

informe

LA VIVIENDA EN ESPAÑA

ENTRE EL LUCRO Y EL BIEN COMUN

EL año 1961, el Ministerio de la Vivienda estableció un Plan Nacional que aspiraba a cubrir totalmente, en un período de dieciséis años —es decir, hasta 1976—, las necesidades de vivienda en todo el país. El número total de viviendas a construir se fijó en 3,7 millones. Se llegó a esta cifra partiendo de los siguientes cálculos: 1) En primer lugar se contabilizó un déficit inicial de un millón de viviendas. 2) Se calculó que el incremento demográfico previsto para estos dieciséis años originaría la necesidad de más de millón y medio de viviendas. 3) Muchos inmuebles en ruinas o en mal estado habrían de ser repuestos y sustituidos por casi un millón de viviendas nuevas. 4) Era necesario construir 252.000 viviendas para atender los movimientos migratorios internos, los cuales habían originado el chabolismo.

Esta cifra de 3,7 millones de viviendas a construir en el período 1961-1976 habría de ser cubierta a un ritmo anual de construcción de 232.118 viviendas.

Por otra parte, un informe sociológico («Foesa 1966») había calculado, para este mismo período, la necesidad de 4,3 millones de viviendas, lo que exigía un ritmo anual de construcción de 271.000 viviendas. Esta conclusión del primer «Informe Foesa» se vio confirmada en el II Plan de Desarrollo, el cual señaló la necesidad de construir, entre los años 1968-1971, a un ritmo anual de 331.000 viviendas.

El segundo «Informe Foesa» (1970), profundizando a partir de datos obtenidos más recientemente, concluye que el ritmo anual de construcción, como mínimo, habría de ser aumentado en un 50 por ciento (es decir, 464.236 viviendas) para lograr el objetivo que el mismo Plan Nacional se proponía. Sin embargo, señala el «Informe», pese a que fuese seguido este ritmo exactamente, para 1976, fecha tope del Plan, todavía existiría un déficit de algo más de un millón de viviendas, es decir, aproximadamente el mismo déficit que había al comienzo del Plan en 1961.

En opinión de los investigadores del «Informe Foesa», estos fallos de planificación ocurren porque no se tiene en cuenta suficientemente el hecho de que «la infravivienda no es una vivienda». En la cifra de necesidades habría que incluir, con mayor extensión y profundidad, a las familias que habitan en viviendas insuficientes e inadecuadas: chabolas, barracas, cuevas, viviendas de realquilados, las de inmediata demolición, las insalubres o las insuficientes por el tamaño o las instalaciones, viviendas habitadas por dos o más familias distintas, etcétera.

Si la familia es la célula básica de la sociedad y su espacio vital es el hogar, donde transcurre la mayoría de su tiempo, es obvio insistir en la enorme importancia que tiene este espacio vital. Este espacio vital ha sido definido por las Naciones Unidas —«Informe de expertos en viviendas y desarrollo urbano» (1963)— como «la unidad de habitación que satisface normas mínimas de construcción relacionadas con la seguridad, la higiene y la comodidad, y disfruta accesos fáciles a los servicios residenciales conexos de calidad de agua y desagüe, electricidad, comunicaciones, transportes, tiendas, servicios culturales, recreativos...». Basta, pues, examinar las condiciones de seguridad, higiene, etcétera, de las viviendas en que habitan muchos españoles para que constatemos que, de hecho, no habitan en verdaderas viviendas, y en consecuencia, que ellos han de ser contabilizados en los cálculos de necesidades.

Hay dos hechos constatables: que una gran parte de los españoles viven todavía en infraviviendas y que el problema de la vivienda lo es, en realidad, sólo de las clases medias-bajas, obreras y pobres.

NECESIDADES CRONICAS

¿Por qué ese déficit crónico de viviendas en nuestro país? No es casual, por supuesto: está condicionado por los demás elementos

de la estructura socioeconómica de España, la cual ha ofrecido también a los españoles a la hora de educarse o de curarse enormes diferenciaciones. Y si en las dos últimas necesidades nos estamos acercando a un más justo planteamiento político, en lo que se refiere a vivienda, sin embargo, siguen ausentes las reformas radicales (Ley de Fiscalidad del Suelo, incremento del presupuesto del Ministerio de la Vivienda para la construcción de viviendas sociales, etcétera) que permitirían lograr soluciones adecuadas.

En todo caso, aunque fuera otra la estructura socioeconómica, hay una razón para que exista un déficit crónico de viviendas: un planeamiento insuficiente. Para prever y solucionar ese déficit deberían hacerse unos cálculos de necesidades donde entraran mayor número de elementos que los señalados por el Plan Nacional. Por ejemplo, la evaluación del estado actual de las viviendas no debería hacerse sólo por antigüedad, como hace el Plan, porque tal vez algunas «viviendas protegidas», construidas en los últimos lustros, estén en peor estado que algunas otras mucho más antiguas. Otro cálculo que está por hacer es el cómputo detallado de las viviendas desocupadas: residencias secundarias (apartamentos de vacaciones, etcétera). Este hecho es de gran importancia, pues «una gran parte de las viviendas construidas en España en estos últimos años —dice «Foesa 1970»— han ido a engrosar este destino de las viviendas sólo parcialmente ocupadas» (1).

De todas formas, la cifra global de necesidad de viviendas podría fijarse con mucha más exactitud a partir de los datos que recogió el último censo del Instituto Nacional de Estadística.

RITMO DE CONSTRUCCION

De hecho, ¿qué ritmo se está siguiendo en España en la construcción de viviendas, de forma que se llegue a cubrir la cifra prevista de necesidades? Ciertamente, un ritmo ascendente, pero insuficiente. Partiendo del inventario realizado en 1967 (2), una de cada cinco viviendas en España tenía más de un siglo de antigüedad, y un quince por ciento fueron construidas después de 1960. En relación al número de habitantes, en el año 1954 se construyeron 30 viviendas por cada 10.000 habitantes; en 1963, casi 66 viviendas, y en 1965, casi noventa. De estas cifras, los mayores porcentajes de construcción corresponden a Vizcaya, Madrid, Alava, Barcelona, Valencia y, más recientemente, Valladolid, Alicante, Zaragoza y Málaga.

En el año 1970, según el informe del ministro de la Vivienda dado a la prensa, se construyeron 308.049 viviendas (un 14 por ciento más que en 1969): de ellas, 185.294 acogidas a protección oficial y 122.755 no acogidas. En el año 1971 (pronto dará el Ministerio un avance de los resultados), según el ministro declaró al empezar el año, se hallaban en construcción 441.137 viviendas. Del suelo urbanizado dijo que en 1970 se había registrado un incremento del 379,56 por ciento sobre la cifra de 1969.

En realidad, estas cifras son muy pequeñas en relación con las necesidades previstas, porque de las 441.137 viviendas posiblemente construidas el pasado año, las destinadas a los sectores más pobres y con menores niveles de renta solamente son 71.619 viviendas.

