

Editorial

MARIANO VÁZQUEZ ESPÍ
Madrid (España), 31 de marzo de 2008.

Como habrán notado todas las personas atentas a la evolución de esta publicación, hemos estado *en silencio* desde septiembre de 2006, fecha del número anterior, el 34. Este largo lapso de inactividad, de más de un año, ha venido motivado por algunos problemas ‘administrativos’ de nuestro patrocinador principal. Problemas que finalmente han quedado resueltos y que nos permiten volver de nuevo a la publicación periódica.

Este número empieza y acaba con sendos breves de JOSÉ MANUEL NAREDO, fechados más o menos al principio y al final de nuestro periodo de silencio. En el primero de ellos, se recuerda *una vez más* que la creencia en que del desarrollo económico se ha de derivar necesariamente la buena vida o el bienestar no tiene ningún apoyo sólido en nuestras experiencias recientes. Y, sin embargo, tal creencia está tan sólidamente instaurada en el mundo occidental que NAREDO concluye con el ruego de que los creyentes revisen su fe, pues tal parece que ningún discurso científico o político puede hacer mella en ella.

Entre ambos breves hemos aprovechado, como otras veces, para dar salida a material atrasado, en algún caso por bastante más tiempo del necesario para la revisión editorial. Debemos aquí agradecer muy sinceramente la paciencia de los autores que, confiando en la resolución de los problemas ‘administrativos’, no han retirado sus textos.

En el segundo texto de NAREDO se revisa la ‘crisis’ del mercado inmobiliario español (ejemplo preclaro de la disociación que indicaba en su primer texto de 2006). Una ‘crisis’ simultánea con la de otros mercados que habían experimentado similar *boom*, EEUU e Irlanda en particular, aunque, después de todo se trate de mercados con diferencias de detalle acusadas. NAREDO muestra con claridad cuales son las causas y características meramente *financieras* de la actual ‘crisis’, lo que aclara sobremanera el conjunto de políticas en donde hay que buscar soluciones.

El *boom* inmobiliario español comenzó un poco antes de que este Boletín comenzara a publicarse. A lo largo de esta larga década hemos publicado un sin fin de material pertinente sobre el asunto.¹ Y esta *vuelta al tajo* es un inmejorable momento para recapitular algunos aspectos sobre los que hay poca incertidumbre, aun con el riesgo de que tal recapitulación supere los límites de lo *políticamente correcto*: pero a fin de cuentas nuestra tarea debe centrarse en los aportes científicos a la percepción de problemas que, sin duda, deben resolverse de forma política.

- La relación entre el incremento en la construcción de viviendas (y de la urbanización del suelo correspondiente) y el aumento de su precio ha constituido un *feedback* estrictamente positivo. Lo fue en los momentos más intensos del *boom*, y lo está siendo ahora durante el “aterrizaje”. Hasta tal punto esa relación se ha mostrado sólida que, al menos desde un punto de vista *estadístico*, la manera más segura de bajar los precios de las viviendas y, por tanto, de resolver el problema de una parte significativa de la población para acceder a una vivienda digna, es *dejar de construirlas (y dejar de calificar suelo para ello)*.
- Lo anterior muestra que la denominada ‘crisis inmobiliaria’ (descrita como “estallido de la burbuja”, “pérdida de valor de los activos”, y otras zarandajas de la *religión económica* dominante) puede representar en realidad un buena oportunidad de acometer una reconversión del sector de la construcción (en algunos aspectos similar a otras reconversiones recientes: industrias, astilleros, minería, etc). Una reconversión que debería centrarse en unas pocas ideas:
 - La nueva construcción debe limitarse a aquellos territorios en los que el parque inmobiliario actual no sea capaz de satisfacer las necesidades de la **población real**. Y dada la significativa fracción de viviendas ociosas del parque nacional, en la mayor parte de nuestros territorios las políticas que se necesitan deben enfocarse en poner en *valor de uso* la totalidad del parque existente, sin que la satisfacción de la demanda de *vivienda para vivir* requiera nueva construcción o nueva urbanización de suelo.
 - Las capacidades y destrezas de las empresas constructoras grandes y pequeñas debieran dirigirse a la **rehabilitación energética del patrimonio existente**, única forma de alcanzar sustanciales reducciones en las emisiones contaminantes asociadas al ciclo de uso de la vivienda. (Una rehabilitación que, en algunos casos, tendrá que admitir la completa sustitución.) El reto, por supuesto, no está exento de dificultades, pero es aquí a donde debieran dirigirse las cuantiosas subvenciones públicas actualmente destinadas a la promoción de la vivienda en propiedad (un objetivo que no resuelve en realidad ni el problema de acceso a la vivienda ni el del despilfarro energético). Los poderes públicos deberían de

¹Entre los boletines monográficos, cabe citar los números 29/30. Junio 2005. Notas para entender el Mercado Inmobiliario, 24. Septiembre 2003. Ecología y Ciudad: Raíces de Nuestros Males y Modos de Tratarlos, y 15. Marzo 2001. Calidad de vida urbana: variedad, cohesión y medio ambiente.

dejar de recitar las oraciones del *desarrollo sostenible*, la *arquitectura bioclimática* o el *urbanismo ecológico*, pues los rezos no producen milagros.

