

CONFERENCE: Obsolescence and Renovation – 20th century housing in the new millennium

CONGRESO: Obsolescencia y Regeneración – viviendas del siglo xx en el nuevo milenio

Architecture_MPS; Universidad de Sevilla, Spain: 14—15 December, 2015

OBSOLESCENCIA ESPACIAL E INACCESIBILIDAD ECONÓMICA: UN ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BILBAO

Autor:

ION ETXABE GUTIÉRREZ¹

Institución:

UNIVERSIDAD POLITÉCNICA DE MADRID

INTRODUCCIÓN

Este artículo es un avance de una investigación que tiene como objetivo la búsqueda de espacios de oportunidad para la implantación de modelos y estrategias de gestión y desarrollo de vivienda alternativos a los hegemónicos en el Área Metropolitana de Bilbao (AMB), aportando a su vez conocimiento para una planificación más racional de los mismos. Esta región es la principal concentración urbana de la provincia de Bizkaia, y del norte de España. En ella podemos encontrar, como en muchas otras, problemas de deterioro, baja calidad constructiva y vulnerabilidad habitacional en el parque residencial. Sin embargo, en este caso nos centramos en otros aspectos complementarios que no hacen si no empeorar una situación problemática grave: cierto desequilibrio entre la necesidad y la oferta de vivienda, y un parque edificatorio considerablemente infrutilizado.

Cuantificación de la necesidad

Es difícil estimar con precisión la necesidad de vivienda de una población, entendiendo esta como la carencia del derecho básico de alojamiento, o la carencia de uno adecuado. Pero a pesar de que se estimaban para Bizkaia unos 29.945 hogares -y en descenso- con necesidad de primera vivienda en 2013², la propia metodología de cálculo es cuestionable. Solo contabiliza la necesidad cuando se tienen ingresos para acceder a la vivienda. Lo cual lleva a suponer una inevitable relación entre la disminución de la capacidad económica que muchos hogares han sufrido y una disminución de la necesidad –virtual- de vivienda. Encontramos pistas probablemente más cercanas a la necesidad real de vivienda en el incremento de expedientes de solicitud de vivienda protegida, 47.730 en 2013³, o en el aumento de las atenciones ofrecidas por la ONG Cáritas a personas sin hogar, que casi se han duplicado en el periodo 2010-2014.

Oferta inadecuada

Ante esta situación, la oferta pública y privada está siendo incapaz de responder adecuadamente, como lo demuestran la caída de las ventas en ambos casos desde el año 2007⁴, o el aumento en las renunciaciones de las adjudicaciones de vivienda protegida, principalmente por razones económicas, desde 2005⁵. Aun siendo una de las regiones de España con mayor renta y gasto -familiar y per cápita-, el elevado precio de las viviendas hace que se genere una importante incapacidad de demanda, y que el porcentaje medio de los ingresos mensuales destinado al pago de la vivienda se dispare. Es de hecho según fuentes oficiales de los más altos del Estado⁶, cercano al 70%, calculado a partir de un salario medio de 1.400€ mensuales. Lo que lleva a establecer, para no superar el 30% aconsejado, un precio máximo tolerable de 98.644€ para la compra y 420€ para el alquiler⁷. El salario medio en la región en el año 2011 era de 1.347€.

Parque infrautilizado

A este aumento de necesidad sin capacidad de demanda de un bien necesario y fundamental, se suma una infrautilización del parque existente. Cerca de 26.000 viviendas, un 7% de las principales, están vacías⁸; lo cual supone un valiosísimo stock sin poner en carga y un capital latente bloqueado. Por otro lado, hay un desfase entre los hogares y la tipología de las viviendas existentes. En la oferta de vivienda –de segunda mano y nueva - la tipología que monopoliza el mercado está destinada a una familia mononuclear con los adultos en edad activa, con dos o tres hijos, y jerarquizada. Así, no es atrevido decir que más del 60% de la población habita viviendas diseñadas para otros. Según el Censo de Población y Viviendas del INE de 2011, los hogares formados por una pareja con hijos en el AMB no superaría el 36%, grupo a su vez heterogéneo en tamaños y tipos. El resto, lo forman un rico abanico de formas de habitar, cada vez más mayoritario, menor en tamaño⁹ y complejo en necesidades, edades y capacidades. Y que no han sido tenidos en cuenta en el diseño de la gran mayoría de las viviendas.

