de aprovechamiento no siempre garantiza una política pública de vivienda a medio y largo plazo. Esta herramienta lleva en el marco legal urbanístico desde 1976, y los ayuntamientos no tienen ni suelo disponible ni viviendas públicas. En gran medida porque dicho suelo se usó para desarrollar viviendas de protección que fueron vendidas, pero no solo. También ha sido habitual cambiar la cesión en suelo por su valor económico equivalente, e, incluso, aprovechando su condición de suelo patrimonial, se ha enajenado. En ese sentido, es importante señalar que la ley por el derecho a la vivienda, en su artículo 15.1.e, establece que en municipios con zonas tensionadas la cesión del 10% de aprovechamiento debe destinarse al desarrollo de *viviendas sociales o dotacionales*.

### 3. Apuntes para el control de la especulación

Aunque el planeamiento cuente con herramientas para modular el mercado inmobiliario, sus efectos han sido puntuales y no han sido capaces de mejorar las dificultades en el acceso a la vivienda. Gran parte del problema es la ausencia de coordinación en los planes de ordenación municipal. La regulación derivada de la política de vivienda puede tirar

al traste los esfuerzos de los municipios por desarrollar las herramientas urbanísticas para el control del mercado local.

A pesar de que el diagnóstico no sea todo lo exitoso que sería deseable, es importante no desechar estas herramientas, sin las cuales la situación sería todavía más problemática. Coordinadas con la política de vivienda y diseñadas desde un modelo que persiga el control del mercado, podrían llegar a ser tremendamente eficaces para garantizar el acceso a la vivienda y para desarrollar políticas públicas en el medio y largo plazo ■.

### 4. BIBLIOGRAFÍA

- Bosch J., Donat, C. (2024). «L'habitatge: polítiques de lloguer al segle XXI». *Papers 66*. Institut Metròpoli, pág. 193.
- Picazo Ruiz, F. (2021): «Porcentajes de reserva de suelo para vivienda sometida a algún régimen de protección pública». *Ciudad y Territorio. Estudios territoriales*. Vol. LIII, N.º Monográfico 2021, págs. 217-238.
- Rodríguez Alonso, R.; Espinosa Pino, M. (2018). *De la especulación al derecho a la vivienda. Más allá de las contradicciones del modelo inmobiliario español*. Traficantes de sueños.
- Noguera Fernández, A. (2022). *Regular los alquileres. La lucha por el derecho a una vivienda digna en España*. Editorial Tirant lo Blanch.

María Teresa Gallo Rivera y Rubén Garrido Yserte

Instituto de Análisis Económico y Social, Universidad de Alcalá

### 1. Introducción

La creciente urbanización<sup>1</sup> viene planteando numerosos desafíos para afrontar los problemas y detectar las oportunidades en las ciudades, en términos de movilidad urbana y accesibilidad; vivienda, infraestructuras y servicios; trabajo; relaciones sociales, convivencia, ocio; salud y medioambiente, entre otros.

Es por ello, por lo que en las últimas décadas se están desplegando acciones orientadas a repensar y «resignificar» la ciudad. Dichas iniciativas proponen transformar las ciudades, para conseguir ciudades de proximidad, para las personas, que cuidamos y que nos cuidan, ciudades justas, saludables y sostenibles. Además, en muchas de ellas se vienen ensayando nuevas formas de gobernanza urbana a través de la promoción de la participación ciudadana, la innovación social y la ciencia ciudadana.

Para ilustrar el desarrollo de estas fórmulas creativas de gobernanza urbana se presenta la iniciativa «Fotovoz Alcalá de Henares: Investigación participativa para mejorar la realidad social de nuestros barrios» promovida por el Instituto Universitario de Análisis Económico y Social de la Universidad de Alcalá, en el marco de la 3.<sup>a</sup> edición del Laboratorio CRAI Ciudadan@, organizado por el Vicerrectorado de Investigación y Transferencia y la Biblioteca-CRAI de la misma universidad. A continuación, se ofrecen algunos elementos que permiten valorar la utilidad de la metodología desarrollada y su potencial transformador para abordar los retos contemporáneos de nuestras ciudades y barrios.

1. Según Naciones Unidas actualmente el 54% de la población mundial reside en las ciudades y se prevé que para 2050 lo haga el 66%. En España, según el Instituto Geográfico Nacional, el 79,7% de la población es urbana.

### 2. Educando la mirada para transformar el territorio ¿En qué consiste la metodología del fotovoz?

En los últimos años, en el ámbito de la investigación cualitativa en las ciencias sociales ha habido una atención prominente por el uso de técnicas audiovisuales, como el fotovoz, por contener formas de reconocer la subjetividad en los procesos de investigación, el poder de su comunicación y sus efectos políticos y sociales (Martínez-Guzmán et al., 2018).

La técnica del *fotovoz* (*Photovoice*) consiste en una metodología de investigación acción-participativa desarrollada inicialmente por investigadores del ámbito de la promoción de la salud (Wang y Burris, 1997). Pero su utilización se ha extendido a una diversidad de áreas, siendo frecuente su uso en el ámbito de la acción social (inmigrantes y refugiados; gente sin hogar, tercera edad, mujeres, jóvenes); de la salud (alimentación, salud mental, demencias, salud materno-infantil); o de la educación (diversidad funcional, técnicas de aprendizaje, acoso), entre otros.

Mediante el uso de fotografías tomadas y seleccionadas por los participantes, éstos pueden reflexionar y explorar las razones, las emociones y las experiencias que han guiado las imágenes elegidas.

Por lo tanto, combina la fotografía con la acción comunitaria para documentar de manera creativa las problemáticas, preocupaciones, experiencias, aspectos que se valoran y que se desean transformar en los territorios que se habitan. Posibilita «alzar la voz» y que esta sea escuchada por las instituciones públicas y otros actores clave del desarrollo local, nacional y global.

Es por ello por lo que las experiencias de *fotovoz* son potencialmente transformadoras ya que se sustentan en tres pilares: participación, territorio y transformación (ver Figura 1).

Figura 1. Pilares del *fotovoz*



Fuente: Leivas Vargas (s.f).

