

DOCUMENTACIÓN SOCIAL

REVISTA DE ESTUDIOS SOCIALES Y DE SOCIOLOGÍA APLICADA

La Vivienda ¿Un Problema?

An abstract painting with a warm, textured background. The colors are primarily shades of orange, red, and yellow, with some darker, almost black, areas. The brushstrokes are visible, creating a sense of movement and depth. The overall effect is one of intense energy and heat.

DOCUMENTACION SOCIAL

REVISTA DE ESTUDIOS SOCIALES
Y DE SOCIOLOGIA APLICADA

N.º 85

Octubre-Diciembre 1991

Consejero Delegado:

Fernando Carrasco del Río

Director:

Francisco Salinas Ramos

Consejo de Redacción:

Javier Alonso
Enrique del Río
Carlos Giner
Miguel Roiz
María Salas
José Sánchez Jiménez
Colectivo IOE

EDITA
CARITAS ESPAÑOLA
San Bernardo, 99 bis, 7.º
28015 MADRID

CONDICIONES DE SUSCRIPCION Y VENTA 1991

España: Suscripción a cuatro números: 2.600 ptas.
Precio de este número: 900 ptas.
Extranjero: Suscripción 66 dólares.
Número suelto: 20 dólares.

(IVA incluido)

DOCUMENTACION SOCIAL no se identifica necesariamente con los juicios expresados en los trabajos firmados.

LA VIVIENDA ¿UN PROBLEMA?

**DOCUMENTACION
SOCIAL**

**REVISTA DE ESTUDIOS SOCIALES
Y DE SOCIOLOGIA APLICADA**

Estimado suscriptor:

Tenemos que comunicarle que para este año 1992 el precio de la suscripción a esta publicación será de 2.900 pesetas (cuatro números).

Si la fórmula de pago elegida por usted es la de giro, por correo aparte se le enviará el impreso de giro postal, con sus datos de suscriptor. En cualquier Oficina de Correos puede realizar la imposición. Si le fuera más cómodo puede enviarnos un cheque a nombre de Cáritas Española, haciendo constar: DOCUMENTACION SOCIAL.

Si el sistema que ha elegido para abonar la suscripción es el de domiciliación bancaria, se los pasaremos al cobro a través del Banco.

Depósito legal: M. 4.389-1971

Gráficas Arias Montano, S. A. - Móstoles (Madrid)
Diseño portada: M.^a Jesús Sanguino Gutiérrez

SUMARIO

- 5 ● Presentación.
- 9 ● 1 La política de vivienda en el final del siglo.
Razones para un cambio.
L. González Tamarit
- 19 ● 2 Anotaciones sobre la política de vivienda en
Europa y en España.
Aurora Justo
Isabel Velázquez
- 33 ● 3 La vivienda: cambios en la simbología, uso y
lenguaje.
Julio Alguacil
Concha Denche
- 47 ● 4 Lo social y de calidad no es ni lo privado ni
lo estatal.
Tomás R. Villasante
- 65 ● 5 Condiciones sociales y económicas para ac-
ceder a la vivienda. Política de vivienda.
José León Paniagua Caparrós
- 77 ● 6 Consecuencias sociales de la especulación in-
mobiliaria.
Jesús Leal Maldonado

- 103 ● 7 **¿De la reivindicación a la cogestión?**
Antonio Murillo Díaz
- 115 ● 8 **Las cooperativas de viviendas: razones para una moda.**
Fernando Elena Díaz
- 139 ● 9 **La experiencia de los barrios en remodelación y las políticas de realojamiento.**
Julio Alguacil
Concha Denche
- 153 ● 10 **Los problemas de la vivienda entre los pobres.**
Francisco Javier Alonso Torrens
- 161 ● 11 **Los jóvenes como demandantes de vivienda.**
Carlos Lles Lazo
- 173 ● 12 **Los jóvenes y la vivienda.**
Manolo Montero
Bonifacio Pedraza
Luis Suárez Rufo
Manolo Blanco
- 187 ● 13 **Los mayores y la vivienda.**
Ana Auría
M.^a Dolores Pérez
- 199 ● 14 **Comité de solidaridad con los «sin techo»**
Aurelio Güemes Peña
- 217 ● 15 **Los «sin techo» y algunas alternativas al problema de la vivienda.**
José Ramón Solanillas Vila
- 229 ● 16 **Bibliografía sobre la vivienda.**

Presentación

Hace noventa años se «definía el problema de la vivienda como intemporal». Buscando el origen de esta intemporalidad, ayer y hoy, nos encontramos con que el problema de la vivienda está en la explotación de la clase dominante. En este sentido, y siguiendo a J. L. Paniagua, se puede afirmar que «el origen de los problemas actuales de la vivienda y suelo ha sido la progresiva liberalización del sector que ha equiparado la vivienda como un objeto de inversión privilegiado financiera y fiscalmente. En definitiva, se entiende la vivienda como valor de cambio y no como valor de uso».

«Esto está teniendo consecuencias sociales y territoriales que podrían definirse como un incremento progresivo de los desequilibrios existentes y de un alejamiento del acceso a vivienda mediante cualquier fórmula, de un estrato cada vez mayor de la población». Paniagua prosigue diciendo que «ese aumento de los desequilibrios sociales y territoriales y ese cada vez mayor umbral de necesidad de vivienda, está contribuyendo a la formación de una enorme deuda social en este sector en particular, deuda que la experiencia en este campo enseña que se acaba pagando por todos con altos costes sociales, dada la fuerte influencia reconocida internacionalmente de las condiciones de alojamiento sobre la salud y la educación» (El libro negro de la vivienda en España, «Alfoz», núms. 69-70, 1989).

La política laboral de viviendas de la década de los ochenta se puede sintetizar en los siguientes puntos (Instituto Sindical de Estudios: «Evolución Social en España», 1989):

- 1. Ausencia de planificación y programas plurianuales de vivienda y suelo.*

2. *Desaparición de la vivienda pública e incremento progresivo de la vivienda libre respondiendo social y territorialmente a la lógica del mayor beneficio.*

3. *Incumplimiento sistemático de los programas desarrollados por algunas Comunidades Autónomas y Ayuntamientos, al no existir un marco de referencia general en que supuestamente basar parte de las ayudas e intervenciones.*

4. *El esfuerzo inversor del Estado en vivienda es muy escaso.*

5. *La inversión extranjera en inmuebles se está desarrollando progresivamente en función de la expectativa de grandes beneficios.*

6. *La especulación del suelo ha obligado a plantear una nueva regulación de la Ley del Suelo, que no deja de constituir una acción puntual y descoordinada de otras sobre las que es necesario intervenir.*

7. *La fiscalidad a la vivienda en España tiene un excesivo peso en el total de ayudas a la vivienda, lo que resulta grave por el carácter tan indiscriminado e injusto de su actual regulación.*

8. *No existe un marco mínimo para la promoción de viviendas en régimen de alquiler. Tan sólo el 5% del total de las escasas ayudas al acceso a viviendas en España se destinan al alquiler.*

9. *En definitiva, el sistema actual de regulación de las distintas variables que afectan a la vivienda no considera en absoluto las demandas y necesidades existentes, tanto de nueva vivienda como de acciones de rehabilitación y remodelación del patrimonio residencial.*

Lo anterior se produce por la inexistencia de una auténtica Ley de Vivienda que defina los principios reguladores del derecho al alojamiento digno, en base a los cuales se desarrollen y atengan cualquier otra medida (presupuestaria, financiera, legislativa, fiscal...) que afecte a la vivienda.

El hecho que se acaba de describir hace pensar que la vivienda no ha sido prioritaria ni en política económica ni en política social. Si a esto sumamos que España es el país donde el índice de paro es el de los más altos, el de mayor nivel de empleo precario, el de más baja cobertura de desempleo, etc., nos encontramos con que las diferencias y desigualdades se incrementan, consolidándose la sociedad dual.

Los defectos de una mala política de vivienda producen problemas sociales muy difícilmente resolubles y en los que los mecanismos y procedimientos de los equipos de trabajo social son necesarios. En este campo, «el trabajo social posibilita, entre otras cosas, esa estructuración de la demanda que resulta básica para plantear una respuesta específica a cada grupo social y a cada persona, a los que es muy difícil medir con el mismo baremo, por muchos factores de “ponderación” que se introduzcan».

DOCUMENTACION SOCIAL, *bajo el título La vivienda, ¿un problema?, se propone hacer un análisis de la situación actual de la vivienda en España. El número está compuesto por quince artículos, en el primero se indica que la promoción de la vivienda está en un «auténtico atolladero» y se enfrenta a «problemas casi insolubles» y propone las bases de un nuevo paradigma para salir de tal situación. El segundo artículo analiza la política de vivienda en Europa y España. Para comprender el problema de la vivienda es importante captar los cambios producidos en su simbología, uso y lenguaje, es el tema central del artículo tercero.*

El artículo de T. R. Villasante plantea la importancia de la formación de las mentalidades en el tema de la vivienda como en otros temas, propone la búsqueda de una vivienda social y de calidad antes que una pública o privada.

J. L. Paniagua en su artículo afirma que el «problema de la vivienda» existe y está agudizado, pues con la política actual el problema parece que no tiene más solución, dice el autor, que mejorar algo las condiciones financieras; además propone modificar la ideología que sustenta la actual política de vivienda. J. Leal analiza las consecuencias sociales de la especulación inmobiliaria. A. Murillo hace un análisis de los movimientos sociales ante el grave problema de la vivienda en el artículo ¿De la reivindicación a la coexistencia?

Julio Alguacil y Concha Denche analizan las experiencias de los barrios en remodelación y las políticas de realojamiento. Las cooperativas de viviendas son objeto de otro artículo. J. Alonso analiza los problemas que los pobres tienen para acceder a la vivienda y para tener un equipamiento mínimo en ellas. Dos artículos se refieren a los jóvenes y uno a los ancianos. Cierra el número dos artículos sobre los «sin techo». Se recoge una amplia bibliografía proporcionada por J. J. Paniagua y el Centro de Documentación de Cáritas.

DOCUMENTACION SOCIAL, con este número, quiere contribuir al debate constructivo sobre la vivienda, para que se encuentren soluciones y se hagan efectivas. Agradece la colaboración de los autores que escriben en este número y deja constancia que no necesariamente se identifica con las opiniones que expresan los mismos.

FRANCISCO SALINAS RAMOS
Director de DOCUMENTACION SOCIAL



La política de vivienda en el final del siglo. Razones para un cambio (*)

Luis González Tamarit

Heterodoxia: disconformidad con el dogma o doctrina fundamental de cualquier secta o sistema, puede ser también semilla de cambio y progreso.

LA CRISIS DE UN MODELO

La promoción de vivienda se encuentra en este momento en un auténtico atolladero. Se enfrenta a problemas casi insolubles: encarecimiento del suelo y de la construcción, dificultades crediticias, complejidad del control administrativo, insolvencia creciente de los demandantes, etc., que le impiden dar respuesta satisfactoria. El des-ajuste entre el producto ofertado y las posibilidades reales de la demanda es dramático, tanto por el coste final de la vivienda, por encima ya de las posibilidades reales de la mayoría de los demandantes como por el tipo de producto ofertado, cada vez más rígido y estandarizado. La consecuencia inmediata es un aumento de la demanda insatisfecha. A los colectivos que tradicionalmente tuvieron escasas posibilidades de acceder a un alojamiento digno, se añaden ahora efectivos de otros sectores sociales, cuyos ingresos no resultan ya suficientes o para los que no hay viviendas adecuadas a sus condiciones y necesidades.

La situación reúne todas las características de lo que se podría considerar como crisis profunda, que afecta a los fundamentos del modelo actual. Crisis que debe afrontarse con cierta urgencia, por las implicaciones que está teniendo en sectores muy amplios de la población. La aparición reciente de «oportunidades», en palabras de una autoridad en

(*) Este artículo se publica también en ALFOX, núm. 84.

materia de vivienda, por razón de la coyuntura, no parece que vaya a introducir cambios profundos en esta situación de bloqueo.

Quienes venían en los últimos años accediendo a viviendas sociales, la popular V.P.O., se encuentran ahora con que éstas ya no se hacen, la oferta ha caído vertiginosamente de dos o tres años para acá. Los promotores privados que solían dedicarse a este tipo de vivienda han abandonado, ante la imposibilidad de resolver la ecuación que establece que aumento del precio del suelo, más incremento del coste del dinero, más crecimiento de los factores de producción, igual a vivienda a precio tasado. La evolución del módulo en los últimos años tampoco ha contribuido a mantener el atractivo.

La promoción de vivienda libre, refugio de muchos promotores en estas circunstancias, se encuentra con un mercado sobreesaturado. La posibilidad que tiene un promotor de colocar su producto en el privilegiado sector social que puede adquirir viviendas por encima de quince o veinte millones de pesetas, es cada vez menor.

Por lo que se refiere al sector de la demanda más insolvente, la situación es muy grave, con soluciones muy difíciles a corto o incluso medio plazo. Para este sector social, cuyos ingresos podríamos situar por debajo de dos veces el Salario Mínimo Interprofesional, acceder a una vivienda de promoción pública es una probabilidad remota. A pesar del meritorio esfuerzo de algunas Administraciones Públicas, se hacen muchas menos viviendas de las necesarias. No hay previsión, por otra parte, de que las inversiones públicas en este capítulo se vayan a incrementar en una proporción notable en los próximos años. Es más, la previsión apunta a lo contrario.

DEMASIADAS RIGIDECES

El panorama actual de la promoción recoge pocos agentes, con competencias muy concentradas, con escasa flexibilidad para ajustarse a la cambiante situación del mercado, y con una autonomía casi nula frente a los factores económicos y a su tiránico comportamiento. Es decir, las condiciones más inadecuadas para dar una respuesta satisfactoria a las necesidades sociales. No existen razones para pensar que de este atolladero se pueda salir mediante el reajuste de algunos aspectos más o menos relevantes en el campo empresarial, tecnológico, financiero o urbanístico. Llevamos ya algunos años, desde principio de los ochenta e incluso antes, introduciendo modificaciones que son

sólo variaciones sobre fórmulas ya obsoletas. Sirvieron en su momento pero éste ya no es el país de la vivienda social del ministro Lozano ni del Plan Trienal.

La tesis de este artículo es que deberíamos mentalizarnos con la idea de que el modelo actual parece agotado en muchos aspectos, su crisis es global, y exige, por tanto, cambios muy serios.

Sustituir el actual paradigma, basado en escisiones profundas entre propietarios del suelo y promotores, productores y consumidores, sector público y privado, capital financiero y capacidades técnicas y de gestión, empresas o instituciones y usuarios, etc., no es tarea fácil. Dar una alternativa será cuestión de tiempo y de experimentar fórmulas nuevas e imaginativas en otras direcciones. La meta debería consistir en disponer a finales de la presente década de un esquema más ajustado a las nuevas condiciones de los usuarios.

Podrían avanzarse, no obstante, algunas reflexiones basadas en los problemas e insuficiencias actuales y en las experiencias novedosas que se están produciendo para resolverlas, un poco por todas partes: en nuestro propio país, en otros países occidentales en incluso en países del denominado Tercer Mundo.

EL PROBLEMA DEL SUELO

Un primer aspecto, auténtica bestia negra de cualquier promotor, público o privado, es el problema del suelo. La escasez de mercado y la carestía actuales del suelo urbano introducen distorsiones tremendas en la promoción. No se trata ya de que el ejercicio del derecho de propiedad de ese suelo no cumpla el requisito de supeditarse al bien común, sino que tampoco puede ser empleado en el tráfico económico regular con una rentabilidad razonable. Durante un tiempo se pensó que controlando en términos urbanísticos el uso del suelo, se podrían limitar los comportamientos especulativos. Pero esta concepción se muestra ahora insuficiente. Tan básico o más que la comunidad participe de las plusvalías generadas es que tenga acceso al uso de ese suelo con objetivos sociales. Con el coste actual del suelo urbano, a ningún promotor público o privado le salen las cuentas. La solución a tamaño disparate no debería consistir sólo en la aplicación rigurosa de los preceptos de la legislación urbanística, destinados a controlar el

mercado del suelo. Habrá que ir a fórmulas más atrevidas que garanticen el uso social del suelo (y de los inmuebles) urbanos. Municipalización e incluso expropiación. En cualquier caso, habrá que diseñar o recuperar fórmulas que permitan, en circunstancias de marcada necesidad, el uso inmediato del suelo e inmuebles urbanos vacantes. Estas fórmulas deben evitar los mecanismos» de gestión complicados, costosos y burocratizantes. Control social, eficacia y descentralización serán los tres principios a practicar.

Pudiera ocurrir que para facilitar la aplicación de las nuevas fórmulas hubiera que introducir modificaciones en la legislación urbanística y en la propia Constitución. En el marco de un debate amplio y sincero no habría que tenerle miedo a una definición más ajustada de los derechos de los propietarios del suelo. A modo de ejemplo, si las autoridades mexicanas, después del terremoto del 85, y empujados por la presión social, no hubieran legislado con rapidez y eficacia, no se hubieran podido expropiar los predios del Centro de Ciudad de México y nunca se podrían haber construido las 50.000 viviendas que han transformado la situación del alojamiento en los barrios populares del centro de la ciudad. El terremoto fue sin duda, una circunstancia extrema, pero ¿no lo es también la actual situación de necesidad de vivienda?

EXTENSION VERSUS RECUPERACION

Otra cuestión del mayor interés estriba en la fórmula a emplear para obtener viviendas. ¿Nueva planta o rehabilitación? La extensión continua de nuestras ciudades ha tenido algunos efectos perniciosos que deberíamos evitar en el futuro. La localización sistemática de la oferta residencial en las periferias ha contribuido al despoblamiento y marginación de los centros urbanos, de la ciudad histórica, destruyendo muchas de las virtudes que ésta encerraba. El crecimiento se ha hecho, además, ocupando con frecuencia el mejor suelo agrícola y ha tenido fuertes implicaciones depredadoras sobre el medio físico. Corregir esta tendencia a la continua extensión y tratar de recuperar los viejos y permanentes valores de la ciudad heredada deben constituir objetivos irrenunciables de la política urbanística y de vivienda. Desde esa perspectiva, la rehabilitación urbana es un instrumento eficazísimo de recuperación y creación de ciudad y vivienda. Rehabilitación

no sólo de edificios residenciales arruinados o en mal estado, sino también de inmuebles que tuvieron otro uso, de espacios públicos y de vacíos urbanos y también de las propias periferias, que en buena medida han constituido la imagen de la anti-ciudad.

En una perspectiva a medio o largo plazo, el diseño y aplicación de mecanismos rehabilitadores debería ser una práctica tan común para la Administración y el sector empresarial como lo es hoy la nueva planta. Algunas de las experiencias desarrolladas en nuestro propio país por ciertas Comunidades Autónomas avalan la virtualidad de esta idea (1).

NUEVOS TIPOS DE PROMOCION, NUEVOS AGENTES

Otro aspecto a considerar se refiere a los tipos de promoción y a los agentes implicados.

En nuestra opinión, ésta es la clave del arco. Su resolución obliga a poner en cuestión algunas creencias muy generalizadas. Así, hay quienes piensan que si no se resuelve el problema de la vivienda es porque no se destinan suficientes recursos (públicos) al tema. Otros creen que es porque su solución no se pone en manos de la promoción profesional (privada). Ambas son verdades a medias. Nuestra propia percepción de la realidad, condicionada por concepciones asumidas de forma irreflexiva o interesada, constituye con frecuencia uno de los más poderosos obstáculos a la resolución de los problemas. Recurso puede ser todo instrumento destinado a satisfacer una necesidad y ese instrumento puede ser económico, monetario o de otro tipo. Nuestra concepción del recurso, sin embargo, lo limita a un instrumento económico, y más en concreto, dinerario. Y sin embargo la realidad demuestra que recurso es también el suelo susceptible de ser edificado, la capacidad técnica u organizativa de los usuarios, su imaginación y experiencia en la resolución organizada de otros problemas (las redes formales o informales), el conocimiento que tienen de la realidad, el propio trabajo que pueden aportar, la posibilidad de llegar a acuerdos con profesionales de la promoción para desarrollar actuaciones concretas, la eficacia de gestión de determinadas Administra-

(1) Casos de Andalucía y el País Vasco, como más relevantes.

ciones Públicas y un largo etcétera de instrumentos susceptibles de ser utilizados para resolver el problema del alojamiento. Cuando se ponen en práctica actuaciones que consideran el concepto recurso desde esta amplia perspectiva, los resultados son sorprendentes. Este es el caso de las experiencias de autoconstrucción y autorrehabilitación, que se están llevando a cabo en numerosos sitios, incluyendo algunos de nuestro país. En estos casos, con poco dinero, pero con aportación de otros recursos (suelo, trabajo, apoyo técnico de la Administración, etc.), se consiguen viviendas de calidad. El diseño de fórmulas que incorporen esta concepción es un gran reto, que afecta sobre todo a la Administración Pública.

En íntima relación con lo anterior habría que reflexionar también sobre el estatuto de promotor. En nuestra experiencia más reciente, los promotores son los profesionales privados y la Administración Pública (Central o Autonómica todo lo más). Más allá de esa frontera se instala, según una opinión generalizada, el intrusismo y la falta de eficacia. Es otro error que precisa revisión, ampliando como primera providencia nuestra visión, analizando seriamente la posibilidad de que otros agentes sociales sean considerados como promotores. Esto es así por poderosas razones de índole práctica: en la realidad, las situaciones de necesidad son muy variadas y los mecanismos que existen para resolverlas, diversos. Tradicionalmente en nuestro mundo social y económico, el campo de las necesidades sociales y el de las soluciones para satisfacerlas aparecen muchas veces escindidos. Las posibilidades de resolver las situaciones de necesidad tropiezan en la práctica con la estandarización de las fórmulas que se emplean; aquellas muy variadas, cambiantes y complejas, éstas predeterminadas, escasas y rígidas. Este desajuste se acentúa cuando por razones de evolución histórica, éste es nuestro caso, se pasa de la demanda o necesidad cuantitativa al dominio de lo cualitativo. No se trata sólo de hacer muchas viviendas, sino de hacerlas de calidad y de mejorar las que hay construidas. Tal vez por no haberlo comprendido así es por lo que el mercado, lugar de encuentro entre necesidades y soluciones, muestra en su conformación actual una notable ineficiencia. Ofrece productos para los que la demanda está saturada y no ofrece otros para los que hay una abundante demanda sin satisfacer. Bajo la forma actual no es capaz de dar respuesta a la gran variedad de situaciones de necesidad. Parece como si las necesidades de la planificación primasen sobre las necesidades de los necesitados. A los usuarios, por otra parte acostumbrados a encontrar soluciones en el mercado, les

resulta difícil asumir la iniciativa y la Administración termina por intervenir mediante fórmulas que podríamos calificar de providencialistas. El resultado de todo este embrollo es, lógicamente, que el problema no se resuelve. Y sin embargo, una observación atenta de la situación permite concluir que hay condiciones tecnológicas, financieras y organizativas suficientes para abordar su solución.

Nuevas fórmulas y nuevos agentes. Debería contemplarse, por ejemplo, la posibilidad de que numerosos colectivos organizados en otros aspectos (sindicatos, cooperativas, asociaciones de diversa índole) pudieran, utilizando sus redes y con el apoyo de la Administración y la colaboración del sector profesional privado, idear conjuntamente fórmulas de promoción de vivienda. También habría que favorecer desde las instancias públicas, la promoción municipal de vivienda, una fórmula que puede ser de gran eficacia pero que no acaba de arrancar por problemas financieros, técnicos y organizativos.

Se trataría, en suma, de ampliar el espectro de agentes y de imaginar fórmulas que hagan posible la circulación y el empleo de la gran variedad de recursos existentes, facilitando los acuerdos entre el sector informal, integrado por los usuarios que poseen sus necesidades y potenciales capacidades (suelo, trabajo, experiencia, imaginación, organización, algunos ahorros, etc.) y los sectores formales o regulares (capital financiero, Administración, sector profesional privado, etc.). Empleando otra terminología, podría decirse que se trataría de buscar una articulación entre el mercado, la Administración y la tercera vía o sector, los usuarios organizados.

¿PROPIEDAD O ALQUILER?

Existe otra cuestión de gran importancia sobre la que conviene efectuar algunas reflexiones. Se trata de la desequilibrada situación que se registra entre los diferentes regímenes de tenencia. Seguimos siendo un país donde el alquiler de viviendas ocupa una cuota de mercado muy reducida. Este hecho no se debe sólo a que la mayoría de los españoles quieran ser propietarios, sino también a que no existe un mercado accesible de viviendas en alquiler que pueda significar otra opción real. El «Decreto Boyer» —una medida de liberalización al fin y al cabo— no ha resuelto nada substancial. Aparte de favorecer

la actualización —entiéndase elevación— de los alquileres, no se ha aumentado la oferta de viviendas en alquiler, excepto tal vez para los sectores más solventes. Aparte de algunas Administraciones Públicas regionales (Andalucía, sobre todo) que adjudican sus viviendas en alquiler, el hecho es que no hay prácticamente promoción de viviendas en alquiler. Esta no resulta atractiva para prácticamente ningún promotor.

Este hecho añade más dificultades a quienes necesitan acceder a una vivienda independiente para regularizar su vida, sin pretensiones de permanencia o con poca capacidad económica. El problema es especialmente agudo para determinados colectivos del sector insolvente: jóvenes trabajadores o estudiantes, cuya situación en algunas ciudades de nuestro país como Santiago o Sevilla es realmente dramática.

Alcanzar una situación más equilibrada entre alquiler y propiedad debe ser un objetivo a medio y largo plazo. Deberían encararse medidas financieras, técnicas y fiscales decididas que hicieran atractiva la promoción de viviendas en alquiler. En este sentido es decisiva la actuación de las Administraciones Públicas en todos sus niveles, central, autonómico y local.

LAS BASES DEL NUEVO PARADIGMA

Hay que reafirmarse por tanto en dos ideas: la profunda crisis del modelo vigente que no es coyuntural sino estructural, es decir, irreversible, y en consecuencia la necesidad de definir un nuevo paradigma que contenga la aplicación de fórmulas habitacionalmente más eficaces, socialmente más justas y económicamente menos despilfarradoras. No se trata de improvisar en el vacío, sino de recuperar evaluándolas y reforzándolas algunas de las prácticas que determinados sectores, públicos y privados, vienen desarrollando en los últimos años. Respuestas al problema del alojamiento, que se sitúan un poco al margen del modelo oficial, pero que en su heterodoxia contienen el germen del nuevo paradigma en materia de vivienda. No será la primera vez que la solución a una situación sin salida surge a partir de prácticas contradictorias con la ortodoxia reinante. Potenciar la emergencia de nuevos promotores sociales, apoyar la diversificación de las fórmulas empleadas para generar viviendas y favorecer el uso de todo

tipo de recursos disponibles, deberían ser las claves durante un tiempo. Dicho en otros términos y con las matizaciones precisas, ampliación del mercado en los agentes, las prácticas y los productos.

Es de esperar que alguien se haya puesto ya a trabajar con imaginación para encontrar soluciones. De no ser así y empeñarnos en las correcciones posibles al modelo vigente, la situación podría convertirse incluso a corto plazo en una gravísima cuestión de orden social, ratificando el problema de la vivienda como una de las asignaturas pendientes de nuestra democracia.

Anotaciones sobre la política de vivienda en Europa y en España

Aurora Justo
Isabel Velázquez

«Hasta ahora, habíamos llegado casi siempre a pensar que el trabajo era un derecho. Pero nunca pensamos que teníamos derecho a un alojamiento y a un medio ambiente adecuados, o que los demás, los negros, los enfermos, los refugiados, las minorías de cualquier tipo compartieran ese derecho.»

[Una mujer arrendataria de HLM (vivienda social francesa) en la conferencia anual SHELTER en Nueva York, 1986.]

El alojamiento como necesidad y problema social que es, se ha manifestado a lo largo de la historia con mayor o menor intensidad, pero siempre de modo recurrente. Es una piedra de toque no sólo de nuestro sistema económico, sino incluso de formas de planificación mucho más centralizadas. Las soluciones que se han propuesto para ese problema irresuelto han sido variadas, pero las que podemos llamar clásicas (intervención estatal mediante promoción pública y ayudas, fomento de los sectores semi-públicos o cooperativos), a pesar de haber sido tachadas de costosas e ineficaces, en último término han logrado mantener la insatisfacción dentro de unos límites aceptables. En el momento en que estas opciones se han abandonado, los pasos en falso tienen malas consecuencias, a medio plazo difíciles de resolver.

Este es el caso que nos ocupa. Las últimas opciones tomadas en Europa sobre el tema de la vivienda no han sido suficientemente acertadas, y, tras la euforia insensata del «boom» económico, las Administraciones se enfrentan ahora más desarmadas a la nueva situación de recesión económica. Si esto es así en Europa, en España, donde no hemos contado con una base previa de política de vivienda co-

herente durante años, hay que imaginar lo que puede suponer esta tendencia. Bueno, pues así y todo, nos vamos ajustando a marchas forzadas a las políticas más liberalizadoras del espectro europeo.

Es difícil hacer comparaciones transnacionales en materia de vivienda, pero nuestro propósito es precisamente comparar la situación española con la evolución europea para tratar de extraer conclusiones prácticas.

Es necesario hacer un recorrido sintético por el pasado para explicar la situación presente. El parque de vivienda de cada país, con sus características de formas de promoción y tenencia, tamaño, antigüedad, etc., es resultado de un proceso y de unas políticas determinadas. Los tres factores fundamentales que caracterizan a los distintos modelos (además de otros menos determinantes) coinciden a grandes rasgos en el tiempo según grupos de países: la demanda, función del crecimiento vegetativo y de las migraciones; la situación económica, que determina la disponibilidad de recursos tanto por parte del Estado como por parte de los alojados, y la política de vivienda, con intervención el Estado tanto en financiación directa como indirecta y en promoción de alquiler o acceso a la propiedad, de predominio público cooperativo o privado en promoción y gestión.

La historia común y las influencias internacionales llevan a modelos paralelos. A grandes rasgos se podrían clasificar los países europeos en dos grupos: países del Norte, con políticas socialdemócratas en amplias etapas de este siglo y apuesta decidida por el Estado del Bienestar (Reino Unido, Francia, Países Bajos o Alemania), y países del Sur (como Grecia, España, Portugal y en menor grado Italia), que no adoptan el principio de Estado de servicios sino parcialmente y mucho más tarde en el tiempo. De este último grupo vamos a tomar a nuestro país como representante canónico para el comentario de políticas y situaciones de hecho.

NACIMIENTO DE UN PROBLEMA Y DE UNA POLÍTICA

Aunque el debate sobre la vivienda para las clases más desfavorecidas se abre ya en el siglo pasado, el problema se plantea realmente con la industrialización. La máquina y, por tanto, la fábrica provoca el desplazamiento de las masas trabajadoras a las ciudades industriales

y, como es bien sabido, es el motor de la concentración. En un principio se responde a la necesidad de vivienda por parte de la iniciativa privada en alquiler, con diversas tipologías según países («jerry builders» en Londres, «mietkaserne» en Berlín...).

En los países del Norte, de industrialización más temprana, la rebelión contra las pésimas condiciones de alojamiento se organiza en Asociaciones de inquilinos, sindicales o religioso-asistenciales, que serán el embrión del movimiento cooperativo (ejemplo, HSB en Suecia o las HBM en Francia, Housing Association en Reino Unido y multitud de cooperativas en Alemania y otros países). Las críticas higienistas dan lugar a las primeras leyes de vivienda centradas en la habitabilidad: Francia legisla en 1880, el Reino Unido en 1848. La ley de vivienda holandesa de 1901 unifica aspectos de gestión, ordenación, financiación y construcción de viviendas.

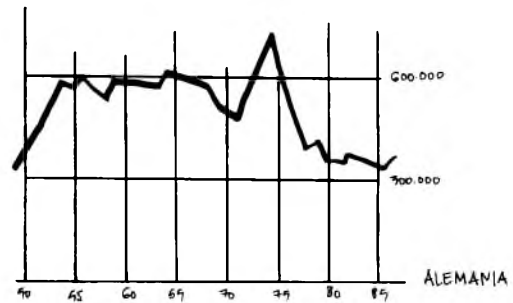
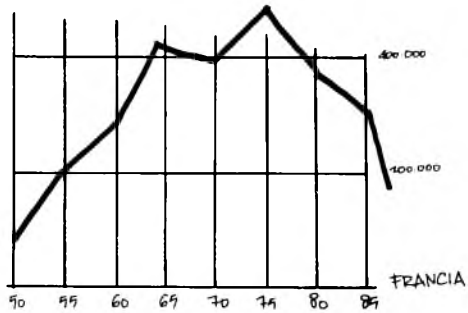
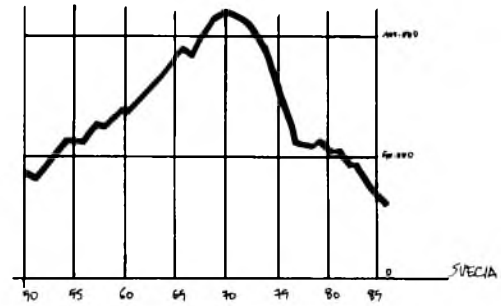
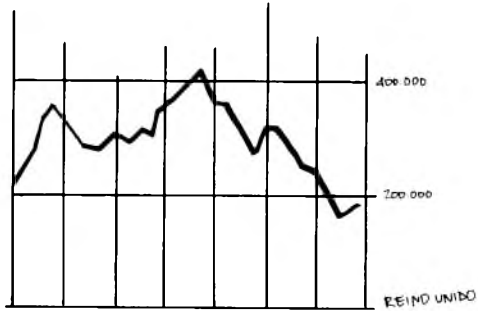
Hasta la I Guerra Mundial se suceden las posibles soluciones para la vivienda de los trabajadores. Asumen el problema los Ayuntamientos, las empresas, las cooperativas unidas a sindicatos.

Entre guerras el debate se centra en la calidad de vida y la propuesta de la ciudad jardín, pero tras la II Guerra Mundial, la grave situación de déficit de alojamiento se ve agravada por las masivas destrucciones del parque inmobiliario, el déficit en Inglaterra en 1945 ascendía a 750.000 alojamientos, en Francia se destruyeron 450.000 viviendas (5 % del parque), y Alemania presentaba un panorama de un 20 % de destrucción de su parque, unido a 8.000.000 de refugiados.

A partir de 1945 los gobiernos europeos con peso progresista asumen la responsabilidad de alojar a todos sus ciudadanos (Suecia) o a aquellos sin posibilidad de auto-alojarse (Francia con las HLM), Bélgica, Inglaterra con la vivienda social pública en alquiler, Alemania con su apoyo a las cooperativas sindicales en alquiler), comienza la construcción masiva de viviendas que se mantendrá hasta bien entrados los años 70. (Gráfico 1).

En el primer momento de la reconstrucción se da prioridad a las infraestructuras y a la recomposición productiva, pero inmediatamente los esfuerzos se centran en el parque residencial. En Francia, por ejemplo, las huelgas de 1954 son el pistoletazo de salida de una política de construcción de los «grandes conjuntos» HLM, con el Estado como primer promotor. Inglaterra promueve buena parte de su parque municipal en alquiler en este ciclo.

GRAFICO 1
 ESQUEMA DE LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS EN EL PERIODO 1950-1985
 EN VARIOS PAISES EUROPEOS



Todos los países del Norte constituyen en esta época la mayor parte de su parque de viviendas, con diferentes proporciones de promoción pública, privada y cooperativa.

España, como los países ya señalados del Sur, afronta esta etapa, desde la debilidad de su economía maltrecha tras la guerra civil, apostando fuerte por la industrialización. Se producirá una fuerte emigración desde el medio rural, no ya sólo a las ciudades industriales de España, sino a las zonas industriales europeas. Madrid, por ejemplo, aumentó su población en los años 60 en un 40,7%. El alojamiento de estos emigrantes en España se solventa en un primer momento mediante el bajo precio de los alquileres del sector privado amparado en la ley proteccionista de alquileres de posguerra. Más tarde la construcción de chabolas en el borde de las ciudades, el hacinamiento y algunas iniciativas oficiales como las UVAS, Poblados agrícolas y mínimos aparecen cuando la situación empieza a ser grave. Italia también responde a las migraciones masivas con proyectos como las «case minime» o los barrios del INA. En Grecia la construcción ilegal forma buena parte del tejido de Atenas.

La política de vivienda española se centra en multitud de decretos que, en el fondo son ayudas al promotor para viviendas con limitación de precios de venta. La construcción es un motor de la economía y crea mucho empleo de baja cualificación, razón principal de su apoyo gubernamental.

LAS PRIMERAS CRITICAS A LA POLITICA DE VIVIENDA

A principios de los 70, los países del Norte ya cuentan con un parque de viviendas suficiente para su población, en un cuestionable equilibrio alojamientos-alojados. El número de viviendas ha aumentado en casi un tercio en la mayoría de ellos. Sin embargo, los planteamientos cuantitativos no han logrado la satisfacción de los usuarios en muchos casos. Empiezan a surgir planteamientos de calidad frente a cantidad, estándares urbanísticos mínimos, mejor urbanización, aislamiento y ahorro energético, diversidad de tipologías para adecuarse a los distintos modos de vida.

En Francia, la crítica a los grandes conjuntos de HLM dará la vuelta al diseño de viviendas sociales, en la dirección de menor den-

sidad y mayor proporción de unifamiliares. En Inglaterra se vuelan torres de vivienda social construidas sólo unos años antes. En Suecia se critican abiertamente las actuaciones más duras de la campaña 1.000.000 de viviendas terminada el año 1974, y se opta por barrios mixtos que incluyan lugares de ocio y de trabajo. Alemania cambia su legislación de cooperativas, prohibiendo las que unen trabajo asociado a promoción de vivienda, tras el «crack» de las cooperativas sindicales.

A partir de 1975, en la Europa del Norte coinciden los efectos del importante reajuste económico provocado por la subida del petróleo con el radical cambio demográfico: empieza a bajar la natalidad, la crisis hace volver a los emigrantes a sus países, los gobiernos carecen de recursos para dedicar a vivienda: es un momento de gestionar lo existente más que de intervenir en lo nuevo. La construcción como sector económico se centra en la rehabilitación y mantenimiento del parque más que en la vivienda de nueva construcción, que la gran mayoría no puede comprar.

La situación económica fuerza a un replanteamiento de la política de ayudas a la vivienda. Los Gobiernos necesitan ahorrar y se ponen en cuestión las políticas de vivienda que se habían mantenido más o menos estables desde el final de la II Guerra Mundial.

Francia, que Giscard d'Estaing quiere ver como un país de propietarios, reenfoca su política bajo el prisma de los informes Lion y Barre de 1976-77, que comparan la enorme inversión de la ayuda a la vivienda con su falta de rentabilidad. La reforma de 1977 dirige las ayudas hacia la persona en lugar de la piedra, promueve el ahorro-vivienda, para llegar a un balance cero en los dineros del alojamiento, y propone ayuda para la promoción del alquiler por el sector semi-público. El planteamiento pues, como se ve, aún todavía la preocupación económica con la social. Sus resultados no son brillantes: se produce una exclusividad de atribución de las ayudas a la persona a las clases más bajas; las clases medias quedan al margen, y la construcción se para. El número de viviendas construidas se reduce a la mitad de alojamientos respecto a los períodos anteriores, entre 1976 y 1986.

En el Reino Unido, la subida de Thatcher al poder implica una opción desplanificadora y de abandono de la intervención estatal en la vivienda social: se retiran los fondos a los municipios para impedir que continúen con promoción pública de vivienda, e incluso se ven-

de parte del patrimonio municipal en alquiler. A pesar de tan drásticas medidas, se apoya el cooperativismo y la gestión del parque por sociedades semipúblicas. Una parte del parque público en alquiler no se consigue vender pese a la clara voluntad del Gobierno, que propone precios bajo el mercado, e incluso una posterior rebaja de éstos.

En los países escandinavos, la rehabilitación llega a tener más importancia económica que la propia construcción, empleando una gran cantidad de mano de obra.

Alemania equipara en su Reforma de 1978 la vivienda usada a la nueva, rebajando drásticamente sus subvenciones que, en adelante, afectarán solamente a un 25 % de la nueva vivienda, financiando algo más la promoción para alquiler que para vivienda en propiedad.

Esto en cuanto se refiere al Norte; volviendo al Sur, la situación se presenta de nuevo muy diferente. En España, hasta principios de los 70, se produce un gran desarrollo residencial, con promoción fundamentalmente privada, y ayudas a la financiación centradas en este tipo de desarrollo: son los barrios que empiezan a rodear las ciudades industriales y que coexisten con la auto-construcción del propio alojamiento por parte de la numerosa población que sigue emigrando a las ciudades.

Este desequilibrio, las clases medias comprando su vivienda en barrios de nueva construcción de carácter muy especulativo, y las clases que están construyendo la ciudad sin alojamiento digno, se va crispando para estallar en el movimiento ciudadano de mediados de los 70. Barrios mal contruidos y sin equipamientos ni infraestructuras provocan la protesta.

La crisis de 1975, junto a la situación política de salida de la dictadura y la necesidad de seguir fomentando la construcción como motor de la economía, desembocará en la primera política realmente redistributiva socialmente (Operación de Barrios en Remodelación de Madrid y alguna otra operación en cinturones industriales). Se fomenta la vivienda social cuando el sector privado abandona la construcción a gran escala, en parte por razones económicas, en parte por la presión reivindicativa de los vecinos.

Una parte considerable de la financiación a la vivienda protegida se desvía a vivienda para segunda residencia y vivienda turística, extremo éste que se intentará corregir con el Decreto de Financiación a la Vivienda de 1977.

ULTIMAS TENDENCIAS: EL ABANDONO DE LA POLITICA SOCIAL

La cuesta arriba económica de los 80 se superpone ya con el desmantelamiento total de la política de vivienda social: los tanteos intermedios no han tenido demasiado éxito, y los Gobiernos quieren liberar definitivamente a sus presupuestos de las pesadas facturas de la vivienda.

La trayectoria es similar en la mayoría de los países: la retirada de fondos de apoyo, ayudas de tipo asistencial centradas en la persona, subvenciones fiscales no distributivas, apoyo a la actividad constructora y financiadas por la banca privada. Los resultados: endeudamiento de las clases medias, vivienda social muy escasa, con un fenómeno asociado de competencia entre clases necesitadas que deja fuera a jóvenes, solteros inmigrantes, estudiantes o personas mayores con «méritos» insuficientes para la política asistencial del Estado.

Esta tendencia en el Norte se ve contrarrestada por la resistencia de los vecinos, que tienen asumido el derecho al alojamiento. No se concibe que el municipio, región o Estado desatienda las necesidades de vivienda de una mayoría de su población.

En Francia, tras varios informes de expertos que critican la reforma Barre sin proponer un cambio radical, se liberalizan los alquileres con la Ley Méhaignerie de 1986.

Las protestas por sus efectos provocan que sea inmediatamente suavizada por un Decreto, que introduce elementos correctores en el mercado.

En Alemania los programas de vivienda ya dejan antes de hablar de inmigrantes o «trabajadores visitantes» para centrarse sólo en exiliados y refugiados (alemanes del Este y alemanes-rusos).

Para ellos se diseña una política de ayudas personalizadas a recupear a largo plazo, medidas de fomento de contrato y subvenciones que se gestionarán por las empresas públicas y los constructores. El parque público de alquiler se tiende a unificar con el privado, aunque gestionado por las sociedades sin ánimo de lucro.

Inglaterra hace efectiva su retirada de fondos. Como ejemplo, reduce en más de la mitad su ayuda a la financiación de viviendas de 1980 a 1985. La construcción de viviendas descende y se intenta gestionar a través de cooperativas y sociedades de gestión al patrimonio público no vendido. La desregulación urbanística y fiscal dispara

los precios, y los bancos liberan los créditos para animar a la compra. El resultado es un fuerte endeudamiento. En la «Encuesta sobre la vivienda británica» de 1985 (1) se habla ya de «homeless», de largas listas de espera y de deterioro en las condiciones de habitabilidad del parque antiguo. Centra el problema en aquellos que tienen sueldos bajos o limitados. Como conclusión pide no una mayor inversión, sino una más adecuada.

En España, los dos planes de los 80: el Trienal 1981-83 y el Cuatrienal 1983-87 fijan actuaciones de promoción pública (30.000 viviendas anuales) e incluyen medidas de apoyo financiero a la promoción privada. La rehabilitación aparece por vez primera en el Plan Cuatrienal. En realidad, la población de rentas más bajas queda fuera del segmento con ayudas, ya que o bien su capital de partida es insuficiente para acceder al préstamo hipotecario, o incluso sus condiciones económicas no permiten el pago de los plazos.

En 1985, el Decreto Boyer liberaliza el precio de los alquileres, sin que se produzca una reacción que lo matice como en Francia. El alquiler queda ahogado entre la renta antigua, y la indefensión frente al abuso que presupone la nueva legislación. La demanda se ve dirigida a la compra, al equipararse pagos y rentas de hecho.

En cuanto al acceso a la vivienda, aparecen las cooperativas y otras empresas públicas, que canalizan la demanda, a la vez que son apoyadas desde el sector público. Cooperativas, que podríamos llamar gestoras, y que van asociadas a los grandes sindicatos o a antiguas cooperativas de segundo grado.

En Italia, cooperativas del mismo tipo relacionadas con los tres grandes grupos políticos, llevan a cabo buena parte del Programa 1978-1988, amparado en la Ley de la Casa, que busca dar salida a una situación similar a la española, si cabe más grave, a finales de los 70.

EL «BOOM»: LAS CONSECUENCIAS DE LA EUFORIA ECONOMICA

Todas estas medidas desreguladoras se empiezan a aplicar coincidiendo con los años de despegue económico, que en Europa se pro-

(1) Inquiry into British Housing. Informe de expertos dirigido por el duque de Edimburgo en 1985.

duce a partir de 1982 y en España algo más tarde. En los peores casos, las políticas, se abandona el control del mercado a través de su patrimonio: vivienda pública en alquiler, suelo público, promoción de vivienda por agentes públicos y semi-públicos. Por otra parte se liberaliza el producto vivienda, con lo que la vivienda como alojamiento tiene que pasar a competir con la vivienda-inversión.

El efecto que se produce, principalmente en las grandes ciudades, que llevan el peso de la actividad económica, es un alza brutal de los precios. En París los precios en alquiler suben anualmente más del 2,8 %, superando dos veces la inflación. Las operaciones especulativas de compras y ventas sucesivas son rentables, produciéndose ganancias sin ningún tipo de inversión adicional. En Londres el precio medio por m.² se duplica entre 1984 y 1986 (2). En España, principalmente en grandes ciudades, el efecto del auge económico, junto con la nueva presión internacional tras la integración en el Mercado Común, la OTAN y la racionalización fiscal, provocan unas consecuencias especialmente fuertes, como se puede apreciar en el gráfico núm. 2. Ello implica que no sólo las clases medias quedan fuera del mercado, sino que incluso el acceso de clases medias resulta especialmente difícil. Por otra parte, existe un endeudamiento fuerte en aquellos que sí han conseguido ya su vivienda, debido a los altos precios alcanzados.

Con una recesión económica en ciernes, las consecuencias se hacen temer. En los grupos endeudados, el pago de intereses cuando el valor del piso va bajando crea situaciones difíciles, sobre todo cuando la vivienda es la principal inversión de toda una vida.

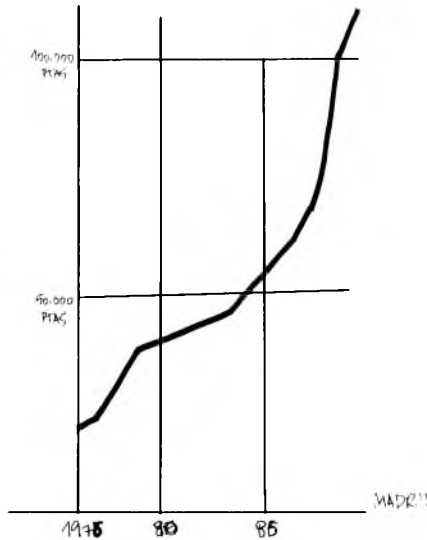
Y la salida de las situaciones de impago, provocadas por la crisis económica o de empleo, o por situaciones de ruptura familiar (divorcios...), que en otro momento podían recurrir a la vivienda pública como solución, ahora no pueden hacerlo. Cualquier desequilibrio económico o social de los usuarios desemboca en la situación límite.

En Londres, con una situación económica de absoluta recesión y la política más desreguladora de todas, en 1991 se han ejecutado del orden de 280 desahucios por día laborable, es decir, unos 73.000/año, que se contraponen a la cifra ya alta de 15.810 en 1989 (3).

(2) Key Housing Statistics GLC 1985 y datos publicados por The Guardian el 31 de julio de 1986.

(3) Fuente: Council of Mortgage lender. Datos publicados por the Observer, el 8 de septiembre de 1991.

GRAFICO 2
PRECIO MEDIO/METRO CUADRADO DE LA VIVIENDA EN MADRID



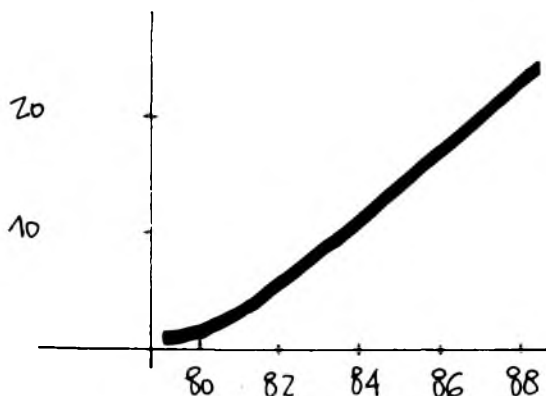
Fuente: Consejería Política Territorial. Comunidad de Madrid.

La política de liberación de precios y fomento de la propiedad deja fuera a los grupos que no tienen recursos mínimos para acceder a la compra (entrada, ingresos fijos). En momentos de crisis estos grupos aumentan.

Los «asistidos» pueden crecer de forma que el presupuesto a ellos destinado sea demasiado escaso. Y se produce competencia entre grupos, con lo que los menos pobres de los pobres llevan las de perder. Véase como muestra la evolución de la factura de ayudas a la persona francesa (APL) en los últimos años (Gráfico 3).

Con estos planteamientos se olvida el alojamiento de inmigrantes, que se seguirá produciendo a la luz de las enormes diferencias de empleo-sueldo que existen entre un Sur con crecimiento económico descendente y un Norte a años-luz en cuanto a nivel de vida. Instintos de supervivencia empujan a los trabajadores ilegales a intentar asentarse en las ciudades del Norte.

GRAFICO 3
AYUDAS A LA PERSONA EN FRANCIA.
EVOLUCION DESDE SU CREACION



Fuente: Ministère des Finances.

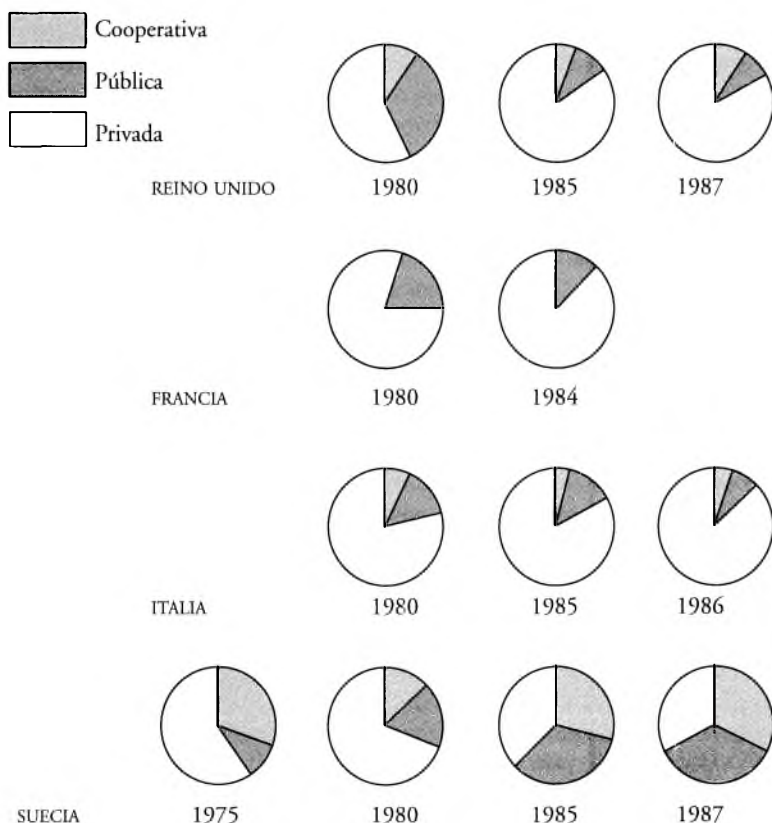
En Francia los HLM están actualmente habitados por turcos, marroquíes y argelinos, con grave inadecuación entre las tipologías y las familias o núcleos de convivencias que los ocupan, y problemas de equipamientos, falta de tejido social y vandalismo. El problema surge al ser un parque antiguo que necesitaría de fuertes inversiones para su mantenimiento, y que su población, a pesar de los créditos subsidiados para rehabilitación de HLM, no tiene recursos para esta iniciativa.

Las familias medias que compraron entre 1981 y 1986 están fuertemente endeudadas. Y los precios, aunque estadísticamente aún no han bajado, de hecho sí lo han hecho. A finales de 1991 ya están al mismo nivel que en enero de 1990 (una baja del 15 al 20 %). Los bancos han reaccionado restringiendo créditos a particulares y promoviéndolos a los promotores, para tratar de ir contra la crisis del sector, ya que la demanda ha caído al nivel de hace 10 años (4).

(4) Fuente: Observatoire de l'Immobilier. Datos recogidos por libération el 5 de noviembre de 1991.

En resumen, todos estos países cuentan con una estructura equilibrada de propiedad-alquiler, con más variedad de tipologías y sobre todo con una tercera vía para el alojamiento fuerte y experimentada desde hace años (movimientos cooperativos, agentes públicos) (Gráfico 4).

GRAFICO 4
IMPORTANCIA RELATIVA DE LOS DIFERENTES
TIPOS DE PROMOCION



Aún así la situación de recesión se está traduciendo en problemas graves de falta de vivienda y barrios desahuciados. En España u otros países del Sur la adopción de las mismas políticas de abandono de lo social y de desregulación puede llevar a situaciones mucho más comprometidas.

No podemos criticar los resultados del Estado del Bienestar, porque en materia de vivienda aquí aún no se ha producido. La falta de política de vivienda, unida a una recesión económica latente, con un tercio del empleo temporal y migraciones del Magreb y de países del Este, que está ya produciéndose, puede cristalizar en un panorama a medio plazo de crisis absoluta de la ciudad. Parece que es tiempo de tomar medidas para ponernos al nivel de la Europa social antes de dejarnos llevar por el espejismo de las últimas y peligrosas políticas de ahorro en materia de vivienda.

La vivienda: cambios en la simbología, uso y lenguaje

Julio Alguacil
Concha Denche
Sociólogos

«Era una tierra muy alejada en el espacio así como en el tiempo... no lejos de un gran mar. ... Vio una caverna, hogar de algún antepasado; la cueva se encontraba en una muralla abrupta que se abría sobre un río y una planicie. El cuadro osciló, pero su recuerdo quedó en ella.»

JEAN M. ANEL

Parece conciso, pero no es así. Al enunciar el término vivienda es difícil tener la certeza de estar significando con precisión un concepto definitorio, capaz de expresar la complejidad y el cambio profundo a que remite, ya en la dimensión temporal, ya en la dimensión semiótica (una designación y un valor connotado) o en la dimensión espacial en que se inscriba.

El marco espacial como continente inserta la vivienda y el proceso de producción de las mismas en el ámbito de la ciudad o de la metrópoli, en tanto que instancias que se contradistinguen en nuestra cultura mediterránea.

Reflexionemos, por un momento, sobre la vivienda vernácula, sobre la ciudad mediterránea y su significado.

LA VIVIENDA MEDITERRANEA: ADECUACION, ADAPTACION Y APROPIACION

Si tuviésemos que construir una definición escueta sobre la vivienda mediterránea, no podríamos hacer otra cosa que una antidefinición, diciendo que se trata de la complejidad de la sencillez, porque cuando hablamos de vivienda mediterránea nos estamos refiriendo a

muy distintos aspectos implícitos en el concepto. Así, cuando decimos vivienda mediterránea, estamos enunciando dos términos íntimamente solapados: por un lado, nos estamos refiriendo a una segunda piel que nos cobija de lo externo; por otro, acotamos sin precisiones geográficas un territorio caracterizado a duras penas por su clima. Pero también debemos considerar que ambos términos incluyen unos moradores, una cultura y unas formas de vida que se desarrollan bajo un mismo techo y no es precisamente el del alojamiento. Cabe introducir, por tanto, lo externo, ya que no podemos hacer reflexiones sobre el alojamiento vernáculo si se le segrega de su entorno. Es la ciudad mediterránea la que describe la vivienda mediterránea, y a la inversa, ya que ésta es inseparable de la calle, y ésta a su vez es interdependiente de la ciudad, manteniendo una relación de definición mutua. No se puede separar la vivienda del entorno, del conjunto, es una parte del todo, y el todo es la ciudad. La ciudad era, se puede decir, la vivienda del alojamiento.

Su ubicación ha convertido al Mediterráneo en una región rebozante de sedimentos históricos. Tras un continuo e intenso trasiego de distintos pueblos y culturas, la Península Ibérica ha quedado abierta a todas esas experiencias de formas de vida de las que el Mediterráneo fue teatro. Nuestra arquitectura vernácula contiene vestigios de todas esas sabidurías acumuladas y de sus distintas aportaciones, tanto prácticas como de belleza plástica, aunque sobre todas ellas hemos de reseñar por su importancia y singularidad la huella musulmana que, al contrario que las culturas que la preceden, sí ha perdurado a lo largo del tiempo de una forma viva y tangible. Ello queda de manifiesto en la toponimia de valles y ríos, montañas y ciudades, pero sobre todo en formas, formas de las que el más fiel reflejo son innumerables pueblos y ciudades peninsulares. En la trama urbana de una buena parte de esas ciudades mediterráneas se deja sentir de una forma significativa un espectáculo intimista e irregular, difícil de encontrar en otras ciudades y países occidentales. Y no sólo las calles y plazuelas, sino la propia arquitectura y el espacio más privado que es la vivienda siguen conservando muchos de los rasgos que nos legó el mundo islámico. Insistimos en la influencia árabe porque es el más fiel exponente de la ciudad no planificada, espontánea, sin continuidad arquitectónica, pero a la vez la más acogedora con sus compactos caseríos, con sus terrazas, con sus patios como únicos espacios abiertos, con sus callejuelas tortuosas y pequeñas, no se asemeja a nada, porque no es un artificio racional, sino un organismo puramente natural y biológico.

Consiguen la vivienda y la ciudad mediterránea, sin planificación y sin urbanistas, lo que no han sido capaces de conseguir modelos pre y postindustriales: el equilibrio entre ciudadanos y espacio, una vivienda adaptada al entorno y a la par adecuada a las necesidades de alojamiento. Así los materiales, volúmenes y ubicación, por un lado, y por otro, espacios diversificados, distribuciones y aislamientos nos ofrecen una simbiosis de estos dos elementos de difícil complementación: Adaptación y Adecuación.

Se edificaban, estas viviendas, en las partes más abrigadas de los cerros, procurando elegir para su asiento terrenos secos no cultivables, y dejando los regatos para que el agua llovediza siguiera su eventual curso hacia abajo. Las vaguadas determinaban el trazado de lo que pudiéramos llamar calles, mientras que el casco urbano se amoldaba a las lomas secas, obedeciendo a la topografía natural preexistente, sin intentar modificarla o corregirla.

Todo ello contribuyó a que las tramas urbanas y las formas de las casas fuesen adaptándose a las condiciones climáticas de tipo mediterráneo. Aún ahora nos sorprendemos de los materiales y disposición de los edificios, que tradicionalmente se han venido usando por sucesivas generaciones y por ende han perdurado a lo largo de los siglos. Por ejemplo, esos gruesos muros y ventanas pequeñas que no están pensados para que resistan más, sino para mantener una temperatura agradable en el interior, procurando a la vez un aislamiento de ruidos externos. O, por ejemplo, el encalamiento de fachadas que refleja la luz solar mejor y que higieniza muros y huecos. La orientación de las calles más antiguas buscando pendientes suaves, sombras y ventilaciones entre los primeros edificios construidos en cerros cercanos a ríos. Todo ello interrelacionado explica la creación de elementos superpuestos en las fachadas orientadas al sol (aleros, arcos, balcones, galerías, escaleras y escalinatas...), utilizando adecuadamente la luz y el calor solar, y entendiendo el control habitacional más allá del estricto espacio interior a través de soportales, techados, poyos y poyetes, etc. También los ejemplos de vegetación interior y exterior de viviendas y plazuelas, o el aprovechamiento del fuego e incluso del calor animal.