Esto nos indica a qué ritmo de cantidad se han venido construyendo. Pero, ¿cuál ha sido el ritmo seguido en la calidad de las viviendas? Según el «Informe Foesa 1970», «cada vez se construyen casas con habitaciones más pequeñas. Es decir, que se ataca el problema en sus dimensiones cuantitativas, sacrificando para ello los

(1) Las Naciones Unidas estimaron que por este concepto es frecuente encontrar en muchos países hasta un 10 por 100 de las viviendas. («Métodos para calcular las necesidades de habitación»: N. U., 1968.)

(2) Universidad de Deusto, 1968. «Riqueza Nacional de España».

aspectos cualitativos más elementales». Entre los estratos inferiores socioeconómicos son minorías los que tienen más de 63 metros cuadrados por vivienda. Pero los superiores disfrutan de viviendas con tamaño superior a dicho límite casi en un 90 por ciento.

Este decrecimiento cualitativo de las viviendas para las mayorías modestas ocurre porque se atiende, claro, más al beneficio individual de los constructores que a la utilidad social que puedan proporcionar las viviendas.

Que hasta ahora ha habido una insuficiente atención a la utilidad social en este terreno se prueba con lo que sigue. Entre los sistemas para construir que se han seguido en España —de promoción oficial, mixto y libre— entre los años 1961 y 1967, es el sistema mixto el más utilizado, pero en este período, el sistema libre (el que, naturalmente, busca el lucro) es cada vez más creciente: de un 9 por ciento entre 1961-1963 y de un 35 por 100 entre 1963-1967. De hecho, el movimiento que se está siguiendo en la mayoría de los países occidentales es inverso: un progresivo aumento de viviendas construidas por la iniciativa oficial.

LA CALIDAD DE LAS VIVIENDAS MODESTAS

En un estudio realizado por encargo de la Confederación de Cajas de Ahorro (3), tras los trabajos de encuestas, se concluye que «la insatisfacción de esa necesidad (la vivienda) vital, antepuesta a cualquier otra, salvo las de pura subsistencia, hace que en el estrato trabajador especialmente se mire a las empresas constructoras como a antes que buscan por encima de todo su propio lucro», y que cuando algunos constructores se deciden a construir viviendas económicas «lo hacen reduciendo al mínimo los gastos, mediante el empleo de los peores materiales y la utilización del menor espacio posible. No es sólo mala calidad de las viviendas, opinan los encuestados, sino que no se tienen en absoluto en consideración las necesidades de la familia».

A veces, a la falta de calidad en la vivienda y en los cimientos se sigue un derrumbamiento, en ocasiones con víctimas. Es indudable que, salvo algún caso fortuito y derivado de circunstancias imprevisibles, los derrumbamientos son causados por la tacañería en la calidad de los cimientos. La falta de medios suficientes de la Obra Sindical es un hecho, pero en la mayoría de los casos es el lucro

de las empresas privadas la causa de la infralidad y, en consecuencia, de los derrumbamientos. Hay una larga lista de edificios siniestrados en los últimos años. Recordemos al azar algunos: edificio de cinco pisos en octubre del 70 (Santander); edificio en Almería que acababa de cubrir aguas: se derrumbó inesperadamente atrapando a 23 obreros en su interior, resultando nueve víctimas; Málaga, Torremolinos, San Sebastián (donde se derrumbó un edificio de siete plantas). A veces, las viviendas se resquebrajan: hace unos meses, en el barrio de Entrevías (Madrid), en «Los Quinientos», 576 familias se vieron afectadas. Según el suplemento «Foesa 70», estas familias habían sido expropiadas por el Ministerio de la Vivienda de las chabolas que habitaban, recibiendo a cambio esas viviendas, de las que serían propietarios dentro de cincuenta años. Al parecer, dichos pisos carecían de cimientos: tenían sólo una plataforma de 20 centímetros de espesor, y esto fue la causa de su inminente derrumbamiento. El año pasado, en Alcaudín (Málaga), cien casas amenazaban ruina. En el barrio de San Blas, en unos edificios inaugurados hace diez años, había manzanas en ruina: se producían unas grietas alarmantes. La tragedia de Los Angeles de San Rafael (junio de 1969) es de todos conocida. En Sevilla, 5.492 familias permanecen en fincas declaradas oficialmente en ruina. En Málaga, recientemente (4), según noticias de Cifra, la Ciudad Condotte se hunde: «En total son sesenta y seis viviendas las que tienen que ser desalojadas, pero en un 50 por 100 ya lo habían hecho, en vista del peligro que amenazan estos inmuebles. Por lo que respecta al resto de las familias que viven en la urbanización Condotte, hacen gestiones para abandonar

(4) Noticias más recientes sobre la Ciudad Condotte, de Málaga. (De la prensa 18 de enero de 1972.) «Informaciones».

Según el informe que los arquitectos municipales de Málaga entregaron al alcalde, son cuatro bloques de casas distintos (lo que descarta que constituyan casos imprevisibles y fortuitos), con una capacidad para 1.500 vecinos (unas 320 familias), eran los que tenían que ser desalojados urgentemente porque estaban en situación de ruina progresiva.

Pero el nuevo problema surge con los treinta industriales establecidos en la barriada. Los industriales comerciales alegan que además de tener que abandonar sus locales comerciales quedan sin ningún medio de vida y necesitan ser compensados, porque, además de no vender nada, sus acreedores les reclaman el pago de unas facturas que no pueden pagar. El problema afecta a dos supermercados, varias oficinas, una casa fotográfica, una peluquería, una droguería, ultramarinos, pescadería, bar, almacén de artículos de limpieza, almacén de materiales de construcción, un colegio de Enseñanza Primaria, la consulta de un practicante, una fábrica de confecciones, la consulta de un dentista, etcétera.

Es cierto que el Ayuntamiento ha logrado que la constructora compense a toda esta gente, familias y locales de comercio. Pero éstas seguramente no van a lograrlo completamente.

(3) «Demanda y acceso a la propiedad de las viviendas». Madrid, 1969.

**«QUE OFERTA NI QUE DEMANDA —HA DICHO
RAFAEL LEÓZ—: NI LA SALUD, NI LA EDUCACION,
NI LA VIVIENDA PUEDEN ESTAR SOMETIDAS
A LA LEY DE LA OFERTA Y LA DEMANDA».**



PORCENTAJE DEL COSTE TOTAL
(En dos quinientos)

	AÑOS	
	1946-1950	1961-1965
Mano de obra	30	27
Materiales	35	28
Servicios industriales	5	7
Servicios profesionales	4	4
Costes financieros	3	3
Costes fiscales	3	4
Costes generales	15	17
Terreno y urbanización	5	10

CUADRO 1

los pisos que ocupan». Etcétera. La lista incluye casi todas las provincias españolas. Son ejemplos al azar.

¿Por qué ocurre esto? ¿Por qué se caen las casas? La causa es que se ahorra en el hierro, en los cimientos y en todo. Según unos expertos, en un piso de un millón de pesetas la constructora gana bastante más de la mitad. «Porque no es raro contar con dos versiones de un mismo proyecto sobre los planos y sobre la contabilidad. Aprobado oficialmente aquél, después vienen las variaciones. Como los márgenes de seguridad son muy amplios, aunque se edifique por debajo de lo calculado no pasa nada. O no suele pasar. Si llega a terminarse la casa, ya no es fácil que se caiga. Las paredes se ayudan unas a otras. Por eso las casas suelen caerse en construcción, y las víctimas son los albañiles más frecuentemente. Si bien ocurren casos como las de San Blas o "Los Quinientos": pisos hace algún tiempo habitados que se desmoronan».