Planteamiento de la investigación

Tomamos como horizonte de trabajo tres metas: el acceso económico por debajo de los Precios Máximos Tolerables (PMT) de 98.644€ para compra y 420€ para alquiler, la puesta en carga eficiente de las viviendas existentes, y la adaptación tipológica del parque residencial. La hipótesis planteada es que el parque actual de viviendas del AMB permite una ocupación y una versatilidad mucho mayor de la que el uso común le da, pudiendo responder cuantitativa y cualitativamente a gran parte de la necesidad existente bajo los PMT. Como objeto de estudio tomamos el total de viviendas principales existentes, y como muestra, la totalidad de la oferta inmobiliaria del portal Idealista¹⁰ en los meses de mayo y junio de 2015 -17.410 viviendas en venta y 2.072 en alquiler-.

RESULTADOS

Accesibilidad individual

En primer lugar analizamos el precio, superficie y localización. Individualmente los resultados son esclarecedores: la inaccesibilidad económica es aplastante. Tan solo un 3,06% de las viviendas en venta y un 0,19% en alquiler están por debajo de los PMT. Por otro lado, en ambos casos entre un 65-

70% de la muestra está por debajo del precio medio total de la región, 309.670€ y 950€ respectivamente. Por supuesto, esto es a escala regional, al disgregar los resultados observamos situaciones muy diversas por barrios o municipios (Figura 1).

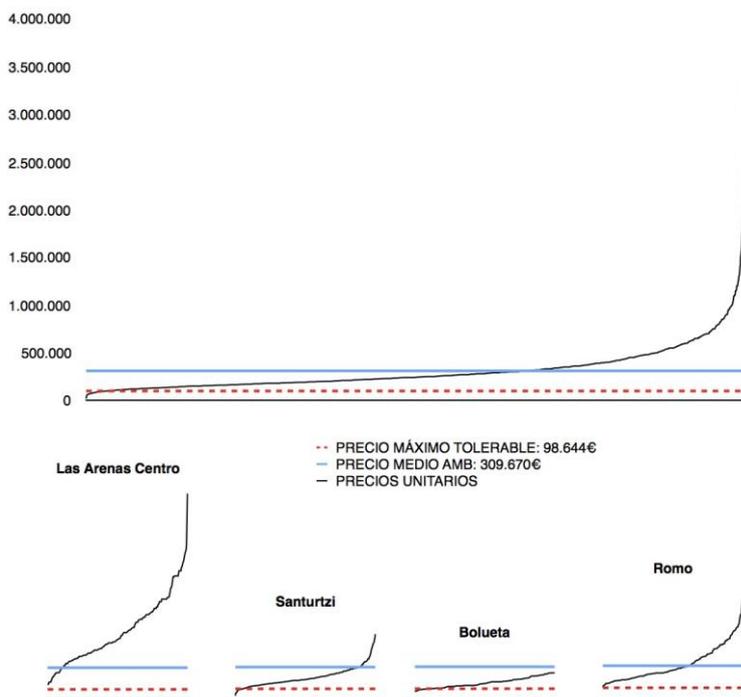


Figura 1. Precios de oferta de viviendas en venta en el AMB ordenados de mayor a menor, y cuatro ejemplos locales. Fuente: elaboración propia a partir de Idealista.

Accesibilidad por tamaño de hogar

Ante estos primeros datos, no negamos la necesidad de avanzar hacia la consecución del derecho individual a la vivienda, mediante cambios estructurales – aunque de ritmos habitualmente muy lentos-. Pero este trabajo busca oportunidades a corto plazo para solucionar, o al menos paliar, la dramática problemática del acceso a la vivienda, partiendo de los precios actuales. Lo cual no quiere decir ni que estos estén ajustados a la realidad social, ni que las lógicas del modelo urbanístico e inmobiliario que están detrás sean adecuadas. Así, nos preguntamos cuántas personas con capacidad de pago serían necesarias para poder acceder, bajo los criterios económicos establecidos, a dichas viviendas. No entramos a debatir los tipos de hogares, si no su tamaño. Un indicador de Accesibilidad Económica Máxima –dividiendo el precio de cada vivienda entre el PMT- responde a esa pregunta: la mayoría de viviendas serían accesibles económicamente para hogares formados por 1-2 y 2-3 personas, 3-4 en menor medida -32-29-15% en venta y 48-40-6% en alquiler- (Figura 2).