En consecuencia, las incipientes formas ciudadanas apenas forzaban las condiciones naturales del terreno, sino que trataban de sacar el mayor provecho de los elementos del lugar. Así se iniciaron los primeros tanteos de lo que sería una experiencia muy rica de cruce de cultu-

ras, todas las mediterráneas, que han dejado aquí una profunda sabiduría de cómo hacer la casa y la ciudad a escala humana y acogedora.

En otro orden de cosas, el conocimiento acumulado de los constructores-usuarios posibilitó una preocupación por la integración y apoyo de cada nueva edificación en el tejido urbano preexistente, buscando siempre el sentido pragmático y utilitario, lo que en el alojamiento se manifiesta en una distribución interior tanto en el tamaño como en la diversidad de piezas y habitaciones que dependía y se adecuaba fundamentalmente a las posibilidades y necesidades de sus residentes.

El usuario de la ciudad meridional es sujeto activo respecto al espacio urbano y no mero objeto. Para él, las calles de los barrios populares son como una prolongación de la propia vivienda; a ellas salen con frecuencia los vecinos de las casas inmediatas a disfrutar del sol, del aire y del trato humano. La calle es un sitio para estar, para vivirla y no exclusivamente para pasar, por ello es común la limpieza y el engalanamiento de los exteriores de la vivienda y de la propia calle. La calle ha de mantener ciertos elementos de agradabilidad porque es un espacio apropiado, que no privado, donde, sin embargo, lo público pierde el sentido anónimo, ya que los transeúntes son vecinos y conocidos. El sentido del espacio más que público es comunitario. El espacio urbano es controlado y reconocible, no difuminándose la percepción del mismo. Es un espacio, el de la ciudad mediterránea, que favorece la identificación del ciudadano con su comunidad, el sentido de pertenencia y de ser constructor social.

Precisamente, esa identificación y apropiación del espacio tiene su más profundo sentido en la propia autoconstrucción de la vivienda por los usuarios. Cada obra es personal, con ciertos toques de distinción que la hacen diferente a cualquier otra, pero por ello no es una creación individual, sino comunitaria, pues las sabidurías acumuladas que intervienen en la edificación son populares y la autoayuda entre vecinos, parientes y amigos es imprescindible lo que explica el predominio de criterios de construcción más cercanos a la utilidad de uso y al sentido común, alejándose de lo meramente ostentatorio y exhibicionista.

LA RUPTURA: LA ENAJENACION DEL BIEN VIVIENDA

Con la consolidación de la sociedad industrial aparecen, la planificación y los planificadores, pero también se produce una ruptura de la ciudad y de lo ciudadano. A medida que crece la complejidad de la

urbe y con ello su funcionalidad, el seccionamiento espacial cobrará mayor importancia, pudiéndose caracterizar básicamente tres categorías espaciales: El espacio de la producción (trabajo), el espacio de la reproducción (vivienda) y el espacio de la distribución (consumo), todo ello atravesado, surcado por una cuarta categoría espacial que haría referencia al espacio de la conexión, de la movilidad para acceder de uno a otro (viales, autovías, etc.)

Hay ya un cambio cualitativo, emerge la ciudad del «segmento» frente al «cúmulo», siendo su tamaño incontrolado, es una ciudad ahistórica que construida de forma rápida, brusca y a una escala no controlable imprime una funcionalidad que viene determinada por la producción como hecho intrínseco. Se disocia la instancia ciudadana y junto a ella se enajena el alojamiento del usuario.

La mercantilización en la creación del bien alojamiento, como necesidad básica, se manifiesta como un proceso de ruptura, como una enajenación del usuario en el hecho de alojarse que le hace dependiente de un modelo de mercado complejo, e incluso contradictorio en sí mismo, como es el sector de la construcción.

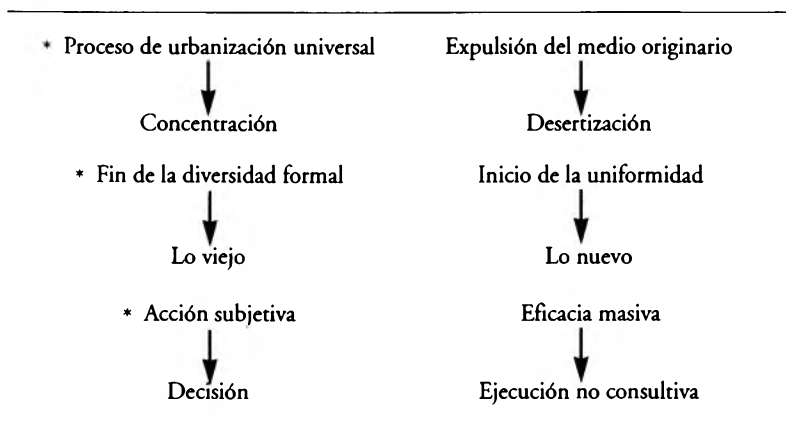
Se produce, por tanto, una escisión histórica entre el proceso productivo del propio alojamiento y el hecho de habitar. El usuario (en su plena condición de tal, escindido de la estricta condición de morador) se halla doblemente separado del producto final, ya que a su propia dependencia del proceso de construcción hay que añadir la que tiene éste, de otro bien que es único e irrepetible como es el suelo. Así mismo, el suelo no es un bien disponible colectivamente por su carácter privativo, lo que procura unos mayores costes en la producción de alojamientos en función de la obtención de rentas monopolistas y diferenciales.

DIME DONDE VIVES...

En sentido diacrónico, vivienda es sinónimo de casa, aludiendo ambas a cobijo, techo donde guarecerse y a relación de posesión de un espacio físico por un individuo, socialmente aceptada, pero a la vez refieren el lugar donde se produce la integración de las relaciones personales en el grupo semicerrado de la familia, expresando un orden jerárquico simbolizado por aquella.

Por su extrema concreción resulta más útil emplear el término alojamiento que implica un ámbito significativo más amplio: engloba vivienda y recoge en una más amplia acepción el hecho mismo de habitar-alojarse.

Alojarse enuncia un proceso activo del sujeto a la hora de procurarse un lugar protegido, propio y apropiado, que como tal actividad constituye un atributo de libertad (con la sola limitación de la propiedad privada del suelo). Sincrónicamente, adquiere ya en la sociedad moderna e industrial el marchamo de derecho (es uno de los derechos humanos) que se fundamenta en la dimensión masiva del proceso alojador y trastoca cualitativamente su definición: deja paso a la conjugación por pasiva del derecho mismo, «ser alojado» como virtual exclusión del sujeto del proceso habitacional. Ser alojado supone una síntesis dialéctica que aúna conceptos antitéticos:



Así, al institucionalizarse el problema del alojamiento queda reducido el problema de la vivienda, convertida ya en un molde seriado para usuarios abstractos.

Desde el plano del cambio semántico, ahora ya casa/vivienda ha dejado de designar un «recipiente de interioridad» equivalente simbólico del cuerpo humano con sus correspondientes equivalencias, en un esquema de estructura social componiendo un modo de vida para trocarse en un «envoltorio», que ya no guarda medida común con el hombre y su cuerpo, sino que connota el valor de un símbolo: la fun-

ción masiva de habitar queda mediatizada (se torna de algún modo accesoria) por la función de la relación en la que se consume el objeto (que se torna a su vez en elemento principal). Para su consumo, el objeto ha de volverse signo, es decir, exterior, una forma relacional que no hace más que significar.

En un sistema de significados, los puntos de referencia vienen dados por el status social, por el código del *standing* en tanto que criterio de determinación del ser social que se impone al marco social y al nivel económico.

El sistema de signos con su lectura universal satisface la necesidad de relación-función social y en tanto que referencia única exagera el deseo de discriminación en un marco homogéneo, jerarquizando y distinguiendo. De este modo, según el uso que se haga del bien vivienda, éste se presta igual y con plena ambivalencia al significado de poderío económico, que de refugio, de proyección social narcisista (proyecta la propia imagen), que de morada. Podemos, pues, ya empezar a desvelar ese lenguaje que puesto en una secuencia temporal resulta ser la vivienda, su racionalidad y sus funcionalidades.

En los años 60 y 70, la vivienda en altura es el prototipo de modernidad y acomodo, que se opone a la casa baja, vista antes más como un anacronismo, una disfuncionalidad, que como una seña de identidad cultural arquitectónica prendida de una geografía específica. Hay en este antagonismo un trasfondo de tránsito acelerado desde la ruralidad (que cobra tintes de rémora) a la ciudad industrial, producto del desarrollismo económico. Pero subyace igualmente una connotación de atraso, de marginalidad, que refiere el mar de chabolas que muerde los costados de la urbe: esa infraciudad más allá de los límites de la urbe, puerto al que arriban entre campos de labor y anillo verde, los emigrados de un campo que vomita sus excedentes.

Aquí, el barro y el paisaje polimorfo de las mil y una procedencias escriben en trazo grueso la exclusión en forma de cercanía al suelo. Cuando la operación de la Remodelación de Barrios en Madrid se lleva a cabo a instancias de la movilización vecinal, ganar la verticalidad es un objetivo unánime de unos vecindarios que ven en la torre el sello de la equiparación con los urbanistas de primera categoría, huir del barro, en efecto, pero ganando para sí y colectivamente la marca del ciudadano de pleno derecho.

Este modelo a su vez se transforma cuando la vivienda colectiva empieza a calificarse de masiva, barata, promiscua, adquiriendo el sig-

nificado peyorativo de colmena y cuestionándose su homogeneidad, así emerge a principios de los años 80 un nuevo standard de confort que busca la contradistinción del individuo.

Viene a implantarse en un contexto socio-cultural de sociedad polarizada en el plano socio-económico cuyos valores culturales predicen una mayor calidad de vida, es el despegue de la aureola de la vuelta a la naturaleza, la proximidad al suelo y la clorofila. La fiebre del «adosado» va sembrando de «pitufos» (ese a modo de bloque tumbado) las periferias urbanas materializando la vuelta a una horizontalidad saludable que marca y selecciona, con un nuevo sistema de valores en el trasfondo: la solvencia en medio de una no resuelta crisis social y urbana, la individuación y el triunfo personal.

Pese a que en esta tipología el valor simbólico prima sobre el valor funcional, en su génesis hay un profundo cambio de categorías, ya que este fenómeno no es sino una readaptación en clave (ya real, ya pretendida o mimética) de elevado *standing*, de las viviendas sociales propugnadas por las corrientes higienistas en países como Inglaterra, que se tradujeron en un modelo habitacional limpio, dotado de huerto y jardín, para los trabajadores industriales y que en España se plasmaría en una determinada forma de ordenación del territorio que se pretende equilibrada entre el centro y la periferia. Testigo de este modelo serán muchas de las colonias promovidas desde iniciativas sociales y políticas, los «hotelitos» que circundan el núcleo madrileño o el mismo proyecto de Ciudad Lineal de Arturo Soria, un estilo habitacional que se verá interrumpido con el comienzo de la guerra civil y no tendrá continuación.

En la actualidad, el modelo unifamiliar adosado se dirige a un destinatario de muy distinta extracción económica, habiendo variado igualmente su valor representativo que se ha elevado en base a alimentar varios mitos: el aislamiento y la independencia, máxime si tenemos en cuenta la imposible privacidad en un contexto de alta densidad como es el suyo y la proximidad de las distintas hileras, recorriendo cualquier horizonte.

La falta de molestias vecinales sucumbe ante la evidencia de una calidad constructiva escasa que se deja vislumbrar en el interior. La vida social seriada presenta igualmente sus inconvenientes, así las inevitables barbacoas (sus olores y humos) y el *ray-grass* que se esparce por doquier reproducen estereotipos mitad de acomodo, mitad de *american way of life*. La relación misma con la naturaleza, a su vez,

pasa por una escueta alfombra verde a la entrada, una clorofila ornamental o simbólica que sustenta una vana fotocopia rural.

Aparece, eso sí, un estilo de aislamiento poco deseable, es aquel derivado de un diseño que suprime los espacios comunitarios y hace del encuentro/desencuentro un acto volitivo, o, lo que es igual, extrema el plano individualizador de la vivienda. La singularidad y distinción por su parte, chocan con una homogeneidad en materiales y diseños edificatorios que desprecian el entorno (paisaje, climatología o clave local). La tendencia a la vivienda adosada reparte por doquier una oferta, que en palabras de Mario Gaviria «paga carísimo lo que ya hizo el urbanismo social y que ha retomado una arquitectura popular de principios de siglo, para alojar a *yuppies*» y aspirantes a serlo que hacen del chalet una proyección placentera de su yo, se aprecia a su vez en las distintas promociones que se reparten por las periferias, una diversidad de muestrarios de status que hablan con bastante rigor del talante y nivel de solvencia de sus moradores. La implantación de muchos de estos suburbios (en sentido literal del término inglés: zona residencial) encubre las más de las veces una forzosa colonización de emplazamientos, que en virtud de su lejanía ofertaban suelos baratos y a los que el tiempo (que no la debida previsión) ha ido dotando de equipamientos, recordando pese a su prestancia la típica actuación del urbanismo depredador de las últimas décadas, en los barrios dormitorio.

Pese a toda esa simbología sustentadora del mito del adosado, hay que reconocerle a éste el mérito de un crecimiento horizontal que apunta a un cierto deseo de parecer un pueblo, frente al crecimiento vertical arañando, cercenando la perspectiva. La lingüística de la vivienda en la edificación adosada encierra una mimesis del modo de vida saludable (aparente, escaparate imitativo), cuyo mejor ejemplo es la chimenea del fuego ornamental, perdida ya su condición de eje calorífico-energético básico, la moda suplanta y desvirtúa el lar.

Hay así mismo otras tendencias en el alojamiento, y su nivel paradigmático, frente al adosado se alzan ahora el duplex un gradiente más arriba que la aglomeración de costado y el chalet (casi nunca enunciado como casa) en parcela individual. Flujos y contraflujos, ya que mientras se consolida la marcha al «campo» urbanizado, se produce en paralelo la vuelta a la ciudad desde el otro apreciado «campo» a poca distancia. El lema sería el expreso deseo de recuperar la ciudad y tiene como condición ineludible la de hallarse en disposición de

poder pagar la correspondiente dosis de casco antiguo dignificado, rehabilitado y con toques de cuidado diseño. El nuevo dialecto urbano tiene como clave retomar el poso cultural de la urbe, en sus pliegues históricos. La suya es la significación de la solera, el regusto por lo antiguo como nueva enseña de distinción, avalada por unos costes privativos que resultan un filtro eficaz de usuarios-demandantes, y reforzada por las evidentes ventajas que contrae la centralidad.

LA CASA HABER O ESTAR

El régimen de tenencia de la vivienda permite aún otra lectura dada la generalización de la difusión de la cultura de la propiedad, ésta hoy es un axioma auspiciado desde la división de la propiedad horizontal que hace de España un país de escasísima movilidad habitacional comparada con el resto de la Comunidad Europea. La propiedad simboliza estabilidad económica y vivienda o asentamiento (quasi) definitivo, es, pues, el suyo un lenguaje construido con los fonemas de las letras hipotecarias. El alquiler refiere provisionalidad, en el habitar y por extensión en la no consolidación de la solvencia financiera, que culmina tarde o temprano en la posesión.

Como consecuencia, la oferta de los alojamientos en arrendamiento queda restringida a ciertos sectores que presentan una diversidad de situaciones a considerar, en función tanto de tipos de arrendamiento como de características de los usuarios. Así optan por el alquiler:

— Aquéllos que se acomodan a rentas congeladas (rentas antiguas) y que en su mayoría son insolventes para acceder a una vivienda en propiedad.

— Determinados sectores de condición social media-alta que buscan la centralidad, cercanía al trabajo y valoran ciertas condiciones de libertad en cuanto a la movilidad residencial.

— Jóvenes solteros que se adecúan a su condición de transición social hacia otras futuras formas de convivencia.

— Familias de reciente creación sin patrimonio y escasos medios económicos, que se ven obligados al arrendamiento porque en ningún caso pueden optar a una vivienda en propiedad.

— Nuevas situaciones familiares por desdoblamiento de núcleos familiares originarios (divorcios y separaciones).

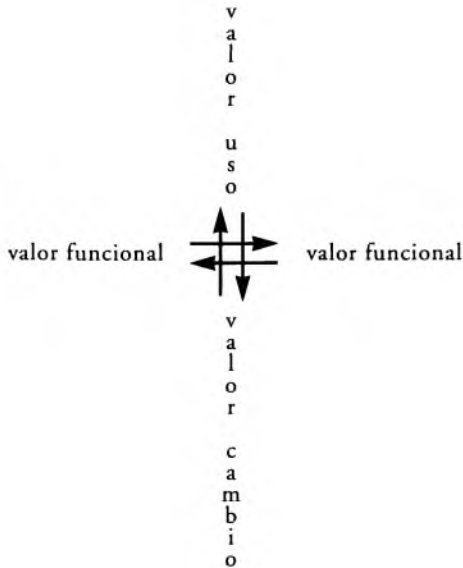
Pero también la trayectoria cultural ha generado nuevos valores que tienden a identificar vivienda con familia nuclear. Consustancialmente a esa trayectoria, la legislación de vivienda ha ido adaptando y reforzando esa identificación. Esos nuevos valores culturales también han producido sentimientos de hacinamiento subjetivo referentes sobre todo a la ausencia de equipamientos social y simbólicamente muy aceptados. Así, por ejemplo, la difusión de dos cuartos de baño por vivienda, la segregación del salón del comedor, existencia de trasteros, plaza de garaje, etc., vienen a evidenciar cómo el acceso al mercado normalizado (la vivienda a medida: superficie y servicios) suponen un obstáculo para aquellos sectores con limitaciones económicas.

Ello nos lleva a otro tipo de precisiones, la estabilidad que se deriva de acceder a una vivienda propia, y a pesar de la uniformización habitacional que ofrece el mercado inmobiliario, los usuarios propietarios tienen la oportunidad siempre limitada de desarrollar aportaciones propias que le diferencien de los demás. Así tenemos que los usuarios siempre hacen, en cuanto pueden, una serie de modificaciones, en parte porque les son necesarias (por características familiares, culturales o profesionales) y en parte por recrearse en un sentimiento de mayor apropiación. Se deduce de todo ello un enorme despilfarro al entregarse viviendas totalmente acabadas, y que podría y debería evitarse si los acabados interiores no son tan perfectos, o hasta tal grado de definición. Dejándose que el usuario vaya completando esos elementos en función de economías y deseos. Hay, según manifiesta M. T. Rodríguez (1), «sobre el bien vivienda el deseo siempre latente, el auténtico sueño de que la misma lleve el “sello propio” que no pueda confundirse con otra». La resistencia a la uniformización habitacional remite a una cierta búsqueda de los orígenes de la ciudad histórica, donde cada vivienda era única y personal.

De todo lo dicho cabe reseñar un doble eje de coordenadas, que componen metatérminos y categorías que constituyen la contradicción y la complementariedad *versus* contrariedad, aluden, por tanto, a una oposición binaria, pero recoge igualmente otra tipología de pola-

(1) CIMOP. «La vivienda soñada». Investigación inédita realizada por encargo de SGV. Resumen publicado por rev. *Alfóz*, núm. 45 y firmado por M. Teresa Rodríguez. Madrid, 1987.

ridades que acompañan al término alojamiento o vivienda, entrecruzando contradicción y solapamiento.



Se consolidan unas conciencias culturales y unas imágenes sobre la vivienda que van más allá de su propia funcionalidad, pero también es cierto que esas imágenes, que son una referencia de aspiración, son inalcanzables para muchos, cubriéndose de una aureola de posibilismo a la hora de buscar el acceso a una vivienda, entendida como bien imprescindible para vivir. Pervive, por tanto una cierta cultura del uso, ya que es primordial su cobertura, antes de plantearse la imitación de los comportamientos de los sectores más influyentes de la sociedad.

Así, cuando se busca un alojamiento, prevalecen unos criterios de adecuación a la composición familiar, de superficies, número de habitaciones y equipamientos que se corresponden a unos valores connotados al tamaño familiar, aunque no se suele contemplar la proyección futura del crecimiento en el número de miembros de la familia.

Pero también prevalecen unos criterios de estabilidad que se manifiesta en una doble vertiente. Por un lado, se busca la seguridad del

núcleo familiar, lo que confiere un rechazo a lo transaccional, lo provisional, la desprotección, etc., todo ello sinónimo del régimen de alquiler. Por otro, el alto valor en términos monetarios que se deriva de la posesión de una vivienda, su continua revalorización que la magnifica como activo financiero anti-inflacionario, la convierten en un valor de cambio más que de uso. El primer aspecto viene a manifestar un rechazo del arrendamiento por lo que viene a significar en tanto que transitoriedad e imposibilidad de apropiación del espacio más íntimo que es el alojamiento.

El segundo aspecto muestra una apuesta decidida por el régimen de propiedad como forma de acceder a una vivienda definitivamente, pero que también viene a significar la posesión de un patrimonio, que como capital congelado (ahorrado) crea las condiciones favorables que permiten futuras adquisiciones de vivienda y operaciones financieras, de acuerdo a las aspiraciones valorativas o a nuevas necesidades familiares (ciclos vitales). En este sentido cabe considerar cómo la evolución de los sistemas de financiación de la vivienda se han materializado en un aumento de los precios iniciales, lo que viene a reforzar la imprescindibilidad de contar con un patrimonio previo para acceder a una vivienda en propiedad.

Quizás el fin último para muchos es establecer una funcionalidad de expresividad al alojamiento, considerando al hogar como un medio que dice todo sobre una familia, un medio de identidad y de distinción respecto a lo externo. Cada vez es mayor el tiempo que transcurre en la propia vivienda por la mejora de equipamientos y las posibilidades de ocio y de trabajo en ella, lo que viene también a sugerir la mayor representatividad que se deriva de la interacción social implícita a las nuevas formas de habitar. Así, la mayor frecuencia de visitas precisa de una representación física interna y externa al alojamiento que permita una exhibición de un espacio que no puede, entonces, sino ser propio y privado.

Lo social y de calidad no es ni lo privado ni lo estatal

Tomás R. Villasante

Profesor del Dpto. de Ecología Humana y Población.

Facultad de C.P. y Sociología.

Universidad Complutense. Madrid

1. PROPIEDAD PRIVADA Y ESPECULACION SE GENERALIZAN

Cuando se habla de vivienda pública o vivienda privada lo primero es tratar de precisar algunos términos demasiado abstractos y poco operativos. ¿Con lo de privado-público nos referimos a la promoción o al consumo? ¿No estamos en falsos problemas, ya que no existe, puramente, ni lo estrictamente privado ni lo público en la vivienda? Y no sólo porque la vivienda siempre ha de tener en cuenta su entorno de infraestructuras públicas, o porque la apropiación del espacio siempre tiene algo de privado, sino también porque en nuestras historias recientes lo común han sido políticas mixtas, donde lo público ha venido a promover un enorme patrimonio privado. En 1950 en Madrid o Barcelona más del 80 % de la vivienda era en alquiler, y para el conjunto de España era más del 50 %. En la actualidad, sólo un 18 % de las viviendas son en alquiler, es decir, la mitad que en otros países europeos. Y de este total arrendado sólo un 7 % lo es del sector público. Lo cual nos distancia aún más de los sistemas europeos de tenencia de viviendas. La compra del alojamiento ha sido una política fomentada conscientemente tanto por lo público como por lo privado. Pero podría haber otro tipo de soluciones más sociales, que no fuesen necesariamente estatales o particulares.

El franquismo hasta los años 50 mantuvo una ideología y práctica autárquica que congeló e incluso hizo descender la economía, y también la política de vivienda. Pero desde finales de los 50 pasó a miembros del Opus Dei los ministerios de inversión económica, y dejó a los del Movimiento los sociales (aquí estaba vivienda). Desde una ideología conservadora se trataba de dar casa a todos para proteger a la familia, como base de educación conservadora. Para ello hay un esfuerzo importante de promoción de vivienda en propiedad, tan-



to la de promoción del Estado como la privada. El dinero que el emigrante ahorra en Centroeuropa lo invierte en un piso en «su capital», por ejemplo. El «boom» de la construcción de aquellos años permitió numerosos fraudes en materiales, en dotación de servicios, etc., pero para las familias ser propietarias de «su pisito» era toda una garantía y hasta un indicador de estatus. Así, en una generación, han cambiado completamente las formas de tenencia y las ideas sobre la vivienda de los españoles por intereses a corto plazo de todos.

Los cuadros que se adjuntan de un trabajo de Luis Furones nos informan sobre el desarrollo desde 1950 a 1985 de esta espectacular evolución. En el segundo cuadro se puede comprobar además la drástica caída de las viviendas dedicadas a alquiler en las últimas décadas.

CUADRO 1

**DISTRIBUCION DEL PARQUE DE VIVIENDAS
POR REGIMEN DE TENENCIA DURANTE
EL PERIODO 1950-1985**

Años	Propiedad	Alquiler	Otras
1950	45,87	51,26	2,87
1960	51,87	41,35	6,78
1970	57,15	24,55	18,30
1981	74,87	18,77	6,36
1981 (a)	69,10	23,00	7,90
1981 (b)	64,60	25,40	10,00
1981 (c)	73,15	23,87	2,98
1981 (d)	73,15	20,79	6,06
1985 (e)	73,94	16,47	6,58

(a) Estimación en base a EPF 1980 referida exclusivamente a viviendas principales.

(b) Estimación en base a la encuesta del CEOTMA, referida exclusivamente a viviendas principales.

(c) Datos censales referidos exclusivamente a viviendas principales e incluyendo como viviendas en alquiler las facturadas por la empresa.

(d) Dato censal, referido exclusivamente a viviendas principales.

(e) Datos referidos a hogares. Encuesta continua de Presupuestos Familiares referidos al 4.º trimestre de 1985.

FUENTE: INE y MOPU

FUENTE: L. FURONES (1989), *La vivienda en arrendamiento*. «Rev. Esp. Financiación de la Vivienda.»

CUADRO 2

Año de construcción	Parque total	Parque en alquiler
De 1901 a 1930	20,34	18,34
De 1931 a 1940	12,18	16,19
De 1941 a 1950	6,82	9,64
De 1951 a 1960	15,87	18,94
De 1961 a 1970	13,18	10,22
De 1971 a 1975	9,05	4,13
De 1976 a 1980	0,92	0,92

FUENTE: MOPU. Encuesta del CEOTMA, 1980.

FUENTE: L. FURONES (1989), *La vivienda en arrendamiento*. «Rev. Esp. Financiación de la Vivienda.»

Es decir, tras el franquismo esta tendencia sólo ha hecho acelerarse aún más. Y esto tanto por la privatización del parque público que aún se conservaba en periferias urbanas por el Estado como por la nueva promoción. Pero podría pensarse que en los años 80 con los nuevos Ayuntamientos y una política estatal más a la «izquierda» esto podría haber cambiado. Pero no solamente no han cambiado estas tendencias, sino que una buena parte de nuestra economía ha descansado en la revalorización del patrimonio inmobiliario, la entrada de capital extranjero en este negocio de la vivienda y el nuevo «boom», esta vez de precios.

«Mientras que en el período 1985-1988 el índice general de precios al consumo creció a una tasa media anual del 6 por ciento, las cotizaciones bursátiles lo hicieron a una tasa media anual del 48 por ciento y los valores medios del patrimonio inmobiliario (rural y urbano), según mis estimaciones, alcanzaban una tasa anual próxima al 30 por ciento» (J. M. Naredo, 1989). Es decir, que ya no sólo especulan los grandes capitales, sino que se ha generalizado esta posibilidad a todos aquéllos que habían podido acceder a una propiedad con anterioridad.» «...Se han ampliado las diferencias entre los que han participado en las realizaciones de beneficios del mercado bursátil e inmobiliario y el resto de los agentes económicos, y en general, entre los propietarios de inmuebles o acciones que han visto revalorizado su patrimonio y aquéllos que no lo son, que se encuen-

tran ahora en peor posición que tres años antes para comprar o alquilar inmuebles» (J. M. Naredo, 1989). Pero además esto ha sido inducido por dinero que ha revalorizado estas propiedades al demandar desde el extranjero o desde el dinero negro como insiste el mismo autor: «...como hemos visto existe una exportación neta de activos y, en segundo lugar, porque buena parte de los activos (sobre todo inmobiliarios) realizados en el mercado interior se ha adquirido bien mediante un endeudamiento adicional de los adquirientes o bien mediante «dinero negro» o ahorro que permanecía al resguardo del fisco y en parte también del registro estadístico.» Lo cual nos viene a indicar que no ha existido una política de vivienda, sino una diferenciación interna de la economía en general, dentro de la cual el tema vivienda es un activo fundamental para el «monetarismo» vigente.

En una economía de especulación más que de producción es difícil que la vivienda se pueda ver como un elemento al servicio de los productores, sino más bien como un activo más a poner en un mercado transnacionalizado. «...la confluencia que se observa entre los signos de un auge económico y una ostentación consumista sin paralelo en los últimos diez o quince años y unas tasas de paro y de marginación social también sin precedentes... en un lenguaje más ordinario e impreciso, la especulación mobiliaria e inmobiliaria, explicó durante los tres últimos años 2,6 puntos de la tasa media anual de incremento de la Renta Nacional de los últimos tres años (2 de ellos

CUADRO 3

INVERSION EXTRANJERA EN INMUEBLES

Valores netos	Mill./ptas.	% s./total	base 100
1983	113.800	47	100
1984	138.000	42	121
1985	159.300	39	140
1986	190.500	27	167
1987	221.400	20	195
1988	267.488	23	235

FUENTE: J. L. PANIAGUA (1989). *El Libro Negro de la vivienda en España*. «Alfoz», núm. 69-70.

procedentes del mercado inmobiliario), mientras que toda la industria explicó 3,4 puntos, de los que 2 se deben a aumentos de precios y sólo 1,4 a crecimiento real» (J. M. Naredo, 1989). Los 80 son una época para la realización de beneficios para un sector polarizado de los españoles, donde apenas se construye vivienda, pero sí aumentan espectacularmente los precios.

El cuadro de J. L. Paniagua muestra la tendencia de la inversión extranjera y viene a coincidir con las apreciaciones de Naredo: «En 1989 esta exportación neta de patrimonio se aproximó a los 2 billones de pesetas, rondando el 4 por ciento del PIB. En resumidas cuentas que la buena salud de la peseta se está apoyando sobre la venta a propietarios extranjeros de una parte no despreciable del patrimonio del país» (1990). Esto tiene como consecuencia en el análisis de Joan Rafols que «En las épocas de auge existe siempre en España una retirada del sector público de la política de vivienda», lo que el mismo autor concreta en el debate posterior de estas jornadas que cito: «El Estado ha gastado 200.000 millones de pesetas, mayoritariamente a través de deducciones fiscales de la renta de las personas físicas, y en cambio la propia financiación pública ha desaparecido. Hasta qué punto no es un contrasentido en un momento de bonanza económica mantener la desgravación fiscal a la segunda vivienda, incluso a todos los niveles de la primera vivienda, cuando no había dinero para atender a los promotores o a los sectores más necesitados» (J. Rafols, 1990).

Todo ello nos sitúa en una concepción de la vivienda que ha abandonado el paternalismo franquista, e incluso los cálculos a favor de una economía productiva (como elemento de reproducción de la mano de obra) para pasar a una economía transnacional y especulativa según las coyunturas. Lo que nos lleva no sólo a un desequilibrio muy fuerte de los precios, sino también a un encarecimiento de un relanzamiento productivo. Como señala en este debate Bernardo Ynzenga: «Hace cuatro o cinco años la adquisición de vivienda consumía los ingresos totales de unos cinco años de trabajo de una familia media... Ahora la misma familia tendría que dedicar de tres a cuatro años más de su vida laboral para poder comprar la vivienda... Hoy, por motivos de suelo y el espacio construido, crear un puesto de trabajo es entre un cuarenta y un cincuenta por ciento más caro que hace cuatro o cinco años. Los efectos de estos sobre costos son desastrosos.»

Estos diagnósticos de diversos especialistas que hemos traído aquí nos ilustran del contexto de política económica en que estamos. Se de-

duce que el debate no es propiamente entre lo privado y lo estatal, ya que en distintas coyunturas este matiz ideológico significa poco, sino entre un modelo global de inversiones, producción de nueva vivienda y movimientos de capital, frente a otros modelos menos preocupados por la circulación de capitales y más centrados en satisfacer calidades adecuadas a cada necesidad, sea en viviendas rehabilitadas, de segunda mano o nuevas, pero desde otras valoraciones. No tanto por ser de iniciativa pública o privada, sino por ser adecuadas para cada caso.

2. ¿SON POSIBLES OTRAS MENTALIDADES Y PARADIGMAS?

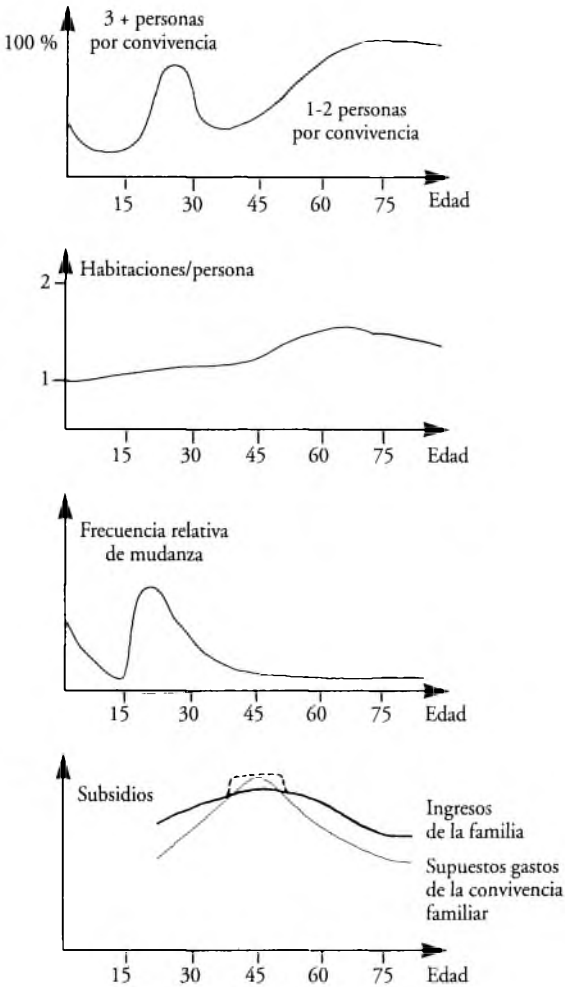
Para un diagnóstico desde otros supuestos vale la pena seguir los esquemas que nos presenta Christer Sanne, para lo que él llama «convivencias», que serían unidades residenciales u hogares: ver en cada una cuántos miembros tienen (a lo largo de la vida de las personas) o la relación entre personas y habitaciones, o la frecuencia de las mudanzas, o la relación de ingresos y gastos a lo largo de la vida. Los cambios demográficos en toda Europa están siendo muy espectaculares y el alojamiento debe tenerlos en cuenta. No sólo en Suecia, Alemania o Italia, también en España el número de aquellas «convivencias» u hogares que no son familias nucleares está creciendo hasta ser mayoría. Si pensamos la vivienda desde las necesidades cotidianas y las evoluciones en el tiempo para nuevos hogares versátiles, hemos de cuestionarnos qué escenarios futuros son los más probables y cómo responder a ellos.

Las tres alternativas conducen a una estructura algo más compleja que la dicotomía política corriente. Cada pareja de alternativas encuentra cosas en común, al margen de la tercera:

— A y B comparten el punto de vista de que la iniciativa y la responsabilidad individual, o colectiva, son imprescindibles para el bienestar y el sosiego; mientras que C refleja, más bien, lo que se ha denominado «sociedad de servicio» o «democracia de servicio», en la que un Estado benévolo distribuye bienestar al pueblo.

— B y C comparten una tendencia hacia la economía formal y de mercado, mientras que A se preocupa más por la contribución y las posibilidades inherentes en las actividades informales o autónomas.

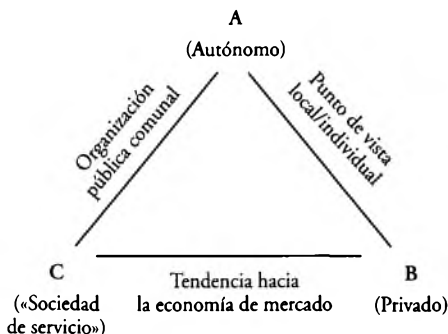
CUADRO 4



Una representación simplificada del problema de la redistribución de viviendas: la proporción de convivencias pequeñas aumenta con la edad y, por tanto, también lo hace la espaciosidad (promedio de cuartos/persona) debido a un bajo índice de mudanza. Después de la máxima demanda sobre los ingresos familiares —que, presumiblemente, queda cubierta por subsidios públicos—, la presión económica disminuye y la familia puede permanecer en la misma vivienda, aun sin subsidios.

FUENTE: C. SANNE (1985) MORADORES. D.G.A.V. MOPT.

— C y A comparten la preferencia por una acción conjunta, que radique, bien en las organizaciones públicas, como en C, bien en las organizaciones tanto públicas como locales/comunales, como en A; mientras que B tiende más hacia lo privado y lo individual. Se podría presentar esto con el siguiente triángulo:



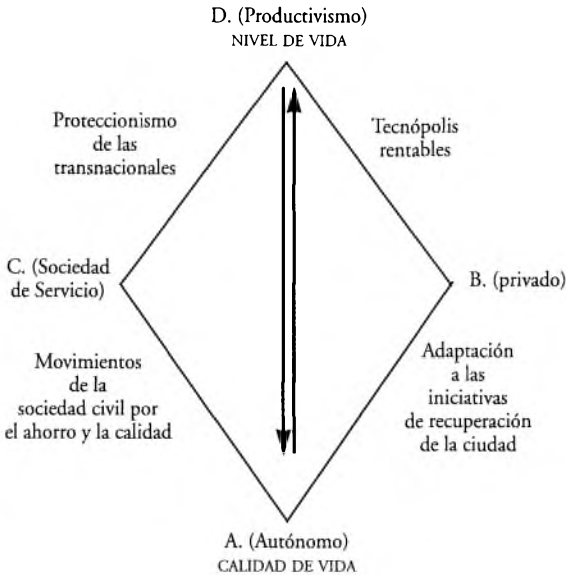
FUENTE: C. SANNE (1985), *Moradores*. D.G.A.V. MOPT.

En el mejor de los casos, el escenario A podría representar una feliz ilusión del antagonismo tradicional entre lo público y lo privado. Al mismo tiempo, se encuentra bastante enfrentado a unos intereses organizados muy fuertes, especialmente presentes en la «economía mixta» del típico Estado del bienestar, donde los intereses empresariales y los del Gobierno se entremezclan íntimamente. Si los escenarios B y C representan los vértices de las tradicionales oscilaciones políticas, la alternativa A representa una desviación que requiere un fuerte impulso para hacerse realidad.

C. Sanne dibuja una tercera vía A (Autónoma o Alternativa) frente a la B (de Business) hoy bastante predominante, o la C (Convencional de la sociedad de servicios, más estabilizada en Suecia). Como la sociedad de servicios a la vivienda se ha burocratizado y la de negocios sólo atiende a los muy solventes, estaríamos en el callejón sin salida de lo público y lo privado. Por eso Sanne al igual que otros autores han estado desarrollando una tercera vía. Por ejemplo, los trabajos de Mark Nerfin, o los de Johan Galtung en unos contextos más amplios que la vivienda. Este «tercer escenario» comparte con los otros dos más clásicos determinados elementos pero se reafirma como propio. Surge de la propia sociedad civil, de sus formas asociativas en muchos casos sin ánimo de lucro y en otros como una economía so-

cial alternativa a las grandes corporaciones. Se desmarca así de lo público tratando de surgir de las iniciativas ciudadanas y no burocratizando las relaciones, y se desmarca de lo privado no entrando en la acumulación de capital y de costosas tecnologías, sino afirmándose en la calidad del producto más artesanal y adecuado a cada usuario.

Se trata de invertir (porque lo autónomo suele surgir de abajo, de la sociedad civil) y completar el anterior cuadro de C. Sanne, con las aportaciones de J. Galtung.



Como vemos aquí se plantea otra lógica de debate para la solución de los problemas de alojamiento. Pues añadiríamos con J. Galtung (y modificando el esquema de Sanne), que los escenarios B y C en realidad están dejando de hacer mercado «libre» o estado «asistencial», para confluir en el proteccionismo a las inversiones transnacionales también en el sector urbano y en la edificación. Las ideas de hacer «parques tecnológicos tras las inversiones de Sevilla o Barcelona 92, o el símbolo de las Torres KIO en Madrid, nos ilustran sobre cómo el Estado y las transnacionales colaboran, al tiempo que se abandonan pequeñas empresas a la economía sumergida, o servicios ciudadanos se transpasan a los voluntariados del asociacionismo de base.

J. Galtung plantea que el eje fundamental entre modelos está hoy por un lado en el dorado productivismo (estilo japonés) y en el otro extremo las iniciativas ciudadanas verdes y alternativas, que surgen de los movimientos de base de la sociedad civil. En el tema de vivienda estaría entre los modelos de nueva edificación para oficinas que es lo más rentable y seriado, con diseños muy sofisticados para «tecnópolis» que compitan en el mercado mundial de metrópolis; y de otro lado las rehabilitaciones de viviendas de segunda mano que mejoren cualitativamente la adecuación a las nuevas necesidades, conservando las características de complejidad de los tejidos ciudadanos. La recuperación de la ciudad europea y mediterránea frente al urbanismo transnacional que se impone en cualquier metrópoli, sea cual sea su cultura. Plantear el triángulo de Sanne puede entenderse como que deben ser complementarios los tres escenarios A, B y C, y de hecho en la práctica así aparecen. Pero en el rombo de J. Galtung, aunque también como complementarios en la práctica, se plantea el fondo: aparece la contradicción fundamental de nuestro tiempo entre productivismo y calidad de vida.

La formación de las mentalidades en el tema de vivienda como en otros temas tiene que ver tanto con las expectativas u horizontales a los que aspira la sociedad, como con la educación recibida, como con las oportunidades prácticas con que uno se encuentra en la vida, es decir, las políticas económicas y de vivienda que se le oferten en concreto. Al menos estos tres factores tienen una influencia muy importante y por eso pasamos a ver cómo pueden influir en crear estereotipos y conductas. Desde el análisis de redes sociales no pensamos que éstos sean puros problemas psicológicos (que cada persona elige según sus condiciones individuales), ni que por pertenecer a tal clase social o a tal cultura ya tenga determinadas inclinaciones que le hagan adoptar una determinada actitud ante la vivienda). Sí pensamos, en cambio, que entre los condicionantes macrosociológicos y los psicológicos existen unas poderosas redes de comunicación cotidianas que son las que realmente deciden qué estereotipos se imponen en cada circunstancia. Por eso su estudio en cada coyuntura concreta pasa a ser un elemento de importancia muy destacada. Aplicamos este estudio micro-sociológico para ver cómo influyen en cada caso los tres elementos planteados: 1) los condicionantes de fracción de clase y espacio residencial; 2) los condicionantes de educación familiar y posterior, y 3) los condicionantes de los horizontes que, para la homologación social, se plantea cada red concreta.

Al referirnos a los condicionantes de solvencia y de tipo de barrio donde uno se encuentra instalado, hay que hacer referencia a dos ejes: por un lado, el grado de capacidad económica referente a la situación en el aparato productivo y, por otro, si uno vive en el centro o en la periferia, y en qué tipo de barrio. Estos son datos cuantificables en algún grado que van a condicionar el tipo de necesidades y de demandas a plantear. Así, no es lo mismo necesidad que demanda. Quien puede demandar es por su solvencia y no siempre tiene necesidad. Quien tiene necesidad de vivienda puede no demandar, por estar desanimado de las condiciones reales del mercado. Entre vivienda en propiedad o alquiler uno optará por la compra si las condiciones de alquiler son tan altas que se asemejan a las de propiedad. En los barrios de remodelación de Madrid se consiguieron tan buenas condiciones de financiación para la propiedad que apenas tenía interés el alquiler. Y no es que fuese más necesario lo uno o lo otro, sino que estos conceptos son siempre relativos, y se pasa uno a una demanda de ser propietario si le ofertan buenas condiciones. La mentalidad se genera así desde quien hace la política de vivienda, como se hubiese generado otra conciencia si se hubiese planeado en su momento un sistema cooperativo, o de cesiones en derecho de superficie.

Pero no son sólo las condiciones materiales las que influyen en las mentalidades, sino que la educación es un elemento también muy decisivo. Por ejemplo, junto a la casa familiar en que nacemos siempre está la figura del padre, que sin decirlo necesariamente es el patriarca y el patrimonio. Estos elementos actúan primero en lo inconsciente en nuestra edad temprana y luego van siendo readaptados en la vida familiar, escolar, el trabajo, el ejército, etc., de tal forma que lo patriarcal con sus valores autoritarios permanece más allá de lo que cada uno de nosotros suponemos. Recordemos que la fuerza coercitiva máxima del padre es la amenaza de expulsión del hijo de la casa familiar. El hogar como máximo valor en la educación del adolescente. Y pongamos esto en relación con los datos que afirman que últimamente son bastantes menos los jóvenes que se emancipan. «En 1984 el 25 % de los jóvenes vivían emancipados, en 1988 el 19,9 % viven emancipados, hay un descenso de 5,4 puntos..., alrededor de unas 270.000 viviendas» (J. Leal 1990). Las mentalidades también cambian con estas situaciones, pues, por un lado, están las contradicciones de ocupar un mismo espacio generaciones diferentes pero, por otro, está el cambio de las pautas y usos de la familia tradicional, ahora mucho más permisiva.

Las mentalidades también cambian con los horizontes que cada red se propone como ideal de homologación social. No sólo las pandillas y amistades influyen para irse o no de la casa paterna, sino que también se plantea el modelo a donde se puede uno ir. Irse en alquiler o en propiedad, en la periferia o menos, a barrios de un estatus u otro, etc. En los barrios de remodelación la gente no se plantea la posibilidad de un «barrio residencial» porque eso acabaría por no ser para ellos sino homologarse con los barrios de torres donde vivían algunos parientes más afortunados. Y el conflicto de los realojos de «marginales» ahora cerca de sus nuevas viviendas: les parece que les van a rebajar otra vez a la condición de donde han salido, o quitarles lo que han alcanzado. Y si hay tantas manifestaciones y conflictos es porque estos horizontes tienen mucha fuerza de movilización. Los movimientos sociales son grandes conformadores de horizontes y la influencia de sus líderes puede ser muy importante para el modelo de ciudad y de vivienda que se difunda entre la población.

Así pues, las mentalidades no son perpetuas, sino según las redes de opinión en que nos encontramos inmersos. Y por suerte no pertenecemos en nuestra cotidianeidad a una sola red, sino a muchas, entre las que destacan las familiares, de trabajo, de amistad, vecindad, etc. Estas que tienen mayor densidad por contactos más frecuentes, y por la autoridad de personas calificadas, son las que más pueden influir en una dirección o en otra. Estas redes se mueven con varios tipos de «conjuntos de acción» que hemos tipificado en otros trabajos, y según éstos sean emancipadores o no, ayudan a un tipo de solución en el eje de calidad; o simplemente esperan que a uno le «den» o le «toque» una vivienda del estado, o bien que con dinero de la lotería o del «negro» pueda comprarse una. Hoy es posible plantear ejemplos, aunque muy locales, de procesos de alojamiento cercanos a los valores de calidad de vida, vivienda adecuada, recuperación de espacios habitables, complejidad ciudadana, etc.

3. ARGUMENTOS PARA UNA ADMINISTRACION TRANSFORMADORA

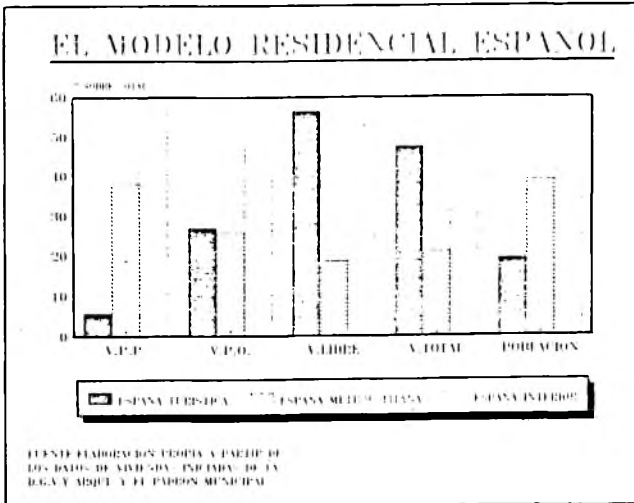
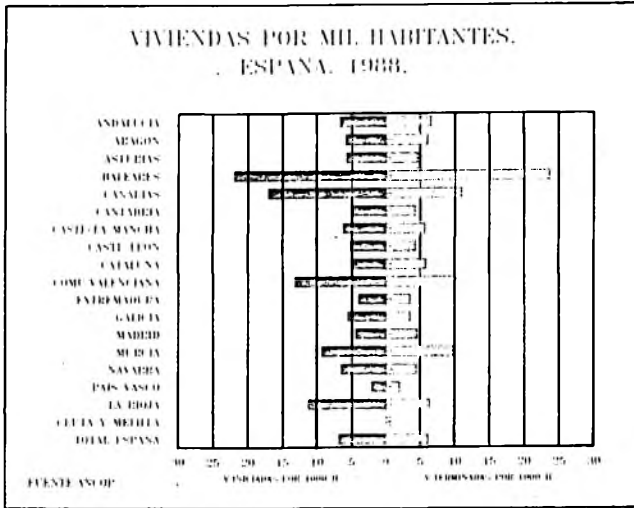
Hoy los procesos de vivienda siguen la mentalidad del productivismo dominante, como se demuestra en los fenómenos de vivienda nueva y de rehabilitación de centros. La vivienda nueva, en una cantidad muy importante, se ha situado en la costa turística, donde la

demanda fuerte, mientras las necesidades quedan olvidadas. A los administradores y Gobiernos les interesa más el factor de atraer capitales que el de atender necesidades sociales. La recuperación de algunos centros urbanos ha sido más en función de la instalación de oficinas, con desplazamiento de población hacia las periferias, que para resolver las necesidades de la complejidad ciudadana. Más aún, un cierto «faraonismo» de grandes actuaciones (algunas centradas en «el 92» mágico) han levantado expectativas centrales en grandes metrópolis, arrastrando un aumento considerable de precios de suelo y una más rápida expulsión de insolventes hacia otras zonas menos prestigiadas. Así es más rentable para algunos propietarios mantener los pisos vacíos en espera de buenos negocios de alquilarlos o venderlos antes de una nueva revalorización.

Según el Censo de 1991 hay en Madrid, por ejemplo, 201.323 viviendas desocupadas, a las que cabría sumar unas 33.000, cuyo estado de ocupación no consta. Número bastante estable desde hace bastantes años y censos. Hemos de tener en cuenta a efectos comparativos que los planes de las Administraciones para hacer nueva vivienda y cubrir las necesidades se sitúan en torno a una cuarta parte de esta cifra. Claro que debemos diferenciar lo peculiar de la ubicación de estos alojamientos, para ver su posible uso. Unas 176.000 están en el área metropolitana, y de ellas unas 56.000 en la «álmendra central», donde además aparecen 21.000 como «segunda residencia». Dentro de esta zona central, en el distrito de Salamanca hay vacías el 13 %, en el distrito de Tetuán el 16 %, y en el distrito Centro el 19 %. Municipios inmediatos a Madrid (por la parte rica) como Tres Cantos y Torrelozón cuentan con más de la cuarta parte de viviendas vacías. En estas zonas son alojamientos que están esperando un mejor postor por su localización privilegiada. Y esto vale decirlo para muchas ciudades españolas aunque haya que cambiar las cifras y algunos porcentajes.

En el cuadro de «el modelo residencial español» que tomamos de J. Leal se puede ver que además de esta situación metropolitana, hay otras dos típicas: la interior, con mucha población y menos viviendas, y la turística, con menos población y muchas viviendas. Las regiones turísticas tienen proporcionalmente el doble de viviendas que el resto aunque sólo tengan la mitad de la población. Y como también se constata en el gráfico se trata ante todo de vivienda libre frente a las categorías de Promoción Pública y Protección Oficial. Estos datos vie-

CUADRO 7



FUENTE: J. Leal (1990), Jornadas La vivienda en España. A.E.P.V.S. y Alfoz.

nen a corroborar también lo que argumentábamos al principio del artículo sobre la venta del patrimonio para compensar la falta de dinámica exportadora de nuestra economía. Desde el punto de vista de la vivienda, estas territorializaciones de los datos deberían ser muy útiles para plantear procesos de reequilibrios y de recuperaciones urbanas desde análisis más detallados en lo local y menos globales. Porque al ver grandes cifras, sin comprobar que hay detrás en lo concreto local, puede deducir necesidades equívocas. Gran parte de los dos millones de viviendas desocupadas en España están precisamente en estas zonas turísticas, con pocas posibilidades de cubrir necesidades reales.

Otro dato importante a tener en cuenta es el que nos ofrece Fernando Roch sobre vivienda usada: «... en el año 1987 se vendieron en Madrid alrededor de 80.000 viviendas —aproximadamente el doble que en el municipio de París, en cifras absolutas y por las mismas fechas— a lo que hay que añadir 23.000 plazas de garage, 12.000 locales comerciales y 3.150 edificios completos (¿otras 30.000 o 40.000 viviendas?). Como quiera que la producción de vivienda nueva en el municipio de Madrid difícilmente ha podido superar en ese año las 10.000 viviendas, ya se ve que se trata de un mercado de vivienda usada con un componente fuerte de espacio comercial (un comercio cada siete viviendas)» (F. Roch 1989). Hay productivismo también en estas operaciones aun cuando sean de rehabilitación, pues implican un cambio de usos de los espacios centrales, y a gran velocidad. Lo que no se entiende es cómo no se actúa precisamente desde las Administraciones que se dicen preocupadas por el problema de la vivienda sobre estas cifras de pisos vacíos, de especulaciones, de vivienda usada.

Encontramos en cambio a las Administraciones tirando piedras contra su propio tejado, pues prefiere engañarse con falsos datos. Por un lado, el incremento de los precios de la vivienda apenas repercute en el Índice de Precios al Consumo (IPC), con lo que el Gobierno puede presumir de inflaciones bajas de los precios, mientras, como ya aportamos al principio del artículo, la inflación de la vivienda es disparatada. Por otro lado, al permitir cambiar oficinas por residencias (durante los 80 en que, por ejemplo, en Madrid gobernaban partidos de izquierda), el voto popular acaba por verse desplazado hacia los municipios periféricos o desanimado, con lo que acaba perdiendo las votaciones en el centro frente al voto más solvente y conservador. O incluso desde sectores progresistas se lanza una campaña de grandes necesidades de vivienda, muy cuantificadas, que enseguida apro-

vechará quien gobierna para plantear grandes crecimientos de las ciudades con obra nueva. Expansionismos urbanísticos que ahora son criticados. La incoherencia de las políticas a corto plazo y electoralistas acaba por hacer sinrazones, y hasta acaba haciendo perder las vocaciones que se esperaban ganar con aquellas medidas coyunturales.

Ante estas situaciones poner en marcha una serie de medidas concretas debe ser la posición de una fuerza política transformadora, pues se supone que puede gobernar al menos en algunos Ayuntamientos con planteamientos alternativos. Pero como tampoco se observan grandes ejemplos en este sentido, sólo caben dos explicaciones: o bien es imposible hacer desde la Administración local cambios de importancia y hay que esperar a transformaciones más globales, o bien hay falta de imaginación y de ganas de transformar esta situación. A modo de ilustración se pueden ofrecer un par de propuestas por si alguien tiene a bien desarrollarlas, o sumarlas con otras para completar un mosaico viable y transformador. Y conste que transformador no es hoy ni ser más de izquierda estatalista o menos de derecha de libre empresa, sino apoyar el escenario A (alternativo y autónomo) con todas sus implicaciones, tal como apunta C. Sanne, o mejor aún como sitúa G. Galting, lo que antes citábamos. Pero mientras seguimos tejiendo las redes asociativas, caben algunas propuestas sugerentes en la misma línea.

Hay que volver a llenar los centros urbanos con jóvenes, y para eso hay que hacer políticas agresivas que permitan recuperar de verdad, socialmente, y no sólo arquitectónicamente, el derecho a la ciudad, la centralidad compleja y vitalista, que se viva la calle y no sólo que se arreglen las casas. Ciudades contra la segregación y la terciarización, donde el voto joven también se haga notar y las iniciativas ciudadanas. Recuerden formas originales como las de Berlín, Copenhague o Londres, donde han florecido iniciativas juveniles más o menos llamativas. O incluso recuerden ciudades universitarias españolas (Salamanca, Santiago, etc.), donde lo juvenil es pieza de vitalidad. Las Administraciones públicas tienen que hacerse con patrimonio y dedicarlo, rehabilitarlo, a estas operaciones de rejuvenecimiento urbano. Teniendo en cuenta la vivienda vacía, las ancianas que venden sus casas a bancos en vez de a la Administración, y el ciclo vital de los jóvenes, es posible pensar en soluciones de revitalización de los cascos históricos.

Evidentemente, el alquiler, en estos casos, es una forma muy útil para no perder patrimonio público, sino para ir incrementándolo. Pero para que tal cuestión no acabe por llevarnos a la burocracia habrá que

saber discernir qué asuntos «macro» deben pasar a controles de informática (hoy tan desarrollada), y qué otros aspectos cabe descentralizarlos. Pues el alquiler no tiene que ser necesariamente estatal. Hay cooperativas de alquiler que pueden juntar el pequeño tamaño con la flexibilidad. Elementos como la cesión del suelo en derecho de superficie (o de uso por algunos años) pueden ser una fórmula complementaria interesante. Y no estamos hablando de manera teórica, pues algunas experiencias hay, tanto fuera como dentro de nuestras fronteras. Quiero recordar que desde la Asociación de Inquilinos de Madrid se han promovido varias cooperativas de este tipo (Cojuvival, Joven Sur, Arganzuela, Caracol, etc.). Supongo que hay más experiencias interesantes en otras ciudades, pero de esto se habla poco y es grave, pues incluso las que hay pueden caer por aislamiento y falta de apoyo institucional, o incluso por desconocimiento de los movimientos cooperativos o asociativos. Es muy importante conectar y difundir estas experiencias ejemplares porque, como hemos visto, reman contracorriente. Y para avanzar hacia un paradigma global transformador (como el que veníamos diciendo) estas experiencias ilustran más que mil palabras. En todo caso, éste es el reto para cambiar las mentalidades de la vivienda, privada o pública, hacia la verdaderamente social y de calidad.

BIBLIOGRAFIA

- ASOCIACION DE INQUILINOS DE MADRID Y OTROS: *Monográficos sobre Movimientos sociales y Vivienda I y II*. Nudo de la Red núms. 16 y 17. Madrid, 1991.
- ALGUACIL, J. Y OTROS: *Vivienda pública y desarrollo urbano*. «Alfoz» núm. 39. Madrid, 1987.
- ALGUACIL, J. Y OTROS: *La línea del suelo*. «Alfoz» núm. 64. Madrid, 1989.
- CEMIC: *Alternativas de Vivienda Social y Sistemas Cooperativos*. SGV. Madrid, 1989.
- CEMIC: *Estudio-Diagnóstico y Plan de Actuación en Barriadas de Titularidad Pública*. D. G. Arquitectura y Vivienda. Junta de Andalucía. Sevilla, 1990.
- COPEVI Y OTROS: *Jornadas sobre Autoconstrucción*. D. G. Arquitectura y Vivienda. Junta de Andalucía, 1989.

- DIOGUARDI Y OTROS: *La Manutenzione urbana*. «Il Sole 24 Ore». Mila-
no. 1990.
- FERRAND-BECHMANN Y OTROS: *Entraine, Participation et Solidarites dans
l'habitat*. XII World Congress of Sociology, y CESOL, la Celle-
Saint-Cloud (France), 1990.
- FURONES, L.: *La vivienda en arrendamiento*. «Revista española de finan-
ciación de la vivienda» y Jornadas La vivienda en España. AEPVS y
Alfoz, 1989.
- HABERMANN-NEIBE Y OTROS: *Alternativen in der Wohnungspolitik. Alter-
native Komunalpolitik*. Bielefeld (Alemania), 1990.
- LEAL, J.: *El «boom» de la vivienda*. «Alfoz» núm. 46. Madrid. 1988.
- LEAL, RAFOLS, NAREDO, YNZENGA, MONTANER: *Jornadas la vivienda en
España*, «Alfoz». Madrid, 1990.
- LLES, C.: *Malestar residencial y demanda de vivienda*. «Alfoz» núm. 72.
Madrid, 1990.
- NAREDO, J. M.: *Incidencia de la especulación inmobiliaria y bursátil en el
auge económico reciente. Ponencia en la vivienda en España*. AEPVS y
Alfoz. Madrid, 1989.
- PANIAGUA, J. L.: *El libro negro de la vivienda en España*. «Alfoz» núms.
69-70, 1989.
- ROCH, F.: *Mercado Inmobiliario y Reproducción social*. «Economía y So-
ciedad» núm. 2. Madrid, 1989.
- RUSINES Y JOVER: *La vivienda social en la CEE*. SGV. Madrid, 1986.
- SANNE, C.: *Moradores*. D. G. Arq. y Viv. MOPT. Madrid, 1985.
- SARASOLA Y BERGUA: *Estudio sobre vivienda vacía en Hernani*. Congreso
Sociología. Donosti, 1988.
- VIGOUROUX, O.: *Técnicas para mejorar la vivienda*. TELEDUC. Pont.
Univ. Cat. de Chile, 1989.
- VILLASANTE, T. R. Y OTROS: *¿Qué hacer ante la crisis de la edificación?*
«BIA» núm. 37. C. Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid,
1980.
- *Diseño, tecnologías y participación en el alojamiento*. «BIA» núm. 38.
C.A.A.T. 1980.
- *Retrato de chabolista con piso*. SGV-IVIMA-Alfoz. Madrid, 1989.
- *Movimiento ciudadano e iniciativas populares*. HOAC. Madrid, 1991.