MAYOR INTERVENCION ESTATAL

Una encuesta realizada en Madrid por el Instituto de Opinión Pública señalaba la preocupación de los madrileños por este problema. Así, un 59 por 100, entre todos los entrevistados, piensa que las autoridades responsables no han hecho todo lo necesario para resolver el problema de la vivienda (sin entrar en materia, es decir, sin analizar por qué no tienen estos responsables más abundancia de medios para realizaciones). A esta misma conclusión llegan un 70 por ciento de los entrevistados con niveles de estudios superiores a los secundarios. Concluyen que es el Gobierno, en su conjunto, o el Ministerio de la Vivienda, en particular, quienes deberían resolver el problema de la vivienda más satisfactoriamente. (Opinión esta que expresa la convicción popular de que la vivienda es problema social que sólo puede resolverse suficientemente con una firme intervención estatal.)

Pero, lamentablemente, como prueban los hechos, las cosas no van por este cauce.

FINANCIACION

La financiación para la construcción de viviendas en España no lleva cauce paralelo con el de muchos países en el mundo occidental. Por ejemplo, en Francia casi la mitad de los recursos son de fuente pública (estatal o departamental). Lejos de esto, Portugal, Grecia y España, donde se construye casi exclusivamente con capital privado. En nuestro país, en 1962 este capital privado invertido era el 82 por 100 de los recursos totales.

Por otra parte, este hecho está reconocido por el «Informe Anual del Banco de España» (Madrid, 1968, página 177), cuyos datos expresan claramente que la política oficial de protección a la vivienda se ha orientado hacia el promotor más que al consumidor.

Recientemente, el Ministerio de la Vivienda está preparando unas nuevas normas que disponen que los créditos sean concedidos más a los compradores de viviendas que a los constructores. De todas formas (según informaciones del día 9 de febrero), en el SEOPAN (agrupación sindical que agrupa a las 75 empresas constructoras más importantes de España) piensan que con el nuevo sistema de financiación coexistirá el actual «y que uno y otro se aplicarán según las circunstancias». Por otra parte, según han manifestado, los constructores piensan que 1972 «será buen año».

Una de las consecuencias de este planteamiento, que facilita el lucro, es el hecho de que la mayoría de las viviendas sean vendidas, no alquiladas, y el que muchas veces las constructoras empiecen a recibir cantidades antes de que aquéllas hayan iniciado la edificación. De esta forma, los consumidores financian casi todo y el constructor ve reducido el riesgo de su negocio al mínimo.

Que la inversión pública en España en materia de vivienda va a menos lo dice el propio Ministerio de la Vivienda («Documentación técnica para la revisión del Plan Nacional de la Vivienda»), señalando que en el año 1958 esta inversión oficial era de un 15 por 100 y

en 1965 era de un 11 por 100. Posteriormente, las viviendas protegidas han disminuido radicalmente, reduciéndose en 1967 y 1968 a la mitad de los años anteriores, y las viviendas libres, que en 1965 representaban el 15 por 100 del total construido, en tres años han subido hasta más de un 46 por 100.

Lógicamente, este desfase en los sistemas de promoción afectaba a las viviendas modestas, que son las urgentemente necesarias. El actual III Plan de Desarrollo prevé 120.000 viviendas de construcción directa con carácter social, lo que supone muy poco, dados los hechos.

ESPECULACION DE SOLARES

En la financiación de la vivienda todavía siguen pesando más los conceptos de mano de obra y de materiales. Pero en los últimos veinticinco años (he aquí una de las claves) se ha duplicado el coste del terreno. (Véase cuadro núm. 1).

Por cierto, es enorme el desnivel que existe entre el acaparamiento de la plus valía del terreno por el capital y la subida («el coste») de la mano de obra. Sin embargo, el coste del terreno ha aumentado todavía. Actualmente, el coste del solar —como porcentaje del coste total de la construcción— oscila en una ciudad como Barcelona entre el 15 y el 40 por 100. Esta proporción jamás supera el 20 por ciento en otros países, como Suecia, Francia, USA, Noruega, Dinamarca, etcétera (5).

Hasta 146.000 pesetas se han pagado en Madrid por metro cuadrado (noticia de la prensa de enero 1970). Existe un gran porvenir para la especulación del suelo. El diario «Arriba» comentaba la subasta del Hospital Provincial, que se tasó en 1.200 millones de pesetas, unas sesenta mil pesetas el metro cuadrado. «Que el propósito de especulación —decía «Arriba»— parta de una corporación pública es como para echarse a llorar. Si todos hemos convenido en que uno de los males capitales de nuestro tiempo es la especulación del suelo, pero corporativamente especulamos, los índices de nuestra sinceridad social descenderán a niveles ínfimos».

Por otra parte, parece razonable la explicación del propio ministro de la Vivienda. En una entrevista concedida a «Actualidad Económica», en la que se le hizo referencia a la venta de terreno por parte de las corporaciones públicas, el señor Mortes dijo que los terrenos vendidos a particulares a precio de costo, cuando ellos podían pagar el precio de mercado, era un medio de conseguir dinero para «abaratar el precio de todos los demás terrenos» en beneficio de las viviendas modestas, y que también se había comprobado el hecho de que cuando el Ministerio ofrece solares se «produce automáticamente una regulación del mercado». En mi opinión, mientras las reglas del juego especulativo sean generales y no sean modificadas por el Estado, parece normal que éste se aproveche como representante del bien común. No es, pues, mala esta especulación del Estado, pero sí lo es la demora de una nueva Ley de Fiscalidad del Suelo que arregle de raíz el problema. Esta Ley habría de tener unas disposiciones reglamentarias y una acción inspectora enérgica que impidiese su incumplimiento (6).

Según unos cálculos de toda garantía, en los últimos años la especulación ha absorbido en España unos 40.000 millones de pesetas anuales. Y se «presta a actuar con mayor eficacia aún sobre las ciento setenta mil hectáreas de suelo que serán urbanizadas en los próximos treinta años». «La especulación es un regalo que graciosamente hace la Administración al dueño de los terrenos. Este regalo recibe el nombre de plus valía: la plus valía de un terreno rústico se produce fundamentalmente por el sector administrativo al concederle una determinada calificación urbanística y un volumen fijado para edificar. Así ocurre que la especulación puede obtener millones de lo que parece cualquier cosa menos un negocio». Esto ocurre de una forma muy singular en las casas de renta antigua. César de Navascués (en el diario «Pueblo») decía que pese a que las casas de renta antigua no son aparentemente un negocio, hay siempre varias sociedades que están dispuestas a comprarlas. ¿Dónde está el negocio? No en la casa, sino en conseguir la declaración de ruina y vender luego el solar, lo que supone un fabuloso y seguro negocio. «Según datos obtenidos en el Ayuntamiento de Madrid —dice Navascués—, un solar que haya costado cuatro millones de pesetas (incluido el precio de la casa y la tramitación del expediente) se puede vender a un precio por lo menos diez veces mayor, y esto sin especular demasiado».

