

# LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL

**E**l «Boletín Oficial del Estado» de fecha 19 de febrero del presente año ha publicado un decreto por el que se fija en 3.600 pesetas el valor del módulo que determina el coste máximo de ejecución y el precio máximo de venta o alquiler de las viviendas de protección oficial, lo que nos ofrece una buena oportunidad para abordar algunos aspectos de la problemática de la vivienda en España, tema de trascendental importancia para gran número de familias y que, con demasiada frecuencia, permanece un tanto olvidado.

La subida del módulo adquiere una gran trascendencia si se considera que se traduce automáticamente en un incremento del precio de las viviendas de protección oficial, ya que, prácticamente, en la totalidad de los casos (salvo en aquellos en que el promotor es una entidad pública o una cooperativa) el precio de venta coincide con el máximo autorizado, el cual se determina en función directa del valor del módulo. Por otra parte, el incremento de precios de las viviendas de protección oficial, que representan aproximadamente el 60 por 100 del total de viviendas terminadas, según las cifras del Instituto Nacional de la Vivienda, provoca un alza general del precio de todas las viviendas, dado el comportamiento monopolístico de la oferta de viviendas en España. Destaca la sustancial elevación que representa la nueva fijación del módulo con respecto a su anterior valor, que era de 2.600 pesetas y que databa de febrero de 1972. Un incremento del 38,5 por 100 como el actual, difícilmente puede ser justificado alegando una subida paralela de los costes de la construcción. En efecto, tomando los índices de precios correspondientes a las estimaciones que sobre el Producto Industrial Bruto en el sector de la construcción elabora el Ministerio de Industria, y cuyo avance para 1973 ha sido publicado recientemente, el incremento de precios en la construcción ha sido

CUADRO I		
Precios máximos de venta de una vivienda acogida a protección oficial de 100 metros cuadrados de superficie construida.		
GRUPO DE PROTECCION	PRECIO MAXIMO DE VENTA	
	Módulo 2.600 ptas.	Módulo 3.600 ptas.
Grupo I	910.000	1.260.000
<b>Subvencionadas:</b>		
— En población de más de 100.000 habitantes ...	520.000	720.000
— En población de 20.000 a 100.000 habitantes ...	468.000	648.000
— En población de menos de 20.000 habitantes ...	416.000	576.000

tan sólo del 21,4 por 100 para el conjunto de los dos últimos años. La diferencia entre ambas cifras, un 38,5 por 100 de incremento del módulo, y por tanto del precio de las viviendas, y un 21,4 por 100 de incremento en el coste de la construcción, resulta demasiado elevada para que se intente justificar diciendo que el coste de la edificación de viviendas ha sido superior al registrado por el conjunto del sector de la construcción, que incluye, además de vivienda, construcciones industriales y obras públicas.

En el cuadro I se recogen los precios máximos de venta aplicables a viviendas de protección oficial en los grupos de promoción más importantes, para una vivien-

da de 100 metros cuadrados de superficie construida. Ha de tenerse en consideración que en los principales centros urbanos del país, en los cuales se centra la parte más importante de las necesidades totales de viviendas, el precio de una vivienda subvencionada suele ser el más bajo al que es posible encontrar una vivienda, y que, en general, las promociones de viviendas subvencionadas se localizan en las zonas periféricas de las ciudades, donde el coste del suelo es menor. Por ello, resulta interesante comparar estos precios de un bien de primera necesidad como es la vivienda, con la evolución de los salarios en igual período de tiempo y con la distribución

de las rentas salariales. El salario medio por persona, considerado en pesetas corrientes, creció un 14,7 por 100 en 1972 respecto a 1971, y para 1973, las primeras estimaciones disponibles cifran el incremento en un 20 por 100, con lo que en los dos últimos años el crecimiento habrá sido de un 37,6 por 100. Comparando esta cifra con el incremento del precio de las viviendas, puede deducirse fácilmente que la capacidad económica de las familias para satisfacer sus necesidades de vivienda, si no ha disminuido, por lo menos ha permanecido estacionaria en los dos últimos años.

Por otra parte, a partir de la distribución del número de trabajadores según sus retribuciones medias mensuales, que figura en el informe del Instituto Nacional de Estadística sobre «la Renta Nacional en 1972 y su distribución», y de la evolución del salario medio por persona, se estima que el 50 por ciento de los trabajadores españoles habrán ingresado en 1973 menos de 10.600 pesetas mensuales, lo cual los descalifica de entrada para adquirir una vivienda a los precios reseñados en el cuadro I, aunque se tratara de las más baratas de ellas.

Es dentro de este contexto de la existencia de una masa importante de familias que no obtienen ingresos suficientes para poder adquirir una vivienda y que no han visto mejorar sus expectativas en los dos últimos años de un crecimiento económico acelerado, donde la aprobación de un incremento del módulo muy superior al de los costes reales de la construcción aparece como incomprensible, por no utilizar otra expresión más dura. A no ser que la política de vivienda haya cambiado sus objetivos sin explicitarlo, pasando de la prosecución de una «vivienda digna» para todas las familias españolas a la consecución de mayores beneficios para los promotores y sociedades inmobiliarias. ■ JUAN GALIMANY.