En términos generales la metodología *fotovoz* se plantea como objetivos: i) que los participantes-coinvestigadores adquieran valiosas habilidades de reflexión y puedan convertirse potencialmente en formadores/educadores para otros a partir de sus experiencias; ii) desarrollar habilidades que permitan a los participantes comunicar sus sentimientos y experiencias; iii) aumentar la confianza en la capacidad de los participantes para seleccionar imágenes y, por tanto, implicarse en las necesidades de su entorno; iv) promover la autoexpresión y el uso del lenguaje durante el proceso reflexivo; y por último, v) elevar las voces y comunicar las necesidades de los participantes entre los responsables políticos y el público en general (The Howard League for Penal Reform, 2016).

No cabe duda de que como herramienta metodológica participativa, presenta numerosas bondades (ver Tabla 1), siendo la más destacada su poder transformador, tanto para el que comunica una realidad a través de la fotografía, como para el que la observa, trascendiendo su mera función informativa o de diagnóstico. Es importante destacar también que la herramienta permite enfatizar la capacidad de agencia de los participantes, diversificar y ampliar la diversidad de los interlocutores, y replantear las políticas de representación dominantes (Martínez-Guzmán *et al.*, 2017).

Sin embargo, esta metodología no está exenta de desafíos, entre los cuales destaca la tarea de afrontar la generación de desconfianza, por considerarla potencialmente invasiva del sujeto y de la realidad que se fotografían, ante lo cual es fundamental atender los aspectos éticos en su aplicación.

No cabe duda de que como herramienta metodológica participativa, presenta numerosas bondades (ver Tabla 1), siendo la más destacada su poder transformador, tanto para el que comunica una realidad a través de la fotografía, como para el que la observa, trascendiendo su mera función informativa o de diagnóstico. Es importante destacar también que la herramienta permite enfatizar la capacidad de agencia de los participantes, diversificar y ampliar la diversidad de los interlocutores, y replantear las políticas de representación dominantes (Martínez-Guzmán *et al.*, 2017).

**Tabla 1.** Fortalezas y desafíos de la técnica fotovoz

Fortalezas	Desafíos
Los participantes se sienten capacitados y enriquecidos al participar en un proyecto de investigación creativa.	Puede generar recelo, ya que la toma de fotografías puede considerarse invasiva. Es importante atender las cuestiones éticas cómo no fotografiar personas y lugares identificables.
Los participantes adquieren nuevas habilidades que les permiten contar sus historias y comunicarlas entre ellos y al público en general.	La captación de colaboradores y la creación de un entorno de apoyo.
Las fotografías captan la experiencia vivida por los participantes y les permiten comprender mejor su mundo.	El desfase temporal entre las tomas de las fotografías y la discusión grupal. Los participantes-coinvestigadores pueden no estar disponibles.
Las imágenes visuales pueden ser una poderosa herramienta de comunicación, ya que cuestionan estereotipos y proporcionan una plataforma para una reflexión más intensa y emocionalmente atractiva.	

Fuente: Elaborado a partir de The Howard League for Penal Reform (2016)

La práctica de dicha herramienta podemos encontrarla en el documental *Born into the Brothels* (en castellano *Los Niños del Barrio Rojo*) escrito y dirigido por Zana Briski y Ross Kauffman y que recibió el premio al mejor documental largometraje en 2005. En él, la fotoperiodista Zana Briski utiliza dicha metodología para ofrecer a los hijos e hijas de las prostitutas de Sonogachi, el barrio rojo de Calcuta, la posibilidad de mejorar sus vidas a través de la posibilidad de expresar con sus fotografías, sus necesidades, problemas y anhelos.

En los últimos años y de manera creciente, especialmente en España, se han puesto en marcha diversas iniciativas que dan cuenta de su utilidad y conveniencia en el ámbito de la gestión urbana.

Asimismo, su potencial en la docencia ha sido ampliamente documentado. En el caso de la docencia universitaria, su utilidad en el desarrollo de competencias, como el trabajo autónomo, el trabajo el equipo, el pensamiento crítico, entre otras, es indiscutible (Domínguez Párraga *et al.*, 2022).

### 3. La iniciativa Fotovoz Alcalá de Henares y el derecho a la ciudad

Las etapas desarrolladas en el *fotovoz* se resumen en la Figura 2, y consisten en identificar un tema para investigarlo a través de las fotografías; aprender las responsabilidades de ser un investigador visual; hacer fotos para representar experiencias, pensamientos y sentimientos; debatir las fotos en grupo; seleccionar algunas de ellas para exponerlas y preparar una exposición para informar a los responsables políticos, las comunidades, los/as compañero/as y fomentar el cambio de política.

Durante el primer taller se presentaron a los colaboradores los objetivos de la iniciativa, así como la metodología a desarrollar. La identificación del tema del que trataría el *Fotovoz* se realizó a partir de una *lluvia de ideas* sobre los significados del concepto de ‘Derecho a la Ciudad’ y sus componentes (Tabla 2). Este concepto se configura como un reclamo de ciudad. Según ONU-Hábitat «es el derecho de todos los habitantes a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades, pueblos y asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, definidos como bienes comunes para una vida digna» (ONU, Hábitat, 2023).

Figura 2. Pasos de la metodología fotovoz



Fuente: PhotovoiceWorldwide (PVWW) and the Ohio Alliance to End Sexual Violence (OAESV) (2023).

Tabla 2. Componentes del derecho a la ciudad

	<p>Una ciudad/asentamiento humano libre de discriminación por motivos de género, edad, estado de salud, ingresos, nacionalidad, origen étnico, condición migratoria u orientación política, religiosa o sexual.</p>		<p>Una ciudad/asentamiento humano que cumpla sus funciones sociales, es decir, que garantice el acceso equitativo y asequible de todos a la vivienda, los bienes, los servicios y las oportunidades urbanas, en particular para las mujeres, los grupos marginados y las personas con necesidades especiales.</p>
	<p>Una ciudad/asentamiento humano de igualdad de género, que adopte todas las medidas necesarias para combatir la discriminación contra las mujeres y las niñas en todas sus formas.</p>		<p>Una ciudad/asentamiento humano con espacios y servicios públicos de calidad que mejoren las interacciones sociales y la participación política, promuevan las expresiones socioculturales, abracen la diversidad y fomenten la cohesión social.</p>
	<p>Una ciudad/asentamiento humano de ciudadanía inclusiva en el que todos los habitantes (permanentes o temporales) sean considerados ciudadanos y se les conceda igualdad de derechos.</p>		<p>Una ciudad/asentamiento humano con economías diversas e inclusivas que salvaguarden y aseguren el acceso a medios de vida seguros y trabajo decente para todos los habitantes.</p>
	<p>Una ciudad/asentamiento humano con una mayor participación política en la definición, ejecución, seguimiento y formulación de presupuestos de las políticas urbanas y la ordenación del territorio con el fin de reforzar la transparencia, la eficacia y la inclusión de la diversidad de los habitantes y de sus organizaciones.</p>		<p>Una ciudad/asentamiento humano sostenible con vínculos urbano-rurales inclusivos que beneficie a las personas empobrecidas, tanto en zonas rurales como urbanas, y asegure la soberanía alimentaria.</p>

Fuente: ONU, Hábitat (2023).