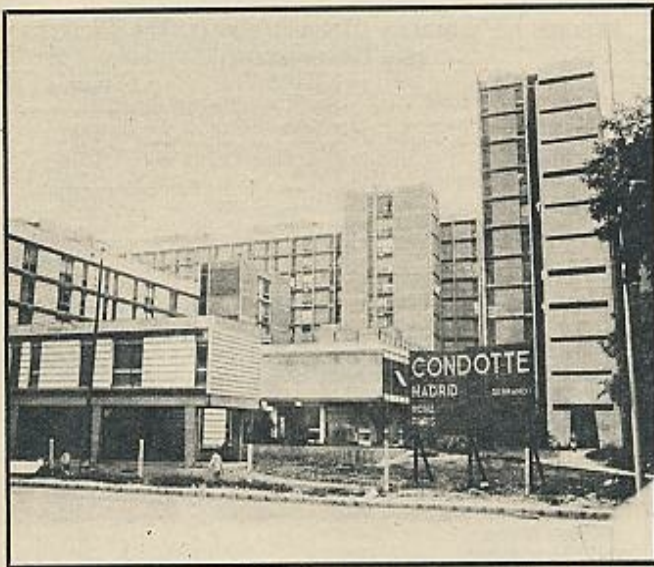
Con el sistema legislativo vigente no hay solución posible. La Ley de Arrendamientos Urbanos ha quedado desfasada. Y ella —no sólo la de Fiscalidad del Suelo— es un puntal clave del problema.

¿No está verdaderamente justificada una mayor intervención pública, vista la situación y analizados los hechos? Una cadena de hechos, mejor, cuyo último eslabón es el que paga los gastos. Recuerdo ahora a un obrero español que estaba harto de vivir en una infravivienda insuficiente para sus hijos. Se marchó a Suiza a trabajar durante dos años, en los cuales no vino a España más que una vez para ver a los suyos, y a la vuelta definitiva entregó todos sus ahorros, 120.000 pesetas, para la entrada de un piso en lugar mejor urbanizado, una vivienda decorosa y suficiente para sus cuatro hijos. El sitio era «bastante más allá de Leganés». Este caso es muy frecuente.

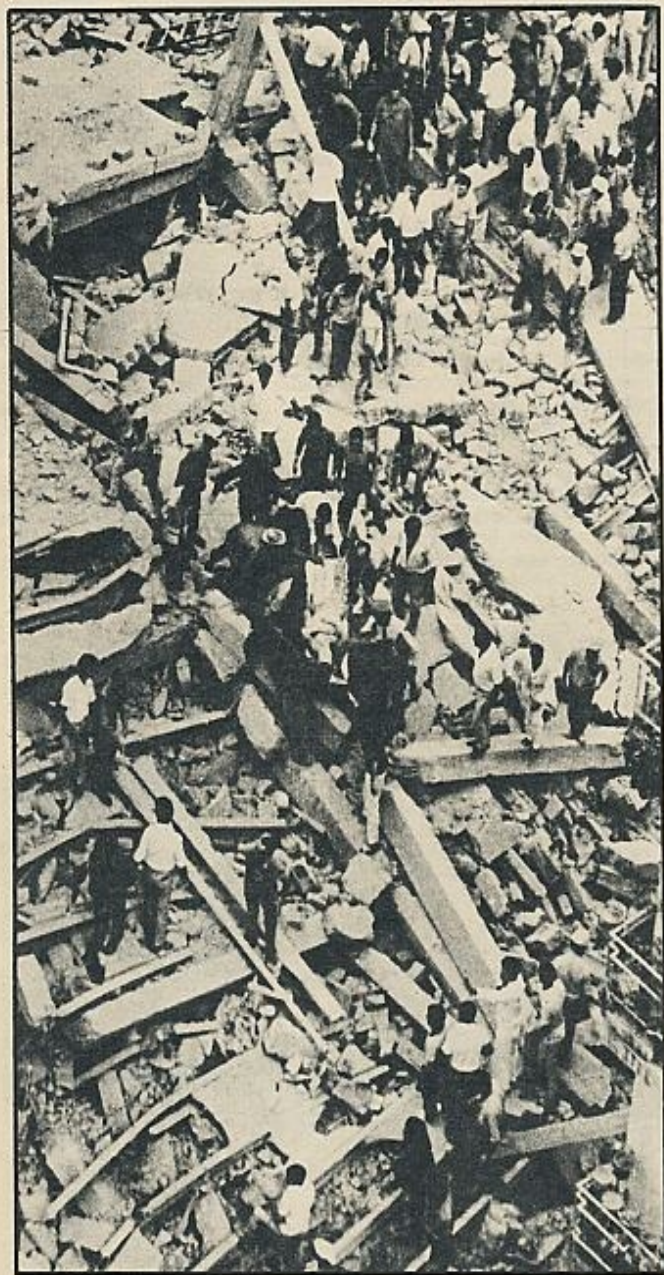
(5) Crónica del IV Congreso Hispano-luso-americano-filipino de municipios. Página 519 del tomo 2. Madrid, 1968.

(6) Es sabido que aún se hubiera disminuido mucho la especulación de solares si tan sólo se hubiera cumplido la Ley de Fiscalidad vigente.

LA VIVIENDA EN ESPAÑA



La Ciudad Condotte, de Málaga, debió ser desalojada ante los indicios de derrumbamientos.



Ruinas de la casa de Almería, calle Hermanos Pinzón, en las que quedaron sepultados casi una treintena de trabajadores, dos de los cuales murieron.

Si al «coste de especulación» se añade el de la política de protección al constructor, en lugar de una ayuda al consumidor, el resultado es una orientación del mercado hacia las viviendas de lujo, de tan fuerte contraste con las insuficientes (y a veces—hasta miserables) barriadas de tipo obrero.

Cuando un español medio quiere comprar una vivienda (y normalmente es la única opción, debido a la insuficiencia (7) y elevación de los alquileres), le cuesta —según estudios de «Foesa 1970»—, y en relación a sus ingresos, una cantidad mucho mayor que a un alemán, francés, italiano y griego.

LA COMPRA DE PISOS

La propiedad de la vivienda, conseguida recientemente por un 46 por 100 de las familias españolas, no es, aunque lo parezca, un signo completamente positivo. Esto es verificable desde distintos ángulos. Se da el hecho siguiente: entre las familias que no compran las viviendas se encuentran los niveles superiores de clase o los niveles medios y medio-altos, constituyendo un 40 por 100 de ellas. En la mayoría de los casos, si la gente compra no es porque le sobra el dinero, sino porque no hay alquileres suficientes a precios asequibles. Por eso muchas familias no tienen otra salida que irse a Alemania y trabajar hasta el gato para adquirir una vivienda, y esto con perjuicio de otros capítulos familiares, como el gasto en educación y cultura.

Por tanto, la propiedad de la vivienda es tanto más frecuente cuanto menor es el nivel de ingresos de la familia (hasta cierto límite). Sólo un 19 por 100 de las familias de ingresos más bajos tienen alquilada su vivienda, frente al 43 por 100 en las de nivel más alto. Es evidente, como dice «Foesa 1970», «lo injusta que es la presión por la compra de la vivienda, que recae desproporcionadamente sobre las clases más modestas». Algunos datos recogidos en dicho «Informe» ilustran claramente lo anterior. (Véase cuadro núm. 2.)

