

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 2697-231X; ISSN(E): 2697-2328

Vol. LIII, N.º Monográfico 2021

Págs. 13-26

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.M21.01>

CC BY-NC-ND



Agendas y marcos mediáticos sobre la imagen de la vivienda y la vulnerabilidad social

Emilio MARTÍNEZ-GUTIÉRREZ
María GOENAGA-RUIZ DE ZUAZU

Sección Departamental Sociología aplicada - Universidad Complutense de Madrid (UCM)

RESUMEN: Exploramos en este trabajo el modo como se representa el objeto vivienda en los medios de comunicación, construyendo una imagen característica para la opinión pública y para los actores políticos, en el conflicto/negociación entre agendas y significados. Esta imagen fabricada cumple como parámetro de evaluación y de acción por parte de los diferentes actores en concurrencia. El objetivo es indagar en la imagen mediática de la vivienda en España a partir de un abordaje múltiple, constituido por el establecimiento de agendas y enmarcado de las cuestiones más relevantes, como una ampliación y un refinamiento en el modo de comprender el problema de la vivienda.

PALABRAS CLAVE: Vivienda; Agenda-setting; Framing; Prensa; España.

Media agenda and frames of housing problem and social vulnerability

ABSTRACT: This paper explores the representation of housing problems by the mass media, constructing a characteristic image for public opinion and political actors, in the conflict / negotiation between mass media agendas and their frames. This manufactured image complies as an evaluation and action parameter by the different actors involved. The objective is to investigate the media image of housing in Spain from a multiple approach, consisting of setting mass media agendas and framing of the most relevant issues, such as an expansion and refinement in the way of understanding the housing problem.

KEYWORDS: Housing; Agenda-setting; Framing; Press; Spain.

Recibido: 2.06.2020; Revisado: 30.09.2020.

Correo electrónico: emilmmar@ucm.es; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-7121-5269>

Correo electrónico: mgoenaga@ucm.es; N.º ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-2276-770X>

Los autores agradecen los comentarios y sugerencias realizados por los evaluadores anónimos, que han contribuido a mejorar y enriquecer el manuscrito original.

1. Introducción

Desde hace varias décadas los barómetros periódicos del CIS contienen una pregunta relativa a la percepción ciudadana de los principales problemas de España. Entre los ítems considerados se incluye el de la vivienda, sin mayor precisión, de modo que asuntos asociados (hipotecas, desahucios, etc.) pueden aparecer enjuiciados de forma independiente. En todo caso, la mera presencia de la cuestión es *per se* reveladora de la significación que concede el instituto de opinión a dicha problemática, y por la regularidad con que se efectúan dichos estudios es posible colegir cómo evoluciona la opinión de la ciudadanía al respecto. Así, en septiembre de 2007, en el estallido de la larga crisis económica que dio en asociarse con la burbuja inmobiliaria, la preocupación por la situación de la vivienda alcanzó el pico más alto entre la opinión pública (37,3%). En ese tiempo, actores políticos, expertos, medios de comunicación y ciudadanos situaban en un primer plano los múltiples problemas ligados a la economía y la cuestión residencial, el alza de los tipos de interés, las hipotecas *subprime*, etc. Desde entonces el porcentaje de población que lo ubica como uno de los principales problemas del país ha ido paulatinamente descendiendo. Sin que deje de estimarse como uno de ellos, aparece en un rango inferior respecto a otros trastornos que un porcentaje más alto de ciudadanos juzga como más graves e importantes, bien en lo colectivo bien en lo personal: el paro, las cuestiones de índole económica, la corrupción, los políticos, la inmigración, la violencia machista, etc.

La inquietud por el problema de la vivienda entre la ciudadanía ha experimentado un ligero repunte en los últimos meses, aunque nos movemos en cifras muy lejanas a las alcanzadas en plena crisis: en el barómetro de junio ref. n.º 3252 (CIS, 2019) —cuando comenzamos el escrito presente— un 4% de los entrevistados lo distinguía como uno de los tres principales problemas del país (en febrero de 2018 sólo un 0.9%). Lo interesante en este último estudio es que, coincidiendo con la negociación política en busca de líneas programáticas y de actuación conjunta entre el partido de gobierno y los posibles aliados, el CIS introduce una batería de preguntas específicas sobre la cuestión residencial: qué proporción de hogares son propietarios de su vivienda, cuánta población vive de alquiler a precio de mercado o reducido, cuáles son las expectativas que tienen o qué medidas parecerían justificadas para

afrontar el ejercicio del derecho a la vivienda... En conjunto el estudio procura una representación escueta pero muy ajustada de la situación de la vivienda en España en parámetros muy próximos a los proporcionados en los análisis regulares del Observatorio Inmobiliario (CyT-ET), las encuestas de Condiciones de Vida y la de Hogares del INE, y estudios específicos como los de la Fundación BBVA (2019). Igualmente, en este tiempo se ha verificado en los medios de comunicación un incremento del flujo de noticias relativas a la evolución del precio del alquiler, la compra-venta de viviendas y los efectos en el espacio urbano y el parque residencial de una turistificación basada en plataformas de intercambio *blockchain*; también se ha podido advertir una cobertura más celosa en forma de editoriales y/o artículos de opinión. Es llamativo que un comportamiento parecido tuvo lugar durante el episodio de negociación política tras la moción de censura al gobierno conservador del Partido Popular y el establecimiento del gobierno del PSOE. Durante el otoño de 2018 el PSOE y Unidos Podemos proponían impulsar medidas tendentes a revertir la crisis social de la vivienda sobre las que algunos medios afines dieron buena cuenta: modificación de las normativas que afectasen al alquiler, incremento del volumen de viviendas sociales, protección frente a los desahucios, etc. Ayer como hoy se configura una suerte de triangulación de actores y agendas políticas, mediáticas y personales donde la cuestión relativa al significado y alcance de la crisis de la vivienda es objeto de un relato en disputa (en combinación, sin duda, con otros elementos de la política económica y social del país).

En esta óptica, y dado que apreciar la orientación de la agenda ciudadana parece factible a través de los barómetros del CIS y otros estudios, nos gustaría examinar hasta qué punto y cómo los medios de comunicación actúan como vectores de representación del objeto vivienda, en sentido lato, construyendo una imagen característica para la opinión pública y política, en el conflicto/negociación entre agendas y significados. Hemos de pensar que la imagen construida puede cumplir como parámetro de evaluación y de acción por parte de los diferentes actores en concurrencia (ciudadanos, inversores, militantes...). El objetivo es indagar en la imagen mediática de la vivienda en España a partir de un abordaje que, sin pretender constituir una alternativa al registro de trabajo habitual sobre el alcance de la crisis residencial entre los colectivos vulnerables, permita una ampliación y un refinamiento en el modo de comprender el fenómeno¹.

¹ El trabajo se enmarca dentro de un estudio más amplio sobre las relaciones entre la crisis en el régimen de provisión de vivienda, la fragmentación del mercado de propiedad y alquiler y el incremento de la vulnerabilidad social en las grandes ciudades españolas (Programa RETOS del Ministerio de

Ciencia, Innovación y Universidades titulado "Influencia de los cambios en los regímenes de producción y acceso a la vivienda sobre la restructuración social de las grandes ciudades españolas" - CSO2017-83968-R).