De este modo, se configura como un concepto en el que se conciben las ciudades, los barrios o los asentamientos humanos como fenómenos complejos y como entidades multifacéticas que se sustentan en tres pilares o dimensiones interdependientes: la material, la simbólica y la política (Figura 3).

Por lo que la conjugación de las ideas que subyacen en el concepto del derecho a la ciudad y en la metodología *fotovoz* permiten apreciar la proyección que tiene la metodología *fotovoz* como herramienta metodológica de la gestión urbana y en concreto a la luz de las aportaciones conceptuales provenientes del derecho a la ciudad.

**Figura 3.** Pilares del derecho a la ciudad



*Fuente:* Elaboración propia a partir de Global Platform for the Right to the City (2023).

Se realizó una dinámica participativa, en torno al concepto del derecho a la ciudad y sus componentes, lo que permitió que cada participante pudiese dar significado y comprender las diferentes interrelaciones entre los componentes del derecho a la ciudad a partir de su experiencia de vida, conocimiento y uso de la ciudad (Figura 4).

El componente que más interés concitó fue el componente 6 «Ciudad que garantiza espacios y servicios públicos de calidad». Por lo que dicho componente se configuró como eje articulador del *fotovoz*. Lógicamente este componente debe considerarse de manera transversal y relacional con los demás.

**Figura 4.** Colaboradores dialogando sobre el significado del derecho a la ciudad



*Fuente:* Elaboración propia

Durante el segundo taller, los colaboradores pudieron profundizar en el conocimiento de la metodología fotovoz, sus puntos fuertes, desafíos y objetivos. También en los pasos que se requieren para iniciar cualquier *fotovoz*, y tener en cuenta algunas recomendaciones, tanto para la captura de las imágenes como para la construcción de las narrativas correspondientes.

El objetivo fue que los colaboradores se familiarizaran con la metodología *fotovoz*, en concreto con el uso de imágenes y a entrenar la vista. Se realizaron varias dinámicas a partir de fotografías generales (como un retrato, una calle, una ventana de una casa desde el interior, una imagen abstracta) donde cada participante indicaba lo primero que veía o sentía. Asimismo, se utilizaron fotografías reales que contenían

asociada una narrativa del fotógrafo que las realizó. Los colaboradores identificaron los elementos y los sentimientos que despertaban dichas imágenes e imaginaron lo que querían contar y contrastaron lo que el propio fotógrafo registró como narrativa.

Los colaboradores aprendieron también sobre el tipo de fotografías que se suelen recoger en los proyectos *fotovoz*: documental, simbólica o metafórica y escenificada. Así como el tipo de narrativas, la utilización de narrativas cortas y largas y el uso de recursos lingüísticos. Por último, se realizaron varias dinámicas orientadas a comunicar historias mediante la construcción de narrativas. Los colaboradores conocieron y pusieron en práctica una de las técnicas frecuentemente utilizadas, la técnica SHOWeD (Tabla 2) para crear una narrativa o pie de foto.

**Tabla 3.** Elementos para la creación de narrativas a partir de las técnicas SHOWeD y PHOTO

SHOWeD	PHOTO
<p>What do you See here? (¿Qué ves aquí?)</p> <p>What's really Happening here (¿Qué está pasando realmente aquí?)</p> <p>How does this relate to Our lives? (¿Cómo se relaciona con nuestras vidas?)</p> <p>Why does this problem, situation, or strength exist? (¿Por qué existe este problema, situación, fortaleza?)</p> <p>How could this image Educate people about the issue (¿Cómo podría esta imagen educar a la gente acerca de esta cuestión?)</p> <p>What can we Do about this? (¿Qué podemos hacer respecto a esto?)</p>	<p>Describe your Picture (Describe tu foto)</p> <p>What is Happening in your picture (¿Qué está pasando en tu foto?)</p> <p>Why did you take a picture Of this (¿Por qué hiciste una foto de esto?)</p> <p>What does this picture Tell us about your life? (¿Qué nos dice esta foto de tu vida?)</p> <p>How can this picture provide Opportunities for us to improve lives? (¿Cómo esta foto nos ofrece oportunidades para mejorar nuestras vidas?)</p>

Fuente: Elaborado a partir de PVWW y OAESV (2023).

Durante el tercer día los colaboradores asistieron al taller de formación básica en técnicas fotográficas en el que pudieron tomar consciencia de los elementos que se pueden identificar en una foto y del poder de una imagen para comunicar una idea, un sentimiento o situación. Suscitó mucho interés entre los colaboradores dado que se enfatizaron los aspectos prácticos ofreciendo algunos consejos a la hora de tomar fotografías con el móvil y recomendaciones de su uso en proyectos de *fotovoz*.

Tras dicho taller se inició la fase de recogida de fotos que se desarrolló durante 10 días. Se recomendó

a los colaboradores que pensarán en cómo la ciudad garantiza espacios y servicios públicos de calidad, y se ofrecieron dos indicaciones. La primera, que al realizar las fotografías pensarán en cuáles eran algunos de los cambios que se han producido en los espacios y servicios públicos de la ciudad en los últimos años (aspectos positivos y negativos); y que salieran a fotografiar algunos de esos cambios y que reflexionaran sobre cómo dichos cambios le influyen a nivel personal, en las relaciones con sus familiares o amigos o en su centro de trabajo o estudios. La segunda indicación fue que intentarían responder con sus fotografías a la pregunta



de qué cambios les gustaría ver en su barrio que no se habían producido aún.