El relativamente bajo alquiler medio en las clases altas y medias se debe también a que ellas son las «clases heredadas», con viviendas buenas, que en muchos casos son de renta establecida hace veinte años o más, y con modificaciones leves de la mensualidad. Lógicamente, las otras son las «clases desheredadas» normalmente, las que se han tenido que lanzar al injusto mercado de la vivienda.

Pero aún las viviendas de alquiler siguen disminuyendo. Según el mismo «Informe Foesa 1970», en 1966, un 40 por 100 de las viviendas eran alquiladas, pero ya en 1969 había bajado a un 36 por ciento. Como dijimos antes, de las viviendas de protección oficial construidas en 1970 (con un número total de 185.294) sólo 22.651 eran de alquiler.

Sin embargo, el Ministerio de la Vivienda no posee los recursos necesarios para resolver el problema, en la situación actual, y ha de entregarse a la iniciativa privada.

EL CHABOLISMO, UN MAL CRÓNICO

Aunque el problema de la vivienda afecte a mucha gente de clase modesta y trabajadora, resulta más doloroso —y por tanto, constituye una más urgente presión moral— plantear los casos límite, los del chabolismo.

El chabolismo, situado en los círculos de las grandes ciudades e integrado por la aglomeración de inmigrantes pobres, trabajadores la mayoría sin cualificar, y grupos marginados, está constituido por barrios privados de la más mínima traza de urbanismo, por viviendas provisionales, insalubres y hacinadas. Según el propio Ministerio de la Vivienda («Absorción del chabolismo», página 7), «una chabola consta de una sola planta, de una, dos o, como máximo, tres piezas. Su tamaño es muy reducido y la altura de su techo insuficiente. En ellas las personas viven hacinadas, durmiendo hasta cuatro personas en una sola cama».

El chabolismo —especialmente grave en Madrid, Barcelona, Sevilla, Bilbao, Oviedo— no es algo que se vaya a extinguir con facilidad. En realidad, hasta el presente, el problema del chabolismo se encuentra en una situación crónica. Efectivamente, las chabolas dejan paso a viviendas modernas, pero al lado de éstas, un poco más lejos, vuelven a surgir nuevas chabolas.

Veamos, como prueba, el chabolismo madrileño. Según el «Informe Foesa 1970», en Madrid, las chabolas (situadas en la parte meridional, en el cinturón obrero, zonas industriales mal organizadas y llenas de humos, con pocos espacios verdes, cruzado por el ferrocarril y por el río Manzanares) están ubicadas en el poblado de Fuenarrabal, Pozo del Tío Raimundo, zona del poblado de Orcasitas, La China, Caño Roto, barrio del Hierro, Ciudad de los Angeles y Cerro de la Vaca, en San Blas. Tras una encuesta realizada entre 200 de estas familias chabolistas, se llegó a los siguientes resultados: los cabezas de familia eran obreros o trabajadores de servicios; el 15 por ciento de las chabolas, pese a ser tan pequeñas, son habitadas por más de una familia; una de cada cinco familias son obreros industriales, y el 49 por 100 son trabajadores de servicios (la mayoría ocasionales), y un 11 por 100 no tienen empleo fijo, un 6 por 100 son enfer-

(7) De las 185.294 viviendas de protección oficial terminadas en 1970 sólo 22.651 eran de arrendamiento. (Página 29 del Informe a la Comisión de Vivienda de las Cortes, 1971.)

mos y un 3 por 100 jubilados. «No es, pues —concluye el «Informe»—, un estrato laboral típico obrero, sino más bien integrado en su mayoría por los muy marginados, con ingresos medios de 5.700 pesetas al mes por familia (numerosa, la mayoría). El 79 por ciento proceden del éxodo rural, el 75 por 100 no fueron nunca a la escuela y un 25 por 100 sólo fueron a la Primaria incompleta».

Que el problema es crónico se pone en evidencia por los datos que anteceden, que muestran que no son los chabolistas gente que pueda salir por sí sola de esa situación.

Hay otro dato que demuestra que el chabolismo en Madrid no está en trance de extinción fácil: se refiere a la antigüedad de las chabolas. De las construidas antes de 1950 todavía quedan, y constituyen un 10 por 100 del total; el 12 por 100 de las existentes corresponden al período 1951-55; de 1956-60 son un 10 por 100; de 1961-65, un 7 por 100, pero la mayoría (y este es el dato sintomático), un 55 por ciento, son del período 1966-69.

Actualmente, el Ministerio de la Vivienda está promoviendo la construcción de viviendas sencillas de promoción oficial y de rentas suficientemente bajas para que sean asequibles a familias chabolistas. Pero esta iniciativa —al ritmo que lleva, condicionado por sus posibilidades— no lleva trazas de superar el problema del chabolismo en Madrid.

He aquí un hecho que pone en evidencia esta impotencia grave del Ministerio para resolver problemas urgentes de viviendas; impotencia derivada, principalmente, de su insuficiente presupuesto. Hace aproximadamente un año, el Ministerio de la Vivienda decretó la expropiación de un sector de Palomeras Bajas: el Polígono de San Diego (Vallecas). En este sector vivían, y viven, 3.500 familias en condiciones de hacinamiento, las cuales se unieron en una Asociación de Vecinos, que comenzó a trabajar con el lema «Casa aquí, pronto y para todos». Una representación de esta Asociación visitó al director del Instituto Nacional de la Vivienda, al cual estaba destinado el polígono expropiado por el decreto. El INV hizo la sugerencia de que la Asociación de Vecinos, asistida por unos técnicos, le presentara un plan de construcción de viviendas que sustituyeran a las infraviviendas de aquéllos y un contexto urbanístico. Dicho plan, poco después, fue presentado a la Administración.

El INV dio la siguiente respuesta: el plan no podía llevarse a cabo por dificultades económicas, basadas principalmente en los elevadísimos precios del terreno, unos precios que los vecinos ni el INV podían pagar a los propietarios. El Ministerio de la Vivienda, viéndose en la imposibilidad de desalojar a estas 3.500 familias y sin medios para adquirir el terreno, decidió levantar el decreto expropiatorio.

Poco después, el director del INV, el 31 de marzo de 1971, hizo a estas familias la siguiente promesa: habría vivienda para todas ellas; en primer lugar, para septiembre de 1971 estarían entregadas seiscientas viviendas, 1.200 viviendas más se entregarían a lo largo de 1972; el resto, hasta completar la totalidad de 3.500, se entregarían en los tres años sucesivos.

Pues bien, hasta el presente no han sido entregadas ni las 600 viviendas prometidas para septiembre pasado ni ninguna del presente 1972. La Asociación se dirigió de nuevo al Instituto Nacional de la Vivienda para reclamar lo que le había sido prometido y solicitar información sobre el asunto. Recientemente, ante el silencio del Ins-

En el Seminario Internacional sobre Políticas del Suelo Urbano, que tuvo lugar en Madrid el pasado mes de noviembre, dijo el profesor Ciborowski: «El punto clave está en el conflicto entre las necesidades de la población urbana y nuestra actitud tradicional hacia la propiedad del suelo... De esta forma la demanda variable que resulta de la urbanización cada vez más alta debería ser compensada con nuevos conceptos en la relación entre el hombre y el suelo».



