OBS Business School

El sector inmobiliario después de la crisis del coronavirus en España

Juan Manuel Chávez
Colaborador de OBS Business School

Enero, 2021

Partners Académicos:

Universitat de Barcelona

ulc barcelona

Autor

Juan Manuel Chávez

Colaborador de
OBS Business School

Escritor e investigador, es licenciado en Literatura, diplomado en Docencia en Educación Superior y máster en Derechos Humanos. Es investigador de la Unidad de Estudios Biográficos de la Universidad de Barcelona y prepara su tesis para el Doctorado en Lenguas, Literaturas, Culturas y sus Aplicaciones en la Universidad de Valencia. Años atrás gozó de una estancia de investigación en el Instituto de Literatura Hispanoamericana de la Universidad de Buenos Aires en Argentina y fue el especialista de publicaciones del Ministerio del Ambiente en el Perú.

Es autor de novelas como *Ahí va el señor G*, publicada en Perú y Argentina, así como *El barco de San Martín*, que le valió la mención especial del Premio Nacional de Literatura en Perú (categoría LIJ). Su novela más reciente es *Cassi, el verano* (Planeta, 2018). Además de novelas, ha escrito relatos, cuentos para niños y ensayos con los que ha recibido prestigiosos galardones como el Premio de Ensayo de Radio UNAM (Universidad Nacional Autónoma de México). Ha elaborado investigaciones interdisciplinarias en España (*Un idioma para la integración social*) y en Perú (*La guerra del Pacífico y la idea de nación*), y es autor de los informes *Radiografía de los estilos de vida en Europa* (OBS Business School, 2019) y *Análisis del actual mercado inmobiliario* (OBS Business School, 2020).

Índice

Capítulo 1 Introducción 05

Capítulo 2 Situación del sector inmobiliario antes de la pandemia 07

La burbuja inmobiliaria y la crisis financiera 08

Comprar y alquilar frente a los nuevos debates inmobiliarios 10

La vida sin vivienda y la oferta pública 11

El turismo en contextos inmobiliarios 12

La edad importa 13

Capítulo 3 El sector inmobiliario frente a la pandemia 14

Una vivienda para afrontar la pandemia 15

Variación de precios y operaciones en contexto pandémico 16

Ajuste de parámetros para elegir una vivienda 17

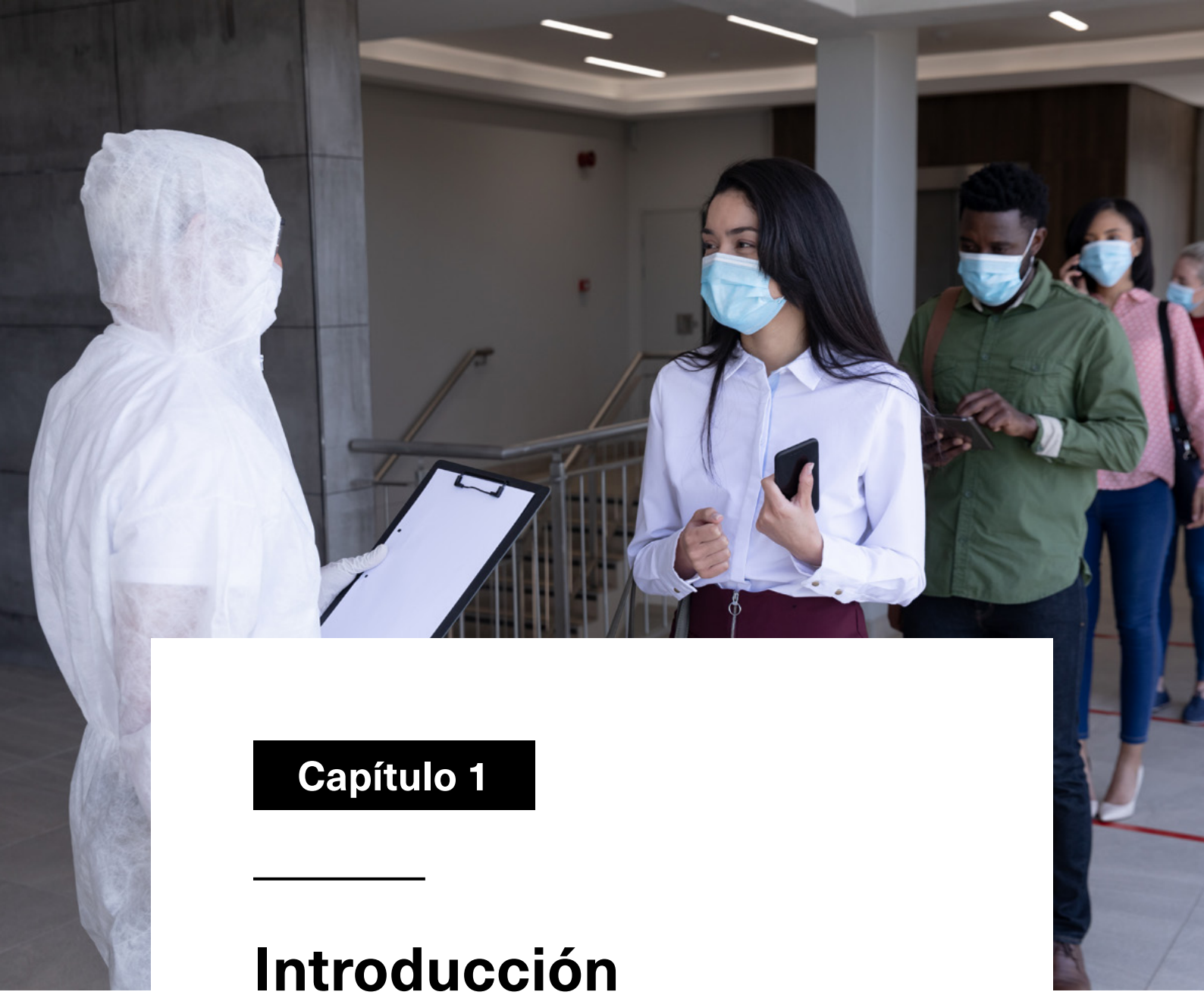
Rango de edad en el sector inmobiliario 18

Del piso turístico al residencial 19

El Euribor y la posesión de una vivienda 20

Capítulo 4 Conclusiones 21

Referencias bibliográficas 23



Capítulo 1

Introducción

Doscientos años atrás, el cementerio del barrio de Poblenou en Barcelona fue utilizado con un objetivo muy diferente de la intención que guió su construcción. Si en el siglo XVIII se pretendió que resolviera la gestión funeraria de la ciudad con el orden de su trazado urbanístico y las garantías de salubridad que ofrecía, en 1821 todo cambió a raíz de una epidemia. En ese lugar fueron enterrados los miles de muertos que sobrevinieron en poco tiempo a raíz de la fiebre amarilla; la proyección de fallecidos es una sexta parte de la población en aquel entonces.