En total se contó con 18 colaboradoras y colaboradores y se realizaron alrededor de 40 fotografías que describen la realidad de diversos barrios de la ciudad relacionada con la disponibilidad, estado y uso de los espacios y servicios públicos, así como su potencial y sus contradicciones: espacios abiertos, pero poco accesibles o inclusivos, o que no favorecen el encuentro intergeneracional; servicios públicos insuficientes o que demandan mayor atención por parte de las autoridades públicas como son la movilidad y el transporte, el ocio, la limpieza de las calles, las zonas de aparcamiento, el cuidado y el mantenimiento de las zonas verdes y el patrimonio cultural; o la problemática de asequibilidad a la vivienda, entre otras cuestiones (ver figuras 5 y 6).

Los colaboradores compartieron sus fotografías e interpretaciones, las cuales se fueron enriqueciendo a través del diálogo y la interacción con el resto de participantes en los talleres. Se organizaron las fotografías por temáticas para facilitar la presentación y la coherencia del fotovoz. Finalmente, se realizó una primera exposición fotográfica durante el último taller, que permitió compartir los resultados del proceso de investigación participativa con los colaboradores implicados en otras iniciativas de la 3.ª Edición del CRAI Ciudadano y con responsables públicos de la localidad.

#### 4. A modo de cierre

En esta contribución se han ofrecido elementos que permiten comprender la aplicación práctica de la metodología *fotovoz*, una metodología de investigación-acción participativa, como forma de proyectar su uso en la gestión urbana a la luz de las aportaciones teóricas y prácticas provenientes del derecho a la ciudad.

Como se ha comentado, la iniciativa ha permitido que los colaboradores-coinvestigadores se empoderen y reflexionen de manera colectiva sobre el derecho a la ciudad, sobre la ciudad que tienen y la que les gustaría tener, a través de un lenguaje común, como son las imágenes. De este modo, las fotografías realizadas permiten identificar las fortalezas de la ciudad,

pero también sus problemáticas y desafíos, para conseguir una ciudad que garantice y promueva espacios y servicios públicos de calidad para todos.

El planteamiento original de la iniciativa era involucrar a un número significativo de colaboradores de los diversos barrios y distritos de la ciudad de Alcalá de Henares. Sin embargo, dado el número de colaboradores reducido, se optó por la conformación de un equipo motor de carácter mixto (integrado por personal de la Universidad de Alcalá, del Ayuntamiento de Alcalá de Henares y representantes de la ciudadanía) a modo de experiencia piloto del *fotovoz*, que pudiera ser replicada más adelante y a mayor escala con los apoyos institucionales necesarios.

Desde el Instituto Universitario de Análisis Económico y Social de la Universidad de Alcalá, deseamos agradecer especialmente al equipo de Dinamización de la concejalía de Participación Ciudadana y Distritos del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, cuyo conocimiento y experiencia con la metodología *fotovoz* han resultado muy valiosos. Asimismo, a los investigadores del Grupo de Investigación de Salud Pública de la Universidad de Alcalá por sus acertados consejos en la conducción del proceso del *fotovoz*. También a la directora de Aula de Fotografía de la Fundación General de la Universidad de Alcalá por colaborar con esta iniciativa. Finalmente, a todas y a todos los colaboradores del *fotovoz*, por su entusiasmo, generosidad e implicación.

Esta iniciativa muestra lo que es posible conseguir a través de la implementación de técnicas de investigación-acción participativa. Es preciso seguir construyendo y manteniendo en el tiempo estos espacios de encuentro entre los diferentes agentes económicos, sociales y políticos de la ciudad, para que de manera colectiva puedan seguir aportando sus miradas para afrontar los desafíos contemporáneos de las ciudades y de los barrios.

#### 5. Agradecimientos

La iniciativa se ha desarrollado en el marco de la 3.ª edición del Laboratorio CRAI Ciudadano@ durante el curso 2023-2024 organizado por el Vicerrectorado de Investigación y Transferencia y la Biblioteca-CRAI de la Universidad de Alcalá.

**Figura 5.** La limpieza va por barrios. Ejemplo de fotografía y narrativa sobre la ciudad que garantiza espacios y servicios públicos de calidad



*Fotografía realizada por Laura Reino en Av. Ronda Fiscal, Alcalá de Henares, Madrid, noviembre de 2023.* «Barredora en acera de la avenida Ronda Fiscal. La limpieza en Alcalá de Henares se hace de forma desigual en los distintos barrios. Los barrios «menos importantes» y calles secundarias presentan déficit de higiene. Otras calles menos concurridas, como en la que viven mis padres, presentan olor a basura y orina. Esta situación se produce porque los esfuerzos se centran en las zonas más turísticas de la ciudad».

**Figura 6.** ¿Dónde jugamos?, La libertad, ¿Ciudad amiga de la infancia? Ejemplo de fotografía y narrativa sobre la ciudad que garantiza espacios y servicios públicos de calidad



*Fotografía realizada por Mercedes de Haro en la Plaza de los Doctrinos, Alcalá de Henares, Madrid, noviembre de 2023.* «Tres niños observando una escultura. Los pequeños han salido corriendo al visualizar una zona ajardinada pensando que era una zona infantil. El casco antiguo, normalmente no nos reporta esas zonas de juegos y entretenimiento tan deseadas por los más pequeños, por ello y aunque les guste mucho disfrutar de una excursión cultural, lo más lógico es que terminen aburriéndose. Los niños necesitan espacios para ellos, para su uso y disfrute de la ciudad, espacios seguros donde pueda existir interconexión con temas culturales. Parece que se deja de lado a aquel ciudadano que no sea el modelo perfecto que demanda la ciudad, en ocasiones, los pequeños se ven desplazados, calles llenas de tráfico, pocos sitios en los que disfrutar del juego y muy pocos lugares en los centros históricos pensados para ellos. La Organización Mundial de la Salud recomienda que en las ciudades existan entre 10 y 15 metros cuadrados de zonas verdes por habitante, normalmente cuando llegamos a los centros culturales, solamente vemos zonas de asfalto y piedra blanca, no existen zonas de juego, y se echan de menos los jardines verdes y alamedas».