LA VIVIENDA EN ESPAÑA

PRECIOS DE ALQUILER MENSUAL POR CLASES SOCIALES

(Son valores medios)

	Pesetas
Clase alta	1.598
Clase media	1.376
Clase trabajadora	752
Clase pobre	499

CUADRO

Metros cuadrados por familia

Número de familias

Menos de dos y medio	128
De dos y medio a tres	280
De tres a tres y medio	266
De tres y medio a cuatro	251
De cuatro a cinco	216
De cinco a siete	751
De siete a diez	467
De diez a quince	381
Quince o más	250

CUADRO

tituto, los vecinos han elevado un nuevo escrito al director del mismo parte del cual fue publicado en «Informaciones» (3-II-1972).

Para dar una idea del problema de estas familias, del hacinamiento en que viven, doy a continuación una muestra tomada del censo efectuado hace unos meses para recabar información sobre la situación de estas familias. El censo ha sido subvencionado por el propio INV, con un coste de 650.000 pesetas. (Véase cuadro núm. 3.)

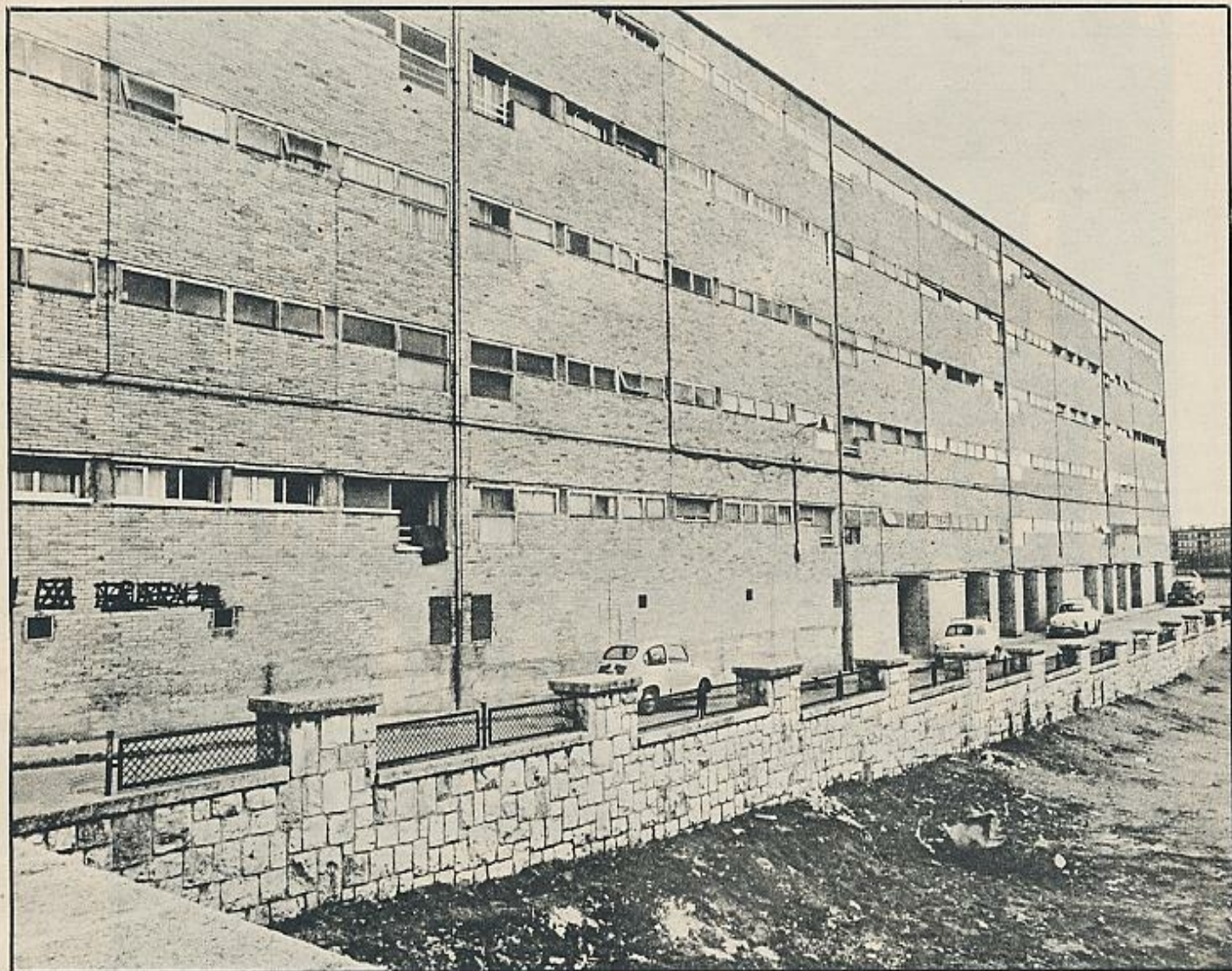
III PLAN DE DESARROLLO

El III Plan de Desarrollo, establecido para el período 1972-75, prevé la construcción de un millón de viviendas de protección oficial y 120.000 de construcción directa con carácter social. Con ello no quedan satisfechas todas las necesidades de viviendas. El mismo texto del Plan reconoce «que es evidente que se está aún lejos de satisfacer las necesidades de viviendas destinadas a los sectores de menos capacidad económica, es decir, de vivienda social». Pero este reconocimiento no es coherente con la cifra (120.000) de viviendas sociales proyectadas.

Cuando el pasado verano 1971 («Actualidad Económica», 31 de julio de 1971) se le preguntó al ministro de la Vivienda cuáles eran los porcentajes de la demanda de vivienda en relación con los niveles de ingresos, éste reconoció que «de las familias que necesitaban

En estos últimos días se ha denunciado el problema de las chabolas del Cerro de la Vaca (Madrid). El boletín «San Blas» da los siguientes datos sobre el barrio: un pozo negro para diecisiete familias; ocho personas en una habitación de seis metros cuadrados; una chabola ha llegado a costar 55.000 pesetas de traspaso y 1.700 mensuales...





La propiedad de la vivienda, conseguida recientemente por un 46 por 100 de las familias españolas, no es, aunque lo pueda parecer, un signo positivo. Muchas familias no tienen otra salida que irse a trabajar a Alemania para adquirir una vivienda dado el elevado costo de los alquileres.

vivienda, un 13,6 por 100 tienen ingresos inferiores a 5.000 pesetas mensuales, y que para las familias con ingresos mensuales entre cinco y diez mil pesetas, el porcentaje es del 29 por 100. Es decir, que el 42,8 por 100 (casi la mitad) de la demanda viene representado por familias con ingresos inferiores a 10.000 pesetas mensuales. El señor Mortes reconocía que aunque estas familias llegaran a pagar un 15 por 100 de sus ingresos, es decir, 750 pesetas para el que gane 5.000 mensuales, sólo quedan 4.250 para todo lo demás. Para ello había que ofrecerle una vivienda que costara unas 150.000 pesetas, lo que es actualmente casi imposible. (Y si lo fuera, la calidad sería malísima, peligrosa.) «Por tanto —dice el señor Mortes— es muy difícil que la iniciativa privada cubra ese cuarenta y dos coma ocho por ciento de demanda de vivienda social».