Es lo que ocurre con las enfermedades: obligan a modificar los enfoques, acelerar los cambios y, a la postre, lamentar cualquier posible instancia de indecisión o inacción. Si bien la pandemia es esencialmente una cuestión científica y sanitaria, su calado ha roto cada una de las fronteras disciplinarias y, como consecuencia, su impacto también se ha dejado sentir en el sector inmobiliario, sobre todo en cuestiones que superan la mera contabilidad de las operaciones de compra-venta o la variación de los precios.

El presente informe está distribuido en dos capítulos, el primero de los cuales es un vistazo hacia el mercado de la vivienda antes del 2020, con un repaso de la crisis y la burbuja; además de cuestiones esenciales sobre la oferta, costes, hipotecas, alquileres y expectativas. El segundo capítulo es una reflexión sobre el ámbito inmobiliario en el escenario de la pandemia del coronavirus, por lo cual se enfatiza la experiencia humana del habitar; los aspectos cuantitativos de los pisos residenciales frente a los turísticos o el Euribor se entrelazan con cuestiones domésticas como las distancias, metrajes, y el impacto del confinamiento.

Si para el filósofo Daniel Inneraty “Esta crisis, lejos de frenarla, fortalecerá la tendencia hacia un mundo de bienes comunes, por tanto, hacia un mundo más integrado en términos de regulación e institucionalmente” (Inneraty, 2020, págs. 153-154), para el filósofo Byung-Chul Han “El virus nos aísla e individualiza. No genera ningún sentimiento colectivo fuerte. De algún modo, cada uno se preocupa solo de su propia supervivencia” (AA.VV., 2020, pág. 110). Entre una y otra postura, la esperanzada frente a la sombría, hay margen para una serie de claroscuros que este informe abordará en torno a la vivienda; ese espacio edificado en ciudades o pueblos que durante la pandemia cobró una dimensión inédita, asumiendo nuevos valores y afrontando nuevos desafíos.

Capítulo 2

Situación del mercado inmobiliario antes de la pandemia

Si, como dice la leyenda popular, hubo un tiempo en que una ardilla podía recorrer la península ibérica de extremo a extremo sin tocar el suelo, es porque no se había comenzado a urbanizar el paisaje; y este proceso de trasformación del entorno fue paulatino hasta la mitad del siglo pasado: “desde 1950 ha sido más vivo su ritmo. Es fruto, en especial, del éxodo rural y de copiosos movimientos migratorios interiores” (Serrano Martínez, 1998, pág. 145). Crecen las ciudades, los pueblos se vacían; con ello, declina el espectáculo natural y va hacia la extinción la mitología de aquel roedor saltarín en España. Las construcciones se expanden en horizontal y, con el correr de las décadas, se impone la perspectiva de edificar en vertical. El panorama cambia. Queda en el pasado la contabilidad en hectáreas para comerciar en el campo, pues esa inmensidad es incongruente con la necesidad del espacio en las capitales, donde los precios se ajustan a la medida del metro cuadrado. Prospera un mercado del habitar, con sus anhelos y sus problemáticas.

1 La burbuja inmobiliaria y la crisis financiera

Marcado por su transversalidad, en tanto involucra a la ciudadanía, el Estado y los agentes público-privados de ámbitos tan diversos como el diseño arquitectónico o los despachos legales, el sector inmobiliario es particularmente dinámico por las relaciones que se establecen entre la compraventa de las viviendas y sus precios: andará estable cuando aumenta el primero y se reducen los segundos, mientras que padecerá una desaceleración cuando ocurre lo contrario; incluso está la expansión por la subida de compraventa y precios, mientras que la contracción sucede cuando estos bajan. Un ejemplo muy ilustrativo en este sentido se verifica tres lustros atrás, con lo ocurrido en 2006: una expansión en que las operaciones de compraventa parecían alcanzar el millón y los precios se mantenían al alza; sin embargo, para el año siguiente hubo desaceleración de las primeras y creció el cuestionamiento de los segundos. En suma, en el sector inmobiliario hay ciclos.

Todos podemos estar de acuerdo en que los gatos quieren conquistar el mundo, pero discrepamos al imaginar el modo en que lo harán. Algo equivalente ocurre con la burbuja inmobiliaria en España, de acuerdo con Juan Carlos Barba Carretero en su artículo del libro *Tu casa no es tuya, es del banco*: "Cualquiera que la haya vivido, sea de la ideología que sea, convendrá en el brutal aumento de precios que se vio en la primera década de este siglo y también, cómo no, en la enorme actividad que tuvo el sector de la construcción en esos años. Pero aquí acaban sus acuerdos" (Carretero Miramar, 2015, pág. 27). No obstante la discrepancia mencionada por Barba Carretero, las consecuencias para un amplio sector de la población confluyen en la palabra "crisis", que es un enjambre de múltiples problemáticas. Para este informe son relevantes las tres que empiezan con la misma letra: desempleo, desamparo y desalojo; lo primero con personas que dejan de ganar su sustento económico; lo segundo con personas que dejan de percibir ayudas del Estado o reciben menos de lo que necesitan; y lo tercero con personas que son forzadas a otro despojo, después de perder su liquidez salarial: la vivienda.

José Luis Carretero Miramar, en un capítulo del mencionado libro, remarca el descomunal impacto de la crisis en las economías familiares, con especial énfasis en lo correspondiente a la protección de la infancia, que también sufrió reducciones presupuestarias. Asimismo, el autor rememora "el aumento del paro de larga duración, que se multiplicó por seis entre 2008 y 2012 según el INE" (Carretero Miramar, 2015, pág. 45) y la indefensión que acarrean los desahucios, acciones sobre las cuales lamenta que no existan datos contrastados y definitivos; aunque la estimación es equivalente a la del desempleo: quintuplicados y más. En suma, todo florecimiento del sector inmobiliario se marchita de la primera a la segunda década del siglo XXI: empiezan a proliferar las noticias sobre la dificultad, severa incluso, para acceder a una vivienda; llega el día en que las personas no se encuentran reflejadas en ese mercado, sino solo padecen sus espejismos.