Condiciones sociales y económicas para acceder a la vivienda. Política de vivienda

José León Paniagua Caparrós
Arquitecto

1. ANTECEDENTES Y SITUACION ACTUAL: LA INADECUACION ENTRE OFERTA Y DEMANDA

Antes de enfrentarse con un problema es necesario definirlo de la manera más precisa y analizar las variables que intervienen para poder evaluar el nivel de respuesta que se da al mismo y proponer alternativas.

De manera concisa puede definirse el problema de la vivienda como de inadecuación de la oferta a las demandas y necesidades existentes. Esta inadecuación, que siempre existe en un mayor o menor grado, ha llegado a ser máxima durante los últimos años. La producción de viviendas se encuentra cada vez más alejada de las demandas, no sólo en términos cuantitativos, sino sociales y territoriales. Se produce vivienda para la población con mayores recursos y fuera de las grandes áreas urbanas en las que se concentran los problemas más graves de alojamiento.

Aunque en otros lugares (ISE, 1988, 1989 y 1990; ALFOZ) hemos realizado un análisis de la situación de las principales variables que definen la actual política de vivienda, conviene señalar aquí de forma resumida y esquemática las características sobre las que tendrá que incidir una nueva política de vivienda.

Financiación

La financiación a la vivienda constituye un elemento básico para el acceso a la vivienda, sobre todo en un país en el que la oferta casi exclusiva de alojamiento lo es en propiedad.



Sin embargo, en España se cuenta con los créditos más caros para el acceso a vivienda en relación con el resto de la Comunidad Económica Europea, que llegan a ser hasta un 27 % más elevados, justo en el país con más alta rentabilidad bancaria de toda Europa. Este indicador se agrava si se comparan los diferenciales entre tipos de interés de los créditos hipotecarios y la inflación, que en España se sitúa entre 7 y 8, puntos mientras que en el resto de los países se encuentra entre 4 y 5 puntos. Aunque alguna de las medidas de carácter exclusivamente financieras adoptadas en los últimos meses rebajaran esos tipos de interés de los créditos hasta el 12 %, las condiciones de los préstamos no permitirán establecer de manera viable plazos de amortización mayores que los actuales, y en definitiva no permitirán el acceso al alojamiento en compra a la mayoría de la población con necesidades de vivienda. Así, se acepta como razonable el que una familia puede acceder como máximo a una vivienda cuyo coste total sea igual o inferior a cuatro veces los ingresos familiares anuales, aceptando un esfuerzo máximo del 30 % de esos ingresos destinados al pago de la vivienda. En la actualidad, para una familia con ingresos anuales de tres veces el salario mínimo interprofesional (aproximadamente unos 2,2 millones), esa relación se encuentra entre seis y nueve. Dicho de otra forma y aceptando ese esfuerzo máximo anteriormente citado, una vivienda debería costar entre 8 y 10 millones para que fuera accesible a una familia con ese nivel de ingresos. En realidad, el mercado libre no está produciendo viviendas de ese coste, el sector público no promueve directamente vivienda pública, ni el sector cooperativo ha dado hasta la fecha un mínimo nivel de respuesta para analizar su adecuación a estas demandas.

No puede pretenderse que los mecanismos financieros sean los instrumentos únicos de la política de vivienda, ya que siempre existe un gran número de personas que no tiene acceso a la financiación. De hecho, entre las medidas de «demanda» adoptadas en la sesión del Consejo de Ministros de 10 de mayo de 1991, fecha en la que se decidió la elaboración de un nuevo Plan de Vivienda, al que nos referiremos más adelante, establecía acuerdos de carácter financiero, tales como la reforma del Reglamento de la Ley del Mercado Hipotecario, ya en vigor, y la modificación de la regulación de las cuentas de ahorro vivienda, consistente en la ampliación de los cuatro años establecidos como límite para comprar una vivienda, lo que se considera un plazo corto dado el precio actual de las viviendas, y la interrelación entre la cuenta y la financiación por la totalidad del coste de la vi-

vienda, sea nueva o usada. Pues bien, esta segunda medida que sí hubiera tenido una cierta incidencia en el fomento del ahorro en la adquisición de vivienda, dado los altos costes iniciales (normalmente se suele abonar el 30 % del coste de la vivienda como entrada inicial y es necesario prever un 10 % más para gastos de formalización e impuestos), no ha conseguido llegar a implantarse por la oposición del propio Ministerio de Hacienda.

Es conveniente recordar que el alto costo del crédito para la adquisición de vivienda en España no sólo afecta a las personas que desean acceder a él, sino a aquéllas que en su día lograron un préstamo. La morosidad en la devolución de dichos préstamos se ha incrementado de manera progresiva en un sector como el del crédito a vivienda, que asciende a 3,4 billones de pesetas. Ello, unido a problemas de desempleo, provoca un incremento de las situaciones de desalojos y desahucios cuando no se logra renegociar los préstamos con las Entidades Financieras, lo que al parecer únicamente es posible cuando ha existido una unidad de los afectados. El problema es creciente y adquiere un carácter internacional. En España, el comprador de vivienda se encuentra de hecho desprotegido legalmente ante estas situaciones de no poder afrontar los pagos de la vivienda por causas tales como fallecimiento, desempleo, invalidez, etc. Sin embargo, se ha llegado a proponer por el Ministerio de Justicia (diciembre, 1990) una regulación especial de un sistema de embargo extrajudicial de las viviendas impagadas en un plazo que no supere los 30 días. Afortunadamente, esta iniciativa de ese Ministerio no ha prosperado, de momento.

Fiscalidad

La fiscalidad aplicada a la vivienda en España continúa fomentando la inversión en la adquisición de vivienda, contribuyendo a garantizar una rápida recuperación de las inversiones e incidiendo en la elevación de los precios de las viviendas y por consiguiente en el aumento de la inflación. En este sentido conviene apuntar (Muellbauer, 1986), cómo la elevación de los precios de las viviendas afecta directamente a las subidas salariales, lo que de alguna manera debería considerarse en el momento de diseñar una política de vivienda no

cuantitativa sino distributiva. Las razones de tales subidas son: a) el que la vivienda es un componente real del coste de la vida, aunque no llegue a figurar en el IPC; b) los precios de las viviendas influyen en la movilidad laboral y sus elevaciones llegan a afectar de manera graduada a todo el parque residencial; y c), la elevación de los precios de las viviendas por encima del IPC, límite ampliamente superado en España durante los últimos cinco años, empuja una elevación general de la inflación, demandándose la consiguiente elevación de salarios.

En un país en el que el 80 % del gasto público en vivienda es de tipo fiscal, valor tan sólo comparable al de los EE.UU., se considera oficialmente que la variable fiscalidad es independiente del diseño de una política de vivienda. Ello es especialmente grave si se considera el carácter regresivo (González-Páramo y Onrubia, 1991) e indiscriminado de las ayudas fiscales que favorecen a las familias con ingresos más elevados.

Esta situación, consecuencia directa de la vigencia del Real Decreto-Ley 2/85 («Decreto Boyer»), sólo se ha corregido con la anulación a partir de 1991 de la desgravación fiscal a la adquisición de segunda vivienda, en lo que constituía una situación exclusiva de nuestro país, y que ha contribuido al incremento de la fuerte promoción de vivienda libre con destino secundario en áreas turísticas y vacacionales, en detrimento de la promoción de vivienda principal, protegida o no, lo que ha supuesto un gran volumen de recursos directos e indirectos aplicados en una respuesta que ha dejado de lado las demandas y necesidades de alojamiento principal.

Es necesario señalar que tan sólo el 5 % del gasto fiscal en vivienda se destina al fomento del alquiler. Las nuevas medidas adoptadas para la desgravación de las rentas de alquiler de vivienda en el IRPF, a las que se establece límite de ingresos (cuestión que no se plantea para la desgravación por inversión en adquisición de vivienda), no se consideran eficaces a la hora de promover una mayor oferta a precios adecuados de viviendas en alquiler.

Existen otros conceptos fiscales, tales como el Impuesto sobre el Valor Añadido o el mismo Impuesto de Bienes Inmuebles, que contribuyen a incrementar injustamente los recursos fiscales en vivienda.

Así, el tipo del IVA aplicable a vivienda es el mismo (el 6 %) con independencia del carácter (público, protegido o libre) de la vivienda, previéndose además un incremento del tipo actual como consecuencia del proceso de armonización fiscal europea.

Con respecto al IBI, no es necesario insistir sobre la ideología del «catastrazo», debido a que en la fijación del valor catastral no se considera la existencia de viviendas que por su carácter y legislación se encuentran fuera del mercado y al «olvido» de que todo impuesto debe regularse en función de la capacidad económica de los ciudadanos. En cualquier caso este impuesto aún dará que hablar en un próximo futuro, por la forma en que se entiende la vivienda, más como una inversión que como un bien de consumo básico para la existencia.

Presupuestos y gasto público en vivienda

Las ayudas públicas directas a través de los presupuestos Generales del Estado y de los presupuestos del resto de las Administraciones Públicas tan sólo representan el 20 % del gasto público en vivienda. Este porcentaje contrasta con el de otros países como Dinamarca (30 %), Alemania (47 %), Reino Unido (48 %), Países Bajos (70 %), o Francia (73 %).

Por otra parte, los Presupuestos Generales del Estado vienen reflejando, año a año, la política cuantitativa de producción de vivienda del Gobierno. Una mayoría de esas ayudas directas (el 71 % en 1991 y el 67 % para 1992) se destinan a subsidiar tipos de interés de prestamos para adquisición de viviendas protegidas que fueron calificadas durante el Plan Trienal (1981-1983) y el Plan Cuatrienal (1984-1987), ya que los objetivos máximos anuales de viviendas a financiar desde 1988, fecha a partir de la cual no existe planificación pluri-anual en materia de vivienda y suelo, son mínimos. Así, esos objetivos para 1991 fueron tan sólo de 24.000 viviendas protegidas de régimen general y 10.000 de régimen especial para todo el Estado. El Presupuesto para 1992, que asciende a 97.537 millones, supone además un recorte del 4 % sobre el de 1991.

En definitiva, los Presupuestos implican una continuidad de una política cuantitativa en materia de vivienda, que además no incorporan partida alguna para el fomento de la promoción de viviendas en alquiler ni localizan las escasas ayudas públicas en aquellas zonas en las que se encuentran social y territorialmente concentradas las demandas y necesidades más graves (grandes áreas urbanas).

El gasto público en vivienda no sólo cuenta por tanto con una estructura única en relación con el resto de países europeos (80 % gasto fiscal, 20 % gasto presupuestario), sino que además cuantitativamente representa el menor porcentaje en relación con el PIB. Aproximadamente el 1 % del Producto Interior Bruto se destina a vivienda, mientras que la media europea se sitúa en torno al 2,5 % del PIB.

Alquiler

Existen dificultades económicas objetivas para que el mercado del alquiler de vivienda funcione correctamente desde hace ya más de 20 años. Esta situación es estructural y es en España en donde más se acusa esta situación.

Es conocido que en este país se presenta el menor porcentaje de viviendas en alquiler. Hasta los datos oficiales son poco precisos, ya que lo sitúan entre el 11,7 y el 18 %. Además, es el país que menor gasto destina a la promoción de viviendas en alquiler. Tan sólo el 5%.

A esta situación ha contribuido la desaparición de la promoción pública de vivienda, como uno de los efectos más notables de la liberalización de la política de vivienda. Las medidas de tipo fiscal antes comentadas no sólo son discriminatorias respecto a la inversión en adquisición de vivienda, sino que además no redundarán en la creación de una mayor oferta de viviendas en alquiler, lo que debería constituir uno de los objetivos de una política alternativa, que además vinculará esta forma de acceso con operaciones no sólo de nueva vivienda, sino de rehabilitación de viviendas existentes, de las que existen buenas experiencias (Rental Rehabilitation Program).

Suelo y Planeamiento

Se ha pretendido cargar exclusivamente en el alto precio del suelo la responsabilidad de la elevación del precio de las viviendas. Como estamos viendo, existen otros componentes importantes del precio final de una vivienda, por lo que la anterior pretensión escondía «denunciar» la escasez de suelo con altas rentabilidades, en lugares de alta

centralidad. Además, ambas subidas son en realidad, consecuencia de un fenómeno muy bien definido (Galbraith, 1991) que correctamente se denomina especulación, más que «auge económico» o «boom» inmobiliario.

La euforia de las subidas de los precios del suelo y la vivienda se ha llegado a trasladar de las grandes áreas urbanas a las ciudades de tamaño medio, en las que las necesidades de alojamiento no son atendidas por la oferta que proporciona el mercado.

En este proceso de especulación del suelo han contribuido decisivamente las distintas Administraciones y entes públicos. El penúltimo acontecimiento de este tipo nos lo ha proporcionado la RENFE que pretendía obtener una rápida plusvalía por valor de 5.000 millones por unos terrenos en San Sebastián de los Reyes (Madrid), lo que además se considera defendible por parte del Ayuntamiento.

Las medidas legislativas adoptadas, básicamente la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo (Ley 8/1990, publicada el 25 de julio de 1990), no han tenido una incidencia real sobre la puesta en disposición de suelo público para la promoción de vivienda protegida, ni la tendrá con las actitudes anteriormente comentadas.

Estructura del parque residencial y acciones sobre el mismo

La composición del parque residencial en España, con un fuerte componente de viviendas desocupadas y secundarias, se ha agudizado con la política de vivienda adoptada durante el último lustro. Esta política de producción cuantitativa ha provocado una creciente degradación del parque residencial existente y del medio urbano en general, lo que constituye una de las causas de la desocupación, así como también ha incidido un cada vez mayor número de viviendas vacías en venta (hasta 45.000), al estar la demanda solvente sobrecargada, al igual que existen aún fenómenos de especulación que impiden la bajada de los precios de las viviendas, prefiriéndose mantener la vivienda desocupada ante las expectativas fomentadas de altos niveles de beneficios.

Ante esta situación se considera necesario la implantación de incentivos efectivos para la puesta en uso del parque de vivienda des-

Por otra parte, las acciones tanto de rehabilitación como de reposición no están siendo suficientes para responder a las demandas reales. Aún la rehabilitación de vivienda no se enfoca preferentemente a los elementos comunes de los edificios ni de sus entornos. Las acciones de rehabilitación protegidas son mínimas (unas 13.000 anuales para todo el Estado), y el sector de la construcción tan sólo destina un 17 % del total de su actividad, porcentaje mínimo comparado con el de otros países europeos (la media es del 33 %), con un parque significativamente en mejor estado.

Todo ello fomenta la desocupación de vivienda en mal estado o en ruina, consecuencia directa de una política de producción cuantitativa que no considera el parque residencial como materia de intervención, lo que lleva finalmente a una mayor segregación social, contribuyendo a una agudización de los conflictos concentrados en las áreas urbanas.

Demandas y necesidades de alojamiento

El dato que anteriormente se citaba relativo al número de personas por vivienda principal puede servir de base para realizar una primera estimación cuantitativa de las necesidades de alojamiento a las que se tendrá que dar respuesta. Suponiendo que en 10 años se quisiera alcanzar un indicador de 2,8 personas por vivienda principal, serían necesarias durante esa década, 250.000 viviendas anuales, destinadas a domicilio habitual y permanente, alojamientos que podrían ser tanto nuevos como existentes y puestos en uso.

Otros autores (INE, 1990; Rodríguez, Curbelo y Martín, 1991) cifran las necesidades de vivienda en un déficit actual de 700.000 y aproximadamente 130.000 anuales derivadas de la formación de nuevos hogares durante el período 1991-2000.

Las cifras anteriores son simplemente evaluaciones globales que reflejan, en definitiva, la necesidad de realizar previsiones de necesidades para períodos de al menos cinco o diez años, ligados a planes de intervención pública, con la participación de las Administraciones central, regionales y locales.

Por otra parte, se constata desde hace ya varios años una gran diversidad en las manifestaciones de las demandas y necesidades de vi-

vienda, que ya no hacen únicamente referencia a la nueva vivienda, sino que incorporan cada día con mayor fuerza las derivadas de la situación física y social del parque residencial existente. Es preciso advertir que las viviendas nuevas que anualmente se terminan tan solo representan en España el 1,7 % (1990) de éste, justo en un período de máxima actividad.

Además, esa diversidad de las demandas y necesidades es cada vez más compleja y difícilmente revelable mediante métodos tales como encuestas o desde la planificación urbanística (Secchi, 1989). Sin embargo, los análisis territoriales y sociales sí han concluido la existencia de fuertes desequilibrios y desigualdades, así como diferentes niveles de necesidades tanto cuantitativas como cualitativas.

Puede afirmarse que los problemas se encuentran agravados en las grandes ciudades y en sus entornos, territorios en los que se presentan diversas manifestaciones, específicas (demográficas, económicas y socioculturales), que se resumen con la expresión de malestar urbano o malestar social. El conjunto de las demandas y necesidades ya no se encuentra únicamente relacionado con la clase social sino, que además afecta a diversos grupos sociales delimitados incluso territorialmente. Esta diversidad de grupos ha llevado a la existencia de movilizaciones mucho más individualistas con la posibilidad de respuestas a todos los niveles, que han favorecido en los últimos tiempos una mayor exclusión y segregación de la población con problemas más graves de alojamiento.

Las demandas de vivienda integran en muchas ocasiones otras necesidades sociales y laborales. El caso de los ocupantes de viviendas vacías es un ejemplo, aunque minoritario en nuestro país, de demanda radical no sólo de vivienda, sino de un espacio social y laboral, que con independencia de las distintas formas que presentan en los países mediterráneos respecto a los centroeuropeos revela en ambos casos la necesidad de alojamiento y empleo, así como de una forma de vida alternativa. Otras demandas específicas las constituyen la población joven, así como los inmigrantes «legalizados» o reales.

Por otra parte, las necesidades cuantitativas de alojamiento son el resultado de factores demográficos, económicos (evolución de rentas y esfuerzos) y socioculturales (nuevas estructuras familiares y relaciones personales cambiantes). Por ello, no sólo es necesario conocer el déficit existente y la demanda como consecuencia de la formación de nuevos hogares, sino, además, otros factores, como el importante ni-

vel de desempleo y el progresivo crecimiento de la precarización, con el correspondiente retraso de la emancipación económica de los jóvenes, que se ve incrementada por la inexistencia de una oferta adecuada, en concreto de vivienda en alquiler, así como otros factores, tales como la tendencia continuada a la disminución del tamaño familiar (lo que no es contrario a un incremento progresivo en la totalidad de los países de la OCDE de la superficie habitable por habitante) y a la demanda de localizaciones y calidades adecuadas con la existencia de equipamientos socioeconómicos.

Uno de los grupos sociales con mayores problemas cuantitativos y cualitativos de alojamiento lo constituye el de la población joven, sobre la que se concentra la mayor tasa de desempleo y la mayor inestabilidad laboral. Las diferencias sociales y territoriales provocadas por la actual política de vivienda se agravan en los jóvenes, sobre los que se producen procesos de segregación y marginación derivados de la acumulación de problemas tales como los de alojamiento, desempleo, empleos precarios y con bajos salarios y discriminación. Las necesidades en estos casos son multidimensionales (Burton, Forrest y Stewart, 1989) y con esa perspectiva deberían tratarse.

Sector promotor y constructor

La política liberalizadora de vivienda, con un fuerte e indiscriminado apoyo financiero y fiscal, ha conducido a que el sector de la construcción haya tenido las mayores tasas de crecimiento en relación con el resto de sectores económicos (un 10 % en 1988, el 13 % en 1989, el 9 % en 1990). Sin embargo, el sector de la construcción residencial tendrá probablemente una tasa de crecimiento negativo en 1992, una vez que ha respondido a la demanda solvente existente y se encuentra en estos momentos con una oferta sin salida, por la diferencia entre los altos precios y las características de las demandas y necesidades pendientes.

Tanto las inversiones nacionales como extranjeras en el sector se han dirigido a unas demandas selectivas con fuerte componente turístico, lo que ha tenido un claro reflejo territorial y social, incrementándose las agresiones a importantes zonas naturales y aumentando el fraude inmobiliario.

Los gráficos siguientes muestran la composición en porcentajes de las viviendas iniciadas durante los últimos años en función del carácter de la promoción, así como la localización de las viviendas libres iniciadas por cada 1.000 habitantes durante 1990, que representaron casi el 80 % del total de viviendas iniciadas en todo el Estado durante ese año.

VIVIENDAS INICIADAS EN PORCENTAJES 1990-1991

Régimen de vivienda	Viv. iniciadas 1984-87 (media anual)	V. inic. 1987	V. inic. 1988	V. inic. 1989	V. inic. 1990	V. inic. 1991 (estim.)
V.P.O. General	46,6	36,2	23,8	15,5	13,8	22,5
V.P.O. Especial	—	—	0,6	0,7	1,0	2,0
V.P.O. Pública	7,3	3,6	3,5	3,3	5,4	5,5
V.P.O. Libres	46,1	60,2	72,1	80,5	79,8	70
TOTAL	100	100	100	100	100	100

VIVIENDAS LIBRES INICIADAS POR 1.000 HABITANTES DURANTE 1990



A modo de síntesis

Nos podríamos preguntar qué sucede en un país en el que el crédito para la compra de una vivienda es el más caro y en el que no existe prácticamente oferta de alojamiento en alquiler; en el que oficialmente la compra de una vivienda es considerada una inversión; en el que las ayudas para el acceso a vivienda no sólo son las más bajas, sino que las que existen lo son indiscriminadas, indirectas, de tipo fiscal, favoreciendo la inversión incluso hasta para la segunda vivienda; en el que las demandas y necesidades de alojamiento crecen progresivamente y en el que el número de personas por vivienda principal es el más elevado, lo que además se presenta en un territorio en el que las viviendas secundarias y las viviendas desocupadas presentan las tasas más elevadas; en el que el sector productor y constructor dirige sus acciones a la demanda selectiva y turística, con un alto componente de vivienda vacacional; en el que se da la espalda a las necesidades derivadas del parque residencial existente obviando su función social; en el que no sólo no se constituye patrimonio público de suelo para regular un crecimiento ordenado de las ciudades y dar respuestas a las necesidades de viviendas, sino que son las propias Administraciones y sus entes públicos los que participan en los fenómenos especulativos aprovechando la desregulación de la norma constitucional; en el que, en resumen, prima la lógica del beneficio y en el que el valor de uso de la vivienda ha desaparecido con la eliminación de la vivienda pública, pasando a ser la política de vivienda el principal mecanismo de exclusión y segregación social y territorial.

En ese país, en el que por otra parte coinciden la mayor tasa de paro y el mayor crecimiento del empleo precario (el 32 % del total), existe «el problema de la vivienda». Y en este caso agudizado, pues ya las rentas de trabajo no posibilitan el acceso al alojamiento, sin que por otra parte el libre mercado, tan perfecto para algunos, dé respuesta a la «contradicción» consistente en que lo que se produce, la oferta, no se destina a las demandas y necesidades existentes.

2. LOS EFECTOS DEL PROCESO DE ESPECULACION DE LA VIVIENDA Y EL SUELO

La situación actual de la política de vivienda en España, que se define como una falta de respuesta entre la cada vez mayor diversidad

de demandas y necesidades de alojamiento, y la producción de vivienda y en definitiva de la limitada oferta existente, no es ni mucho menos casual como algunos lo han querido explicar al definir esa situación como un efecto «no deseado» del «auge económico» de los últimos años.

Esta situación se produce como consecuencia de una serie de factores derivados de la política económica y social aplicada. Así, a partir de 1985 se adoptan una serie de medidas que afectan directamente a la política de vivienda. La liberalización de los activos financieros provoca el reforzamiento de la canalización de dinero negro al sector (que no ha podido ser controlado con la nueva Ley de Tasas), y la promulgación del denominado decreto Boyer no sólo tendrá efectos negativos en cuanto a la situación de la vivienda en alquiler, sino que además potenciará decisivamente la terciarización de las áreas centrales de las ciudades y dirigirá la producción, mediante los incentivos fiscales, a la inversión en vivienda libre de carácter selectivo y turístico. La eliminación de la planificación en materia de suelo y vivienda al finalizar el Plan Cuatrienal (1984-1987) es una decisión coherente con la serie de medidas económicas precedentes, entre las que se cuenta con una creciente inversión extranjera en el sector que refuerza los desequilibrios iniciales. A partir del 1 de enero de 1988 se fijan anualmente «objetivos máximos», que no sólo se encuentran muy por debajo de los establecidos en el plan anterior sino que, además, no se cumplen. Desaparece la vivienda pública y se confía en que la vivienda de régimen especial y el sector cooperativo den una respuesta que niega directamente la Administración Pública. Todo ello tiene un reflejo presupuestario y se basa en medidas exclusivamente financieras y fiscales. El análisis de la situación se llega a simplificar afirmando el propio Presidente del Gobierno que la vivienda protegida disminuye como consecuencia de las transferencias de competencias a las Comunidades Autónomas, olvidando toda una cadena de decisiones macroeconómicas que han posibilitado ese hecho. Recientemente (10 de mayo de 1991) se ha reconocido por el Gobierno la necesidad de establecer medidas de coordinación con las Administraciones Públicas Territoriales.

En definitiva, la liberalización económica ha marcado la política de vivienda que se ha llevado a cabo durante los últimos años, existiendo una política de producción cuantitativa. Esta política confía en que las viviendas vacantes resultado de la salida de ocupantes con altas rentas y capacidad de endeudamiento a otras de mejor calidad y

ubicación, serán accesibles a población con menores recursos. Es el mecanismo del «filtering» hacia arriba, que en la práctica se ha quedado debido al alto precio que han alcanzado las viviendas usadas.

Esos procesos de liberalización han conducido a un incremento de la producción de viviendas de carácter libre, dirigidas a la demanda solvente y a la demanda turística, con un fuerte componente de vivienda secundaria, como se constata en el último Censo de Población y Viviendas (1991), y como queda reflejado en el cuadro siguiente, en el que se expresa la promoción de viviendas, iniciadas y terminadas, en España durante los últimos 10 años.

Como se puede observar, las viviendas libres se incrementan durante los últimos años, localizándose además en zonas con un marcado turístico y alrededor de las grandes áreas metropolitanas, agudizando los desequilibrios sociales y territoriales.

Al mismo tiempo, esta política de producción cuantitativa de vivienda ha provocado un incremento de la degradación urbana («filtering» hacia abajo) al no existir prácticamente ningún apoyo real a la rehabilitación integrada del parque residencial existente, contribuyendo asimismo al incremento de la desocupación de vivienda en 1991.

Es fácil predecir que los procesos de especulación de la vivienda y el suelo en España durante los últimos años generarán, ya lo están haciendo, un incremento del paro de la construcción en zonas en la que ésta es además una de las principales fuentes de empleo, así como un incremento de la inflación en este sector (por mucho que a partir de 1993 la vivienda en compra no se considere como parte del cálculo de la inflación por considerarse la vivienda como una inversión y no como un consumo), con el consiguiente encarecimiento del ya de por sí costoso crédito a la vivienda, lo que es especialmente grave en un país donde el mercado de la vivienda en alquiler es prácticamente inexistente, y donde se encuentra fomentada presupuestaria, fiscal y financieramente la compra de la vivienda como única forma de acceso.

En resumen, la liberalización decidida a mediados de la década de los 80, que se concreta en el sector vivienda en una política de producción cuantitativa, en la ausencia de la promoción de vivienda pública y en un cada vez mayor peso de la vivienda libre destinada a la demanda selectiva y turística, produce un progresivo incremento de los precios de las viviendas y una mayor degradación urbana, con el consiguiente incremento del déficit de alojamientos y de los desequilibrios sociales y territoriales, y en una saturación de la demanda solvente con el corres-

VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS EN ESPAÑA 1981-1990 (Datos en miles de viviendas)

	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	TOTAL
VIVIENDAS INICIADAS											
V.P.O. Promoción Pública	30,6	19,4	29,2	14,0	28,6	13,2	8,5	9,7	9,3	12,9	175,4
V.P.O. Promoción Privada	116,9	115,7	109,0	106,3	113,2	109,3	91,3	65,3	45,3	35,6	907,9
Viviendas Libres	103,0	91,0	91,8	80,2	80,5	92,2	151,3	194,1	223,9	190,8	1.298,8
TOTAL VIVIENDAS INICIADAS	250,5	226,1	230,0	200,5	222,3	214,7	251,1	269,1	278,5	239,3	2.382,1
VIVIENDAS TERMINADAS											
V.P.O. Promoción Pública	10,2	19,8	27,5	14,4	15,9	16,2	13,5	17,3	12,4	9,6	156,8
V.P.O. Promoción Privada	108,7	119,3	111,2	119,7	112,7	106,0	102,7	93,6	71,3	51,2	996,4
Viviendas Libres	115,9	103,7	91,7	68,0	62,8	73,0	86,4	128,5	151,1	220,2	1.101,3
TOTAL VIVIENDAS TERMINADAS	234,8	242,8	230,4	202,1	191,4	195,2	202,6	239,4	234,8	281,0	2.254,5

Fuente: M.O.P.U., B.H.E. y elaboración propia.

pondiente retraimiento del sector promotor de viviendas (la tasa de crecimiento del sector de la construcción en viviendas será negativo en 1992) y por tanto con un crecimiento progresivo del paro en el sector.

3. PREVISIONES PARA UN PROXIMO FUTURO. (EL PLAN DE LAS 460.000 VIVIENDAS)

Estos son los antecedentes y la situación actual de la política de vivienda en España. El próximo futuro se verá marcado necesariamente por los datos anteriormente expuestos, debido a las grandes inercias con las que cuenta el sector de la producción de viviendas.

Así, durante 1991 se iniciarán aproximadamente 200.000 viviendas, con un descenso relativo de las viviendas libres respecto de años anteriores, aunque todavía representaran el 70 % del total de las viviendas iniciadas, descenso derivado de la sobresaturación de la oferta con capacidad económica.

La cifra de viviendas que se inician durante 1991 ya supone una disminución absoluta importante respecto a ejercicios anteriores, siendo por otra parte un récord la cifra de las viviendas que se terminan, unas 300.000, que por sus características y localización no permitirán que sean accesibles a la población con necesidades de alojamiento.

La diferencia entre viviendas terminadas e iniciadas durante 1991 será la mayor de toda la década de los 80 y agravará el conflicto actual de inadecuación entre oferta y demanda, incrementándose el parque de viviendas desocupadas en venta, sin que existan previsiones de que los precios de las nuevas viviendas se sitúen por debajo del índice de precios al consumo, excepto en las áreas turísticas, lo que no resolverá los problemas más graves de alojamiento que se encuentran situados en las grandes áreas urbanas.

Con este panorama se presenta durante el período previo a las elecciones municipales y autonómicas de 1991 el Plan del Gobierno de las 460.000 viviendas. Es preciso señalar inicialmente que esta cifra aumenta en 60.000 la propuesta del PSOE, que, al parecer, se olvidó de las viviendas de promoción directa para las familias con ingresos más reducidos.

Puede afirmarse que el nuevo Plan de Vivienda no ha modificado la política de producción cuantitativa de viviendas que ha sido carac-

terística durante los últimos años. Es conveniente explicar esta afirmación y conocer las consecuencias que se derivan de tal política.

El nuevo Plan no plantea una oferta concreta de vivienda en alquiler, tanto nueva como existente. La solución de los problemas de vivienda, por otra parte intemporales, parte de la producción de nueva vivienda, ya que no existe tampoco una alternativa de intervenciones sobre el parque residencial existente. Así, el nuevo Plan no da respuesta (ni cuantitativa ni cualitativa) a la diversidad de las demandas y necesidades de alojamiento de la población.

Es típico de planes cuantitativos el afectar únicamente a los mecanismos financieros, sin intervenir en el resto de las variables (presupuestarias, fiscales y sociales) que intervienen en la definición de toda política de vivienda, confiando en que mejorando las condiciones de financiación de la vivienda se posibilita el acceso a la propiedad de todos. Lo cierto es que únicamente consiguen crédito para compra de vivienda aquéllos que proporcionan suficientes garantías a las Entidades Financieras, cada vez más cautas ante el incremento de la morosidad, por lo que sigue quedando fuera la población con mayores necesidades que no cuenta con otra respuesta (las cooperativas no están proporcionándola).

La respuesta planteada por el Plan se refiere solamente a la producción de nueva vivienda en compra, sin contemplar otras fórmulas de acceso ni atender a los problemas existentes de ruina física y social de las viviendas que constituyen el patrimonio residencial, característica común de toda política de producción cuantitativa de viviendas, que ignora por completo la función social del parque existente de viviendas.

Recientemente se ha anunciado la posibilidad de financiar la compra de viviendas libres existentes de hasta 12 millones y 110 metros cuadrados, para familias con ingresos inferiores a cuatro millones de pesetas anuales (unas 5,5 veces el salario mínimo interprofesional). En este supuesto, la relación precio/ingresos se considera correcta, pero con independencia que se vuelven a plantear medidas puramente financieras (subsidiación de tipos de interés de los créditos y ayudas no cuantificadas únicamente para la compra), sólo existen dos problemas no resueltos suficientemente: existen muy pocas viviendas con esos precios en condiciones de habitabilidad y sigue planteada qué respuesta efectiva existe para la población con ingresos inmediatamente inferiores a los cuatro millones (la gran mayoría). Un dato

que puede ser revelador de la magnitud de esta nueva iniciativa es el del total de viviendas usadas cuyo acceso mereció alguna ayuda durante 1990 en todo el Estado: 2.670 viviendas.

El nuevo Plan sigue confiando en que el mecanismo del *filtering* se encargará de alojar «a cada cual en su lugar», agravando la segregación y fragmentación social desde la política de vivienda. Este mecanismo permite a las familias con una vivienda en propiedad y con fuertes ingresos mejorar la calidad y ubicación de su alojamiento, pudiendo acceder a la vivienda que ellas dejan otras familias con menores recursos.

Este mecanismo posee una serie de imperfecciones con graves repercusiones sociales y económicas. En primer lugar, es preciso señalar que el acceso a la vivienda en propiedad no se resuelve en la actual situación con los ingresos derivados exclusivamente de las rentas del trabajo. Esto es especialmente así, y lo será cada vez más, en un país con el mayor nivel de precarización del empleo (el 32 %), con el mayor nivel de paro (el 16 %), y con las condiciones más duras de financiación a la vivienda (créditos con tipos de interés alrededor del 14 % y plazos de amortización entre 10 y 20 años).

En segundo lugar, conviene recordar que el precio de la vivienda usada se ha equiparado durante los últimos años con el precio de la nueva vivienda, lo que supone una seria limitación al correcto funcionamiento del *filtering*. Asimismo, España tiene el más alto porcentaje de vivienda desocupada (el 13,04 % del total del parque residencial, un total de 2.236.750 viviendas de acuerdo con los datos del último Censo de 1991), que incluye un gran número de viviendas nuevas en oferta no accesibles ni económica ni territorialmente a la población con necesidades de vivienda.

En tercer lugar, es necesario repasar lo que ha sucedido en materia de producción de viviendas en este país durante la última década, y especialmente durante los cinco últimos años, con objeto de realizar un análisis comparado con el nuevo Plan del Gobierno. Así, durante los últimos cinco años se han terminado en España un total de 1.153.000 viviendas, de las cuales 493.800 lo fueron de protección oficial, cifra superior a las 460.000 prometidas. Es más, durante 1991, en base a las cifras disponibles actualmente es previsible que se finalicen otras 300.000 viviendas, 45.000 de las cuales serán de protección oficial. Existe producción suficiente. El problema es el destino de esas viviendas, o expresado de otra manera, a quiénes responde y dónde, el mercado inmobiliario.

Con los anteriores volúmenes de producción lo razonable hubiera sido que los problemas de alojamiento no tuvieran la dimensión que hoy manifiestan. Ello es significativo de la quiebra del proceso de *filtering* y de la inviabilidad de una política cuantitativa de producción de viviendas, que conlleva unos costes sociales, económicos y medioambientales inaceptables.

4. PROPUESTA DE UNA POLITICA DISTRIBUTIVA DE LA PRODUCCION DE VIVIENDA

En las páginas anteriores se ha realizado un repaso de la situación actual de la política de vivienda, de sus causas y efectos y de las previsiones durante los próximos meses. En resumen, puede constatarse la ineficacia de una política de producción cuantitativa de vivienda que refleja una ideología liberal en materia económica y social.

Las correcciones introducidas durante 1991 a esa política se han basado exclusivamente en mecanismos legales y financieros, algunos de los cuales tampoco han sido aceptados (mejora de las condiciones de las cuentas de ahorro-vivienda y financiación a los Ayuntamientos para la adquisición, expropiación y urbanización de suelo residencial a través del Banco de Crédito Local).

No puede confiarse únicamente en la financiación para «resolver» un problema que afecta a una gran mayoría que no tendrá acceso en ningún caso a la concesión de un crédito hipotecario para la compra de una vivienda. Las respuestas han de ser diversas (compra, alquiler, rehabilitación, vivienda usada,...) y adaptadas a las capacidades económicas reales de la población en cada momento. Y todo ello mediante una política distributiva que localice las actuaciones y las ayudas no de manera indiscriminada sino, en aquellos territorios y sobre aquella población que tenga mayores necesidades.

Tratar de resolver los problemas de alojamiento tan sólo con un número tal y como pretende el Plan 460.000, genera a la larga un déficit público mayor que el de otras políticas más ajustadas, más distributivas. En sus enunciados, ese Plan contiene tres aspectos positivos: el reconocimiento explícito de la existencia de un grave problema, la afirmación de que el esfuerzo máximo a realizar por parte de la población no debe superar el 25 % de los ingresos (lo que debe servir de

base para evaluar las medidas que se vayan adoptando) y la necesidad de una intervención coordinada en materia de suelo y vivienda por parte de las tres Administraciones Públicas, Central, Autonómicas y Locales.

La manera de comprobar una intención real de ir modificando la actual situación, desde una política cuantitativa a otra distributiva, es relativamente sencilla. Será necesario verificar que el gasto público en vivienda en su aspecto cuantitativo, pero aún más importante, en su estructura, se modifica respecto a la situación actual, concediéndose mayor peso a las ayudas directas que a las indirectas o de tipo fiscal. Además, esas ayudas directas deben ser diversas (alquiler, compra, rehabilitación-vivienda usada,...) y deben tomar la forma de subvenciones personales en lugar de subsidiaciones de los tipos de interés de créditos, y además deben encontrarse localizadas allí donde existen mayores demandas y necesidades de alojamiento.

Partiendo de la situación actual, existirían dos opciones básicas para modificar en el sentido anterior la estructura del gasto público en vivienda. La primera sería modificar profundamente la regulación fiscal a la vivienda que ya analizábamos funciona como una variable regresiva, con objeto de invertir la actual relación del gasto directo/indirecto. Al parecer, el diseño fiscal en vivienda, que considera ésta sólo como un objeto de inversión, es intocable. Quedaría, pues, una segunda opción, consistente en incrementar decididamente el gasto presupuestario de las distintas Administraciones, con un mayor componente de las subvenciones directas y en base a programas territorializados, lo que también resulta inviable por la excesivamente rígida decisión de reducir el déficit público.

Con la política actual, que considera independientemente las diferentes variables que intervienen en la definición del sector vivienda, el problema parece que no tiene más solución que mejorar algo las condiciones financieras que, por otra parte, se verán afectadas por la unidad económica europea.

Evidentemente, es posible realizar una política más distributiva con los recursos que actualmente se destinan a vivienda, pero para ello es previo modificar la ideología que sustenta la actual política de vivienda.

Consecuencias sociales de la especulación inmobiliaria

Jesús Leal Maldonado
Profesor Titular
Sociología Urbana
Facultad Sociología (Madrid)

Los problemas que han suscitado los procesos especulativos en los últimos años no son ajenos a los cambios recientes experimentados en la Sociedad y en la Economía española, que han producido un incremento de los problemas para acceder a la vivienda en una parte de los españoles cuyas rentas no alcanzan para pagar el coste de la misma, ya sea en propiedad o en alquiler. Esta situación, que contrasta con una mejora generalizada de las condiciones de vida que se ha experimentado en España en los últimos años, exige una intervención del Estado que ayude a superar dicha crisis.

Por otra parte, las consecuencias de una rentabilidad enorme de las inversiones realizadas por parte de unos pocos, supone una seria dificultad para el desarrollo de aquellas actividades productivas cuyos márgenes de beneficios son ajustados.

LAS CONDICIONES ESTRUCTURALES

España tiene una bajísima proporción de viviendas en alquiler, que se establece alrededor del 15 % (1). Este hecho, que contrasta con la situación de otros países europeos, se debe fundamentalmente a dos hechos combinados: la progresiva enajenación del parque público, sin renovación del mismo desde la década de los sesenta para evitar problemas de orden público, y la existencia de una Ley de alquileres muy restrictiva que sólo se ha enmendado en parte por el decreto Boyer de 1985.

(1) El 11,7 % según la Encuesta de Alquileres de 1989, y el 17 % según los resultados provisionales de la Encuesta de Vivienda de 1990 del MOPT.

Por otra parte, la construcción de viviendas públicas mantiene una proporción muy reducida respecto al total de viviendas que se edifican, habiendo incluso descendido durante los últimos años, pasando del 6 % de 1985 al 3,3 % de 1989. Los motivos de este descenso son diversos y van desde los problemas presupuestarios y de suelo hasta los de gestión. Hay que tener en cuenta que, hasta hace poco, la mayor parte de las viviendas de Promoción Pública se construían por promotoras de ámbito estatal, y que una buena parte de los promotores públicos autonómicos o locales existentes tienen una vida relativamente corta, lo que les plantea problemas de gestión (2).

La Ley del Suelo de 1975 suponía una cierta desconfianza respecto a la intervención de los Ayuntamientos, ya que implicaba para ellos toda una serie de controles, que representaban trámites muy lentos, así como la carencia de instrumentos eficaces para poder actuar rápidamente sobre el suelo, al objeto de solucionar los problemas en materia de vivienda, equipamiento o actividades productivas, saliendo al paso de los problemas generados por la retención especulativa de suelo edificable por parte de los propietarios o por una explosión de la demanda, tal como sucedió a mediados de los años ochenta.

LA EVOLUCION DE LA PRODUCCION

El crecimiento económico experimentado a partir de 1986 trae consigo un aumento de la demanda de oficinas y de viviendas en los centros de las ciudades, sin que las existencias pudieran cubrirla. Esto supuso un crecimiento considerable de los precios, que se fue extendiendo hacia la periferia, de manera que poco a poco las diferencias en los valores inmobiliarios con las grandes ciudades europeas se fue acortando. Así, entre 1985 y 1990, los precios de las viviendas crecieron en el país una media del 148,4 %, y para el caso de Madrid llegaron incluso al 231,2 % (tasaciones del Banco Hipotecario) (3).

(2) Bureau d'Informations et de Prévisions Économiques (BIPE) (Abril 1989): «Evaluation des Politiques d'Aide au Logement». Francia.

(3) SCHEIFLER, M., LEAL, J., GARCIA, L. (1991): «Las claves del crecimiento madrileño». Instituto de Sociología de las Nuevas Tecnologías, Universidad Autónoma de Madrid.

En el aumento de la demanda experimentado en esos años jugó un papel importante, además del incremento de las rentas (sobre todo de las más elevadas), la atracción sobre el sector de inversiones extranjeras, conscientes de la disparidad de los precios de algunas ciudades españolas, como Madrid y Barcelona, respecto a sus homólogas extranjeras (en el año 1984 los precios medios en el centro de Madrid representaban un tercio de los precios en el centro de Roma). Esas inversiones de otros países tuvieron unos orígenes muy diferenciados, que van desde los grandes inversores privados con carácter especulativo, como es el caso del Kuwait Investment Office (K.I.O.), hasta los fondos de pensiones de algunas compañías de seguros, pasando naturalmente por ciertos bancos extranjeros que aprovecharon esa disparidad de precios.

Pero también se dio un flujo de inversiones por parte de los capitales españoles, algunos de los cuales pasaron de las actividades industriales a las puramente especulativas sobre los bienes inmobiliarios, tal es el caso de Emiliano Revilla. Especialmente se dio una gran atracción del dinero negro procedente del fraude fiscal, que encontraba en el sector un refugio fácil por la disparidad entre el coste real de los bienes inmobiliarios y el valor declarado. Los precios de las viviendas y las oficinas se elevaron notablemente, alcanzando en 1990 valores medios en España de 114.500 pesetas el m², y en Madrid, de 255.000 pesetas el m² (tasaciones hipotecarias).

La expectativa de revalorización de viviendas y oficinas arrastró consigo los precios del suelo, hasta alcanzar cotas muy elevadas que se salían, en el caso de las grandes ciudades, de los valores establecidos en los módulos para la construcción de Viviendas de Protección Oficial, con lo que la construcción de las mismas cayó de las 147.500 iniciadas en 1985 a las 48.500 en 1990, al tiempo que se incrementaban las viviendas libres, que pasan en esos años de las 80.500 a las 190.800 (4).

Resulta especialmente relevante señalar el hecho de que el fuerte incremento de la demanda experimentado en la segunda mitad de los años ochenta, no produce un aumento de la producción de vivienda más que en las zonas turísticas. Las grandes ciudades, por lo general, mantienen un número total de viviendas construidas estable, aunque las iniciadas experimentan una cierta oscilación. Este fenómeno mos-

(4) LEAL, J., CORTÉS, L. (1991): «Vivienda y Sociedad», en VV.AA., *Madrid Metropol. Ayuntamiento de Madrid.*

tró que la disponibilidad de suelo, que es muy distinta en estas regiones urbanas, es un factor cuya incidencia en los precios no siempre es directa ni proporcional.

LOS EFECTOS SOBRE LA PRODUCCION DE VIVIENDAS

Esa respuesta del sector de la construcción en un momento de fuerte presión de la demanda, sólo se comprende por el hecho de que una parte cada vez mayor de la población veía esfumarse la posibilidad de acceder a una vivienda en propiedad, fundamentalmente aquéllos que no disponían de un capital o de una vivienda en propiedad, capaz de hacer frente a los primeros pagos exigidos para la adquisición de una vivienda de nueva construcción.

La elevación de los precios del suelo incidió en una progresiva reducción de la producción de viviendas de Protección Oficial, sobre todo en las grandes ciudades, en las que casi llegaron a desaparecer, siendo precisamente en ellas donde la necesidad era más acuciante, ya que empezaban a recoger los frutos de dos procesos combinados, el fuerte flujo de inmigrantes de los años sesenta combinado con las altas tasas de natalidad de la época, que formaron unas generaciones especialmente numerosas que alcanzaban en estos años la edad de emancipación.

Esa progresiva disminución de este tipo de viviendas se debió a dos hechos. El primero de ellos es el de la elevación de los precios del suelo, que elevaban de tal manera el precio final de la vivienda que se salía de los módulos fijados para evaluar el precio máximo de estas viviendas protegibles. Pero esto se unió al progresivo desplazamiento de los promotores privados hacia la construcción de viviendas que podemos denominar de lujo, no tanto por su contenido cuanto por su precio, ya que en ellas encontraban beneficios superiores a los que podrían obtener en las viviendas a precio tasado.

LAS INTERVENCIONES SOBRE LA VIVIENDA Y EL SUELO

La carencia de una estructura productiva capaz de llevar a cabo una amplia promoción de viviendas sociales, ya sean viviendas de Protección Oficial o simplemente viviendas libres a precio tasado, lle-

vó al desarrollo de las cooperativas de viviendas, pero muy especialmente de las cooperativas sindicales, las cuales entran en escena, cambiando por completo el panorama del sistema de promoción existente hasta ahora.

Pero ese desarrollo de las cooperativas no puede considerarse como algo gratuito, su punto de partida lo constituyen las cesiones de suelo de algunos Ayuntamientos y en concreto el Ayuntamiento de Madrid, que en 1988 se plantea el impulso de estas instituciones de promoción con la cesión gratuita de suelo para la construcción de 18.000 viviendas. Este suelo provenía, en su mayoría, de las cesiones efectuadas por los propietarios de los solares que el Plan General de Madrid de 1985 calificó como suelo para la construcción de viviendas de Protección Oficial, calificación que fue contestada y recurrida por un partido político que, aun habiendo conseguido su nulidad, tuvo que sufrir las consecuencias porque, al haber conseguido el poder en el Ayuntamiento, se vio obligado a enfrentarse con el problema de la vivienda.

De todas maneras, el gran interés del Plan 18.000 del Ayuntamiento de Madrid es el de plantear que la solución del problema de la vivienda también es competencia de los poderes locales, de los que depende en gran parte la actuación sobre el suelo, soporte imprescindible para la construcción de las viviendas necesarias.

Los problemas generados por esta situación han llevado a una serie de actuaciones, cuyo conocimiento se hace necesario para la comprensión del problema generado por la especulación inmobiliaria de los últimos años. Entre ellos tenemos que citar, en primer lugar, la nueva Reforma de la Ley del Suelo de julio de 1990, así como el programa de construcción de 460.000 viviendas, que fue el resultado de la consideración del problema de la vivienda como uno de los problemas sociales más acuciantes en las últimas elecciones locales y autonómicas de 1991.

La nueva Ley del Suelo responde a la necesidad de proveer suelo a precios asequibles por parte de los Ayuntamientos para la construcción de viviendas y de locales para las actividades productivas que, como efecto del denominado «boom» inmobiliario de la segunda mitad de los años ochenta, se ven fuertemente afectados.

La nueva Ley supone una serie de innovaciones sobre la normativa precedente, que inciden fundamentalmente en un mayor protagonismo de los Ayuntamientos en la solución de los problemas generados por la escasez de suelo a precio asequible para la construcción.

Esto supone, en primer lugar, dar un respaldo jurídico a experiencias que habían sido puestas en entredicho anteriormente, tales como la posibilidad de calificar suelos con destino a la construcción de viviendas de protección oficial o como la posibilidad de actuar por el sistema de reparcelación económica, que suponía una agilización de las intervenciones de relleno y de las actuaciones dispersas.

Pero uno de los aspectos más importantes de la nueva Ley es la de cerrar el cerco sobre los procesos especulativos en la apropiación de suelo a partir del desarrollo de fuertes sanciones a los propietarios que incumplan los programas de planeamiento, ya que una de las consecuencias que se saca de la dinámica de los planes durante la segunda mitad de los años ochenta, es la de una gran dificultad en la ejecución de los planes aprobados, por las reticencias de los propietarios, que ven revalorizarse rápidamente sus propiedades. En este sentido las sanciones establecidas por la Ley pueden suponer un arma en manos de los poderes municipales para actuar contra estas actitudes, a partir de la expropiación de los terrenos a precios reducidos.

En segundo lugar, la posibilidad de adquirir suelo no urbanizable para calificarlo posteriormente en orden a la construcción de viviendas sociales, supone la posibilidad de actuar frente a los procesos especulativos, poniendo suelo en el mercado capaz de atemperar las subidas de precios que pudieran darse.

Todavía es pronto para hacer un balance de una Ley que ha sido fuertemente contestada por parte de algunas comunidades autónomas, pero no cabe duda que, en cualquier caso, su existencia supone la disposición de una serie de instrumentos para combatir la especulación que antes no existía.

Pero el problema que fundamenta la existencia de una crisis de la vivienda sigue por el momento sin resolverse, ya que la carencia de suelo a precio asequible que todavía se da en una buena parte de las ciudades, es el obstáculo principal para la construcción de viviendas sociales. En este sentido, parece que la conciencia de que la Administración local está también implicada en este asunto, al igual que las Comunidades Autónomas, que son las que tienen en la actualidad la plena competencia en materia de vivienda, supone un cierto avance sobre las posiciones de comienzos de los años ochenta, en los que la subida de los precios inmobiliarios se contemplaba por algunos responsables locales como un signo positivo que indicaba el aumento de la actividad económica.

La otra medida de intervención es el nuevo Plan de Viviendas, que supone la ayuda al acceso a una vivienda a una cantidad fijada en 460.000 hogares durante el período 1992-96. Algunas de las medidas de este Plan ya se han hecho públicas y se centran en las mayores facilidades financieras para los adquirentes de viviendas de Protección Oficial o de viviendas usadas, que tengan unas rentas modestas.

EL IMPACTO DE LA ESPECULACION SOBRE LAS FAMILIAS

La sorpresa que produce el retraso de la conciencia del problema por parte del conjunto de la sociedad y en especial por los poderes públicos, sólo se explica por la autocomplacencia de una mayoría de hogares de las grandes ciudades, que entre 1986 y 1990 iban contando cómo su vivienda incrementaba su valor, sin apreciar los problemas que este proceso traía consigo para las minorías que vivían en alquiler o que necesitaban un alojamiento para formar una nueva familia.

Esa situación supuso un problema notable para aquellas familias de rentas medias-bajas que quedaron, en poco tiempo, fuera del mercado, por su incapacidad para acceder a una vivienda ya sea en propiedad o en alquiler. Además, sus niveles de renta sobrepasaban las exigencias requeridas para el acceso a la promoción pública que, en cualquier caso, ha ido destinada mayoritariamente a operaciones específicas de realojamiento en remodelación de barrios o en operaciones de grandes infraestructuras.

Las familias con rentas medias-altas han sido normalmente, durante esta época, las adquirentes de las viviendas de segunda mano que, en un proceso de filtrado, eran vendidas por los compradores de las nuevas promociones privadas. Las transacciones de viviendas durante los finales de los años ochenta fueron muy elevadas (80.000 en el municipio de Madrid en 1988). Este cambio de vivienda venía facilitado por la venta de la vivienda anterior, que cubría una buena parte del coste de la nueva vivienda, pagándose el resto con créditos hipotecarios libres, que experimentaron un aumento considerable en esos años. El proceso de filtrado supuso, desde luego, un cierto alivio para estos estratos, ya que les permitía entrar por abajo en el mercado de vivienda, adquiriendo una vivienda usada generalmente con la ayuda de un patrimonio familiar preexistente.

LA EVOLUCION DE LAS NECESIDADES

Para entender el problema actual de la vivienda en España es imprescindible partir de una evaluación precisa de las necesidades de viviendas que se generan anualmente. Básicamente, esta evaluación es el resultado de la medición del saldo familiar anual y de las necesidades de reposición.

La medición del saldo familiar se realiza comparando las familias que se crean anualmente con las que desaparecen. Estos procesos de formación y desaparición de nuevas familias están estrechamente relacionados con el tamaño de las cohortes que se ven afectadas por estos fenómenos.

En los últimos años se viene produciendo en nuestro país un incremento notable de la edad en la que los jóvenes se casan ó emancipan del hogar paterno (5). Efectivamente, en el año 1988 la edad de emancipación de los jóvenes españoles superaba los 27 años, acercándose a los 28 años. Cuatro años antes apenas sobrepasaba los 26 años. Este proceso de incremento de la edad de emancipación juvenil se puede corroborar a través de la medición de la edad media en que se contrae matrimonio, ya que más del 75 % de los jóvenes que se emancipan lo hacen a través del matrimonio. En este sentido, todos los indicadores manejados permiten afirmar que la edad media de matrimonio se ha incrementado en los últimos años, en el caso de la Comunidad de Madrid ha pasado de 27,05 años en 1987 a 27,43 en 1989, y los datos disponibles del año 1990 nos indican que esta tendencia continúa (6).

Este retraso de la edad del matrimonio y emancipación influye de forma directa en los procesos de formación de las necesidades de vivienda, con la dilación de la entrada de nuevas familias al mercado de

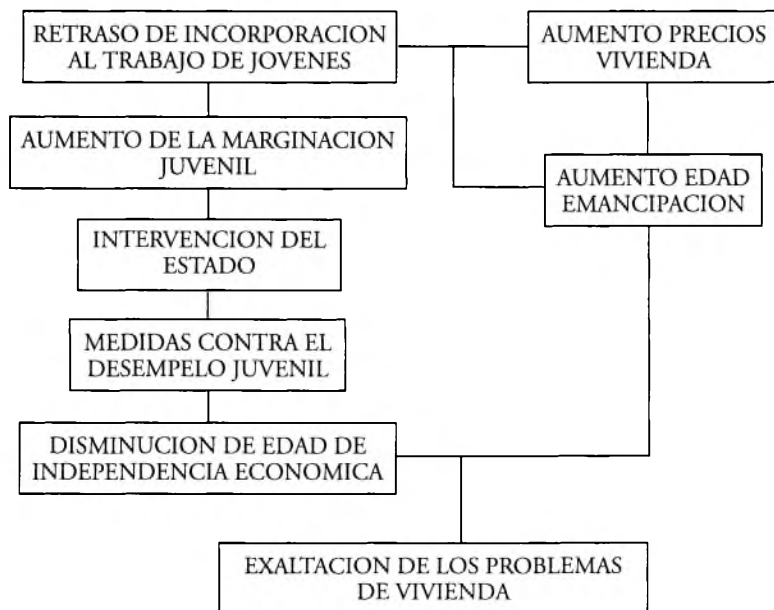
(5) En estos años coincide el retraso en la edad de emancipación y matrimonio, con la llegada de las cohortes más numerosas de la pirámide de población. Para una ampliación de las bases demográficas que inciden en la demanda de vivienda, ver en concreto: BOMVALET, C. y MERLIN, P. (1988). *Transformation de la famille et habitat*, Paris, Presses Universitaires de France.

(6) El número de jóvenes (16-29 años) que viven de forma independiente ha disminuido durante el período 1984-1988. En el año 1984 estos jóvenes independientes representaban el 27,32 % del colectivo total. Cuatro años más tarde, estos mismos jóvenes independientes sólo llegaban al 24,53 %: ZARRAGA, J. (1989): *Encuesta a los jóvenes*. Ministerio de Cultura.

la vivienda y la formación de un déficit potencial que se acumula año tras año, llegando a suponer desde 1981 hasta la actualidad 434.092 viviendas.

Este incremento en el déficit de viviendas no deja de ser sorprendente, sobre todo si se piensa en la escasa conflictividad social que ha provocado, que se explica por la relación existente entre la edad de autosuficiencia económica de los jóvenes y su emancipación del hogar paterno.

Mientras el aumento del paro supuso el incremento de la edad de emancipación el conflicto no se manifestó, porque la propia insuficiencia económica disuadía de la búsqueda de una vivienda por parte de los jóvenes. Pero en el período 1984-88 la autosuficiencia económica se incrementa en tres puntos en los jóvenes, de forma que los que pueden valerse por sus propios recursos pasan del 23 % al 27 %, de manera que se produce una mejora importante en las opciones económicas de un gran número de jóvenes, que les permite plantearse una estrategia económica familiar de acceso a una vivienda, cosa que



unos años antes les resultaba impensable por la falta de trabajo (7), ya que en una situación de falta de recursos económicos es obvio que no queda más remedio que adoptar estrategias de convivencia, ligadas a la permanencia en la familia de origen. Con la autosuficiencia económica completa, el problema de la vivienda se empieza a manifestar con claridad, porque conlleva un planteamiento de separación del hogar paterno.

No obstante, conviene precisar que el desarrollo de estos procesos sociales no implican, de forma inmediata, su traducción en necesidades de vivienda. El aumento en la edad de independencia supone un retraso en el acceso a la vivienda. Sin embargo, esta entrada se puede producir en cualquier momento y de formas muy diferentes, dependiendo de las expectativas económicas que se vayan teniendo y de las condiciones del mercado.

En el período 1991-1995 el aumento familiar que debería producirse es de 142.116 familias al año, superior al de años anteriores y al del período 1996-2000 (8), lo que nos indica que estamos en los años álgidos de los procesos de formación de nuevas familias que provocan el incremento del saldo familiar y por tanto de las viviendas necesarias para cubrirlo.

EVOLUCION DEL SALDO FAMILIAR EN ESPAÑA 1980-2000	
PERIODO 1980-1985	130.776 FAMILIAS AL AÑO
PERIODO 1986-1990	135.300 FAMILIAS AL AÑO
PERIODO 1990-1995	142.116 FAMILIAS AL AÑO
PERIODO 1996-2000	123.163 FAMILIAS AL AÑO

Fuente: LEAL, JESUS; CORTÉS, Luis.: *La intervención pública sobre la vivienda*. Tomo 3. MOPT, 1991.