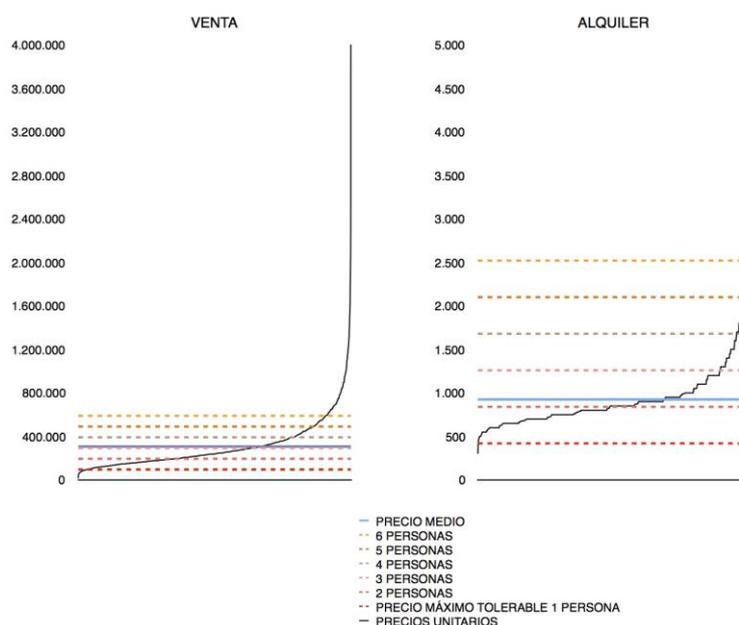


Figura 2. Accesibilidad Económica Máxima a la oferta de vivienda en el AMB según tamaño de hogar.
Fuente: elaboración propia a partir de Idealista.

Accesibilidad por tamaño de hogar y superficie de la vivienda

La siguiente cuestión es si además de ser económicamente accesibles para esos hogares, las viviendas son habitables para los mismos. Cruzando un segundo indicador de Habitabilidad Espacial Máxima – dividiendo la superficie de cada vivienda por una superficie media por persona de 30 m²- con el anterior, obtenemos las viviendas que son económicamente accesibles para el máximo número de habitantes que podrían llegar a albergar. Y los resultados son interesantes: un alto porcentaje de las viviendas analizadas -82% para venta y 72% para alquiler- tiene un precio igual o inferior al PMT correspondiente a su capacidad máxima de habitantes. Por supuesto, los topes máximos y rentas medias utilizadas sirven solo como referencia en un estudio amplio como este, siendo la realidad heterogénea y adaptable en cada caso concreto. Por eso es importante resaltar este inferior, ya que es lo que permitirá, junto con la diversidad de rentas, que por ejemplo un hogar formado por padre e hijo -una persona con capacidad de pago- pueda acceder a una vivienda adecuada para dos personas. Detectamos así un espacio de oportunidad sobre el que profundizar en el análisis, con el objetivo de estudiar si las tipologías actuales de esas viviendas podrían albergar al diverso abanico de hogares que hemos comentado al inicio.

Flexibilidad actual de las viviendas

Se han seleccionado para ello 378 viviendas de la muestra, con una diversidad de superficie, forma, localización, calidad, precio y edad considerables –la práctica totalidad construidas a lo largo del siglo XX-. Para su análisis, partimos de una selección y/o construcción de indicadores, siempre con la limitación que la fuente de datos impone. La base para ello ha sido la construcción teórica sobre las necesidades de la vivienda contemporánea para un hábitat funcional, igualitario, digno, de calidad y

CONFERENCE: Obsolescence and Renovation – 20th century housing in the new millennium

CONGRESO: Obsolescencia y Regeneración – viviendas del siglo xx en el nuevo milenio