2. Marco analítico y metodología de la investigación

2.1. Planteamiento, objetivos y marco teórico

Nuestro propósito es el examen de la imagen construida y proyectada de la vivienda a través de la prensa escrita en tanto que compone imaginarios simbólicos susceptibles de ser empleados por la opinión pública. Estas imágenes y el significado que confieren a los problemas asociados constituyen parte del contexto de sentido e información en que operan los actores (colectivos e individuales, políticos y ciudadanos). Seguimos parcialmente en ese sentido lo señalado por la teoría de la construcción comunicativa de la realidad social y los imaginarios sociales: la realidad social se construye y se reproduce en las interacciones comunicativas conversacionales (LUCKMANN, 1996: 163).

El estudio se organiza en torno a una serie de preguntas de investigación relativas a la imagen de la vivienda en los medios de comunicación y las cuestiones asociadas a su configuración. ¿Cómo se representa la vivienda en la prensa escrita? ¿Acaso se favorece una concepción como ámbito de vida familiar y personal o se enfatiza su papel como patrimonio económico, bien de inversión y activo? ¿Se presenta su necesidad en términos de un derecho inalienable o como un ámbito de regularización de la vida económica y social bajo las condiciones dominantes del sistema capitalista? ¿Los modos en que se enuncia la crisis de la vivienda responden a una polarización de discursos en el contexto de un alineamiento ideológico? E incluso entonces ¿el discurso se emplaza bajo umbrales de tolerancia tendentes a normalizar la crisis?

Conviene evitar el riesgo de ensalzar una ideología de la comunicación cuando analizamos la información sobre la realidad urbana. Primero, porque en el caso de la prensa escrita se ciñe un universo restringido e ilustrado de usuarios, provistos de un capital cultural más elevado que tercia en la elección de las estrategias y medios de información para su acción. Segundo, porque aun cuando muchos procesos de la vida social en la ciudad puedan examinarse desde la perspectiva comunicativa, en términos metafóricos o literales (de intercambio social, distancias, contactos, presencias y ausencias), el estudio no puede ir más allá de una aproximación

comunicativa complementaria al estudio de las causas, factores y condiciones estructurales del problema de la vivienda, la vulnerabilidad social, las desigualdades e injusticias socio-espaciales, etc... En estas condiciones el modo en que es vehiculado discursivamente el objeto vivienda por parte de los medios (en este caso particular, pero bien podría analizarse el discurso tecnocrático) puede responder al deseo de moldear y persuadir (y no sólo informar) a la opinión pública y de ahí la acción o la omisión colectiva (por ejemplo, en la participación política).

Comprenderemos mejor el alcance y límites de esta propuesta desde las dimensiones pragmáticas, simbólicas y estructurales del discurso (GERSTLÉ 2008). Las estrategias enunciativas de los actores políticos y mediáticos, sobre (las imágenes de) la realidad social, apuntan eventualmente a un objetivo político. Pensemos que si el espacio (y la ciudad) es un objetivo político, como sostenía Lefebvre, el discurso sobre la ciudad también forma parte de un combate y constituye por sí mismo un objetivo político². Cómo se presenta el objeto vivienda en cuestión (si se presta más atención a su consideración social como soporte de la vida cotidiana o a su mercantilización, si se plantea el acceso en términos del *derecho a la ciudad*, si se asocia su producción a modelos intervencionistas o liberales...), en fin, según las cualidades condensadas o neutras de los términos empleados en su enunciado, será posible atender una implicación, distancia o tensión diferencial por parte de los interpelados (audiencia, consumidores, público o ciudadanía). Por poner un ejemplo cercano, es como el recorrido semántico e ideológico entre la Operación Chamartín y Madrid Nuevo Norte.

Para un abordaje óptimo de las cuestiones planteadas nos apoyamos en un marco teórico específico constituido por los dos niveles de la teoría de la *Agenda-setting*, donde la relevancia (*priming*) y el encuadre (*framing*) de los temas en torno a la vivienda pueden perfilar el imaginario esgrimido en general. Tal como ha detallado ARUGETE (2017: 37), la hipótesis canónica de la *Agenda-Setting*, establecida en los trabajos de McCOMBS & SHAW (1972), viene a considerar que el comportamiento de la opinión pública no responde al entorno real, sino a un "pseudos-ambiente" creado por los *media*. Esta idea ya se desprendía de los trabajos de LAZARSELD & MERTON (1948; 1964), que intuían que los grupos política y económicamente poderosos

² En la perspectiva foucaultiana (FOUCAULT, 2002: 15) "el discurso no es simplemente aquello que traduce las luchas o los sistemas de dominación, sino aquello por lo que, y por

medio de lo cual se lucha, aquel poder del que quiere uno adueñarse".

presionaban a los medios para la selección de temas (ARUGUETE, 2017). Se trata de una teoría básicamente comunicativa centrada en los efectos de los contenidos, pero fundamentada en las formas de las relaciones asimétricas entre los actores de la comunicación: el análisis escruta la transmisión de la importancia de los objetos desde los medios hacia el público.

Ahora bien, una cosa es la pretensión de fijar los *issues* o cuestiones noticiosas sobre los que pensar y otra diferente es disponer en qué términos hacerlo. Aquí hemos de considerar dos órdenes de cuestiones: una, la cobertura que pueda tener un tema (la crisis de la vivienda, los desahucios, la carestía de viviendas sociales...) supondrá necesariamente enfatizar ciertos tópicos y aspectos; en segundo lugar, las propiedades con que se presenten intencionalmente los objetos (los temas, los mensajes sobre problemas del alquiler, el acceso a la vivienda, la existencia de colectivos vulnerables, la acción de los fondos de inversión, etc.) promoverá su comprensión en una orientación particular (compromiso, inquietud, interés...) (ARUGUETE, 2011; MCCOMBS & EVATT 1995). Esta perspectiva enlaza con el análisis del marco interpretativo del contenido de las noticias donde ya no se postula la transferencia a otros actores o ámbitos de la relevancia de ciertos objetos sino además la importancia de los atributos *seleccionados* relativos a dichos temas. Se trata del *Frame Setting* (ENTMAN, 1993).

Algunos autores consideran que el análisis de los atributos (*Agenda de Atributos*) es una mera prolongación, consecuente, de la Agenda Setting, y en ese sentido lo asimilan con el análisis de los marcos o encuadres (*Frames*): los *media* no sólo influyen instalando temas u otros objetos en la opinión pública sino en el modo como la gente los piensa (MCCOMBS & EVATT, 1995). Otros en cambio confieren a la teoría del *framing* una autonomía y entidad propias (REESE, 2001). Aquí lo trataremos en un sentido equivalente, pero haciendo un uso más claro del término *frame* (encuadre, formato, marco) dado que su anclaje es netamente sociológico y en ese sentido afirma la base colectiva de la construcción de significados frente a lecturas individualistas. Aunque fue Gregory BATESON (1955) el primero en sugerir la noción de *frames* como instrumentos cognitivos de comprensión de la realidad, el concepto tiene un antecedente en la sociología comprensiva y en esa dirección le dará forma sociológica Ervin GOFFMAN. GOFFMAN (1986:10), considera que “las definiciones de la situación se construyen de acuerdo con principios organizativos que gobiernan los acontecimientos, al menos los sociales, y nuestra implicación en ellos” y “*frame* —decía— es

la palabra que uso para referirme a esos elementos”. Llevado al terreno de la investigación sobre la construcción de la realidad por los medios REESE (2001) presenta los encuadres como principios organizativos compartidos socialmente que operan simbólicamente para estructurar el mundo social de modo significativo (REESE 2001, 2007). Por último, ENTMAN (2003: 417) señala que encuadrar es:

“seleccionar y resaltar algunas facetas de los acontecimientos o problemas y establecer conexiones entre ellos para promover una interpretación, una evaluación y o una solución particular” (SÁDABA, 2001: 39).

