

# Tendencias

Un grupo de expertos de distintas disciplinas analiza las tendencias de futuro del sector. Una visión analítica de constructores, arquitectos, administración, y agentes inmobiliarios.

## ¿La vivienda es de cigarras o de hormigas?

Víctor Otero Diz

**E**l cuento de la cigarra y la hormiga siempre ha sido instructivo y esclarecedor de cómo enfocar aspectos de la vida. A priori parece que es una sencilla fábula que sólo vale para niños de infantil a lo sumo, pero creo que puede ser iluminador para todo lo que está acaeciando con la vivienda. Con el objetivo de aportar datos objetivos: en Navarra en 1994 se inició la construcción de 2.364 viviendas protegidas (5.131 en total, si sumamos las de libre construcción). En 2006, esa cifra aumentó a 2.949 viviendas protegidas (10.466 en total) y en 2023 se construyeron únicamente 728 viviendas protegidas (2.358 en total). La media anual de viviendas protegidas construidas entre 2013 y 2023 es de apenas 418. Considerando la evolución de la población, en 1994 Navarra contaba con una población de 531.732 habitantes, cifra que en 2023 aumentó a 676.871 personas. Esto significa que, en términos de población, el número de viviendas iniciadas en Navarra en 2023, representó solo el 24% de las que se iniciaban en 1994. Dicho de otro modo, en 1994 se iniciaban 4 veces más viviendas protegidas que en el 2023. La comparativa con el total de viviendas construidas, incluyendo las libres, también refleja una disminución significativa. En resumen, hoy se construyen muchas menos viviendas que hace casi tres décadas, tanto protegidas como de libre construcción. ¿Ha dejado de preocuparnos la vivienda?, ¿hemos perdido la visión a largo plazo? La situación de la vivienda y su acceso lo condicionan muchos factores, suelo urbano disponible para promocionar, agilidad administrativa y burocracia, capacidad de inversión de la ciudadanía, empleo y salarios, coste de la vivienda existente, costes de construcción, escasez de la mano de obra, rehabilitación y adecuación de las viviendas existentes, falta de incentivos y ayudas...

Pero si volvemos a la fábula de la cigarra y la hormiga... Cuando hablamos de vivienda, que es un bien básico para el desarrollo de cualquier sociedad, la actitud debería ser la de las hormigas: un trabajo constante, perseverante, planificado a largo plazo y pensado para "toda la colonia" y contando con toda la "colonia", entre todos, construyendo soluciones de manera conjunta y a diario y, sobre todo, no dejándonos llevar por modas pasajeras o impulsos de urgencia. Necesitamos un plan global, consensuado entre todos, que todos sepamos a donde vamos y a donde queremos ir, pensado a medio y largo plazo. Y sin embargo, los datos sobre vivienda reflejan que se ha actuado como cigarras. La cigarra de la historia vive el presente sin preocuparse y forjar el futuro; disfruta, baila y se divierte sin prever lo que vendrá, y al llegar el invierno, no tiene con qué sobrevivir. A pesar del aumento de la población en las últimas décadas, la construcción de viviendas y en particular de vivienda protegida ha disminuido notablemente, muy por debajo de la necesidad real y de la necesidad que vendrá, ahora ya lo vemos claro, pero había muchos indicios desde hacía años. No hemos trabajado de forma constante, previsor, a medio y largo plazo. Muchas personas, como las hormigas de la fábula, han trabajado para asegurar su vivienda, aportando a la sociedad y construyendo el camino hacia su jubilación. ¿Debería entonces la cigarra reclamar lo que no ha trabajado, incluso quitarle la vivienda a la hormiga? La cigarra no ha pensado en los demás, no ha pensado a medio y largo plazo, no ha aportado a la comunidad, sólo piensa en si misma. Para solucionar la situación de la vivienda no hace falta grandes inventos, sólo es necesario ser como hormigas, sin dejarnos llevar por las cigarras, actuar de forma conjunta, con planes bien definidos a corto, medio y largo plazo, sabiendo que las soluciones a corto van a ser ya muy poco efectivas, ya que las buenas soluciones serán las de medio y largo plazo, por esto hay que empezar a actuar desde ahora para que cuanto antes seamos verdaderamente eficientes. Los arquitectos y arquitectas queremos ayudar a toda la comunidad, estamos preparados y preparadas y sabemos lo que hacemos y existen otros muchos otros agentes del proceso constructivo que están en nuestra misma disposición. Contemos con los que saben y están en esta actividad desde hace mucho tiempo para que podamos construir una mejor sociedad. Sabemos hacerlo bien y podemos hacerlo mejor.



Víctor Otero Diz, Gerente de la Delegación en Navarra del COAVN (Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro).