

BARRERA 1: DESAJUSTES

Miércoles, 18 de Mayo, 2022
10 a.m. – 12. p.m.

También se emite a través de la
plataforma virtual del Foro AHA
Acceso en ahamadrid.org

Palabras clave: ubicación; precio; segregación;
adecuación funcional; servicios y seguridad;
adecuación cultural; diversidad; género; crecimiento
demográfico; estructura familiar; cambio climático y
eficiencia energética; pandemia y salud; vivienda
desocupada; derecho a la vivienda.

Desajuste es una definición de algo inadecuado que también puede estar presente en nuestra realidad urbana. Muchas ciudades carecen de una evaluación del desajuste en sus realizaciones y no son capaces de transformarlo fácilmente en políticas que conduzcan hacia las buenas prácticas. Garantizar que todas las personas tengan acceso a una vivienda adecuada depende, en gran medida, de la creación de un equilibrio entre el tipo de vivienda que se necesita y el tipo de vivienda que se produce en un contexto determinado.

En un contexto en el que el rápido crecimiento urbano es un fenómeno predominante, unido a la falta de desarrollo del sector de la construcción, puede dar lugar a viviendas insuficientes e inadecuadas y a que no se satisfagan las necesidades de la población urbana existente.

También se observa un desajuste entre el tipo de vivienda existente en el mercado y su demanda. Por ejemplo, las viviendas de nueva construcción y las ya existentes no se adaptan a las condiciones de la demanda, creando a menudo situaciones en las que la población urbana no puede o no tiene ningún interés en acceder a las viviendas existentes, dejándolas vacías. Además, los incentivos económicos para que el sector privado construya viviendas asequibles son insuficientes, lo que hace que el sector de la construcción se oriente principalmente hacia las opciones de vivienda más rentables.

La relevancia de los datos sobre el sector de la vivienda constituye un elemento transversal de gran importancia a la hora de formular políticas que sean eficaces para satisfacer las necesidades existentes. Por otro lado, el diseño de incentivos -o desincentivos- para que los actores, principalmente privados, participen más activamente en los sectores menos rentables también puede ser clave para adecuar la oferta a la demanda. Por último, el desarrollo de la capacidad de adaptar el parque de viviendas existente a los cambios en los hábitos de vida y en la cultura es una de las claves.

En esta sesión se debatirán propuestas orientadas a la acción para superar los desajustes existentes en el sector de la vivienda.



Viviendas que se producen y viviendas que se necesitan

En los lugares en los que no existen graves limitaciones de producción, el principal y más evidente desajuste entre la oferta y la demanda está relacionado con los precios de la vivienda. Aunque hay posibilidades de construir o mejorar las viviendas existentes, en realidad no hay fuerza de compra o alquiler para los hogares, ni capacidad de los mercados financieros para hacer ofertas asequibles para todos.

Hasta ahora, la principal respuesta del lado de la oferta se centraba en la reducción de los costes, lo que en algunos casos ha llevado a otros tipos de desajustes y desequilibrios. El desajuste más extendido es la construcción de viviendas en los lugares donde el suelo es más barato -es decir, generalmente, lejos de los lugares de trabajo y de los comercios, con un acceso mínimo a los servicios, con dificultades de acceso o en terrenos inadecuados-, lo que genera retos de sostenibilidad urbana de distinta naturaleza. En otras palabras, las viviendas se construyen no donde más se necesitan, sino donde el factor suelo, que tiene un peso importante en el coste final del precio de la vivienda, es más asequible.

Otra práctica frecuente que puede influir en los costes de la vivienda es la reducción del tamaño de las viviendas o de sus calidades constructivas. Viviendas que pueden ser más asequibles, pero que a la larga resultan inadecuadas, bien porque no tienen espacio suficiente, bien porque sus niveles de confort acústico y térmico, iluminación y ventilación no son los adecuados.

Además, para reducir costes mediante economías de escala, se desarrollan viviendas con diseños repetitivos y anónimos, con escasa capacidad de adaptación y apropiación cultural. Estos diseños pueden acabar provocando dinámicas de marginación y exclusión social de sus habitantes.

Cambios demográficos y su impacto en la vivienda

Más allá de las condiciones vinculadas al coste de la vivienda, hay otros factores que tienen un impacto significativo en el desajuste entre la demanda y la oferta de viviendas asequibles. El primero de ellos es el rápido crecimiento de la población, históricamente vinculado al crecimiento urbano. Por ejemplo, se espera que las ciudades africanas vean duplicada su población urbana en los próximos 30 años.