Ya se vislumbra la aplicabilidad de esta idea al estudio de los marcos sugeridos por los medios de comunicación para tutelar la comprensión y acción de la ciudadanía: por ejemplo, sugerir posiciones favorables a la participación política y electoral; lograr recepciones sensibles a las movilizaciones colectivas; acomodar la viabilidad de ciertos desarrollos urbanos, estimular reacciones rayanas en la estigmatización de áreas y colectivos sociales, animar el mercado especulativo... Nos movemos en el terreno de las *profecías autocumplidas*.

2.2. Metodología

La estrategia de indagación remite a un análisis de contenido de carácter mixto que, de un lado, permita medir la importancia de los *issues* relativos a la vivienda en los titulares y subtítulos de la prensa escrita, y de otro lado, examinar críticamente cómo y dónde aparecen en el período contemplado en el estudio.

Con el fin de manejar un volumen aceptable y significativo de datos hemos delimitado un marco temporal de análisis bien preciso. Nos hemos centrado en parte de la breve legislatura del primer gobierno de Sánchez, en concreto el período comprendido entre el 2 de junio de 2018 (fecha de su toma de posesión) y el 13 de marzo de 2019 (un mes antes del comienzo de la campaña electoral para las elecciones generales). Es un tiempo reducido pero intenso. De un lado, y en cierto modo condicionado por la forma en que se abrió paso —vía moción de censura—, mostraba un notorio estado de agitación, buscando la legitimación constante de sus posiciones mediante el recurso a una campaña permanente y una actividad gubernamental más centrada en la comunicación pública que en la gestión. Esta situación también venía supeditada a la fragilidad de los apoyos propios en el parlamento (y dependencias de partidos con

intereses divergentes). Por otro lado, la campaña permanente desplegada desde un enclave privilegiado —la visibilidad gubernamental— podría en última instancia mejorar las expectativas electorales venideras. Por último, una razón de contenido: las políticas que de ordinario invocan las posiciones socialdemócratas, apuntan necesariamente a actuaciones sobre el territorio y la justicia espacial. En este conglomerado el problema de la vivienda se ubica claramente como *issue* de las agendas políticas y mediáticas. En ambos casos debe interpretarse a la luz de las negociaciones entabladas para fijar una orientación social de los presupuestos y de las políticas gubernamentales, que se concretaba en propuestas legislativas sobre la vivienda, las condiciones de arrendamiento, los impuestos y gastos hipotecarios, etc.

En lo relativo a la delimitación de la prensa escrita, no toda ella es considerada a efectos del trabajo, sino los dos medios generalistas nacionales de referencia: *El País* y *El Mundo*. Su elección asegura una cobertura geográfica, ideológica y mediática tal que permite trabajar con un corpus significativo de datos. En efecto, refieren una misma realidad en torno a la vivienda en su edición general, fijándonos también en sus ediciones autonómicas de Madrid y Barcelona por el alcance de dicho problema en esas ciudades. En lo ideológico, habiendo comprobado que existe correlación estadísticamente positiva entre la ideología y el tipo de prensa leída por el individuo ($X^2= 0,000$)³, hemos considerado que para cada uno de los espectros ideológicos los dos periódicos generalistas con más difusión y lectores de nuestro país (FIG. 1) proporcionaban las referencias precisas: *El Mundo*, la conservadora, y *El País*, la progresista (en bruto).

	EL PAÍS	EL MUNDO
Difusión (media diaria)	97.774	62.892
Número de lectores/día	1.011.000	687.000
Ubicación espectro ideológico por los lectores ⁴	3,9	6,9

FIG. 1/ Características de los periódicos seleccionados.

Fuente: elaboración propia a través de datos, AIMC (2019) y APM (2011).

Por último, el interés de elección de estos dos rotativos se enmarca dentro de la comprensión

³ Variable "Preferencia del periódico para seguir la información política y electoral" (PB9aMT cruzada por auto ubicación ideológica (PC3). Fuente: CIS, 2019.

del modelo mediático de "pluralismo polarizado" típicamente mediterráneo (HALLIN & MANCINI, 2004: 91) cuya intencionalidad es crear dos climas/relatos enfrentados tendentes a inducir un disenso permanente, en clara continuidad y alineamiento entre estos medios y los partidos políticos (y las referencias ideológicas).

Los periódicos siguen siendo de gran utilidad para conocer los imaginarios simbólicos que nos rodean. Consideramos que los contenidos de la prensa española de referencia siguen fijando el eje sobre el que pivota el conocimiento de la actualidad tanto para una parte de los lectores como para el resto de medios de comunicación —que en muchas ocasiones los emplean como fuente periodística secundaria—. Y por parte de los actores políticos.

Centrándonos en cualquier hecho noticioso del diario hemos seleccionado todas aquellas unidades informativas (UI) en las que se contenga alguno de nuestros conceptos clave (FIG. 2) en el titular o subtítular. La elección de las mismas la realizamos a través de la explotación de la base de datos "My News".

Conceptos Clave
Vivienda
Desahucio
Alquiler
Fondos inversión/Buitre
Venta
Hipoteca
Plan

FIG. 2/ Conceptos clave para la selección de la muestra.

Fuente: elaboración propia.

Una vez extraído el material pertinente hemos accedido a las propias bases de las ediciones impresas de los diarios, recogiendo las noticias de sus tiradas nacionales, de Madrid y de Barcelona. A partir de aquí hemos operado con un corpus informativo de 630 ejemplares de ambos rotativos (N), configurando una muestra de 233 UI que cumplen con los criterios necesarios para el análisis cuantitativo y el encuadre. Con este análisis se construye un índice de importancia de las noticias sobre el problema de la vivienda en España a partir del cual proceder a un examen más completo de tipo cualitativo. Si bien para el análisis cuantitativo analizamos

⁴ De una escala del 1 al 10, siendo el 1 la posición más a la "izquierda" y el 10 la de más a la "derecha".

el total de la muestra (233 UI), para el análisis del *framing* seleccionamos una submuestra cualitativa (44 UI) de entre aquellas unidades informativas con mayor “importancia” dentro del periódico (FIG. 3).

Periódico	Nº de unidades informativas (análisis cuantitativo)	Nº de unidades informativas (análisis cualitativo)
El País	129	27
El Mundo	105	17
MUESTRA	233	44

FIG. 3/ Distribución de la muestra (n) y submuestra de estudio.

Fuente: elaboración propia.

La importancia dada a estas unidades por los periódicos analizados se basa en la puntuación obtenida por cada una dentro de un sencillo “índice de importancia” construido a partir de los habitualmente utilizados (BUDD 1964; GUTIÉRREZ 2001; IGARTUA & al. 2005). Nuestro índice se centra en cinco parámetros relacionados con su relevancia: tamaño de la unidad informativa, posición en portada, temática en el titular, ubicación en página impar y por último, dando valor al hecho de que la unidad informativa considerada sea un “artículo de opinión”. La escala de importancia va desde los 0 (nula) hasta los 5 puntos (máxima importancia) y la submuestra está compuesta por aquellas unidades informativas que obtienen 3 o más puntos en este índice. (FIG. 4).