2 Comprar y alquilar frente a los nuevos debates inmobiliarios

Si en el pasado las discusiones familiares habían sido en torno a comprar aquí o allá por la amplitud de la oferta, un deshojar margaritas de posibilidades en cuanto a ubicación, metros, equipamiento y otras características, el presente sobrevino con alternativas cada vez más restringidas hasta para alquilar a largo plazo. La casa propia era un sueño hacia el cual las generaciones anteriores, abuelos o padres, se dirigían sin necesidad de hipotecar la mitad de una vida. Sin embargo, las medidas que se impulsaron durante años no consiguieron remediar la pesadilla inmobiliaria. En el libro *De la especulación al derecho a la vivienda*, sus autores advertían: "Una gestión basada únicamente en la rentabilidad económica provocará nuevos procesos de expulsión, más segregación y periferización de la población con menos recursos" (Rodríguez Alonso & Espinoza Pino, 2018, pág. 42). Entre las problemáticas del desempleo, el desamparo y el desalojo, se hila una que es de fondo, transversal y global: la desigualdad. Una historia reciente de brechas que se amplían, aquella distancia que se materializa entre propios y extraños con la transformación urbanística y poblacional de los barrios: el prójimo que se muda, los vecinos que migran.

Está pendiente la investigación humanista que acopie los peregrinajes inmobiliarios de quienes han pasado de un alquiler a otro sin encontrar el lugar definitivo, ponderando la errancia urbana que oscila bajo el desbalance entre el anhelo de una vivienda ideal y las posibilidades socioeconómicas de alcanzarla. Por ejemplo, Lara Moreno relata en primera persona su experiencia de mudarse en una docena de oportunidades durante quince años en la capital de España, cada vez más lejos de la zona donde le gustaría habitar y que, poco a poco, se convirtió en un lujo imposible de afrontar: "Es principios de 2019 cuando Idealista se convierte de nuevo en mi red social. Los precios de la compraventa de vivienda han experimentado un ligero incremento después del desplome de los últimos tiempos, tras las crisis. En Madrid, en la zona caliente que yo rastreo, están de todos modos inflados, como siempre" (Moreno, 2020, pág. 105). Siempre hay un desafío que superar o un escollo que vencer para intentar el cometido habitacional; una travesía de expectativas individuales que da voz a las peripecias de una colectividad que, en el mejor de los casos, triangula entre la insatisfacción, el desaliento y el hartazgo. Por lo menos el relato de Moreno es de alguien que se va, no de uno a quien echan. Sin embargo, del otro lado están las personas que corren el riesgo de ahogarse en el mar de las opciones ajenas.

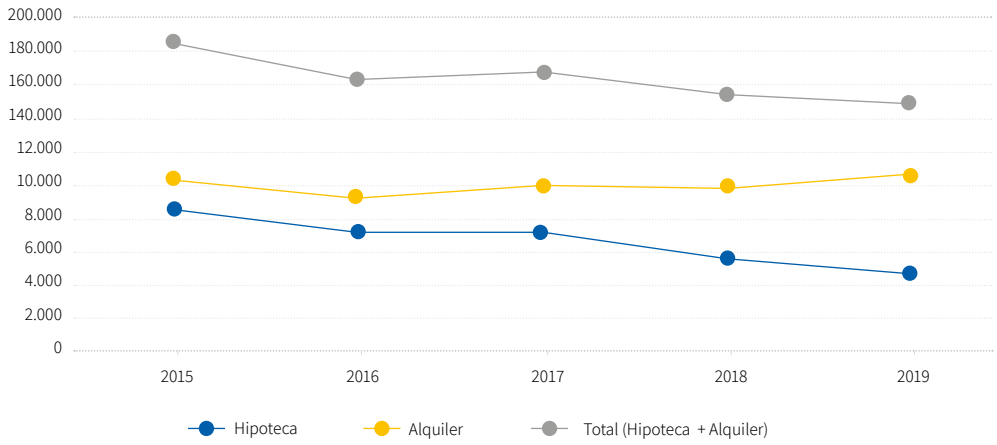
3 La vida sin vivienda y la oferta pública

En el año 2019 había "Más de cien desahucios al día por no pagar el alquiler y más de 40 por no pagar la hipoteca" (Redacción, 2019), de acuerdo con el diario *El Confidencial*. Numerosísimas como son estas acciones, son menores a las del año anterior. En el campo del Derecho, se llama "lanzamiento" al despojo de una tenencia o posesión bajo la fuerza judicial; es una palabra extravagante, pues así como se emplea para la promoción de alguien o algo hacia la escena pública, también alude al disparo de una pelota en un juego. Tras el vocablo hay una complejidad elocuente.

En torno a los desahucios, se generalizó un discurso en que se culpabilizó a sus víctimas, quienes "arrastradas por el vértigo creciente del consumismo y la precariedad (fenómenos paralelos que solo podían convivir en base a la expansión irracional del crédito fomentada por las entidades financieras, las constructoras e inmobiliarias, y los poderes públicos), cometieron el error de creerse los cantos de sirena" según las páginas finales del libro T*u casa no es tuya, es del banco* (Carretero Miramar, 2015, pág. 189). De este alegato se desprende una cuestión medular en torno al sector inmobiliario: una casa es mucho más que cuatro paredes y un techo, pues el piso donde se vive tiene un valor monetario, un valor simbólico y un valor afectivo que se traslada a su morador. Expulsado de su paraíso cotidiano, por modesto o precario que fuera, esos valores le son arrancados. Más que inhumano, un desalojo es deshumanizante porque se liquidan caracteres identitarios que el bien cohesionaba. Afortunadamente, año tras año son bastante menos los que corresponden a los alquileres y, aunque ascienden, no se disparan los que atañen a las hipotecas.