Este crecimiento urbano acelerado coincide, en muchos casos, con la falta de planificación y/o desarrollo de las capacidades productivas relacionadas con la planificación urbana en general y la vivienda adecuada en particular; y esta desconexión está en el origen del crecimiento de los asentamientos informales, donde predominan las condiciones inadecuadas de vivienda.

Por otro lado, en contextos donde el crecimiento urbano parece ser estable o el nivel de crecimiento no es alto, otros cambios demográficos también tienen un impacto en la situación de la vivienda, como el cambio en el modelo de estructura familiar. En las últimas décadas se ha producido un cambio progresivo de la familia "clásica", que sirvió de modelo para el diseño de muchas políticas, programas y proyectos de vivienda, hacia otros modelos de unidades familiares con necesidades específicas en relación con los espacios de la vivienda. La tendencia muestra un número creciente de hogares unipersonales, parejas sin hijos o familias monoparentales, entre otros, y una disminución del número de hijos por familia o del número de ocupantes por vivienda, en general.

El envejecimiento de la población es otro elemento a tener en cuenta. A medida que la población envejece, las necesidades espaciales de la vivienda también cambian. Por ejemplo, las grandes viviendas que antes albergaban a familias numerosas se están quedando parcialmente obsoletas a medida que los niños se independizan. Esta tendencia se mantendrá en las próximas décadas con el progresivo envejecimiento de la población, que será más acusado en las regiones geográficas que ya vivieron su transición o explosión demográfica hace unas décadas -con el drástico descenso de las tasas de mortalidad y, posteriormente, de natalidad-, como Europa o Norteamérica.

Nuevos enfoques y exigencias para aumentar la inclusión

Hay que tener en cuenta otros desajustes y darles prioridad a la hora de abordar las necesidades de la demanda de vivienda. La primera cuestión que debe abordarse es la adecuación de los espacios para las personas con discapacidad o necesidad específica. Aunque se han hecho grandes avances a nivel mundial en relación con la inclusión de parámetros de construcción y diseño para personas con necesidades especiales, este enfoque se aplica generalmente a los espacios públicos, usos colectivos y zonas comunes de los edificios, y en muy pocos casos abarca el diseño interior de las viviendas.

Otro elemento a destacar es el enfoque de género asociado al diseño y construcción de viviendas. Desde esta perspectiva, se presentan una serie de propuestas que buscan, por un lado, acabar con la configuración de los espacios en relación a los roles tradicionalmente asignados a hombres y mujeres, y por otro, facilitar, a través del diseño, la realización de las tareas domésticas y de cuidado, que siguen siendo realizadas mayoritariamente por las mujeres; se trata de generar espacios que promuevan la conciliación y una mayor corresponsabilidad en las tareas domésticas y de cuidado, de forma que se puedan generar relaciones más igualitarias dentro de las propias viviendas.

Por su parte, el cambio climático se perfila como un tema transversal que engloba varios aspectos directamente vinculados a la vivienda. Por un lado, se trata de cómo los edificios pueden contribuir de alguna manera a mitigar el cambio climático y, por tanto, cómo las políticas y programas de vivienda deben incorporar necesariamente medidas en este sentido. Pero también, desde la perspectiva de la demanda, se trata de entender cómo el cambio climático exigirá nuevas condiciones en las viviendas. La vivienda es el refugio más básico de las personas y será, sin duda, la primera barrera de defensa frente a las transformaciones que ya empiezan a producirse en el mundo vinculadas al cambio climático. Las viviendas tendrán que estar mejor preparadas desde el punto de vista térmico, para poder responder a cambios de temperatura más intensos y también tendrán que estar mejor preparadas para afrontar los riesgos derivados de los peligros naturales (inundaciones, huracanes, sequías extremas, entre otros).

Un último elemento fue destacado por el confinamiento que la mayor parte de la población mundial ha tenido que experimentar, en mayor o menor medida, en los últimos dos años a causa de la pandemia de COVID-19. La necesidad de trasladar parte de las actividades cotidianas que habitualmente se realizaban fuera del hogar -oficina, escuela, ocio- al interior, ha llevado a reflexionar, entre otras cosas, sobre el papel del hogar en relación con la salud física y mental de sus habitantes.

CRUZANDO LA BARRERA 1:

Los ponentes, procedentes de gobiernos nacionales y locales, agencias y programas de las Naciones Unidas, otras organizaciones internacionales y el mundo académico, ofrecerán respuestas sobre cómo abordar los desajustes en el sector de la vivienda y proporcionarán información sobre las mejores prácticas en todo el mundo. Además de un debate moderado, se presentarán tres estudios de caso, de Sao Paulo, Barcelona y Madrid, en los que el público conocerá mejor las políticas aplicadas en esas tres ciudades para equilibrar la demanda y la producción en el sector de la vivienda.