Además, las unidades informativas se han categorizado en 6 “unidades temáticas” en relación al *issue* vivienda, codificando sus contenidos

sobre la base de las cuestiones más relevantes en su presentación de acuerdo con los estudios generales sobre la vivienda (FIG. 5).

3. Contexto socioeconómico e inmobiliario

Aun cuando la información presentada en los medios constituya una suerte de contexto de sentido específico en el que los actores se apoyan para la evaluación y toma de decisiones, el contenido informativo necesariamente se articula sobre una trama más sólida y general. De esta trama, relativa al contexto socioeconómico, urbanístico e inmobiliario, se extraen los datos que se trasladan, los hechos que se seleccionan y las imágenes que se enmarcan.

Los detalles suministrados por distintos institutos y organismo públicos (Ministerio de Fomento, Fundación BBVA, INE...) habilitan una comparativa con la realidad inmobiliaria de las imágenes proyectadas por los *media*, así como una visión nítida de la evolución del sector. Representan el criterio de veracidad y realidad frente a la fabulación que incorpora el relato de los actores políticos y mediáticos. Destaca en ese sentido el rigor y la riqueza de los análisis del Observatorio Inmobiliario de la revista CyTET, en cuyos cuatro últimos balances (los tres últimos del 2018 y el primero de 2019) nos apoyamos para las observaciones que siguen.

De dichos estudios se desprende que años después de la explosión de la crisis económica asociada a la burbuja inmobiliaria y las hipotecas *subprime*, que acapararon titulares y columnas de forma espectacular, entre 2017-2019 la

Parámetros	Puntuación	
Tamaño de la noticia	Grande	1 (más de 5000 caracteres)
	Mediana	0,5 (entre 1501 y 5000 caracteres)
	Pequeña	0 (hasta 1500 caracteres)
Aparición en portada	Sí	1
	No	0
Temática “vivienda” en el titular	Sí	1
	No	0
Ubicación en página impar	Sí	1
	No	0
Artículo de opinión	Sí	1
	No	0

FIG. 4 / Índice de importancia de las unidades informativas sobre “vivienda”.

Fuente: elaboración propia.

0	Aséptico/ descriptivo	Datos y noticias de agencias informativas o instituciones sin orientación
1	Uso social	Giro social. Seguridad ontológica. Valor de uso. Derecho a la vivienda. Vivienda social. Protección usuarios. Alquiler social
2	Mercantilización	Bien inmueble. Inversión privada. Gastos de inversión. Mercado privado. Valor de cambio. Incremento de precio. Liberalización. Oferta/demanda. Fondos de inversión
3	Normalización de la crisis de la vivienda	Crisis. Coyuntura. Ciclos. Fiscalidad. Hipoteca. Incremento de precios. Mercado privado. Problema económico. Burbuja
4	Papel del estado (distintos niveles y política)	Conflicto social. Legislación. Regulación política residencial social y/o económica. Desvinculación de actores. Fiscalidad. Hipotecas... normativa. Planificación
5	Problema social	Desahucio. Endeudamiento familias. Conflicto social y político. Especulación. Esfuerzo. Salarios
6	Maniobra partidista electoral	Antagonismo político. Promesas políticas. Pactos políticos, negociaciones, denuncias y usos partidistas

FIG. 5/ **Categorización temática de las unidades informativas.**

Fuente: elaboración propia.

situación se presenta muy distinta. A expensas de lo que pueda ocurrir en adelante, poco ha-ga-güerño a tenor de los indicadores económicos la economía española experimentó una mejora significativa en los últimos años, recuperando algo de tono al hilo del avance general de la economía mundial. El PIB de la economía mundial mostró un crecimiento durante el 2018 cercano al 3'7%, que respondía en gran medida a las políticas fiscales y monetarias expansivas aplicadas. En el caso español las políticas de alivio han tenido de hecho una influencia notable en un descenso de la presión sobre la deuda pública y privada, la estimulación económica y el empleo. Pero en este recorrido al alza (aproximadamente un crecimiento del 2,7% en 2018, casi un punto por encima de la eurozona) resulta llamativo el comportamiento del sector de la construcción en general y del residencial en particular, con crecimientos significativos, y todo ello en el marco de la baja productividad del empleo, los bajos salarios, caída de las exportaciones y un IPC moderado, pero al alza (RODRÍGUEZ, J. 2018).

Durante este tiempo el mercado de la vivienda ha acreditado un aumento en las ventas (10%), un alza de los precios (el incremento acumulado de 2014-2018 es aproximadamente del 23%), un incremento notable del precio de alquiler y un aumento del número de viviendas iniciadas y terminadas de acuerdo con los visados (y eso con un *stock* de viviendas cercano a las 475 mil viviendas, importante pero reducido respecto al volumen acumulado en la etapa anterior). Por supuesto que estamos lejos de aquellos días de vino y rosas que alentó la economía especulativa anterior a la crisis donde casi cualquier

producto inmobiliario —quien dice un *loft* dice un monasterio— tenía salida a precios insólitos. El mercado se muestra hoy más cauteloso, incluso en las grandes ciudades y áreas metropolitanas donde es necesariamente más dinámico y se presenta consolidado en cuanto a precios y renovación. Pero algunos datos de coyuntura revelan mayor seguridad en las operaciones: descenso de las tasas de morosidad, bajos tipos de interés (Euribor a 12 meses en negativo en desde 2016), costes de urbanización moderados... En esta fase de expansión relativa las características del sector vienen a ser las siguientes:

- Elevación de los precios de venta de las viviendas en una situación en la que se ha experimentado sin embargo un descenso de los costes de suelo urbanizable (2% entre 2014-2018), con fuertes variaciones interregionales. En el segundo trimestre de 2018 el precio medio de venta en España es de 1778,9 euros/m² y en Madrid 2481,5 euros/m².
- Fuerte demanda de viviendas en alquiler (novedad en el comportamiento del sector respecto a tiempos anteriores, donde el alquiler era muy marginal), especialmente en las grandes ciudades, a falta de una estadística oficial nacional.
- Dificultades en el acceso para los miembros de colectivos más débiles y vulnerables (personas jóvenes, inmigrantes, ancianas, divorciadas, viudas, célibes...). Los salarios siguen siendo bajos y la precarización del trabajo elevada; además de las bajas tasas de ahorro familiar.

- Protagonismo creciente de fondos de inversión y *socimis* en la adquisición de grandes bolsas de vivienda (públicas y privadas) (que no acuden al mercado hipotecario).
- Distorsión de precios por la aparición de una oferta creciente de pisos turísticos en áreas centrales y en la costa.

Respecto a la agenda mediática se observa un descenso en las noticias relativas a los desahucios, que en su día tuvieron un seguimiento considerable.

4. Caracterización y relevancia del problema de la vivienda en los medios (*Priming* y *Agenda setting*)

Las cuestiones relativas al contexto inmobiliario, económico y social de la vivienda en España que hemos visto arriba están bien presentes en el corpus de las noticias desplegadas en los medios analizados. Evidentemente no están expuestas en los mismos términos ni con similares propósitos, ni desde luego con la misma insistencia. En general, dichas cuestiones no suelen quedar fuera del foco de los medios de comunicación, pero tampoco ocupan el núcleo; es más, la agenda ciudadana la que reclama su interés y centralidad. Advertimos de hecho un número escaso de noticias en la prensa generalista sobre la vivienda en España durante la primera legislatura de Sánchez, dominada por otras urgencias y crisis. Este hecho podría muy bien estar provocando que la agenda mediática en torno al problema no encuentre un “área de impacto” (BOUZA, 2004) en la agenda pública.