Figura 01 ⟶ NÚMERO DE DESAHUCIOS POR IMPAGO DE HIPOTECA / ALQUILER

Fuente: esquema elaborado a partir de Statista (Fernández, 2020)



La reducción del número de desahucios, en general, es una conquista que rebasa los indicadores sociales y económicos e implica que hay cientos de familias menos que el año anterior sometidas a la incertidumbre del despojo inmobiliario. Que todavía sean miles de acciones al año, es un desafío para las administraciones públicas y la gestión privada en favor de la inclusión y la equidad. José Ramón de la Osa Bonilla en *Anatomía de la crisis. Orígenes y diagnóstico de la crisis que viene* remarca la siguiente cuestión: "En la actualidad se cifra en 1,5 millones la demanda de vivienda pública accesible y solo hay 375 000 viviendas sociales" (De la Osa Bonilla, 2020, pág. 227); las de protección oficial se ofrecen con precios inferiores a los del mercado para bienes equivalentes y en exclusiva para quienes perciben rentas bajas, de conformidad con legislaciones que varían entre comunidades autónomas. Se concluye que hay un déficit de oferta, lo cual agudiza la indefensión, un problema que se complica por condiciones que estratifican la accesibilidad y la dificultan.

4 El turismo en contexto inmobiliario

Las trasformaciones del mercado inmobiliario también fueron inducidas por el sector que más riqueza generaba en España: el turismo, que hasta el año 2019 rozaba el 15 % del producto interno bruto y aseguraba poco menos de tres millones de puestos de trabajo. El 12 % de la población económicamente activa del país dependía de este rubro, y esto incluyó decisiones en torno a las viviendas: hubo quienes encontraron una fuente de ingreso en ofertar un piso como turístico; en vez de mantener inquilinos regidos por contratos anuales, la opción del viajero de paso. Así se produjo un giro de negocio: del alquiler de larga estancia y bajo los servicios de una agencia al de corto plazo a través de plataformas digitales. No obstante, Jorge Sequera, en su libro *Gentrificación. Capitalismo cool, turismo y control del espacio urbano*, advierte sobre la posibilidad de que "el impacto del turismo sea uno de los desafíos a la hora de repensar la ciudad y la segregación socioespacial, tanto desde una lectura centrada en las nuevas burbujas inmobiliarias como desde una sociología de la vida cotidiana" (Sequera, 2020, pág. 89). El autor exhorta hacia el paradigma de una comunidad que refuerce la integración del vecino, satisfecho con los servicios y a gusto con su acceso a la vivienda, sin descuidar la captación del turista, quien se afana en visitar al máximo en el menor tiempo posible y aporta al desarrollo sin romper la armonía barrial.

5 La edad importa

Finalmente, el sector inmobiliario no se circunscribe de manera exclusiva a quienes buscan su primera vivienda con la juventud de sus ilusiones y el malabarismo de sus ingresos, ya sea una compra o un alquiler que incluso puede ser compartido. Juan Carlos Alcaide en *Silver Economy. Mayores de 65: el nuevo target* pone el énfasis en otras cuestiones etarias: "la esperanza de vida ha aumentado dos años y medio por cada década. Ahora, un hombre normal podrá vivir diez años más que la generación de sus padres" (Alcaide, 2020, pág. 11); un transcurrir del tiempo que atañe a la habitabilidad e insta a reflexionar sobre lo conveniente para estas edades que se prolongan, con sus variadas implicancias físicas, de salud y de sociabilidad. Dentro de un cuarto de siglo, españoles y españolas con más de 65 años llegarán a ser la cuarta parte de la población total, aunque ahora no llegan al 20 %. Ante esta proyección, Alcaide encontraba en las residencias para ancianos una alternativa que parecía destinada a expandirse: "La oferta actual es de aproximadamente 376 000 camas. Adicionalmente, para 2030 se necesitarán doscientas mil camas más" (pág. 179), calculaba. Por supuesto, estas suposiciones encallaron en una orilla trágica: las experiencias del 2020 las ancla al pasado, pues no hay mayor desdicha en los balances específicos de la pandemia que lo sucedido en las residencias para ancianos. De acuerdo con Radio y Televisión Española, "El número de víctimas mortales que el coronavirus ha dejado en las aproximadamente 5 457 residencias de ancianos españolas —ya sean públicas, concertadas o privadas— supera las 24 700 personas nueve meses después del estallido de la pandemia en España" (RTVE, 2020).

A la tradicional pregunta de dónde vivir, el año 2020 respondió con un desafío macabro: reaprender a vivir, tanto por la condición de permanecer en casa durante meses como por el hecho de seguir con rigurosidad las medidas de distanciamiento social con las demás personas.

Capítulo 3

El sector inmobiliario frente a la pandemia

A comienzo del 2020, los contagios crecieron de modo exponencial y la epidemia pasó a llamarse pandemia en pocas semanas. Paolo Giordano, en su libro *En tiempos de contagio*, intentaba abarcar la amenaza bajo la siguiente analogía: “Pongamos que somos siete mil quinientos millones de canicas susceptibles y estáticas hasta que, de pronto, una canica infectada nos alcanza a toda velocidad. Esa canica infectada es el paciente cero de la enfermedad. Antes de detenerse logra chocar contra dos canicas que por su parte salen disparadas y chocan contra otras dos cada una. Y así una vez, y otra, y otra”. Luego el autor afirma: “El contagio empieza así, como una reacción en cadena” (Giordano, 2020, pág. 9). Antes de terminar el primer trimestre del año se declaró el estado de alarma en España y se impuso por lógica preventiva y medida estratégica la orden de estricto confinamiento. A la ciudadanía le tocaba aprender a recluirse en casa.

1 Una vivienda para afrontar la pandemia

¿Estaban las viviendas preparadas para hacer llevadero un exigente y prolongando confinamiento? Por supuesto que no, dado lo inédito de la situación en cuanto a requerimientos de espacio, ventilación, distribución y acondicionamiento; y la contrariedad se agudizaba con un contagio en el hogar. Sonia de Miguel Fernández y Juan Carlos Ruiz de la Roja, en *Coronavirus. Prevención, pandemia y contención*, repasan los aprendizajes esenciales:

> *Una persona infectada debe procurar, por todos los medios, no contagiar a otras. Para ello, lo más aconsejable es no salir a la calle, no recibir visitas, taparse la nariz o la boca al toser o estornudar con pañuelos desechables, no acudir a un centro sanitario salvo que la enfermedad lo requiera, no dar besos ni estrechar la mano a nadie, mantener una distancia de dos metros con cualquier otra persona, utilizar una mascarilla quirúrgica para evitar diseminar las gotas con la tos, lavar la ropa a una temperatura entre 60° y 90°, utilizar un único baño —siempre que sea posible— y no compartir toallas ni otros útiles de aseo (De Miguel Fernández & Ruiz de la Roja, 2020, pág. 60).*

Como consecuencia, se impuso reivindicar lo hogareño con todos sus protocolos y el espacio individual como entorno seguro, expectativas que podrían instalarse en la forma de indicadores para la búsqueda de una vivienda en venta o alquiler, o incluso plasmarse en exigencias hacia una renovación extra en el sector inmobiliario. Si la tendencia de los años previos era la reducción del tamaño de los pisos, al contrario del precio casi siempre en alza, y cierta esencialidad en el aprovechamiento del área, que convertía en lujo un patio interior o un jardín, el contexto pandémico vino a romper estos parámetros de una arquitectura elemental—o incluso precarizada.

