

Nos encontramos en el ecuador del decenio de los noventa, donde los países industrializados más avanzados están pasando por un proceso acelerado de transformación que le dirige hacia la llamada "Sociedad de la Información" o "Era de los recursos humanos" lo que conlleva a cambios en la demografía, a través de su evolución histórica, envejecimiento social, según su composición, menor tamaño de los hogares, el nivel educativo medio-elevado. Cambios en los procesos productivos, ergonomía, robotización, informatización, mayores niveles de creatividad y formación, catarsis en los puestos de trabajo alienantes. Cambios en las instituciones, integración supranacional, regionalismos, funcionamiento de los mercados, medio ambiente, calidad y seguridad. Cambios tecnológicos en los procesos, microelectrónica, nuevos valores económicos y sociales, el proceso integrador en la Unión Euro-

pea. Aunque la tangibilidad o intangibilidad de estos factores de cambio son globales, poseen vida propia en el futuro del sector inmobiliario e incidirán fuertemente en la implementación de las políticas estratégicas de las empresas del sector, grandes y pequeñas, generales y especializadas. La casuística de la vivienda sigue estando presente explícitamente en las demandas sociales de los distintos colectivos que conforman el panorama social español. La vivienda como bien familiar, unida al mandato Constitucional, continua siendo uno de los objetivos prioritarios de los ciudadanos.

En España la proporción de los habitantes que residen en espacios urbanos alcanzará el 78% en el siglo XXI y tendrá un incremento que llegara al 85% en la antesala del año 2.025. En este año los habitantes de las urbes estarán en el umbral de los treinta y tres millones de habitantes, seis millones más que en el año setenta y cinco. Se estiman que las poblaciones de las



José Enrique Canabal Barreiro.
Consejero de ASSI Asesores
de Servicios Inmobiliarios

El tercer milenio

“Así, aquellas antiguas ciudades ... están por lo común tan mal compuestas, que al ver sus calles curvas y desiguales, se diría que la casualidad, más que la voluntad de los hombres, usando de su razón, es la que las ha dispuesto de esta manera”.

Descartes., Discours de la Méthode.

áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona van a tener un crecimiento vegetativo y quedaran congeladas antes del final de siglo. En Europa el crecimiento va a ser muy pequeño; en las principales urbes italianas y en Berlín se observan tasas de crecimientos cero como en Madrid y Barcelona.

Quinientos millones de habitantes viven hoy sin hogar o en infraviviendas en las ciudades, este evento no hará más que empeorar en el año 2.025 cuando se haya doblado la población urbana, el Centro para los Asentamientos Urbanos de La ONU, Hábitat, hace público el informe sobre las ciudades con mensaje de urgencia: el mundo no esta preparado para la Urbanización del tercer milenio. "La mitad de la humanidad va a vivir en los núcleos urbanos, evento que es de extremado peligro para el progreso habida cuenta que no estamos preparados para tal circunstancia".

Addis Abeba, en Etiopía, es la urbe con problemáticas de vivienda mas importantes en el mundo. El 80% de sus

habitantes carecen de vivienda digna o vive en asentamientos que se juzgan inapropiados. Yakarta y Bogotá, se sitúan en segundo y tercer término con un 55% y un 50% de habitantes en esa situación. En el año 2.015, las 10 ciudades con más población del mundo se ubicarán en Asia, Latinoamérica y Africa. Nueve de estas urbes se encontrarán ubicadas en países en vías de desarrollo y Tokio será la única urbe establecida en un país industrializado.

En el año 2.025 el 80% de la población urbana del mundo corresponderá a países pobres. Cuatro grandes ciudades, Nueva York Los Ángeles, Calcuta, Seúl, dejarán de pertenecer en el plazo de 20 años al club de las diez ciudades

más pobladas. Vamos inexorablemente hacia el nuevo milenio urbano, en el cual habrá grandes aglomeraciones, megaciudades en las cuales habitará más gente de lo que podría consentir su infraestructura. El standard debería ir encaminado hacia una situación urbana mejor administrada con ciudades más

pequeñas, extendidas y descentralizadas.

La migración del campo a la ciudad es irreversible, así como la transformación de las áreas rurales en urbanas. La urbanización contribuye al desarrollo social y económico de la nación. Este evento puede ser opuesto al mensaje de zozobra emitido por Hábitat: "La urbanización masiva es la única forma en que el mundo puede sobrevivir al incremento masivo de la población". Las áreas urbanas ofrecen una expectativa de vida mayor, un menor índice absoluto de pobreza, y pueden ofrecer servicios esenciales de forma más barata y a mayor escala que las áreas rurales".

Y para finalizar digamos que el tiempo que vivimos se singulariza por las excesivas transformaciones sociales y económicas que se están originando a escala planetaria, donde emergerán nuevas estructuras organizativas de tipo supranacional que constituirán los nuevos estados del tercer milenio. ■