- Tanto el Código Técnico de la Edificación (con todas sus lagunas que sería urgente corregir) como la propia Ley del Suelo (así como mucha otra normativa urbanística autonómica) apuntan su mirada a la nueva construcción y sólo de forma oportunista a la rehabilitación. Resulta urgente cambiar el punto de vista de todo nuestro entramado normativo. Pues, es un hecho, el entramado actual no se plantea como objetivo prioritario **la rehabilitación edilicia o la regeneración urbana**.

Como demuestra NAREDO, cuando un uno o dos por ciento de las viviendas se compra-venden a un precio elevado, *no cabe concluir* que la totalidad de todas ellas pueda alcanzarlo o tenga ese valor. Y ahora que el precio de compraventa disminuye, tampoco significa que el parque inmobiliario se deprecie. Hay que volver a valorar *el uso* que hacemos de nuestro patrimonio; la disminución de los precios o del volumen construido *no es necesariamente una mala noticia*: todo dependerá de nuestras próximas acciones políticas. Del mismo modo, que un uno o dos por ciento de viviendas sean muy eficientes energéticamente, tampoco resuelve el problema de nuestras abultadas emisiones contaminantes. Es este tipo de creencias el que una política de estado sobre el territorio y las ciudades debe superar. Y el actual momento de ‘crisis’ puede aprovecharse como una oportunidad inmejorable.

En su Decálogo para reenfocar las políticas de movilidad, MÀRIUS NAVAZO apunta críticamente a otro conjunto de creencias similares a las anteriores pero referidas al transporte, el otro gran factor de *producción de insostenibilidad y deterioro ecológico*. Una vez más, la mera producción monetaria, en este caso de infraestructura de transportes, no hace más que agravar los problemas de congestión. Una ‘crisis’ en este rubro no es una mala noticia: puede verse como una oportunidad de manejar la congestión para mejorar el bienestar. SONIA DE GREGORIO analiza por su parte algunos aspectos de la localización de centros comerciales, un fenómeno que se relaciona con el transporte, en la medida en que define uno de los extremos de la línea que una buena parte del transporte ha de recorrer.

Las creencias nacen, crecen y se desarrollan en *sujetos* individuales y colectivos. Y por ello los movimientos sociales constituyen el punto de apoyo imprescindible para que las creencias cambien, y nuevas perspectivas puedan ver la luz: las ideas requieren sujetos que las manejen a fin de que sirvan de algo. JULIO ALGUACIL y PEDRO CASAS examinan, desde perspectivas complementarias, el devenir y el actuar de los nuevos movimientos sociales que han surgido en los últimos tiempos.

Los trabajos de LUIS DELGADO ZORRAQUINO y de HERMINIA MARÍA ALÍAS y GUILLERMO JOSÉ JACOBO aportan lecturas ‘latinoamericanas’ de ideas sobre *ecología* aplicadas a la construcción del hábitat. Ambas son complementarias: si el primero de los trabajos ambiciona una lectura abarcadora de todos los aspectos involucrados, el segundo, más humilde, se ciñe a un aspecto concreto, el análisis del ciclo de vida de los materiales y sus impactos en el bienestar, algo no menos importante.

Completan el número dos trabajos sobre nuestra mirada sobre el mundo y su importancia. ¿Es probable que, mirando del mismo modo que desde el pasado del siglo XIX nos trajo a la actual crisis ecológica, podamos encontrar solución para ella? Personalmente creo que no. Entender la relación compleja entre el mundo que crea cada una de nuestras mentes y el mundo que, con certidumbre, está *allí afuera* es tarea ardua y, en apariencia, lejana de nuestras preocupaciones más frecuentes para las que, pensamos, nos pueden seguir sirviendo las antiguas ideas sobre los fundamentos de la existencia. Es importante llamar la atención sobre la urgencia de incorporar esta tarea a nuestros otros quehaceres. ROBERTO JILIBERTO explora cómo sería un mundo construido sobre la premisa de que lo que existe son *eventos* —no cosas u objetos. JEAN ROBERT explora cómo ha evolucionado la mirada, esto es, la relación entre nuestro *ojo* (metáfora de nuestra ventana al allí afuera) con lo contemplado, y hasta qué punto el *show* actual (del que Internet es parte) es una trampa (a modo de cárcel) y qué vías tendríamos para escapar de ella.