Architecture_MPS; Universidad de Sevilla, Spain: 14—15 December, 2015

versátil existente y desarrollada por diversos autores¹¹. Todos ellos, abordan la necesidad de replantear el diseño integral del espacio doméstico –de nueva planta o existente- y salir de una vez de un esquema caduco y rígido, lamentablemente instalado con fuerza en las cabezas de promotores, políticos, y sociedad en general. En primer lugar, analizamos las plantas de las viviendas en su estado actual a partir de los siguientes indicadores:

- Funcionalidad
 - Filtro de entrada
 - Tendedero
 - Comedor integrable en cocina
 - Trastero en vivienda
 - Despensa
 - Almacenamiento en estancias
 - Almacenamiento en zonas comunes
- Calidad ambiental
 - Espacio exterior habitable
 - Tipo de ventilación
- Vivienda igualitaria
 - Cocina aislada del resto de la vivienda
 - Cocina con posibilidades de trabajos compartidos
 - Habitaciones jerárquicas
 - Dormitorio ‘suite’ con baño
 - Baño en zona común
 - Dos baños en zona común
- Flexibilidad actual
 - Cocina con posibilidades de actividades diferentes
 - Baños con funciones separadas
 - Habitaciones no jerárquicas
 - Espacios comodín
 - Pasillos multifunción
 - Estancias con más de una puerta
 - Estancias divisibles o comunicables
 - Circulación doble
 - Habitación junto a acceso relativamente independiente

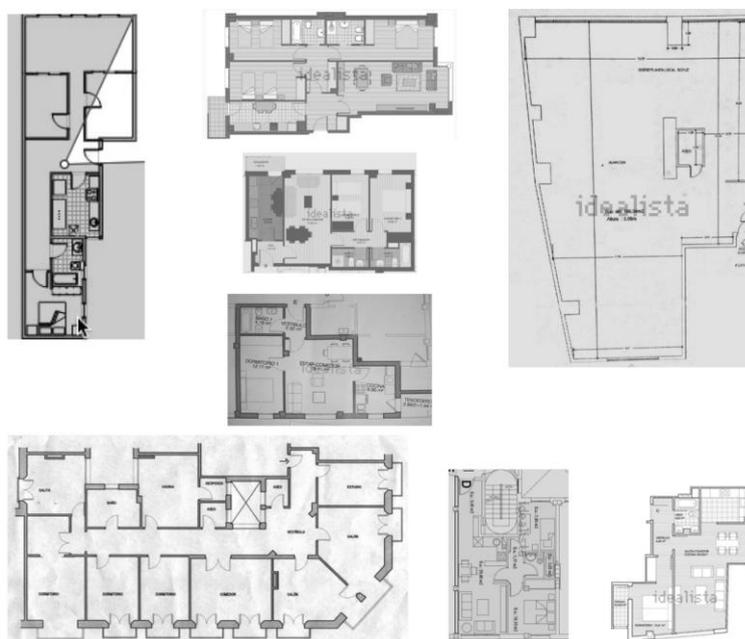


Figura 3. Muestra de plantas analizadas en su estado actual. Fuente: Idealista.

Los resultados muestran una considerable obsolescencia espacial, tanto en general como para albergar hogares diferentes a la pareja con 2 o 3 hijos. Generalmente disponen de filtro de entrada, espacio para comer en la cocina y almacenamiento –o espacio para el mismo- en las estancias. Pero más de dos terceras partes carecen de tendedero, y la mayoría tampoco tiene espacio para almacenamiento en zonas comunes, ni mucho menos despensa o trastero en la vivienda. Presentan, eso sí, en muchos casos espacio exterior habitable, y una ventilación cruzada, ya sea totalmente exterior o de exterior a patio. Si bien, también hay 40 casos con una sola fachada, mientras que las que son totalmente interiores no pasan de 3.