## Bibliografía

- Boni Aristazábal, A., Leivas Vargas, M. y Malcangi, M. B. (2018). «Construyendo relatos alternativos del barrio Benicalap. Una contribución desde el Aprendizaje en Acción para el Derecho a la Ciudad». *Cuadernos Docentes en Procesos de Desarrollo*, 3, octubre. Universidad Politécnica de Valencia. ISSN 2172-0312. Disponible en: <https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/111492/Cuadernos%20Docentes%20en%20Procesos%20de%20Desarrollo%203.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [Accesible: 15 de octubre 2023].
- Domínguez Párraga, L., Chaves Carrillo, M., Valor Salas, T., García Perales, N. (2022). «La técnica Fotovoz aplicada a la docencia universitaria. Su utilidad en el desarrollo de competencias». En: *La innovación como motor para la transformación de la enseñanza universitaria*. Coord. por Juan Miguel Ribera Puchades, Magdalena Sáenz de Jubera Ocón, 2022, ISBN 978-84-09-36604-0, pp. 133-142.
- Global Platform to the Right to the City* (2023). The right to the city. Disponible en: <https://www.right2city.org/the-right-to-the-city/> [Accesible: 15 de octubre 2023].
- Grupo de Epidemiología Social y Cardiovascular Universidad de Alcalá. (2016). *Photovoice Villaverde. Un estudio participativo sobre la alimentación a través de la fotografía*. Proyecto Heart Healthy Hoods. Disponible en: <https://www.aspb.cat/wp-content/uploads/2017/01/Photovoice-Villaverde.pdf> [Accesible: 15 de octubre 2023].
- Instituto Geográfico Nacional (2024). Disponible en: [https://atlasnacional.ign.es/wane/Sistema\\_urbano\\_y\\_%C3%A1reas\\_metropolitanas](https://atlasnacional.ign.es/wane/Sistema_urbano_y_%C3%A1reas_metropolitanas) [Accesible: 15 de agosto 2024].
- Leivas Vargas, M. (s.f). *Cómo hacer un Fotovoz*. Proyecto La aventura de aprender. Instituto Nacional de Tecnologías Educativas y de Formación de Profesorado (INTEF). Guías. Proyectos Colaborativos. Ministerio de Educación y Formación Profesional. Dirección General de Evaluación y Cooperación Territorial. Disponible en: [https://laaventuradeaprender.intef.es/proyectos\\_colab/como-hacer-un-fotovoz/](https://laaventuradeaprender.intef.es/proyectos_colab/como-hacer-un-fotovoz/) [Accesible: 15 de octubre 2023].
- Leivas Vargas, M., Maicas-Pérez, M., Fernández-Baldor, A., Calabuig-Tormo, C. (2019). «Tejiendo voces en el barrio Ra Rovella». *Cuadernos Docentes en Procesos de Desarrollo*, 5, diciembre. Universidad Politécnica de Valencia. ISSN 2172-0312. Disponible en: <https://riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/142197/cuaderno%20AA2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y> [Accesible: 15 de octubre 2023].
- Martínez-Guzmán, A., Prado Meza, C.M., Tapia Muro, C., Tapia González, A. (2017). «Una Relectura de Fotovoz como Herramienta Metodológica para la Investigación Social Participativa desde una Perspectiva Feminista». *EMPIRIA. Revista de Metodología de las Ciencias Sociales*, 41, septiembre, pp. 157-185. Universidad Nacional de Educación a Distancia España DOI: <https://doi.org/10.5944/empiria.41.2018.22608>
- ONU Hábitat (2023). Componentes del Derecho a la ciudad. Disponible en: <https://onu-habitat.org/index.php/componentes-del-derecho-a-la-ciudad#:~:text=El%20Derecho%20a%20la%20Ciudad,comunes%20para%20una%20vida%20digna> [Accesible: 15 de octubre 2023].
- ONU (2024). Disponible en: <https://www.un.org/es/desa/world-urbanization-prospects-2014> [Accesible: 15 de agosto 2024].
- PhotovoiceWorldwide (PVWW) and the Ohio Alliance to End Sexual Violence (OAESV) (2023). OAESV Photovoice Toolkit. Marlborough, MA and Independence, OH: PVWW and OAESV. Disponible en: <https://drive.google.com/drive/folders/1rb4kCG71TWQWAhdXP9EwLMb2gqisi-9> [Accesible: 15 de octubre 2023].
- Proyecto Fotovoz Bilbao. Investigación participativa ciudadana. (2018). *Fotolibro on line*. Disponible en: <https://drive.google.com/file/d/1DuxH-c4hXNxSWh9U4ZShrKXWhTbUMYQgj/view> [Accesible: 15 de octubre 2023].
- The Howard League for Penal Reform (2016). *What is photovoice methodology and why is it important? Factsheet*. Disponible en: <https://howardleague.org/wp-content/uploads/2016/04/Photovoice-factsheet.pdf> [Accesible: 15 de octubre 2023].
- Wang, C. y Burris, M. A. (1997). «Photovoice: Concept, Methodology, and Use for Participatory Needs Assessment». *Health Education & Behavior*, 24, 3: 369-387. DOI: <https://doi.org/10.1177/109019819702400309>.

## LIBRO RECOMENDADO

DIONI LÓPEZ, J. (2021). *LA ESPAÑA DE LAS PISCINAS. CÓMO EL URBANISMO NEOLIBERAL HA CONQUISTADO ESPAÑA Y TRANSFORMADO SU MAPA POLÍTICO*. BARCELONA: ARPA EDITORES

Del derecho a una vivienda al *derecho a la ciudad* en la España de las piscinas

Rubén Garrido Yserte

Universidad de Alcalá de Henares

Mucho se habla en el debate público sobre la necesidad de articular políticas públicas que favorezcan el acceso a la vivienda, que es especialmente complicado en las ciudades y, más aún, para determinados colectivos como el joven. Sin duda es un debate relevante, pero no menos importante es formular políticas que incidan en la forma en la que crecen las ciudades y se configuran sus espacios. Tan importante es mejorar el acceso a una vivienda digna como diseñar y ordenar los espacios urbanos —las calles, las plazas, los parques, los servicios públicos y privados de los barrios— que determinan la calidad de vida de toda la población.

En esta ocasión, y aun manteniendo una referencia inicial —*La España de las piscinas*—, hemos creído conveniente seleccionar y comentar no sólo una, sino cuatro contribuciones de una literatura cada vez más prolija, que ofrecen una mirada que trasciende el saber experto y reivindican un protagonismo creciente de la ciudadanía por participar en las decisiones sobre qué ciudad queremos y cómo cambiarla, porque donde vivimos —el lugar— no sólo determina nuestra calidad de vida, sino nuestra visión del mundo.