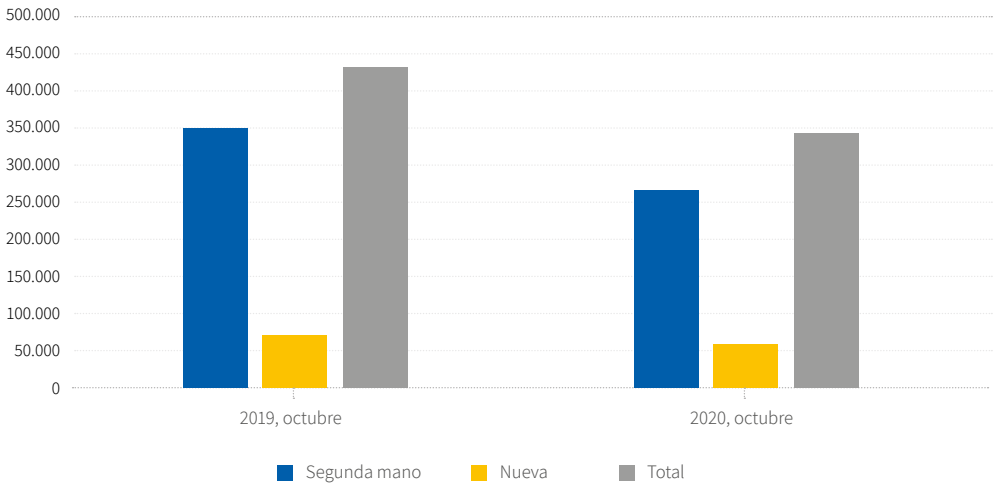
Ante el avance del coronavirus, los pisos debían contar con un balcón para ensayar la socialización entre vecinos, pues las ventanas se tornaron insuficientes para la aspiración general de interacción segura y restringida durante el confinamiento. En el balcón estaba el mínimo común denominador de las viviendas, incluso para un aguafiestas como el filósofo Antonio Fornés: “Fíjate en los aplausos de estos días desde los balcones, perfectamente dirigidos desde los medios de comunicación y las instituciones públicas. No he participado y no lo he hecho porque, debajo de todas estas acciones, se esconde siempre la mano de quienes nos quieren convertir en masa” (Fornés & Vila, 2020, pág. 74). Esto se lo confesaba al periodista Jesús A. Vila en el libro firmado por ambos: *¿Son demócratas las abejas? La democracia en la época del coronavirus.* Desde luego, lo que Fornés rechaza es el gregarismo, no la solidaridad de aquella acción colectiva que iniciaba el anochecer de millones de personas durante meses; y, al hacerlo, sitúa a las plataformas que sobresalen en las fachadas como eje de su argumentación a contracorriente.

2 Variación de precios y operaciones en contexto pandémico

Siendo un desafío central para la ciencia y la economía, la pandemia no ha dejado de ser un asunto de implicancias inmobiliarias. De acuerdo con el blog de Fotocasa, los precios de las viviendas siguieron al alza durante el primer semestre del 2020, con una ligera caída en junio. Sin embargo, en julio sobrevino una subida y esta no se mantuvo, pues en agosto y septiembre los precios descendieron de nuevo en el territorio nacional. Una noticia del diario *El País* del 17 de diciembre resume las proyecciones de los profesionales del sector: "56 % opina que se producirá un descenso leve al menos durante seis meses y un 14 % apuesta por una caída abultada" (Aranda, 2020). Un ejemplo concreto es el caso de Gerona en Cataluña, de acuerdo con la comparación que realiza el periodista Mariano Beltrán en *Barcelona Hoy:* en el tercer trimestre de 2019 las viviendas costaban 8,6 % más que en el mismo periodo del presente año. Por otro lado, también es elocuente la brecha que existe entre las operaciones de compra-venta: 13,3 % menos en octubre de 2020, con respecto a doce meses atrás, según el Instituto Nacional de Estadística; este es un porcentaje cercano a la caída del producto interior bruto de España en 2020, según las previsiones de la OCDE: 11,6%.

Figura 02 ⟶ COMPRA-VENTA DE VIVIENDAS: COMPARATIVO DE UN MES

Fuente: esquema elaborado a partir de Habitaclia (Noticias, 2020)



3 Ajuste de parámetros para elegir una vivienda

En su confesional ensayo *Pandemia. La covid-19 estremece al mundo*, Slavoj Žižek rememora el cansancio con que sobrellevó los días más álgidos del aislamiento social: "La epidemia del coronavirus nos enfrenta a dos figuras opuestas que prevalecen en nuestras vidas: aquellos que, como el personal médico y los cuidadores, trabajan hasta la extenuación y los que no tienen nada que hacer porque voluntariamente o por la fuerza están confinados en sus casas" (Žižek, 2020, pág. 25). El primero es un cansancio justificado y ligado a un compromiso tan humano como profesional, mientras que el segundo es coyuntural y enigmático; no es solo emocional y orgánico, también arquitectónico. El poeta peruano César Vallejo tiene un verso de hace un siglo que parece aludir a esta perplejidad: "Hay golpes en la vida, tan fuertes... ¡Yo, no sé!". ¿Qué tipo de vivienda habría aligerado el pesar doméstico que identifica Žižek?

