

¿Hay investigaciones sobre vivienda?

 POR EUGENIO LECUMBERRI VALDEMOROS

A raíz de la propuesta lanzada por el consejero de Vivienda, Carlos Esparza, en la que proponía gravar las viviendas vacías, vía IRPF, se me ocurre difundir cómo se encuentran las investigaciones relacionadas con la vivienda y al mismo tiempo plantear la imperiosa necesidad de realizar estudios sobre: *La vivienda vacía* y *La necesidad-demanda de vivienda*.

En primer lugar, la situación real de las viviendas vacías es mal conocida, lo que dificulta su evaluación e impide la intervención sobre este segmento del parque de viviendas. Este desconocimiento está motivado por ausencia de investigaciones. Por eso no se ha aplicado la ley foral de 1995.

Por lo tanto, para conocer la problemática de la vivienda vacía hay que analizar los datos existentes, si es preciso actualizarlos, investigar sus causas y luego proponer las medidas oportunas.

Por ejemplo, en Navarra, según el censo de 2001, las localidades que más viviendas vacías albergan son: Pamplona 10.425, Tudela 1.754, Barañáin 957, Estella 900, Cintruénigo 887, Baztán 850, Ansoáin 647, Burlada 621, Tafalla 799, Sangüesa 734, Lodosa 608 y Villava 411. Pero si ni siquiera estos datos admiten en la actualidad una mínima precisión, ¿cómo vamos a solucionar el problema?

Con respecto al estudio sobre la necesidad-demanda de vivienda, el Gobierno de Navarra, a través del departamento de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Vivienda, realiza uno cada cuatro o cinco años en el ámbito provincial. Pero es insuficiente, porque estructura los resultados en base a zonas. Por ejemplo, Ribera Tudela 525 viviendas, Tierra Estella 256.

En el ámbito local (a excepción de Pamplona) parece incomprensible que en la elaboración de un Plan General Municipal o Plan Urbanístico Municipal se determine el número de viviendas a construir de forma arbitraria y sin realizar ningún estudio sobre la necesidad-demanda de vivienda. En estas investigaciones se analizan tanto las variables internas: análisis demográfico básico, características del modo de ocupación de los hogares, cuantificación de los demandantes potenciales..., como las variables externas: situación del municipio, condiciones financieras.... para averiguar qué necesidad demanda existe en la localidad en unos plazos de tiempo que varían entre 2 y 5 años.

De esta forma, ¿por qué un pueblo de 3.000 habitantes va a construir 900 viviendas en 4 años, es decir, casi va a duplicar su población, si en ese periodo existe una necesidad de 84 viviendas? Y sobre todo, ¿a quién beneficia semejante barbaridad?

La opinión generalizada de los expertos indica que el excelente ciclo económico se ralentiza, el sector de la construcción se enfría y comienzan a surgir los problemas: aumento del desempleo, descenso del consumo y receso económico.

Así, el mercado, caracterizado por una sobredemanda (causada por el aumento de hogares unipersonales, el aumento de la población activa, la incorporación de inmigrantes, los bajos tipos de interés y alargamiento de los plazos de amortización, la afloración del dinero negro con la llegada del euro y la incorporación de la vivienda como elemento de inversión), se había convertido en regulador omnipresente, pero ahora la venta de la vivienda ya no se realiza sobre un plano, sin colocar un ladrillo, sino todo lo contrario.

Además, en las últimas décadas se ha producido una ocupación indiscriminada del suelo así como un aumento de la contaminación generando en la sociedad la aceptación de los valores asociados a la conservación del medio ambiente, lo que implica proponer modelos urbanísticos equilibrados. Sin olvidar que comienzan a organizarse ciudadanos que solicitan una vivienda digna a un precio razonable.

A partir de ahora habrá que planificar muy fino para vender todo lo que se construya, ya que ni el mercado va a imponer su frenético ritmo constructor, ni los ayuntamientos van a estar exentos de diseñar planes urbanísticos que se adapten a las necesidades de los ciudadanos con un modelo sostenible de crecimiento.

Por todo ello, será conveniente que tanto el Gobierno de Navarra como los ayuntamientos y entidades privadas: promotores, constructores, inmobiliarias... demanden estudios sociológicos sobre la necesidad-demanda de vivienda que reflejen de una vez cuál es la realidad de cada municipio, para construir un modelo coherente basado en datos reales y respetuoso con el medio ambiente.