**Jorge Dioni López**, en su ensayo *La España de las piscinas* ofrece una mirada incisiva y reveladora sobre cómo la transformación urbanística y social de España durante las últimas décadas es causa, y también la consecuencia, de cambios políticos, sociales y culturales de nuestro país.

Desde la década de 1980, España ha experimentado un auge en la construcción de urbanizaciones privadas, muchas de las cuales incluyen piscinas comunitarias. Dioni López argumenta que este fenómeno refleja y refuerza un cambio hacia el individualismo



y la segregación social. Las urbanizaciones, diseñadas para proporcionar seguridad y exclusividad, crean una barrera física y psicológica entre sus habitantes y el mundo exterior. Esta separación fomenta una cultura de aislamiento, donde la interacción social se limita a aquellos que comparten el mismo espacio cerrado, creando una burbuja de homogeneidad socioeconómica.

El autor subraya cómo estas urbanizaciones, muchas veces situadas en las afueras de las ciudades, contribuyen a la fragmentación urbana. Este patrón de desarrollo urbano promueve la dependencia del automóvil, aumentando la desconexión con el centro urbano y debilitando el tejido comunitario. La vida en estas burbujas residenciales está marcada por una aspiración a la privacidad y la seguridad, valores que se reflejan en las preferencias políticas —más conservadoras— de sus habitantes.

La tesis central del autor es que las urbanizaciones con piscina no solo son un fenómeno arquitectónico, sino también político. Estos espacios, al ser refugios de clases medias y altas, tienden a crear un electorado conservador que prioriza la seguridad y la estabilidad económica. El libro sugiere que la proliferación de estas urbanizaciones ha contribuido al auge de partidos políticos que promueven políticas de derechas, reflejando un deseo de mantener el *status quo* y proteger los intereses individuales sobre los colectivos.

La segregación espacial se traduciría en una segregación social y política, donde los habitantes de las urbanizaciones desarrollan una visión del mundo centrada en la defensa de su espacio privado y sus privilegios. Este aislamiento conllevaría una percepción distorsionada de la realidad social, donde las necesidades y problemas de los otros, especialmente de las clases más desfavorecidas, se verían como ajenos e irrelevantes.

*La España de las piscinas* también aborda las consecuencias culturales de este tipo de urbanización. La vida en estas comunidades cerradas fomenta una cultura de la superficialidad y el consumismo. Las urbanizaciones con piscina se convierten en símbolos de estatus, donde la apariencia y el consumo ostentoso juegan un papel crucial en la definición de la identidad personal y social. Este fenómeno refleja y amplifica las desigualdades sociales, promoviendo un modelo de éxito basado en la acumulación de bienes materiales y la exhibición de privilegios.

Es un libro que, pese a utilizar numerosas alusiones a trabajos y autores esenciales en el ámbito urbano, lo hace acercando al gran público una corriente de investigación alimentada por arquitectos, planificadores y economistas urbanos que intentan dar respuestas a cómo la arquitectura del espacio puede influir en el desarrollo y bienestar de los ciudadanos y cómo afecta la forma urbana a la dinámica social y la mentalidad colectiva.

La lectura de *La España de las piscinas* puede complementarse con otras publicaciones:

En la misma línea, pero de una forma más técnica, aunque accesible, *La Humanización del Espacio Urbano* de Jan Gehl, arquitecto y urbanista danés, constituye una obra fundamental que defiende la necesidad de reorientar la planificación urbana hacia la creación de espacios más habitables, accesibles

y orientados al ser humano. El subtítulo de la obra *La vida social entre los edificios* sirve para destacar el papel esencial que tienen las políticas diseñadas para las personas, no para los automóviles, y destaca cómo la calidad de vida urbana mejora significativamente cuando se prioriza la interacción social, la movilidad peatonal y el uso de espacios públicos.

Sobre otros parámetros complementarios al trabajo de Dioni López, Gehl critica el modelo de urbanismo predominante del siglo xx, que favoreció el crecimiento desmesurado del tráfico automovilístico en detrimento de los peatones y ciclistas. Este enfoque, según Gehl, ha llevado a ciudades fragmentadas y deshumanizadas, donde la vida urbana se ve obstaculizada por la omnipresencia de los coches. En lugar de infraestructuras para el automóvil, Gehl aboga por diseñar ciudades que prioricen a las personas, facilitando la movilidad peatonal y ciclista, y fomentando la interacción social en espacios públicos bien diseñados.

Gehl profundiza en conceptos como el «espacio vital» y el de la «escala humana» para resaltar la importancia de diseñar entornos que se ajusten a las necesidades y capacidades humanas. Un aspecto central de la metodología de Gehl es la observación directa del comportamiento humano en espacios urbanos. Mediante estudios empíricos y detallados, Gehl y su equipo han documentado cómo las personas utilizan y responden a diferentes configuraciones espaciales concretas, como la forma y colocación de los bancos de una plaza, por ejemplo.

Este enfoque empírico proporciona una base sólida para sus recomendaciones de diseño, demostrando que cuando los espacios urbanos están bien diseñados, las personas son más propensas a caminar, interactuar y disfrutar del entorno: creación de calles más estrechas, aceras amplias, y plazas y parques accesibles que inviten a las personas a caminar, detenerse y socializar. Así, dichas plazas, parques y calles peatonales no sólo son infraestructuras funcionales, sino también escenarios donde se desarrolla la vida comunitaria. Estos espacios deben ser acogedores, seguros y accesibles para todos los ciudadanos, fomentando con ello una mayor cohesión social.

En la misma línea, **Izaskun Chinchilla** plantea la necesidad de construir una *Ciudad de los cuidados*, con una visión transformadora del urbanismo y la arquitectura, centrada en crear entornos urbanos

que promuevan el bienestar y la calidad de vida de todos sus habitantes.