El círculo de hierro de la oferta y la demanda no sólo aprisiona a las clases necesitadas, sino al propio Ministerio, y obstaculiza los buenos deseos de sus dirigentes. Y esto es también debido a los insuficientes medios con los que cuenta el Departamento. El ministro da detalles de esta insuficiencia de medios en la ya citada entrevista con «Actualidad Económica»: «Los recursos públicos son limitados —dice—. Nosotros, por lo general, actuamos a través de procedimientos expropiatorios —se refiere al suelo—. Los propietarios se suelen oponer a las valoraciones que la Administración determina. Se manejan cifras importantes. Entonces ocurre que estos propietarios tienen a su servicio, como es lógico, a los mejores abogados de España. En recursos por la expropiación de mil hectáreas, minutos por cinco millones de pesetas no es mucho. En cambio, la Administración debe hacer frente a todas las reclamaciones con unos pocos funcionarios. Y aunque la gente se mata a trabajar, es difícil que alcance». Y añadió también: «Existe una desproporción entre la necesidad de viviendas y las dotaciones del presupuesto del Estado».

Está claro que este círculo de hierro de la oferta y la demanda, que obstaculiza a los necesitados y al Ministerio de la Vivienda para atenderles, nace en el suelo urbano. La Ley de Fiscalidad del Suelo fue retirada de las Cortes porque la presentada, según el propio

señor Mortes, «tenía una pila de enmiendas y porque aquello era complejísimo». Aún no se sabe qué cauces elegirá esta próxima Ley. Pero el ministro cree que en nuestro país no es posible socializar el suelo urbano, y que sería preferible y suficiente socializar la plus valía, creando unas reglas del juego que permitan hacerlo.

Al parecer, se quiere abrir una información nacional para que la gente diga lo que piensa del problema del suelo y sobre las posibles fórmulas de solución, de la misma forma en que trabajó el Ministerio de Educación y Ciencia para redactar el Libro Blanco, punto de partida de la Ley de Educación.

En materia de suelo urbano hay que reconocer que se ha hecho un progreso. En 1970, este suelo preparado se incrementó en un 379,5 por 100 sobre la cifra de 1969. Pero el problema queda todavía pendiente de solución en su raíz. Por tanto, un informe sobre política del suelo debería alumbrar algo más contundente: un Libro Blanco sobre Vivienda y Urbanismo y una Ley subsiguiente.

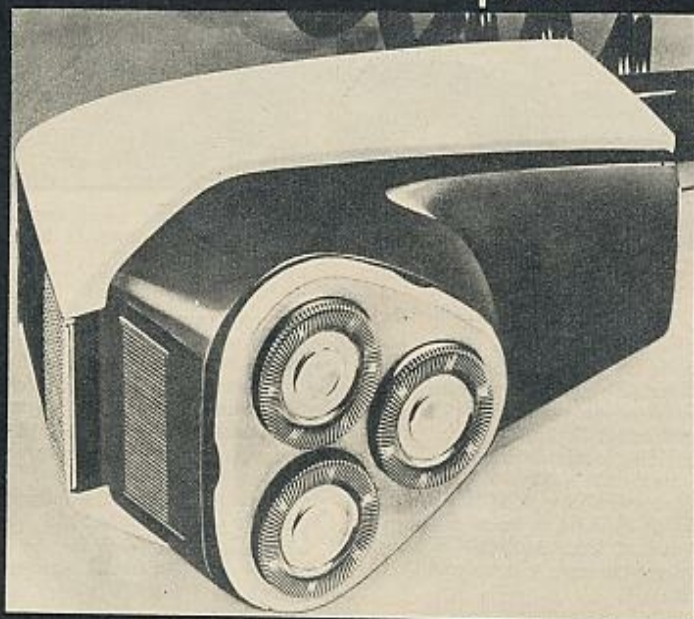
CALCULO DE NECESIDADES O CALCULO DE GANANCIAS

La política de vivienda del Estado busca el apoyo mayoritario de la iniciativa y recursos privados. Ya comenzado 1971 (hace justo un año), el señor Mortes entregó al Consejo de Ministros una documentación con las previsiones del año 1971. En esta documentación, en la que se delimitaba el alcance de las nuevas ciudades urbanísticas de Madrid y Barcelona y se hablaba ya del necesario «informe sobre política del suelo», el ministro proponía (acuciado, sin duda, por la falta de medios de que dispone) la apertura de nuevos estímulos a la iniciativa privada.

En 1972 estamos de lleno en el mercado, en la adecuación de la oferta a la demanda. Pero parece claro que hacer un cálculo de necesidades en base a la demanda solvente no es hacer un cálculo de necesidades. Con base a la demanda, lo que más y mejor se hace es un cálculo de ganancias por la iniciativa privada. Y con las ganan-

¿Qué le pediría Vd. a una máquina de afeitar..?

• que afeite bien • que no irrite



PHILISHAVE le ofrece, además...



UN MAYOR APURADO
porque le afeita
en todas las direcciones
a la vez y no deja
escapar ni un solo pelo



UN AFEITADO IMPECABLE
sin irritaciones, sin tirones,
silencioso y sin vibración,
debido al movimiento
constante de sus 15 cuchillas



UN AFEITADO MAS RAPIDO
debido a sus nuevas
cabezas de 90 ranuras,
que captan mas pelos
en menos tiempo



CORTAPATILLAS
con apertura instantánea.
CORDON TELEFONICO...
y las ventajas técnicas exclusivas
del SISTEMA ROTATIVO

PHILISHAVE, EL SUPER-APURADO ROTATIVO

cias no hay que bromear. La prueba es que en 1970, que se inició con déficit próximo a las 330.000 viviendas (según el texto del III Plan), y en relación al mercado se concluyó casi enjugando la demanda solvente: unas 300.000 viviendas terminadas.

El Ministerio de la Vivienda no posee medios para satisfacer la demanda real de los económicamente débiles. ¿Cabe la posibilidad de lograrlo con la participación de la iniciativa privada? Es muy prudente dudarlo. El mismo texto del III Plan de Desarrollo lo reconoce: «La colaboración de la iniciativa privada —dice— en el sector de la vivienda social es muy reducida por el escaso aliciente económico que ofrece».

Aunque la Administración desea (nadie lo duda) atender la demanda de viviendas para los más débiles, no la será posible hacerlo, porque las posibilidades de construcción están limitadas de una parte por la «escasez de suelo a precio razonable y de otra, por la escasez de medios económicos», aunque estos precios fueran más razonables.

¿SOLUCION DESDE LA RAÍZ?

¿Pero es posible lograr una solución desde la raíz? De momento, está claro que la urgencia de un plan de actuación (incluyendo el tercero de Desarrollo) no debe suplir una profunda indagación que tenga en cuenta todas las interrelaciones y causas del problema de la vivienda. Hay que llegar a una solución desde la base, matizada, cualitativa y verdadera. En realidad, el problema de la vivienda —dada su pertinencia en seguir siéndolo— es un desafío a las estructuras económicas vigentes en España, las cuales muestran fuertes obstáculos para servir al bien común, y, en consecuencia, un desafío al poder político para que se decida a reformarlas.