La abrumadora sensación de inmovilidad que impone un piso pequeño socavó estados de ánimo en los trances más férreos de la pandemia, y por ello hay coincidencias en una cuestión: vivir lejos de las grandes ciudades es una opción apetecible, a fin de contar con mayor espacio y menor concentración de gente. El economista Fernando Trías de Bes, en su libro *La solución Nash. La reactivación económica tras el Covid-19*, considera primordial sintetizar una idea sobre la medida del confinamiento, que —en su opinión— no buscaba tanto impedir el contagio de las personas cuanto evitar el colapso del sistema sanitario: "Se confinó a la población porque necesitábamos tiempo para organizar los sistemas de salud, para poder atender a los primeros contagiados y para aprender sobre cómo tratar la enfermedad" (Trias de Bes, 2020, pág. 73). Si esto fue así para las urgencias médicas, también debería ser relevante para un replanteamiento de las necesidades inmobiliarias; permanecer durante meses en las viviendas enseñó que el ámbito doméstico tendría que estar mejor acondicionado para favorecer el desempeño laboral que supone el teletrabajo.

Sebastián Reyna, en un artículo del libro *El empleo en la era digital. Cómo cambiará nuestro trabajo tras el COVID-19*, evoca aquellos meses en que dos millones y medio de empleos se perdieron en España. Ante este hecho lamentable, el autor pasa a reflexionar sobre el futuro próximo de quienes mantienen sus ocupaciones: "El trabajo cada vez estará menos unido a la presencia física y la rigidez de un puesto de trabajo concreto; los horarios inflexibles, los regímenes sancionadores, la estricta jerarquización en el proceso de decisiones podrán o deberán ser historia dentro de poco tiempo" (Flechoso, 2020, pág. 93). Como sucedió durante el confinamiento, la vivienda del futuro conservará en parte su rol como entorno para desarrollar las actividades laborales.

4 Rango de edad en el sector inmobiliario

Un cambio de paradigma está aconteciendo en un grupo etario que ha sufrido especialmente la pandemia y que, asimismo, es clave para el sector inmobiliario, pues “Tres de cada cuatro compraventas en este país las realizan mayores de sesenta años” (Alcaide, 2020, pág. 161). Por lo general, la población mayor que es propietaria de una vivienda está libre de una hipoteca, es probable que sus hijos estén independizados y puede que les interese habitar en un inmueble más pequeño que la casa familiar donde crecieron todos.

A la fecha, crecen los servicios dirigidos especialmente a las personas mayores, desde agencias especializadas hasta portales en línea como Exporesidencias o topMayores.es; también se multiplican los productos financieros como el de la hipoteca inversa, que está legalizado para quienes cuentan con más de 65 de edad y permite disponer de metálico en valor equivalente a una parte de su inmueble.

Entre las personas mayores, habrá quienes deseen una segunda residencia o, por el contrario, quienes se muestren dispuestos a mudarse de barrio o abrir una habitación para albergar a un joven inquilino; también, los que se inclinarían a conformar una comunidad con otras personas mayores bajo el modelo de cohousing o a instalarse en una residencia para mayores. Sin embargo, el trágico saldo de la pandemia ha puesto en valor una serie de variables que pueden determinar las elecciones inmobiliarias, como ponderar la distancia entre ellos y lo esencial: salud, alimentación, familia; además de la necesidad casera de un ascensor para llegar al piso y el confort de algunos metros cuadrados extra.

Figura 03 ⟶ VIVIENDA IDEAL PARA PERSONAS MAYORES

Fuente: esquema elaborado a partir del libro *Silver Economy* (Alcaide, 2020).

5 Del piso turístico al residencial

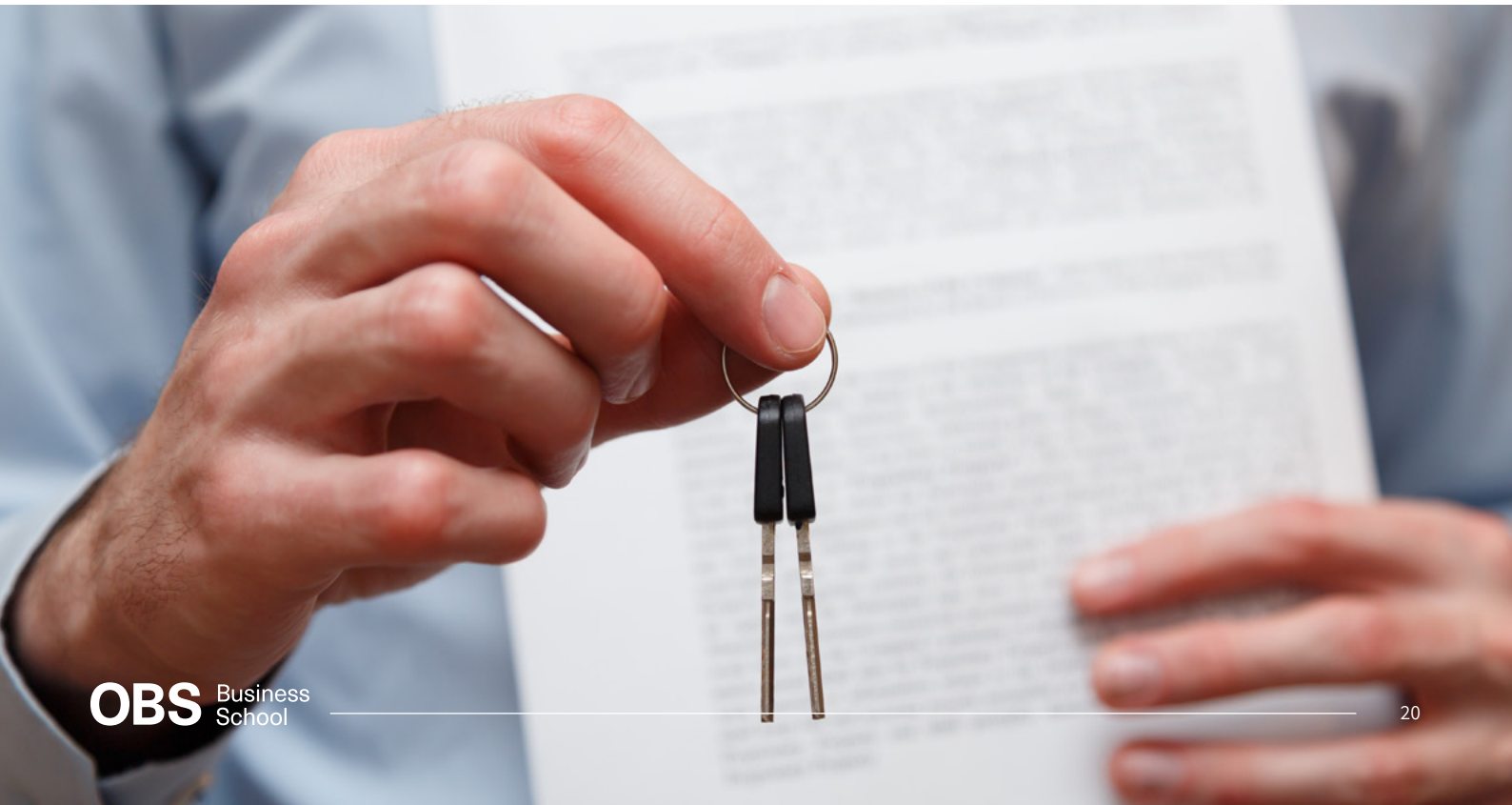
Si durante años el alquiler a largo plazo batalló contra la inclinación de un sector de los propietarios hacia ofertar sus inmuebles como pisos turísticos, en 2020 esta figura se invirtió. Antes de terminar el quinto mes del año, en ciudades como Barcelona el 40 % de los pisos destinados para estancias cortas de verano pasaban a la lista de los alquileres residenciales. María Teresa Coca de elEconomista.es puntualiza sobre la capital de Cataluña: "los 5 700 restantes esperan ser la mejor opción a elegir por los turistas que lleguen a la ciudad en los próximos meses" (Coca, 2020). Sin embargo, la afluencia estuvo por debajo de la expectativa.