(7) A pesar de que el porcentaje de jóvenes que alcanzan la emancipación económica se ha incrementado, no lo ha hecho el que alcanza la independencia económica. No obstante, el análisis de los gráficos parece indicar que la emancipación económica se produce con un año y medio de antelación a la residencial. Una mejora en la situación económica conduce, en un corto plazo de tiempo, a la posibilidad de la independencia residencial.

(8) Esta evaluación se ha realizado aplicando el método de la tasa de jefatura a las proyecciones de la población española realizadas por el I.N.E., posteriormente los resulta-

El segundo componente de las necesidades de vivienda, la reposición del parque residencial existente, nos colocaría en unas cifras cercanas a las 85.000 viviendas anuales, que implican trabajar en un escenario de reposición del 0,8 % anual sobre el total de viviendas primarias, cercano al utilizado en las previsiones del Plan Cuatrienal.

Pero a estas cantidades habría además que añadirle otra serie de elementos, que han contribuido a hacer especialmente paradigmático el problema de la vivienda durante los últimos años. El primero es el notable aumento de las viviendas secundarias experimentado a lo largo de los años ochenta, que representa el 30,4 % del total de las viviendas construidas. Estas viviendas no sólo se construyen en la costa, sino que las provincias que dan un mayor incremento de las mismas son sobre todo las que rodean a Madrid y Barcelona, lo que nos muestra que el fenómeno de las segundas residencias es algo típico de este país y va unido a las formas de vida de los españoles, pero que en sí no es sino la expresión de una desigualdad social que lleva a que, mientras aumentan las dificultades de unos estratos de población por acceder a una vivienda, se incrementan las familias que poseen dos o más viviendas.

El segundo aspecto de interés para la comprensión del problema es el mantenimiento de una tasa elevada de vivienda vacía, que supera el 15 %, aunque dentro del epígrafe de las viviendas vacías hay que considerar una serie de casos que nos obligan a matizar los apresurados juicios que se establecen de inmediato. En las pocas investigaciones realizadas sobre este tema, se llega a la conclusión de que una buena parte de las viviendas que se anotan con ese epígrafe tienen situaciones especiales, de forma que o están habitadas por transeúntes que declaran su residencia en otro lugar o están ocupadas por actividades productivas de cualquier tipo o simplemente son inhabitables, debido a su estado de deterioro.

Esas cifras nos obligan a aumentar el total de viviendas necesarias, contando que, de todas formas, van a seguir construyéndose viviendas de segunda residencia y se va a seguir manteniendo la proporción de viviendas supuestamente vacías.

dos provisionales del Censo de habitantes de 1991 ponen en entredicho esas evaluaciones, aunque estos resultados están contestados y sujetos a una revisión por parte del propio I.N.E. Para un mejor conocimiento del método se puede consultar RODRIGUEZ, J., CURBELO, J.L. y MARTIN, V. (1991): *Una aproximación a las necesidades de vivienda en España*. «Revista Española de Financiación a la Vivienda» n.º 14-15. Madrid.

UN PROBLEMA DELIMITADO ESPACIAL Y SOCIALMENTE

El problema de la vivienda es, pues, un problema que se concentra prioritariamente en las grandes ciudades, por ser en ellas donde se da un incremento superior de los precios, una mayor disminución de las viviendas de Protección Oficial y un incremento mayor de los jóvenes en edad de emanciparse, producto de las elevadas tasas de natalidad de los años sesenta, fuertemente afectadas por las inmigraciones que se dieron en esa década hacia las grandes ciudades.

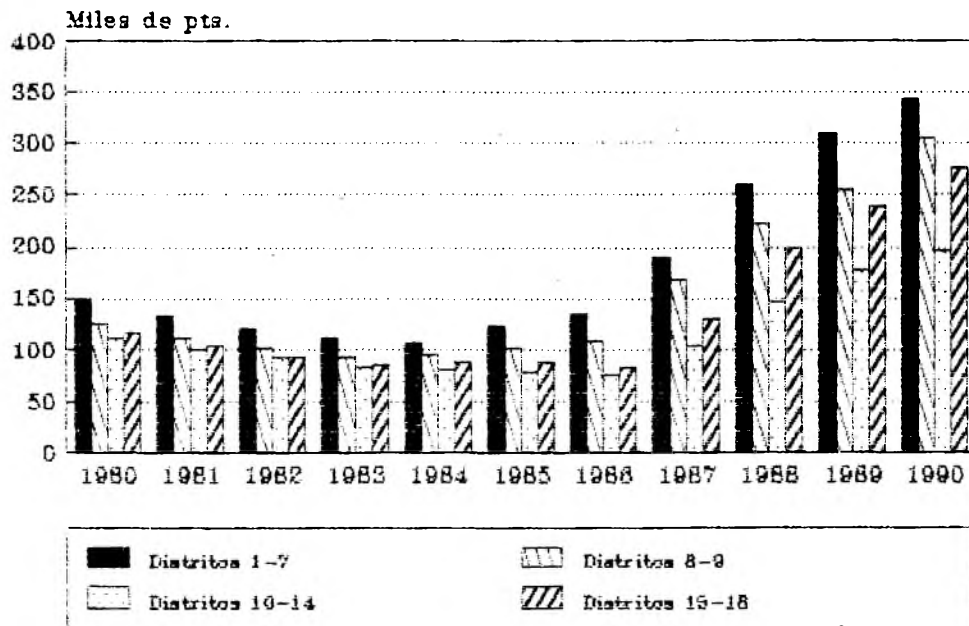
En términos sociales, son los jóvenes en edad de emancipación los más afectados por esta situación, aunque la repercusión sobre el hacinamiento y las tensiones familiares que provoca su permanencia en la casa paterna, supone una extensión del problema a todas las edades.

También están directamente concernidos por el problema todos aquéllos que no poseían una vivienda antes del comienzo de la elevación de los precios, como es el caso de los que viven en régimen de alquiler y se ven obligados a mudarse. Esta es la situación de algunos ancianos con escasez de recursos, afectados por procesos de ruina, de rehabilitación o por la ocupación de sus viviendas por los propietarios. Esa es también la situación de aquéllos que, aun detentando la propiedad de su hogar, con el nacimiento de los hijos necesitan cambiarse de vivienda, contemplando con consternación la imposibilidad de esa mudanza por lo elevado de su coste, sintiéndose atrapados en lo que habían considerado una vivienda transitoria.

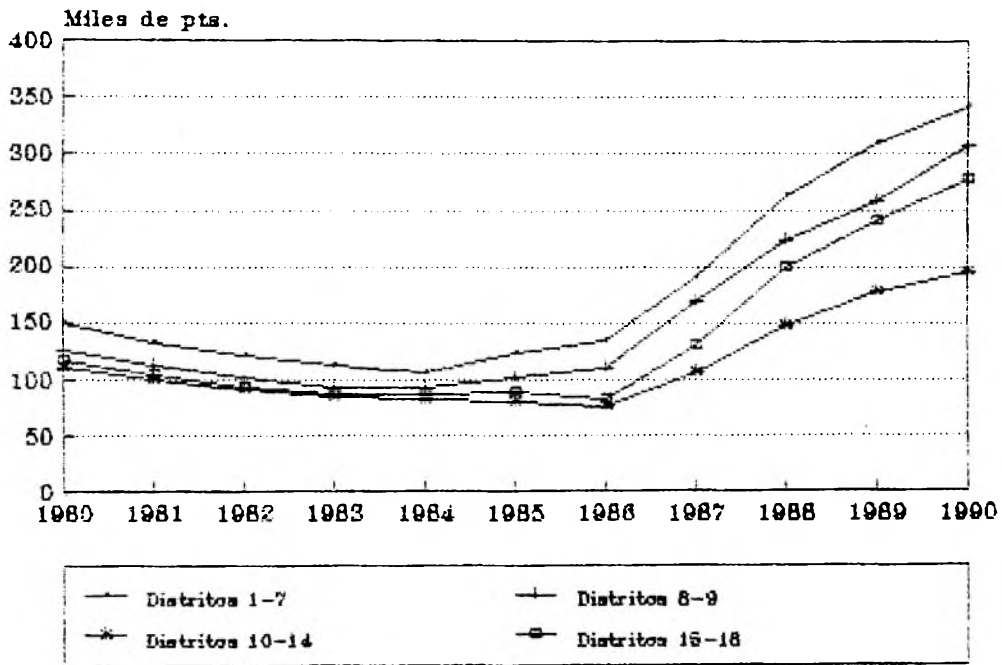
En términos de distribución de la renta, las familias más afectadas son las de rentas medias-bajas de las grandes ciudades, que no pueden acceder a una vivienda pública por estar ésta destinada a familias de rentas inferiores, y frecuentemente tampoco pueden acceder a una V.P.O., ya sea porque ésta está reservada para rentas más bajas o simplemente porque casi no se construyen en esos ámbitos metropolitanos.

La disponibilidad de un patrimonio previo por parte de la familia juega también un papel muy importante, ya que el acceso a una vivienda en la actualidad supone desembolsos iniciales que difícilmente pueden hacerse sin un fuerte ahorro previo o sin la enajenación de una parte del patrimonio familiar disponible.

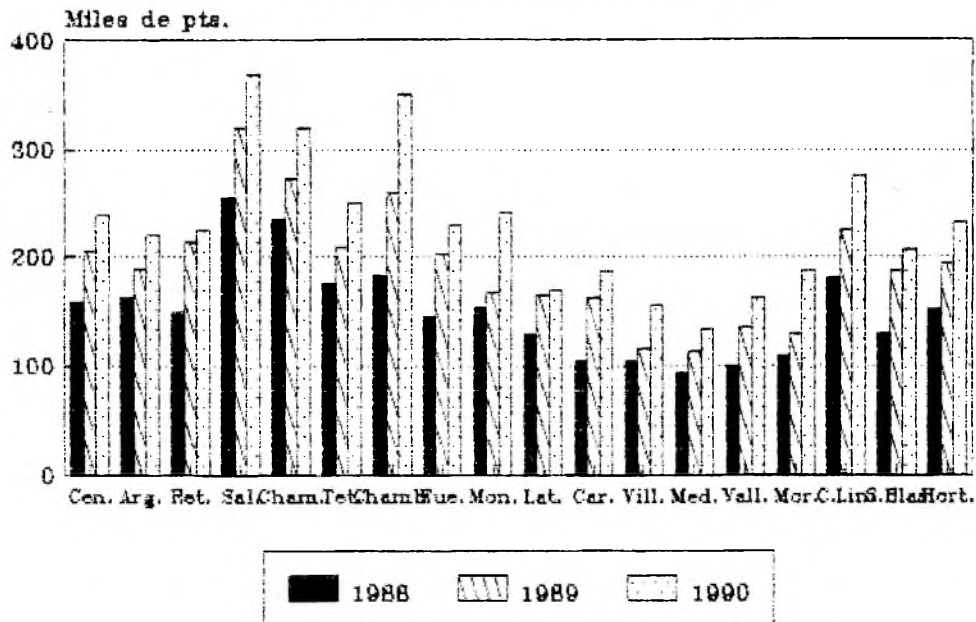
EVOLUCION DEL PRECIO METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN EL MUNICIPIO DE MADRID



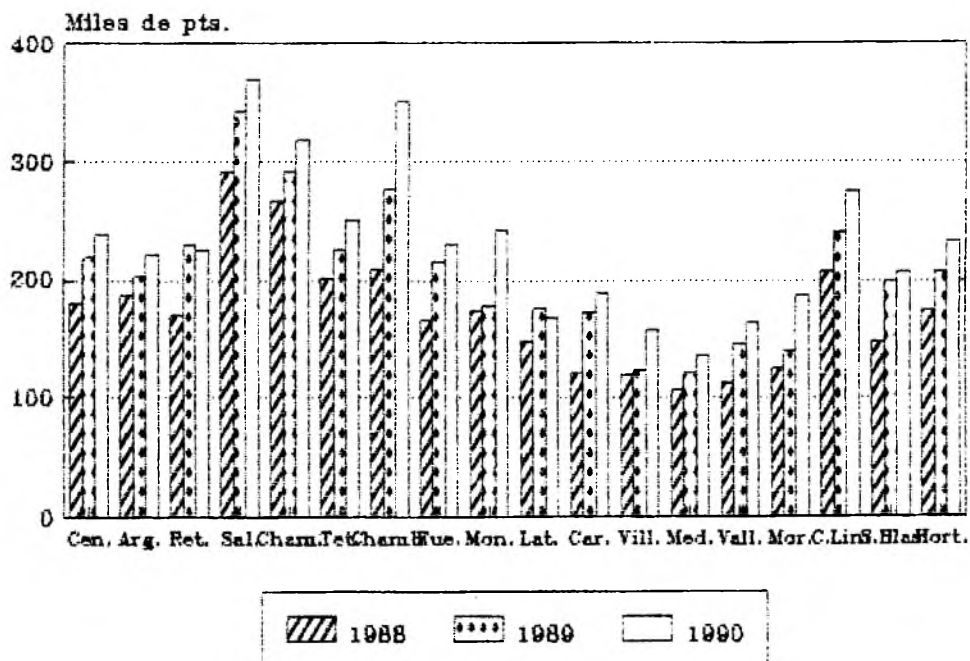
Fuente: T.C.I. y TECNIGRAMA.
Pesetas constantes 1990.



PRECIO MEDIO METRO CUADRADO CONSTRUIDO EN LOS DISTRITOS DEL MUNICIPIO



Fuente: Anuario de TECNIGRAMA. 1990.
Precios reales.



Fuente: Anuario de TECNIGRAMA. 1990.
Pesetas constantes de 1990.

¿De la reivindicación a la cogestión?

Antonio Murillo Díaz
Vicepresidente
Confederación de Asociaciones
de Vecinos del Estado Español

LOS MOVIMIENTOS SOCIALES ANTE EL DILEMA DEL ALOJAMIENTO

Conviene comenzar aclarando que la elección de la palabra «alojamiento» no es un mero recurso lingüístico, sino toda una declaración de intenciones, ya que quiero situar mis opiniones y mi información desde el punto de vista de la vivienda como bien de uso y disfrute y no bajo el prisma de su valor de cambio o del sector productivo que la envuelve. Como veremos después, no todos ponemos en este dato el mismo énfasis. También conviene advertir que mi experiencia personal se halla muy ligada a la ciudad de Madrid, aunque se aporten datos que afectan al conjunto del país.

La ligazón entre problema de alojamiento y movimiento social es en nuestro país de tal magnitud, que puede asegurarse sin error que la mayoría de asociaciones ciudadanas de las grandes urbes han tenido su fermento en la reivindicación de una vivienda digna por parte de las miles de familias que poblaban los barrios de hojalata propios de la emigración de principios de los 60. Desde entonces aquí la historia de su desarrollo ha estado ligada a los fracasos y aciertos en la constante reivindicación. Mucho más reciente es la incorporación de los Sindicatos a esta problemática, azuzados primero por la necesidad de recuperar en el salario indirecto lo que día a día se ha ido perdiendo en el directo; después, por la reciente expulsión del conjunto de asalariados del sector social con acceso más o menos factible a la vivienda; y por último, por la necesidad de articular una política de servicios que mantenga e incluso aumente su afiliación.

Cabría decir finalmente que contrariamente a otros países europeos no se ha desarrollado un importante movimiento de «ocupas», no tanto por la ausencia de viviendas vacías, como por lo diseminadas que se encuentran en el conjunto de los barrios, lo que hace que este

tipo de propuestas no pasen de ser testimoniales o soluciones individualizadas. En los últimos tiempos la reforma de la Legislación sobre alquileres con el famoso Decreto Boyer ha dado lugar a un resurgir de asociaciones dedicadas a la defensa de inquilinos, que solamente tenían una cierta presencia en Cataluña.

REPASANDO LA HISTORIA. BARRIOS EN REMODELACION

Desde los movimientos sociales cualquier análisis en profundidad que nos sitúe en el momento actual del problema pasa por la revisión crítica de la política de barrios en remodelación realizada desde los primeros años de la democracia en Madrid; cerca de 240.000 millones de pesetas invertidos entre 1977 y la actualidad, en cerca de 35 barrios con más de 45.000 viviendas y su correspondiente urbanización y equipamiento, nos dan idea de la magnitud del esfuerzo arrancado a la Administración por la reivindicación de los barrios. Sin embargo, hoy en día, al contemplar el funcionamiento de los nuevos barrios, nos surgen algunas dudas que nos hacen reflexionar.

El utilizar la fórmula de propiedad como modelo de tenencia de la vivienda construida con fondos públicos, además de restar flexibilidad a la utilización de ese parque de viviendas ha dado lugar a más de un 10% de ventas fraudulentas y a que se mantenga un volumen cambiante de viviendas vacías mantenidas por sus adjudicatarios que por cambio de suerte han accedido a mejores viviendas.

El impulso vecinal que dio lugar a la reivindicación, que la dotó de una notable organización, que intervino en la medida de lo posible en el diseño de viviendas, que controló la construcción, ha desaparecido prácticamente con la entrega de llaves. Las nuevas comunidades de vecinos creadas se parecen excesivamente al conjunto de las demás, incluso si me apuran tienen mayores problemas en su desarrollo por la dificultad de integración en viviendas en altura de familias que provenían de unidades unifamiliares.

El criterio que ha predominado en la operación para el realojo ha sido el de localización en un determinado barrio, lo que ha podido restar prioridad a la valoración del nivel de recursos familiares y ha

condenado a los ciudadanos necesitados fuera de los barrios afectados a ver continuamente aplazado su acceso a una vivienda pública.

Cabe decir, por último, que la implicación directa de muchas Asociaciones en la elaboración de los listados de futuros adjudicatarios, aun siendo un esfuerzo loable de colaboración, en no pocas situaciones se ha visto empañado por denuncias de amiguismo, normalmente provenientes de los que no veían cumplida su expectativa de realojo.

La experiencia se agota al mismo ritmo que el endeudamiento provocado en la Comunidad Autónoma por el Programa se hace más insostenible al no cumplir el Gobierno con su compromiso de subvención, lo que pone en peligro cualquier política de vivienda que se quiera desarrollar. El balance no puede dejar de ser positivo por la eliminación de infravivienda y también, porqué no decirlo, por la información trasvasada a los movimientos reivindicativos que orienta la continuidad en la demanda.

LA INCORPORACION DE NUEVOS SUJETOS A LA DEMANDA DE ALOJAMIENTO

La desaparición de los barrios de hojalata y su marcha del «barro al barrio», como decía uno de los eslóganes más populares, modificó substancialmente la demanda, incorporando por una parte aquellas capas de población marginales y marginadas (los pobres de los pobres) y por otra toda una amalgama de familias a título individual que la Administración califica de demanda no estructurada. La dificultad en homogeneizar esos colectivos y su menor conciencia de la reivindicación provocará la debilidad del movimiento social de demanda, excepción hecha del colectivo de barrios, que seguía pendiente del compromiso adquirido por la Administración para la remodelación.

En este período, por la lógica pluralidad de los demandantes, se diversifican las propuestas de la Administración, pero pierden la estructura de planificación global y coordinada que había tenido la remodelación. La imagen más clara del momento la constituyen las concentraciones convocadas por los movimientos ciudadanos, que suelen verse abocadas al fracaso por la nula respuesta vecinal.

EL REALOJO DE POBLACION MARGINAL EN MADRID

Mención aparte merece el nacimiento del Plan de realojo marginal, este proceso se pone en marcha como consecuencia de la absorción por el crecimiento de la ciudad de una serie de asentamientos marginales de la periferia, que quedan convertidos de la noche a la mañana en taponés y obstáculos a su desarrollo; pero lo original del mismo es que la reivindicación la desarrollan no ya la población afectada, sino los barrios cuyo desarrollo se ve limitado por los asentamientos. Quizá sea en este Plan precisamente donde en función de las características especiales de la población a realojar (familias nómadas en muchos casos que viven de la chatarra, la venta ambulante, etc.) se hace un mayor esfuerzo de imaginación (que no económico) y se plantea una acción cualitativa que proyecta diversas formas de realojo según las características de las familias.

A cinco años vista del inicio del Plan cabe decir que si se hubiesen cumplido los plazos previstos, no tendríamos que enfrentarnos con la rebelión de los barrios periféricos contra los asentamientos marginales, convertidos en culpables visibles de una situación de miedo e inseguridad generada por el fenómeno de la droga. Pero aquí también, como en otros casos, faltó el apoyo social necesario que hiciese cumplir lo prometido.

EL PUNTO Y FINAL DE LOS PLANES DE VIVIENDA PUBLICA

La situación ficticia vivida a mediados de los ochenta, dando la sensación de que el problema de alojamiento estaba en la práctica resuelto a medio plazo, unida a la propia debilidad del movimiento reivindicativo, favorecieron la reducción de los presupuestos dedicados a la promoción de alojamiento, ofreciendo el momento oportuno para que, bajo la coartada del traspaso de competencias a las Autonomías, se diese un golpe de gracia al último Plan de Vivienda que había diseñado el entonces MOPU (Plan Cuatrienal 1984-87). Para terminar de diseñar la nueva situación se legislaba por Decreto la fórmula de financiación y subvenciones de la vivienda protegida, cargando el peso fundamental de la actuación pública en materia de vivienda en las vacías arcas de unas Comunidades Autónomas que estaban en vías

de estructuración. Pienso que esta operación perseguía en el fondo reducir a la mínima expresión la intervención pública en la materia, confiando en una iniciativa privada a la que se daban todo tipo de facilidades para que obtuviese un adecuado beneficio. También en la misma época no olvidemos que surgió el inefable Decreto Boyer, dispuesto a ampliar todavía más si cabe, el negocio inmobiliario en manos privadas, librándole de una de las pocas trabas legislativas que todavía persistían, la Ley de Arrendamientos Urbanos. Todo ello forma parte del diseño de una política de hondo calado dirigida a la absoluta liberalización del sector productivo de la construcción; he aquí que tropezamos con la Administración convirtiendo el derecho constitucional a un alojamiento digno en un simple problema productivo dentro de la macroeconomía del país, aprovechando para ello un momento de bonanza en la oferta de vivienda que dejó con pocos argumentos la reivindicación de los movimientos sociales. Caro lo están pagando (y valga la expresión como eufemismo) los españolitos de hoy en día en busca de morada.

EL MAL LLAMADO «BOOM» INMOBILIARIO

Puestas así las cosas, y por una serie de causas que los técnicos han desarrollado ampliamente en los últimos tiempos (dinero negro, rentabilidad fiscal, etc.), se produce la disparatada escalada de los precios inmobiliarios. De la noche a la mañana y con un efecto de dominó, pasa de la imposibilidad de acceso al mercado libre, a la inexistencia de vivienda protegida por el desplazamiento de la iniciativa privada hacia una mayor rentabilidad, a la inexistencia de alquiler asequible. Se crea de forma generalizada en toda la población asalariada la angustia por el alojamiento, sobre todo de los más jóvenes, los que se pretenden emancipar, las parejas jóvenes; pero a la vez de los mayores que ven peligrar su alquiler en aras de un rentable expediente de ruina, ante la nueva expectativa que se abre para ese tipo de vivienda.

La nueva situación provoca una pluralidad de la demanda de alojamiento, que difícilmente puede tener respuesta global bajo el prisma de liberalización a ultranza impuesto desde el gobierno, pero tampoco la tradicional reivindicación de vivienda pública daría una respuesta adecuada. Primero, por que sería injusto tratar con el mismo rasero situaciones diferenciadas tanto económica como socialmente;

segundo, porque aunque la reivindicación social consiguiese aumentar los presupuestos públicos, éstos serán siempre limitados y su distribución terminaría perjudicando a los que de verdad no tienen otra alternativa que la vivienda pública en alquiler y además se encuentran en una situación de emergencia social; tercero, porque la Administración sería incapaz de asumir por sí misma el Plan de choque que demanda la sociedad. Esta constatación, unida a la legislación, que no permite muchas más salidas, ha llevado a muchas Asociaciones de Vecinos y Sindicatos a la intervención directa en la promoción de vivienda asequible al nivel adquisitivo medio de los asalariados, sustituyendo a una iniciativa privada falta de sensibilidad social y en muchos casos asumiendo responsabilidades de la Administración en la resolución del problema. Sin embargo no está muy claro, como veremos, que el sistema cooperativo desarrollado vaya a ir más allá de facilitar una rebaja en el precio final de la vivienda a los futuros propietarios, no incidiendo por tanto en temas fundamentales como la promoción de alquileres o de nuevas fórmulas de propiedad colectiva o derecho de superficie, que posiblemente incidirían con mayor fuerza en la actual situación.

UNA RESPUESTA PLURAL A UNA DEMANDA PLURAL

La primera actuación de los movimientos sociales se ha enfocado a la recogida y sondeo de las necesidades existentes en la ciudadanía para en base a ella reivindicar a Ayuntamientos y Comunidades Autónomas la puesta a disposición de suelo, subvenciones y financiación; los primeros disponen como instrumento de una nueva Ley del suelo que les otorga mayor capacidad, y los segundos no tienen más remedio que forzar al Gobierno para conseguir un Plan Nacional que tenga su principal reflejo en los Presupuestos Generales del Estado.

De la magnitud de la situación nos da idea la eclosión de demandantes de vivienda que en poco más de un año han acudido a las diferentes sedes en busca de información; pero si a primera vista se detecta un elevado número de demandantes, un examen más en profundidad nos muestra una gran variedad de situaciones con distinto nivel de necesidad, desde las familias con mínimos ingresos que sólo pueden encontrar alojamiento en una actuación totalmente pública, los jóvenes que buscan emanciparse o fundar su vida de pareja y van a necesitar

cuando menos de forma eventual un apartamento con alquiler módico, los trabajadores asalariados que sólo pueden acceder a algún tipo de propiedad con subvenciones y créditos a bajo interés y que en muchos casos buscan la mejora de su alojamiento actual. Una demanda de este tipo no puede afrontarse rígidamente desde la producción de miles de viviendas nuevas con dos o tres dormitorios, cocina y salón; estaríamos reproduciendo lo que hemos venido criticando. Es necesaria una acción pública que, además de dinamizar la construcción de vivienda protegida, favorezca la vivienda en alquiler a precio tasado, controlando la vivienda vacía y promoviendo la rehabilitación del parque antiguo; o que evite la transformación de viviendas en oficinas, cortando esta válvula de escape a esas miles de viviendas que a buen seguro se quedarían sin comprador por no guardar relación en precio con la demanda de alojamiento existente.

LA VISION DE LOS SINDICATOS

Antes decíamos que los Sindicatos habían entrado de lleno en la promoción de viviendas en base a la necesidad de ofrecer un servicio fundamental a sus bases sociales, principales perjudicadas de las crecientes dificultades de acceso a un alojamiento adecuado; podría incluso decirse que en las pasadas elecciones sindicales la línea propagandista de los Sindicatos mayoritarios se basaba en el ofrecimiento de una política de servicios que tenía su buque insignia en las Cooperativas de vivienda respectivas (PSV y VITRA).

La ausencia de una discusión en profundidad sobre los problemas de vivienda en el seno de estas organizaciones, a mi juicio ha dado lugar a la imposición de un pragmatismo propio de los equipos profesionales de gestión que desarrollan las Cooperativas; tanto dominio han llegado a tener, que han impuesto, con la mira en el loable fortalecimiento de un sector de economía social, una dinámica de rentabilidad económica que si bien puede llegar a ser competitiva a nivel productivo con el sector privado, muchas veces puede resultar contradictoria con los principios ideológicos que se supone defienden.

Desde estos sectores se está generando una línea argumental basada por una parte en un potente grupo económico con capacidad de incidencia en el sector productivo de la construcción; para lograrlo se

plantea una política cuantitativa que fija sus principales metas en número de viviendas a construir anualmente para dar respuesta a la bolsa de demandantes captada en sus oficinas (cuanto más mejor). Por otra se defiende el acceso en propiedad, como elemento primordial para integrar al asalariado en el mercado financiero y económico de la sociedad en que vivimos, es decir, sin propiedades no se tiene acceso al mercado financiero; de aquí a rechazar por ineficaz, como han hecho, la modalidad de derecho de superficie (que mantiene la propiedad pública de los terrenos) va un sólo paso.

Hay que reconocer que la inclusión del problema vivienda como uno de los pilares principales de la PROPUESTA SINDICAL PRIORITARIA supone un paso de gigante en la suma de esfuerzos reivindicativos para lograr la actuación de las Administraciones públicas; pero a la vista de lo pactado hasta la fecha, y con el recorte presupuestario en ciernes para 1992, todo hace pensar que los logros de la PSP se ciñan a la puesta a disposición de suelo, sin lograr avanzar en el diseño de un Plan Nacional con previsiones presupuestarias a tres o cuatro años.

Las organizaciones sindicales deberían entender que nadie les va a negar su preponderancia en el raquítico panorama social español, pero también por eso su nivel de responsabilidad por la actuación que desarrollen será mayor; los sectores ciudadanos que ven hoy en día negado su derecho constitucional a un alojamiento digno no tardarán en pasarles factura si no ven su demanda respaldada.

LA REIVINDICACION EN LOS BARRIOS

En los barrios, y más concretamente en el seno de las Asociaciones vecinales, la discusión ha sido más profunda y no exenta de desgarros. La cultura vecinal viene ligada en materia de vivienda a años de pelea con el Ministerio, el IVIMA, la EMV, etc., pero siempre con la vivienda pública como telón de fondo. El desarrollo cooperativo ha despertado grandes reticencias, cuando no declaradas oposiciones; a las Cooperativas se las acusa de todos los males, desviando a mi forma de ver la atención del objetivo fundamental, que es la obtención de ese Plan y de esos Presupuestos sobre los que pueda discutirse cómo y en dónde se gastan.

El trabajo de las Asociaciones se ha ligado en los últimos tiempos a dos iniciativas principales. Por una parte, la defensa de una política firme de realojo, de los que se ven obligados a abandonar sus casas bien sean inquilinos afectados por los consabidos procesos de ruina o moradores en general que se ven afectados por procesos expropiatorios de cualquier tipo. En este aspecto cabe señalar el acuerdo firmado en Madrid con el Ayuntamiento, por el cual éste se comprometía al realojo en vivienda de protección oficial de la EMV lo más cerca posible de sus actuales domicilios y en condiciones económicas que no supongan superar el 15 % de esfuerzo sobre los ingresos familiares, y planteándose la posibilidad de realojo en alquiler para los que disponen de menos medios económicos. Esta es la política que se viene aplicando en la erradicación de las llamadas bolsas de deterioro urbano.

Por otra parte, la articulación en Cooperativas de barriada de miles de ciudadanos de Madrid, Barcelona, Valencia, Asturias, Toledo, ha tenido la principal virtualidad de mostrarnos la realidad social que nos rodea, los niveles adquisitivos medios del vecindario, podríamos decir que nos ha colocado ante la verdadera dimensión del problema. Hemos podido comprobar que las iniciativas cooperativas que se vienen desarrollando tienen fuertes limitaciones: en función del nivel de ingresos económicos, dejando fuera a los sectores más jóvenes, desprovistos como están de «capacidad financiera», y por la escasa capacidad de intervención activa y consciente de los socios en la creación de esa nueva Comunidad vecinal. Las contradicciones manifestadas en el conjunto de las Asociaciones vecinales han servido para marcar más en corto nuestras iniciativas cooperativas. Ya en la discusión de los pliegos de condiciones de concursos de suelo hemos defendido en solitario el derecho de superficie o, lo que es igual, el mantenimiento de la propiedad pública sobre un suelo que era público; la necesidad de aportar mayores ayudas a los sectores por debajo de dos veces el salario mínimo, ya que a nuestro juicio en el momento actual es prácticamente imposible construir una vivienda que pudieran pagar; hemos defendido que todos los Planes deben contemplar situaciones plurales, fijando un mínimo de vivienda pública en alquiler a desarrollar por Cooperativas de gestión para jóvenes en convenio con las Administraciones. En conclusión, podríamos decir que entendemos el fenómeno cooperativo como una forma plural de lograr la participación activa de los demandantes en la solución de su problema y como germen de futura organización social que facilite nuevos lazos

de convivencia, en ningún caso como la forma de facilitar ayudas financieras a futuras comunidades de propietarios.

Esta visión del cooperativismo también nos hace comprender que el problema actual de vivienda no queda ni mucho menos constreñido a la solución cooperativa, la iniciativa pública sigue siendo básica para que el invento funcione; entendemos entre otras cosas que sin ella es imposible lograr aumentar el parque de alquileres y rebajar a cotas racionales su precio; para ello debería plantearse desde medidas de subvención pública de alquileres tasados, hasta medidas de penalización de vivienda vacía, todo ello unido por supuesto a la derogación del Decreto Boyer, que tan nefasto ha resultado para el sector al permitir, entre otras aberraciones, la conversión de vivienda en oficina. Sólo la iniciativa pública puede ser capaz de afrontar operaciones singulares destinadas a buscar alojamiento a sectores de escaso poder adquisitivo como la Tercera Edad, la población emigrante u otros colectivos que de acuerdo con la Constitución tienen también derecho a un alojamiento digno.

A MODO DE CONCLUSION

En las pasadas elecciones locales se anunciaba a bombo y platillo por el Partido que sustenta el Gobierno el desarrollo de un Plan de Vivienda para la financiación de 400.000 viviendas en cuatro años; con posterioridad al Gobierno, por boca de su Ministro de Economía, no le quedaba otro remedio que cumplimentar ese anhelo anunciando medidas de financiación que reducirían a un nivel cercano al 7% de media los intereses de los créditos hipotecarios (situados para este año en un 13,25 %).

Como si de un juego de malabarismo se tratara, la presentación de los Presupuestos Generales del Estado para 1992 nos anuncian una «pequeña» reducción del gasto destinado a vivienda; sin salir del asombro, en seguida sesudos analistas económicos nos cuentan que el «nuevo Plan» necesitará presupuestarse en 1993. Mientras tanto en la Comunidad Autónoma Madrileña se hacen cábalas para seguir tirando del IVIMA ante los más de mil millones que adeuda el MOPT por la operación de barrios remodelados, y por supuesto habrá que pelearse una vez más por las migajas que supone la existencia de un

cupo máximo aproximado de 80.000 familias que podrán obtener ayudas y financiación durante 1992 en toda España para acceder a cualquier tipo de alojamiento. *Con estos mimbres desde luego es imposible imaginar siquiera el cesto.*

Los movimientos sociales han aceptado el reto que les ha lanzado la Administración, han apostado por métodos de cogestión, que son la esencia misma de su práctica habitual, han empeñado en muchos casos su prestigio en las soluciones apuntadas y no pueden encontrarse con una Administración sorda y muda a sus demandas. ¿De dónde van a sacar los Sindicatos el dinero para cubrir las propuestas contenidas en su Propuesta Sindical Prioritaria?, o ¿con qué van a realizar los grandes Planes de vivienda municipales sobre el suelo que obtendrán de la aplicación de la nueva Ley? Es posible que nuestros gobernantes piensen que 1992 va a ser un año de ensoñación, lo que hace falta es que no tengamos un duro despertar.

Por último quiero apuntar mi convencimiento de lo necesario que es el entendimiento entre Sindicatos y asociacionismo ciudadano a la hora de reclamar lo principal, un Plan Nacional de Vivienda, aunque discrepemos en lo accesorio.

Las cooperativas de viviendas: razones para una moda

Fernando Elena Díaz
Asesor del Grupo LARCOVI

INTRODUCCION

Más de un 8% del parque de viviendas español, según el Censo de 1990 y a creer las estadísticas de Vázquez Fraile, han sido construidas en régimen cooperativo.

Exactamente este porcentaje arrojaban las viviendas cooperativas sobre el total de la Comunidad de Madrid, según un laborioso y no muy fiable cuadro que elaboramos y publicamos en 1987.

Según una reciente estadística del Ministerio de Trabajo, es la única clase de cooperativas que ha venido creciendo ininterrumpidamente durante los últimos cuatro años.

Una cooperativa patrocinada por UGT, con un muy dinámico gabinete de comunicación, parece que ha sobrepasado el peso económico del Grupo en torno de la Caja Laboral de Mondragón.

En los concursos públicos de adjudicación de terrenos para viviendas sociales, los Pliegos de Condiciones parecen diseñados para las cooperativas de viviendas.

Aunque también hay indicios de lo contrario, el Plan de las 460.000 viviendas del partido del Gobierno podría apoyarse en gran medida sobre proyectos cooperativos.

Por la publicidad de la citada cooperativa sindical, y también por el centralismo informativo de los «media», la presencia cooperativa en los concursos da «mucho que hablar».

Objeto del trabajo: Buscar en el análisis de las experiencias personales las razones de esta «moda» e intentar fijar las condiciones de su desarrollo futuro.

Forma del trabajo: sistemáticamente párrafos de 3 líneas que fuerzan la síntesis y ayudan a leer. Perdón, pues con ello las opiniones, involuntariamente, parecen tajantes asertos.

CONTENIDO Y DESCRIPCION DEL METODO

El artículo comenzará con un análisis institucional de la empresa cooperativa y de sus diferentes clases, según las personas asociadas y la finalidad que las lleva a unirse.

Después nos centraremos en las cooperativas de viviendas y sus distintas manifestaciones para ver cómo encajan en los presupuestos teóricos de la clasificación general anterior.

A continuación haremos una aproximación fugaz a la extensión temporal y espacial de la fórmula, para comentar después sus peculiaridades, consecuencias todas de su objeto.

Por una parte, veremos las improntas sociales, económicas, y organizativas que la vivienda deja en estas cooperativas y, por otra, los efectos de su peculiar ligazón a la tierra.

Completaremos luego la descripción de la forma más usada durante la dictadura de Franco, y de una respuesta racional a sus problemas que experimentamos al final de los años 60.

El análisis de las causas del fracaso de esa experiencia nos permitirá acercarnos, mejor provistos, a las nuevas formas que ha tomado el fenómeno cooperativo en la última década.

Cerraremos con un estudio de las ventajas competitivas que tiene la cooperativa de viviendas, y las razones que pueden explicar su extensión en los últimos tiempo.

LAS COOPERATIVAS EN GENERAL. UN POCO DE HISTORIA

La Cooperación es tan antigua como la Humanidad, al menos aquélla que actúa inteligentemente: la caza en grupo, caravana de los nómadas, recolección de los primeros agricultores...

A principios del siglo XIX, como consecuencia de la Revolución Industrial los llamados socialistas utópicos elucubran y experimentan la solidaridad racionalizada.

El pragmatismo de unos artesanos de Rochdale, en Inglaterra, crea en 1848 una primera cooperativa que sobrevive aún a costa de abandonar parte de su objeto.

Junto con los partidos obreros, los sindicatos de clase y las mutuas de previsión, muchas cooperativas se plantean ser un instrumento de la Revolución Social Proletaria.

Pero las que más se multiplican, perduran y triunfan como empresas, son las que se plantean sólo para corregir el mercado: agrarias, crédito, seguros y algunas de consumo.

Entre los comunistas se utilizan para complementar las empresas públicas y los Gobiernos social-demócratas norteeuropeos las fomentan para contribuir a crear sociedad civil.

En Latinoamérica, con frecuencia parece que sirven de «coartada popular» a las dictaduras y la llamada Doctrina Social de la Iglesia católica las fomenta y extiende.

En los años sesenta, la Alianza Cooperativa Internacional afilia más de 600.000 empresas en casi todo el mundo y se considera a 1/3 de la Humanidad «tocado» por el sistema.

La crisis económica y la oleada neocapitalista las obliga a competir y no todas aguantan. Se buscan aliados y en parte por moda comienza a hablarse de empresas de Economía Social.

Con las cooperativas, las mutualidades y las asociaciones con actividad empresarial, su contenido típico, creemos cabría denominar así a todo lo que no es capitalismo puro y duro.

LAS SEÑAS DE IDENTIDAD COOPERATIVAS

La definición más simple: empresas que son propiedad de alguno de los elementos humanos implicados en su actividad. Se les llama usuarios, en un sentido muy amplio del término.

Cualquier empresa es una combinación más o menos original de materias primas, trabajo y medios, con colaboración de los servicios internos, para producir bienes o servicios.

Está inserta en el «mercado», que proporciona a la empresa las materias primas, la mano de obra y los medios que necesita y que después absorbe su producción, mediante un precio.

Los trabajadores, los suministradores, de materias primas o de medios, y los clientes, son la personalización de los elementos necesarios para que funcione la empresa (usuarios).

En la cultura dominante (parece que con consagración a partir del Derecho Romano), los que aportan la idea y los primeros medios (capital) son los propietarios de la empresa.

Estos aportadores del capital personifican la empresa y contratan con los otros elementos lo necesario, ostentan el poder de decisión y se reparten los resultados.

En la cooperativa, el capital lo aporta alguno de los colectivos que encarnan los otros tres elementos, lo que hace a sus miembros a un tiempo titulares y usuarios de la empresa.

Esta doble condición se llama principio mutualista, y junto con otros que se vienen aplicando y se han demostrado útiles, son las señas de identidad de cualquier cooperativa.

LOS SEIS PRINCIPIOS QUE RIGEN LAS EMPRESAS COOPERATIVAS

Definidos por última vez por la Alianza Cooperativa Internacional en su Congreso de Viena en 1966, desde hace ya bastantes años se viene reclamando su actualización.

Aunque el propio texto oficial de los principios contenía ya bastantes excepciones y matizaciones, resumimos sus contenidos con la interpretación más extendida. Son:

La organización y administración de la empresa se confía a un órgano elegido en Asamblea democrática por los socios que tienen un solo voto independientemente de su aportación.

Se debe, sin restricciones caprichosas, admitir a cualquier persona como socio y concederle la baja, cuando libremente lo solicite. Por ello el capital es variable.

La condición de usuario prima sobre la de socio, y el capital aportado no sirve de base al repartir los beneficios.

Para estímulo se le paga un interés limitado previamente.

Los beneficios se reparten a los socios en proporción a la participación de cada uno como usuario de la actividad empresarial de la sociedad, o forman un fondo irrepartible.

Las empresas deben destinar una parte de sus rendimientos a la

educación de sus socios o de terceros, para aumentar la calidad de sus decisiones y fomentar su desarrollo personal.

Es obligatorio que las cooperativas colaboren a todos los niveles para defender la imagen, representar al colectivo, solucionar sus problemas, conseguir economías de escala, etc.

CLASES DE COOPERATIVAS

De consumidores: formadas por los usuarios clientes con objeto de obtener en su empresa una mejor relación calidad-precio (de consumo, sanitarias, crédito, compras en común...).

Requieren colectivos de socios muy numerosos, con aportaciones de capital no muy altas y funcionan como las empresas mercantiles de la distribución o los servicios.

De productores, con dos clases: usuarios suministradores de materias primas, (por ejemplo, agrarias de transformación o sólo de comercialización) para obtener mejor precio por sus productos.

Con colectivos de socios mucho menos numerosos y aportes a capital más altos que en el grupo anterior. La concentración de oferta que logran es imprescindible para sus socios.

La otra clase son los usuarios trabajadores, con objeto de obtener en su empresa una mayor renta de su trabajo (por ejemplo, las empresas industriales núcleo del grupo de Mondragón).

Estadísticamente son pymes que exigen de sus socios aportes equivalentes al coste de su puesto de trabajo. Funcionan, con dificultades, en todas las ramas económicas.

A su vez, las cooperativas de las clases anteriores pueden clasificarse como: De familias, cuando los socios se agrupan para mejorar la situación de su familia o de su persona.

Son, por ejemplo: las cooperativas de consumidores típicas, las sanitarias, las de enseñanza, las de seguros, y también las de trabajo asociado en todas sus clases.

De empresarios, donde los que se agrupan lo hacen en tanto que titulares de pequeñas empresas para mejorar su cuenta de explotación: agrarias, farmacéuticas, transportes.

Se llaman cooperativas de 2.º grado, si la empresa agrupa como socios a cooperativas de las descritas más arriba. Se las reclama como imprescindibles para operar en mercados extensos.

La clasificación que suelen hacer las leyes es más extensa y hace referencia no a sus caracteres, sino al área económica en la que actúan, o a criterios históricos.

EL ENCUADRE DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Según la clasificación anterior son de consumidores, si bien el tamaño de los terrenos suele reducir sus colectivos a 50/150 socios cuando limitan su actuación a una promoción.

Denominamos «promoción» al grupo de viviendas y anejos que se proyectan y construyen simultáneamente sobre un solar determinado y, por extensión, a los socios titulares de ellas.

La promoción, sea cualquiera el nombre que reciba según las zonas, es la unidad económica de referencia, donde tienen lugar realmente las combinaciones productivas de la empresa.

La cooperativa de viviendas, o bien se confunde con una única promoción (quizá lo más frecuente) o, probablemente, es sólo una prestadora de servicios a las diferentes promociones.

La Ley del Estado exige a las promociones que tengan un patrimonio diferenciado y un órgano de decisión propio con autonomía, y además, que lleven contabilidad independiente.

Por ello, aunque piden a sus socios aportaciones muy altas, lo que va a capital se adapta al modelo. Suele ser lo necesario para financiar las oficinas fijas de la cooperativa.

Según la clasificación que hemos hecho antes, serían de familias, y quizá más que ninguna otra clase, pues hogar se identifica por tradición con vivienda y simboliza a aquélla.

Como la costumbre viene siendo que el socio sea un solo miembro de la familia, se plantean contradicciones jurídicas con la copropiedad que implica el régimen de gananciales.

Recientemente, la Ley española ha autorizado que puedan aso-

ciarse también quienes desean conseguir un local para la instalación de su empresa e instituciones sin fin de lucro.

CLASES MAS FRECUENTES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

Típicamente están formadas por interesados en conseguir su vivienda habitual, integrando una empresa inmobiliaria y con el objeto de mejorar la relación calidad-precio.

Pero también se clasifican y funcionan como de viviendas las cooperativas formadas por quienes desean adquirir una plaza de aparcamiento o una parcela en un camping estable.

Y también son de esta clase las que agrupan a un grupo de personas que adquieren un terreno y lo urbanizan y parcelan entre ellos, aunque no construyan las viviendas en común.

Son de autoconstrucción cuando los socios aportan su propio trabajo, bien en días festivos, en horas libres, o como asalariados de su cooperativa no cobrando trabajo extra.

Ya hemos visto que pueden integrarse en ellas empresarios individuales, pero probablemente la Ley clasificaría como de servicios una cooperativa formada exclusivamente para locales.

Pueden asignar la vivienda en propiedad a sus socios, en cuyo caso se suelen limitar a una sola promoción y la actividad cooperativa languidece al acabar la construcción.

O bien asignar las viviendas en usufructo, manteniendo la cooperativa la titularidad indefinidamente, lo que da lugar a un funcionamiento más activo que genera nuevas promociones.

A veces, pese a asignar la propiedad a sus socios, la cooperativa se mantiene como titular de los locales anejos y pervive unificando a varias promociones de viviendas.

Las cooperativas que asignan el uso de las viviendas a sus socios, a veces sólo tienen derecho de superficie sobre el solar, algo parecido a una propiedad limitada en el tiempo.

Las administraciones públicas pueden ceder los terrenos en derecho de superficie para garantizar que sirven a fines sociales y para facilitar la ejecución de planes urbanísticos.

LA EXTENSION DE LA COOPERACION DE VIVIENDAS

A últimos del siglo XIX, la vivienda cooperativa aparece ligada a tímidas experiencias concretas de grandes entidades de consumo que quieren aumentar el alcance de sus servicios.

Como forma cooperativa autónoma aparece muy tarde en comparación con otras ramas: bien entrado el siglo XX y en España mediados los años veinte, con la Ley de Casas Baratas.

Se explica por la dependencia de estas cooperativas respecto de una legislación que ponga a disposición de las economías modestas los medios financieros necesarios.

Empezando por los países nórdicos, toda Europa puso en marcha (sobre todo en la postguerra del 45) planes de política de vivienda apoyados en los entes públicos y las cooperativas.

La implicación de los vecinos es la mayor ventaja de la cooperativa respecto de la promoción pública, pues evita el deterioro de los edificios y la marginalización de aquéllos.

Hoy la vivienda se configura como un derecho fundamental de la persona y los Gobiernos se consideran obligados, pese a las dificultades del intento, a proporcionársela a la mayoría.

La explosión demográfica y la tendencia de la población a concentrarse en grandes ciudades ha agravado el problema en el Tercer Mundo, creando en ellas grandes cinturones de chabolas.

La consecuencia es un fomento indirecto de cooperativas entre las clases medias, pues la escasez de recursos públicos fuerza a exigir una colaboración que sólo ellas pueden dar.

Las cooperativas de viviendas integran un Comité de la Alianza Cooperativa Internacional muy activo, para compartir experiencias y apoyar iniciativa en países menos avanzados.

LA VIVIENDA, OBJETO DE LA ACTIVIDAD COOPERATIVA

Las características de la vivienda como objeto socio-económico marcan su impronta y modifican el funcionamiento del modelo teórico. Consideramos primero los aspectos sociales:

La vivienda es un bien de uso y no de consumo. Puede durar in-

cluso más que la vida humana y sirve de marco a toda la historia familiar. Se la ha llamado la tercera piel.

La segunda piel sería el vestido y quiere decir que el modelo de vivienda que se desea se sitúa más cerca de la personalidad que la mayor parte de los objetos de consumo.

Además es un bien muy escaso y caro y que, con la fórmula cooperativa, se tarda años en conseguir. Esperar y pagar acaba siendo obsesivo, sobre todo para los jóvenes del consumismo.

Por ello, al final de las promociones, se despiertan fuertes sentimientos que dificultan el ya bastante difícil ejercicio racional de la democracia cooperativa.

Se ha dicho: «en una cooperativa se entra pidiéndolo de rodillas, luego, se está largo tiempo sentado, sin participar, y se pone uno de pie, exigiendo, a punto de terminar la casa.»

Aunque la gestión profesionalizada reduce riesgos, no es raro que el final de una promoción comporte poner en cuestión todo el proceso. Es la llamada «revolución del rodapié».

Incluso para los no tan jóvenes, las familias habitan muchos años seguidos en una misma vivienda y por tanto se olvida la experiencia anterior vivida para su adquisición.

En otras cooperativas, los socios están en un aprendizaje constante, aunque sólo sea por integración de experiencias; en éstas, aunque se repitan, es al cabo de demasiados años.

En el mejor de los casos, el interés en participar en una cooperativa es transitorio: hasta conseguir la vivienda. Aunque la entidad sobreviva después, cambian los intereses.

Por tanto, hay dos intensidades de asociación: 3 ó 4 años de bastante participación, y luego 15 ó 20, como poco, en los que se reduce a una reunión al año y a soportar a los vecinos.

LA INFLUENCIA DE LOS ASPECTOS FINANCIEROS DE LA VIVIENDA

El coste de una vivienda equivale al total de las rentas familiares de 4/8 años. Para casi todos los socios es la cifra más alta de dinero que van a manejar en relación con su vida.

Se ha podido decir que el problema de la vivienda era sobre todo el problema de su financiación: Cómo repartir esa carga en el tiempo sin que supere el 20/30 % de los ingresos.

Ello obliga a recurrir al crédito externo y con 15/20 años de plazo de devolución mínimo. La vivienda sirve como garantía, pero los intereses pueden ser casi insostenibles.

Los Gobiernos tienen un papel insustituible para reducir los tipos de interés bajando la inflación, pues trae consigo esos altos tipos para compensar la depreciación dineraria.

Cuando el porcentaje de interés tiene dos dígitos (del 10 en adelante), aumentar el plazo rebaja cantidades irrelevantes y sólo sirve para aumentar el nominal que cobra el Banco.

En todo caso, se trata de operaciones financieras bastante complejas, exigen gestores de una especialización no frecuente y administradores con un alto nivel de comprensión.

Tanto unos como otros necesitan además una fuerte dosis de honestidad, pues las enormes cifras del conjunto aumentan la fuerza de las tentaciones de corrupción o fraude.

Desde el gerente que «se va con el dinero» hasta las comisiones cobradas por la adjudicación de una obra, o por la compra de un determinado terreno, son muestras de ello.

Dejemos constancia, no obstante, que los medios de comunicación tienen tendencia a reseñar sólo lo que es noticia, y para llegar a serlo tiene que no ser frecuente.

Nuestra larga experiencia cooperativa nos permite ser taxativos: el comportamiento normal de sus directivos es mucho más leal con su empresa que la media del sector inmobiliario.

LA INFLUENCIA DEL SUELO EN EL OBJETO COOPERATIVO

Dejando fuera experiencias irrelevantes de construcciones provisionales o «mobile homes», las viviendas cooperativas están siempre basadas en un terreno, firmes en él de por vida.

Esa fijeza a la tierra, en un determinado término municipal y con referencias a una geografía física y política, va a marcar el nacimiento y el desarrollo de cada promoción.

Su situación, por ejemplo, con respecto a la ciudad o a vías de comunicación, y su orientación pueden pesar en bastante medida en el confort de los socios y en su desarrollo futuro.

Las características físicas de resistencia o humedad del suelo pueden condicionar la estructura, la altura, o la posibilidad de sótanos y con ello, el precio de construcción.

También las calificaciones urbanísticas influyen, y con peso, en el precio, pues ya siempre se compra por repercusión: el cociente del precio del solar entre el área construible.

Pero también pueden influir en el plazo. Los terrenos más asequibles a los limitados medios de los cooperadores suelen estar sujetos a largos y complicados trámites administrativos.

El valor comercial de los locales que puedan ubicarse en la promoción, condicionado quizá por futuras instalaciones de otros centros, va a ser factor determinante en el precio.

Por último, está también el llamado Derecho Hipotecario: herencias no adjudicadas, proindivisos, servidumbres, derechos de reversión... pueden ser causas de demoras interminables.

Buenos arquitectos con experiencia, personas expertas en urbanismo, agentes inmobiliarios bien informados y leales, y reconocidos especialistas jurídicos son imprescindibles.

Estos profesionales, por activa que sea la cooperativa, no pueden formar parte de su plantilla. Hay que seleccionar los mejores, contratarlos, controlarlos y coordinar su tarea.

UN «INPUT» DESPROPORCIONADO: LA CONSTRUCCION

Salvo que los terrenos resulten extraordinariamente caros, más del 60 % del coste de cualquier promoción cooperativa se va a contratar con una empresa constructora.

Este porcentaje aumenta con las obras de urbanización, si los terrenos se adquirieron sin urbanizar, o dotados con sólo las grandes redes, como es bastante más habitual.

Es decir, el resultado de la promoción va a depender casi enteramente de la habilidad para seleccionar y contratar una buena empresa y para controlar después la marcha de sus obras.

Pero va a depender también de la demanda en el sector, como ha ocurrido con las obras del Plan de Carreteras, las de la Expo 92 y las de la Olimpiada acumuladas en un solo año.

Y lo que es peor, los técnicos «naturales», de nuestra industria, los arquitectos, no son, por una formación quizá demasiado esteticista, las personas que tengan esa habilidad.

La constructora capaz de llevar a cabo las promociones cooperativas cuenta siempre con unos directivos especialistas en contratar. Por ello se la suele llamar también contratista.

Pero también porque defienden unas cláusulas ya acuñadas y porque saben aprovechar cualquier resquicio en ellas, o forzar su modificación con duras negociaciones.

Conocen a la perfección los procesos de formación de decisiones en las obras y saben obtener el mejor fruto para su negocio de las distintas etapas por las que atraviesan éstas.

Los aparejadores, mejor preparados que los arquitectos para las funciones de control, padecen en general respecto de ellos un exceso de subordinación que los rinde ineficaces.

Siempre acaba la obra con precios contradictorios (para trabajos no previstos en el proyecto inicial), y «reformados» para las ampliaciones del proyecto o para salvar errores.

Ello representa unos incrementos importantes, sobre todo porque no pueden repartirse en el tiempo, sobre los cálculos iniciales y es una causa de descrédito de las cooperativas.

Los arquitectos, aunque no lo reconozcan, saben bien que al cabo de pocos años, incluso cuando hubo incrementos altos para los socios, nadie se acuerda de lo que costó un edificio.

Un funcionamiento correcto de los materiales e instalaciones, un buen aspecto estético y una distribución interior acertada es lo que va a contar en el futuro.

LA ESTRUCTURA ECONOMICA DE UNA COOPERATIVA/PROMOCION

Un criterio universalmente admitido en las cooperativas de viviendas prohíbe taxativamente que los fondos de unas promociones se empleen para financiar necesidades de otras.

La Ley estatal, sin hacer suyo completamente este criterio, facilita su aplicación al establecer que las promociones tengan asambleas y contabilidad independientes.

Así, la cooperativa de viviendas, o está formada por una única promoción, o es una simple yuxtaposición de ellas que no tienen en común más que la utilización de unos servicios.

El coste del mobiliario y elementos de oficina y un fondo de manobra mínimo son el capital necesario, ya que alquiler y gastos de personal se pagan mensualmente por las promociones.

El presupuesto de gastos e ingresos, el calendario y el correspondiente plan financiero de cada promoción, son los elementos necesarios para su planificación, gestión y control.

Para que sea viable, suele ser necesario conseguir pago aplazado en el solar, y que el préstamo hipotecario cubra los costes de construcción y su devolución empiece terminada ésta.

Por ello, un sano principio de gestión prohíbe comenzar las obras sin la concesión escrita del préstamo hipotecario: garantiza que no habrá caros intereses por préstamos-puente.

El dinero que van aportando los socios se suele destinar a la compra del solar y a pagar los servicios y es la forma típica de participación en la actividad de la cooperativa.

Estas aportaciones suelen ser proporcionales sólo a la superficie de la vivienda que se elige, salvo que la promoción cuente con modelos que tengan un coste muy diferenciado.

Por ello, ahorros sobre lo previsto, y mayores costos (el equivalente a lo que en otras empresas se llaman ganancias y pérdidas) se reparten en proporción a dichas aportaciones.

Toman la forma de minoraciones en algunos pagos mensuales o de derramas extraordinarias, que se acuerdan por la Asamblea cuando resultan procedentes, sin esperar al fin del ejercicio.

Con ello, la contabilidad es de tipo presupuestario, no produce excedentes propiamente dichos, y por tanto no genera retornos, ni las dotaciones legales a fondos obligatorios.

OTROS CARACTERES DE LA FORMA MAS FRECUENTE EN ESPAÑA

Las cooperativas, una vez terminadas las obras, suelen transmitir la propiedad de las viviendas a sus socios que, para su administración, forman una comunidad por escalera.

Los locales comerciales, cuyo valor en venta normalmente ha servido para minorar las aportaciones de los socios, también formarán parte de las comunidades de propietarios.

El préstamo hipotecario se divide en tantos préstamos como viviendas y/o locales, y termina el período de carencia durante el cual el Banco cobra sólo intereses y no principal.

El socio, ahora copropietario, con la garantía de su vivienda, se hace cargo del préstamo dividido (se subroga, es el término jurídico) y lo devolverá en el plazo previsto.

Si la cooperativa es de una sólo promoción, y no se ha quedado como titular de algún local comercial, se disolverá, o, más usualmente, sólo languidecerá y morirá de «facto».

Si la cooperativa es de varias promociones, pero no se ha quedado con locales comerciales, también es usual que dé la baja a todos los socios de aquella fase que termina sus obras.

La relación socio/cooperativa cesa cuando se le entrega la vivienda o, en cualquier caso, se transforma en otra menos activa, paralela y subordinada a su carácter de copropietario.

El mantener en común locales suele obedecer a la voluntad de grupos más concienciados que pretenden aprovechar, en otras formas cooperativas, la experiencia y capacidad adquiridas.

La especialización, exigencia técnica también para las cooperativas, fuerza a estas experiencias a terminar, en el caso mejor, cediendo el uso del local a una nueva entidad.

Un carácter de las cooperativas de esta época es que surgen siempre «apoyadas» en sindicatos, asociaciones de vecinos, religiosas o de profesionales, empresas, etc.

Con frecuencia, nacen como un apéndice del sindicato vertical para mantener alejados a sus líderes y activistas de las tentaciones reivindicativas, y para comprar adhesiones.

Además, sobre todo en las décadas más cercanas a la posguerra,

hay que solicitar permiso al Gobierno Civil para cada reunión, y es aconsejable una institución de cobertura.

Por último, están bastante apoyadas por la Administración que las utiliza como demostración de su preocupación por los trabajadores y como coartada de la falta de libertad de éstos.

TRABENCO, UN INTENTO DE RACIONALIZACION

En este contexto, hace ahora 25 años, nace un intento de experimentar, con una buena dosis de utopía, soluciones racionales a los problemas que padecen estas cooperativas.

Se empieza por hacer socios a los dos cónyuges, aunque sólo con derecho a una vivienda, y se organizan guarderías durante las Asambleas para que las mujeres puedan participar.

Las viviendas se entregan en usufructo, no en propiedad, lo que permitirá que los socios se muden fácilmente para vivir junto a su trabajo y para adaptar el piso a sus necesidades.

Con ello, la propiedad se acumula rápidamente a nombre de la cooperativa, lo que mejorará su garantía frente a los prestamistas, facilitando la adquisición de los nuevos solares.