Objetivo de la sesión

Proponer tres acciones prioritarias para acelerar el paso de la barrera.

Preguntas Orientativas

- ¿Cómo superar los retos de la ubicación, el coste, la forma o la calidad de la vivienda asequible producida frente a la vivienda asequible que se necesita?
- ¿Cuáles podrían ser las formas eficaces de equilibrar la demanda y la producción a la hora de aplicar las políticas de vivienda?
- ¿Cómo se puede replantear el análisis coste-beneficio en el sector de la vivienda para invertir en un desarrollo urbano ordenado que tenga un impacto a medio y largo plazo, en lugar de enfoques a corto plazo que tienden a proporcionar viviendas inadecuadas?
- ¿Cómo introducir cambios en los reglamentos y las leyes para garantizar que las asociaciones profesionales, incluidos los arquitectos, apliquen el diseño universal y la producción de viviendas resilientes y sensibles al género? ¿Podrían los promotores y otros agentes de ejecución obtener algunos incentivos/recompensas para optar por estos enfoques a fin de reducir los desajustes?
- ¿Cómo influyen los datos en las políticas del sector de la vivienda? ¿Qué datos necesitamos? ¿Cómo conseguir los datos que necesitamos para entender las necesidades reales?
- ¿Tiene datos sobre el número de viviendas vacías en su ciudad? ¿Por qué cree que estas viviendas están vacías?
- ¿Qué tipo de vivienda se demanda en su ciudad y por qué? ¿Existe un desajuste en comparación con lo que se produce en su ciudad?
- ¿Con qué frecuencia se reconstruye en su ciudad el parque de viviendas existente para adaptarlo a las condiciones de la demanda?
- ¿Ha cambiado recientemente la cultura de la vivienda en su ciudad? ¿Cómo?
- ¿Participa el sector privado en los sectores menos rentables, como el de la vivienda asequible?
- ¿Proporciona su ciudad incentivos económicos para que el sector privado construya viviendas asequibles?

Pregunta final

Díganos tres propuestas orientadas a la acción que, desde su punto de vista, aceleren la superación de la barrera 1 del desajuste.

Agenda de la sesión

- 10 a.m. Intervención de apertura del Moderador de la sesión.
Sara Topelson, director, Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa, México.
- 10:15 a.m. Propuesta inicial de acciones prioritarias para hacer frente a la barrera por parte de cada ponente:
- *Amira Osman*, Profesora, Universidad Tecnológica de Tshwane
 - *William O. Rodríguez*, Secretario de Vivienda, Puerto Rico
 - *Gulnara Roll*, Asesora Regional, División de Bosques, Tierra y Vivienda, CEPE
 - *Saskia Sassen*, Profesora de Sociología Robert S. Lynd, Universidad de Columbia
 - *Cameron Sinclair*, Cofundador de Architecture for Humanity
- 10:40 a.m. Reacciones del Moderador/ponentes a las observaciones introductorias y a la primera ronda de preguntas orientativas para centrar el debate en propuestas concretas.
- 10:55 a.m. Presentación del primer caso: Sao Paulo
Elisabete França, Secretaria Ejecutiva del Departamento de Vivienda de Sao Paulo
- 11:05 a.m. Reflexiones sobre el caso presentado y segunda ronda de preguntas orientativas
- 11:15 a.m. Presentación del segundo caso: Barcelona
Javier Burón y *Laila Grau*, Ayuntamiento de Barcelona
- 11:25 a.m. Reflexiones sobre el caso presentado y tercera ronda de preguntas orientativas
- 11:35 a.m. Presentación del tercer caso: Madrid
Álvaro González, Concejal de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid
- 11:45 a.m. Reflexiones sobre el caso presentado
- 11:55 a.m. Recapitulación y resumen de las acciones prioritarias propuestas para la Declaración de Madrid del Foro AHA
- 12:00 p.m. Fin de la sesión

Biografías del moderador y ponentes invitados

Sara Topelson, Directora de la Fundación Centro de Investigación y Documentación de la Casa, México. Arquitecta, socia fundadora de Grinberg & Topelson Arquitectos con más de 200 proyectos realizados. Fue la primera mujer presidenta de la Unión Internacional de Arquitectos, y directora de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico del INBA, así como subsecretaria de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio de México. También fue directora del Centro de Investigación y Documentación de la Casa, que durante 18 años publicó el "Estado Actual de la Vivienda en México". En 1996 recibió el reconocimiento como Mujer del Año México 1996. En los años siguientes recibió otros premios, entre ellos el título de Caballero de la Orden de las Artes y las Letras del Gobierno de Francia en 1998. También es Miembro Honorario del Instituto Americano de Arquitectos, del Real Instituto de Arquitectos de Canadá, Inglaterra, Australia, Japón, así como del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, entre otros. De 2014 a 2016 fue presidenta del Urban Land Institute ULI - México y de 2018 a 2020 la Presidenta del International Women's Forum México.