Hay un numeroso y cualificado sector de la opinión pública española que cree que no basta ni siquiera la socialización del suelo urbano (por ejemplo) para ir a la raíz del problema, sino que hacen falta también otras reformas políticas más elementales, coadyuvantes de la solución al mismo. Es decir, existe la convicción de que el problema de la vivienda (y de otros) es insoluble mientras la estructura socioeconómica sea la vigente.

Y ni siquiera parece que estemos en España cerca de emprender el camino de la socialización del suelo urbano. Es evidente que esta fundamental decisión no puede partir de la sola voluntad del ministro de la Vivienda. Por otra parte, el señor Mortes, en una información a la Comisión de Vivienda de las Cortes, dijo algo que aleja incluso la esperanza de esta radical intervención pública en materia de suelo y vivienda. «El Ministerio —dijo— ni puede ni debe aspirar a preparar todo el suelo necesario para absorber los incrementos de población y las nuevas actividades derivadas del crecimiento socioeconómico, sino que aplicando el principio de subsidiaridad, estimular y suplir, en su caso, a la iniciativa privada». Aunque reconoce que «parece evidente que es preciso perfeccionar nuestros instrumentos jurídicos y nuestros medios personales y materiales para dar solución en tiempo oportuno a los graves problemas de suelo que tenemos planteados».

Sin embargo, las actuales circunstancias siguen urgiendo una más profunda actuación. Respecto a la planificación de los polígonos (por ejemplo), el propio ministro, señor Mortes, reconoció que «desde que se inicia una actuación (expropiatoria) hasta que se ocupa y desaloja el suelo, transcurren año y medio o dos años. Después, las obras de infraestructura y urbanización tardan otros dos años; de modo que, cuando no surgen complicaciones, la creación de un polígono es labor de unos cuatro años». El señor Mortes reconoce las consecuencias negativas de esa lentitud, y añade: «Mientras la Administración tarde de tres a cuatro años en producir suelo urbano, será difícil combatir la especulación y, lo que es más importante, disponer de solares a precios justos, donde construir viviendas, escuelas y fábricas». Ultimamente, el señor Mortes reconoció (entrevista de «Actualidad Económica») que a veces «son cinco y más años» los que se tardan. Y por otra parte, «la enorme cantidad de recursos —dice el ministro— que llegan al Tribunal Supremo. Hasta que no tenemos una sentencia firme no es posible saber a cuánto nos cuesta realmente el terreno. Y existe la posibilidad de que la tasación final sea tan alta que escape por completo a nuestras posibilidades». (Se refiere a las expropiaciones.) «... y claro está, comprando el suelo a mil pesetas metro cuadrado se produce una repercusión tan grande que no es posible construir viviendas sociales».

EL MERCADO

Teniendo en cuenta, como dice «Perspectivas Sociales», revista de Caritas Española, que «por muy grande que sea el déficit de vivien-

das (dentro del sistema de economía de mercado que tenemos en España) la vivienda no es problema para nadie que tenga un millón de pesetas para comprarla o que pueda disponer de diez mil pesetas mensuales para pagar un alquiler», había que perderle un poco el respeto —en atención a otros respetos más fundamentales y mayoritarios— al principio de subsidiaridad en la forma en que habitualmente se le interpreta. El mercado responde siempre a la demanda económica solvente, y por el contrario, este es prácticamente sordo a la llamada de una demanda social real si ésta no coincide con aquella. «Puede afirmarse —decía la revista— que el problema de la vivienda no consiste tanto en la existencia de un déficit de viviendas como en la falta de capacidad de amplios sectores para acudir con solvencia al mercado de la vivienda». Sirve de prueba a esta opinión la coexistencia de numerosos pisos vacíos con la carencia de vivienda por parte de muchas familias: chabolistas, realquileres, casamientos demorados, etcétera.

La solución del problema estaría más cerca si el Estado no permitiera que un asunto como el de la vivienda (tan primario como la educación y la sanidad) se mueva en su mayor parte dentro de la economía de mercado. Mientras siga dentro de él, es lógico que, en algo como la vivienda, con tan fuerte demanda, surjan la especulación, los grandes beneficios y la escasez de viviendas modestas de calidad mínima.

Opino que aunque el sistema político español se enmarque en el respeto a la iniciativa privada, no menos se considera a sí mismo como sistema político de Estado social, y hay problemas sociales, como es el de la vivienda, que exigen una más justa y matizada aplicación del principio de subsidiaridad. Ciertamente, de acuerdo con este principio, el Estado debe sólo intervenir en aquello que no pueda resolver el individuo y la sociedad. Pero esto es justamente lo que ocurre con la vivienda. Sólo el Estado podrá ponerse al servicio del bien común, con eficacia redistributiva, mediante una política de construcción hacia las familias más necesitadas. No es camino invocar un principio de doctrina social católica —el de subsidiaridad— para negar, en una escala de valores, también católica, principios como el de la justicia (y la caridad), mucho más sustantivos en el contexto doctrinal católico.

Aun en el sistema político de respeto a la iniciativa privada existen enormes posibilidades socializadoras que no han sido puestas en marcha.

Del ya citado «Foesa 1970» sacamos algunas conclusiones de su estudio sobre el problema que nos ocupa; un rápido esbozo de las soluciones de urgencia:

1.º El Estado propietario de grandes polígonos urbanizados que fuesen alquilados especialmente, a los más pobres. (Algo que se está haciendo, pero a un nivel insuficiente y lento, por las razones económicas que el ministro expresa).

2.º No basta sólo la socialización del suelo (o de la plus valía), son necesarias también otras reformas políticas elementales coadyuvantes de la solución del problema.

RAFAEL LEÓZ: «QUE OFERTA NI QUE DEMANDA»

Hay que lograr sacar a la vivienda del círculo de hierro de la oferta y la demanda. Cuando un periodista de «ABC» entrevistaba al célebre arquitecto Rafael Leóz, y le preguntaba cómo descongestionar Madrid, éste contestó dando unas fórmulas enérgicas y coercitivas. «Pero esto supone —objetaba el periodista— atacar una ley que parece sacrosanta. Esto supondría contraer la oferta y la demanda». Y Leóz replicó: «¡Qué oferta y qué demanda!, cuando se está estrangulando urbanísticamente a una ciudad como Madrid, donde un cincuenta por ciento —es decir, millón y medio de personas— no viven dignamente por defectos de salubridad en sus viviendas, por defectos constructivos o por la situación del ambiente que rodea a la vivienda». Leóz añadió: «Si la sociedad no está organizada para que toda persona tenga una vivienda digna, decente, con las instalaciones mínimas, es que la sociedad está mal organizada».

«De aquí al año dos mil, la demanda de viviendas —añadió— va a ser tan importante que va a superar todo lo que se ha edificado en la historia de la Humanidad. Porque dentro de poco se reconocerá que la vivienda es un derecho inherente al individuo, igual que ha pasado con la asistencia sanitaria y la educación... Y cómo puede haber oferta y demanda cuando un padre no tiene dinero para poner a su hijo una inyección de penicilina o para darle una carrera. Ni la salud, ni la educación, ni la vivienda pueden estar sometidas a la ley de la oferta y la demanda. Son tres derechos evangélicos. No se puede permitir que nadie especule con ninguno de estos tres derechos humanos». ■ S. S.