Además, la pervivencia en el tiempo y la propiedad compartida mantendrán vivo el interés de todos los socios y permitirán aprovechar mejor la experiencia de los rectores.

Ese mismo desarrollo indefinido y el gran ritmo de crecimiento que tiene la cooperativa, le permitirá contar en plantilla con muy buenos profesionales con un costo razonable.

Para fomentar la participación se limita el tamaño de las promociones a 100 viviendas (+/- 180 socios), que cuentan cada una con un Consejo y Comisiones de consumo y de construcción.

Se dota a cada promoción sistemáticamente con locales para servicios sociales y los comerciales en vez de venderse, se alquilan y producen con qué mantener dichos servicios.

Se pone en marcha, dentro del equipo de profesionales, un departamento social con un sociólogo a la cabeza para «animar» y hacer eficaz la participación de todos los socios.

Se crea, en común con una cooperativa de trabajadores de la

construcción, un órgano de planificación del desarrollo, lo que garantiza costes adecuados y mantenidos sin explotación.

Se intenta insertar a los arquitectos en el proceso de producción, implicándolos en el citado órgano de planificación donde actuarán de árbitros entre productores y consumidores...

Como un adelanto de las técnicas de planes estratégicos, se elaboró por ese órgano común un plan permanente a 10 años que preveía hasta TV por cable para concienciar a los socios.

LAS CAUSAS DEL FRACASO DE LA EXPERIENCIA

TRABENCO dura con esta misma estructura 6/7 años y llega a construir más de 1.100 viviendas en tres emplazamientos distintos, el más lejano y reciente, en Zarzaquemanda, Leganés.

La principal razón de su fracaso hay que buscarla en la inadecuación de la financiación hipotecaria española (entonces y ahora) a la obtención de la vivienda solamente en usufructo.

En los países escandinavos, donde ésta es la forma usual, el suelo en derecho de superficie, casi gratuito, y préstamos baratos y a largo plazo producen pagos como casi un alquiler.

En España nunca hubo, que sepamos, financiación protegida para facilitar el arrendamiento. En esta época, además, se le impuso a las cooperativas el acceso diferido a la propiedad.

Para responder a esta exigencia hubimos de montar una fórmula jurídica según la cual los socios renunciaban indefinidamente a la propiedad en favor de su cooperativa.

Es decir: oficialmente estaban comprando sus viviendas y además estaban pagando cifras tan altas como si las compraran; aunque la carga utópica fuera grande, era demasiado pedir...

Los que dirigíamos la experiencia eramos conscientes de la presión que ejercía un entorno volcado sobre la propiedad, y para luchar con ello preveíamos medios de concienciación.

Pero no llegamos a calibrar debidamente la injusticia de aquel planteamiento financiero que enseguida fue explotada por un grupo político y sindical clandestino con ambiciones.

La situación hizo crisis en una Asamblea (éstas, además, no eran de segundo grado), que debía aprobar la compra de un nuevo solar... con los fondos ahorrados por los viejos socios.

Los profesionales tampoco eran asépticos y se dividieron. Se acordó otorgar las escrituras de división horizontal y, cuanto antes, adjudicar a cada pareja de socios sus viviendas.

La mentalización y el alquiler de locales comerciales para financiar servicios dio buenos frutos y mientras hubo mayoría de socios con niños, funcionaron escuelas modelo.

Hoy sigue habiendo un buen local social en la promoción de Entrevías y sus jardines causan envidia a todo el barrio, mientras los socios disfrutan de otros servicios gratuitos.

LOS EQUIPOS DE GESTORES PROFESIONALES DE COOPERATIVAS

Las enseñanzas de aquella experiencia, y el apoyo firme de la cooperativa de construcción que participó en ella, han engendrado el modelo que creemos explica la situación actual.

Profesionales que analizamos aquel intento concluimos que una buena forma de garantizar una expansión indefinida del sistema consistía en ligar nuestra suerte a su desarrollo.

Al tiempo, había que garantizar un cierto control por parte de los usuarios. Al principio, lo intentamos mediante una cooperativa de 2.º grado en la que éramos socios de trabajo.

Después, mediante una sociedad anónima laboral, en cuyo capital participa la citada cooperativa de 2.º grado, que vigila e interpreta un Reglamento que regula los servicios a prestar.

Además, con ello se vino a romper una cierta hipocresía que, partiendo de puristas interpretaciones del principio de democracia, critica la delegación de poderes en las Gestoras.

Hablamos de hipocresía, pues quienes así opinan, con frecuencia han profesionalizado su condición de miembros de un Consejo Recor donde acumulan poder sin apenas control social.

Son presidentes o secretarios «eternos», que hace años consiguieron ya sus viviendas, a veces con jugosas dietas, y que siempre procuran eludir las Asambleas de primer grado.

No siempre se enriquecen con ello, pero sí consiguen un grado de poder elevado, en el mejor de los casos paternalista, propiciando la conservación indefinida de su «modus vivendi».

El sistema que preconizamos como más adecuado a las características descritas en las cooperativas de viviendas que se dan hoy en España, parte de las Gestoras independientes.

Son empresas eficaces formadas por buenos especialistas en gestión inmobiliaria que va a poner lealmente sus capacidades profesionales al servicio de quien les pague.

Y es perfectamente lícito, y desde luego muy eficaz para el desarrollo del sistema, que ellos mismos procedan a crear el grupo cooperativo para el que van a promocionar viviendas.

Si son pragmáticamente fieles a las exigencias del propio sistema y consiguen muchas y buenas viviendas, se asegurarán su futuro y se verán más libres de tentaciones de corrupción.

Además, con unas posibilidades de expansión limitadas sólo por sus capacidades de crear equipos eficientes, podrán resistir las tentaciones de quienes puedan ofrecer más.

Con ello se evitará una sangría grave para la cooperación en todas sus formas: el frecuente trasvase de los mejores profesionales por la falta de visión empresarial de los socios.

LOS CARACTERES DE LAS COOPERATIVAS CON GESTORA INDEPENDIENTE

Van en general a conseguir sus socios por publicidad, con base en un anteproyecto sobre un terreno que les parece apto para cubrir una franja de la demanda que procuran conocer.

No obstante, si su prestigio se lo permite, intentan tener una cartera de expectantes a los que tratan de clasificar y preparar psicológicamente y mediante el ahorro.

Para reducir las esperas, siempre demasiado largas en las cooperativas, se crea, con socios provisionales, una persona jurídica independiente por cada promoción que se proyecta.

Quando se ha alcanzado un cierto número en el grupo real, se celebra una Asamblea General en la que se elige un nuevo Consejo, y se ratifican los planes y el pacto con la Gestora.

Se tiende a que las promociones tengan sobre 100 socios, para que no tarden demasiado en completarse, para unas mejores relaciones entre ellos y para hacer más fáciles las Asambleas.

Los socios provisionales y la existencia de un previo anteproyecto sobre un terreno cuya disponibilidad se ha asegurado, permiten que una promoción se haga casi en dos años.

La experiencia aconseja un profundo y pragmático respeto de la legalidad vigente, y en especial de la legislación cooperativa y urbanística, y una preocupación por la gestión.

También es deseable que todos los socios y sus cónyuges o compañeras/os asistan a unas sesiones de divulgación que les ayuden a entender la terminología de la promoción cooperativa.

El pacto que regula las relaciones con la Gestora está basado en un Reglamento con una clara y completa lista de derechos y obligaciones con el sistema de fijar honorarios.

Estos honorarios priman la contratación del mayor número de servicios y un determinado volumen en la promoción. Cada servicio y también su conjunto son fácilmente rescindibles.

EFICACIA VERSUS MAXIMALISMOS PARTICIPATIVOS

La relación del socio con su cooperativa está regulada por los Estatutos, el Plan de Actuación de la Promoción y el contrato de adjudicación de vivienda firmado con cada uno.

Los Estatutos, como en cualquier sociedad, son las normas internas aprobadas por un contrato multilateral entre socios y que se refrenda por la Administración si es conforme a la Ley.

El Plan de Actuación, resumen de los principales datos de cada Promoción, está regulado en un artículo de los Estatutos, y razona y fija las aportaciones para pagar las viviendas.

Su contenido está destinado a garantizar que el socio dispone de una información relevante y completa sobre la vivienda que está financiando y sobre la forma de construirla.

También garantiza que es una información actualizada, pues sus modificaciones requieren acuerdo cualificado de la Asamblea, aunque debe procurarse que sean las menos posibles.

Se usa además para delimitar claramente las facultades del director de la entidad nombrado por la Gestora: mientras cumpla el Plan, no precisa autorizaciones del Consejo Rector.

Por último, facilita la labor empresarial del Consejo, reduciendo sus funciones a vigilar el cumplimiento del Plan, a interpretarle y a suplirle en su caso hasta la Asamblea.

La obtención de las viviendas en tiempo y precio puede verse afectada por un asamblearismo mal entendido, al que nuestra falta de experiencia democrática nos hace proclives.

Las Asambleas deben ser, en general, sólo un medio útil de información para completar verbalmente los documentos que deben enviarse a los socios, para su estudio, con la citación.

Las dudas y problemas deben plantearse y discutirse con el Consejo, reduciendo las funciones normales de la Asamblea a ratificar los Planes y a elegir a los miembros de aquél.

La confianza en los miembros del Consejo, y de éstos y todos, en el director y en la Gestora, es elemento clave del éxito. El pacto de gestión debe poderse rescindir fácilmente.

VENTAJAS COMPETITIVAS DE ESTAS COOPERATIVAS

Se admite generalmente que las cooperativas del modelo descrito, el más abundante aquí y ahora, mejoran la relación calidad/precio de las inmobiliarias que venden «sobre planos».

Estas empresas son las únicas con que cabe comparación, pues, salvo para los socios que se incorporan terminándose las obras, el tiempo de entrega es el mayor *handicap* cooperativo.

Con rigor, en ambos supuestos, cuando se comparan precios con los de las viviendas «llave en mano», hay que incrementar los costos de alojamiento de la familia durante las obras.

Y por ello, las previsiones de inflación, que la Gestora podría fácilmente estimar, no se expresan en cifras, aludiendo públicamente sólo a los «incrementos por revisión de precios».

Sumando las dos partidas a una tercera, los intereses de las cantidades que se van pagando, la ventaja relativa de los precios de compra «sobre planos», puede reducirse demasiado...

Como compensación: la devaluación del dinero que el socio o el comprador van aportando aplazado. Pero las cooperativas (y menos aún las inmobiliarias) no hacen estos cálculos.

Cuando Pedro Morón estaba redactando su documentada tesis doctoral sobre este tema, intentó elaborar una relación fiable de costes cooperativos. No se pudo lograr y el reto sigue ahí.

Aunque aún inestimada, la ventaja relativa es lógica. Los costes son los mismos que los de una empresa inmobiliaria y se ahorran, como poco, parte de los fuertes gastos comerciales.

En cambio, los honorarios de las Gestoras comienzan a ser elevados, y los costes de la comunicación cooperativa también pesan. Sólo la eficacia de aquéllas restablece el equilibrio.

Pero el socio sigue de cerca el funcionamiento de la Gestora, la fuerza a cuidar al máximo el control de la empresa constructora, y discute la pertinencia de cada peseta gastada.

En cambio, el excesivo control y tratarse de un cliente que no va a perdurar, puede generar un sobrecoste de previsión que las empresas apliquen a sus precios para las cooperativas.

Las Gestoras con experiencia seleccionan a constructoras conocidas y les «garantizan» los cobros, al tiempo que hacen ver a las cooperativas lo perjudicial de controles excesivos.

EL PRECIO DEL SUELO EN EL BENEFICIO INMOBILIARIO

Donde claramente deben producirse ahorros es en el beneficio del promotor inmobiliario, que la cooperativa hace suyo y reparte entre sus socios en forma de menores costes.

Pero para que este beneficio resulte relevante, el promotor y la cooperativa deberían haber adquirido el terreno en las mismas condiciones, lo que puede no ser el caso.

Buena parte del resultado de las empresas inmobiliarias procede de adquisiciones de terrenos hechas a muy buen precio y que tienen en cartera hasta que pueden iniciar su promoción.

Esta retención de los suelos durante años en espera del momento

en que alcanzan el más alto precio para construir en ellos o, más frecuentemente, venderlos, es la especulación.

Puede ser que al dictar leyes que fomenten la creación de empresas cooperativas, si éstas compran sus terrenos en el mercado, se esté al tiempo enriqueciendo a los especuladores.

Como las cooperativas se crean para promociones sobre un solar determinado, y su «tempus» normal ya es demasiado largo, les resulta imposible utilizar el sistema de acumular suelo.

Por ello, una política de protección pública a las cooperativas, con el consiguiente mejor aprovechamiento de los recursos, va ligada desde hace tiempo a proporcionarles suelo.

Ayuntamientos y Comunidades organizan concursos para adjudicar suelos a precios compatibles con la legislación de protección a la vivienda: al 15% del precio oficial de ésta.

Pero, además, por su propia esencia (empresas propiedad de sus clientes), las limitaciones de precios máximos de dichas leyes protectoras no se pueden aplicar a las cooperativas.

Utilizando acuerdos unánimes de los socios para realizar mejoras o recurriendo a considerar pérdidas todo lo que excede del precio oficial, los socios pagan siempre el coste real.

Las empresas inmobiliarias, en general, no pueden usar este sistema (aunque hay zonas donde funciona en la VPO algún dinero negro) y no pueden concurrir a los concursos públicos.

Es esa política de adjudicar suelo barato para construir Viviendas de Protección Oficial, cosa que pueden hacer sólo las cooperativas, la causa directa de su aumento espectacular.

Como además el sistema de concurso da lugar a que se constituyan dos o tres cooperativas por cada una de las que consiga suelo, las estadísticas están claramente infladas.

CONCLUSION

No podemos terminar este artículo sin dedicar cierta atención a la otra gran causante de la moda cooperativa: PSV, la entidad gigantesca creada bajo los auspicios de la UGT.

Gran impulsora y mayor beneficiaria de los concursos públicos de suelo, y con un Consejo Rector, formado por líderes sindicales, representa para mucha gente una garantía.

Sin embargo, utiliza también una Gestora llamada IGS, aunque en este caso teóricamente desprovista de ánimo de lucro, ya que es una fundación de la que forma parte la UGT.

Hemos dicho teóricamente no porque dudemos del fin último del Patronato de la Fundación, sino porque sus comportamientos son mercantiles, y además muy agresivos.

En la práctica, viene aplicando todos los mecanismos de la economía liberal sobre la acumulación de capital, incluidos precios de suelo y de gestión cercanos a los de mercado.

Por ello, aunque no existan unos capitalistas que aspiren a repartirse los beneficios, no creemos que los socios de base vayan a notar en sus bolsillos esa falta de ánimo de lucro.

Además debe aprovechar con urgencia, y en competencia con CC.OO., el mercado cautivo de simpatizantes del Sindicato, y construir ya los solares que por su vinculación se la ofrecen.

Eso fuerza aún más su dinámica empresarial, y la citada competencia sindical le obliga a mantener uno de los mejores gabinetes de imagen que hayan funcionado nunca en este país.

Como los medios de comunicación padecen un inevitable centralismo, todo lo que ocurre a PSV (y a su fiel seguidora VITRA, la Cooperativa de Comisiones) es actualidad.

Al resto de las Gestoras nos toca aprovechar esa moda y, dejando aparte complejos, reclamar para las cooperativas de viviendas un puesto destacado en la Economía Social.

La experiencia de los barrios en remodelación y las políticas de realojamiento

Julio Alguacil
Concha Denche
Sociólogos

El objeto de este trabajo parte de distintas investigaciones sobre barriadas de vivienda pública (1) o de hábitats degradados, si el lector tiene a bien relacionar ambos conceptos. El estudio sobre la Remodelación de Barrios en Madrid es más retrospectivo, mientras que los demás tienen una mayor pretensión propositiva sobre los procesos que se investigan. Unos buscan más la integración física y social de las barriadas de vivienda pública, a través de la reurbanización de los barrios, otros (fundamentalmente el de Badajoz) pretenden desarrollar los mecanismos eficaces y satisfactorios para una población marginada, en un proceso de futuro realojamiento, entendido como una oportunidad para integrar y dignificar a sus moradores. Ahora bien, habría que preguntarse qué significado tiene integrarse en la ciudad.

(1) * T. R. VILLASANTE, J. ALGUACIL, C. DENCHE, A. HERNANDEZ, C. LEON, I. VELAZQUEZ. «Retrato de chabolista con piso. Análisis de redes sociales en la Remodelación de Barrios de Madrid.» Madrid, *Cuadernos de Vivienda. Alfoz/IVIMA/SGV*, 1989.

* Colectivo EMIC. «Estudio-Diagnóstico Sociológico y Plan de Actuación en Barriadas de Titularidad Pública.» Inédito. Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Junta de Andalucía. 1989.

* Colectivo EMIC. «Estudio sociológico del proceso de Remodelación de las barriadas “Las Palmeras” y “Moreras”, de Córdoba.» Inédito. Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Junta de Andalucía. 1990.

* Colectivo EMIC. «Estudio Sociológico para el realojamiento de la población de la Barriada de “Las Cuestas de Orinaza”, de Badajoz.» Inédito. Instituto Municipal de Bienestar Social del Ayuntamiento de Badajoz. 1991.

Veamos, en primer lugar, cuáles son las distintas aportaciones en la integración en la ciudad de la experiencia madrileña sobre la que podemos aseverar algunas afirmaciones, a fin de contextualizar la trascendencia de una basta operación de transformación urbana que es un hito, incluso a nivel continental. Transformación que tiene unos efectos cuantitativos y unas causas cualitativas. Así, como datos significativos, se puede hablar de una inversión superior a 200.000 millones de pesetas, cerca de 40.000 viviendas construidas y más de 150.000 vecinos realojados. Sin embargo, no son sólo estas cifras las que reflejan la excepcionalidad de la experiencia, ya que no se puede reflexionar sobre la Remodelación de Barrios sin tener en cuenta que la consecución de una vivienda digna en el mismo espacio revalorizado por sus residentes y con un nivel de equipamientos más que aceptable es fruto del empeño del movimiento vecinal con una intensidad en la participación y una capacidad de gestión sin precedentes. Es precisamente en esos barrios donde se gesta y desarrollan los más importantes movimientos sociales urbanos de la década de los 70.

No obstante, ni los resultados ni los procesos son iguales en esos 30 barrios y tanto su diversidad en el origen de sus residentes como en el de la trama urbana aconsejan un agrupamiento en distintos tipos de barrio que de alguna forma van a determinar los conflictos, la organización social, la intensidad de la participación y, en consecuencia, el resultado final y el grado de satisfacción con el mismo.

Se pueden distinguir tres grandes tipos de barrios: Barrios de Autoconstrucción, Poblados de Absorción y Poblados Dirigidos.

Los barrios de Autoconstrucción son levantados ilegalmente aunque bajo cierto régimen de tolerancia, ya que procuran el autoalojamiento de aquellos emigrantes andaluces, manchegos o extremeños que paradójicamente iban a asumir una buena parte de responsabilidad en el «milagro» del rápido crecimiento de Madrid. Esos trabajadores, fundamentalmente del sector de la construcción, pero sin cobijo, van a dar lugar a los asentamientos espontáneos. La falta de planificación se manifiesta en unos suburbios con grandes deficiencias urbanísticas y una trama urbana muy irregular que presentan unos alojamientos que, aunque precarios, se realizan a medida de las necesidades más básicas de sus moradores. La solidaridad y sistemas de autoayuda son baluartes de sus residentes, cuyo origen de los mismos municipios y sus lazos familiares y de amistad procuran una gran cohesión social que se traduce en una mayor identidad y reconocimien-

to en su comunidad. Pronto aparece una cultura ciudadana que surge de ese cotidiano hacer ciudad. Con las carencias y el olvido de la Administración, lo que obligara a una gestión forzosa que pronto se tornará en reivindicación colectiva y organización vecinal.

Por otro lado, las viviendas sociales de carácter provisional como las UVAs, Poblados Mínimos, Agrícolas y de Absorción presentan, en gran parte, una estructura urbana que intenta ser una transición del mundo rural al urbano, en la medida que son vecindarios de una trama urbano-rural insertados en la ciudad y a la vez separados por barreras arquitectónicas y estigmatizadas. Sus residentes provienen de diversos y dispersos núcleos chabolistas de zonas adyacentes, pese a lo cual la existencia de unas relaciones vecinales horizontales y las deficiencias de las viviendas y urbanización favorecen una organización vecinal muy impulsiva y de carácter democrático. No obstante, el complejo proceso, tanto por lo dilatado en el tiempo como por el continuo trasiego poblacional, procurará no pocas contradicciones internas y conflictos entre comunidades. Junto a ello, la pertinaz crisis económica hará difícil la superación de cierta cultura de la pobreza y de la marginación.

Finalmente, los Poblados Dirigidos presentan unas formas en bloque abierto de 4 a 6 alturas, un diseño pseudo-funcionalista y de vanguardia, pese a lo cual la baja calidad de materiales y la austeridad en cimentaciones de los bloques presentarán pronto la urgencia de la remodelación de los barrios. Estas viviendas se adjudican bajo diversos criterios, desde expropiados forzosos hasta la presencia de cierto grado de clientelismo. Por lo que el origen de la población hay que buscarlo, en su gran mayoría, en zonas centrales de la ciudad. La cohesión y el tejido social es débil, tanto por el origen disperso como por las propias condiciones de verticalidad que impone el bloque abierto. Pese a ello, la peligrosa existencia de habitar en viviendas agrietadas hace necesario una organización vecinal, si bien las mermaidas relaciones vecinales darán pie a no pocos dirigismos y contradicciones entre los grupos animadores de la reivindicación.

Transversalmente a las tipologías consideradas cabe considerar, al menos, dos aspectos interrelacionados que han intervenido sobre el resultado en cada uno de los espacios descritos y que han afinado aún más en cuanto a la diversidad de soluciones finales.

El primer aspecto se refiere a la participación y organización vecinal, que son en definitiva la clave fundamental, el detonante para la

transformación en los barrios. Y al decir esto no sólo se hace referencia a las organizaciones formales, expresión de un elevado grado de asociacionismo, sino que el denso tejido social desplegado sobre los barrios se presenta como un eficaz instrumento de participación-gestión y control del proceso.

Distinguiendo operativamente tres ámbitos en una red:

- * Grupos Animadores (con horizontes ideológicos).
- * Sectores Activos (comunicadores, intermediarios que canalizan los mensajes).
- * Base Social (base potencial de la movilización vecinal).

Se aprecia que en la Remodelación su interconexión permite un funcionamiento sincrónico entre unos y otros, dirigiendo así su acción sobre los objetivos pretendidos.

Funcionan estos Conjuntos de Acción (según las teorías de redes) (2) de muy diversos modos según la génesis de cada asentamiento, su sentimiento de comunidad y su mayor o menor cohesión grupal, teniendo también gran importancia las cosmologías locales y los signos de identidad comunitaria.

Pero el resultado de la incisión vecinal no es otro que una fuerte implicación en el proceso de realojo, que nos sitúa ante la dicotomía del «alojarse» o «ser alojado» (3). Comisiones vecinales de seguimiento y control de obras, participación en los planes urbanísticos del futuro barrio, proximidad con los equipos técnicos encargados del proceso urbanizador, participación (en muy distinta intensidad según barrios) en el diseño y las formas, o la creación de comunidades voluntarias a la hora de la adjudicación son un resultado más que satisfactorio y novedoso. Un reto que desde la instancia ciudadana, constituye una nueva forma de hacer ciudad.

Un segundo aspecto, se refiere al factor tamaño de la operación que nos ofrece un marco instrumental para diferenciar entre los distintos resultados obtenidos. Así cabe distinguir lo que denominamos

(2) Respecto a los conjuntos de acción se desarrolla profusamente en *Salidad Asociativa y Ciudadana*. Rev. *Salida*, edit. Facmun, VV. AA. Madrid, 1990.

(3) Según la terminología acuñada por F. Ramón. *Alojamiento*. Edit. Cambio 16, Temas. Madrid, 1976.

barrios margen, que, tratándose de pequeños núcleos de chabolas donde el proceso ha sido gestionado por agentes ajenos al mismo, el espacio que ocupaban era codiciado por distintos intereses institucionales e incluso vecinales. Se trata, por tanto, de los procesos más alejados del «alojarse así mismo» y donde la participación ha sido inexistente. El resultado final es el de la marginalidad vertical, la inadecuación al tipo de vivienda y el no reconocimiento de la comunidad en el proceso. Lo denominamos finalmente como la vía populista, ya que implica una adjudicación directa de la Administración (a través de alguna figura interpuesta) hacia la base social, sin contar con Grupos Animadores. La supuesta equiparación se traduce en la práctica dispersión, marginalidad ahora desde un plano vertical.

En el otro extremo encontramos una operación de gran tamaño, como es el caso de Palomeras (12.000 viviendas) donde la decisión de unificar 12 asociaciones de vecinos en una sola operación precisaba irremediabilmente de organismos sustitutorios de la gestión del realojamiento (OREVASA, organismo mixto entre Administración y asociaciones de vecinos) que superará tensiones y dinamizará con eficacia el realojamiento de más de 12.000 familias. La participación se hace incompatible con la complejidad del proceso, y el grado de insatisfacción y la conflictividad se hacen notar en el nuevo barrio. Si junto al caso de Palomeras añadimos una buena parte de los barrios de Absorción y la totalidad de los Poblados Dirigidos, donde por su debilidad del tejido social la participación vecinal ha quedado en manos de pocos agregados de vecinos y técnicos, obtenemos lo que damos en llamar la vía gestionista. La disolución del tejido social viene aparejada en un deseo de diluirse en la metrópoli. La homologación, que adquiere aquí una doble significación: convertirse en ciudad y perder la marginalidad como horizonte. Es la cultura de la integración metropolitana.

Finalmente, en los barrios de Autoconstrucción y alguno de los de Absorción de tamaño medio (de 500 a 2.500 viviendas), con un denso tejido social que facilita la implantación de una red organizativa a través de delegados de calle que aseguran una bidireccionalidad en la información entre los grupos animadores y la base social y que es tremendamente efectiva en un medio urbano donde la calle juega un papel de comunicación. Es precisamente en este contexto donde se produce un mayor grado de participación en el diseño de los barrios y de la vivienda, donde los técnicos están más sujetos a los deseos y necesidades de los vecinos. Ello ha posibilitado que estos barrios

que han mantenido cierto tejido social sean capaces de afrontar los nuevos retos y problemáticas de los barrios.

PROPUESTAS PARA UNA POLÍTICA DE REALOJAMIENTO

La diversidad de las experiencias de los barrios remodelados muestran resultados desiguales que deben ser motivo de reflexión para futuras intervenciones de vivienda pública.

La transformación física de los barrios no implica la integración social de los residentes. Frente a la dicotomía de barrio encerrado (gueto) o vecindarios anónimos, disueltos en la ciudad, se abre una tercera vía: vecindario-ciudad, con los equipamientos, servicios, empleo y una cierta gestión de todo ello por parte de los vecinos. Ello requiere, también, mantener la ponderación de los niveles de estructura y coordinación entre los distintos gradientes de la jerarquía urbana: Centro/Barrio-Ciudad/Vecindario.

Es preciso actuar sobre la definición del diseño necesario para unos determinados grupos sociales, en las presentes y previsibles condiciones socio-económicas. Pero también hay que considerar sus actividades, sus subculturas y su organización social de cara a unas propuestas que deben evitar la conflictividad futura en las nuevas promociones y que deben adecuar los modelos de realojamiento a esas características y estereotipos culturales. En consecuencia, cabe plantearse una aproximación más al «alojarse a sí mismo», frente al «ser alojado». Es decir, la autoimplicación vecinal procura una mayor satisfacción de las necesidades. Partiendo de promociones pequeñas, es factible la participación a nivel de diseño, control, gestión y realojamiento, procurando la mayor homogeneidad y la creación de comunidades voluntarias, para evitar así conflictos dentro de las comunidades de vecinos.

En consonancia con lo anterior, la experiencia de las promociones de vivienda pública nos viene a indicar que no es posible realizar una integración satisfactoria si no se establece un Plan Integral de Inserción apoyándose en la remodelación física. La elaboración de un Plan Integral precisa de una batería de medidas que en ningún momento pueden entenderse como mecanismos aislados. Más al contrario, cada propuesta se encuentra implícita en el resto y en el todo. En definitiva, se precisa de una complementación de todas ellas para la realización de unos realojamientos que tengan una cierta vocación de éxito.

ALOJARSE O SER ALOJADO

Es preciso definir el producto vivienda desde las necesidades reales de los usuarios, por oposición al modelo impuesto por las inmobiliarias (únicas partícipes en el proceso de definición de la vivienda durante el tiempo de la no-participación).

Hacen falta más tipologías para adecuarse a todo tipo de economías, actividades y formas de convivencia o situaciones personales: Jóvenes solitarios, ancianos autosuficientes, ancianos asistidos, familias numerosas, familias extensas, viviendas taller o viviendas peluquería... Se ha de ir a pequeñas promociones en las que sea factible la participación entendida como discusión colectiva y pública de los distintos aspectos que se pretende solucionar. El debate y el razonamiento sólo es posible si la comunidad se conoce íntimamente y si los conflictos y diferencias no crean una complejidad que sólo se pueda resolver a través del «café con leche para todos».

Habría que plantearse que el diseño se adecúe a las características económicas, sociales o culturales de aquéllos a los que va dirigido, el proceso muchas veces se invierte y sólo trata de cumplir los estándares y demás formulas generalistas. O aplica modelos importados de otro lugar o de otras condiciones. Y un ejemplo positivo para posteriores procesos es la información que se les da a los vecinos no sólo de lo referente a su vivienda o edificio, sino de los equipamientos o zonas adyacentes. Es la forma de crear identificación con el territorio, implicación con su cuidado y mantenimiento. Sentimiento de pertenecer a una comunidad local. Como funciona en los pueblos el cotilleo, el control sobre lo que se va a hacer, que sin duda tiene una parte agobiante y rechazable, pero que también tiene una parte muy positiva de apropiación del espacio, de arraigo y de democracia directa posible.

Conviene adecuar el tamaño y la concepción de espacio-vivienda al futuro usuario, para que no sea desproporcionado el gasto energético o económico que genere respecto de la economía del usuario. Incluso cabe considerar el que la vivienda pueda tener distintos acabados. Pues sabemos que los usuarios siempre hacen, en cuanto pueden, una serie de modificaciones, en parte porque le son necesarias y en parte para dotarse de un sentimiento de mayor apropiación.

RECREAR EL TEJIDO ASOCIATIVO

Entramos más de lleno en lo que podíamos llamar propuestas de política social del alojamiento. Más acá del urbanismo y de la financiación de las viviendas. Porque es el verdadero talón de Aquiles de los proyectos de vivienda social, y es ciertamente estigmatizante que los barrios más conflictivos y con mayores problemas de actividades delictivas sean precisamente con mucha frecuencia los de iniciativa pública.

La principal dificultad es la incompreensión y escaso interés que suelen tener las Administraciones hacia las posibilidades y potencialidades del tejido social y asociativo, siendo la base para las desconexiones que se producen entre gobernantes y gobernados. Hay que descentralizar todo lo descentralizable, tanto en decisiones como en ejecuciones y para ello deben darse unas condiciones favorables de intensidad y capacidad del tejido asociativo, y todo ello por dos razones fundamentales. En primer lugar, porque la difícil gestión de las operaciones puede facilitarse con la participación ciudadana aminorando las cargas (administrativas, financieras, etc.) que los procesos de remodelación suponen para la Administración. En segundo lugar, ello es garantía de satisfacción en los resultados y por tanto se favorece el mantenimiento y uso adecuado de viviendas, espacios comunitarios y equipamientos.

Hay que favorecer, por tanto, la creación y consolidación de entidades vecinales por medio de asesoramiento técnico comprometido con las asociaciones, financiación, medios materiales e incluso con actividades pedagógicas de funcionamiento, organización, conexiones con el vecindario, etc. Los Grupos Animadores de las asociaciones de barrio tienen un papel insustituible para hacer ciudadanos y hacer ciudad. Por ellos pasa la capacidad de dinamizar internamente una comunidad si aciertan con los elementos fundamentales de la subcultura propia del barrio. Esto no es nada sencillo, pero las experiencias de prueba y error, y la constancia en ellas han hecho más de un líder vecinal. Es decir, que a base de conseguir éxitos y fracasos, la sintonía entre los Sectores Activos que siempre hay en los barrios y algunos Grupos Animadores más ideologizados hace posible que un tejido social desarrolle sus potencialidades, tanto para conseguir una vivienda digna, como son los casos analizados, como para acometer actuaciones eficaces y superadoras de la marginalidad.

LA VIVIENDA COMO ALOJAMIENTO

Partimos del convencimiento de que es preciso retomar la cultura de lo apropiado frente a lo privado, del bien de uso frente al bien de cambio, del régimen de alquiler (o derecho de superficie) ante el régimen en propiedad. Varios motivos inclinan la balanza hacia el alquiler, aunque éste tenga también sus inconvenientes.

En primer lugar, reprivatizar lo público no es sino una pérdida del patrimonio público, y lo que pudiera parecer un simple juicio de valor, viene avalado por la experiencia en los barrios de remodelación donde la propiedad diferida ha sido el salvoconducto para especular con un bien escaso y costoso. Así, las reventas y trasposos ilícitos alcanzan en algunos barrios proporciones incontroladas.

En segundo lugar, la opción a la propiedad ofrece unas dificultades al asumir la financiación en unos sectores de población de por sí muy depauperadas. Tarea será de la Administración, con la participación vecinal, procurar una gestión adecuada y próxima al vecindario, donde ambos sopesen recíprocamente derechos y obligaciones. Atención y control por parte de la Administración que así deberá hacer cumplir con todo rigor con sus cargas a los adjudicatarios (teniendo flexibilidad para enfocar situaciones extremas), evitando la sensación de dejación de funciones y confiriendo a la vivienda un valor similar (en pie de igualdad) con los alquileres privados.

La reversión del dinero siempre evitará la noción de déficit permanente de estas viviendas públicas, la obligación del pago se acompañará de una valoración que se sale de una dádiva (justa correspondencia a su derecho a ser asistidos) para entrar (dada la cuantía del alquiler) en una lógica de arrendamiento beneficioso para el usuario. Ello junto al control vecinal podrá redundar en un mayor cuidado, suturando apegos a un patrimonio no propio, pero apropiado, que palie el consolidado desentendimiento por lo público.

Frenar la privatización implica acotar ventas especulativas y fraudulentas de unas viviendas realizadas con dinero público, que caso de quedar vacías habrán de pasar a manos de la Administración correspondiente para su nueva adjudicación, primándose de facto la necesidad social sobre el lucro individual; es decir, conferir y mantener el marchamo de bien social de las viviendas es tarea prioritaria. Para los alquileres, el control es también básico, caso de producirse abandonos (población más inadaptada) o marcha de inquilinos, será la Adminis-

tración la encargada de elaborar y hacer cumplir unos baremos justos de adjudicación donde se tenía en cuenta la propia demanda interna de los barrios (nuevas parejas, núcleos con más de una familia...) y el nivel de necesidad. Evitando tapadillos y cesiones fraudulentas que pueden abrir la puerta a nuevos e indeseables trasiegos poblacionales que tanta responsabilidad tienen sobre la desestructuración de los barrios. Se trata, en definitiva, de ir creando la noción de vivienda pública homologada también en el plano de dignidad.

LOS NECESARIOS INSTRUMENTOS DE GESTION

Tanto la opción de la vivienda en alquiler como el acometer un proceso complejo de realojamiento que precisa de la participación ciudadana conlleva la decidida opción por establecer mecanismos eficaces de gestión de la vivienda social. Para remontar las dificultades que ello lleva implícito es necesario crear una Oficina de Gestión de la Vivienda para cada una de las operaciones que tenga como filosofía el complementar la eficacia con la participación de los vecinos. Tal organismo debe conformarse por un equipo técnico pluridisciplinar comprometido y diversificado en su composición y sostenido por un Consorcio que implique a los distintos niveles administrativos. La citada oficina debería contar con un consejo de administración con participación de las entidades vecinales.

Un aspecto fundamental que debe cuidarse con especial atención es el compromiso de esos profesionales con el vecindario, lo que nos lleva a un sistema de contratación que asegure la estabilidad y permanencia de esos profesionales con horarios flexibles dadas las exigencias de un proceso participado, la necesidad de estricto control y el recomendable trato personalizado y cercano con los residentes.

CRITERIOS PARA LOS SISTEMAS DE ADJUDICACION

La experiencia que nos muestran los realojamientos realizados en barriadas de titularidad pública, presentan muy distintas soluciones, que según casos pueden haber favorecido la desestructuración social de las comunidades. Así la segregación de vecinos de toda la vida, ha roto, en no pocos casos, las relaciones vecinales de años,

con lazos de auto-ayuda y solidaridad en unos moradores que por sus condiciones sociales y culturas específicas precisan y valoran los nexos grupales.

Los criterios a adoptar en las políticas de realojamiento no pueden ser universales dado los condicionantes que establecen la disponibilidad de suelo. En la mayoría de los barrios remodelados, el realojamiento se ha realizado «in situ», lo cual supuso una enorme complejidad en los sistemas de adjudicación. En el intento de establecer prioridades y adecuaciones podían intervenir criterios muy dispares, desde la antigüedad en el barrio, hasta las necesidades de liberación de suelo. En todo caso, la adjudicación debe contar con una amplia participación de los vecinos y entidades vecinales que asesorados por los técnicos no dejen de tener una capacidad de decisión al respecto.

Si partimos de las enseñanzas extraíbles de todas esas experiencias de realojamiento conocidas, habría que apostar por unos criterios de adjudicación basados en la creación de comunidades voluntarias, tanto de fases como de portales o calles. Ello significa un libre agrupamiento de los residentes que en distintos lugares se ha realizado en torno a algún líder reconocido, lo que ha posibilitado la constitución de comunidades voluntarias con un nivel de cohesión que ha procurado su buen funcionamiento y la consolidación de estereotipos y comportamientos de carácter ciudadanista.

POR UN REALOJAMIENTO QUE CREE AMBITOS CIUDADANOS

La participación y la autorresponsabilidad adquirida colectivamente implica la opción, como orientación global, de la vía ciudadana frente a la simple equiparación a la gran ciudad. No se trata de imitar un modelo de ciudad desde el plano del agravio comparativo y en busca de la equiparación, porque tal homologación puede discurrir por la vía de la pérdida de los referentes comunitarios que se generen en el proceso de participación. Tampoco se está planteando la permanencia de lo marginal y de una cultura de la pobreza, sino más bien que la transformación física de los barrios favorezca el arraigo, el orgullo de barrio, la identificación con un espacio reconocido como propio, donde se puede desarrollar una vida plena con las justas dependencias externas.

La opción por los barrios-ciudad implica, por tanto, un nivel suficiente y adecuado de infraestructuras, servicios, equipamiento y empleo, como para no depender en exceso de la urbe. É incluso parece conveniente y en la medida de disponibilidad de suelo, el realizar equipamientos singulares que sean atractivos al resto de la ciudad, favoreciendo así el contacto y la ruptura de noción de gueto que suelen tener los barrios de vivienda pública. En definitiva, se trata de considerar a los barrios como zonas integradas que necesitan de una suficiente autonomía ciudadana. Es decir, en las áreas urbanas que se reconocen y perciben por los usuarios es necesario completar todos los servicios que definen a un ámbito ciudadano (espacios de consumo colectivo, de producción, etc.).

LA COHABITACION DE DIFERENTES CULTURAS

En un vecindario donde los moradores del colectivo gitano obtienen una importante representación, se precisa de un tratamiento específico y muy cuidado. La primera dificultad es la propia escisión y segmentación que sufre el colectivo gitano, en cuanto a sus distintas actitudes de integración social.

La cohabitación de payos-gitanos se hace difícil si a los linajes gitanos más culturalmente integristas se les impone un soporte físico inadecuado para sus actividades económicas y formas de vida, ya que el mal uso de alojamientos y espacios públicos, ajenos a su cotidianidad, son un referente para los payos que pueden identificarlas como actitudes asociales y agresivas.

En tal escisión cabe distinguir a aquellas familias gitanas aculturadas que desean integrarse socialmente en la sociedad paya, para los cuales parece conveniente una distribución equitativa entre las nuevas edificaciones de vivienda en altura. Sin embargo, los gitanos que prefieren mantener sus formas de vida y actividades singulares deben contar con alojamientos adecuados, conformados con elementos apropiados para esas actividades. Viviendas perfectibles, unifamiliares, con patio, trastero, un diseño comunitario para la vida de calle, etc. Ello no quiere decir que se opte por la segregación espacial, ya que dos culturas pueden cohabitar y complementarse siempre y cuando su molde físico se corresponda a sus características. En todo caso, debe cuidarse

el efecto perverso de «La Contrariedad», término utilizado para definir situaciones de incompatibilidad de distintos linajes por su enfrentamiento y/o por su distribución territorial y competencias en torno a ello. Por ello, tanto en la organización de los adjudicatarios como en su distribución de zonas debe contemplarse esa posibilidad. En todo caso, la organización de comunidades voluntarias puede evitar esas mezclas explosivas.

En cuanto a la participación, debe apoyarse y sugerirse la constitución de organismos gitanos que tomen su parte de responsabilidad en los procesos de realojamiento, adquiriendo compromisos y colaboración/integración con las entidades vecinales y estructuras organizativas (comisión de vivienda, delegados de calles, comunidades voluntarias). Finalmente, respecto a la educación y formación profesional, se podría argumentar en el mismo sentido. Hay que posibilitar nuevas formas y centros educativos singulares, para aquellos sectores que no aceptan ni encuentran utilidad a la educación dominante. Nos dirigimos más en el sentido de desarrollar potencialidades desde dentro de su cultura y sus costumbres laborales, dignificando y canalizando sus específicas actividades. En consecuencia, no podemos confundir la integración de este colectivo con la imposición, sino más bien con actitudes que favorezcan el desarrollo de actividades propias de este colectivo.

Los problemas de la vivienda entre los pobres

Francisco Javier Alonso Torrens
Sociólogo. EDIS

Si hay algún elemento o factor de entre todos los que componen la Situación Social del Bienestar que sintetice y de modo claro indique (sirva de indicador sociológico) sobre cuál sea el nivel de Bienestar Social o de Malestar de una familia, ese es, sin duda, el de la vivienda que habita, o el de sus condiciones de alojamiento.

No es el único, por supuesto, y se dan excepciones, más de noticia periodística que de datos estadísticos, que muchas veces comunican a la opinión pública casos de gentes que viviendo miserablemente o en condiciones infrahumanas tienen en el Banco, o debajo de un ladrillo, grandes sumas de dinero, por ejemplo —caso menos frecuente—, de pobres económicos que viven, al menos temporalmente, en viviendas de superlujo.

Desde hace algún tiempo, en la realización de muchas investigaciones sobre pobreza, estratificación social y desigualdades, me vengo interesando en superar la elemental noción de pobreza y de carencia que consiste, de un modo muy simplista, en la falta de dinero.

En tiempos relativamente recientes todavía se han lanzado, desde instancias oficiales, argumentos que pretenden descalificar las investigaciones de este tipo tachándonos de monetaristas, por entender que en ellas, en definitiva, sólo se habla de pobreza y/o riqueza económica. Ninguna, de las que conozco, cae en ese defecto. Todas, de uno y otro modo, abordan problemas de otras áreas temáticas diferentes a las estrictamente económicas, como son la educación y la cultura, la sanidad, el empleo, la convivencia, la integración social y la vivienda.

En todas estas áreas que configuran el Bienestar se miden o se observan los grados de carencia o de necesidad que sufren los diferentes estratos o capas sociales, y siempre muy en particular entre los llamados pobres económicos.

Repetidamente —he escrito sobre esto algún artículo en números

anteriores de DOCUMENTACION SOCIAL— he pretendido observar sistemáticamente la relación existente entre unas y otras «carencias» e incluso entre unas y otras «posesiones».

Es una hipótesis elemental que consiste en afirmar que la acumulación de bienes o de factores de Bienestar tiene mucho que ver con la posesión de altos niveles de renta, y que, por el contrario, las carencias todas tienden a asociarse en las mismas familias y personas que componen los colectivos de los estratos socio-económicos más bajos. Y más. No sólo se asocia el poco dinero con la poca cultura, sino que la poca cultura, por ejemplo, tiene mucho que ver con el paro o el trabajo miserable, y viceversa... y así sucesivamente en todas las posibles combinaciones y permutaciones estadístico-matemáticas posibles.

La sabiduría popular lo descubrió hace miles de años. La sociología y la estadística tienen posibilidad de medir hoy hasta donde tiene razón la intuición del pueblo, y, en lo que yo más conozco el mismo equipo en el que trabajo (EDIS, S.A) ya ha realizado e incluso publicado más de una docena de investigaciones con análisis que tienen esa finalidad y ese sentido.

LA VIVIENDA COMO ELEMENTO DE BIENESTAR

En los tiempos que corren en España (año 1991) la sensibilidad social sobre todo en las ciudades, aunque ya también en las zonas rurales, la vivienda, como idea y como tema de conversación aparece como algo ambivalente.

Por un lado se sabe que es, para los poseedores de suelo o de viviendas, para los promotores y constructores y para todo el mundo financiero que la circunda, una de las dos fuentes (la otra es la especulación financiera pura) de enriquecimiento rápido y seguro, por la tremenda elevación de los precios de los metros cuadrados construidos sobre los costes reales, y por la situación del mercado libre y salvaje, y por otro, para la mayoría de la población, un problema tremendo por las mismas razones de carestía, y la política global de vivienda, que viene de atrás, en la que la mayoría tiende a tener la vivienda en propiedad. Con la mayor naturalidad del mundo se dice hoy en Madrid, por ejemplo, que el coste medio de una vivienda media ronda los 25 millones de pesetas.

En otros artículos de este mismo número se abordan con más detalles estos extremos, desde cualquier perspectiva, escandalosos.

No es de extrañar que en estas circunstancias sean los pobres, los económicamente débiles, las capas sociales bajas, los principales «sufridores» de la situación de carestía. Y aún hay más, incluso una gran proporción de familias y personas que, según los criterios de la Comisión Europea en sus programas de lucha contra la pobreza, no considera pobres, padecen situaciones y condiciones de vivienda (hacinamiento, promiscuidad, carencia de equipamiento, etc.) que no cumplen los mínimos requeridos para que pueda hablarse de ellos como personas que viven en un nivel digno de Bienestar, porque no «están bien», sino más bien muy mal acomodados.

CIÑENDONOS A LOS POBRES

A la Sociología se le pide que analice las situaciones, que profundice en su análisis hasta llegar a las causas, que hable de consecuencias sociales, familiares, personales..., que haga prospectiva y avance en el diagnóstico social de futuro, pero sobre todo se le requiere para que aporte datos.

En el breve espacio que DOCUMENTACION SOCIAL me concede tendré que limitarme a los datos de alguna investigación reciente, de ámbito geográfico restringido, pero que por elevación y en sus conclusiones, aporte pruebas del enunciado de la hipótesis: los pobres económicos padecen las peores condiciones de vivienda. A más pobreza, peor vivienda.

Para empezar los pobres económicos deben destinar al capítulo de vivienda, cuando la que tienen pueden llamarse vivienda, el doble del % de su renta, exigua por otra parte, del que en ella gasta el conjunto de las poblaciones que no son pobres. Y se lo gastan en letras del piso, o en alquiler, en luz, gas, etc.

Diversas investigaciones realizadas por EDIS en Madrid, Andalucía, Asturias y Jaén últimamente así lo atestiguan.

Entre los llamados «pobres severos» o de la gran pobreza el capítulo económico de vivienda supone mayor porcentaje sobre sus muy cortos ingresos, cuando no implica la situación de vivir en chabola, casa baja, vivienda infrahumana, ruinoso o muy deteriorada.

El 15,4 % de los pobres de Madrid (C.A.M.) viven en chabolas o «casa baja» de mala construcción. Un porcentaje similar (12,5 %) viven en viviendas infrahumanas o en estado muy deteriorado.

Sólo en esa Comunidad (Madrid) se estima que 76.200 personas pobres viven en esos habitáculos que todo el mundo conoce y que incluye la clásica chabola, y la muy miserable vivienda de los barrios viejos, así como otro tipo de casas bajas de ínfima calidad.

La diferencia en porcentajes sobre su total está en que entre las familias catalogadas como «pobres relativos» residen en este tipo de viviendas el 16,4 %. Las familias de los «pobres de la pobreza absoluta» los habitan en una proporción del 24,4 %.

No es este el lugar, por imperativos de estilo, para describir con pelos y señales cuáles sean las características de todo tipo que configuran lo que es una chabola o una infravivienda, por ser difícil definir en términos sociológicos y aun literarios el olor, el color y aun el amargo sabor de la miseria y su entorno. Podríamos resumirlo, sólo por dar un brochazo, en palabras del clásico como «el lugar en que toda incomodidad tiene su asiento». Allí la promiscuidad y el hacinamiento, la suciedad y el deterioro, la insalubridad y la inseguridad suma, la enfermedad y la muerte prematura, los focos de droga y de marginación más desarrollados, la casi necesaria actitud delictiva o predelictiva, la ignorancia, el paro y la incapacidad..., la realización y plasmación más clara del efecto Mateo, «al que tiene se le dará», etc., son dueños y señores de la situación.

A los que padecen estas situaciones —muchos miles aún por desgracia, aunque el número sea estadísticamente bajo— deben sonarles a músicas celestiales, captados posiblemente en su chabola, a través del último modelo de telecolor «Panasonic», los bellos y triunfalistas análisis que en determinadas ocasiones hacen gobernantes y personas de autoridad sobre la evolución positiva del bienestar general de los españoles.

La infravivienda y el chabolismo son en este momento fenómenos residuales en el panorama urbanístico general en España, y lo son desde hace ya varios años. Es lástima que no se erradiquen de modo definitivo, y también lo es que las políticas de erradicación de los focos de chabolas se orienten siempre a crear otros «guettos» enclavados en las zonas más pobres y subdesarrolladas de las ciudades. Estas políticas son signo, una vez más, de la insolidaridad socio-urbanístico por las que nadie quiere tener cerca los efectos no queri-

dos, molestos y peligrosos, pero necesarios, del desarrollo urbanístico capitalista y de clases.

OTROS PROBLEMAS Y CARENCIAS

Dejando a un lado ya el tema de la infravivienda, en las casas o viviendas de los pobres, que no se pueden calificar como infrahumanas y que son la mayoría, hay otros problemas. Me refiero a los indicadores clásicos de la posesión o carencia de equipamiento básico o de cierto confort, y a otros como el hacinamiento o la promiscuidad.

Se entiende por equipamiento básico la instalación y el funcionamiento en el vivienda del agua corriente, el W.C. propio, el agua caliente y la luz eléctrica.

El equipamiento de cierto confort lo constituiría la nevera, el teléfono, la televisión, la lavadora, por ejemplo.

El hacinamiento y la subsiguiente promiscuidad, en los estudios socio urbanísticos, se mide con un indicador objetivo: existe cuando en la vivienda hay menos de 10 metros cuadrados por persona.

Este último problema (el hacinamiento así entendido) es el más común. La estrechez y exigüidad de las viviendas convencionales, dado el alto precio de los metros cuadrados construidos, hacen que en la Comunidad de Madrid, por ejemplo, más de 270.000 personas (unas 73.000 familias) sufran este problema. Esto supone, en media, alrededor del 5,69 % de las familias de la Comunidad.

Pero, como es natural, el problema no afecta igual a ricos y a pobres, y aunque hay también algunos que no son pobres y viven en pocos metros cuadrados, la mayor parte de los que viven en situación de hacinamiento y promiscuidad sí lo son.

El problema es más serio en la gran ciudad que en los núcleos urbanos o rurales que no constituyen el núcleo de la gran urbe. Los pobres que viven en distritos o barrios más acomodados en general sufren más las limitaciones de espacio, y la presión de los circuitos financiero-urbanísticos se hace casi física hasta que logra «expulsar» y así «purificar» el barrio rico de personas y ciudadanos, que de los otros convecinos se diferencian por su exigua cartera o por la insignificancia de su cuenta corriente.

Tampoco me detengo a describir estas situaciones, por ser de cualquier lector con un mínimo de sensibilidad social y humana, de sobra conocidas, pero sí haré mención de los problemas de salud mental, de conflicto relacional, de agresividad y de permanente molestia —por calificar de modo benevolente la situación— a que están sometidas quienes así viven.

LAS CARENCIAS DE EQUIPAMIENTO

En los dos niveles ya anunciados, el básico y el de cierto confort, son minoritarias las familias que en nuestra sociedad carecen de estos equipamientos.

Algo más significativas son las familias privadas de equipamientos del segundo tipo.

Por aportar algún dato directo de investigaciones recientes, que por otro lado básicamente coinciden con los datos oficiales, presento una pequeña tabla de porcentajes de familias carentes de equipamientos básicos en la Comunidad de Madrid y en la provincia de Jaén.

PORCENTAJE DE FAMILIAS QUE CARECEN DE ELEMENTOS
BÁSICOS DE EQUIPAMIENTO

	Prov. Jaén %	C.A.M. %
No tiene agua corriente.....	0,3	1,0
No tiene agua caliente.....	3,0	4,15
No tiene W.C. propio.....	0,7	1,59
No tiene luz eléctrica.....	0,6	0,81

Fuente: EDIS. Dos investigaciones sobre pobreza y desigualdad en esos ámbitos geográficos.

A propósito he escogido datos de dos ámbitos geográficos y sociológicos bien diferentes. Uno de alto nivel medio de renta (Madrid) y otro del más bajo nivel económico (Jaén).

Curiosamente, los % de población carente de estos elementos básicos en su vivienda son más altos (en casos el doble o más) en la provincia más rica.

De todos modos estas situaciones prácticamente sólo las sufre la gente pobre. No todos los pobres, pero sí casi sólo los pobres, como lo demuestran estos datos de otra investigación de EDIS sobre la Comunidad de Madrid.

PORCENTAJES DE FAMILIAS QUE CARECEN DE INSTALACIONES
BASICAS EN EL CONJUNTO DE LA C.A.M. ENTRE LOS POBRES
MODERADOS Y LOS POBRES ABSOLUTOS O SEVEROS

	C.A.M	Pobres moderados	Pobres severos
Sin agua corriente.....	1,0	2,7	6,3
Sin agua caliente.....	4,15	9,6	20,2
Sin W.C. propio.....	1,59	3,9	10,3
Sin luz eléctrica.....	0,81	2,0	4,3

Fuente: EDIS. Dos investigaciones sobre pobreza y desigualdad en esos ámbitos geográficos.

Los porcentajes, entre los pobres más pobres, más que duplican a los de sus colegas en la pobreza que no lo están en situación tan grave.

Parece claro, pues, que estos avances elementales de la civilización se le niega de hecho con más fuerza a los más pobres y que vivir habitualmente sin ellos equivale a arrastrar una existencia penosa y miserable.

En los otros aspectos del equipamiento de algo mayor confort (nevera, lavadora, TV., teléfono, incluso calefacción), bienes todos disfrutados por la inmensa mayoría de la población, la correlación entre su posesión y disfrute y el nivel de renta es todavía más significativa.

Entre los pobres llamados «severos» de Madrid el 30,3 % no dispone de otra calefacción que no sea el brasero tradicional o la lumbre baja; el 28,9 % no tiene teléfono; el 25,0 % no tiene TV.; el 20,1 % no tiene lavadora y el 5,6 % no tiene nevera.

No parece necesario cansar al interesado lector en más datos, por otra parte de fácil consulta en las fuentes publicadas que he empleado como citas para la elaboración de este artículo. A ellas me remito.

Me resta únicamente y, a modo de resumen, recordar que, por todo lo dicho y sugerido, es verdad que la vivienda constituye una expresión de la desigualdad social, que es un indicador básico y fundamental del grado o del nivel de Bienestar Social, y que en la mejor o peor calidad de la vivienda se refleja de forma indiscutible el nivel de desarrollo económico de una familia o de un colectivo, y hasta, de forma paralela, el poder adquisitivo de la unidad familiar.

«La política de vivienda es un potente instrumento reductor de desigualdades.» Lamentablemente, de la política de viviendas en la España actual no se puede decir tal cosa.

La fiscalidad de la vivienda, la escasez del suelo, su retención especulativa, la normativa existente, el papel de las Administraciones y otros aspectos que se abordan en este mismo número de la revista, es posible que estén actuando a favor de acrecentar los fenómenos sociales de la dualidad y de la exclusión de ciertos sectores de la población.

INVESTIGACIONES CONSULTADAS

* «Pobreza y desigualdad en la Comunidad de Madrid». EDIS. Cáritas 1989. Ed. Popular.

* «La Política de Vivienda en España». Julio Rodríguez en *Las grandes ciudades en la década de los 90*. Ed. Sistema. Madrid, 1990.

* «La Situación de los Pobres en la C.A.M.». EDIS. Consejería de Integración Social de la C.A.M. 1990.

* «Condiciones de Vida y Estados de Necesidad en la Provincia de Jaén». EDIS - Cáritas. Ed. Popular. 1991.

* «Realidad Social y Pobreza en Asturias». EDIS - Cáritas. Ed. Popular. 1991.

* «Anuario Estadístico de la Comunidad de Madrid. 1987, Vol. II.

* «Boletín de Coyuntura II». Departamento de Estadística de la Consejería de Economía de la C.A.M. Madrid, 2.º trimestre 1991.

* «El Malestar Urbano». María Molero Bravo y otros. Consejería de Economía de la C.A.M. 1991.

Los jóvenes como demandantes de vivienda (*)

Carlos Llés Lazo
Sociólogo

1. INTRODUCCION

Jóvenes y vivienda constituyen un tandem de la máxima actualidad; son objeto continuado de atención desde distintos ámbitos. Sin embargo, pocas veces aparecen vinculados en toda su extensión.

De hecho, si se repasan los ámbitos abordados por el abultado censo de estudios sobre jóvenes que se desarrollan sobre todo a lo largo de la segunda mitad de los 80, algo que llama poderosamente la atención es el constatar algunas ausencias que tienen que ver con el binomio juventud-territorio. Entre éstas destacan sobre todo tres: vivienda, segregación espacial y migraciones.

La exclusión de la variable vivienda viene en buena medida ligada a lo que se podría llamar «el desvío del objeto y el fin» en gran parte de los estudios consultados. Si el objeto real de análisis hubiera sido la localización del individuo en el «plan social de emancipación», que comporta la separación residencial de la familia de origen, entonces resultaría materialmente imposible desprenderse de la variable vivienda, y si, además, el fin de la investigación consistiera en la explicación (no en la mera descripción) de los comportamientos, actitudes y opiniones de los jóvenes en su relación con las condiciones mismas de posibilidad del «plan social de la emancipación» no habría manera de obviar el estudio de la inserción de los jóvenes en el mercado inmobiliario. Contrasta el especial énfasis que se pone en no pocos estudios sobre la «difícil inserción de los jóvenes en el mercado de la vivienda».

Por lo que respecta a la exposición que sigue, ésta se basa en tres estudios empíricos recientes que hemos tenido ocasión de dirigir des-

(*) Ponencia presentada el 14 de noviembre de 1991 en el «III Foro de Vivienda Joven», organizado por el Instituto de la Juventud.

de EUSA SOCIOLOGIA y en los que se ha procurado establecer una relación intensiva entre los jóvenes y la vivienda (1).

Vale la pena, antes de entrar en materia, hacer algunas consideraciones previas acerca de la terminología habitual en los estudios de vivienda en orden a clarificar de qué hablamos cuando nos referimos a *necesidades o demandas* de vivienda.

El significado de los términos necesidad y demanda a veces se superpone sólo parcialmente y a veces totalmente. Tal es la ambigüedad y el lastre valorativo que los recubre, sobre todo al primero. En los estudios de vivienda la cuestión no está en modo alguno resuelta. Se tiende, no obstante, a identificar la necesidad con la carencia y la aspiración y la demanda con la disposición más o menos firme a movilizar unos recursos para la satisfacción de una necesidad sentida. La cuestión se complica enormemente cuando se introduce la distinción entre necesidades objetivas y subjetivas; pues en unos casos con ello sólo se quiere subrayar la diversidad metodológica en el modo de estimarlas (objetivo y subjetivo vienen a significar el material que sirve de base a la estimación) y en otros la distinción implica una jerarquización valorativa de las propias necesidades (objetivo y subjetivo vienen a significar, entonces, necesidades primarias y secundarias). La mayor parte de los estudios de vivienda que se realizan en España estiman la necesidades de vivienda en función de la evolución demográfica y del estado de conservación y ocupación del PIR (Parque Inmobiliario Residencial) existente, haciendo abstracción de las respuestas de los sujetos. Las necesidades no objetivas por esa vía se consideran —y no siempre lo son— a título de residuo; más aún cuando dichos estudios se centran en la proyección de las necesidades de nuevas viviendas. Es así que de alguna manera lo que en principio era una oposición de método termina tomando el cariz de una oposición sustantiva.