Respecto a la igualdad de los habitantes de la vivienda, aquí las carencias aumentan. Aunque casi todos los casos tienen una cocina con posibilidad de trabajos compartidos y al menos un baño en los espacios comunes, también son mayoría los casos con habitaciones jerarquizadas en función de su tamaño, disposición y equipamiento -144 casos con dormitorios ‘suite’ con baño-, o con la cocina totalmente alejada del resto de las habitaciones de la vivienda, relegando a las personas que allí desempeñan su labor a un aislamiento y falta de visibilidad. Por otro lado, no llegan a una tercera parte las viviendas con dos baños en los espacios comunes.

Los indicadores que abordan la flexibilidad actual de la vivienda son los que ofrecen los valores más negativos. Tan solo se obtienen valores positivos en la posibilidad de realizar actividades diferentes a las propias en la cocina. El resto de indicadores arrojan una fría realidad de viviendas rígidas, monofuncionales, con una reducida versatilidad para albergar diferentes hogares, espacios diseñados con una excesiva anticipación de su futuro uso que no se adapta a la necesidad real. Se trata de un homogéneo abanico de una única tipología formalizado en diferentes diseños, pero con una base común. Lo cual, enfrentado a la diversa panorámica de hogares posibles, nos lleva a confirmar la obsolescencia espacial de gran parte del parque de viviendas del AMB.

Adaptabilidad futura de las viviendas

Una vez vista la escasa flexibilidad de esta muestra para albergar diferentes hogares y permitir usos no

CONFERENCE: Obsolescence and Renovation – 20th century housing in the new millennium

CONGRESO: Obsolescencia y Regeneración – viviendas del siglo xx en el nuevo milenio

Architecture_MPS; Universidad de Sevilla, Spain: 14—15 December, 2015

incorporados en el proceso de diseño original, nos preguntamos qué capacidad de transformación y adaptación espacial tendrán las viviendas para lograr el objetivo final de ofrecer versatilidad bajo unos criterios de acceso económico dignos. Para ello, en primer lugar hemos identificado una serie de soportes básicos de las viviendas:

- Acceso
- Fachadas
- Medianeras
- Patios
- Estructura
- Patinillos de instalaciones
- Huecos
- Espacios exteriores o semi-exteriores



Figura 4. Identificación de soportes básicos. Fuente: elaboración propia a partir de Idealista.

Seleccionando y/o construyendo a continuación los siguientes indicadores para medir su adaptabilidad futura:

- Acceso en punto central
- Dos accesos
- Estructura ‘limpia’ y ordenada
- Distribución ordenada de patinillos de instalaciones
- Áreas húmedas agrupadas

De manera opuesta a los indicadores anteriores, estos ofrecen resultados considerablemente positivos. La mitad de la muestra estudiada tiene el punto de acceso en la zona central de la vivienda, lo que

puede favorecer distribuciones diferentes a la actual. Los casos con dos accesos son lamentablemente pocos, generalmente unidos a viviendas de gran superficie con uno de los accesos originalmente pensado para el personal de servicio. En cuanto a la distribución de la estructura y los patinillos de instalaciones, esta es en general –entre un 82% y un 96%- lo suficientemente ordenada y clara como para hacer factible la posibilidad de variar la planta de las viviendas en mayor o menor medida. En este sentido, dos tercios de la muestra analizada en esta segunda fase del trabajo presentan las áreas húmedas de la vivienda agrupadas, lo cual dota a la planta de una versatilidad y racionalidad interesantes.

Confirmación de alternativas

Como último paso, y sin espíritu propositivo, si no como comprobación del argumento desarrollado hasta aquí, hemos desarrollado una serie de estudios previos de posibles alternativas de transformación de las viviendas analizadas. Por supuesto, llevada esta estrategia a la realidad, cada caso deberá ser estudiado individualmente. Así, analizamos posibles cambios y adaptaciones buscando una mayor versatilidad y flexibilidad para acoger hogares diferentes. En algunos casos, planteando viviendas más ambiguas y no especializadas, en otros, respondiendo a necesidades más específicas pensando en hogares concretos. En cualquier caso, no importan aquí –en un ámbito académico- las soluciones desarrolladas en esta comprobación, si no la propia confirmación de que es posible un cambio más o menos radical de estas plantas.



Figura 5. Muestra de posibilidades estudiadas. Fuente: elaboración propia a partir de Idealista.

