

✕ Este sitio web utiliza cookies propias y de terceros. Al continuar navegando aceptas nuestra política de cookies

Inicio  
 Entrar en mi cuenta  
 Mis alertas  
 Mis favoritos  
 Actualidad inmobiliaria  
 Hogar y decoración  
 Más opciones



Entrevistas



## "El envejecimiento traerá como consecuencia una menor necesidad estructural de nueva construcción"

Juan Antonio Módenes, profesor titular del departamento de Geografía de la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB).

Con una dilatada experiencia dentro de la demografía territorial y urbana, Juan Antonio Módenes es todo un experto en el análisis de las dinámicas residenciales de la población. Este profesor de la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB) destaca la preferencia de los españoles por la propiedad. En cuanto a la crisis, admite que "el estallido de la burbuja y el inicio de la crisis económica coincidieron con el apagón del motor demográfico".



Juan Antonio Módenes, profesor titular del departamento de Geografía de la Universitat Autònoma de Barcelona (UAB).

[pisos.com](#)

08:00h

### ¿Cuáles son, a su juicio, los rasgos más significativos del sistema residencial español?

Los rasgos fundamentales del sistema residencial español, tal como lo hemos conocido en las últimas décadas, son la preponderancia de la propiedad de la vivienda habitual y una baja movilidad residencial relacionada con este dominio de la propiedad. **La preferencia por la propiedad no es extraña en la mayoría de sistemas residenciales.** Lo particular de España es la rapidez con que se obliga a los hogares a acceder a la propiedad, prácticamente en el momento de la formación de hogar, descartando otras opciones.

Este acceso mayoritario en propiedad obligaba a la formación de estrategias familiares de calado, tanto intergeneracionales como de pareja, con un peso grande del matrimonio, descartando formas más flexibles y la experimentación propia de esas edades. La inversión en tiempo, dinero y confianza de la red familiar necesaria para el acceso a la propiedad llevó también a **un retraso progresivo del matrimonio**, forma habitual de emancipación de los jóvenes.

También es característico que se asocie la propiedad de la vivienda principal con un urbanismo muy denso y compacto; visto de otra manera, que aquí es normal ser propietario de un piso o apartamento, cuando **en otros países la propiedad está más asociada a una vivienda unifamiliar.** En nuestro sistema ser propietario o usuario de una vivienda secundaria es muy habitual, lo cual está relacionado también con un urbanismo denso, respondiendo a un efecto de compensación.

## ¿Cómo ha evolucionado este sistema en los últimos años?

Era de esperar que unas coyunturas económicas, demográficas y en el sector de la construcción tan extremas como las vividas en los últimos 20 años tuvieran un impacto directo en ese sistema. En primer lugar, **hace 20 años comenzó a alterarse la base demográfica que alimentaba la demanda residencial**. Las generaciones más llenas nacidas durante el *baby boom* español (años sesenta y primeros setenta) llegaron a su madurez adulta y presionaron al alza la demanda de creación de hogares y residencial.

Por otro lado, los flujos de inmigración exterior, que en parte retroalimentaron posteriormente la burbuja inmobiliaria, presionaron también en esa demanda residencial agregada. Todo ello, junto con las reformas legales urbanísticas y la liberalización financiera, facilitaron la formación de un ciclo expansivo de construcción y precios. **Había mucha demanda y esta era cubierta por una oferta nueva en expansión**. Hay que tener en cuenta, y esto es importante, que jóvenes e inmigrantes no adquirirían directamente todas esas viviendas nuevas. Se alimentaron cadenas de vacantes, por las cuales hogares maduros y con capacidad económica mejoraban su situación residencial y devolvían sus viviendas anteriores al mercado, donde eran compradas de segunda mano, o cada vez más alquiladas.

Hacia el final de la burbuja, años antes de su estallido, era evidente un problema de solvencia de la demanda, tanto de los inmigrantes por supuesto, como del motor principal del sistema, los jóvenes. Ya hemos dicho que **parte de las viviendas de segunda mano eran alquiladas, sobre todo por inmigrantes**, y sobre todo viviendas antiguas, en malas condiciones y/o en localizaciones poco prestigiosas. Pues bien, ese nuevo parque de alquiler, que daba flexibilidad y acceso más fácil a la vivienda, comenzó a ser utilizado también por los jóvenes.

El estallido de la burbuja y el inicio de la crisis económica coincidieron con el apagón del motor demográfico. A la edad adulta llegaban las generaciones vacías nacidas a partir de los ochenta y la crisis paró de raíz la inmigración exterior. Esto y la crisis detuvieron la construcción residencial. Sin embargo, **la demanda residencial existente de jóvenes pudo seguir utilizando el parque aumentado de viviendas en alquiler**, más flexible, económico, con localizaciones más dispares, y utilizando formas de hogar y convivencia no tradicionales. En definitiva, el sistema anterior todavía no ha sido sustituido, pero ha ganado en flexibilidad, y la presión de la demanda de entrada ha disminuido.