En los tres Estudios antes mencionados sobre los que basamos es-

(1) Son ellos:

— El «Estudio sobre demanda potencial de viviendas en siete ciudades españolas» (Madrid, Barcelona, Sevilla, Valencia, Bilbao, Zaragoza y Santiago —en las cinco primeras se incorporaron al ámbito de estudio las respectivas coronas metropolitanas—), realizado por EUSA SOCIOLOGIA para PSV. Sociedad Cooperativa.

— La «Encuesta a jóvenes no emancipados del municipio de Madrid», realizada conjuntamente por EUSA SOCIOLOGIA y el Departamento de Estudios y Análisis del Ayuntamiento de Madrid.

— «La juventud en la Comunidad de Madrid: conocer para actuar», también realizado por EUSA SOCIOLOGIA para la Dirección General de la Juventud de la CAM.

tas reflexiones se ha procurado en todo momento —en la medida que ello es posible— operar con términos positivos, esto es, huyendo de juicios de valor previos. De hecho en la clasificación de las necesidades de vivienda detectadas se ha preferido denominar cada segmento con el sustantivo «demanda», adjetivándolo según los niveles de verosimilitud de la misma. Así se subraya el movimiento hacia el mercado que supone el hecho de la internalización consciente de la carencia o aspiración. Consideramos que la distinción entre necesidades objetivas y subjetivas, en todo caso, tiene sentido para denominar las obtenidas mediante la estimación indirecta a partir de la explotación de información secundaria y basada en la aplicación de estándares técnicos y las obtenidas mediante la estimación directa a partir de las respuesta a encuestas, respectivamente.

A través de las encuestas aplicadas se han podido medir los distintos niveles de «resolución» de la demanda. Desde las que corresponde a los que están ahora buscando vivienda o piensan hacerlo en un plazo no superior a cuatro años (demanda explícita), hasta los que difieren a un plazo más largo o supeditado a cambios en el mercado tal búsqueda. De esta forma, junto al primero de los niveles de demanda se ha podido medir también el grado de «malestar residencial» de la población. Esto es, los deseos más o menos frustrados de los ciudadanos respecto a un hipotético y deseado cambio en su situación residencial. Aplicado tal método al caso de la demanda joven, los resultados de las encuestas han permitido medir, junto a la demanda explícita de este segmento de la población, el «potencial bruto de emancipación».

En cualquier caso no nos interesa aquí hoy entrar tanto en el baile del cuántos, sino en el de los *porqués* y *quiénes* de la demanda de vivienda por parte de los jóvenes. A la mayoría de éstos, sin duda, las respuestas que les gustaría obtener se refieren al *cuándo*, *cómo* y *dónde* de la oferta de viviendas ajustadas a sus posibilidades.

2. LA DEMANDA GLOBAL Y LA DE LOS JOVENES

2.1. Motivos

En el mercado de la vivienda en el espacio metropolitano español de comienzos de los 90 se dan cita dos grandes bloques de demandas, que se corresponden casi perfectamente con la dicotomía adulto/joven, haciendo la edad de 30 años de línea divisoria.

La demanda de los adultos es inseparable de la demanda de las familias ya constituidas. Hablar de demanda de los adultos es sinónimo de demanda familiar. En el «Estudio sobre la demanda potencial en siete ciudades españolas» se observa que la edad media de los cabezas de familia titulares de una demanda familiar oscila alrededor de los 50 años. El 84 %, de hecho, supera los 35 años.

La demanda familiar o adulta se explica en su inmensa mayoría según los motivos que suponen filtraje, esto es, un cambio de vivienda dejando disponible la actual para la venta o el alquiler. Las expectativas de mejora, el deseo de ocupar una vivienda mayor, la desafección respecto de la tenencia en alquiler y la necesidad de cambiar de zona se hallan tras nueve de cada 10 demandas familiares.

La demanda joven, por el contrario, se forma frente a la familia de origen. Más de nueve de cada 10 de las demandas expresadas por individuos de menos de 30 años aparecen vinculadas al matrimonio y, en general, los procesos emancipatorios. Trátase, por lo demás, de una demanda muy centrada en el grupo de edad. Los demandantes declaran una edad media de 26 años, hallándose el 98 % en el intervalo de 20-29 años. Más en detalle, la distribución por edades de los demandantes jóvenes (excluidas las demandas familiares cuyo titular es un joven) es la siguiente:

Edad	%
16-19 años	1,6
20-24 años	20,9
25-29 años	77,5

2.2. Peso de la demanda joven

En la España metropolitana, siguiendo con los resultados del estudio hecho para PSV Soc. Coop., la demanda joven tiene una reducida cuota de participación sobre la demanda total, tomando a esta última en un sentido muy amplio, como el agregado de hogares e individuos que por cualesquiera razón dicen tener la intención de cambiar de vivienda en el futuro próximo o que quisieran hacerlo, aunque no creen que ello sea posible.

En efecto, la primera sobre la segunda suma tan sólo un 18 %. Si expurgamos la demanda total de las expresiones de necesidad remotas en cuanto a la verosimilitud de acceder al mercado, tomando sólo la demanda explícita, resulta, sin embargo, que la cuota joven asciende hasta aproximadamente un tercio. En Madrid, por ejemplo, la misma proporción alcanza un 40 %.

Ello es así porque el nivel de firmeza de la demanda joven es muy superior al de la demanda adulta. De esta forma ocurre que mientras cerca de un 44 % de la primera —jóvenes— se autoidentifica como demanda explícita —en el mercado—, tan sólo un 20% de la segunda —adulta— lo hace.

La demanda adulta ya dispone de vivienda; no así la demanda joven. Es la motivación que subyace tras una y otra (filtraje y emancipación, respectivamente) la que determina que el índice de resolución de los jóvenes duplique al de los adultos. La hipótesis de trabajo en este punto cae por su propio peso: a condiciones de mercado estables, la motivación define una gradación de urgencias subjetivas. Existe un segmento de demandas relativamente inelástico (por creación de nuevos hogares en base al matrimonio fundamentalmente) frente al cual los otros motivos (por mejora, cambio de zona, hacinamiento subjetivo, incluso reposición, etc.) aparecen como más postergables. Ello ocurre aun cuando el nivel de solvencia joven es muy inferior en promedio al de las familias. La disposición a arrastrar un determinado esfuerzo por conseguir una vivienda es, lógicamente, mayor para quien carece de ella que para quien ya tiene una, en alquiler o propiedad. A igualdad de motivos, cabe suponer, en una segunda hipótesis, que el paso de la pura percepción de la necesidad a la intención de cambio/acceso a otra vivienda se concreta antes y con mayor certeza dentro de una gradación estrechamente relacionada con el poder adquisitivo.

Cae por su peso en relación a esa gradación el papel de la política de vivienda (financiación cualificada, fiscalidad, ordenación del territorio, arrendamientos, rehabilitación, etc.) como decisiva en tanto correctora del determinismo fundado en la pura distribución de la renta.

En fin, en el total de la España metropolitana se ha detectado que existe demanda joven en un 14 % del total de hogares, que vienen a sumar entre un tercio y dos quintos, según los casos, de los hogares en que hay jóvenes no emancipados.

Dicha presión de la demanda joven metropolitana, según proyecciones demográficas, va a mantenerse, con ligeras variaciones, a lo largo de la presente década, y con una especial potencia durante la primera mitad de ésta.

2.3. La vivienda y el plan social de emancipación de los jóvenes

Las cifras anteriores (baja proporción de demandas jóvenes sobre la demanda bruta total; altos índices de firmeza en la demanda juvenil y un tercio de hogares con jóvenes donde se produce demanda de éstas) deben ser matizadas a la luz de las expectativas de los propios jóvenes. En este sentido, las potencialidades son muy superiores a lo que las cantidades anteriores indican.

Así, por ejemplo, los resultados obtenidos en la «Encuesta a jóvenes no emancipados del municipio de Madrid» son ilustrativos al respecto. Más de la mitad de la población madrileña entre 16 y 29 años que vive con su familia de origen quisiera emanciparse. A la pregunta acerca de los motivos por los que continúan residiendo con la familia, cerca de la mitad de los encuestados seleccionan respuestas en negativo: «falta de recursos/no tengo dinero» (el 40,9 %), «no tengo más remedio» (6,2 %), «no tengo trabajo» (3,6 %), etc. Un 1,7 % dice estar en disposición de abandonar el hogar actual en un plazo de tiempo muy breve. El 6 % lo justifica en razón de su ocupación de escolar y sólo un 37,6 % responde en positivo o, mejor dicho, subraya la «normalidad» del hecho («por afecto», «me encuentro a gusto», «me necesitan», etc.).

El peso del primer bloque de respuestas aumenta, lógicamente, con la edad; esto es, son los jóvenes de mayor edad los que más achacan la permanencia en el hogar paterno a razones de índole estrictamente económica, mientras que son los más jóvenes los que más mencionan otro tipo de motivos. Con todo, incluso entre estos últimos, las respuestas en negativo suponen más de la mitad del total de jóvenes de 16-19 años. También se observa que el primer bloque de efectivos es más frecuente entre los varones que entre las mujeres.

El determinante económico de la permanencia en el hogar paterno tiende a acumularse entre los jóvenes que declaran una dependencia más o menos acusada respecto a las familias de origen, sea porque

carecen de ingresos, sea por la menor cuantía de los mismos. Aun así resulta que buen número de los encuestados (35 %) que dicen tener una suficiencia económica completa declaran carecer de recursos para establecer la emancipación residencial respecto de los padres.

La encuesta ha detectado que las 100.000 pesetas de ingresos/mes se configuran como una especie de línea de delimitación entre los jóvenes madrileños que declaran continuar residiendo con los padres por carecer de recursos para financiar la solución alternativa y los que aducen otros motivos.

Es así que tan sólo un 25 % de los encuestados se declara como demanda explícita, esto es, está buscando otra vivienda o se dispone a hacerlo en un plazo breve. Poco más, pues, de la mitad de los jóvenes que quisieran emanciparse tiene la certeza de conseguirlo en poco tiempo. De ellos el 57 % vinculan la demanda al matrimonio/emparejamiento y el 43% a la independización de los padres sin llegar a establecer una relación de pareja. Si se traduce el número de jóvenes demandantes explícitos a demandas efectivas de vivienda resulta que ambos motivos prácticamente se igualan (50/50).

A la vista de tales resultados puede concluirse que si los jóvenes no abandonan el hogar paterno (ajustándose así a la presión social que espera de los individuos una vez alcanzan cierta edad que se emancipen) no es porque sea «más cómodo vivir con los padres y proporcione más libertad y menos compromisos vitales», como algunos dicen, sino más bien por razones más peregrinas y tangibles: escasez de recursos, carestía de la vivienda, inadecuada oferta tipológica, etc. La crisis del empleo juvenil está masivamente presente en tal defraudación de las expectativas.

La carestía de las viviendas no sólo condiciona la latencia de un gran número de demandas e, incluso, la ruptura de múltiples proyectos de emancipación. Una segunda consecuencia con muy profundos efectos demográficos y sociológicos viene dada por el trasiego de los jóvenes en busca de un alojamiento barato. Las migraciones de corto recorrido en dirección centro-periferia alcanzan muy altas magnitudes. Los centros sufren una enorme sangría de jóvenes, lo que origina una cierta desarticulación de las pirámides de edad. Así, por ejemplo, el municipio de Madrid entre 1981 y 1986 perdió del orden de 10.000 familias por año. Los primeros resultados del Censo de 1991 apuntan que en los últimos cinco años el promedio incluso se ha incrementado. En la medida en que los movimientos de salida siguen

pautas bien definidas (los estratos medio-bajos se dirigen a la corona metropolitana Sur-Este y los medio-altos a la corona Oeste), la distorsión introducida en el mercado de la vivienda por el binomio precios altos/crisis del empleo joven determina una consecuencia adicional. A saber, el reforzamiento de la segregación socio-espacial de la población.

Si la movilidad espacial, en tanto sea voluntaria adecuándose a la movilidad laboral o a la búsqueda de nuevos entornos residenciales, puede considerarse algo positivo, no lo es en lo que atañe a las migraciones residenciales juveniles forzadas, generadoras de desarraigo y frustración. De hecho más del 90 % de los demandantes jóvenes metropolitanos quisieran, según los resultados de la encuesta, encontrar la vivienda en el municipio en que residen.

3. EL PERFIL DEL DEMANDANTE JOVEN

En la encuesta realizada en el «Estudio sobre demanda potencial de vivienda en siete ciudades españolas» se pedía a los entrevistados que describieran las características del futuro cabeza de familia. No de ellos mismos, sino —en el caso que fueran a vivir con otras personas y suponiendo que su demanda terminara realizándose— de la persona que ejercería de cabeza de familia. El perfil resultante de éste es típico:

— Varón: el 71 %. El 61 % de las demandas en que el CF es mujer son demandas no explícitas, frente al 54 % de aquéllas en que es varón.

— La edad media asciende a 26 años. El 98%, como ya se ha dicho, se halla entre los 20 y los 24 años. A mayor edad, mayor es el índice de resolución de la demanda. Así:

Edad	Índice de resolución
16-19 años	37
20-24 años	40
25-29 años	53

— En torno a un 20 % son demandas de hijos casados que aún residen con los padres. El índice de resolución de estos últimos es alto en comparación con el de los solteros: 53 y 44 %, respectivamente.

— Situación laboral: un 5 % son inactivos que no perciben remuneración alguna. Otro 4 % son inactivos que reciben ingresos por diversos conceptos. El 89 % son activos y el 2 % NS/NC. De los activos, el 78 % trabaja. La tasa de paro asciende a un 22 %. Los desempleados que buscan el primer empleo representan algo más de la mitad del total de desocupados. Lógicamente los índices de resolución varían según cual sea la situación laboral: un 49 % para los ocupados, frente a un 28 % para los parados que buscan el primer empleo.

— El nivel de estudios es relativamente alto en comparación con el de los demandantes adultos. La inmensa mayoría cuenta con estudios de EGB o superior nivel. Casi un tercio ha realizado estudios de tercer grado. El grado de resolución de la demanda aumenta con el nivel de estudios.

— Residencia: El 63 % de los demandantes jóvenes residen en las siete ciudades, frente al 37 % que lo hace en las coronas metropolitanas respectivas. Las áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona absorben más de tres de cada cuatro demandas, destacando el municipio de Madrid, que por sí solo cuenta con un tercio del total, aun cuando demográficamente supone apenas el 25 % de la población del área de estudio.

4. EL PERFIL DEL PRODUCTO

Los jóvenes aspiran mayoritariamente a acceder a una vivienda en propiedad. Apenas un 22 % se inclina por la tenencia en alquiler. Proporción, sin embargo, que duplica la obtenida entre los demandantes adultos. Los demandantes explícitos muestran una ligera mayor disposición al arrendamiento (el 25 %), sobre todo los residentes en las capitales (30 %). El motivo fundamental de aceptación del alquiler es «porque no puedo comprar». En este sentido se pronuncian más de cuatro de cada cinco de los demandantes potenciales de alquiler.

La vivienda demandada habría de tener en promedio unos 80 m.² útiles de superficie. Las viviendas de pequeño tamaño están fuera de las expectativas de los demandantes jóvenes. Tan sólo un 3,5 % men-

ciones superficies inferiores a 50 m.² útiles. La demanda de tamaños no superiores a 70 m.² útiles supone técnicamente un 27 % del total. La mayoría (el 64 %) declara superficies comprendidas entre 70 y 110 m.² útiles.

La vivienda de tres dormitorios y un baño constituye el producto mayoritariamente aceptado. Alrededor de un tercio busca o, en su caso, buscaría una vivienda de uno o dos dormitorios, frente al 53 % que la sitúa en tres dormitorios y el 14 % que lo hacen en cuatro ó más dormitorios.

Las tipologías de moda (unifamiliar y vivienda rehabilitada) no constituyen un referente para los demandantes jóvenes, supuesto —probablemente— el mayor desembolso que suponen. El 93 % busca o buscaría una vivienda rehabilitada.

Algo menos de la mitad de los demandantes dice preferir la vivienda nueva o en construcción a la vivienda usada. Por ésta de forma expresa se inclina tan sólo un 13 % de los demandantes, mientras que otro 35 % dice no tener preferencia en uno u otro sentido. La demanda explícita es, aquí como en las anteriores características, ligeramente menos exigente.

5. LAS POSIBILIDADES ECONOMICAS Y EL MERCADO

Los encuestados metroplitanos jóvenes promedian —hablamos de inicios de 1990— el precio de la vivienda que necesitan en unos nueve millones de pesetas. Si bien hasta cerca de tres de cada cinco no podrían afrontar siquiera esta cantidad. La mitad de hecho menciona cuantías inferiores a los 7,5 millones de pesetas.

La casi totalidad (el 95 %) ve como único mecanismo de compra el pago fraccionado en una entrada —quizá dividida en varias entregas— y una serie de cuotas. Los recursos con que cuentan para hacer frente al pago de la entrada son básicamente los ahorros propios, el endeudamiento crediticio y la ayuda de la familia. Para liquidar las cuotas prácticamente el único recurso relevante que mencionan es el salario.

La disponibilidad de pago o el nivel de esfuerzo esperado es muy inferior a las pautas dominantes en el mercado. Sólo la demanda explícita tiene expectativas más o menos coherentes con aquél. Esta,

por ejemplo, cuenta con hacer una entrega global antes de llaves de 1,1 millones de pesetas, apenas un 12% del precio medio esperado. Pero hasta tres de cada cinco declaran cifras inferiores al millón de pesetas. Los pagos mensuales a su vez son promediados por el mismo segmento en 39.000 pesetas, aunque alrededor de la mitad ni siquiera alcanzaría esa cantidad.

Obviamente, los precios actuales de las viviendas, incluso en el submercado de vivienda usada, están en un nivel que desborda no sólo las previsiones o expectativas de esfuerzo de los jóvenes, sino —también— la propia estimación del precio.

Así, por ejemplo, en el AM de Madrid en 1989 la vivienda nueva media venía costando (precio contado) del orden de 19 millones de pesetas. Si se suman otros gastos colaterales (notaría, registro, gestión, IVA, etc.) el precio final se situaría por encima de los 21 millones de pesetas.

El eventual comprador de una vivienda de tales características habría de disponer de 3,8 millones de pesetas ahorradas para hacer frente al pago de la entrada (aunque lo normal es que antes de la entrega de llaves el importe a liquidar se aproxime al 50 % del precio de venta al contado). El pago de los 15 millones restantes (redondeando las cantidades) mediante hipoteca (caso que alguna entidad financiera estuviera dispuesta a aceptar un crédito por el 80 % del precio), en las condiciones más favorables de 1990 (16 % de interés constantes y 15 años de amortización), supondría una cuota anual de 2,7 millones de pesetas. Si aceptamos que la tasa de esfuerzo o relación pagos/ingresos brutos no debe ser superior al 30 %, *resulta que el eventual comprador habría de tener una renta anual de cerca de nueve millones de pesetas, esto es, del orden de 13 veces el SMI en 1990.* Incluso repitiendo el supuesto para una vivienda de 10 millones de pesetas de precio contado, resultarían cuotas/año de 1,4 millones de pesetas y, por consiguiente, unos ingresos iguales a 6,8 veces el SMI.

Sin embargo, según los resultados obtenidos en el «Estudio sobre la demanda potencial de vivienda en siete ciudades españolas», no más de un 4 % de los jóvenes declaran ingresos anuales brutos superiores a seis veces el SMI en 1990. El 46 % se sitúan por debajo de 2,5 veces el SMI y el 15 % lo hace entre 2,5 y 3,5 veces el SMI. Hasta un 21 % NS/NC. La mayoría porque o carece de ingresos o los mismos son incalculables de puro irregulares.

6. EPILOGO

A la vista de tales datos parece fuera de dudas la urgente necesidad de una actuación decidida por parte de la política oficial de vivienda sobre el colectivo de jóvenes, en especial a los de menos recursos económicos. En esa línea parecen discurrir algunas de las disposiciones contenidas en el *Plan 1992-95* (*) elaborado por el MOPU, especialmente en las subvenciones, para favorecer el primer acceso a la vivienda en propiedad y en alquiler.

En todo caso, las apremiantes preguntas de los jóvenes en relación a una oferta adecuada de vivienda, y que hemos podido detectar en los estudios realizados, siguen ahí: ¿Cuándo?, ¿cómo?, ¿dónde?

Si la intervención pública sobre el mercado, y muy especialmente sobre el mercado inmobiliario —cuya lógica espontánea produce consecuencias como las señaladas— tuviera lugar alguna vez en el momento pertinente, esto es, previamente al estallido de problemas largamente incubados, sería posible pensar —¿utopía concreta?— en situaciones residenciales adecuadas a las necesidades sociales específicas de cada contexto y momento.

Tal vez así podría desterrarse alguna vez por inadecuada la reflexión de Luis Martín Santos en relación al tandem jóvenes-vivienda:

«... los jóvenes si son familiarmente dependientes no pueden llevar en las casas sus prácticas sociales y sexuales y si son independientes no pueden normalmente pagarlas. *Si la casa es el envolvente del cuerpo, la segunda piel según algunos, los jóvenes padecen la desazón de la piel impropia, y si la casa tiene algo de refugio, de útero, se ven obligados a elegir el útero impropio*».

(*) Anteproyecto de Real Decreto sobre medidas de financiación de actuaciones prolegibles en materia de vivienda y suelo del Plan 1992-95.

Los jóvenes y la vivienda

Manuel Montero
Bonifacio Pedraza
Luis Suárez Rufo
Manuel Blanco

La vivienda no es que haya cambiado con respecto a hace unos años, tal vez ahora se construya mejor. El Ministerio de la Vivienda tiene una serie de controles, pues las viviendas que se están construyendo son de VPO y lógicamente la calidad ha ido aumentando. El problema que hay con respecto a años anteriores es que hasta el año 85, el boom de la vivienda, desde el 75 al 80, fue tremendo, creció de una forma desaforada, sobre todo en los núcleos de fuera de Madrid, en todo lo que llamamos el cinturón industrial, en las periferias y, a partir del 80 hasta el 85, la bajada fue significativa. Fue significativa, porque durante estos cinco primeros años del 75 al 80, todos los constructores hacían VPO y, desde luego, todo lo que se construía se vendía, y a partir del 85, fue cuando se empezó con las viviendas unifamiliares, se vio que el módulo de VPO para ellos era muy bajo, se dejó de construir vivienda de protección oficial y prácticamente el 80 % de las transacciones inmobiliarias que se realizaban en Madrid se hacían a través del mercado de segunda mano.

Entonces, ¿qué es lo que ha variado? Los pisos siguen siendo más o menos los mismos, lo único que se ha disparado en el triple o incluso más en muchos casos ha sido el precio de hace unos años, y para colmo la inseguridad en el trabajo, hace que los posibles compradores no sean clientes solventes para los bancos, al querer acometer lo que supone tal vez la compra más importante de un joven, que es la adquisición de una vivienda. Si sacamos entonces esas dos conclusiones, viviendas caras por un lado e incapacidad de entendimiento por no tener el trabajo seguro por otro, vemos que el futuro es bastante negro.

LO QUE DEMANDAN LOS JOVENES

El plan de vivienda joven que lleva a cabo la Comunidad, más concretamente la «Bolsa de alojamiento», después de contar con la

experiencia de poco más de un año de funcionamiento de la misma, nosotros podemos extraer de alguna manera un retrato robot del joven que está buscando alojamiento. Digamos que está comprendido entre los 20-28 años, siendo la edad mayoritaria la de los 25-26. Es un joven que está demandando una vivienda en alquiler, que esté entre las 40.000-60.000 pesetas, con unos estudios medios y que, básicamente, lo que desean es una vivienda en Madrid capital. Esto un poco en cuanto al perfil del joven. Vienen de familias donde están viviendo, por termino medio, cuatro personas en cada vivienda.

A tenor de esto, nos hacemos una doble pregunta: ¿Qué desea el joven? y ¿qué posibilidades tiene el joven para conseguir una vivienda? Si la pregunta la hacemos, en un principio, dirigiéndonos a todos los jóvenes en plan de encuesta preguntándoles que tipo de vivienda quieren, raro va a ser aquel que no nos diga que, como mínimo, quiere un piso de tres dormitorios con dos baños y con una superficie que oscilaría alrededor de los 90 metros útiles; otra cosa muy distinta es la realidad. Y la realidad que nosotros conocemos, por el trabajo que estamos realizando, es que el joven lo que está demandando es una vivienda de uno a dos dormitorios, independientemente de que sea vacía o amueblada, y como comentábamos, con un importe no superior a las 60.000 pesetas.

LA OFERTA QUE TIENEN

Ahora mismo si nos circunscribimos al tema concreto del alquiler, la oferta que tienen es escasa y, aparte de escasa, el problema es que es muy cara. Concretamente el 90 % de jóvenes que en este momento están demandando vivienda, la están demandando en Madrid capital y lo que podríamos llamar la «almendra central» de la capital. En este sitio se nos da una situación y es que no hay viviendas de tres, cuatro dormitorios; lo que más abunda es el apartamento. Son viviendas de un dormitorio, la mayoría de ellas ni siquiera lo tienen, es comedor-dormitorio, todo junto, con un pequeño baño y con una cocina tipo americana. Este precio está oscilando en una media que no baja de unas 75.000 pesetas mensuales, con independencia de que esté amueblado o vacío, la diferencia es mínima y naturalmente, los jóvenes, como ya decíamos antes, lo ideal para ellos sería pagar algo que no excediera de las 60.000 pesetas.

Como contrapartida vemos que la oferta que ellos tienen no se ajusta para nada a la demanda, puesto que los pisos con más dormitorios, con dos-tres dormitorios, se empieza a dar ya en los barrios periféricos de Madrid, concretamente Carabanchel, Aluche, Vicalvaro, Vallecas, etc. Zonas a las que los jóvenes son remisos a ir por lo que tardan en desplazarse tanto a nivel de estudios como a nivel de centros de trabajo. Lógicamente los mejores pisos y los más baratos están en lo que podíamos llamar área metropolitana. Son pisos que constan de tres-cuatro dormitorios, con bastantes más metros útiles de los que ellos solicitan, pero que normalmente no les interesa por la distancia que tienen de estos sitios a sus lugares de esparcimiento, de trabajo o de estudio. Nos referimos concretamente a la zona este: San Fernando, Coslada, Alcalá. Como en la zona sur: Leganés, Fuenlabrada, Móstoles y todos estos pueblos. Concretando, lo que demanda el joven es: un piso con uno o dos dormitorios en el centro de Madrid, en un precio de 60.000 pesetas y la oferta en Madrid es de apartamentos pequeños, algunos de ellos ni siquiera reúnen unas condiciones mínimas de habitabilidad y de higiene y con unos precios que la media nunca baja de 75.000 pesetas, con lo cual se demuestra claramente que la oferta no tiene nada que ver con la demanda que en estos momentos plantean los jóvenes.

SU SITUACION ECONOMICA

La media económica de los jóvenes en este momento es muy «sui-generis». Nosotros, en el trabajo que estamos realizando, la media que pedimos es de dos veces el S.M.I, 106.500 pesetas, con lo cual vemos que hay un porcentaje de jóvenes que sí lo cubren, pero estamos convencidos que hay una gran mayoría que no llegan a esta cantidad. El tema no está tanto en ver cuánto cobra un joven, sino durante cuánto tiempo cobra el joven esa cantidad; dicho de otra manera: uno de los grandes problemas que se encuentran los jóvenes hoy día a la hora de alquilar una vivienda es que cuando van a una inmobiliaria lo primero que les plantean es la nómina famosa.

Estos jóvenes no solamente tienen precariedad en la vivienda, sino que encima tienen inestabilidad en el trabajo. Entonces es un poco como una pescadilla que se muerde la cola: si no hay trabajo, no hay vivienda. Digamos que los jóvenes tienen una media de ingresos

que está alrededor de las 100.000 pesetas brutas aproximadamente y con contratos de seis meses, en algunos casos prorrogables.

PRECIOS REALES DEL MERCADO

Se habla que en la Comunidad de Madrid hay 200.000 viviendas vacías, no vamos a discutir si el número es exacto o no, pero desde luego debe de rondar esa cifra; lo que sí es claro es que estamos notando un cierto retraimiento del mercado de alquiler, la oferta ha disminuido aproximadamente un 25 % y entendemos que la única opción para esta disminución es que los propietarios están esperando el decreto Borrel y no quieren poner sus viviendas en alquiler hasta en tanto no sepan de qué manera va a venir constituido dicho decreto. Viviendas hay, lo que sí es cierto es que son caras, en malas condiciones y desde luego no ajustadas, como veíamos antes, a la realidad que están demandando en este momento no solamente los jóvenes, sino todas las personas que están viendo en el alquiler la única forma de poder empezar una vida en común o incluso independizarse de sus familias.

Por otro lado entendemos que el estudio que en su momento lanzó el MOPU, diciendo que los precios del alquiler en Madrid están alrededor de las 23.200 pesetas de precio medio, 32.600 pesetas en el período 1981-85 y 44.800 pesetas en el período 1986-90, es un estudio que no tiene validez actualmente, ya que en Madrid capital la media no baja de 75.000 pesetas, y eso sería lo que podríamos denominar precios reales del mercado.

A LA BUSQUEDA DE UN PISO

La situación que viven los jóvenes actualmente cuando ven que no les queda otra opción que ir al alquiler, una vez que han tomado esta decisión, se encuentran con la panorámica de quién les alquila una vivienda.

Si se dirigen al sector inmobiliario, a las agencias, se encuentran con que aparte de que los alquileres son caros, tienen que hacer frente



a una mensualidad de pago por adelantado, a una o dos mensualidades de fianza, dependiendo de que el piso sea amueblado o no, a una mensualidad de la agencia, más los gastos de contratación, esto sin contar con la cantidad de propietarios que están pidiendo avales bancarios o que están pidiendo incluso cantidades de fianza, que no tienen nada que ver con la renta mensual que pagan de piso, sino que son concretamente fianzas que están pidiendo a tanto alzado, y no es extraño ver anuncios donde se diga: «Alquilo piso. Nómina y aval bancario».

La verdad es que aparte de este tema, una vez que están dispuestos y creen que pueden pagar todo esto, se encuentran con que tienen que comprar el «Segunda mano», que es el medio de información de alquileres que hay ahora mismo en la Comunidad de Madrid, digamos más efectivo, y concretamente, buscarlo a las siete de la mañana, liarse a llamar, con el miedo que les crea el pensar que van a despertar a alguien, y encontrarse con asombro de que cuando llaman a las siete de la mañana, la mayoría de los anuncios que son medianamente apetecibles se les contesta que el piso «ya está alquilado». La búsqueda del piso en alquiler, pues, a través del teléfono y del «Segunda mano», es una búsqueda totalmente agotadora y, por tanto, en la mayoría de los casos, lo único que produce en el joven es una sensación de indefensión, de crispación y de inutilidad.

LA COMPRA DE PISOS

Si dejamos, por el momento, el tema del alquiler y nos metemos en el de la compra, los problemas y las dificultades aumentan en una proporción alarmante. Si antes veíamos que para el alquiler el joven tenía problemas al no poder demostrar continuidad en sus ingresos, imaginémosnos la situación que sería para la compra. Hoy nadie vende un piso a plazos, los pisos se venden actualmente todos al contado, y podemos dividirlo en tres grandes tipos de ventas: uno sería la venta de segunda mano, otro sería la venta del promotor directamente a los jóvenes y otro sería a través de las cooperativas. Dejaremos para el final el tema cooperativas.

En cuanto al mercado de segunda mano, es totalmente fluctuante, en pocas actividades se refleja tanto la oferta y la demanda

como en este sector y concretamente este mercado ha estado muy apagado durante años y se relanzó a partir del 80, y más aún al ver la luz el decreto Boyer en 1985. Los propietarios vieron entonces que podían alquilar sus pisos durante un plazo que ellos determinaban, sin que existiera la posibilidad de prórroga forzosa por el inquilino; se dieron cuenta de que era un buen negocio comprar viviendas en aquel momento, pues los pisos en el mercado de segunda mano eran baratos y asequibles, sobre todo dentro de la periferia de Madrid. Y ponerlos en alquiler les garantizaba una inmediata revalorización del dinero que invertían en ellos. Nos imaginamos que esa fue la idea del decreto Boyer. Sin embargo, ocurrió lo siguiente: personas que compraban una vivienda en cinco millones, que a su vez la escrituraban en un millón y medio, se daban cuenta que la podían seguir vendiendo, dada la gran demanda que había de vivienda en compra, y la podían vender en seis o siete millones, ganando uno o dos millones en un plazo corto de tiempo, y volver a escriturarla en dos millones, con lo cual el beneficio quedaba totalmente sumergido y no figuraba en ningún sitio.

Lo único que estaba ocurriendo con esto era que se estaba especulando con las viviendas sin que esas viviendas estuvieran siendo utilizadas por nadie, y se estaban dejando fuera del mercado inmobiliario a los que hasta ese momento habían sido sus clientes más o menos fijos, como las parejas que querían independizarse y que deseaban tener una relación estable y compraban la vivienda, o incluso aquellos que, en años anteriores, se habían metido de alquiler y que veían en la posibilidad de la compra a plazos, dándole al propietario una entrada y pagándole unas letras, el poder adquirir una vivienda. Eso en este momento es totalmente imposible.

En el mercado de segunda mano ahora mismo los precios son precios de contado. Muy pocos, por no decir ninguno, son los jóvenes que pueden ir con el dinero a pagarlo en mano, por lo que entramos en el mercado hipotecario. Cuando un joven va a un banco lo primero que le preguntan es: «¿Qué piso va a comprar?», «¿Cuánto cuesta ese piso?». La mecánica es la siguiente: El piso se tasa, por un tasador oficial de la compañía, que le dará el 80 % del valor de tasación de la vivienda, que casi siempre es un precio más bajo que el de mercado, siendo así que el joven va a tener que disponer como mínimo entre un 25 ó un 30 % del precio del piso, puesto que no olvidemos que la compra de una vivienda tiene aparejado casi un 10 % en gastos de escrituración, comisión de apertura, notario y re-

gistro. De esta manera un piso de ocho millones de pesetas con los gastos, se sitúa en ocho millones ochocientas mil pesetas, aproximadamente.

El problema es cuando estos jóvenes ya saben lo que les va a costar. Van al banco y el banco lo primero que quiere es tener la garantía de cobro, pues vende dinero y lo que quiere cobrar es su dinero, con los intereses correspondientes, y no pretende en ningún caso quedarse con las viviendas. Entonces estos jóvenes tienen que demostrar su solvencia ante el banco. El banco considera el 40 % de los ingresos de los jóvenes como cantidad posible para poder efectuar el pago. Dicho de otra manera más entendible, si un joven gana 100.000 pesetas le van a dejar que de esas 100.000 pesetas dedique 40.000 pesetas al pago de la hipoteca, pero claro, tiene que demostrar que esos ingresos son estables, y ese es el gran problema de la juventud. Ya lo decíamos antes, se les une al gran problema de la vivienda la inestabilidad en el empleo. Entonces dicho de otra manera más gráfica: los jóvenes que no tienen un trabajo fijo, no son clientes fiables para el banco, con lo cual el mercado de segunda mano realmente está vedado precisamente a personas que no tengan unos ingresos regulares.

Si dejamos el tema de segunda mano y nos metemos en la venta a través de promotores, ahí la cosa cambia, porque ya no es tan importante el tener una nómina o no, sino que el problema está en poder pagar estos precios. Muchos de ellos han abandonado totalmente el mercado de vivienda de protección oficial (VPO) y se han lanzado durante los últimos años a la construcción de vivienda de renta libre y a la vivienda con jardín, los típicos chalets adosados. En este caso los jóvenes pueden encontrar vivienda, el problema es que son viviendas caras, y lógicamente, aunque no se les pide una nómina para hacer frente a ese pago (puesto que normalmente el promotor lo que les pide es una entrada y antes de la firma de la escritura pública tener pagada la totalidad de la parte que a él le corresponde), el resto es una subrogación de un préstamo hipotecario, que actualmente se están firmando entre 10 y 20 años.

Si tenemos en cuenta que el tipo medio ha estado hasta hace muy poco en un 15 %, y que aproximadamente, para que nos entendamos, un millón de pesetas significa 15.000 pesetas mensuales, para amortizar un préstamo de 10 millones de crédito tendríamos que pagar 150.000 pesetas mensuales. La verdad es que con estas cantidades los jóvenes tienen muy difícil el poder adquirir una vivienda.

¿COMO PREVER UN MEJOR FUNCIONAMIENTO DE LA VIVIENDA?

La respuesta no es que sea difícil, entendemos que pensando en la juventud y pensando en un futuro, el joven lo que esta demandando va unido, y como comentábamos, a la realidad social en la que está viviendo. Entonces, pensando que el joven tiene un tránsito hasta el afianzamiento de su relación, que es el que al final le lleva a la compra de la vivienda, habría que pensar en un tipo de alojamiento eventual, entre los 20 ó 30 años, para esto claramente hay que ir a viviendas de alquiler y que reúnan un mínimo de condiciones, pero que al mismo tiempo los precios sean baratos.

En España estamos acostumbrados, de años, a que la vivienda tiene que ser en compra. Somos el país de la Comunidad Europea que más pisos tenemos en propiedad, normalmente en países de Centroeuropa cerca de un 35 a un 40 % de la gente vive en régimen de alquiler. Aquí eso culturalmente no se ha entendido, sino que se nos está imponiendo un poco por las condiciones precarias en que nos encontramos en estos momentos. Creemos que estas viviendas deben ser viviendas de uno a dos dormitorios, viviendas de alrededor de 60 a 70 metros y viviendas con un período de alquiler no superior a los cinco años que permita a los jóvenes, de alguna manera, centrarse económicamente, buscar una mayor seguridad y estabilidad, entre paréntesis, emocional que les haga ver el momento de salir del alquiler para ir a la vivienda en propiedad.

Esto un poco al hilo de la realidad actual, en materia de vivienda, vemos estos días en la prensa que Cristina Narbona, directora general de la Vivienda, habla de que van a aparecer viviendas en alquiler entre 15.000 y 40.000 pesetas. La verdad es que la idea es fabulosa, si es realizable. El problema está en que el decreto va a ensubsidiar a los promotores para que cuando construyan esas viviendas las pongan durante 20 años en régimen de alquiler. Los constructores en este país están acostumbrados a ganar mucho en sus inversiones y entendemos que no van a estar por la labor de invertir en viviendas para alquilarlas con unas rentas bajas durante 20 años. El gobierno, como contrapartida, si no pasan de 15.000 a 20.000 pesetas, les da créditos con interés del 4 %, y si se alquilan entre 35.000 y 40.000 pesetas, les da créditos con un 7 %. Sinceramente pensamos que la respuesta del sector privado de la construcción, en este campo, va a ser totalmente nula. Y desde luego si queremos que estos pisos existan y que estas

rentas se puedan llevar a cabo, tendrá que ser el propio Gobierno el que las haga, o hablando muy claro, los jóvenes no van a tener posibilidad de alquilar estas viviendas porque estas viviendas no van a existir.

Digamos, finalmente, que estamos en uno de los dos problemas más importantes que tiene hoy en día la sociedad española, sobre todo referente a la juventud: el gran problema de la juventud, el primero es el paro y el segundo es la vivienda, o el primero es la vivienda y el segundo es el paro. Son dos cosas que van totalmente unidas.

OTRAS OPCIONES QUE TIENEN LOS JOVENES

Como salida a esta problemática que viven los jóvenes ante la vivienda, además de alquiler y compra, actualmente se están poniendo en marcha diversos proyectos de vivienda para jóvenes. Unos están ya muy adelantados y otros en fase de gestación. Sin embargo, estos proyectos son escasos y a casi todos se les denomina «experiencia piloto», lo que significa que sus planteamientos aún no están consolidados y asegurados para reproducirse.

Podríamos citar, y no decimos entre otros porque no hay muchos más, los siguientes:

Auto-construcción de viviendas de Aranjuez

Este programa aporta una respuesta positiva a la vivienda de los jóvenes, y trata de resolver, a su vez, el problema del empleo de los jóvenes de Aranjuez. El objetivo global del programa ha sido el crear y desarrollar una Escuela-Taller de construcción, en la que los participantes aprenden los oficios de albañil y mantenedor de edificios, al tiempo que construyen sus viviendas, formando una cooperativa. Es un programa diseñado para realizarlo en un período de tres años. Algunas consecuencias que se desprenden de él son:

- Los participantes, una vez concluido el proyecto, se encuentran con una capacitación profesional que les permite su incorporación en el mercado laboral.

- Se facilita el acceso a la vivienda abaratando las aportaciones económicas, primando la aportación personal de trabajo y producción.
- Se consigue una participación activa del colectivo implicado en la gestión y consecución de sus propias viviendas.
- Las aportaciones económicas realizadas están de acuerdo con los salarios recibidos.
- Las viviendas conseguidas son de nueva construcción en una zona que provoca la integración en el entorno y consigue que el nivel de calidad de vida sea óptimo.

La situación actual de esta cooperativa es que ya está iniciada la construcción de dos parcelas. Como conclusión, vemos que es posible realizar planes alternativos que facilitan el acceso a viviendas de jóvenes, superando la problemática que existe hoy en torno al bloque joven-vivienda.

Ayuntamiento de Leganés

Dentro del Plan de Actuación Municipal y en la cesión que se hará por parte del Ayuntamiento de suelo, se da preferencia en la adjudicación a trabajadores menores de 30 años que vivan en Leganés y que no tengan otra vivienda.

Hay además otra serie de medidas que favorecen a los jóvenes como colectivo más desfavorecido:

- Esfuerzo económico del comprador no por encima del 35 % de los ingresos de la unidad familiar.
- Precio de la vivienda, que no podrá ser superior a 1,2 veces el valor del módulo de vivienda.

Con respecto a su situación actual, no se ha empezado a construir.

Cooperativa de viviendas CVJ

Promovidas por las JES (Juventudes Socialistas). Se intenta llegar a promocionar 2.000 viviendas/año, tanto en régimen de venta como de alquiler.

En estos momentos tienen en marcha promociones en Pamplona, Sevilla, Alcobendas (Madrid) y Mahón, con un total de 650 viviendas, que todavía no se han comenzado a construir.

Son cerca de 7.000 cooperativistas (5.000 en Madrid), con un ritmo de inscripción de 3.000 en quince días.

Cooperativa de viviendas «Jóvenes de Orcasitas»

Este proyecto de los jóvenes del barrio de Orcasitas nace como una iniciativa de la Comunidad de Madrid, en la que CVJO participa y trabaja. Ambas entidades se responsabilizan de su desarrollo, para una vez finalizadas las obras, ser la CVJO quien asuma la gestión y el mantenimiento del inmueble.

Los propios jóvenes, a través de su cooperativa, se responsabilizan de:

- El cobro de los alquileres a los inquilinos y el pago a la CAM.
- Formalizar los contratos de alquiler con los socios de la Cooperativa.

En definitiva, en un barrio como Orcasur, la aportación de estos jóvenes se centra en esa labor responsable que intenta buscar soluciones desde la corresponsabilidad, el diálogo y la solidaridad. Conscientes de ello, la CVJO quiere ser parte de una de las formas de solución al problema de la vivienda, en este caso, de los jóvenes.

Universidad de Alcalá

A partir de 1988, la Universidad de Alcalá de Henares decidió iniciar un programa de viviendas para resolver el problema de alojamiento de sus estudiantes. Este programa queda desglosado en dos fases: una primera de 200 viviendas, con su equipamiento complementario comercial, guardería y centro social, y una segunda, de otras 100 viviendas, con semejantes complementos. En la actualidad estas viviendas se encuentran en fase de obra.

Además de esta promoción, se está desarrollando un conjunto de viviendas, promovidas por la Universidad Politécnica de Madrid en su Campus de Vallecas. Asimismo, con otras Universidades se han iniciado gestiones semejantes, y en algunos casos ya hay estudios concretos, como, por ejemplo, las Universidades de Sevilla, Cantabria y Navarra.

Bolsa de alojamiento

Hemos dejado para el final la «Bolsa de alojamiento» que funciona desde aquí, PROVIVIENDA, dentro del «Plan de Vivienda Joven», de la Comunidad. Su trabajo cuenta poco más de un año.

Esta «Bolsa de alojamiento», que en su día empezamos a estudiar y ver posibilidades de viabilidad, abarca una serie de puntos: buscar viviendas en alquiler para los jóvenes, informar sobre habitaciones compartidas, ver alojamientos en colegios mayores, ver todo tipo de alojamientos susceptibles de ser ocupados por los jóvenes, etc.

Ahora mismo, de los cuatro o cinco puntos que abarcaba en principio la «Bolsa», estamos principalmente centrados en dos de ellos: el primero es poner información puntual en la Dirección de la Juventud, de un extracto diario con relación a la prensa especializada, que informa de los alquileres que hay en la Comunidad, de las 15 ofertas que nosotros entendemos que son mejores, tanto en pisos de alquiler, como en habitaciones compartidas. No deja de ser simplemente un extracto, un filtro, que hacemos de esta prensa y que no intervenimos nada más que en el desarrollo y en la elaboración de ello.

El segundo punto, respecto a los alquileres, en lo que va de año, hemos alquilado aproximadamente 80 pisos, no son muchos, somos conscientes de ello, pero sin embargo no estamos solamente alquilándoles la vivienda; dicho sea de paso, acompañamos al joven a ver el piso, firmamos el contrato con él, asesoramos a inquilino y a propietario, y de alguna manera, estamos incluso incidiendo a la baja en los precios, puesto que las garantías que damos hace que parte de estos precios, que muchas veces se sobrevaloran por posibles faltas de pago, al tenerlos garantizados, se pueden tender a la baja.

No solamente estamos desde la «Bolsa de alojamiento» buscando pisos. No somos una agencia, naturalmente tenemos otras muchas más

funciones. No contestamos menos de 50 ó 60 consultas semanales de jóvenes que nos llaman a través del programa para plantearnos problemas en los contratos de alquiler que ellos en este momento tienen y que les suscita el desarrollo de nuevos contratos con los propietarios. Informamos al mismo tiempo de los planteamientos y los problemas que les pueden surgir en la compra de una vivienda de segunda mano. Digamos que, en definitiva, desde la «Bolsa de alojamiento», se intenta informar y asesorar jurídicamente de toda la problemática que el adquirir o el alquilar una vivienda trae consigo. Esperamos que en un futuro la Comunidad se vuelque de una forma más decidida, dedique más recursos a este programa y podamos incidir de una manera significativa, pero todo es cuestión de tiempo y de esfuerzo, para poder ir por lo menos neutralizando las últimas subidas desde los años anteriores a éste, que han estado todos alrededor de un 15 %, sobre todo en el asunto de alquiler.

LA PARTICIPACION DE LOS JOVENES

Por último, los propios jóvenes van a tener que hacer frente a su problemática, aunque es triste y lamentable que una sociedad, en el umbral del año 2000, tenga que dejar el problema en manos de quien lo sufre. Creemos, sin embargo, que quien tiene que poner mano sobre este problema, lo mismo que lo tiene que poner sobre el paro, es el gobierno de la nación. Y lo tiene que poner puesto que es un derecho que todo el mundo tiene a la vivienda, lo mismo que es un derecho que todo el mundo tiene al trabajo. ¿Qué ocurre?, que lógicamente, cuando los problemas no se resuelven, los propios jóvenes son los que toman iniciativas. Pero estas iniciativas de los jóvenes en muy pocos casos tienen resultados.

Los jóvenes se pueden reunir, formar cooperativas y demandar a estos estamentos públicos soluciones, y entendemos que es una medida de presión que parece lícita, que tienen que ejercer los jóvenes para demandar, precisamente, solución a su problema, pero no olvidemos que los jóvenes no pueden solucionar el problema de la vivienda. No olvidemos todo lo que ya hemos dicho, e insistimos, que el problema lo tienen que solucionar los poderes públicos, porque además es un problema prioritario y los jóvenes podrán participar, y de hecho deben de participar en dar y aportar soluciones, pero al mismo tiempo en exigir que estos mismos poderes sean los que den la respuesta.

Los mayores y la vivienda

Ana Auría
M.ª Dolores Pérez
Programa de Ancianos
Cáritas Diocesana de Zaragoza

INTRODUCCION

El enclave desde donde se escribe este artículo está situado en un contexto geográfico y demográfico concreto: la Comunidad Autónoma de Aragón, que es en estos momentos una de las regiones más envejecidas de España. Su índice de envejecimiento es del 15% en Zaragoza capital y del 16% en la región. Además, en esta Comunidad se observa una fuerte incidencia de la «cuarta edad», siendo el 28,03% de los ancianos mayores de 75 años.

Otro hecho sociológico de esta Comunidad Autónoma, que se viene produciendo desde los años 60-70, provocado por el cambio de una sociedad agraria a una industrial, es el fenómeno migratorio, que cobró especial relevancia en Aragón, produciendo una fuerte concentración humana en Zaragoza capital, que actualmente acoge aproximadamente al 50% de la población aragonesa.

Este despoblamiento de la zona rural se sigue produciendo en nuestros días, aunque con otras connotaciones: crecimiento vegetativo cero, traslado de la población de los pequeños pueblos a las cabeceras de comarca. Fundamentalmente los núcleos de menor número de habitantes, como es el caso de muchos pueblos de Teruel o la zona del Pirineo oscense, donde van quedando sólo ancianos, alejados de las redes de comunicaciones y servicios sociales, y que tampoco pueden esperar ayuda de otros miembros de la comunidad.

En la actualidad, nos encontramos con que una gran parte de la población mayor de 65 años que reside en Zaragoza proviene del mundo rural. Esto ha provocado en la generación actual un fuerte sentimiento de desarraigo y modificaciones profundas en las relaciones familiares. Conlleva la pérdida del valor de la experiencia como fuente de transmisión de conocimientos.



Así, esta relación familiar supone desplazar a los mayores de su papel predominante. Como consecuencia de toda esta situación real, en este momento histórico de grandes cambios e iniciación del progresivo envejecimiento de la población, el anciano se ve abocado a soportar problemas muy diversos y complejos (problemas que en su mayoría son extrapolables a otras Comunidades Autónomas):

- Los efectos del desarraigo.
- La soledad.
- La falta de actividad física.
- El rechazo de la sociedad debido a su cambio de valores.
- La dependencia económica.
- Los problemas de salud.
- Las enfermedades discapacitantes, física y psíquicamente, que la esperanza de vida que se alcanza en los últimos años van ampliando y agravando cada día.

1. PROBLEMATICA DE LA VIVIENDA

La carencia de una vivienda adecuada es un problema para cualquier edad y abarca tanto la precaria situación de algunas viviendas de zonas rurales como el mal estado de los inmuebles de los cascos viejos de las ciudades. En lo que hace referencia a nuestra región, el «desplazamiento» de gente hacia Zaragoza en la década de los 60, provocado por el desarrollo del polo industrial, y sus efectos económico-sociales, supone un auge en la construcción de viviendas de tipo medio-bajo. Así surgen las nuevas urbanizaciones en zonas periféricas de la ciudad.

En estas nuevas urbanizaciones concurren, por una parte, la especulación del suelo y por otra el nuevo modelo de familia, que hace que el espacio físico no pueda albergar al núcleo familiar tradicional, excluyendo al anciano del mismo. Esto obliga a que el mayor se vea forzado bien a permanecer en el campo, o seguir ocupando las viviendas de los cascos viejos de la ciudad, puesto que tampoco su poder adquisitivo les permite la compra y/o alquiler de nuevos pisos. Así nos encontramos que en el casco viejo de Zaragoza el 25% de la po-

blación es mayor de 60 años (datos del Ayuntamiento, padrón de 1986).

Desde los años 80 esta zona del casco viejo está sufriendo un nuevo fenómeno: durante muchos años no ha interesado edificar en ella; un importante número de viviendas se encuentra en una situación de fuerte deterioro debido a la continua desatención de que ha sido objeto por parte de la Administración. Otro factor de despreocupación deriva del desinterés de los propietarios, que al obtener unas rentas muy bajas obligados por la ley de Arrendamientos Urbanos, se desentienden de sus obligaciones de conservación de las viviendas.

El deterioro real de estas viviendas, unido a importantes procesos especulativos, está dando origen a la declaración de ruina de buen número de inmuebles, con el consiguiente desalojo de los vecinos, en su mayoría ancianos, que perciben bajas o nulas indemnizaciones por dicho desalojo. El bajo nivel cultural de este colectivo les impide ejercer sus derechos, sin olvidar el trauma psicológico que supone para una persona mayor encontrarse en la calle.

Otro fenómeno a destacar serían las viviendas ocupadas por personas que tuvieron un alto poder adquisitivo pero que, perdido éste, se encuentran con pisos grandes, con buen mobiliario, pero carentes de servicios elementales, como calefacción, agua caliente... Se trata de viviendas que en los últimos veinte años no han modernizado su equipamiento.

2. CONDICIONES DE LA VIVIENDA

El fenómeno de equipamientos deficitarios no es un hecho aislado sino que se enclava dentro del fenómeno de la pobreza; fenómeno que adquiere características peculiares en el caso del colectivo de personas mayores.

El nivel de ingresos no es, desde luego, aunque sea el más importante, el único indicador que sirve para definir o delimitar la pobreza. Con niveles de ingresos relativamente aceptables, las condiciones de vida del colectivo de los ancianos podrían ser peores que las del conjunto de la población a causa del deterioro o disfuncionalidad de sus

viviendas, como resultado del paso de los años, y/o de la insuficiencia de los equipamientos con que éstas estén dotadas.

En este sentido, es importante hacer un análisis del equipamiento de la vivienda, tanto cuantitativo como cualitativo, para conocer el nivel de bienestar de las personas mayores. A esta edad, el deterioro físico y la disminución de las capacidades intelectuales... merman las posibilidades de autonomía y de valerse por sí mismo, incluso en la satisfacción de las necesidades primarias. Por esto, cualquier circunstancia social, climatológica o ambiental adversa, fácilmente superable por los jóvenes, llega a constituir un grave hándicap difícil de superar, causa malestar e incluso puede alterar o provocar la enfermedad.

Como circunstancia fundamental hay que considerar las dificultades de comunicación con los demás por la existencia de barreras arquitectónicas en las viviendas o la falta de teléfono. Esto supone un problema para el anciano solo.

También la limpieza y la higiene favorecen la salud, el bienestar y el confort del anciano.

En el análisis de las condiciones y equipamiento de las viviendas de las personas mayores hay que tener en cuenta, precisamente, las diferencias entre la vivienda urbana y la vivienda rural.

En los núcleos rurales, las viviendas son en su gran mayoría de tipo unifamiliar (edificio de una o dos plantas habitado por una sola familia). Las personas mayores suelen habitar viviendas antiguas, en las que han transcurrido gran parte de su vida, lo que determina el sentimiento de arraigo y el significado que esto tiene para ellos. Este tipo de vivienda va a condicionar ciertos aspectos de la vida cotidiana del anciano:

- La vivienda unifamiliar no requiere ascensor.
- No suelen tener calefacción por el alto coste que supondría su instalación en este tipo de vivienda.
- Todavía hay personas que emplean estufas de leña y brasero, en vez de estufas de butano o eléctricas.
- Hay personas que carecen de un equipamiento elemental y básico, como es el retrete. Probablemente viven en viejas casas, en las que el antiguo corral o cuadra sustituye al mismo.

Es distinto el tipo de vivienda en el medio urbano. Se trata de pisos en bloques, que condicionan de manera diferente la vida del an-

ciano, por ejemplo, en cuanto al acceso al exterior, en el caso de pisos situados en plantas altas. Otro problema en el medio urbano es el de la antigüedad e inadecuación de la vivienda, tema al que ya hemos hecho referencia anteriormente.

A pesar de que la vivienda tiende a ser más amplia en zonas rurales, y más pequeña en zonas urbanas, los estudios realizados por Cáritas Diocesana de Zaragoza en los barrios de Delicias, las Fuentes y Zona Centro demuestran que la gran mayoría de los ancianos ocupan pisos amplios, con una media de cuatro habitantes cada uno de ellos.

Para su análisis, existen una serie de indicadores, cuyo estudio es fundamental para conocer las condiciones de vida del anciano. Podríamos distinguir entre equipamiento básico y equipamiento necesario.

Dentro del equipamiento básico hay que situar el agua corriente, agua caliente, retrete, ducha o bañera y calefacción.

Entre los segundos, la lavadora y el frigorífico.

— Carencias de equipamiento básico:

- Agua corriente: Carecen de ella el 0,3% de los ancianos de las Delicias, el 0,1 en la Zona Centro y el 1,7% en la comarca de Alagón.
- Agua caliente: No tienen agua caliente en su vivienda el 10% de los ancianos de las Fuentes, el 18,8% en las Delicias, el 9% en la Zona Centro (1) y el 17,8 % en la comarca de Alagón. Según datos del Informe sobre Necesidades Sociales en Aragón, de la D.G.A., no poseen agua caliente el 21,9 % del colectivo de ancianos de esta Comunidad Autónoma (50.700 ancianos).
- Retrete: Carecen de él el 2,2% de los ancianos de las Delicias, el 0,7% de la Zona Centro y el 2,8 % en la comarca de Alagón. El 27,3% de los mayores de 60 años en Aragón carecen en su vivienda de water independiente (19.000 ancianos).
- Ducha o bañera: No tienen el 2,4% de ancianos de las Delicias, el 1,4% en la Zona Centro y el 15,2% en la comarca de Alagón, siendo un total del 14,9% de los ancianos aragoneses (35.000 ancianos).
- Calefacción: Carecen de ella el 60% de las personas mayores en las Fuentes, el 48,6% en las Delicias, el 27,8% en la Zona Centro y

(1) No se incluye en este estudio el casco viejo de la ciudad

el 74,4% en Alagón. Alrededor de 157.000 (67,5%) personas de más de 60 años soportan el duro clima invernal de Aragón carentes de este servicio tan importante para ellos.

Aunque todas estas cifras no son muy elevadas, constituyen un número significativo, si tenemos en cuenta que las carencias se refieren a equipamiento básico.

— En cuanto a los elementos que constituyen el equipamiento necesario, hay que destacar:

- Lavadora: No tienen en sus viviendas, el 14,7% de los ancianos de las Fuentes, el 5,8% de las Delicias, el 4,7% en la Zona Centro y el 21% en la comarca de Alagón. El 15,4% del total de ancianos aragoneses no cuentan con lavadora (35.600 ancianos).
- Frigorífico: Carecen de él el 3% de las personas mayores de las Fuentes, el 0,4% de las Delicias, el 0,3% de la Zona Centro y el 2,1 % de la comarca de Alagón. En Aragón, esta carencia afecta al 5,9% de los ancianos (14.000 ancianos).

Las cifras no son en estos dos casos llamativas, pero no podemos dejar de considerar el importante grado de necesidad que el colectivo anciano tiene de este tipo de equipamientos. La disminución de las facultades físicas requiere la colaboración de las máquinas en las tareas más duras del hogar, y su organismo, más sensible, reclama una inmejorable conservación de los alimentos.

La falta de calentadores de agua y de lavadora automática supone graves inconvenientes para el cuidado de la higiene y puede conllevar esfuerzos superfluos y evitables.

Finalmente hay que considerar tres bienes o servicios de gran importancia para el colectivo anciano: el ascensor, el teléfono y la televisión.

El ascensor: Vivir en un piso situado a mayor o menor altura puede suponer un grave hándicap para personas que, por su edad, ven mermadas sus facultades de caminar; les impide tener autonomía para salir y entrar en casa cuando lo deseen. Para los de edad más avanzada o con menor autonomía, el acceso a la vivienda llega a convertirse en un problema real, muy grave. Esta carencia puede conllevar situaciones de aislamiento e incomunicación.

En este sentido se detectan carencias importantes: en las Fuentes, el 77% de las personas mayores de 65 años no tienen ascensor para

acceder a su vivienda, así como el 53,1% en las Delicias y el 17,5% en la Zona Centro. En la comarca de Alagón, estas cifras alcanzan al 95,1% de la población anciana. Este último dato es poco significativo ya que se trata de una zona rural. Aún así, la altura en estas zonas constituye un problema para personas con salud mala o muy mala, o mayores de 80 años, que tienen que acceder a su vivienda por medio de escaleras.

El teléfono es también, dada la avanzada edad, un medio de comunicación útil y necesario, sobre todo cuando se vive solo y se está inválido o enfermo, o en el caso de matrimonios, cuyos hijos residen en otra localidad. El teléfono es entonces medio de contacto y de comunicación habitual, cuando no de demanda de asistencia médica. Carecen de teléfono el 12,3% de las personas mayores de las Fuentes, el 4,5% en las Delicias, el 2,7% en la Zona Centro y el 35,4% en la comarca de Alagón. En total son en Aragón el 33,4% de los ancianos (78.000 ancianos).