Amira Osman, Profesora de la Universidad Tecnológica de Tshwane, es una arquitecta sudanesa/sudafricana, investigadora, académica, activista, oradora y autora. Fue convocante del Congreso Mundial de la Vivienda (2005) y de Asentamientos Humanos Sostenibles: el desafío urbano (2012); y prestó sus servicios a la Unión Internacional de Arquitectos (UIA) y al Instituto Sudafricano de Arquitectos (SAIA) como relatora general de la UIA 2014 en Durban y jefa del Comité Científico del evento inclinado ARQUITECTURA EN OTRO LUGAR. Actualmente es coordinadora conjunta de la red internacional CIB W104 Open Building Implementation y vicepresidenta del Instituto Sudafricano de Arquitectos (SAIA). Es la directora de la organización PLATFORM100, un grupo de reflexión y vehículo de colaboración para promover el cambio en las conversaciones y la práctica en torno a la arquitectura, el espacio y las ciudades. Amira es arquitecta profesional registrada (SACAP 7267) y editora de la serie de libros The Built Environment in Emerging Economies (BEinEE).

William O. Rodríguez, Secretario de Vivienda de Puerto Rico, es licenciado en Administración de Empresas con especialidad en Gerencia por la UPR y doctor en Derecho por la Universidad Interamericana de Puerto Rico. Es abogado y notario admitido en la jurisdicción de Puerto Rico con más de diez años de experiencia en asuntos gubernamentales y litigios civiles. Se destacó en la División de Política Pública y Remedios Extraordinarios del Departamento de Justicia. En 2010 comenzó a trabajar como asistente ejecutivo en la Administración de Vivienda Pública de Puerto Rico, en 2017 fue nombrado subadministrador de la Administración de Vivienda Pública, y desde 2019 se desempeña como su Administrador. Ha estado a cargo de la administración del segundo sistema de vivienda pública más extenso de la nación americana.

Gulnara Roll, Asesora regional de la División de Bosques, Suelo y Vivienda de la CEPE, apoya a los gobiernos nacionales y locales y a las partes interesadas con asesoramiento político. Está a cargo de múltiples actividades de cooperación técnica sobre la neutralidad y la neutralidad climática de la vivienda, el desarrollo de la resiliencia urbana, incluida la silvicultura urbana. Antes de incorporarse al sistema de las Naciones Unidas, trabajó como funcionaria científica en INTAS - Asociación Internacional para la promoción de la cooperación científica con los países de la antigua Unión Soviética en Bruselas (Bélgica); como investigadora principal en relaciones internacionales en la Universidad de Tartu (Estonia); directora del Centro Peipsi para la Cooperación Transfronteriza en Tartu (Estonia); y planificadora urbana en el Instituto de Planificación Urbana de San Petersburgo (Rusia).

Saskia Sassen, Profesora de Sociología Robert S. Lynd de la Universidad de Columbia y miembro de su Comité de Pensamiento Global, que presidió desde 2009 hasta 2015. Investiga sobre las ciudades, la inmigración y los Estados en la economía mundial, así como sobre la desigualdad, el género y la digitalización. Nacida en los Países Bajos, creció en Argentina e Italia, estudió en Francia, se crió en cinco idiomas y comenzó su vida profesional en Estados Unidos. Es autora de ocho libros y editora o coeditora de tres libros traducidos a más de veinte idiomas. Ha recibido numerosos premios y honores, entre ellos doce doctorados honoris causa, múltiples conferencias nombradas, el Premio Príncipe de Asturias de Ciencias Sociales 2013, la elección como Miembro Extranjero de la Real Academia de las Ciencias de los Países Bajos, y un Chevalier de l'Ordre des Arts et Lettres por el gobierno francés.