Cabe señalar que, en rigor, el asunto apenas cumple con los estándares de noticialidad en medios. Esta capacidad vendría dada, según la temática, por cinco factores básicos (CHAVERO, 2014: 276; MUÑOZ ALONSO & ROSPIR: 1995: 45): la personalización; la negatividad, la sorpresa, la espectacularización y la dramatización. Aunque se adviertan elementos para proclamar el “interés humano”⁵ del problema de la vivienda —la exclusión social, los desahucios—, su estatuto es ambivalente: la representación de la vivienda oscila entre la necesidad básica y el bien de ahorro e inversión, cuestión de posicionamiento en la estructura social.

⁵ Así se construye la noción de noticiabilidad en los términos de Robert Park en sus estudios sobre las noticias (MARTÍNEZ GUTIÉRREZ, 2016).

El salto a la esfera mediática viene inducido más bien por la agenda de los actores políticos: el primer borrador de acuerdo del gobierno Sánchez con el partido Unidos Podemos para la orientación de medidas progresistas, las declaraciones y políticas anunciadas del propio Ministerio (entre la comunicación pública y la comunicación política: artículos de prensa en *El País* del ministro del ramo). En general esto ha continuado más allá de la primera alianza *sui generis* de fuerzas contrarias al gobierno conservador, que frente a las políticas “austericidas” han construido un relato progresista de intervención, de incremento de gasto público, de generación de riqueza y efecto de arrastre, mejora y consolidación de los derechos ciudadanos. Las elecciones de abril agitaron la cuestión y el anuncio de medidas sacudió los mercados y los medios, en parte por los términos equívocos en que agendas y relatos se presentan.

Teniendo en cuenta la relevancia dada por ambos rotativos al tema de la “vivienda”, los datos nos demuestran cómo son escasas las unidades informativas que aparecen en portada (FIG. 6); aunque en su gran mayoría (casi 8 de cada 10), tienen un tamaño mediano o grande (FIG. 7).

NOTICIA EN PORTADA	PERIÓDICO		TOTAL
	EL PAÍS	EL MUNDO	
Sí	13,2%	6,7%	10,3%
No	86,8%	93,3%	89,7%
TOTAL	129	104	233

FIG. 6/ Distribución en portada de las unidades informativas sobre vivienda según rotativo.

Fuente: elaboración propia.

TAMAÑO UNIDAD INFORMATIVA	PERIÓDICO		TOTAL
	EL PAÍS	EL MUNDO	
Pequeña	14,7%	33,7%	23%
Mediana	59,7%	51,9%	56%
Grande	25,6%	14,4%	21%
TOTAL	129	104	233

FIG. 7/ Tamaño de las unidades informativas sobre vivienda según rotativo.

Fuente: elaboración propia.

Además, y atendiendo a nuestro “índice de importancia”, comprobamos que no existen diferencias estadísticamente significativas entre *El País* y *El Mundo* a la hora de abordar nuestro tema de estudio ($X^2 > 0.05$). Como observamos en la FIG. 8, tan sólo 2 de cada 10 unidades informativas adquieren “mucho importancia” en ambos rotativos, siendo *El País* el que otorga ligeramente mayor grado de importancia a esta temática:

INDICE DE IMPORTANCIA	PERIÓDICO		TOTAL
	EL PAÍS	EL MUNDO	
Poca importancia	38,8%	35,6%	37,3%
Bastante importancia	38,0%	48,1%	42,5%
Mucha importancia	23,3%	16,3%	20,2%
TOTAL	129	104	233

FIG. 8/ Índice de importancia de las unidades informativas sobre vivienda según rotativo.

Fuente: elaboración propia.

Del mismo modo, es importante resaltar un diferente tratamiento del tema “vivienda” por cada uno de los rotativos analizados:

- Por un lado, teniendo en cuenta la sección del periódico en donde se ubica la unidad informativa ($X^2 < 0.00$). Comprobamos (FIG. 9) que en ambos periódicos predomina un carácter economicista de la temática, ubicándola preferiblemente en la “sección económica” (45,5% de nuestra muestra) sobre todo en el caso de *El Mundo* (54,8%). Sin embargo, es *El País* quien asigna un cariz de tinte más social al tema (secciones social y nacional). Además, es en la edición autonómica de Cataluña (frente a Madrid) donde encontramos más presencia del tema “vivienda” en ambos rotativos.

SECCIÓN DEL PERIÓDICO	PERIÓDICO		TOTAL
	EL PAÍS	EL MUNDO	
Nacional	17,8%	4,8%	12,0%
Economía	38,0%	54,8%	45,5%
Opinión	10,9%	8,7%	9,9%
Sociedad	4,7%	0,0%	2,6%
Regional Cataluña	17,8%	16,3%	17,2%
Regional Madrid	6,2%	0,0%	3,4%
Otros	4,7%	15,4%	9,4%
TOTAL	129	104	233

FIG. 9/ Índice de importancia de las unidades informativas sobre vivienda según rotativo.

Fuente: elaboración propia.

- Y por otro, en relación a la categoría temática (FIG. 5) en la que se enmarca la unidad informativa ($X^2 < 0.05$). Como se observa en la FIG. 10, una de cada cuatro unidades categoriza el *issue* vivienda como un “problema social”, siendo claramente *El País* el que más lo hace (29,5%). También encontramos diferencias estadísticamente significativas entre ambos periódicos a la hora de resaltar el “uso social” de la vivienda, siendo *El País* el que más lo refuerza. Por su parte, *El Mundo* es el periódico que más “normaliza” la crisis de la vivienda y enmarca el tema como una “maniobra partidista electoralista”.

TEMÁTICA	PERIÓDICO		TOTAL
	EL PAÍS	EL MUNDO	
Aséptica/ Descriptiva	1,6%	3,8%	2,6%
Uso social	20,9%	8,7%	15,5%
Mercantilización	14,0%	15,4%	14,6%
Normalización crisis vivienda	10,1%	19,2%	14,2%
Papel del Estado	15,5%	20,2%	17,6%
Problema social	29,5%	19,2%	24,9%
Maniobra partidista electoralista	8,5%	13,5%	10,7%
TOTAL	129	104	233

FIG. 10/ Categorización temática de las unidades informativas sobre vivienda según rotativo.

Fuente: elaboración propia.

5. Enmarcado y fabricación del relato sobre el problema de la vivienda

Nos centramos ahora en el modo como los diarios de referencia realizan el paso de las cuestiones noticiables relativas a la vivienda en España al enmarcado de la situación. Interesa comprobar si se otorga un peso específico a los aspectos sociales ligados al derecho constitucional de su acceso o se aboga por una intervención limitada, donde la regulación no incomode otros preceptos con los que pudiera colisionar ¿Cómo evolucionan los enmarcados mediáticos durante este tiempo? Podría pensarse que un cuadro general tendría que estar ligado a cuestiones como las políticas territoriales, económicas o financieras. Igualmente, ante el anuncio de medidas legislativas y la evolución de indicadores económicos (alquileres, hipotecas.) ¿Cómo se posicionan o tratan de acomodar un relato? ¿Qué problemáticas se vinculan a la imagen de

la vivienda? ¿La presión del turismo, la presencia de inversores institucionales? Y una vez que esta cuestión pasa a convertirse en noticiable ¿cuál es el tratamiento dado por los medios?