En este sentido, el proceso de envejecimiento progresivo traerá como consecuencia una menor necesidad estructural de nueva construcción, ya que los hogares jóvenes que se irán creando serán poco mayores que los hogares viejos que se irán disolviendo. Por lo tanto, **buena parte de la demanda nueva podrá ser cubierta por las viviendas usadas que volverán al mercado, sea en propiedad o cada vez más en alquiler**. Por ello, el sistema se basará cada vez menos en la construcción nueva y, en definitiva, en la especulación basada en el crecimiento urbano, y más en la rehabilitación y regeneración.

## ¿En qué medida las variables empleo y edad inciden en ello? Es decir, ¿la crisis, y por consiguiente el descenso del empleo, han provocado un aumento de la movilidad de los trabajadores, afectando al sistema residencial español?

La crisis ha promovido el retorno de miles y miles de inmigrantes exteriores, especialmente de América Latina. Ellos han dejado miles de viviendas vacías, relativamente accesibles, en muchas ciudades españolas. **En bastantes casos, este proceso se ha llevado a cabo de maneras traumáticas con desahucios y lanzamientos**, tanto de propietarios como de inquilinos. Estas viviendas han vuelto al mercado de diferentes maneras (cartera de bancos, alquileres privados) y han permitido un acceso fácil para aquellos pocos que se lo han podido permitir.

La crisis también ha provocado la salida a Europa de españoles y antiguos inmigrantes a buscar empleo, lo que ha rebajado aún más la presión de la demanda. Todo ello ha provocado que, **durante los años de consolidación, de la crisis la demanda residencial haya sido incluso negativa**, se hayan disuelto más hogares (por mortalidad más emigración) que los que se formaban en España.

Pero como la crisis ha sido general en toda España, no se han recuperado los grandes flujos interregionales. **La movilidad interna fue reanimada por el proceso de asentamiento y redistribución de la inmigración exterior**, pero los españoles no se han sumado.

[pisos.com](#)

08:25h

### Los efectos de la crisis sobre el empleo y la vivienda, ¿son pasajeros o van a suponer un cambio estructural en el sistema residencial español?

La evolución que he comentado ha sido desencadenada y ha coincidido con la crisis financiera y económica global, pero **tiene una base demográfica que le da fundamento**. El reequilibrio entre demanda y oferta, en el que el parque ya existente tendrá un peso crucial, descarta volver a escenarios de burbujas basadas en la construcción masiva urbana. Veo elementos estructurales y estables. Otra cosa es cómo evolucione todo el tema de la construcción residencial destinada a las diferentes formas de turismo.

[pisos.com](#)

08:33h

### Los últimos datos de compraventas de viviendas señalan una recuperación de este indicador, que refuerza la tendencia hacia la propiedad que ha caracterizado a la cultura española. ¿Por qué motivos existe en nuestro país esta tradición hacia la compra?

La recuperación es de puntos porcentuales sobre los niveles bajísimos de los últimos años de crisis profunda. Lo que se compra y se vende ahora, en términos cuantitativos, no tiene nada que ver con la cantidad de viviendas que se compraba antes de 2006. Dicho esto, **la cultura de la propiedad en España es contingente, es decir, tiene un inicio claro y, por lo tanto, puede acabar en algún momento**. Su inicio coincide con el asentamiento de las bases legales que promovieron el desarrollismo franquista desde principios de los años sesenta.

Las leyes de protección del alquiler, al congelar las rentas, eliminaron el alquiler como actividad económica empresarial o familiar. Las leyes de propiedad horizontal facilitaron la compraventa de pisos y apartamentos al dar plena propiedad al propietario de esos inmuebles. A partir de ese momento, **la actividad constructora se limitó a edificar pisos para venderlos individualmente**, y el objetivo de las estrategias residenciales fue comprar una vivienda en propiedad, que era la mayor parte de la oferta existente, sobre todo de calidad.

Sin embargo, hay que recordar que hasta los años cincuenta la mayoría de los hogares urbanos en España vivían en alquiler, y que incluso durante los primeros años de dictadura **la única forma de acceso a una vivienda digna de los emigrantes rurales que comenzaban a ir a las ciudades era el alquiler en las ciudades**. También en amplias zonas de la España rural la manera habitual de acceso a la vivienda era el alquiler.

[pisos.com](#)

08:39h

### ¿Qué rol ejercerá a partir de ahora el alquiler? ¿Va a tratarse del sistema residencial de los más jóvenes o tiene visos de extenderse a estratos de población con edades más avanzadas?

Seguramente, será la forma principal de acceso de los jóvenes. No solo se emanciparán para formar pareja, sino que lo harán de distintas maneras, cambiarán de forma, tendrán etapas de regreso al hogar paterno, etc. Esta fase inicial de experimentación y consolidación en la vida adulta se podrá cumplir con un mercado más amplio en alquiler. Sin embargo, como en otros países, **la propiedad permanecerá como el objetivo último de las estrategias residenciales de los hogares**.

Cambiará que se accederá a la propiedad más tarde en el tiempo, cuando el hogar se lo pueda permitir con más comodidad y **será una vivienda de mayor calidad media que la actual**. El alquiler puede quedar como una opción para aquellas situaciones de inestabilidad familiar, social y económica. Una política más activa de apoyo por parte de las administraciones lo puede hacer todavía más fácil.