Miquel Oliu-Barton y Bary Pradelski, en un artículo del libro *La economía española en tiempos de pandemia*, ponen su atención en los desafíos del turismo. La propuesta que formulan busca aprovechar los marcadores en verde y en rojo con que se diferencia la incidencia de coronavirus de una región a otra; si el rojo es asignado a zonas restringidas, porque ahí los contagios todavía no han sido controlados, el verde corresponde a localidades que ofrecen garantías para recibir visitantes que provengan también de zonas verdes del mismo país y, por vía directa, del continente. Por supuesto, las autoridades sanitarias se organizarían con indicadores que sean equivalentes en la macrofrontera. Según los autores, se trata de "elevar al nivel europeo la estrategia de desconfinamiento de la pandemia de la COVID-19. Estamos firmemente convencidos de que la red certificada de zonas verdes es una oportunidad única para que la Unión Europea pueda exhibir su fuerza, creando una situación donde todos salimos ganando" (De la Fuente Moreno, Jimeno,

& Roldán, 2020, pág. 68). A pesar de todo, esta estrategia no prosperó, pues la desescalada, que se vislumbraba tan progresiva como asimétrica, terminó siendo algo acelerada e incongruente para la gestión de visitantes llegados de fuera y dentro del país.

6 El Euribor y la posesión de una vivienda

La crisis del coronavirus permite múltiples lecturas en diversos campos como el de la vivienda, sin que esto soslaye la evaluación eminentemente sanitaria y científica. En este sentido, es sintomático lo sucedido con el Euribor y la fecha histórica del 9 de diciembre de 2020, en que bajó al mínimo de -0,507 %. Así, el cliente del sistema bancario estaría ante la posibilidad de una devolución por sus gastos de gestión en la hipoteca; además, "quienes tengan una hipoteca de 100 000 € verán su cuota mensual reducida en 10 €" (López, 2020). El caso antagónico al propietario de un inmueble es el de aquellos que no tienen donde vivir. Según Cáritas, el perfil de los sintecho en España es el siguiente: nacional, varón y con una edad entre 45 y 64 años. A mitad del último trimestre del año llegaban a 40 000 las personas que padecían la pandemia en la calle, cada vez más invernal. Daniel Inneraty señala "la paradoja de que un riesgo que nos iguala a todos revela al mismo tiempo lo desiguales que somos, provoca otras desigualdades y pone a prueba nuestras democracias" (Inneraty, 2020, pág. 25). Sin duda, ninguna disyuntiva contemporánea había socavado a tal punto la ilusión de equidad en nuestra sociedad, pues quien gozaba de un techo podía recluirse para labrar un sentido de seguridad, mientras que otros nunca tuvieron donde confinarse; ese desamparo es incluso contradictorio: no fue un rasgo de autonomía y libertad que permanecieran en el exterior, cuando la inmensa mayoría seguía de puertas adentro, sino la muestra de una irresuelta exclusión.



Capítulo 4

Conclusiones

En su libro *Sociedades comparadas*, el naturalista Jared Diamond circunscribe los problemas que enfrenta la humanidad a tres grandes grupos. El primero de ellos abarca las cuestiones ambientales, frente a lo cual prioriza: “El punto de partida es la población mundial y el impacto medio por persona; es decir, los recursos que por término medio consumimos y los residuos que producimos, uno y otros en aumento” (Diamond, 2016, pág. 172). Su preocupación por la demografía, centrada en la generación de residuos, constituye una buena base para reflexionar sobre las personas y el lugar donde vivimos. De las múltiples lecciones que nos deja la pandemia, una de las más elocuentes se relaciona con la necesidad de elevar las reivindicaciones en torno al derecho fundamental a la vivienda. En este sentido, los progresos en habitabilidad deberían promover una oferta que favorezca la convivencia del día a día y mejore las condiciones para el desempeño laboral en su interior. En variables inmobiliarias, el 2020 prueba que existía un extravío arquitectónico y urbanístico que es menester reconducir con mayor sentido de la dignidad humana.

En concordancia con lo anterior, la humanidad confinada durante meses presenció un resurgir del paisaje natural y cierto retorno de una fauna desplazada, que parecía volver a territorios que desde hacía décadas o siglos le eran ajenos. Aquel espectáculo de un mundo sin personas, repetido en las pantallas con videos y fotografías de una belleza tan sugerente como

desconcertante, plantea un desafío para las ciudades del futuro próximo: los viejos patrones de objetualidad y animalidad con que decidimos la construcción o la habitabilidad deben superarse, pues hace falta una relación más armónica con el entorno para preservar nuestra propia humanidad.