Para establecer el enmarcado hemos analizado la submuestra cualitativa relativa a cada uno de los diarios seleccionados (FIG. 11), que incluye las portadas y artículos de opinión y/o editoriales por cuanto manifiestan la relevancia otorgada y la toma de posición por parte de los medios. En el proceso de recopilación y pre-test de noticias de prensa se detectó casi inmediatamente el claro predominio de una perspectiva economicista en *El Mundo*, mientras que en *El País* se vislumbraba cierto enmarcado de tinte social (como lo han dejado patente los datos relativos al *priming*). Encontramos diferencias claras entre los dos rotativos tanto en la ubicación de las noticias como en su extensión que, a su vez, parecen estar determinando la relevancia y abordaje del problema. Y como veremos son claramente en las ediciones de Madrid y Barcelona donde más noticias se contienen de carácter social, con casos relacionados con la vulnerabilidad (desahucios, vivienda social, precio del alquiler, etc.).

En el caso de *El Mundo*, el encuadre podría abordarse en los siguientes parámetros (se trata de una construcción heurística elaborada desde los atributos de las noticias seleccionadas):

“El problema de la vivienda en la España actual está ligado estrechamente a la evolución de la economía y a las condiciones jurídico-políticas que favorecen su desenvolvimiento y otorgan seguridad a los actores implicados en el mercado. Así pues, el alza de los precios es tanto consecuencia de la recuperación económica —que incrementa las inversiones— como el resultado de una escasez artificial provocada por políticas confusas que generan incertidumbre, independientemente de alguna anomalía coyuntural o la generada puntualmente por los alquileres de pisos turísticos”.

El planteamiento se ajusta a una interpretación en clave liberal-conservadora y mercantilista donde la vivienda queda representada básicamente como un bien económico, interpretación que se apoya en una cultura de propiedad muy extendida en el país. Desde la consideración de su valor patrimonial la intervención del Estado (Gobierno, partidos, administraciones, etc.) queda bajo fiscalización: se sugiere una limitación para garantizar las condiciones en que operan los agentes —que a su vez son representados en términos del rol desplegado en el mercado: consumidores, inversores, propietarios, oferentes, demandantes...— y no en la

consideración política de ciudadanía. La sociedad civil es la del mercado. El marco adoptado para la “in-formación” de la opinión pública se orienta pues hacia su miramiento como bien-signo, mercancía.

Por su parte, el encuadre de *El País* podría abordarse así:

“La actual situación del mercado inmobiliario está vinculada a la tendencia liberalizadora de los últimos años fomentada por el anterior ejecutivo. El nuevo Gobierno se propone dar un giro a la política de vivienda, recuperando la función social de la misma. Más allá de la coyuntura económica, se deben favorecer unas condiciones asequibles de acceso a la vivienda y respetar el nivel de vulnerabilidad social de quienes accedan o vivan en ella”.

El planteamiento se ajusta a una interpretación en clave progresista donde la vivienda queda representada como una necesidad básica, apoyándose en un nuevo contexto político. Desde la perspectiva de la necesidad de un techo como un derecho fundamental, se aboga y apoya la intervención del Estado en relación a varias cuestiones estructurales enunciadas: aumentar la partida presupuestal en relación a la política de vivienda; la limitación de los precios y los desahucios; el fomento de la vivienda social y/o protegida; una reforma fiscal en torno al mercado inmobiliario; y un cambio de régimen jurídico del mercado de alquiler. El encuadre asumido para la información de la opinión pública se orienta la vivienda como un derecho social y no como una inversión enfocada a la especulación.

6. Análisis cualitativo de los contenidos mediáticos

Al enmarcado de las noticias sobre la vivienda sigue un relato elaborado desde los medios a partir de los atributos seleccionados en su constitución, que responde a su posicionamiento ideológico y a la lectura particular de esta realidad social. Se trata de conformar un discurso coherente para la opinión pública. Este análisis es accesible a partir de las categorías identificadas en la FIG. 5.

En el caso de *El Mundo* es destacable cómo se plantea la cuestión relativa al alquiler, que, en algunos entornos urbanos, por su dinamismo socioeconómico y demográfico, ha pasado a ser de enorme gravedad, especialmente por la evolución diferencial de su montante y la de los salarios o gastos familiares. Ha de distinguirse no obstante dos líneas de tratamiento. Una la del

	FECHA	TITULO	
EL MUNDO	05/08/2018	Una oferta de vivienda insuficiente	
	02/09/2018	Suben el alquiler... y sus estafas	
	06/10/2018	No deja de inflarse la burbuja de la vivienda	
	13/10/2018	Una política populista que agravaría el problema de la vivienda	
	20/10/2018	La venta de hipotecas, en el aire	
	23/10/2018	El Supremo prolonga dos semanas el caos hipotecario	
	28/10/2018	La inseguridad jurídica ahuyenta a los inversores	
	14/11/2018	Los partidos recargan a la banca	
	25/11/2018	La comunidad de vecinos 'verde': luz limpia del tejado al garaje	
	27/11/2018	Menos inversión y un alquiler todavía más caro	
	27/12/2018	Calviño tumbó el límite al alquiler	
	27/12/2018	Calviño tumbó el proyecto de Ábalos para limitar el precio de los alquileres	
	29/12/2018	Condena millonaria a Botella y 6 de sus ediles por Malvender pisos públicos	
	29/12/2018	La responsabilidad con la vivienda de Botella	
	29/12/2018	Condena millonaria a Ana Botella	
	13/02/2019	Vivienda. la burbuja queda atrás	
	13/02/2019	Un 10% de las hipotecas aún supera el precio de compra	
	22/02/2019	Límite al alquiler o no hay decreto	
	EL PAÍS	25/06/2018	La construcción de vivienda social cae a los niveles de los años 50
		29/06/2018	La Generalitat y el derecho a la vivienda
12/07/2018		El Gobierno impulsará la construcción de 20.000 pisos de alquiler barato	
30/07/2018		Los ayuntamientos ponen límites a la proliferación del alquiler turístico	
14/08/2018		Competencia no tiene pruebas de que airbnb infla el precio de la vivienda	
26/08/2018		Los fondos buitres fuerzan cada vez más desahucios/Los fondos calientan los desahucios	
30/08/2018		La ministra que sabe lo que es un desahucio	
30/08/2018		Detenida una trama de venta de casas fantasmas en Mallorca	
19/09/2018		Hacia un pacto de Estado por el derecho a la vivienda digna	
19/09/2018		El sector rechaza los planes del Ministerio para agilizar el alquiler	
31/10/2018		Alquiler obligatorio antes del desahucio	
22/11/2018		La burbuja del alquiler	
06/12/2018		Los impuestos a la vivienda en España figuran entre los más altos de la OCDE	
10/12/2018		El FMI pide a España que empiece a vigilar el precio de la vivienda	
15/12/2018		Los alquileres se pactarán por cinco años y el aval se limitará a dos meses/ El Gobierno alarga el plazo del alquiler sin limitar el alza de precios	
29/12/2018		Condena millonaria a Ana Botella por malvender vivienda social/ Carmena quiere recuperar los pisos que Botella malvendió a fondos buitres	
31/12/2018		Giro social en la política de vivienda	
12/01/2019		El presupuesto sube un 40% el gasto en dependencia, vivienda e inversiones	
15/01/2019		Todo el mundo en Sant Roc corre el riesgo de desahucio	
22/01/2019		Vivienda de regulación pública	
24/01/2019	Siete recetas europeas ante la subida del alquiler		
13/02/2019	La venta de viviendas crece el 10% en un año y regresa al nivel de 2008/ La venta de viviendas recupera el nivel de hace una década		
22/02/2019	El Congreso aprueba elevar la protección de los hipotecados/ El Congreso saca adelante la ley que pone coto a los abusos en las hipotecas		
23/02/2019	La misión imposible de alquilar piso con el salario mínimo/ Comprar casa con el salario mínimo es difícil y alquilar es casi imposible		
28/02/2019	El decreto del alquiler limita al IPC las subidas a los 5 años de contrato		
09/03/2019	La vivienda se encareció en 2018 al mayor ritmo desde la burbuja		

FIG. 11/ Titulares y fechas de publicación de la submuestra cualitativa.