[pisos.com](#)

08:43h

### ¿Qué comparativa haría con respecto a la situación que presentan otros países con respecto a su sistema residencial?

En otros países la propiedad es una meta final de consolidación de los hogares, no un prerrequisito previo. **La vivienda en propiedad suele ser de calidad, no como en España**, en que se ha vendido y comprado cualquier tipo de vivienda. Y, sobre todo, en otros países el Estado interviene más de manera directa o indirecta al facilitar la existencia de opciones residenciales aptas para los distintos tipos de hogar.

[pisos.com](#)

08:47h

### La movilidad de la población, ¿beneficia o perjudica a este sistema?

La movilidad residencial facilita, en general, la asignación de viviendas a los hogares y la mejora residencial. En situaciones ideales, **la movilidad facilita el acceso de hogares poco solventes a viviendas que han dejado libres**

**otros hogares** que han podido realizar movimientos de mejora. Es decir, la movilidad residencial genera cadenas de vacantes que pueden facilitar la mejora residencial de todos los miembros de la cadena. Sin embargo, en situaciones reales, los mercados de vivienda están bastante segmentados y suele ocurrir que esas cadenas de vacantes no sean transversales a todo el cuerpo social.

pisos.com

08:54h

### ¿Qué características tiene, desde su perspectiva, el sistema residencial perfecto o ideal?

Sería aquel que facilita el desarrollo de diferentes estrategias residenciales, basadas en distintas posiciones en el ciclo de vida, distintos niveles económicos o de renta, y distintas preferencias individuales sobre la inserción residencial. **Tiene que combinar los valores positivos de la movilidad residencial con la necesaria estabilidad de los hogares en sus viviendas.**

Igualmente, tiene que combinar una intervención pública para garantizar que las distintas opciones residenciales sean accesibles y que exista oferta suficiente, con la libertad de los hogares para poder elegir lo que más les convenga según su situación vital y sus preferencias. Por lo tanto, **no hay una forma de vivienda, en propiedad o alquiler, que sea la ideal, sino la existencia de las opciones necesarias en cada momento de la vida de los hogares.** Por ejemplo, para los jóvenes puede ser más conveniente la flexibilidad del alquiler, pero para los mayores la estabilidad de una propiedad totalmente pagada.

pisos.com

09:05h

### ¿El español se encuentra próximo a ese concepto?

Supongo que no hay ningún sistema que cumpla con el ideal. Siempre encontraremos problemas y desajustes. En el caso español, estamos muy lejos de encontrar el equilibrio de opciones y flexibilidad que es necesario para la formación de hogares jóvenes. **Aunque el alquiler crece entre ellos, dicho alquiler todavía no se considera una forma estable de vivir.** Ello puede impedir que hogares jóvenes en alquiler tengan la suficiente confianza para iniciar su vida reproductiva, por ejemplo.

Sin embargo, los mayores españoles sí que están cerca de ese ideal. Por unos motivos u otros, **la inmensa mayoría de los hogares ancianos viven en propiedad totalmente pagada, lo que les resta inestabilidad,** preocupación por el futuro y les permite gestionar pensiones relativamente bajas, incluso para ayudar a sus hijos o nietos golpeados por la crisis.

pisos.com

09:12h

### ¿Cómo podríamos mejorar el sistema residencial actual?

Tenemos que concentrarnos en ganar la batalla por cambiar el acceso de los jóvenes a la vivienda en propiedad. **Tenemos que darles flexibilidad y poco compromiso financiero facilitando suficiente vivienda en alquiler accesible.** Y tenemos que envolver el alquiler de la suficiente estabilidad institucional como para que sea visto como una forma segura de desarrollar los proyectos individuales vitales. Esto necesita una intervención pública, pero quizá no hace falta que las administraciones se pongan a construir viviendas pública en alquiler, algo muy caro con los recursos públicos existentes. Hay otras formas regulatorias y de fomento posibles.

Anuncios



## Haz tu Hipoteca como tú

Tipo Variable, Mixto y Fijo. Sin Comisiones ni Vinculaciones

[www.hipotecas.com](http://www.hipotecas.com)

## Hazte Agente RE/MAX

Buscamos a los mejores comerciales REMAX España

[www.asociatearemax.es](http://www.asociatearemax.es)

## Venta de Pisos Embargados

Oferta de Pisos de Bancos con un Precio de Oportunidad. Infórmate

[www.foroprovivienda.com](http://www.foroprovivienda.com)

Publicidad



### ¿Debería vender sus acciones ahora?

Si tiene una cartera de 350.000 €, debería descargar el último informe de la empresa del columnista de la revista *Forbes*, Ken Fisher. En él encontrará nuestra opinión sobre la dirección de los mercados de valores. Este informe de lectura obligatoria incluye nuestras últimas predicciones sobre los mercados de valores, además de análisis e investigaciones que podrá usar en su cartera desde hoy. ¡No se lo pierda!

*¡Descargue su guía ahora!*

FISHER INVESTMENTS ESPAÑA

[Descargar la app](#)

[Zonas](#)

© 1998-2015 - HabitatSoft

[vocento](#)