CONCLUSIONES

Podemos afirmar, observando los resultados obtenidos y extrapolando los mismos al total de viviendas principales de la región, que hay un enorme potencial de transformación en el parque residencial actual del AMB para responder a una parte considerable de la necesidad espacial y/o económica de vivienda existente en muchos hogares. Hemos visto que la enorme inaccesibilidad económica individual a la vivienda –que precisa ser abordada y eliminada- y la obsolescencia espacial

generalizada del parque residencial existente, esconden un abanico de posibilidades de acceso para muchos hogares bajo criterios económicos dignos, y en una arquitectura cuyos soportes básicos permiten su transformación con una considerable libertad.

Como estrategia general y salvando casos específicos, parece que la respuesta a la tendencia de reducción del tamaño de los hogares -sean estos hogares nuevos u hogares que se ven alterados por diversos fenómenos socio-demográficos¹²- ha de ir más allá de la reproducción de la vivienda habitual del mercado escalada a una menor superficie. Es necesario superar la máxima *1 hogar = 1 vivienda* que reina en el subconsciente social, empresarial, político y técnico para adecuar un marco que permita abordar la transformación del parque existente de una manera exitosa. Los ejemplos estudiados en este trabajo nos permiten ver que en muchos casos en estas viviendas pueden habitar más de un hogar, compartan o no espacios entre sí.

Estamos hablando de ir más allá de demandas habituales como la segregación de una vivienda en dos, o las pequeñas reformas convencionales para eliminar algún tabique, unir cocina y salón, o renovar las zonas húmedas. Hablamos de responder mediante el diseño y el conocimiento ya existente -aquí, y en otros países y culturas- a esos grandes retos sociales para los que la práctica totalidad de las viviendas existentes, y lamentablemente también las nuevas promociones, no están preparadas. Retos como la emancipación juvenil, la eliminación del estigma de los pisos compartidos -para jóvenes, adultos o mayores-, los pisos tutelados, pisos adaptados a personas dependientes y a las responsables de su cuidado, las personas que se ven obligadas al hacinamiento por falta de recursos, y muchos otros casos entre los que están, por supuesto, aquellos hogares con mayor vulnerabilidad por carecer de alojamiento. Todos ellos reflejo doméstico de la diversidad socio-económica, y cuyas limitaciones de pago podrían ser atendidas en gran medida ya que, como hemos dicho anteriormente, los valores máximos de los precios de la oferta mostrados son referencias, y todas aquellas viviendas que están por debajo de los mismos son oportunidades para aquellas personas y hogares cuya renta media está por debajo de los 1.400€ utilizados en la base cálculo.

En este sentido, el siguiente paso previsto en la investigación es la identificación de buenas prácticas de intervención y gestión de vivienda, foráneas o locales, que lleven a la práctica estrategias similares a las aquí mencionadas. Y que puedan ser aplicadas y extendidas en el espacio de oportunidad detectado en el AMB. Además, analizaremos si existe alguna pauta en la localización y entorno socio-demográfico de las viviendas de la muestra, y evaluaremos de manera aproximada el sobre coste que supondrían estas transformaciones planteadas para añadirlas al coste final de la vivienda. Por último, es importante resaltar al menos dos retos que se nos plantean ante esta investigación. El primero, es que todavía el parque en alquiler es extremadamente minoritario, y sería interesante mediante estas estrategias aprovechar para incorporar parte del parque en venta al alquiler. Lo cual va en la línea de las políticas de vivienda actuales, y de las necesidades y demandas de la vivienda protegida. El segundo, la necesidad de divulgar y difundir las oportunidades espaciales y económicas aquí presentadas. No solo en la esfera de la política y la gestión inmobiliaria, si no entre las personas potencialmente habitantes de estas viviendas para que sean conscientes de las posibilidades que se les ofrecen y puedan así demandarlas y exigir las tanto a las instituciones, como al mercado.

Referencias

¹ Ion Etxabe Gutiérrez es arquitecto, doctorando en el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Universidad Politécnica de Madrid, y su tesis doctoral está financiada por el Programa Predoctoral de Formación de Personal Investigador del Departamento de Educación, Política Lingüística y Cultura del Gobierno Vasco.