Fuente: elaboración propia.

alquiler social, o el tratamiento desigual según su destinatario: el del alquiler social se plantea en términos de un problema ceñido a grupos como los jóvenes y otros colectivos vulnerables, aunque sin especificar claramente ni acabar con la invisibilidad de su vivencia entre los inmigrantes, los ancianos, las mujeres maltratadas o la del medio rural, que apenas es mentado. Esta ausencia es un silencio atronador respecto al tratamiento de la población vulnerable en este diario. La cuestión del alquiler social se trata en términos de políticas formuladas —no y nunca como un derecho—; apunta a la evitación de un malestar difuso y de un conflicto latente, y en última instancia a la garantía de un acceso diferido al mercado y la normalización en términos de un modelo de vida ajustado a los valores y modalidades decentes de clase media urbana.

En general, la exposición del problema del acceso a la vivienda en España aparece vinculada a las señaladas diferencias interurbanas, si bien mayoritariamente las noticias vienen referidas a los precios medios nacionales tanto de venta como de alquiler. Pero es en los entornos urbanos más dinámicos desde el punto de vista económico y turístico, como Madrid, Barcelona y las zonas turísticas consolidadas del litoral mediterráneo donde el diario *El Mundo* observa un agravamiento general del problema y de sus consecuencias no deseadas sobre la estabilidad económica, social y política local, la capacidad de atracción de inversores, la movilidad profesional, o la presión sobre la masa salarial o la entrada de inversores institucionales y especuladores (fondos buitres). Es decir, lejos de una visión sobre el acceso en términos de la seguridad ontológica del habitar, del valor de uso como hogar o ámbito de socialización o del derecho constitucional. Las menciones a los alzamientos judiciales, los desahucios, que en el pasado ocuparon la atención de la opinión pública, en la agenda y enmarcado de los diarios, están ahora relegadas y escasamente mencionadas.

Bajo ese prisma el enmarcado relativo a la intervención del Estado tiene un enorme interés, pues es el terreno más claro de conflicto de las agendas de atributos propias de los actores políticos y de los medios. El encuadre propuesto en este caso desde *El Mundo* sería el de limitar las asperezas del problema —que jamás se conceptualiza como conflicto social, sino como malestar difuso— dentro de la normalidad de las crisis y oscilaciones de las economías de mercado. El ámbito de la gestión y la política se reduce en este diario a la regulación mínima para salvaguardar la realización del beneficio privado, la seguridad jurídica de inversores,

propietarios, adquirientes (hipotecas, fiscalidad, gastos notariales...). El objetivo es reducir la incertidumbre, unificar procedimientos, ajustar tasaciones y operaciones quirúrgicas mínimas. En pos de una acción concertada, es claro el enmarcado negativo relativo a las políticas populistas, que provocaría efectos no deseados (incremento de precios, disminución de la oferta, inseguridad: agravamiento del problema que se quería evitar). Esta posición señala un conflicto irresoluble entre el principio de realidad y el principio de ideología (ejemplificados en la contención y firmeza de Calviño frente a las propuestas de Ábalos y Podemos sobre el límite de precios de alquiler). En este sentido hay que valorar la negatividad con que se enmarca las acciones generadas por los ayuntamientos del cambio y la de sus alcaldesas, profundizando en la personalización del fracaso y las contradicciones. Aquí el enmarcado entra en el combate electoral (también porque en las grandes ciudades en problema se plantea con más claridad).

Por su parte, los relatos de *El País* tildan el problema como “burbuja de alquiler” haciendo especial hincapié en la necesidad de una regularización del mercado y la insostenibilidad del aumento de los precios (incluyendo los de la venta). Pero como una intervención contenida, en el tiempo y en áreas concretas (las que se han dado en llamar “tensionadas”). Los fondos buitre y los alquileres turísticos son señalados como principales responsables (como si fueran anomalías del mercado). Siendo un problema político relativamente nuevo, por el tradicional dominio en España de la vivienda en propiedad, se alude a la vulnerabilidad social que esta cuestión está provocando (desahucios y crecimiento de las rentas) en colectivos como los jóvenes y las familias con bajos recursos (o clases medias y trabajadoras). De hecho, *El País* acuña el problema en varias ocasiones como “exclusión residencial”. Sorprende la menor atención prestada por este periódico hacia la situación de otros colectivos también muy damnificados por la actual realidad del mercado inmobiliario: la tercera edad y los inmigrantes.

En este contexto, la intervención del Estado se enmarca en consonancia con la opinión mediática, siendo los relatos periodísticos de *El País* afines a las propuestas políticas del Gobierno socialista. De un lado, se da cuenta del alquiler social como una alternativa real y necesaria; así como se aboga por una mayor protección hacia los hipotecados. En concreto, las personas desahuciadas, así como los Afectados por la Hipoteca (PAH) cobran especial protagonismo en los relatos periodísticos de este rotativo. Sus propuestas se encuadran en analizar

el problema como una grave crisis o emergencia habitacional, subrayando constantemente la urgente necesidad de medidas que ayuden a humanizar el problema. Sin duda, este diario da visibilidad a la grave realidad del mercado inmobiliario español señalando a nuevos actores responsables del problema (SOCIMIS y fondos de inversión); a aquellos encargados del control del mercado (Ministerio de Economía y Banco de España); aludiendo al contexto internacional donde ya se está gestionando el sector inmobiliario conteniendo precios (Nueva York o París) y con un mercado de alquiler más garantista (Alemania); y emplazando en general al Gobierno del PSOE a seguir tratando el tema con urgencia, con socios políticos como Podemos e incluso Ciudadanos. La necesidad de una Ley Estatal de la Vivienda y la modificación de la Ley de enjuiciamiento civil se erigen como principales medidas legislativas.

En este seguimiento de la evolución del problema de la vivienda y su interpretación se hace presente la labor de vigilancia atribuida de ordinario a los medios de comunicación en lo relativo a la gestión y a la responsabilidad de los poderes públicos. La información proporcionada —tendencia del mercado, evolución de tipos, constitución de burbujas, oscilaciones de precios...— configura el contexto de acción y decisión de los actores. Un contexto que se presenta singularmente como urbano (apenas hay menciones al mundo rural) y globalizado.