La planificación urbana moderna, dominada por consideraciones económicas y funcionalistas, a menudo ignora las necesidades humanas más básicas. Las ciudades actuales tienden a priorizar la eficiencia y la movilidad vehicular, dejando de lado aspectos fundamentales como el confort, la accesibilidad y el cuidado de las personas. Esto resulta en entornos urbanos que pueden ser hostiles y poco acogedores, especialmente para los grupos más vulnerables, como niños, ancianos y personas con discapacidades. El concepto de «ciudad de los cuidados» se enfoca en la «Inclusividad y Accesibilidad». Las ciudades deben ser diseñadas para ser accesibles para todas las personas, independientemente de su edad, género, capacidad física o condición socioeconómica. El libro propone la construcción de espacios públicos de calidad, ya que juegan un rol crucial en la promoción de la vida comunitaria y el bienestar individual. Chinchilla aboga, en la misma línea de Gehl, por la creación de plazas, parques y calles que fomenten la interacción social, el descanso y la recreación. Estos espacios deben ser seguros, cómodos y atractivos, invitando a las personas a usarlos y disfrutarlos.

La ciudad de los cuidados debe ser también una ciudad sostenible. Esto implica la integración de soluciones ecológicas, como el uso de energías renovables, la gestión eficiente del agua y los residuos, y la promoción de la biodiversidad urbana. La sostenibilidad no solo mejora el medio ambiente, sino que también contribuye al bienestar de los habitantes.

Y, finalmente, destaca la participación ciudadana: La planificación y el diseño urbanos deben involucrar activamente a la comunidad. Chinchilla destaca la importancia de los procesos participativos, donde los ciudadanos tienen voz y voto en las decisiones que afectan su entorno. Esto no solo garantiza que los diseños respondan a las necesidades reales de las personas, sino que también fortalece el sentido de pertenencia y responsabilidad comunitaria.

Para ilustrar su visión, Chinchilla presenta ejemplos de intervenciones que reflejan los principios de la ciudad de los cuidados. Estos incluyen proyectos de *urbanismo táctico*, donde se realizan cambios temporales y experimentales en el espacio urbano para probar nuevas ideas y fomentar la participación

ciudadana. También destaca casos de éxito en ciudades que han implementado políticas de movilidad sostenible, como la creación de redes de ciclovías y zonas peatonales.

Otro ejemplo significativo es la revalorización de los espacios verdes urbanos. Chinchilla señala proyectos en los que se ha aumentado la cantidad y calidad de los parques y jardines, integrándolos en la vida cotidiana de los ciudadanos. Estas intervenciones no solo mejoran el entorno natural, sino que también proporcionan lugares de encuentro y esparcimiento, promoviendo la salud física y mental.

Finalmente, se trata de crear ciudad y reconvertirla para ser vivida, como muestran las ideas de **Carlos Moreno**, urbanista colombiano afincado en París, en *La revolución de la proximidad*. Una obra que defiende actuaciones de reconfiguración urbana para conseguir la *ciudad de los quince minutos*, donde el ciudadano pueda realizar su vida cotidiana (aprovisionamientos, ocio, cultura, interacciones sociales) recorriendo distancias que puedan ser inferiores a los quince minutos andando o en bicicleta.

En definitiva, estas contribuciones destacan la importancia de fomentar políticas que hagan posible y tangible un «derecho a la ciudad» (concepto introducido por Henri Lefebvre de la década de 1960) que hace referencia no sólo al acceso físico a los espacios urbanos, sino al desarrollo de la capacidad de la ciudadanía para la participación activa en los procesos de configuración y transformación de unos entornos urbanos con rostro más humano.

## Referencias:

- Chinchilla, Izaskun. (2020). *La ciudad de los cuidados*. Editorial Catarata
- Dioni López, J. (2021). *La España de las piscinas. Como el urbanismo neoliberal ha conquistado España y transformado su mapa político*. Barcelona: Arpa Editores.
- Gehl, Jan (2003). *La humanización del espacio urbano. La vida social entre los edificios*. Editorial Reverté. Reimpresión de 2022.
- Moreno, Carlos (2022). *La revolución de la proximidad: De la «ciudad-mundo» a la «ciudad de los quince minutos»* Alianza editorial.

## ■ SECCIÓN BIBLIOGRÁFICA:

En la sección «El libro recomendado» se recogen varios libros que podrían formar parte de esta sección. A continuación, se proponen otras lecturas para ahondar en temas adicionales:

- Bosch Meda, Jordi y Donat Muñoz, Carles (coords). «La vivienda: políticas de alquiler en el siglo XXI», *Revista Papers*, 66. Instituto Metròpoli, 2024. [<https://www.ohb.cat/es/debat/revista-papers-la-vivienda-politicas-de-alquiler-en-el-siglo-xxi/>]. Análisis de los últimos años de la legislación sobre alquiler de vivienda, y del efecto presente y futuro de las políticas aprobadas.
- Chancel, Lucas. *Unsustainable inequalities: Social justice and the environment*. Harvard University Press, 2020. ISBN 9780674984653. [<https://www.hup.harvard.edu/books/9780674984653>]. Este libro trata de responder la pregunta: ¿Podemos luchar contra la pobreza y la desigualdad mientras protegemos el medio ambiente? Muestra varios ejemplos sobre cómo las desigualdades ambientales en las ciudades inciden en el incremento de la desigualdad social.
- Estrada Villaseñor, Cecilia y Rodríguez Calles, Luis. «El derecho humano a la vivienda entre la población inmigrante en España». *Revista Deusto de Derechos Humanos*, No. 9/2022. [<https://djhr.revistas.deusto.es/article/view/2466/2953>]. El artículo realiza un análisis de la exclusión social desde el Estado, el mercado y la sociedad civil, (niveles macro, meso y micro) para observar la influencia de estos agentes en el grado de cumplimiento del derecho humano a la vivienda que experimenta el colectivo inmigrante en España.
- SIR S. L. y Observatorio de Despoblación de Guadalajara. *Diagnóstico estratégico de la vivienda rural en la Provincia de Guadalajara*. 2023. [<https://despoblacionguadalajara.es/vivienda>]. Este estudio nos permite conocer la perspectiva y problemáticas concretas de la vivienda en el ámbito rural y las zonas extremadamente despobladas.
- Missé, Andreu. «Faltan estadísticas clave». *Alternativas Económicas*, 110, febrero 2023. [<https://alternativaseconomicas.coop/articulo/actualidad/faltan-estadisticas-clave>]. Artículo breve de prensa que revisa las deficiencias en la información disponible sobre desahucios, viviendas vacías o los fondos de la Sareb.

