

la financiación de la vivienda

EN el sector de la vivienda existimos estos días, con irritación, a un nuevo escándalo. Miles de personas modestas han vuelto a ser defraudadas. Esta vez se trata de una empresa que operaba bajo el sarcástico nombre social de «La Nueva Esperanza». Al parecer, el importe del negocio asciende a la escalofriante cifra de 1.000 millones de pesetas.

El hecho de que reiteradamente seamos testigos de «cañares» similares indica y prueba que el sistema en el que se asienta el sector de la construcción adolece de gravísimas fisuras. Como consecuencia de los reiterados fallos —estas más o menos disimuladas—, originados todos ellos por un déficit crónico de viviendas parece inevitable que se aborde un auténtico cambio en la política económica que riga este sector. Tal política permite algo tan lamentable como la especulación, que, salvo en el capítulo de los salarios, es la base de todo el proceso productivo.

Si el sistema falla, es evidente que haya que cambiarlo, más cuando gravita fundamentalmente sobre los sectores de menores ingresos. Como ya hemos dicho en anteriores artículos (véase «Política de Viviendas» y «El problema de la Vivienda»), la especulación del suelo es difícil que sea detenida sin un cambio del concepto de propiedad privada y una consiguiente socialización del suelo. No obstante, poco se conseguiría si socializando el suelo no se hiciera otro tanto con la industria inmobiliaria y de la construcción. La especulación, inexorablemente, aparecería en esta fase como única forma de equilibrar una oferta escasa en relación con una demanda siempre muy superior.

Ahora bien, los fallos más evidentes del sistema, descontentos los de su importancia para resolver el crónico déficit de viviendas, son los de financiación.

Es normal que las constructoras e inmobiliarias cobren cantidades a cuenta y que los consumidores de viviendas paguen previamente la construcción del inmueble en un porcentaje, en general, elevado. Los tinglados con esta base se han multiplicado. Una serie de personas «inteligentes» con un capital mínimo ha creado unas empresas que están manejando unas cifras recaudadas por este método totalmente desproporcionadas a sus propios recursos. Esto no ofrece dudas.

Si la industria española adolece del mal del minifundio es el sector de la construcción el que ofrece unas dimensiones más ridículas. Esto se observa incluso en las empresas que adoptan la forma de sociedades anónimas. Efectivamente, según el «Anuario Financiero y de Sociedades Anónimas de España, 1966-67», existen en nuestro país 2.599 sociedades anónimas calificadas como inmobiliarias y de construcción, con un capital desembolsado de 26.476,8 millones de pesetas, lo que da una media de 0,7 millones de pesetas por sociedad anónima, muy baja. Solamente treinta empresas sobrepasan los 100 millones de pesetas de capital desembolsado (con un total de 7.209,2 millones de pesetas). Así resulta que el 1,1 por 100 de las sociedades anónimas de esta rama industrial absorbe el 27,2 por 100 del capital desembolsado por todas ellas. Si descontamos a estas treinta «grandes» y a las cincuenta «medianas» (con un capital de 50 a 100 millones de pesetas) resulta que la dimensión financiera media en el sector es de 6,1 millones de pesetas.

Todo esto quiere decir que la industria inmobiliaria que, por una parte, se ha asentado en el factor trabajo, no ha invertido sino en mínimo grado. Por ello no es de extrañar la escasa productividad que ofrece este sector. Por otro lado, se ha utilizado en demasía al consumidor de bajos ingresos. Este se ha visto y se está viendo obligado a entregar cantidades a cuenta para adquirir su vivienda, en buena parte de los casos con la vista del sol como única garantía.

Ahora bien, en estos casos, el Estado es quien debe autorizar y garantizar tales operaciones después de un examen minucioso de la contabilidad de las empresas peticionarias y, posteriormente, vigilar cuidadosa y estrictamente el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

Dentro del actual e insatisfactorio sistema, el Estado se verá obligado a intervenir y fiscalizar totalmente estas actividades. Por el momento, la creación de grandes empresas públicas podría ser una primera solución.

ARTURO LOPEZ MUÑOZ



MADE IN U. S. A.

Retrato de frente de un negro al que acaban de romper los dientes y amorarle los ojos después de una paliza.



—No te preocupes, John. Si tuvieran ese nivel de vida que quieren, sólo en accidentes de tráfico tendrían más muertos todos los días.