CONFERENCE: Obsolescence and Renovation – 20th century housing in the new millennium

CONGRESO: Obsolescencia y Regeneración – viviendas del siglo xx en el nuevo milenio

Architecture_MPS; Universidad de Sevilla, Spain: 14—15 December, 2015

² Observatorio Vasco de la Vivienda, *Encuesta de necesidades y demanda de vivienda* (Vitoria-Gasteiz: Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco, 2014), 5.

³ Observatorio Vasco de la Vivienda, *Análisis de la actualización del registro de Etxebide* (Vitoria-Gasteiz: Servicio de Estudios, Planificación y Presupuestos del Gobierno Vasco, 2013), 6.

⁴ Ministerio de Fomento, *Número de transacciones inmobiliarias* (Madrid: Ministerio de Fomento, 2015).

⁵ Observatorio Vasco de la Vivienda, *Informe sobre renunciaciones: principales magnitudes 2005-2013* (Vitoria-Gasteiz: Observatorio Vasco de la Vivienda, 2014), 11.

⁶ Consejo de la Juventud de España, *Observatorio de emancipación* (Madrid: Consejo de la Juventud de España, 2013), 5.

⁷ Observatorio Vasco de la Juventud, *El coste de la emancipación residencial en Euskadi 2007-2013* (Bilbao: Observatorio Vasco de la Juventud, 2014), 6 y 26.

⁸ Es necesario recordar la dificultad de obtener una cifra fiable y precisa en este sentido, cuando existen medios suficientes para ello. Como ejemplo, en Bilbao podemos encontrar variaciones desde las 5.519 viviendas vacías según la Encuesta sobre Vivienda Vacía del Gobierno Vasco en 2009, a 15.350 según el Padrón Municipal de 2010, pasando por 11.377 según el Censo de Población y Viviendas de 2011.

⁹ El número de hogares de 1, 2 y 3 personas creció entre 1991 y 2011 un 171%, 97% y 32% respectivamente, mientras que los hogares formados por 4, 5 y 6 o más personas disminuyeron en un 11%, 62% y 79%, según el Censo de Población del INE correspondiente.

¹⁰ La justificación de la selección de este portal inmobiliario para el trabajo de campo se debe a que es uno de los principales en la zona, a la comodidad de su interfaz para la recogida de datos, y a que viene ya siendo utilizado como fuente en investigaciones académicas e institucionales desde hace un tiempo (Observatorio de la Sostenibilidad en España. *Sostenibilidad en España 2010*. Madrid: Mundiprensa, 2010; Fernández Ramírez, Cristina & Roch Peña, Fernando. "La quiebra de la ciudad global y sus efectos en la morfología urbana. Madrid, bajo la lógica inmobiliaria de la acumulación-posesión". *Urban NS03* (2012):45-63).

¹⁰ Recogemos algunos de estos autores en la bibliografía.

¹¹ Como por ejemplo hogares jóvenes unipersonales, parejas sin hijos, adultos y mayores provenientes de hogares rotos o cuyos miembros se emancipan o fallecen,...

Bibliografía

Cáritas Bizkaia. *Informe Anual*. Bilbao: Cáritas, 2010-2014.

Cortés Alcalá, Luis, coord. *Pensar la vivienda*. Madrid: Talasa, 1995.

España, Ministerio de Vivienda. *Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español*. Madrid: Ministerio de Vivienda, 2010.

Gobierno Vasco. *Plan Director de Vivienda 2013-2016*. Vitoria-Gasteiz: Dpto. de Empleo y Políticas Sociales, 2013.

Habraken, N.J. *Supports: an alternative to mass housing*. Londres: Architectural Press, 1972.

Montaner, Josep María et al. *Herramientas para habitar el presente. La vivienda del siglo XXI*. Barcelona: Máster Laboratorio de la Vivienda del Siglo XXI, 2011.

Paricio, Ignacio y Xavier Sust. *La vivienda contemporánea. Programa y tecnología*. Barcelona: ITEC, 2004.

Vinuesa Angulo, Julio. *El festín de la vivienda. Auge y caída del negocio inmobiliario en España*. Madrid: Díaz&Pons, 2013.