La televisión es para las personas mayores fuente de información y medio de entretenimiento. Sustituye muchas veces la presencia de familiares, amigos o vecinos. Las dificultades de locomoción que repercuten en la relación con el mundo exterior convierten para ellos la televisión en un bien primario que les saca en ocasiones de su total aislamiento y los mantiene vinculados, de forma al menos relativa, con la realidad social. El 3% de los ancianos de las Fuentes, el 0,8% de las Delicias, el 0,7% de la Zona Centro y el 4% en la comarca de Alagón carecen de este medio de distracción y esparcimiento. Son el 4,7% de los ancianos aragoneses (11.300 ancianos)

En el colectivo anciano del que estamos hablando estas carencias de equipamiento no pueden considerarse aisladamente, sino que factores como la edad, el estado de salud, la forma de convivencia o el nivel de ingresos, hacen que éstas influyan en desigual medida en unas personas que en otras.

En los niveles más altos de ingresos se encuentran los mayores porcentajes de ancianos propietarios de viviendas. El hecho de ser propietario da la posibilidad de una mejor calidad de vida. La mayoría de los ancianos (68,7% de la comarca de Alagón, 71,1% en el barrio de las Delicias, el 60% en la Zona Centro y el 56% en las Fuentes) son propietarios de la vivienda en la que habitan. Para ellos la vivienda no supone una carga económica especial. No obstante, se observa cómo son los más desfavorecidos los que en menor medida son propietarios, las personas con pensiones más bajas viven más en

pisos alquilados o cedidos, con la inseguridad que esto puede suponer para ellos. Asimismo, el porcentaje de ancianos con piso propio disminuye conforme avanza la edad. También es mayor el número de mujeres con piso en usufructo, alquiler o gratuito.

La falta de equipamiento básico agrava la situación a medida que aumenta la edad de estas personas. En este sentido hay que destacar que son las viviendas de los mayores de 84 años las que alcanzan índices elevados de deterioro o mal estado, una situación más negativa en su nivel de bienestar; por ejemplo, en la comarca de Alagón una quinta parte de los mayores de 75 años carecen de agua caliente y ducha o bañera y cuatro de cada 10 no tienen teléfono; el 10% de los mayores de 85 años no tienen televisión; el 5,2% carecen de frigorífico y el 4,1% de retrete. En el barrio de las Fuentes el 63% de las personas mayores de 75 años carecen de calefacción: las condiciones climatológicas unidas al hecho de ser personas con su constitución física debilitada hace que necesiten ambientes físicos más adecuados. También en esta zona, el 81% de los mayores de 85 años carecen de ascensor. Igualmente en las Delicias y Zona Centro se aprecian peores condiciones a partir de los 75 años en cuanto a agua caliente, calefacción central, lavadora, teléfono, ducha o bañera, e incluso, agua corriente.

En cuanto al estado de salud de las personas mayores, las condiciones de habitabilidad en la vivienda pueden incidir en él de forma negativa. En este sentido hay que tener en cuenta a las personas inválidas, semiválidas o con estado de salud malo que no tienen ascensor, calefacción o que presentan deficiencias en el equipamiento del cuarto de baño (en el barrio de las Fuentes, carecen de ascensor el 7,3% de los ancianos con estado de salud regular o grave y tres cuartas partes de los mayores inválidos; el 70% con estado de salud malo no tienen calefacción). Considerando que las limitaciones más frecuentes a esta edad son las del aparato locomotor, se pone de manifiesto con estos datos la imposibilidad total o parcial para desplazarse y comunicarse con el exterior. Otros problemas frecuentes en las viviendas antiguas, como la humedad, resultan muy negativos para personas en edad avanzada, en las que se da una fuerte incidencia de enfermedades osteoarticulares.

No hay que olvidar, por último, el grupo de alto riesgo constituido por los ancianos que viven solos o únicamente con una persona de 70 ó más años, puesto que el estado de la vivienda puede añadir más dificultades al hecho de vivir solos y mayor riesgo de incomunicación.

3. EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA

El artículo 47 de la Constitución Española reconoce que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada».

Lamentablemente, los datos recogidos en el epígrafe anterior ponen de manifiesto que la realidad no se corresponde a este derecho.

Aunque en determinados casos las personas que carecen de algún tipo de equipamiento no son demasiado numerosas, tienen una gran importancia cualitativamente. Si a las cifras de ancianos que no disfrutan de un equipamiento necesario y adecuado añadimos la mayor necesidad que por su edad avanzada tienen de estos bienes, nos encontramos ante una situación de carencia importante.

Como indica el Informe sobre Necesidades Sociales en Aragón: «con todos los datos creemos posible afirmar que los ancianos en Aragón viven peor que el conjunto de la población adulta de su comunidad y, en bastantes casos concretos, la situación de pobreza y carencia de bienes materiales alcanza cotas realmente graves».

4. LA RESIDENCIA COMO ÚLTIMA VIVIENDA

El artículo 50 de la Constitución garantiza «promover su bienestar mediante servicios sociales que atiendan sus problemas específicos de salud, vivienda, cultura y ocio». Por otra parte, la OMS dice en 1974: «el mejor sitio para las personas de edad está siempre en su propia colectividad».

La Asamblea Mundial de Envejecimiento, celebrada en Viena en 1982, en su IV Recomendación de carácter específico dice que «la política nacional en materia de vivienda debe procurar que las personas de edad sigan ocupando sus propios hogares en la medida de lo posible, por lo que se debería establecer una normativa específica que les facilite la adquisición o alquiler, tanto en viviendas de promoción pública como privada. Asimismo se deben instaurar ayudas especiales, asesoramiento y el mecanismo para reparar y modificar las viviendas adecuadas».

El derecho a una vivienda, algo tan básico y elemental para toda

persona, hoy no es posible para un alto número de mayores, que se ven obligados a renunciar a este derecho, viéndose en la necesidad de optar por el ingreso en una Residencia, sabiendo que para el anciano, *su casa es algo más que un techo bajo el que vivir, puesto que en su hogar están sus raíces, su historia, sus recuerdos y su reducto de intimidad.*

Estas afirmaciones quedan refrendadas por los propios ancianos a través de los datos obtenidos en los estudios sociológicos de la población mayor de 65 años realizados por Cáritas, que ponen de manifiesto la actitud que adoptarían si se les ofreciera ir a una Residencia:

— En el barrio de Delicias, el 10,6% de ellos respondieron que irían a una residencia; el 17,8% en ningún caso irían, y el 60,7% sólo lo harían en caso de necesidad.

— En la Zona Centro, se trasladarían a una Residencia el 8,7%; no lo harían el 31,6%, y sólo en caso de necesidad, el 46,9%.

— En la comarca de Alagón, el 10% de los encuestados afirmó que sí que irían a una Residencia, el 19,2% no irían en ningún caso, y el 59,5%, sólo en caso de necesidad. Además en esta zona la aceptación de la Residencia como forma de vida viene determinada por el lugar en el que ésta se localiza. El 10% de los ancianos que irían a una Residencia lo harían en caso de que estuviera en su municipio, pero este porcentaje desciende hasta el 1% si la vivienda está en otro municipio.

Por ello, llegando a este punto, y coincidiendo con Rodríguez Garrido(1988) en sus apreciaciones, que los problemas que lleva consigo una residencia comienzan en su propia concepción: «se trata de instituciones creadas con el mandato social de hacerse cargo de personas con unas características concretas, que no han elegido para compartir la casa y la comunicación». «Una institución geriátrica presupone un germen de patología, dado que la persona sale de su medio natural, por tanto familiar y conocido, lo que puede conducirle a una progresiva pérdida de identidad».

El hecho de convertirse la Residencia en vivienda habitual se agrava en aquellos casos en los cuales estos centros no reúnen los mínimos respecto a las condiciones de habitabilidad, equipamiento y sobre todo a la atención y respeto a la dignidad de la persona.

5. ALTERNATIVAS

1.º Dotar a la población anciana de un mayor poder adquisitivo que garantice ingresos suficientes para mantener un nivel de vida mínimo en una sociedad determinada. Para lo cual sería necesario que políticos y técnicos pongan en tela de juicio el sistema de pensiones y sigan profundizando en la política para llegar a una redistribución más equitativa y justa de las mismas.

2.º Garantizar la permanencia del anciano en su domicilio y entorno habitual mediante un servicio de *atención domiciliaria integral*. Desde el cual, además de mejorar el equipamiento de la vivienda para que reúna las condiciones mínimas de habitabilidad y adaptación a posibles discapacidades sensoriales y motrices, se pueda garantizar la cobertura y tipos de servicios para cubrir las necesidades específicas de las personas de edad:

- *Mejora, conservación y equipamiento de la vivienda.*
- Ayuda en las tareas domésticas.
- Apoyo personal y social.
- Apoyo psicosocial.
- Atención médica y de enfermería.
- Evitar el aislamiento mediante teléfono y telealarma.
- Garantizar la integración social en la comunidad.

3.º Ofertar apoyos sociales y económicos a las familias cuando existan personas de edad en el hogar, para que el anciano pueda permanecer en su núcleo familiar.

4.º Estudiar posibles rehabilitaciones de inmuebles donde se pudieran construir pequeños apartamentos como casas propias, disponiendo de servicios comunes. Aunque esta experiencia se ha llevado a cabo para ancianos de alto poder adquisitivo se debería tener en cuenta también para ancianos que no están en esa situación.

5.º Contemplar la situación del anciano en el mundo rural, promoviendo y ayudando a que desde los Servicios Sociales de Base se disponga de equipos móviles bien dotados que posibiliten la permanencia del anciano en su medio, aprovechando para ello la colaboración de los recursos existentes en el pueblo, fortaleciendo el tejido social para crear una red de ayuda mutua entre vecinos.

6.º Tener en cuenta las posibles soluciones que surjan desde la iniciativa privada siempre y cuando no supongan un negocio especulativo con las viviendas de los ancianos, y por lo tanto se vean beneficiados sólo los que son propietarios y nunca aquellos que carecen de todo.

Estas y otras alternativas sólo serán viables si están enmarcadas en un proyecto globalizador y desarrollado desde la coordinación de las entidades implicadas: Ministerio de Asuntos Sociales, Ayuntamientos, Comunidades Autónomas y Diputaciones e INSALUD.

RESUMIENDO

El derecho a vivir en la propia casa, con un equipamiento y acondicionamiento mínimo, es derecho ineludible e inexcusable de todo ciudadano, por lo cual los poderes públicos deben tomar medidas preventivas más que paliativas para solucionar el problema de la vivienda para los ancianos.

BIBLIOGRAFIA

Necesidades Sociales de Aragón. D.G.A. 1987.

Anteproyecto Plan Municipal de Servicios Sociales 1990-94.

RODRIGUEZ GARRIDO, M.ª Victoria.: *Conferencia en el IV Curso de Gerontología y Geriatria*. Barcelona, 1988.

Estudios Sociológicos sobre población mayor de 60 años. Cáritas Diocesana de Zaragoza.

Comité de solidaridad con los sin techo

Aurelio Güemes Peña

Creador del «Comité de Solidaridad
con las personas sin vivienda y sin hogar».
Santander

«Me han contado que en Nueva York,
en la esquina de la calle Veintiséis con Broadway,
los meses de invierno, hay un hombre todas las noches
que, rogando a los transeúntes,
procura un refugio a los desamparados que allí se reúnen.
Al mundo así no se le cambia,
las relaciones entre los hombres no se hacen mejores.
No es ésta la forma de hacer más corta la era de la explotación.
Pero algunos hombres tienen cama por una noche,
durante toda una noche están resguardados del viento
y la nieve a ellos destinada cae en la calle.
No abandones el libro que te lo dice, hombre.
Algunos hombres tienen cama por una noche,
durante toda una noche están resguardados del viento
y la nieve a ellos destinada cae en la calle.
Pero al mundo así no se le cambia,
las relaciones entre los hombres no se hacen mejores.
No es ésta la forma de hacer más corta la era de la explotación.»

BERTOLT BRECHT

«Refugio nocturno» (Poemas y canciones)

1. ¿POR QUE UN COMITE?

Cuando existe un problema real y palpable. Cuando observas un mundo de personas que algo les pasa, que algo les ocurre. Cuando se les ve deambular por las calles, dormir y morir en ellas, pedir, suplicar, hablar de sus necesidades. Cuando ves que tienen unas carencias, que están buscando ayuda permanente y manos que les faciliten vivir con dignidad. Y cuando ves esto un día y otro día, un mes y otro mes, surgen preguntas que interrogan e interpelan al observador.

La realidad se conoce por medio de los sentidos. La realidad habla, golpea, si es que tienes abiertos los ojos. No sólo consiste en ver la realidad, es preciso mirarla. Si a la vez la miran otros que están junto a ti y que también se dan cuenta del problema entonces se suscita un diálogo sobre lo observado y surgen iniciativas, porque hablar de un tema es ya iniciar. Iniciar algo que puede tener consecuencias favorables para apoyar el tema dialogado, si es que existe algo más que una mera tertulia de lo que pasa, de lo que ocurre.

Nace, en germen, un deseo de organizarse en un grupo de apoyo al colectivo afectado por el problema. Se pretende defender y solidarizarse con las personas que padecen la situación. El objetivo del grupo que se forma es hacer fuerza, presionar, intentar una solución.

Siempre un grupo de personas, un Comité, tiene más entidad y credibilidad que individuos aislados. A un grupo bien organizado se le considera, se le respeta, se le oye, se le tiene en cuenta. Si el grupo está formado por personas que ante una realidad dramática se han indignado por el deterioro que padecen unos seres humanos, de esa indignación nacen ganas de llevar a cabo una acción. Si la indignación es compartida por otros, como decimos, entonces se forma un grupo natural que desea hacer algo, y el primer paso es organizarse en un Comité o Asociación.

2. ¿QUIENES LO DEBEN CONSTITUIR?

Distinguiamos tres tipos de Comités:

2.1. *Comité «desde dentro»*: Sería el formado por un grupo de personas que viven el problema en propia carne, los afectados directos.

Cuando se padece un problema es cuando uno se entrega, si es que tiene conciencia de las posibles salidas y está dispuesto a caminar en esa dirección junto a otros que lo viven así, a una acción efectiva y constante. Sólo los afectados se dan verdadera cuenta de la dimensión del problema y de la realidad del mismo y son capaces, en grupo y con vistas a una solución, de llegar hasta donde haga falta.

2.2. *Comité «desde fuera»*: El formado por miembros que aunque no padecen el problema directamente se sienten unidos a los afectados por el mismo y se hacen solidarios y apoyan una solución.



En el caso de los «transeúntes sin hogar» es difícil que ellos mismos se organicen en Comités y quizá desde «fuera» es desde donde se pueden formar grupos de apoyo que les den voz y les defiendan sus derechos.

2.3. *Comité «mixto»*: Formado por afectados y/por solidarios de los afectados. La acción es complementaria. Se dan mutua información y de ahí nacen acciones que responden a los intereses de las personas que padecen el problema.

El Comité lo deben constituir personas que:

- Ven el problema.
- Están dispuestas a trabajar en equipo, en grupo.
- Comprometidas: que responden, que son responsables.
- Tienen conciencia social.
- Dispuestas a trabajar y a dedicar tiempo.
- Tienen iniciativas y creatividad.
- Son constantes: que saben que todo no se consigue de la noche a la mañana, sino que se pide «hacer camino...», conseguir ciertas metas, llegar a ciertos logros, pero que con esperanza, a pesar de los reveses que puedan surgir, se pueden conseguir cosas.
- Ilusionadas con la causa.
- Sociales: que saben que el Comité es un grupo de personas que necesitan convivir, conocerse, tratarse, charlar, pasar tiempos de ocio juntos, tomar las cosas «con cierta filosofía», nunca con tensión, que la urgencia social no queme etapas y no queme a los individuos.
- Que saben que el Comité es un «río Guadiana», que actúa, que sigue, que parece que no hace mucho, pero que en el fondo siempre está funcionando y que sabe esperar los momentos oportunos para actuar con más eficacia.
- Emprendedoras, con ganas de hacer cosas, activas. Que proponen acciones.
- Dispuestas a aprender de los demás del Comité y dispuestas a apoyar iniciativas de otros miembros.

- En búsqueda permanente de políticas de bienestar social y de cumplimiento de los Derechos Humanos y de la Constitución Española.

3. CAMPOS DE ACCION

Cada Comité tiene su campo de acción, sus objetivos. En el caso del «Comité de Solidaridad con las personas sin vivienda y sin hogar», su campo está relacionado fundamentalmente con el problema de la vivienda. Los colectivos afectados por este problema son:

- Transeúntes sin hogar.
- Chabolistas.
- Habitantes de los cascos viejos de las ciudades.
- Personas que demandan viviendas sociales.
- Situaciones de emergencia: ante incendios de viviendas, ante viviendas declaradas en ruina, ante expropiaciones y desalojos...

3.1. *Campo de acción «interno»:* Busca la autoconcienciación de cada uno de los miembros del problema de la vivienda y de las personas que lo padecen. Pretende que cada miembro del Comité tenga una formación y logre un análisis social de la realidad.

En cuanto a todo el grupo, pretende crear conciencia de grupo unido y solidario, crear cuerpo. A la vez darse luz los unos a los otros. El funcionamiento de un Comité depende del grado de sensibilización de cada uno de sus miembros y de la unidad de todos.

3.2. *Campo de acción «externo»:* Es la dimensión social del Comité. Su objetivo es crear conciencia social del problema: Que la sociedad y las autoridades se den cuenta de que existe y de la gravedad del mismo y suscitar soluciones.

La concienciación social se hace por medio de:

- Los medios de Comunicación Social: prensa, radio, televisión.
- Actos culturales: charlas, mesas redondas, proyecciones, teatro.
- Contacto directo con los ciudadanos: entregas de hojas de mano, recogida de firmas, concentraciones, encierros...

- Manifestaciones: musicales con canciones reivindicativas, pancartas, carteles...
- Actos simbólicos (en el caso de los «transeúntes», ponerse a pedir como ellos en las calles, en las iglesias, dormir en la calle... Correr el riesgo de vivir su misma situación aunque sea temporal).
- Fomentar el Voluntariado y la colaboración con las Instituciones:
- Caso de los «transeúntes»:
 - Cocinas económicas: servir las comidas, animar la colaboración económica.
 - Albergues: Ayuda a la atención: en la limpieza, sanidad, arreglo y preparado de su ropa...
 - Centros de Acogida: Recibir a los transeúntes y orientarles. Escuchar sus demandas.
 - Cáritas: Colaborar en el área de Transeúntes.

Un campo de acción básico es el trato directo con los afectados: en la calle, en sus barrios, en sus viviendas. Son personas que no sólo sufren un problema de vivienda, sino que todo su ser está «dolido» por la situación que viven. Su psicología, su «autoestima», su papel social están marcados por las necesidades que padecen. Escuchar su situación, comprender su estado de ánimo, forman también parte del proceso de la solución de su problema.

Conviene estar con ellos en sus alegrías: Excursiones de transeúntes, vivencia de celebraciones de Navidad, Pascua. Estar en los momentos de enfermedad, dolor, muerte. Compartir con ellos alegrías y tristezas es ser solidarios integrales.

Por otra parte todas las acciones encaminadas a resolver de raíz el problema, como pueden ser entrevistas con las autoridades: Alcaldes, Concejales, Presidente de la Autonomía, Consejeros, Diputados Regionales, Ministros, Defensor del Pueblo, Presidente del Gobierno Central, para hacerles cumplir la Constitución Española, los Derechos Humanos y los Estatutos de Autonomía en lo referente a vivienda y bienestar social, tienen un carácter prioritario. El problema es urgente y no se puede andar con contemplaciones.

Trabajar en la Coordinación dentro de las ciudades y de las Autonomías, crear una red de solidaridad a nivel estatal es fundamental.

4. ¿DONDE EXISTEN COMITES DE ESTE TIPO?

El problema de los «transeúntes sin hogar» y el problema de las personas que necesitan una vivienda digna para vivir es una realidad que abarca a todo el Estado. Sabemos que, por ejemplo, en Cantabria, región que conocemos bien, existen la Asociación de Familias sin vivienda en San Vicente de la Barquera. En la ciudad de Santander, SERPEMAR: Comité anti-chabolista de Cueto, la Asociación defensa del Casco Viejo, el Comité de Solidaridad con las personas sin vivienda y sin hogar y la Mesa de Solidaridad con los Transeúntes. Cáritas diocesana de Santander tiene un Departamento de Ayuda a los Transeúntes.

A nivel del Estado desconocemos si funcionan Comités. Sabemos, no obstante, que existen Mesas de Solidaridad con los Transeúntes; que las Cáritas tienen áreas de atención a la problemática de: transeúntes, gitanos chabolistas, problemas de vivienda, pero se necesitaría saber qué grupos funcionan al servicio de una vivienda digna. Nuestro Comité, preocupado en la primera fase de su historia únicamente de los «transeúntes sin hogar», visitó: Bilbao, San Sebastián, Pamplona, Huesca, Lérida, Barcelona, Tarragona, Gerona, Zaragoza, Logroño, Salamanca, Palencia, Valladolid, Valencia, conociendo Comedores Populares, Albergues, Centros de Cáritas, y pudo comprobar que existe una red amplia de servicio y atención a los «transeúntes» y pudo dialogar con los responsables y personal que les atiende, a la vez que recogió información de la coordinación local y de las necesidades.

En una carta de agradecimiento por la acogida que tuvieron con nosotros, en las visitas, en la que también se describía la impresión y posibles vías de futuro, manifestamos que era necesario: «Crear una Coordinadora General» que represente a todo el «Movimiento Transeúntes sin Hogar», que presione a la Administración central y local para que dedique personas, edificios, medios totales a la solución local, provincial, autonómica y de España del problema de los transeúntes. Urgir las medidas a tomar en un plazo de tiempo determinado. Ser constantes hasta conseguir una digna atención a los transeúntes». (Agosto, 1984.)

Trabajando por esta coordinación, El Defensor del Pueblo, por iniciativa y propuesta de nuestro Comité, elaboró un estudio amplio titulado: «Estudio sobre la situación institucional de la atención a

transeúntes sin hogar» dentro del «Año Internacional de la vivienda para las personas sin hogar», celebrado en 1987. En dicho estudio se recoge el nivel de equipamiento municipal en materia de Albergues o Centros de Acogida en las Comunidades Autónomas de Andalucía, Aragón, Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla-León, Castilla-La Mancha, Cataluña, Extremadura, Madrid, Murcia, Navarra, La Rioja y Comunidad Valenciana. La información abarca a 213 Municipios mayores de 20.000 habitantes, sobre los que, conforme a la ley de Bases del Régimen Local, recae la obligación de prestar servicios sociales, sobre un total de 263 Municipios españoles que rebasan dicha cifra.

Nos preguntamos de nuevo: ¿Existe una coordinación? ¿Se hace algo en esta dirección?

Sí que sabemos que Cáritas organiza encuentros a nivel de zonas y por áreas de atención. ¿Pero hay un conocimiento de todo lo que se hace, de todas las organizaciones civiles y religiosas que se preocupan y trabajan en favor de «una vivienda digna para todos»? Creemos que no, y podía ser una tarea a realizar en un futuro.

Por otra parte se sabe que las «Asociaciones de Vecinos» han estado siempre preocupadas por crear ciudades, barrios dignos, dotados socialmente, y han luchado por una vivienda y en contra de la especulación. Basta recordar como ejemplo el Movimiento Vecinal Madrileño de los años 70 por el equipamiento social y contra la especulación en Palomeras Altas y Bajas, en Vallecas, y en La Vaguada, del Barrio del Pilar.

El movimiento «Justicia y Paz» también es un organismo eclesial al servicio de la Iglesia en España, en su misión de promover y defender los derechos humanos, la justicia y la paz, y promueve, realiza y difunde, con el beneplácito de la Comisión Episcopal de Pastoral Social, aquellas acciones con carácter eclesial en favor de la justicia, de los derechos humanos y de la paz que hagan operativa la contribución de la Iglesia en estos campos. Con motivo del Año Internacional nuestro Comité escribió y tomó contacto con todas las Comisiones Regionales de Justicia y Paz, animándoles, cada uno desde su campo específico, a tomar iniciativas en favor de una vivienda digna. Algunas delegaciones contestaron y comunicaron los pasos que dieron a nivel local para conseguir «una vivienda digna para todos». Internacionalmente nos hemos relacionado, dentro del Año de la Vivienda, con organizaciones interesadas en defender a los «sin techo» como son: Cáritas Germánica, Cáritas Neerlandica, Cáritas Helvética

ca, Cáritas Italiana, Cáritas Internationalis, Cáritas Española, Campaña Cuaresma en Países Bajos, Canadian Catholic Organisation, Christian Children's Fund en USA, Canadian Save the Children Fund en Canadá, GAFOD en Londres, Fastenopfer en la Confederación Helvética, Deutsche Welthungerhilfe en Alemania Federal, Catholic Relief Services en Nueva York, Briderlech Delen en Luxemburgo y Brot fur die Welt en Alemania Federal. En el escrito manifestábamos que «todo lo que hagamos por la difusión, divulgación, análisis de la realidad de la vivienda en cada ciudad o país, presencia en los medios de comunicación social, entrevistas con las autoridades, que los medios de comunicación vayan a los lugares donde viven los pobres, los chabolistas, transeúntes, contribuirá a crear ciudades, países y un mundo dignos del hombre y dignos de Dios».

5. LA EXPERIENCIA DE SANTANDER: «UN GRUPO DE JOVENES AL SERVICIO DE LOS POBRES»

En la vida de los grupos cristianos juveniles existen dos momentos básicos: 1) Constitución del grupo, de la comunidad, dando prioridad a los elementos de unión, amistad, fe profunda, celebraciones cristianas, formación, desarrollo de la personalidad... 2) Acción social: salir hacia el exterior. No quedarse en teorías. Vivir el Evangelio en medio del mundo. Hacer algo por los más necesitados.

Los dos momentos están en íntima conexión. El uno pide el otro. Del ser viene el hacer, y este mismo hacer te constituye en nuevo ser.

Nuestro grupo, nuestra Comunidad de Jóvenes Cristianos, ha vivido y sigue viviendo estas dos dimensiones. La experiencia de doce años de trabajo juvenil nos ha dado el convencimiento de que todo grupo cristiano que tenga esta doble dimensión tendrá futuro.

5.1. *¿Conexión C.: Qué es, qué pretende?*

En 1980 vivimos unas Convivencias Espirituales en la Casa de Ejercicios de Pedreña (Cantabria). Fueron unos días propicios para la revisión personal, la personalización, para descubrirse uno a sí mismo

como persona, como ser social, como creyente en Jesús en medio de la sociedad joven y en medio del mundo.

De esta experiencia nació en Santander el Grupo de Jóvenes Conexión Cristiana: Conexión C.

Conexión C.: Es un grupo de jóvenes que pretenden vivir en amistad, en búsqueda, ayudándose y procurando ayudar a los necesitados. Un grupo para estar, compartir la vida, pensar, orar, descubrir realidades. Un grupo de jóvenes que desean y tienden a vivir el Espíritu de Jesús: basados en una formación integral de toda la persona, con un sentido de grupo y de trabajo; con una labor interna: interiorización y comunicación; y externa: presencia en el mundo joven y social.

Lo que nació de una experiencia humana y cristiana se fue configurando con el tiempo en un abanico de posibilidades y proyectos surgidos de la misma dinámica del grupo. Se ha ido haciendo «camino al andar...». Hoy, «al volver la vista atrás...», cientos de jóvenes han vivido toda la experiencia descrita, se han abierto a realidades que desconocían, se han hecho solidarios de la gente sin hogar y han defendido sus derechos desde los escenarios, han compartido la vivencia Pascual con jóvenes de otras regiones, han elaborado una celebración de la Eucaristía con vida y con creatividad, se han solidarizado con los pobres, niños pobres, de América Latina, han publicado una revista del grupo, han colaborado con parroquias del mundo rural, han animado excursiones de transeúntes, llevan grupos de Confirmación, se han legalizado como teatro, grupo ecologista, solidarios de los sin-vivienda; han incrementado sus amistades, se han hecho creativos, han vivido ratos de alegría, ocio, han animado a muchos amigos a unirse al grupo... Han participado en los medios de comunicación social: radio, televisión: hablando de los pobres, de la vivienda digna para todos, del teatro, de «Fe y Alegría», de la naturaleza de Cantabria...

Todo el proceso ha ido uniendo al grupo. El 21 de octubre de 1990, fecha en la que el grupo estaba viviendo una dificultad, se leyó en la Eucaristía: «Siempre damos gracias a Dios por todos vosotros y os tenemos presentes en nuestras oraciones. Ante Dios, nuestro Padre, recordamos sin cesar la actividad de vuestra fe, el esfuerzo de vuestro amor y el aguante de vuestra esperanza en Jesucristo nuestro Señor. Bien sabemos, hermanos amados de Dios, que él os ha elegido

y que cuando se proclamó el Evangelio entre vosotros no hubo sólo palabras, sino además fuerza del Espíritu Santo y convicción profunda, como muy bien sabéis» (1 Tesalonicenses 1, 1-5b). Vino como anillo al dedo. Fue como un regalo el que coincidiesen esas palabras en ese día. Ello animó a seguir adelante y a comprender que la fuerza viene de dentro, que el Espíritu de Jesús es el que anima a los grupos que creen en El.

5.2. *¿Cómo nació el Comité con los «transeúntes sin hogar»?*

Nace como una dimensión social de la Comunidad de Jóvenes: Conexión C. En una de nuestras reuniones se analizaba la situación del mundo, de «nuestro mundo», y salió la realidad que vivían en Santander las personas que dormían en la calle. Algunos conocían a los transeúntes de verles por la ciudad y comunicaron sus impresiones. Otros manifestaban que no había información suficiente de este hecho que a todos llama la atención. Dio fuerza al planteamiento el pensar que todo hombre es nuestro hermano. Que Jesús se identifica con los pobres y desposeídos (Mateo 25, 35-36).

5.3. *Información del problema*

El grupo de jóvenes tiene semanalmente su reunión. A una de ellas invitaron a miembros de Cáritas y de la Cocina Económica.

La información que se recibió en noviembre de 1980 fue:

— Unas 60 personas están viviendo y durmiendo en las calles de nuestra ciudad.

— Necesitan urgentemente: Ropa, sólo tienen lo puesto; lugares de aseo, medicinas, algunos están enfermos, alimentación, trabajo, que se escuchen sus problemas.

— La reunión fué muy interesante por los datos expuestos y por las preguntas que se plantearon.

Al final surgió esta pregunta: ¿Qué podemos hacer nosotros, una Comunidad de Jóvenes Cristianos, por los transeúntes sin hogar? ¿En qué se puede colaborar con Cáritas y con la Cocina Económica?

5.4. *Formación del Comité de Solidaridad con los Transeúntes*

A finales de noviembre de 1980 es cuando nace el Comité. La finalidad es sensibilizar a la ciudad y que se conozca a fondo el problema de la gente sin hogar. Se elabora un comunicado en el que se expresa:

«A los transeúntes sin hogar se les mira como culpables de su situación. No se les considera como son, sino como aparecen. Se les juzga por su exterioridad y no se comprende toda su historia personal.

Ante esto muchos dicen: Ellos tienen la culpa... Ni caso...

Otros pensamos: Hablemos con ellos. Analicemos su realidad. Luchemos contra las causas que producen situaciones así. Encontremos entre todos un lugar digno donde puedan recogerse, no un lugar de reclusión, y donde se sientan acogidos. Consigamos que a las personas se les valore por lo que son y no por lo que tienen. Antes de hablar mal de los demás sepamos toda la verdad que lleva a comportamientos que nos parecen «malos». Toda persona tiene derecho a un HOGAR, a un TRABAJO, a que la sociedad y las autoridades defiendan sus derechos.»

5.5. *Objetivo y finalidad del Comité de Solidaridad*

— Ser un grupo de sensibilización ciudadana. Lanzar fuertes campañas de difusión y concienciación sobre el problema que vive la gente sin hogar, por medio de hojas, carteles, noticias en la prensa, presencia en la radio y en la televisión.

— Dar dignidad a los «transeúntes sin hogar». Que se les mire con buenos ojos. Que se pase de llamarles «mendigos», «vagabundos», «indigentes», «pordioseros», «borrachos», a que se les considere personas como nosotros. Se acuñó el nombre de «transeúntes sin hogar», y este nombre ha hecho fuerza en la ciudad de Santander. A los transeúntes no les molesta nada, sino que les parece bien. Lo que les molesta y humilla es que se les llame «marginados».

— Vivir nuestro ser de cristianos en solidaridad con los más pobres de nuestra ciudad. Creemos que los transeúntes son, en España y en el mundo, los más pobres de los pobres.

— Saber leer desde el Evangelio la realidad circundante y dar una respuesta. El problema de la gente sin hogar está junto a nosotros. Les vemos todos los días, pues nuestro local de reuniones está en el centro de la ciudad y los «transeúntes sin hogar» son nuestros vecinos. Vemos necesario solidarizarnos con ellos. No ir a las afueras para descubrir problemas, los tenemos aquí.

— Colaborar con Cáritas y con la Cocina Económica en lo que respecta a las personas sin hogar.

— El Comité se solidariza y apoya también cualquier acción y a cualquier colectivo que trabaja en los diferentes frentes de acción social y que luchan por una sociedad fraterna.

5.6. *Campos de acción del Comité santanderino*

Realizar anualmente una obra de teatro que refleje la vida de los que viven sin hogar. Un teatro de Navidad en el que se exponga que «Jesús, María y José son Transeúntes sin Hogar».

Hacer una rifa de solidaridad. Con la creación del Albergue Municipal, después de duras reivindicaciones en diciembre de 1981, ayudar principalmente a la religiosa que lleva dicho Albergue para que cuando no existan plazas en él, pague una cama para dormir a todo el que lo necesite.

Acompañar los momentos de alegría y de dolor de los transeúntes. Celebrar con ellos algunos actos cristianos. Acompañarles y animar la excursión anual que se realiza cada verano.

Siempre que muere un transeúnte sin hogar se organiza un funeral. Asisten los miembros del Comité y se anuncia en la prensa.

Atenderles cuando vienen a nosotros y piden nuestra ayuda.

5.7. *Un teatro joven al servicio de los pobres*

Una de las ideas que surgieron, al poco tiempo de poner en marcha el Comité, fué hacer un teatro de Navidad, una especie de Belén viviente, en el que se expresase el paralelismo entre la primera Navidad y la Navidad que viven los sin hogar.

¿Cómo hacerlo? ¿Qué esquema seguir? ¿Qué guión...?, eran muchas de las dudas e interrogantes que se planteaban.

Se vio que podía ayudar el esquema que sigue San Ignacio en los Ejercicios cuando trata de la contemplación de la Encarnación: «Como las tres personas divinas miraban toda la planicie o redondez de todo el mundo...» (Ejercicios, 102). «Unos blancos... unos llorando...» (Ejercicios, 106 y siguientes). Ver el mundo y pensar que Dios nace hoy aquí, en nuestra sociedad. Hacer de la Navidad un acontecimiento actual.

Los teatros han ido teniendo una evolución. De un teatro tipo Belén viviente ha ido caminando a un teatro de denuncia social, de un teatro de cuadros ha ido caminando a un teatro con un guión y un argumento sólido.

Las obras representadas han sido:

Navidad 1980: «Jesús, María y José: Transeúntes sin Hogar».

1981: «Jesús, María y José: llaman a tu puerta».

1982: «Jesús, María y José: extraños en Santander».

1983: «Navidad: ¿Sabes de que va la cosa?»

1984: «Navidad sin techo ni hogar».

1985: «Navidad a la luz de la pobreza».

1986: «Juicio en Navidad».

1987: «Una guitarra sin cuerdas».

1988: «Solos y sin hogar».

1989: «Ayúdame a vivir».

1991: «Marcados en negro».

La experiencia de once años, de once esquemas distintos, aunque con el mismo fondo, ha dado al Comité un prestigio y una gran calidad a la hora de poner en escena las obras. Los guiones son elaborados por los miembros del Comité, así como la preparación del decorado, la música, la luz, el vestuario, los medios audiovisuales, los efectos. Cientos de ciudadanos de Santander, de Cantabria, de Burgos, han sido testigos de unas representaciones hechas con calor, con vida, con un saber estar en la escena. La prensa, radio y televisión han dado eco de todos estos actos .

El teatro es una escuela de concienciación para los mismos actores que lo representan. Algunos años han participado unos 45 jóvenes en esta actividad. Hay que señalar que desde hace tres años también actúa un joven que es transeúnte sin hogar en la vida real. No tiene ni padre ni madre y se une a nosotros para ayudar a sus compañeros transeúntes. Su presencia hace que el teatro sea tomado muy en serio por todos los jóvenes del Comité.

Hay un grupo de personas que todos los años siguen con atención todas las actividades del Comité y son incondicionales a la hora de asistir al teatro. Han vivido toda la evolución del grupo teatral: Conexión C., hoy legalizado y con mayor entidad. Un grupo de teatro que se supera de año en año y que adquiere medios para ofrecer un teatro de calidad al servicio de los sin-techo.

La obra de este año «Marcados en negro», relata la vida de cinco personas sin hogar que sienten en propia carne la huella que ha dejado en sus vidas una historia personal dura, injusta, sin calor, y la mirada y la falta de acogida de una sociedad que les tacha y les desprecia.

5.8. *Acudir a los que pueden solucionar eficazmente el problema*

De la sensibilización social había que pasar a la acción social que condujese a las autoridades a tomar iniciativas de solución. Después de una fuerte lucha se consiguió que una antigua iglesia, que sirvió de escuela posteriormente, y que estaba en ruinas, se reparase y se habilitara como Albergue para Transeúntes de hombres. Al quedar a las afueras de la ciudad, junto a la vía del tren, y en una zona muy húmeda, nos pareció un «parche municipal» y no una solución. Se pueden alojar 34 personas. Dos habitaciones acogen a los que allí acuden por la noche. En una de ellas duermen 17 personas y otras 17 en la sala de abajo. No hay espacio. Viven amontonados.

¿Por qué no acudir al Defensor del Pueblo, pues en nuestra Constitución se reconoce el derecho a una vivienda digna?

Escribimos al señor Ruiz-Giménez en noviembre de 1983. Se manifestaba la realidad que vivía Santander con respecto a la atención de los «transeúntes sin hogar», y se le decía finalmente: «Señor Defensor del Pueblo, ante lo expuesto, queremos pedirle:

1.º Que la realidad de los «transeúntes sin hogar» sea una preocupación de todos los presidentes de las Comunidades Autónomas

de España. Que estudien el problema en el ámbito de su competencia y que den urgentemente una respuesta adecuada en su Comunidad Autónoma.

2.º Urgir la creación de Albergues y de Comedores populares en cada ciudad de España.

3.º Pedir al Gobierno y a los Departamentos ministeriales competentes una ayuda eficaz para que el problema de los transeúntes encuentre una pronta solución.

El Defensor del Pueblo contestó: «Deseo, ante todo, felicitarles muy sincera y cordialmente por esa benemérita actuación, que nos revela no sólo una honda comprensión humanitaria sino también un fino espíritu de justicia.

El derecho a tener un hogar donde cobijarse es un auténtico derecho fundamental, encajable en los artículos 39 y 47 de nuestra Constitución, que no puede quedar en letra muerta, sino que ha de hacerse realidad con la mayor urgencia posible.

Por eso, estimo que su escrito merece ser aceptado como queja por esta institución con el alcance que tipifica la Ley Orgánica 3/1981, de 6 de abril, por la que nos regimos.

Encomiendo a la Adjunta Segunda de esta institución, doña Margarita Retuerto Buades, que se ocupa del área correspondiente a este tipo de problemas, para que se preparen las pertinentes comunicaciones a los Departamentos ministeriales y para que se incluya también esta temática en nuestro próximo informe a las Cortes Generales.»

Varios escritos más y algunas visitas a la sede del Defensor del Pueblo han dado su fruto. Se prestó mayor atención a este colectivo.

En Cantabria el Comité ha visitado y presentado informes al Alcalde de Santander, Director Regional de Bienestar Social y Consejero de Bienestar Social. El problema no está resuelto y el Comité seguirá luchando.

5.9. *¿Qué aporta el trabajo con los pobres y necesitados a los jóvenes?*

He dado este interrogante a un chico de COU que pertenece a nuestra Comunidad cristiana y es miembro del Comité y ha contestado lo siguiente:

«Posiblemente esta pregunta dejará aturdida a más de una persona y serán muchas las que no encuentren una fácil contestación, y es que para dar una respuesta válida creo que lo primero es analizar un poco los motivos, las causas que llevan a personas como nosotros a entregar una parte de su vida o incluso a darla por completo.

Aunque serán muchos estos motivos y muy diferentes, todos nacen de dos muy generales: el inconformismo con uno mismo y los que surgen como respuesta al desacuerdo con la estructura actual de nuestra sociedad.

Atendiendo a estas dos causas creo que ya es fácil dar una respuesta. Aunque puede parecer tonto, para muchos, perder el tiempo en estos “asuntos” sabiendo que no se va a recibir nada, no lo es ni mucho menos, lo que pasa es que se buscan cosas distintas. Se busca sentirse bien con uno mismo, verse como algo más que un muñeco, vivir como un ser humano entre seres humanos, como una persona entre personas, un hermano en una sociedad más hermanada.

Seguramente esto tenga algo de egoísta, pues de cierta forma lo que se busca es el placer personal un poco, pero también tiene mucho de ayuda, de ayuda mutua.

Día a día, minuto a minuto, estamos recibiendo informaciones por la prensa, radio y televisión que nos dejan, a casi todos, sin habla. Pero más tarde casi nadie hace algo, pocos son los que se «mueven», se «mojan» con esta realidad que no tiene nada de televisión y sí mucho de real y vida.

Es este espíritu inconformista de lucha el que nos lleva a movernos y mojarnos y el que nos hace sentir más hechos, más acabados, menos incompletos.

Y esto es algo que no se puede medir, no se puede ver, ni casi explicar, pero que sí se puede sentir y que sólo lo aporta el trabajo con los pobres, los necesitados, con el mundo.»

(Antonio Longarela Herrero.)

CONCLUSIONES

I. El Comité, con motivo del Año Internacional de la Vivienda, amplió sus miras y se convirtió en un «Comité de Solidaridad con las personas sin vivienda y sin hogar». Hoy está legalizado y su preocupa-



ción abarca a todos los colectivos necesitados de una vivienda digna, aunque mantengamos el acento de defensa prioritaria a los «transeúntes sin hogar».

2. La labor fundamental es la sensibilización ciudadana, por eso nos pareció un logro traer a Santander, en enero de 1985, a un equipo de Informe Semanal para dar a conocer a toda España las necesidades y urgencias de los «transeúntes». Hoy, por medio de un video titulado «¿Se puede vivir así?», recogemos varios programas breves de la vida de los sin-vivienda.

3. El futuro del Comité está en seguir en la línea iniciada y defender con constancia a estas personas que quieren vivir con dignidad.

Los «Sin Techo» y algunas alternativas al problema de la vivienda

José Ramón Solanillas Vila
Director de la escuela «Torrevireina»
para reinserción de Transeúntes
Francisco Alos Parduzal
Arquitecto

En nuestra sociedad actual, el modo de vida de sus ciudadanos es el resultado de su capacidad para hacerse oír y hacer valer sus intereses o simplemente cubrir sus necesidades.

Si el empobrecimiento de la vida social y económica ataca a los grupos más débiles (y, por consiguiente, repercute a toda la sociedad), si las políticas sociales no son capaces de cambiar o contribuir a modificar dicha situación es, sobre todo, porque los grupos socialmente más desfavorecidos están excluidos de los procesos de decisión.

Apenas se los conoce y, por tanto, no se les tiene en consideración; son demasiado modestos para hacerse escuchar y no están organizados o solidarizados en torno a sus intereses colectivos como para poder formular y defender de manera activa sus necesidades. Esto les conduce a soportar su marginación en un mundo que la aumenta y que prescinde de adoptar medidas e iniciativas necesarias al respecto.

Un colectivo especialmente afectado por estas circunstancias es el que en Europa se denomina «los Sin Techo». En España, tradicionalmente, han sido conceptuados como transeúntes personas que sobreviven dependiendo de los servicios asistenciales, pero sin un domicilio estable.

Si bien el apelativo de «Sin Techo» podría hacerse extensivo a muchas personas, en este caso se refiere a un colectivo representado por una movilidad en cuanto a la adaptación y orientación a ofertas de trabajo específico (temporerismo) y a su alojamiento circunstancial fruto de las itinerancias permanentes.

Por tanto, y en primer lugar, se trata de un comportamiento funcional respecto al empleo y al mercado del alojamiento, y por esta razón, orientados a las ciudades (migración normal); en segundo lugar,



este comportamiento se mantiene debido a las carencias de ayudas a la vivienda para personas en necesidad de asistencia pública, al alojamiento, insuficiente permanencia de tiempo, en los centros específicos (albergues públicos o privados), lo que conduce a un internamiento marginante que categoriza y determina al individuo, a veces de modo irreversible.

La determinación de un grupo de personas es posible solamente a través de situaciones sociales comunes y de los problemas de las personas afectadas. En este caso consiste en no tener ni un hogar ni una base material estable para vivir, circunstancias de las que se derivarán obras que afectan al comportamiento del individuo. El aspecto que más frecuentemente caracteriza a estos individuos es su soledad, la mayoría son solteros. Por razones obvias y comprensibles, las personas solteras y solitarias, en particular los hombres, utilizan modos de ganarse la vida que están relacionados con modos de vida «no-sedentarios» (transeúntes).

El término «no-sedentarios» es superfluo y, por añadidura, engañoso. Es preferible sustituirlo por «personas transeúntes solas» o por «personas sin alojamiento estable». No es la pregunta ¿quién es un transeúnte? la que nos puede llevar a explicaciones satisfactorias y a modelos de asistencia capaces de solucionar el problema, sino las preguntas: ¿Quién llega a ser transeúnte y por qué permanece como tal?, ¿qué formas de existencia y qué consecuencias acarreará el transeuntismo?

Es evidente que la probabilidad y el riesgo de llegar a ser transeúnte y de estar necesitado de la asistencia social no se distribuyen igualmente entre todos los grupos de población, sino que se refieren a un mundo específico de empleados que soportan una elevada precariedad laboral y que perciben escasos ingresos. Los datos referentes a la estructura social de las personas afectadas, que se derivan de los diferentes estudios relativos al transeuntismo o a los «Sin Techo» confirman plenamente este aspecto. De modo que no existe un problema independiente del nomadismo que pueda ser considerado como tal, aislado de otros problemas sociales y otros acontecimientos, como el paro, el temporerismo, la pobreza, y tampoco se puede prescindir de la adecuación de los servicios sociales respecto a tales problemas.

La comprensión y el interés en las soluciones que requieren los «Sin Techo» dentro del concierto de las Comunidades Europeas es bien distinto entre ellas, a pesar de que en cada uno de los países se

tiende a argumentar medidas que faciliten el acceso al asentamiento y a su vez a la vivienda.

Uno de los ejemplos más notables viene suscitado por Francia que en mayo de 1990 dispuso una ley en la que se debería garantizar a todos sus ciudadanos «el derecho a la vivienda»; dicha ley prevé toda una serie de disposiciones administrativas (fondos de solidaridad) y políticas (construcción de viviendas sociales) a fin de ofrecer un techo a los más indigentes.

Las experiencias más significativas orientadas a este sentido son las denominadas MICRO-LUGARES DE «HABITAT-VITAL». Con ellos se pretenden los objetivos de:

— Proporcionar un alojamiento normalizado a personas o familias con problemas económicos.

— Adoptar, por medio de todas sus actividades, una contribución eficaz a una política global del hábitat social para las poblaciones con problemas, especialmente para los trabajadores inmigrados y sus familias.

— Buscar, negociar, adquirir o alquilar, administrar y mantener todas las propiedades construidas o que permitan construir, rehabilitar, transformar locales que tengan por uso principal el HABITAT y sus anexos, comprendiendo en ello la creación de parques de esparcimiento y vida social.

— Poner a disposición un Fondo de Garantías y de Inversión relacionado con la Fundación.

— Colaborar, en convenciones, con otros entendidos en la materia que tengan objetivos similares, en el estudio y realización de operaciones similares.

— Colaborar con entidades cualificadas para asegurar un acompañamiento social de ciertas familias y personas.

La naturaleza de los MICRO-LUGARES DE «HABITAT-VITAL» pretende evitar a su vez los peligros de «ghettización» en las que se aíslan a los pobres con los pobres, los inmigrados con los inmigrados, los viejos con los viejos, etc.; y que el alojamiento suponga el «signo» exterior de un hándicap y que las características y la calidad del alojamiento hagan saltar a la vista los aspectos negativos de las personas que lo habitan, para evitar acentuar el riesgo de marginación.

A su vez, en estos alojamientos se trata de promover grupos limitados en número de personas o de familias que acepten vivir juntos y a intercambiar distintos hábitos de vida, costumbres, valores culturales, religiones..., y de este modo promover una verdadera inserción natural que tiene el valor del intercambio cultural basado en la comprensión y el respeto mutuo.

En Inglaterra, se produce el hecho paradójico de que mientras 200.000 familias están sin vivienda alrededor de 700.000 casas están vacías, pertenecen a particulares, el resto tiene diversas formas de propiedad pública.

Las causas de esta situación son bien sencillas: la especulación inmobiliaria, mal estado de esas viviendas y el hecho de que en Inglaterra ser propietario no supone claras ventajas. Respecto a las casas vacías dependientes del sector público deberán permanecer cerradas mientras no se doten de mayores presupuestos del Estado para su adecuación.

En los años 60 los «Sin Techo», desesperados, emprendieron acciones en «Squatterisant» de las casas vacías. Se estima que alrededor de 250.000 personas «Squatterizaron» (es decir, ocuparon casas vacías de manera ilegal) de 1968 a 1975. Sin embargo, esta práctica está lejos de proporcionar confort y seguridad, y es por eso que los «Squatters» han intentado que su ocupación llegue a ser legal. No obstante, en los años 70, las autoridades locales dieron permiso a «Squatters» para utilizar las casas vacías hasta que pudieran ser reparadas y «limpiamente distribuidas». Esta utilización temporal de las casas vacías se dio en denominar «el alojamiento de corta duración».

Actualmente, alrededor de 50.000 personas viven en «alojamientos de corta duración» en Inglaterra. Las propiedades están dirigidas por asociaciones especializadas en alojamiento o por cooperativas, de las que existen unas 150.

Todas las cooperativas, al igual que numerosas asociaciones para el alojamiento, están dirigidas de manera democrática, y así «el alojamiento de corta duración» ha permitido satisfacer relativamente el problema de la vivienda para los «Sin Techo» en Inglaterra, pero la situación deja todavía muchos aspectos sin resolver.

En Alemania, durante los últimos años, se ha visto agravado el número de personas que dependen de los servicios sociales municipales para su alojamiento. A finales de los 80 el Parlamento de Hesse reaccionó ante esta situación con un programa especial para la rehabili-

tación y otras medidas de renovación de viviendas en las regiones más desfavorecidas de Hesse. Actualmente, se considera que este programa servirá de prototipo para ser aplicado en otras regiones del país. Con este fin, el Ministerio del Interior de Hesse solicitó al Instituto de la Vivienda y Medio Ambiente que llevara a cabo investigaciones concernientes a las necesidades cualitativas y cuantitativas, a fin de mejorar las condiciones ambientales y la infraestructura necesaria para los «Sin Techo».

Los criterios básicos en la elaboración de proyectos para los «Sin Techo» se vieron participados por los habitantes de las zonas afectadas, estableciendo a su vez medidas de autoayuda entre sí y en lo concerniente a los equipamientos sociales.

En Bélgica, donde existen importantes problemas de vivienda y se calcula que el 10 % de la población vive en situación de pobreza, se estableció a finales de los 80 en Brabant Wallan, al sur del país, un programa de alojamiento para las familias y personas solas con problemas, que se inspiraba en principios como la participación de los afectados, del municipio y de la región donde se ubica el proyecto, facilitando, a la vez, prácticas educativas de carácter comunitario para eliminar toda tendencia a la «ghettización».

Para este fin se aprovechan todo tipo de recursos, se rehabilitan y renuevan viviendas en desuso, contando con la ayuda y la implicación de los usuarios.

Estas y pocas más son las iniciativas que en el conjunto de la C.E.E. merecen una mayor consideración. Es evidente que son insuficientes y que por el momento no constituyen verdaderas medidas para solucionar un problema de tan elevada dimensión, pero hay en ellas aspectos que consideramos fundamentales a la hora de intervenir en este ámbito, porque tratan de actuar eficazmente en el contexto y en los factores que determinan los problemas de los «Sin Techo».

Eficazmente, significa aquí poder cambiar las situaciones, la óptica de los que toman las decisiones y la práctica misma de decidir. La Acción Social por medio de la transformación de los factores de marginación consiste en ayudar a los grupos afectados a obtener las transformaciones y entidades diversas que tienen un impacto sobre las condiciones de vida problemáticas.

Esta práctica consiste también en autonomizar a las personas en relación a las reivindicaciones, en permitirles acceder a la autogestión de un cierto número de elementos de vida individual y colectiva, lo

que conduce a conseguir que salgan de una actitud de «beneficiarios» o de «utilizadores», y adopten la posición de iniciadores y/o participantes, de interlocutores autorizados, capaces de sugerir y de comprometerse en propuestas y de negociar o intentar su realización.

UNA PROPUESTA: CONSTRUIR UNA VIVIENDA

La atención al transeúnte ha ido perfeccionándose mediante la creación de residencias que los acogen temporalmente. La calidad de la atención es buena; la instalación, adecuada; el ambiente, familiar; todo ello hace que uno se encuentre como en casa por lo que fácilmente se pretende pasar de transeúnte a residente. Más o menos lo que todos haríamos.

Esta situación resulta inaceptable porque va en contra de los principios de la Atención al colapsar rápidamente la capacidad de las instalaciones, que se convierten así en privilegios de unos pocos, cuando la idea ha sido siempre servir a un colectivo amplio y renovado que requiere la ayuda cuando está de paso.

Sin embargo, la solución no es tan fácil, pues no puede ponerse materialmente en la calle a gente que carece de lugar donde estar. Podría hacerse en el caso de que hubiera alternativa ideal para el que se creó nuestro servicio: una ayuda temporal que termina cuando la persona ha encontrado la estabilidad.

Por lo tanto, la acción que en su momento se empezó, hay que tratar de completarla en dicho sentido. Una solución es la existencia de la propia casa. En nuestra sociedad, eso sólo se consigue con dinero, elemento con el que no suele contar este colectivo. El transeúnte necesita una opción asequible dentro de las ofertas que la ayuda social puede facilitar.

Analizando los aspectos económicos, hay que señalar que la vivienda es un producto caro. El hecho de ser prácticamente artesano, con escasa industrialización, hace muy difícil su abaratamiento. Se produce un aumento de costo en su ejecución paralelo al incremento del de la mano de obra. Todo ello sin tener en cuenta la incidencia del suelo ni la situación del mercado, cuyo crecimiento ha sido trepidante en los últimos años.

En estos momentos, el precio del metro cuadrado de construcción está en 50.000 pesetas por término medio, lo que traducido en términos de vivienda mínima sitúa a ésta en un coste de 4-5 millones de pesetas, sólomente de costo material, cifra que para los transeúntes es, a todas luces, imposible.

Por tanto, desde un somero punto de vista, la solución del problema de la vivienda para este colectivo pasaría por unas condiciones económicas muy favorables, prácticamente un regalo. Evidentemente, esto ni parece conveniente ni, además, resulta posible. Serían necesarios importantes recursos económicos, fundamentalmente públicos, que, actualmente, la Administración no parece dispuesta a facilitar.

Un análisis más profundo nos lleva a diferenciar los cinco componentes que intervienen en el precio final de la vivienda: suelo, gestión, materiales, mano de obra y financiación. De ellos, el transeúnte sólo podrá aportar, en principio, la mano de obra. Es lo único que tiene. Lo demás hay que facilitárselo en condiciones adecuadas.

Esta aportación puede parecer sin demasiada importancia, habida cuenta los múltiples elementos que intervienen, pero no hay que olvidar que la vivienda, tal como indicábamos anteriormente, es un producto artesanal y por tanto con una importante incidencia del costo de la mano de obra por lo que, potencialmente, el transeúnte se encuentra en condiciones de conseguir una reducción de los precios finales siempre que aporte su trabajo personal al proceso.

Evidentemente, ésta no es una solución estándar que sirve para todos, pero pensamos que sí puede ser interesante para esta población, socialmente marginada, que de lo único de que puede disponer es del trabajo de sus manos. Otros sectores de población, por ejemplo los ancianos, cuyas posibilidades de aportar trabajo son nulas, no pueden ser contemplados en esta propuesta.

En consecuencia, el trabajo social debe dirigirse a rentabilizar la capacidad laboral del transeúnte integrándola en la trama productiva. Un auténtico encaje de bolillos que, como tal, es difícil de resolver pero cuyo producto final ha de resultar atractivo. Como el encaje.

Entrando en aspectos concretos, resulta difícil enfocar un problema de este tipo partiendo de cero y lo más normal es tratar de adaptar algo existente a lo que se pretende hacer. Parece lógico seguir utilizando lo que ya hay, algo que ya está experimentado. Esto es útil desde el punto de vista técnico, pero creemos que lo es más desde el punto de vista social, pues podemos dirigirnos a los distintos interlo-

cutores hablando de algo ya existente en lugar de hacerlo exclusivamente en el plano de los proyectos y por tanto de las ideas.

Investigando en lo que ya funcionaba, encontramos que lo que más se parecía a lo que pretendíamos era la Escuela-Taller. En ella, se busca la formación profesional de los jóvenes y con ello su integración social, tiene ya una estructura desarrollada, va dirigida a personas sin cualificación, cuenta con una ayuda económica a los alumnos y, además, goza de las bendiciones administrativas.

Hay, pues, como se ve, varios aspectos perfectamente aplicables a los transeúntes. Prácticamente podríamos decir que todos, excepto el que hace referencia a la edad, claro. En cuanto al tipo de trabajo a realizar, si jóvenes sin preparación son capaces de intervenir en edificios monumentales y por tanto en trabajos de responsabilidad, cabe plantearse perfectamente que adultos, también sin preparación, puedan afrontar algo con menos responsabilidad como es la propia vivienda.

Aceptada la Escuela-Taller como método, hay que señalar que el producto final en nuestro caso es totalmente diferente. No lo es tanto en el aspecto material como en las consecuencias sociales. Empiezan a aparecer conceptos nuevos como propiedad, financiación, plazos de devolución y garantías personales, entre otros. El tema empieza a hacerse más complejo y es por ello por lo que las bendiciones administrativas comienzan a desmoronarse.

Esta actitud no termina de entenderse porque cosas más complicadas se han hecho, se hacen y seguramente se harán, quizás con mayores compensaciones públicas que las que ofrecemos. En cualquier caso, consideramos excesivamente preocupada la respuesta oficial recibida hasta ahora, a la que tratamos constantemente de tranquilizar y esperamos que este escrito contribuya a ello.

De todas maneras, esta situación es bastante comprensible, pues no hay que olvidar que la Administración tiene a sus diferentes organismos totalmente especializados: financiación, trabajo, promoción, ayuda social, etc., de modo que cualquier actuación pluridisciplinar exige una importante coordinación y sobre todo un promotor que cuente, o por lo menos consiga, con la confianza de todos los patrocinadores.

La experiencia nos ha enseñado en este caso que a las Instituciones les preocupa sobre todo la solución de los problemas de aquellas áreas donde no intervienen; por ejemplo, los encargados del aspecto labo-

ral centran su atención sobre cómo podrían amortizar los créditos personas de tan poca solvencia cuando éste es un tema del que se deben preocupar los financieros.

La inquietud manifestada en los ámbitos oficiales parece lógica, pues se carece de referencias. Por ello, el proceso debe comenzarse con un pequeño trabajo de investigación: la construcción de 15 ó 20 viviendas unifamiliares por este procedimiento. En estos momentos en que tanto se habla de la vivienda, merece la pena una inversión en ella aunque su rentabilidad haya que buscarla en el futuro.

Entrando en el aspecto concreto, acerca de cómo se hace una vivienda por este procedimiento, recordemos brevemente cómo funciona una Escuela-Taller. Se precisa, en primer lugar, un promotor público que aporte la obra, prepare un proyecto técnico, defina el organigrama de la Escuela y establezca un presupuesto y un calendario. Con estos datos se dirige a la Administración solicitando que sea aceptada su propuesta y consiguientemente recibe la ayuda económica establecida. Esta se concreta en los gastos del profesorado, subvenciones a los alumnos y los alquileres de maquinaria.

Quedan para el promotor la aportación del edificio, la elaboración del proyecto, selección del profesorado y alumnos y la responsabilidad general de la Escuela. Como beneficio se recibe un inmueble restaurado, mejorándose así la calidad de su patrimonio.

En el caso de que se hagan viviendas, el beneficiado no es una entidad pública, sino un particular. El dinero público invertido en formación profesional produce algo útil que pasa al ámbito privado. Esto no puede hacerse tan fácilmente, pues la adquisición de bienes de la Administración tiene un complejo proceso formal donde debe producirse la igualdad de oportunidades.