Jared Diamond propone que el segundo grupo de problemas atañe a la desigualdad (el tercero a la gestión de recursos naturales). El autor compara indicadores de riqueza nacional para afirmar que la de Noruega, que supera a cualquiera en renta per cápita y producto interior bruto, es cuatrocientas veces mayor que la de Niger o Burundi, dos países que se cuentan entre los más pobres del mundo. La escala puede contrastarse de país a país y, dentro de cada frontera, de persona a persona. Por ejemplo, “En Estados Unidos constituye un problema enorme y creciente: está aumentando la parte de la riqueza nacional que pertenece al 1 por ciento de los estadounidenses más ricos. Las diferencias de riqueza en el seno de los países europeos son menos acusadas, pero no dejan de representar un problema” (Diamond, 2016, pág. 178). De la desigualdad se desprenden las emergencias sanitarias y las migratorias, problemáticas que no son causadas voluntariamente; también se desprenden las alarmas terroristas, en que predomina una intencionalidad de dañar. En conclusión: para asegurar la prosperidad y la paz hay que reducir la desigualdad. Esta cuestión, de poderosa transversalidad, conlleva también la aspiración a un equilibrio en cuanto al acceso a la vivienda.

Los meses de pandemia iban a mostrar que no toda la ciudadanía podría soportar de igual modo las duras condiciones impuestas. Sin duda, durante este período muchos se quedaron irremediablemente atrás sin alcanzar ningún salvataje. Pasadas las fechas covideñas e iniciado el proceso de vacunación contra el virus, se abre una etapa para reconstruir el deshilachado de un tejido social que tendrá su tiempo de duelo y buscará expresar su urgencia de vida; en esta reconciliación de lo humano será fundamental el valor de hogar que conlleva una vivienda.

Referencias bibliográficas

1 AA.VV. (2020). *Sopa de Wuhan. Pensamiento contemporáneo en tiempos de pandemias*. La Plata: Aspo.

2 Aedas. (14 de Diciembre de 2020). Los jóvenes mantienen sus planes de comprar una vivienda a pesar de la pandemia. Obtenido de https://www.aedashomes.com/prensa/estudio-jovenes-vivienda-2020-mantienen-planes-de-compra

3 Alcaide, J. C. (2020). *Silver Economy. Mayores de 65: el nuevo target*. Madrid: LID.

4 Aranda, J. L. (17 de Diciembre de 2020). Siete de cada diez profesionales inmobiliarios creen que los precios de la vivienda van a bajar más. *El País*. Obtenido de https://elpais.com/economia/2020-12-17/siete-de-cada-diez-profesionales-inmobiliarios-creen-que-los-precios-de-la-vivienda-van-a-bajar-mas.html

5 Carretero Miramar, J. L. (2015). *Tu casa no es tuya, es del banco*. Madrid: Queimada Ediciones.

6 Coca, M. T. (11 de Mayo de 2020). El 40% de los pisos turísticos de Barcelona se reconvierte al alquiler residencial. *elEconomista.es*. Obtenido de https://www.eleconomista.es/catalunya/noticias/10535909/05/20/El-40-de-los-pisos-turisticos-de-Barcelona-se-reconvierten-al-alquiler-residencial.html

7 De la Fuente Moreno, Á., Jimeno, J. F., & Roldán, T. (2020). La economía española en tiempos de pandemia: una primera aproximación. Barcelona.

8 De la Osa Bonilla, J. R. (2020). *Anatomía de la crisis. Orígenes y diagnóstico de la crisis que viene* . Córdoba: Editorial Almuzara.

9 De Miguel Fernández, S., & Ruiz de la Roja, J. C. (2020). *Coronavirus. Prevención, pandemia y contención.* Madrid: Catarata.

10 Diamond, J. (2016). *Sociedades comparadas.* Barcelona: Debate.

11 Fernández, R. (11 de Diciembre de 2020). Evolución del número de desahucios. Obtenido de https://es.statista.com/estadisticas/1016132/numero-de-desahucios-segun-motivo-espana/

12 Flechoso, J. J. (2020). *El empleo en la era digital. Cómo cambiará nuestro trabajo tras el COVID-19.* Córdoba: Almuzara.

13 Fornés, A., & Vila, J. A. (2020). *¿Son demócratas las abejas? La democracia en la época del coronavirus*. Barcelona: Diéresis.

14 Foro Consultores. (15 de junio de 2017). *Los ciclos inmobilarios y sus fases.* Obtenido de Foro Consultores Inmobilarios: http://www.foroconsultores.com/2017/06/15/evolucion-sector-inmobiliario/

15 Giordano, P. (2020). *En tiempos de contagio*. Barcelona: Salamandra.

16 Inneraty, D. (2020). *Pandemocracía*. Barcelona: Galaxia Gutenberg.

17 López, C. (26 de Diciembre de 2020). *Euribor*. Obtenido de https://www.euribor.com.es/2020/12/26/el-euribor-cerrara-diciembre-con-una-media-muy-cercana-al-0-5/

18 Moreno, L. (2020). *Deshabitar.* Barcelona: Destino.

19 Noticias. (17 de Diciembre de 2020). *Habitaclia*. Obtenido de https://noticias.habitaclia.com/el-dato-del-dia-la-compraventa-de-viviendas-cae-en-octubre-al-133-y-suma-ocho-meses-de-descensos/

20 Ortiz de Andrés, I. (13 de Junio de 2017). *Entorno habitable*. Obtenido de El Mundo: https://www.elmundo.es/blogs/elmundo/entorno-habitable/2017/06/13/la-historia-se-repite.html

21 Redacción. (7 de Octubre de 2019). Más de 100 desahucios diarios por el impago del alquiler, 42 por no pagar la hipoteca. *El Confidencial*. Obtenido de https://www.elconfidencial.com/vivienda/2019-10-07/desahucios-alquiler-lau-ejecuciones-hipotecarias_2271672/

22 Rodríguez Alonso, R., & Espinoza Pino, M. (2018). *De la especulación al derecho a la vivienda*. Madrid: Traficantes de sueños.

23 RTVE. (24 de Diciembre de 2020). Radiografía del coronavirus en residencias de ancianos. Obtenido de https://www.rtve.es/noticias/20201224/radiografia-del-coronavirus-residencias-ancianos-espana/2011609.shtml

24 Sequera, J. (2020). *Gentrificación. Capitalismo cool, turismo y control del espacio urbano*. Madrid: Catarata.

25 Serrano Martínez, J. M. (1998). Crecimiento de la población urbana española y complejidad del modelo de organización de su red urbana. Interpretación de los cambios producidos durante los últimos decenios. *Papeles de Geografía*(28), 145-164.

26 Trias de Bes, F. (2020). *La solución Nash. La reactivación económica tras el Covid-19*. Barcelona: Paidós.

OBS Business School

School of **Business Administration & Leadership**

School of **Innovation, & Technology Management**

School of **Health Management**

De:

Planeta Formación y Universidades