Cameron Sinclair, Cofundador de Architecture for Humanity, durante tres décadas ha trabajado en la construcción de viviendas, instalaciones sanitarias y escuelas, y ha aplicado estrategias de desarrollo dirigidas por la comunidad tras las catástrofes. Es el fundador y director del Worldchanging Institute, una organización con sede en Estados Unidos centrada en soluciones de diseño impulsadas por la comunidad para las crisis humanitarias y medioambientales. En 2018 trabajó con un equipo de diseño interno en Airbnb para concebir un programa de vivienda entre pares llamado Open Homes, que actualmente se está utilizando para albergar a miles de familias ucranianas desplazadas en Europa del Este. Como cofundador de Architecture for Humanity, creó asociaciones y equipos multidisciplinarios para empoderar y construir con comunidades en 64 países. Durante su estancia en la organización, ayudó a recaudar más de 70 millones de dólares en fondos no gubernamentales para iniciativas humanitarias y supervisó el diseño y la construcción de soluciones de alojamiento para más de 1,5 millones de personas. Sinclair fue miembro principal del Design Futures Council, asesor de USAID y joven líder mundial del Foro Económico Mundial. Sinclair ha recibido numerosos galardones, como el premio TED, el National Design Award, el segundo premio al diseñador del año en el Reino Unido y la medalla del centenario de la Royal Society of the Arts.

Estudios de Caso

Elisabete França, Secretaria Ejecutiva del Departamento de Vivienda de São Paulo y profesora de la Fundação Armando Álvares Penteado. Gestora pública desde la década de 1990, ha contribuido a la formulación y aplicación de políticas públicas relacionadas con los programas de vivienda, la recuperación medioambiental en zonas precarias y la movilidad urbana, especialmente en la ciudad de São Paulo. De 2005 a 2012, fue responsable del mayor proyecto de mejoramiento de favelas en América Latina, el Programa de Mejoramiento de Favelas de la Municipalidad de São Paulo, premiado con el Pergamino de Honor de ONU-Hábitat, en 2012. Desde 2005, junto con la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Columbia, la Escuela de Diseño de la Universidad de Harvard y la ETH, con la Bienal Internacional de Arquitectura de Rotterdam y Aedes Pfefferberg ha coordinado varios estudios con socios internacionales, con el fin de divulgar las acciones del municipio en el área de la vivienda social. También se ha dedicado a divulgar la producción de proyectos de vivienda social y programas de mejora de los barrios marginales, organizando varias exposiciones y publicaciones. Fue comisaria del Pabellón de Brasil en la Bienal de Venecia en 2002 y coordinadora del Comité Científico del Congreso Internacional de Arquitectos UIA2021RIO.

Javier Burón, Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona (O-HB), Gerente de Vivienda de la ciudad de Barcelona. Ha sido consultor en políticas públicas, abogado especializado en derecho público, Subsecretario de Vivienda y Director de Planificación del

Gobierno Vasco, asesor jurídico y económico de diputados en el Parlamento Vasco y en el Congreso de los Diputados. Ha colaborado con la Asociación Española de Vivienda Pública, la Asociación Catalana de Profesionales de la Vivienda Social, la Red Europea de Investigación en Vivienda, la Asociación Europea de Vivienda Social y es vicepresidente del Grupo de Trabajo de Vivienda de Eurocities.

Laia Grau, Gerente de Urbanismo del Ayuntamiento de Barcelona desde 2019. Arquitecta-urbanista por la Universidad Politècnica de Catalunya y posgrado en Género e Igualdad por la Universitat Autònoma de Barcelona. En 2017-2019 se incorpora como socia al despacho de TerritorisXLM como especialista en asesoramiento municipal en materia de planificación urbanística, y temas estratégicos de ciudad y territorio. Desde 2018 es miembro del patronato de la fundación Barcelona Institute of Technology for the Habitat (BIT Habitat). Forma parte de la comisión abierta de mujeres del COAC. Desde 2006 ha formado parte del cuerpo especial de arquitectos de la Generalitat de Catalunya, desempeñando diferentes funciones, hasta 2013 como responsable de la comarca del Bages de la Comisión Territorial de Urbanismo de Barcelona del Departamento de Territorio Sostenibilidad, asesorando a ayuntamientos en materia de planificación urbanística.

Álvaro González, Concejal de Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, Concejal responsable del Área Delegada de Vivienda. Concejal Presidente del Distrito de Carabanchel. Presidente del Consejo de Administración de la EMVS. Licenciado en Ciencias Biológicas, especializado en Medio Ambiente y Ciencias Biosanitarias, Alta Dirección. Instituto de Empresa. Experto en gestión de la calidad de la Universidad a Distancia de Madrid. Experto en gestión de la protección del medio ambiente de la Universidad a Distancia de Madrid.