## ■ SITIOS WEB:

- [Cátedra UNESCO de Vivienda de la Universidad Rovira i Virgili](#)
- [Instituto de Análisis Económico y Social de la Universidad de Alcalá](#)
- [Instituto Metròpoli y Observatori Metropolità de la Vivienda de Barcelona \(O-HB\)](#)
- [Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana](#)
- [Portal de la Economía Solidaria: Vivienda cooperativa en cesión de uso](#)
- [Provivienda](#)
- [Proyecto Entrepatis](#)

# DOSSIERES EsF

- Dossier n.º 1: «Nuevos tiempos para la cooperación internacional para el desarrollo», abril 2011.
- Dossier n.º 2: «¿Cambiar el mundo desde el consumo?», julio 2011.
- Dossier n.º 3: «Sombras en las microfinanzas», octubre 2011.
- Dossier n.º 4: «La RSE ante la crisis», enero 2012.
- Dossier n.º 5: «La cooperación al desarrollo en tiempos de crisis. Nuevos actores, nuevos objetivos», abril 2012.
- Dossier n.º 6: «Crisis, indignación ciudadana y movimientos sociales», julio 2012.
- Dossier n.º 7: «¿Otra política económica es posible?», octubre 2012.
- Dossier n.º 8: «Banca ética ¿es posible?», enero 2013.
- Dossier n.º 9: «Desigualdad y ruptura de la cohesión social», abril 2013.
- Dossier n.º 10: «Seguridad alimentaria: Derecho y necesidad», julio 2013.
- Dossier n.º 11: «La agenda de desarrollo post-2015: ¿Más de lo mismo o el principio de la transición?», octubre 2013.
- Dossier n.º 12: «Economía en colaboración», enero 2014.
- Dossier n.º 13: «Otra economía está en marcha», primavera 2014.
- Dossier n.º 14: «RSC: Para superar la retórica», verano 2014.
- Dossier n.º 15: «La enseñanza de la economía», otoño 2014.
- Dossier n.º 16: «El procomún y los bienes comunes», invierno 2015.
- Dossier n.º 17: «Financiación del desarrollo y Agenda Post-2015», primavera 2015.
- Dossier n.º 18: «II Jornadas Otra Economía está en marcha», verano 2015.
- Dossier n.º 19: «Las exclusiones sociales», otoño 2015.
- Dossier n.º 20: «Fiscalidad: eficiencia y equidad», invierno 2016.
- Dossier n.º 21: «Recordando a José Luis Sampedro», primavera 2016.
- Dossier n.º 22: «Otra economía está en marcha III», verano 2016.
- Dossier n.º 23: «El buen vivir como paradigma societal alternativo», otoño 2016.
- Dossier n.º 24: «La energía. Retos y problemas», invierno 2017.
- Dossier n.º 25: «El enfoque de género en la economía social y solidaria: aportes de la economía feminista», primavera 2017.
- Dossier n.º 26: «Repensando nuestro modelo de sociedad y de economía», verano 2017.
- Dossier n.º 27: «La inversión de impacto», otoño 2017
- Dossier n.º 28: «El gobierno de la globalización», invierno 2018.





# DOSSIERES EsF

- Dossier n.º 29: «Economía feminista: visibilizar lo invisible», primavera 2018.
- Dossier n.º 30: «Miradas críticas y transversales», verano 2018.
- Dossier n.º 31: «Prácticas y herramientas para impulsar la economía social y solidaria. Una reflexión compartida, otoño 2018.
- Dossier n.º 32: «Reivindicando la democracia en la empresa», invierno 2019.
- Dossier n.º 33: «El futuro de la alimentación en el mundo», primavera 2019.
- Dossier n.º 34: «Agenda 2030: gatopardismo o transformaciones», verano 2019
- Dossier n.º 35: «Responsabilidad social corporativa en la industria alimentaria», otoño 2019
- Dossier n.º 36: «Demografía: cambios en el modelo reproductivo», invierno 2020
- Dossier n.º 37: «La economía circular: una opción inteligente», primavera 2020
- Dossier n.º 38: «La economía fundamental: contribuyendo al bienestar de la ciudadanía», verano 2020
- Dossier n.º 39: «La oligopolización de la economía», otoño 2020
- Dossier n.º 40: «Hacia la reorientación del modelo productivo de la economía española», invierno 2021
- Dossier n.º 41: «Otras formas de medir (y entender) el «desarrollo», primavera 2021
- Dossier n.º 42: «Sociedad digital, reconstruyendo expectativas», verano 2021
- Dossier n.º 43: «Europa, pandemia y crisis económica», otoño 2021
- Dossier n.º 44: «La COVID-19: Efectos sociales y económicos y políticas de respuesta», invierno 2022
- Dossier n.º 45: «Finanzas sostenibles: ¿un nuevo paradigma de inversión?», primavera 2022
- Dossier n.º 46: «Desafiando la educación preuniversitaria: Otras prácticas de enseñanza para otra economía», verano 2022
- Dossier n.º 47: «La Agenda 2030 y el imprescindible cambio de paradigma en la universidad», otoño 2022
- Dossier n.º 48: «Nuevos modelos de empresa y democracia económica», invierno 2023
- Dossier n.º 49 «Desafíos de la digitalización del sistema financiero», primavera 2023
- Dossier n.º 50 «La economía española ante una encrucijada crítica», verano 2023
- Dossier n.º 51 «Transformación digital de la economía: efectos sobre el trabajo», otoño 2023
- Dossier n.º 52 «Transición Ecosocial Justa», invierno 2024
- Dossier n.º 53 «Una visión crítica de la economía plateada», primavera 2024
- Dossier n.º 54 «Estrategias, alianzas y soluciones colectivas para los retos actuales del emprendimiento en la Economía Social y Solidaria», verano 2024





cooperación  
española

Con la colaboración de:



DONOSTIA  
SAN SEBASTIÁN  
Lankidetz  
Cooperación



### Economistas sin Fronteras

c/ Gaztambide, 50  
(entrada por el local de SETEM)  
28015 · Madrid  
Tel.: 91 549 72 79  
[ecosfron@ecosfron.org](mailto:ecosfron@ecosfron.org)

EKONOPOLO, Harrobi Plaza, 4,  
48005 Bilbao, Bizkaia  
Tel.: 722 371 633  
[ecosfron.euskadi@ecosfron.org](mailto:ecosfron.euskadi@ecosfron.org)