7. Conclusiones

Desde los niveles analíticos desplegados (*priming* y *framing*) comprendemos cómo la prensa escrita generalista construye la imagen del fenómeno de la vivienda en España y cómo se proyecta en imaginarios para la opinión pública. Esta imagen resulta apreciable considerando que el precio de la vivienda también descansa sobre un valor de opinión, como mostró M. Halbwachs. Las imágenes y el sentido otorgado a la cuestión residencial y los problemas asociados constituyen el contexto en que operan los actores sociales, cuyas acciones refuerzan a su vez el propio marco. No debemos minusvalorar sin embargo que los marcos y agendas mediáticas obedecen asimismo al contexto de los propios medios (intereses internos y externos, correlación de fuerzas y jerarquías, alineamientos empresariales y políticos). Más en el caso español donde el pluralismo potencial queda limitado por la polarización de sus posiciones (sin perjuicio de su inocuidad efectiva). Dicho esto, también conviene poner límites a las

celebraciones mediáticas: ni la acción colectiva ni el juicio individual es única y enteramente dependiente de esta agencia de conocimiento, de experiencias y agendas, por más que sea una fuente esencial.

Esencial, pero la experiencia vista dice que no ha sido una fuente especialmente copiosa. En realidad, durante la primera legislatura de Sánchez se observa un número no muy abundante de noticias sobre la vivienda en España en la prensa generalista (y a tenor de su manifestación en los estudios del CIS correspondiente con un nivel de preocupación limitado entre la ciudadanía). Tanto la agenda política como la mediática parecían apremiadas por otras materias. Sin duda la “noticialidad” no es una de las características acusadas del tema residencial; al contrario, su normalidad es siempre ensalzada, toda vez que la vivienda es uno de los dispositivos capitales de la integración social y cultural en nuestra sociedad, con una altísima cantidad de vivienda en régimen de propiedad. La importancia de este factor no pasa desapercibida en los medios de comunicación que tienden asimismo a “normalizar” los problemas y la crisis de la vivienda: situaciones coyunturales del mercado para *El Mundo* o disfunciones localizadas (en la estructura social, temporal y geográfica: áreas tensionadas, colectivos vulnerables, ávidos especuladores...) para *El País*, que sí otorga más peso a las dimensiones sociales del problema. Pero en ningún caso el modelo económico y jurídico general en que opera lo residencial —y los medios— jamás es puesto en cuestión. Posiblemente por eso la constitución de un área mediática de impacto del problema de la vivienda resulta factible en las cercanías del ámbito propio de los actores políticos, en concreto en el de la comunicación y narrativas políticas (donde la dramatización y especularización del fenómeno en cuestión puede asociarse al conflicto partidista). Pero incluso en un periodo en que el tema se encontraba ubicado en la agenda política, donde el engranaje político parece descansar preferentemente en la articulación del relato más que en las virtudes de la gestión, cabe destacar la parca relevancia detectada en la prensa española generalista a las cuestiones relativas al problema de la vivienda.

Y muy formal. La crisis de la vivienda se ha presentado en los medios considerados como algo localizado y temporal, que podría remediarse con mecanismos de reequilibrio procedentes bien del mercado, bien de la intervención del Estado o de su concierto. Esta lógica se presenta asociada a la estimación del sector inmobiliario como sector fundamental de la economía del país (ahorro, inversión, producción, sector

bancario y financiero...). Compatible con su determinación geográfica es la presentación del fenómeno en su dimensión globalizada. Y asimismo, en los enmarcados proporcionados por los medios, al estatuto ambivalente de la vivienda en nuestra sociedad: su representación como necesidad, bien social (hogar, realización de la vida cotidiana), de un lado, y como bien económico (patrimonio y/o inversión), de otro.

Bibliografía

- AIMC (2019): "Audiencia General de Medios. 1º oleada 2019. Ranking diarios". Disponible en: <http://reporting.aimc.es/index.html#/main/diarios>
- APM (2011): "Informe anual profesión periodística 2011". Disponible en: <https://www.apmadrid.es/wp-content/uploads/2009/02/Informe%20APM%202011.pdf>
- ARUGUETE, N. (2017): "Agenda-setting y framing: un debate teórico inconcluso". *Más poder local* n.º 30, enero 2017, pp. 36-42.
- BOUZA, F. (2004): "El área de impacto en la comunicación política: la ciudadanía ante el discurso público". *International Review of Sociology*, 14 (2): 245-259.
- BUDD, R. (1964): "Attention score: An advice for measuring news play", *Journalism & Mass Communication Quarterly*, 41(2): 259-262. [doi:10.1177/107769906404100215](https://doi.org/10.1177/107769906404100215)
- CHAVERO, P. (2014): "Los desahucios en la prensa española: distintos relatos sobre los asuntos públicos". *Cuadernos de Información y Comunicación*, vol. 19: 271-284.
- CIS (2019): "Barómetro de diciembre de 2019. Post-electoral elecciones generales 2019". *Estudio CIS* n.º 3269.
- ENTMAN, R. (1993): "Framing: Toward Clarification of a Fractured Paradigm". *Journal of Communication*, 43 (4): 51-58.
- FOUCAULT, M. (2002): *El orden del discurso*. Tusquets Ediciones.
- GERSTLÉ, J. (2008): *La communication politique*. Paris: Armand Colin.
- GOFFMAN, E. (1986): *Frame Analysis*. Northeastern University Press.
- GUTIÉRREZ, L. (2001): "Temas de interés para los periódicos de prestigio. El caso de El País y El Espectador", *ZER. Revista de estudios de comunicación*, 10: 131-158.
- HALLIN, D. C. & MANCINI P. (2004): *Comparing Media Systems. Three Models of Media and Politics*, Nueva York: Ed. Cambridge University Press.
- IGARTUA, J.J. & MUÑIZ, C. & CHENG, L. (2005): "La inmigración en la prensa española. Aportaciones empíricas y metodológicas desde la teoría del encuadre noticioso", *Migraciones*, 17: 143-181.
- LUCKMANN, T. (1996): "Nueva sociología del conocimiento". *REIS*, 74: 163-172.
- MARTÍNEZ GUTIÉRREZ, E. M. (2016): "Donde la ciudad se escribe. Prensa, urbanización y cultura en Robert E. Park". *OBETS. Revista de Ciencias Sociales*, 11(2): 487-512.
- MCCOMBS, M. & EVATT, D. (1995): "Los temas y los aspectos: explorando una nueva dimensión de la agenda setting". *Comunicación y sociedad*, Vol. VIII, 1: 7-32.
- MCCOMBS, M. & SHAW, D., (1972): "The Agenda-Setting Function of Mass Media". *Public Opinion Quarterly*, 36 (2): 176-187.
- REESE, S. (2001). "Framing public life: A bridging model for media research". En S. REESE, O. GANDY, & A. GRANT (Eds.), *Framing public life* (pp. 7-31). Mahwah, NJ: Ed. Erlbaum.
- (2007): "The Framing Project: A Bridging Model for Media Research Revisited". *Journal of Communication*, 57: 148-154. [doi:10.1111/j.1460-2466.2006.00334.x](https://doi.org/10.1111/j.1460-2466.2006.00334.x)
- RODRÍGUEZ, J. (2018): "Observatorio inmobiliario. El mercado de la vivienda mantiene la expansión". En *Ciudad y Territorio-Estudios Territoriales*, 198: 803-816.
- SÁDABA GARRAZA, M.T. (2001): "Origen, aplicación y límites de la teoría del encuadre (framing) en comunicación". *Comunicación y sociedad*, vol. XIV, n.º 2: 143-175.