La solución de este problema ha supuesto un fuerte freno en el desarrollo de nuestra idea por todo lo que suponía alterar los cauces habituales administrativos. Por nuestra parte, pensamos que la referida igualdad se ofrece en el momento de la selección de alumnos, donde concurre cada uno sometiéndose a las condiciones estipuladas. De su cumplimiento se derivará el beneficio de la adjudicación de la vivienda. El beneficio estriba en la adjudicación que no en la donación, pues deberá pagar los gastos que se produzcan. Explicaremos a continuación cómo se hace esto.

El proceso general que figura en el cuadro adjunto se divide en cuatro apartados: temas generales, *asunto*; acciones concretas para

realizarlo, *actividad*, quienes deben asumirlas, *agentes* y quienes los pagan, *amortización*. Todo ello se coordina con las fases de realización de la vivienda: promoción, construcción y adquisición.

En primer lugar, vemos que se precisa un promotor. El es quien asume la responsabilidad general. Es depositario de la idea, inspira la filosofía del tema y es quien deberá empujarlo hasta el final. Por tratarse de una modalidad nueva de Escuela-Taller, la figura del promotor es clave. Todo el mundo se apunta a asuntos probados con éxito, pero las novedades y los experimentos suelen ser cuestiones individuales. En este sentido, la Administración es muy reacia a comprometerse directamente por las consecuencias políticas que puedan derivarse. Es más fácil que aporte dinero que acceda a aceptar alguna responsabilidad.

El problema de fondo de la promoción se reduce a una cuestión de fe: se cree en la idea o no se cree y ya sabemos que la Administración suele ser agnóstica y en todo caso «tomatina»: si no lo veo, no lo creo. Tienen que ser otros los que le presenten la idea y sobre todo consigan vendérsela.

El promotor deberá asimismo conseguir un solar y preparar el proyecto de edificación cuyo coste no correrá al final a su cargo, sino que se incluirá en el precio que pagarán los usuarios. Por eso es importante que desde el primer momento se disponga de financiación subvencionada para hacer frente a todos los gastos. Estos son abonados por la promoción hasta el final de la obra, momento en el que el adquirente, alumno de la Escuela-Taller, se hace responsable de todos ellos mediante el crédito hipotecario que el promotor le transfiere.

La organización y presupuesto de la Escuela-Taller es otro de los requisitos previos que hay que preparar. Una vez dispuesto todo ello y aprobado por la Administración, se está ya en disposición de afrontar la obra.

Para su desarrollo se precisan materiales, mano de obra y maquinaria auxiliar. Estas dos últimas son abonadas por el INEM, con lo que el desembolso económico se reduce considerablemente, con el consiguiente ahorro en el precio final y en la financiación.

Aquí radica una de las ventajas de este sistema: la vivienda resulta más barata para el comprador. No es que su costo final sea menor, sino que al construirse mediante este procedimiento el alumno-usuario paga sólo la parte visible de la obra: solar, proyecto y materiales, corriendo a cargo del INEM el abono del resto. Por otra parte, esta Es-

cuela-Taller no es más costosa para la Administración, sino exactamente igual que las habituales, pues los gastos que realiza son idénticos.

Hay además un valor añadido que algunos califican de discutible. Nos referimos al estímulo que supone para una persona hacerse su propia casa. Pensamos que aprender de esta manera motiva al alumno, mejorando el nivel de la enseñanza. Esto es rebatido por algunos enseñantes que dicen que el aprendizaje dependerá de la bondad del sistema, sin influir para quién se realiza el trabajo. No compartimos esta idea, pero en cualquier caso queda para el debate ideológico de la propuesta.

Como final aparece la financiación. Se supone que estas viviendas tendrán un tratamiento preferente, asimiladas a Promoción Pública, siendo, por tanto, los créditos a cinco por ciento de interés y amortizables en veinticinco años. La credibilidad de esta manifestación viene avalada por gestiones realizadas en este sentido en medios oficiales.

Surge la duda de si los transeúntes van a tener alguien que les fie, habida cuenta su escasa solvencia. Este aspecto no lo vemos demasiado problemático. Por una parte, se trata de un crédito hipotecario avalado por un bien existente que es la vivienda realizada. Por otra parte, hay que considerar que al final del curso hay una persona capacitada profesionalmente y por tanto preparada para el futuro, con lo cual puede acceder a una economía que le permita responder de las amortizaciones. Por último, hay que pensar que estos créditos están previstos para personas cuya situación laboral no es mejor que la de nuestros protagonistas, incluso se puede decir que peor, pues no suelen tener cualificación profesional que sí obtendrán en la Escuela-Taller.

Con todas estas circunstancias, la vivienda puede resultar entre 2,5 y 3 millones de pesetas, que amortizados al 5% en 25 años supone alrededor de 18.000 pesetas mensuales, cantidad perfectamente asumible.

La idea ha quedado expuesta, esperamos verla realizada a lo largo de 1992, como tantas otras cosas. No en vano es un año mágico.

ASUNTO	ACTIVIDAD	AGENTE	AMORTIZAC.
Promoción	Gestión Solar Proyecto Dirección Técnica	Promotor Promotor Promotor Escuela-Taller	Promotor* Usuario Usuario INEM
Construcción	Dirección Técnica Materiales Mano de obra Maquinaria	Escuela-Taller Promotor Usuario Escuela-Taller	INEM Usuario INEM INEM
Adquisición	Financiación	Entidad Financiera Subvención V.P.P.	Usuario

Bibliografía sobre vivienda

La relación bibliográfica se ha preparado en base a un criterio amplio, aportándose una muestra de documentos que abordan análisis sobre las distintas variables que afectan al sector vivienda, desde los estudios sociales y de las demandas y necesidades de alojamiento, hasta los análisis financieros y económicos.

La muestra seleccionada no pretende ser exhaustiva, pero sí representativa de aquellos trabajos elaborados fundamentalmente durante la última década en esta materia, con un alto porcentaje de análisis localizados en Madrid, así como otros documentos de ámbito nacional e internacional.

Elaborar una bibliografía sobre vivienda no sólo tiene la dificultad de delimitar el ámbito territorial y temático, sino que además plantea la dificultad de las diferentes fuentes de información y soportes existentes, que se han incrementado aún más con las transferencias de competencias a las Comunidades Autónomas, sin que exista aún en este país un Centro de Documentación que al menos permitiera disponer de un índice de la normativa elaborada durante los últimos años por las Comunidades Autónomas.

Como antes se apuntaba, las fuentes de información y documentación son diversas. Desde la normativa legal, autonómica y estatal, hasta estudios, muchos de los cuales son de carácter interno de organismos tales como el MOPU, el MEH, el Banco Hipotecario de España, pasando por comunicaciones presentadas en Jornadas y Seminarios, prensa diaria, encuestas y estadísticas oficiales, básicamente las del INE, que con periodicidad decenal edita los Censos de Población y Vivienda, una de las fuentes primarias para el análisis de la situación del parque residencial existente en España.

Muchos documentos procedentes de esta diversidad de fuentes han sido incluidos en la bibliografía que se presenta ahora, incorpo-



rando algunas encuestas recientes solamente como elementos de referencia, pues no se considera adecuado que el lenguaje de pregunta-respuesta, correspondiente a un sistema cerrado (Ibáñez, J., 1990), sea el modelo más adecuado para conocer realmente la situación de un sector tan diverso y complejo como el de la vivienda.

Libros

- ALBARRACIN, Jesús: *Reflexiones sobre política económica*. Instituto Sindical de Estudios. Madrid. Popular, D.L. 1990.
- ALGANI COMAS, Isabel: *La segona residència a Catalunya (Dades estadístiques i localització geogràfica)*. Generalitat de Catalunya, 1984.
- ALGUACIL, J., y ALCAZAR, M.: *Estudio sociológico para el realojamiento de la población de la barriada «Las cuestas de Orinaza», de Badajoz*. Inédito. Instituto Municipal de Bienestar Social. Ayuntamiento de Badajoz, 1991
- ALGUACIL, J., y DENCHE, C.: Monográfico. *Cooperativas de vivienda: cooperación y promoción inmobiliaria*. Rev. «El nudo de la red», núm. 4, 1990.
- ALGUACIL, J., DENCHE, C., y R. VILLASANTE, T.: *Alternativas de vivienda social y sistemas cooperativos*. Inédito. SGV, 1988-89.
- ALGUACIL, J., DENCHE, C., y R. VILLASANTE, T., y otros: *Retrato de chabolista con piso. Análisis de Redes sociales en la Remodelación de barrios de Madrid*. Ed. Alfoz. SGV-IVIMA, Madrid, 1989.
- ALGUACIL, J., DENCHE, C., ALCAZAR, M.: *Estudio sociológico del proceso de Remodelación de las barriadas «Las Palmeras» y «Moreras», de Córdoba*. Trabajo Investigación. Inédito. Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Junta de Andalucía, 1984.
- *Estudio diagnóstico y plan de actuación en barriadas de titularidad pública*. Inédito. Dirección General de Arquitectura y vivienda. Junta de Andalucía, 1988-89.
- ALVAREZ, A., y otros. *La vida en el barrio*. Ed. Pro-Sevilla. Sevilla, 1979.
- ARROLLO RUPÉREZ, V., y CASTELLO MUÑOZ, E.: *Financiación y mercado de la vivienda*. IEAL-MOPU, 1986.

- AYUNTAMIENTO DE MADRID: *Guía de subvenciones municipales a la rehabilitación de edificios antiguos de viviendas*. 1985
- *Ciudad y crisis económica. 1. Las opciones del crecimiento. 2. La actividad económica. 3. Suelo*. Oficina municipal del Plan, 1982.
- *Propuesta del U.A.I. para la erradicación del chabolismo gitano*. Area de Urbanismo e infraestructuras, 1984.
- *Información de la actividad inmobiliaria*, 1986.
- *Programa de adecuación arquitectónica de la Plaza Mayor y su entorno. Características de la edificación y condiciones del vecindario y de las actividades*, 1987.
- AYUNTAMIENTO DE MADRID-FORESA: Informe socioeconómico de la población del barrio de Conde Duque (Madrid), 1987.
- AZURMENDI, L.: *La remodelación de Orcasur*. Rev. «Arquitectura», núm. 216, Madrid, 1979.
- BALLARIN, RENE, y JACQUIER, Claude: *Devalorisation du parc collectif prive et gestion des coproprietes*. GETUR. Ministère de l'Urbanisme et du Logement (Francia), 1984.
- BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA: *Vivienda, demanda y financiación. Una estimación de la actividad del Banco Hipotecario 1992-1995*, 1991.
- *Avance de resultados sobre el coste presupuestario de medidas propuestas de protección a la vivienda*. Departamento de Estudios y Estadísticas, 1987.
- *Tendencias del mercado inmobiliario en España*. 1987.
- BERTHET IAURIF, J.: *Etude comparative des differents systems de loyers en Europe*. Institut de l'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France, 1984.
- BERTRAND, M. J.: *La ciudad cotidiana*. Ed IEAL, 1981.
- BETT, RICHARD: *Vivienda social en Gran Bretaña*. 1986.
- BIRDIMIPIS, Georges: *Organismos de vivienda obrera en Grecia*. 1986.
- BUTON, PAUL; FORREST, Ray, y STEWART, Murray: *Vivienda y cohesión social en el medio ambiente urbano. Sus consecuencias para los jóvenes*. Fundación Europea para la mejora de las condiciones de vida y de trabajo, 1989.
- BUSQUETS, FERRER y CALVET: *Evaluación de las necesidades de Rehabilitación*. MOPU-DATIN, 1985.

- CARITAS DIOCESANA DE LEÓN: *Situación familiar y socio-económica-cultural de los «sin techo» de León*. Trabajo encargado por Cáritas Diocesana al Departamento de Investigación de la Escuela Universitaria de Trabajo Social. León, 1987.
- CARITAS DIOCESANA DE OVIEDO: *Realidad social y pobreza en Asturias: situaciones de bienestar y malestar social*. EDÍS y Cáritas Diocesana de Oviedo. Madrid, Popular, 1991.
- CASTELLS: *Ciudad, Democracia y Socialismo*. Siglo XXI, 1877.
- CEE: *Coloquio de Organizaciones de Vivienda Social*. Estrasburgo, 11 y 12 de diciembre de 1985.
- CELADA, Francisco; LOPEZ GROH, Francisco, Y PARRA, Tomás: *Efectos espaciales de los procesos de reorganización del sistema productivo en Madrid*. Comunidad de Madrid, Consejería de Ordenación del Territorio, M.A y V., 1985
- CEMIC: *Características de las viviendas y movilidad espacial de las familias del municipio de Madrid*. Documento de Trabajo, Departamento de Estudios y Análisis. Ayuntamiento de Madrid, 1990.
- CIDUR: *Vallecas, razones de una lucha popular*. Ed. Mañana. Madrid, 1976
- *Madrid/Barrios, 1975*. Ediciones La Torre, 1976.
- CIMOP: *La vivienda soñada*. Investigación inédita realizada por encargo de SGV. Resumen publicado por Rev. «Alfoz» núm. 45, y firmado por RODRIGUEZ, M.^a Teresa. 1987.
- COFHUAT: *International Seminary on the Revalorization of Districts in Crisis*. Confederation Française pour l'Habilitation, l'U et l'A. du T., 1987.
- COHEN, Lina: *Les politiques du logement en Europe*. Ministère de l'Urbanisme du Logement et des Transports, 1987.
- COMMISSION NATIONALE POUR LE DEVELOPPEMENT SOCIAL DES QUARTIERS: *Experiences et syntheses*. Ministère des Affaires Sociales et de la Solidarite Nationale (Francia), 1986.
- COMUNIDAD DE MADRID: *Medidas sobre política de suelo*. Consejería de Política Territorial, 1989.
- *Estudios sobre la renta del suelo*. Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, 1985.

- *Ingreso Madrileño de Integración (IMI)*. Volumen núm. 5: *La exclusión social y la vivienda*. Consejería de Integración Social, 1991.
 - *Datos sobre vivienda en la Comunidad de Madrid, 1985 (La vivienda familiar, la vivienda inadecuada, la segunda residencia, el mercado inmobiliario, viviendas desocupadas)*. 1985.
 - *La influencia de la crisis económica sobre el territorio*. 1986.
 - *Patrimonio público de suelo*. 1985.
 - *Estudio de viviendas desocupadas en 1985*. 1986.
 - *La demanda de vivienda ligada al matrimonio*. 1986.
 - *La desocupación y la demanda de vivienda solvente ligada al matrimonio*. 1986.
 - *Estudio de las tipologías de cuevas-viviendas en el sureste de la Comunidad de Madrid. Análisis y propuestas*. 1985.
 - *Resultados provisionales del padrón de 1986 de la Comunidad de Madrid*. 1986.
 - *Resultados provisionales de los Censos de Población y Vivienda de 1991 de la Comunidad de Madrid*. 1991.
 - *La vivienda en la Comunidad de Madrid*. 1984.
 - *Directrices regionales en el sector vivienda*. 1984.
 - *La vivienda desocupada en manos de los promotores*. 1985.
 - *Localización de las viviendas vacías de protección oficial en la Comunidad de Madrid*. Comunidad de Madrid-EMER, 1986.
 - *Estudio sociológico de la población marginal en la zona noroeste de Madrid*. 1984.
- COMUNIDAD DE MADRID-DATIN: *Información del mercado inmobiliario (Información bianual desde 1978, así como censo anual de promociones y encuesta de la oferta de viviendas desde 1974)*.
- *Movilidad de la población de la Comunidad de Madrid. Metodología*. 1984.
- COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA: *La rehabilitación de la vivienda. Diagnóstico de la situación actual y propuesta de futuro*. Instituto de estudios Territoriales, 1985.

- CONSORCIO PARA EL REALOJAMIENTO DE LA POBLACION MARGINADA DE MADRID: *Programa de actuación a corto y medio plazo*. Comunidad de Madrid, 1986.
- CORPORACION METROPOLITANA DE BARCELONA: *Enquesta metropolitana 1985-1986. Actividades y formes de vida de la poblacio*. Corporacio Metropolitana de Barcelona, 1986.
- DEPARTMENT OF THE ENVIRONMENT: *English House Condition Survey 1986*. London: Her Majesty's Stationery Office, 1988.
- ENGELS, F.: *El problema de la vivienda y las grandes ciudades*. Ed. Gustavo Gili, 1977.
- EQUIPO LUZ: *Vivienda por vivienda*. Ed. ZERO-ZYX, Colección Lee y Discute, núm. 100, 1979.
- ESTEVEAN, Antonio: *El papel de Madrid en la reestructuración de la economía española. La concentración de actividades estratégicas y altamente cualificadas*. Madrid, 1987.
- ESTUDIO: *Estudio sobre la necesidad de la vivienda en Málaga*. Ayuntamiento de Málaga, 1983.
- FERNANDEZ TRAPA-ISASI, Justo: *Individuo y vivienda*. MOPU, cuadernos de la D.G. de Arquitectura y Vivienda, 1985.
- FUNDACION SOLIDARIA DEMOCRATICA: *La vivienda en la familia monoparental*. Fundación Solidaridad Democrática.
- GAVIRIA, M.: *Vivienda social y trabajo social*. Prólogo de José León Paniagua. Popular. Madrid, 1991.
- GAVIRIA, M., y otros: *Gran San Blas. Análisis sociourbanístico de un barrio nuevo*. Edit. TECNOS, S.A. Madrid, 1968.
- *La exclusión social y la vivienda —el ingreso madrileño de integración—*. Documento inédito de la Consejería de Integración Social, 1990.
- GAVIRIA, Mario; LAPARRA, Miguel; FERRER, Javier, y AGUILAR, Manuel: *Vivienda Social y Trabajo Social*. Ed. Popular, 1990.
- GOBIERNO VASCO: *Memoria de la Dirección de Vivienda del Gobierno Vasco 1985-1986*. Departamento de Política Territorial y Transportes, 1986.
- GONZALEZ-PARAMO, J. M., y ONRUBIA, J.: *El gasto público en vivienda en España*. Inédito. 1991.

- GOODMAN, R.: *Después de los urbanistas ¿qué?* Ed. Blem. Madrid, 1977.
- GRUPO DE PROGRAMAS APLICADOS A SERVICIOS SOCIALES: *Guía de uso y entretenimiento de la vivienda*. Madrid, Secretariado General Gitano, D.L. 1985.
- *Guía para el análisis de la calidad de la vivienda y el establecimiento de su grado de deterioro*. Madrid, Secretariado General Gitano, 1984.
- *Guía de uso y entretenimiento de la vivienda*. Secretariado General Gitano. Area informativa y de Publicación, D.L. 1985.
- GRUPO INFORMAL DE EXPERTOS EN VIVIENDA: *Informe general sobre Política de Vivienda y propuestas para un nuevo Plan*. Inédito. 1987.
- HABITAT: *Directrices para la preparación de programas de vivienda*. Comisión de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, 1984.
- *International Year of Shelter for the Homeless (IYSH-1986)*. ONU, 1986.
- HARDLDE, Michael: *La vivienda social en los países de la OCDE (Resumen de la situación y sus problemas)*. Institut for Urban Studies. Universidad de Essex, 1984.
- HERNANDEZ AJA, A.; EXPOSITO, C.; SASTRE J., y otros: *El piso en España*, Madrid, 1987.
- HERNANDEZ, Eduardo, y PANIAGUA CAPARROS, José León: *Análisis del sector vivienda y propuesta de directrices de intervención* (dos tomos), Comunidad de Madrid (inédito), 1987.
- HULCHANSKY, J. David: *Market Imperfections and the role of Rent Regulations in the Residential Rental Market*. Commission of Inquiry into Residential Tenancies. Toronto, 1984.
- HUNTZINGER, M.: *Le financement du logement en R.F.A. et les aides publiques au logement*. Bureau d'études TETRA, 1984.
- IEAL-MOPU: *Estudios sobre espacios (Contiene bibliografía francesa y española sobre Política y vivienda y el sector de la construcción...)*. 1986.
- INDOVINA, Francesco, y otros autores: *El despilfarro inmobiliario (lo spreco edilizio)*. Ed. Gustavo Gili, 1977.

- INE: *Censo de Edificios 1990. Avance de resultados*. Instituto Nacional de Estadísticas, 1991.
- *Censo de población y viviendas 1991. Avance de resultados*. 1991.
- *Censo de viviendas 1981*. 1986.
- *Censo de edificios 1980*. 1981.
- INSTITUTO SINDICAL DE ESTUDIOS: *Evolución social en España 1989*. Madrid, ISE, D.L. 1991.
- INTERNATIONAL FEDERATION FOR HOUSING AND PLANING: *Directory, IFHP (FIHUAT)*, 1985.
- IVIMA: *Informe sobre el sector de la vivienda en Madrid: Antecedentes, situación actual y propuestas de actuación pro-programas*. Comunidad de Madrid, 1984.
- IVIMA-DATIN: *Actualización de la información del mercado inmobiliario, 1986*. Comunidad de Madrid, 1987.
- IVIMA-EDIS: *Problemática, necesidades y expectativas en el barrio de Fontarrón (Vallecas-Madrid)*. Comunidad de Madrid, 1986.
- IVIMA-ENOPUBLICA: *Estudio sociológico de la población marginal noroeste de Madrid*. Comunidad de Madrid, 1984.
- LAARMAN, M.: *Comparaisons internationales sur le logement*. Institut La Boeite, 1983.
- LEAL, Jesús: *Hacia un nuevo modelo habitacional: rentas, precios y espacio urbano*. Universidad Internacional Menéndez Pelayo, 1989.
- LEAL, J. y colaboradores: *El «boom» inmobiliario madrileño: precios altos para ventas bajas*. Rev. «Alfoz», núm. 46, nov. 1987.
- LEIRA Y ASOCIADOS: *Estudio sobre demanda de vivienda* (dos volúmenes). Comunidad de Madrid, 1986.
- LEVENFELD, Gustavo: *La vivienda y el suelo* (Cuaderno debate para el programa 2000). Madrid, Siglo XXI de España, 1989.
- LLAMARSE BARRIO: *El pozo del Tío Raimundo*. Ed. Comunidad de Madrid. Ayuntamiento de Madrid y S.G V., Madrid, 1986.
- LLES DE LAZO, C.: *Malestar residencial y demanda de vivienda*. Rev. «Alfoz», núm. 72, 1990.
- *Crisis, hábitat periférico y procesos de marginación juvenil*. IEAL-MOPU, 1986.

- MARCELLONI, Maurizio: *Italia. la intervención pública en el sector de la vivienda*. «Revista Española de financiación a la Vivienda», núm. 16, 1991.
- MARTIN ARRORRIAGA, T.: *Del barro al barrio: La Meseta de Orcasitas*. Ed. Asociación de Vecinos Meseta de Orcasitas. Madrid, 1986.
- MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DU LOGEMENT, DE L'AMENAGEMENT DU T. ET DE T.: *L'Ameliorament des Quartiers d'Habitat social en Europe: Pays-Bas*. Laboratorie Logemen, 1986.
- *L'Ameliorament de l'Amenagement des Quarties d'Habitat social en Europe, Republique Federale Allemande*. Laboratorie Logement, 1986.
- MINISTERE DE L'URBANISME, DU LOGEMENT ET DES TRANSPORTS: *Le financement du logement en France*. MULT. Direction de la Construction, 1984.
- *Les politiques publiques dans le domaine du logement urbani* (incluye ponencias de Secchi, Lacaze, Priemius, Mac Lennan, Grafmeyer, Christiansen, Wullkopf y Winklerfelt). Agence Nationale pour l'Almeliorament de l'Habitat. 1985.
- MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA: *Fiscalidad y vivienda en España y países en la CEE*. 1989.
- MINISTERIO DEL PORTAVOZ DEL GOBIERNO: *Acuerdo del Consejo de ministros de 10 de mayo de 1991 (Plan 460.000 viviendas)*, 1991.
- MINISTERIO DI LAVORI PUBLICI: *La política de vivienda en Italia. a) La financiación; b) Equo Canone*. MP, 1985.
- MINISTRY OF HOUSING, PHYSICAL PLANNING AND ENVIRONMENT: *A perspective on Governmental Housing Policies in the Netetherlands*. MHPPE, 1983.
- MINISTRY OF HOUSIN. ONTARIO. CANADA: *1985 Housin Market Survey: Vol 1. Rental Market. Vol 2. Ownership market. Vol 3. Socio-Economic Characteristics*. Ministry of Housing, 1986.
- MONTES MIEZA, Juan: *Programa para el realojamiento de la población chabolista marginal madrileña*. Equipo de Urbanismo y Arquitectura, 1979.
- MONTOYA, Juan Manuel: *Problemática gitana en la Comunidad de Madrid. Informe de la situación y propuestas de actuación por sectores*. Comunidad de Madrid, Consejería de Salud y Bienestar Social, 1986.

- MOPT: *Situación de la vivienda en España. Análisis y Propuestas*. Ministerio de Obras Públicas y Transportes, 1991.
- MOPU: *Situación de la vivienda en alquiler (Primera y Segunda parte)*. D.G. de Programación y Coordinación Económica, 1989.
- *Política de vivienda. Plan Cuatrienal 1984-1987*. 1987.
- *Informe sobre la evolución del subsector vivienda (mensual)*. D.G. para la Vivienda y Arquitectura, 1991.
- *La vivienda en el marco de la CEE*. 1987.
- *Datos parciales en relación con la política de alquileres de varios países: RFA, Países Bajos y Suecia*, 1987.
- *Normativa de las Comunidades Autónomas en materia de vivienda*. 1986.
- *Análisis de la política de financiación de la vivienda urbana en España* (cinco capítulos). 1986.
- *Encuesta sobre la vivienda familiar en España*. 1991.
- *Encuesta sobre la calidad de vida en España*. 1979.
- *La vivienda española en cifras. Análisis del Plan Trienal, 1981-1983*. 1984.
- MOPU-IPPV: *Financiación de la vivienda*. MOPU, 1984.
- *Encuesta de necesidades de vivienda* (encuesta por municipios y por Comunidades Autónomas). 1983.
- *Nuevas tendencias en materia de financiación de las inversiones en vivienda*. 1985.
- MORVONNAIS, P. DE LA: *Evolución de las políticas de ayuda a la vivienda. Síntesis de comparación internacional*. Comisariado General del Plan Francia, 1989.
- NACIONES UNIDAS: *Resolución de la Asamblea General de Naciones Unidas en el 40, período por sesiones por la que se crea el Año Internacional de la Vivienda para Personas sin Hogar*. ONU, 1986.
- *Conclusiones y recomendaciones del seminario sobre política de alquileres (Comité HBP-CEPE-ONU)*. 1986.
- NAREDO, José Manuel: *Incidencia de la especulación inmobiliaria y bursátil en el auge económico reciente*. Universidad Internacional Menéndez Pelayo, 1989.

- OCDE: *Special Study on de Maintenance and Modernisation of Urban Housing*. Group on Urban Affairs, 1986.
- *Reinvestment in the social housing sector*. 1986.
- *The financial aspects of policy of older private housing and their urban impacts*. 1986.
- *Maintenance and modernisation of the urban housing stock*. 1986.
- ORGANIZACION PARA LA COOPERACION Y DESARROLLO ECONOMICO (OCDE): *Las ciudades en transformación*. Vol. I. *Políticas y financiación*. Vol. II. *El papel de los poderes públicos*. MOPU, 1984.
- ORTIZ CASTAÑO, P.: *Plan estratégico de Madrid: Fase II. Definición de líneas de acción*. Madrid, Promadrid, 1991.
- PANIAGUA CAPARROS, José León: *La situación de la vivienda en España durante 1989 y tendencias*. Instituto Sindical de Estudios. Evolución Social en España, 1989. 1990.
- *La vivienda en España*. Ed. Popular (Reflexiones sobre Política Económica), 1990
- *La vivienda en España: la especulación del suelo y de la vivienda 1988*. Instituto Sindical de Estudios (La evolución social en España, 1988), 1989
- *La vivienda en España: análisis y diagnóstico del sector durante 1990-1991 y previsiones sobre su próxima evolución*. Instituto Sindical de Estudios (Evolución Social de España, 1990), 1991.
- PICH ROSELL, V.: *Guía Fiscal de la Vivienda*. Generalitat de Catalunya, 1984.
- PNUD (PROGRAMA DE NACIONES UNIDAS PARA EL DESARROLLO): *European Housing Subsidy Systems (RFA, Suecia, Reino Unido, Dinamarca, Holanda y los EE.UU.)*. ONU, 1982.
- POL, Francisco: *La vivienda inadecuada en el Area Metropolitana de Madrid*. 1983.
- POZZO, Ana M.: *La vivienda barata en Italia: sector local. Situación actual y perspectivas*. ACANIAP, 1986.
- RAMON, Fernando: *Alojamiento*. Ed. Cambio 16. Madrid, 1976.
- SANNE, C.: *Moradores*. Monografías del MOPU. Ed. MOPU, 1985.
- SECCHI, Bernardo: *Il racconto urbanistico (La poliita della casa e del territorio in Italia)*. Einaudi, 1984.

- *Un progetto per l'Urbanistica*. Einaudi, 1989.
- SEOPAN: *Informe sobre la Construcción* (anual). 1990.
- SGV.: *La remodelación en Madrid: experiencias y nuevas orientaciones*. 1987.
- TESTE, F., y POLGNAC, B.: *Les Marches Immobiliers Urbains*. L'Observateur de l'immobilier, 1986.
- TINAUT, Jose Justo: *Cambios cualitativos en la política de vivienda 1988-1989*. Universidad Internacional Menéndez Pelayo, 1989.
- TRILLA I BELLART, Carme: *La financiación del acceso a la vivienda en España 1976-1981*. Generalitat de Catalunya, 1984.
- TURNER JOHN, F. C.: *Todo el poder para los usuarios*. Ed. Blume, 1977.
- ULF HANNERZ: *La explotación de la ciudad*. Ed. Fondo de Cultura Económica. México, 1986.
- UNION NACIONAL DE FEDERACIONES DE ORGANISMOS H. L. M. *Construcción de la Unión Nacional de Federaciones de Organismos Habitacionales de Alquiler Moderado*, H. L. M. Francia.
- U. S. DEPARTMENT OF HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT: *A guide to Housing Rehabilitation Programs*, Office of Community Planning Development, 1990.
- *American Housing Survey for the United States in 1987*. Office of Police Development and Research, 1991.
- VALENZUELA RUBIO, M.: *Ciudad residencial y política de vivienda. La pervivencia de graves situaciones de inadecuación residencial en las ciudades españolas*. IEAL-MOPU, 1986.
- VAN VULPEN, Hans: *A comparison of the development f expenditure on housing in various DECD countries during the period 1964-1981*. Universidad de Delft (Países Bajos), 1984.
- VARIOS AUTORES: *Encuentro internacional sobre la actuación de los agentes sociales en las políticas de viviendas europeas*. Fundación Anastasio de Gracia., 1989.
- VELAZQUEZ, I.; HERNANDEZ AJA, A., y otros: *Introducción al diseño urbano*. MOPU, 1986.
- VINUESA, J.; SANCHEZ; T.; OLITE, A.: *La operación de remodelación de barrios de Madrid*. Rev. «Ciudad y territorio». Abril-junio, 1986.

- VIVIENDA. *La vivienda en España: bases para una nueva política social*. Selección de textos. Jornadas celebradas en Madrid en 1989, organizadas por la Asociación Española de Promotores de Viviendas Sociales. Alfoz-CIDUR, D. L, 1990.
- VV. AA.: *Monografía: Desarrollo urbano y vivienda pública*. «Alfoz», núm. 39, 1987.
- *Monográfico sobre remodelación en Vallecas*. Rev. «Arquitectura», núm. 242. Madrid, 1983.
 - *Monográfico Madrid y la vivienda*. Rev. «AV (Arquitectura y vivienda)». Ed. SGV., núm. 5
 - *Monografía. Espacio de lo cotidiano*. Rev. «Alfoz», núm. 20. Madrid, 1985.
 - *La vivienda en España* (selección de textos). Ed. Alfoz-CIDUR. Madrid, 1990.
 - *La línea del suelo* (monográfico). Revista «Alfoz», núm. 64, 1989.
 - *La vivienda en España* (ponencias y debates). Ed. Alfoz-CIDUR. Madrid. 1990.
 - *Jornadas de vivienda juvenil «La escalera infranqueable»*. Consejo de la Juventud, 1988.
- XUNTA DE GALICIA: *Plan de necesidades de suelo y vivienda*. Dirección General de Vivienda, 1986.

Artículos

- AGUIRRE, Juan Manuel: *La colaboración de la Iglesia alemana en la solución del problema de la vivienda*. DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 9-10 (1.ª Epoca), junio, 1966, págs. 89-93.
- ALBERDI, Baralides: *La adquisición de una vivienda y sus costes*. «Revista Española de Financiación a la Vivienda», núm. 12, 1990.
- ALCALA, Francisco: *El problema de la vivienda en España*. En DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 9-10- (1.ª Epoca), junio 1960, páginas 4-24.
- *Sistemas de financiamiento de los programas de la vivienda en Europa*. En DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 9-10 (1.ª Epoca), junio 1960, págs. 83-87.

- ALTUNA, Miguel A.: *Sólo para solventes*. En «Catorce treinta», núm. 1, 1990, págs. 33-36.
- AMERIGO, MARIA Y ARAGONES, JUAN: «*Satisfacción residencial: un concepto de calidad de vida*». En DOCUMENTACION SOCIAL, número 67, abril-junio, 1987, págs. 133-154.
- ARRABAL GONZALEZ, Angel; HERNANDEZ, Eduardo, y PANIAGUA, J. León: *La vivienda, problema del año*. En «Noticias Obreras», núm. 966-967, 15 diciembre-15 enero, 1988, págs. 22-24.
- ASOCIACION DE DESARROLLO GITANO DE MADRID: *La vivienda y el medio urbano: condicionantes básicos para el desarrollo de la población gitana*. Ponencia desarrollada en las jornadas de estudio sobre «Los Gitanos en la Sociedad española», En DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 41, octubre-diciembre 1980 págs. 89-110.
- ASOCIACION DE PROMOCION GITANA LA PAZ: *El problema de la vivienda tiene solución*. Comunicación presentada en el Simposio sobre «Los gitanos en la sociedad española». En DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 41, octubre-diciembre 1980, págs. 197-204.
- ASOCIACION ECOLOGISTA DE DEFENSA DE LA NATURALEZA. COMISION DE URBANISMO: *Alójate como puedas o la increíble historia de la vivienda y la especulación en Madrid*. Ponencia presentada en Bilbao, 1990. En II Jornadas de Economía Crítica.
- AURTENETXE, Jon Leonardo: *Bilbao: ecología y desigualdad social* (1). En «Goitibera», núm. 74, noviembre 1990, págs. 14-16.
- BERGENSTRAHLE, Sven: *Algunas características del modelo sueco*. «Revista Española de Financiación a la Vivienda», núm. 8-9, 1989.
- BERTRAND, LUIS: *El capital privado, ante el problema de la vivienda*, en DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 9-10 (1.ª Epoca), junio 1960, págs. 35-46.
- BOLEAT, Mark: *Reino Unido: la transformación de un viejo modelo*. «Revista Española de Financiación a la Vivienda», núm.8-9, 1989.
- BORNSTEINS, Félix José: *La nueva ley de tasas, otra norma de opacidad fiscal*. Ponencia presentada en Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de Viviendas, celebradas en Madrid, 1989. En «La vivienda en España», págs. 144-146.
- CALVO BUEZAS, José Luis: *Vivienda y trabajo, condiciones necesarias para conseguir la promoción y valoración del pueblo gitano*. Comunicación presentada en el Simposio sobre «Los gitanos en la socie-

- dad española», en DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 41, octubre-diciembre 1980, págs. 267-272.
- CANTAVELLA, Joan: *La vivienda digna para todos*. en «Cáritas», número 271, suplemento núm. 127, diciembre 1987, págs. 17-24.
- CC.OO.: *Construcción de vivienda al alcance de los trabajadores: alternativas y soluciones de Comisiones Obreras*. En «Gaceta Sindical», núm. 86, julio 1990, págs. 26-28.
- CENTRO DE ESTUDIOS DE SOCIOLOGIA APLICADA: *La labor de la Iglesia Española*, en DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 9-10 (1.ª Época), junio 1960, págs. 57-72.
- *Los compañeros Constructores*, en DOCUMENTACION SOCIAL, números 9-10 (1.ª época), junio 1960, págs. 101-102.
- CONSTRUCTORA: *Constructora benéfica San Vicente de Paul (Murcia)*, en DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 9-10 (1.ª época), junio 1960, págs. 95-98.
- DIEZ, Oscar: *¡No empieces por el tejado!: orientaciones y consejos útiles*, en «Goitibera», núm. 75, diciembre 1990, págs. 14-17.
- DUOCASTELLA, Rogelio: *Problemas varios sobre la vivienda y el urbanismo*. en DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 8 (1.ª época), enero 1960, págs. 73-80.
- DURIF, Pierre: *La vivienda en alquiler en Francia*. «Revista Española de financiación a la Vivienda», núm. 8-9, 1989
- ECHENAGUSIA, Javier, y PRATS, Fernando: *Vivienda y grandes ciudades*. En «Alfoz», núm. 79, 1991, págs. 3-6.
- ESTEBAN, Marisol: *La política de vivienda en el País Vasco*. Ponencia presentada en las Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de vivienda, celebradas en Madrid, 1989. En «La Vivienda en España», págs. 120-127.
- ESTRADA, Luis: *Las cooperativas de vivienda*. en DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 15 (1.ª época), julio-diciembre 1961, págs. 95-97.
- FURONES FERRERO, Luis: *Vivienda, urbanismo y familia* en DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 4, 3.ª época, octubre-diciembre, 1971; págs. 49-57.
- *La vivienda en arrendamiento. Aspectos estadísticos y socioeconómicos*. Ponencia presentada en Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de Vivienda, celebradas en Madrid, 1989. En «Vivienda en España», págs. 128-139.

- GAGO, Jesús: *La situación de la vivienda en Madrid: hoy como ayer, casi*. En «Alfoz», núm. 77-78, 1991, págs. 43-44.
- *La sombra de Boyer es alargada*. «Alfoz», núm. 20, 1985.
- GAGO, Vicente: *El suelo se apunta a la movida*. «Alfoz», núm. 46, 1987.
- GALLARTA CAMPO, Tomás: *Experiencia sobre viviendas prefabricadas*. Comunicación presentada en el Simposio sobre «Los Gitanos en la sociedad española». En DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 41, octubre-diciembre 1980, págs. 205-210.
- GARCIA DIAZ, Miguel Angel: *El grave problema de la vivienda: consecuencias de la política gubernamental*. en «Gaceta Sindical», número 79, diciembre 1989, págs. 36-38.
- GARCIA VALCARCEL, Javier: *La Administración tiene la palabra*. Ponencia presentada en Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de Vivienda, celebradas en Madrid, 1989, en «La Vivienda en España», págs. 156-164.
- GARCIA VALCARCEL, Jesús: *Posición, ofrecimiento y petición de Cáritas Española*, en DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 9-10 (1.ª época), junio 1960, págs. 79-82.
- GOMEZ MORAN, Mario: *Hacia una nueva política de solares*, en DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 9-10 (1.ª época), junio 1960; páginas 25-34.
- GOMEZ, Pedro: *De motor de la recuperación a clave de la economía sumergida*. Ponencia presentada en las Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de Vivienda, celebradas en Madrid, 1989. En «Vivienda en España», págs. 114-118.
- GRIMALDOS, Alfredo: *La vivienda no tiene enmienda: alquilados, realquilados, propietarios periféricos, okupas y jóvenes eternos*. En «Catorce treinta», núm. 1, 1990, págs. 38-42.
- GUEKIERE Laurent: *La política de vivienda en Francia*. «Revista Española de Financiación a la vivienda», núm. 16, 1991.
- *La política de vivienda en Dinamarca*. «Revista Española de Financiación a la Vivienda», núm. 16, 1991.
- HAMM, Hartwing: *La vivienda en alquiler en Alemania*. «Revista Española de Financiación a la Vivienda», núm. 8-9, 1989.

- HERNANDEZ, Eduardo, y PANIAGUA, J. León: *El problema de la especulación del suelo en Madrid*, en «dossier» «Pobreza y Desigualdad II», abril 1989, págs. 177-184.
- *Hacia la desaparición de la política de vivienda*. «Alfoz», núm. 46, 1987.
- IGARTUA, Pablo: *Principios doctrinales de la iglesia sobre el problema de la vivienda*, en DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 8 (1.ª época), enero 1960, págs. 5-21.
- INSTITUTO SINDICAL DE ESTUDIOS: *La política de vivienda en España*. Resumen de los dos últimos informes del ISE, 1988-89, en «Noticias Obreras», núm. 1.051, 1-15 de julio 1991, págs. 19-26.
- JIMENEZ BLASCO, Beatriz Cristina: *Diferenciación residencial y áreas sociales de la ciudad*. en DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 67, abril-junio 1987, págs. 219-229.
- JUSTO TINAUT, José: *Cambios cualitativos en la política de la vivienda 1988-1989*. Ponencia presentada en las Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de Vivienda, celebradas en Madrid, 1989, en «La Vivienda en España», págs. 36-46.
- LEAL, Jesús: *Hacia un nuevo modelo habitacional: rentas, precios y espacio urbano*. Ponencia presentada en Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de Vivienda, celebradas en Madrid, 1989. En «La Vivienda en España», págs. 166-172.
- *El «boom» inmobiliario madrileño: precios altos para rentas bajas*. «Alfoz», núm. 46, 1987.
- *Las necesidades de vivienda en Madrid*. «Alfoz», núm. 64, 1989.
- LLES LAZO, Carlos: *Los jóvenes de la CAM en cifras*. En «Catorce treinta», núm. 1, 1990, págs. 25-32.
- *Demanda potencial de vivienda en siete ciudades españolas*. «Alfoz», núm. 71, 1991.
- LEVENFELD, Gustavo: *Los cambios en la financiación de la vivienda (1982-1988) y su impacto sobre el sector*. «Revista Española de Financiación a la Vivienda», núm. 7, 1988.
- MANGADA, Eduardo, y GAGO, V.: *El problema del suelo en Madrid*. Ponencia presentada en las Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de Vivienda, celebradas en Madrid, 1989. En «La Vivienda en España», págs. 92-97.

- MARCOS, Carmen, y MASSIEU, Antonio: *La evolución de los precios de la vivienda en Madrid: de la realidad al IPC*. Ponencia presentada en las Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de la vivienda, celebradas en Madrid, 1989. En «La Vivienda en España», págs. 98-108.
- MARTINEZ MARI, José María: *La creación de una ciudad y su problemática: sociología de la vivienda*. I Congreso Nacional de Urbanismo de Barcelona. En DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 8 (1.ª época), enero 1960, págs. 35-47.
- MASSIEU, Antonio: *Impacto regional de la política de vivienda*. En «Economistas», núm. 45-46, agosto-noviembre 1990, páginas 72-75.
- MIDDAG, J. M.: *Países Bajos: la vivienda en alquiler*. «Revista Española de Financiación a la Vivienda», núm. 8-9, 1989.
- MIGUEL, María José DE, y PALOMO, Sor Teresa: *Cooperativa de la vivienda «San Vicente Paúl»*. En DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 2, 2.ª Época, junio 1966, págs. 77-80.
- MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL: *Acuerdo Económico y Social 1985-1986*. Colección «Trabajo y Seguridad Social», núm. 4, 1984.
- MOLINA PADILLA, José: *Acceso a la propiedad de la vivienda*. En DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 40, julio-septiembre 1980, páginas 145-161.
- *¡Qué caro está el suelo!*. En «Cáritas», núm. 192, suplemento número 49, octubre 1980, págs. 17-24.
- MORON, Jesús: *Líneas de actuación en materia de política de suelo y vivienda*. En «Alfoz», núm. 77-78, 1991, págs. 31-37.
- MORVONNAIS, P. de la: *Evolución de las políticas de ayuda a la vivienda: síntesis de comparación internacional*. Ponencia presentada en las Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de Vivienda, celebradas en Madrid, en 1989. En «La Vivienda en España», págs. 6-17.
- MOPU: *La financiación de la vivienda en la CEE*. Colección «Vivienda», núm. 5.
- *Previsión y programación en materia de vivienda*. Colección «Vivienda», núm. 1, 1986.

- *La vivienda y la economía nacional*. Colección «Vivienda», número 2, 1987.
- MOPU-IPPV: *Sistemas de financiación transnacional de la vivienda en la Comunidad Económica Europea*. MOPU. «Documento de trabajo», núm. 8.
- NARBONA, Cristina: *Evolución reciente del mercado inmobiliario en España*. Ponencia presentada en las Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de Vivienda, celebradas en Madrid, 1989. En «La Vivienda en España», págs. 28-34.
- NAREDO, José Manuel: *Incidencia de la especulación inmobiliaria y bursátil en el auge económico reciente*. Ponencia presentada en las Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de vivienda, celebradas en Madrid, 1989. En «La Vivienda en España», páginas 48-68.
- NUALART Y MAYMI, Jaime: *Los problemas básicos en la vivienda*. En DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 1 (1.ª Época), 1958, págs. 11-12.
- *La colaboración de los propios usuarios*. En DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 9-10 (1.ª Época), junio 1960, págs. 47-56.
- OCDE: *La financiación de la vivienda urbana*, MOPU. Colección Vivienda, núm. 6, 1990.
- OTERO PUMARES, José Ramón: *Un nuevo tipo de vivienda*. En DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 9-10 (1.ª Época), junio 1960, páginas 73-77.
- PANIAGUA CAPARROS, José León: *El «libro blanco» de la vivienda en España*. En «Alfoz», núm. 69-70, 1989, págs. 101-120.
- *El libro negro de la vivienda en España*. Ponencia presentada en Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de la Vivienda, celebradas en Madrid, 1989. En «La Vivienda en España», págs. 174-196.
- *La magia de los números: el caso de los programas de suelo y vivienda en Madrid*. En «Alfoz», núm. 73, 1990, págs. 95-101.
- *La vivienda en España*. En «Reflexiones sobre Política Económica», págs. 273-313.
- *Políticas de producción de viviendas: lo cuantitativo frente a lo distributivo*. En «Alfoz», núm. 80, 1991, págs. 108-112.
- *La vivienda en alquiler: análisis y diagnóstico de la situación actual y propuesta para una reforma*. «Alfoz», núm. 79, 1990.

- PEREZ MINOCCI, Santiago: *Una habitación con vistas o la casa de Falcon Crest: el plan de la vivienda juvenil de la Comunidad de Madrid*. En «Catorce treinta», núm. 1, 1990, págs. 52-56.
- PONTIFICIA COMISION JUSTICIA Y PAZ: *¿Qué has hecho de tu hermano sin techo?* En «Revista de Fomento Social», núm. 170, V. 43, abril-junio 1988, págs. 205-217.
- PRATS, Fernando: *La quiebra de las políticas de suelo y vivienda*. Ponencia presentada en las Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de Viviendas, celebradas en Madrid, 1989. En «La Vivienda en España», págs. 70-74.
- RAFOLS ESTEVE, Joan: *El papel de la vivienda en la economía en España*. Ponencia presentada en las Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de la Vivienda, celebradas en Madrid, 1989. En «La Vivienda en España», págs. 18-26.
- REALIZACION: *Una realización interesante desde el punto de vista empresarial: viviendas de Sabadell, S.A.* En DOCUMENTACION SOCIAL, n.º 9-10 (1.ª Epoca), junio 1960, págs. 99-100.
- REVELL, J. y BOLEAT, M.: *Financiación a la vivienda en Europa*. Banco Hipotecario. Documento interno, núm. 3, 1986.
- REXACH, Angel M.: *Proyecto de reforma de la ley del suelo*. Ponencia presentada en las Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de Vivienda, celebradas en Madrid, 1989. En «La Vivienda en España», págs. 88-91.
- ROCH, Fernando: *Mercado inmobiliario y reproducción social*. Ponencia presentada en las Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de viviendas, celebradas en Madrid, 1989. En «La Vivienda en España», págs. 76-87.
- RODRIGUEZ LOPEZ, Julio: *La evolución de la vivienda*. En «Economistas», núm. 41, diciembre-enero 1990, págs. 188-192.
- *La evolución de la vivienda*. En «Economistas», núm. 47, extraordinario, diciembre-enero 1990-91, págs. 246-251.
- *Financiación a la vivienda en España: la transición hacia un estado menos intervenido*. «Revista Española de Financiación a la Vivienda», núm. 10, 1989.
- *El mercado hipotecario en España: una primera aproximación*. Banco Hipotecario. Documento interno, núm. 2, 1986.
- *La vivienda en España*. Banco Hipotecario. Documento interno, núm. 7, 1986.

- *Financiación a la vivienda: aspectos comparados*. Banco Hipotecario. Documento interno, núm. 6, 1986.
- *La política de vivienda en España: una aproximación a los principales instrumentos*. «Revista Española de Financiación a la Vivienda», núm. 12, 1990.
- RODRIGUEZ, Julio; CURBELO, José Luis, y MARTIN, Victoria: *Una aproximación a las necesidades de vivienda en España: Proyecciones 1990-2009*. «Revista Española de Financiación a la Vivienda», núm. 14-15, 1990.
- RODRIGUEZ VILLASANTE, Tomás: *La ciudad más que dual: pobreza y alteraciones*. En DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 67, abril-junio 1987, págs. 83-104.
- RUIZ HUERTAS, Jesús: *La política de vivienda. Especial consideración de los aspectos fiscales*. «Revista de Economía», núm. 3, 1989.
- SAEZ, Angeles y ALBOS, Joan: *La nueva tributación de las ventas de inmuebles*. Ponencia presentada en Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de Vivienda, celebradas en Madrid, 1989.
- SANAHUJA, José Antonio: «Okupas»: *anatomía de un movimiento; la patada a la puerta o el «squatter» castizo*. En «Catorce treinta», núm. 1, 1990, págs. 57-62.
- SOTO, Carlos: *La demanda real organizada en materia de vivienda*. En «Alfoz», núm. 77-78, 1991, págs. 49-52.
- UBEDA, Fernando: *Autonomías y vivienda: notas para un proceso*. Ponencia presentada en Jornadas sobre Bases para una Nueva Política Social de Vivienda, celebradas en Madrid, 1989. En «La Vivienda en España», págs. 152-155.
- VALVERDE MOLINA, Jesús María: *Efectos de un hábitat carencial sobre el individuo*. En «Dossier Infancia y Juventud», julio 1989, págs. 37-40.
- VARIOS AUTORES:
- *La línea del suelo*. «Alfoz», núm. 64, 1989.
- *Pobreza y marginación*. DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 56-57, 1984.
- *Renta Mínima y salario ciudadano*. DOCUMENTACION SOCIAL, núm. 78, 1990.

- *Situación y perspectivas del Mercado Hipotecario Español*. «Revista Española de Financiación a la Vivienda», núm. 3, 1987.
 - *La rehabilitación y su financiación*. «Revista Española de Financiación a la Vivienda», núm. 2, 1987.
 - *Fondos de inversión inmobiliaria*. «Revista Española de Financiación a la Vivienda», núm. 13, 1990.
 - *Políticas de vivienda y suelo*. «Revista Española de Financiación a la Vivienda», núm. 12, 1987.
 - *Vivienda y Fiscalidad: 1988*. «Revista Española de Financiación a la Vivienda», núm. 6, 1988.
 - *La vivienda en alquiler*. «Revista Española de Financiación a la Vivienda», núm. 8-9, 1989.
 - *Madrid, Punto seguido. Una propuesta de lectura (1985-1990)*. (contiene bibliografía). «Alfoz», Javier Echenagusia, 1991.
 - *Vivienda pública y desarrollo urbano*. «Alfoz», núm. 39, 1987.
- YNZENGA, Bernardo: *Comentarios en torno a las bolsas de deterioro*. «Alfoz», núm. 52, 1988.

DOCUMENTACIÓN SOCIAL

REVISTA DE ESTUDIOS SOCIALES Y DE SOCIOLOGIA APLICADA

SINDICALISMO EN ESPAÑA



N.º 82 (enero-marzo), 1991 - Edita: CARITAS ESPAÑOLA
San Bernardo, 99 bis - 28015 MADRID - Teléfono (91) 445 53 00

Precio: 900 ptas. ejemplar


índice

SUMARIO

- 5 ● **Presentación.**
- 13 ● **1 Movimiento obrero y sindicalismo en la sociedad contemporánea.**
José Sánchez Jiménez
- 35 ● **2 Estructura del sindicalismo en la España democrática.**
Francisco Alonso Soto
- 51 ● **3 Organizaciones sindicales de los agricultores y ganaderos españoles.**
Gloria de la Fuente
- 61 ● **4 Conflictos y huelgas corporativas: una panorámica general.**
Tebelia Huertas Bartolomé
- 73 ● **5 El sindicalismo español ante el futuro: vetos e interrogantes.**
Eduardo Rojo Torrecilla
Juan N. García Nieto
- 95 ● **6 Los sindicatos entre el neocorporativismo y la ampliación de su misión.**
André Gorz
- 123 ● **7 El sindicato y la doctrina social de la Iglesia.**
Rafael M.^a Sanz de Diego, S. J.
- 149 ● **8 Las organizaciones sindicales internacionales.**
Francisco Pérez Amorós
- 175 ● **9 Los sindicatos opinan.**
- 203 ● **10 Bibliografía.**
Francisco Salinas
Antonio Fidalgo
Ivan Aldaz



DOCUMENTACIÓN SOCIAL

REVISTA DE ESTUDIOS SOCIALES Y DE SOCIOLOGIA APLICADA



N.º 83 (abril-junio), 1991 - Edita: CARITAS ESPAÑOLA
San Bernardo, 99 bis - 28015 MADRID - Teléfono (91) 445 53 00

Precio: 900 ptas. ejemplar


Índice

SUMARIO

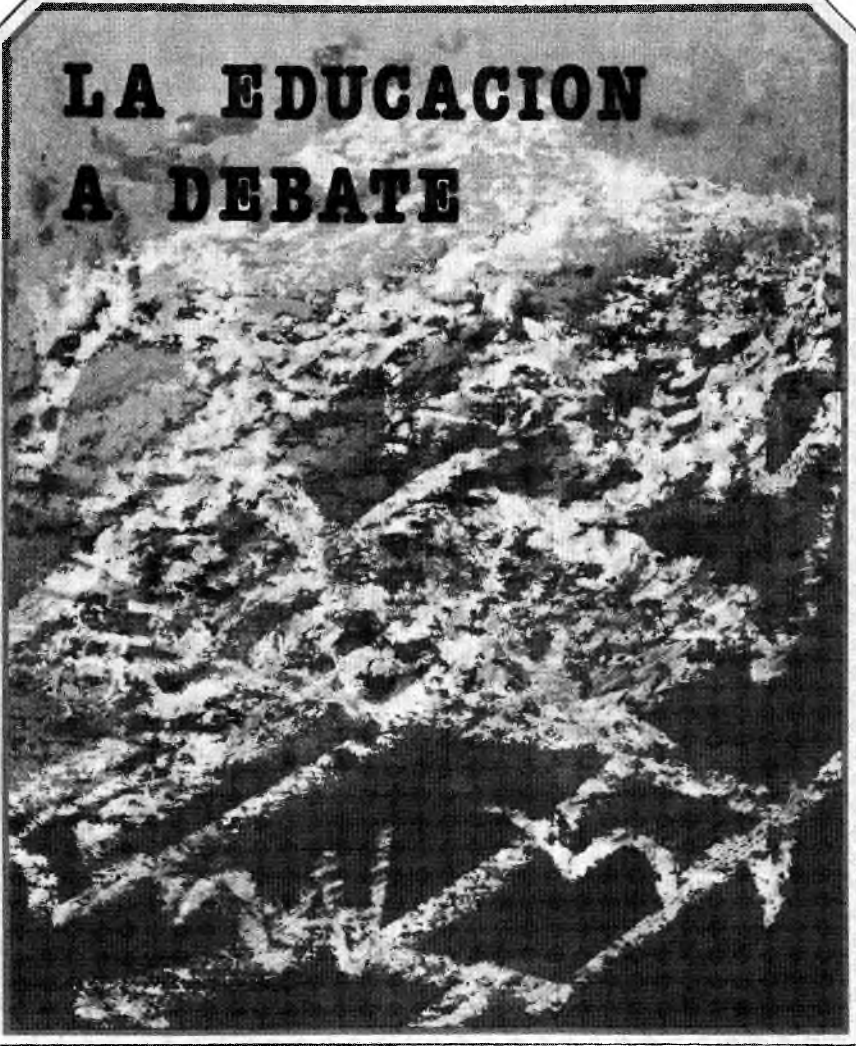
- 5 ● **Presentación.**
- 11 ● 1 **Reflexiones sobre la moral cívica democrática.**
Emilio G. Martínez Navarro
- 27 ● 2 **Pluralismo ético y convivencia social: un punto de vista más crítico.**
Carlos Díaz
- 43 ● 3 **Los contenidos de la ética civil.**
Victoria Camps
- 51 ● 4 **Ética, Derecho y Política. ¿El derecho positivo debe basarse en una ética?**
Eusebio Fernández
- 63 ● 5 **La ética cristiana en la nueva situación española.**
Marciano Vidal
- 75 ● 6 **Neoconservadurismo y moral: el abuso de la Ética por el sistema.**
José María Mardones
- 87 ● 7 **Por una ética compasiva..**
Reyes Mate
- 97 ● 8 **Propuesta del magisterio eclesial en una sociedad secular.**
Cardenal Tarancón
- 113 ● 9 **La opción preferencial por los pobres.**
Julio Lois Fernández
- 129 ● 10 **Los valores éticos en la docencia.**
José María Riaza
- 141 ● 11 **Ética y Economía. ¿Es un anacronismo la pregunta ética en economía?**
Víctor Renes
- 153 ● 12 **Bibliografía.**
Ivan Aldaz



DOCUMENTACIÓN SOCIAL

REVISTA DE ESTUDIOS SOCIALES Y DE SOCIOLOGIA APLICADA

LA EDUCACION A DEBATE



N.º 84 (julio-septiembre), 1991 - Edita: CARITAS ESPAÑOLA
San Bernardo, 99 bis - 28015 MADRID - Teléfono (91) 445 53 00

Precio: 900 ptas. ejemplar


Índice

SUMARIO

- 5 ● Presentación.
- 9 ● 1 Educación y desigualdad social
Carmen de Elejabeitia
- 19 ● 2 Balance y prospectiva de la reforma educativa.
Francisco Bastida Martínez
- 45 ● 3 La alternativa de la Iglesia a la LOGSE.
Tomas Zamarriego
- 61 ● 4 Qué mínimos hay que enseñar.
Francisco Lara
- 79 ● 5 La educación de los valores en la LODE y en la LOGSE.
José María Riaza Ballesteros
- 89 ● 6 La formación permanente del profesorado.
Manuel Suárez González
- 109 ● 7 Los universitarios, hoy.
María Antonia García de León
- 129 ● 8 La educación a distancia.
Bienvenido Mena Merchán
- 141 ● 9 Los movimientos profesionales y sindicales en la enseñanza: un sindicalismo profesional.
Antonio Guerrero
- 159 ● 10 Del fracaso escolar a la integración social.
Félix Ortega
- 179 ● 11 El hoy y mañana de la educación compensatoria en España.
M.^a Dolores Muzás
- 189 ● 12 La Educación de Adultos: un debate abierto.
Santiago Sánchez Torrado
- 203 ● 13 Educación Popular: Educación en el tejido social.
Fernando de la Riva
- 219 ● 14 La formación ocupacional: ¿qué se debe dar?
Maravillas Rojo Torrecilla
- 229 ● 15 La educación en las empresas participativas.
José María Larrañaga
- 235 ● 16 Bibliografía.

ULTIMOS TITULOS PUBLICADOS

	PRECIO
N.º 66 Los inmigrantes en España (Enero-marzo 1987)	900 ptas.
N.º 67 Ciudad y calidad de vida (Abril-junio 1987)	650 ptas.
N.º 69 Metodología para el trabajo social (Octubre-diciembre 1987)	600 ptas.
N.º 71 Bienestar social en los años 80 (Abril-junio 1988)	700 ptas.
N.º 72 Agricultura, vida rural y asociacionismo (Julio-septiembre 1988)	700 ptas.
N.º 73 Cambio democrático y cultura política (Octubre-diciembre 1988)	700 ptas.
N.º 74 Infancia moderna y desigualdad social (Enero-marzo 1989)	1.200 ptas.
N.º 75 Juventud y trabajo (Abril-junio 1989)	700 ptas.
N.º 76 Riqueza y pobreza (Julio-septiembre 1989)	700 ptas.
N.º 77 España y la CEE. Balance social (Octubre-diciembre 1989)	700 ptas.
N.º 78 Renta Mínima y Salario Ciudadano (Enero-marzo 1990)	1.000 ptas.
N.º 79 Trabajo Social y Servicios Sociales (Abril-junio 1990)	800 ptas.
N.º 80 Política Social: Responsabilidad Pública y participación So- cial (Julio-septiembre 1990)	800 ptas.
N.º 81 Formas de Intervención en la Acción Social (Octubre-diciembre 1990)	800 ptas.
N.º 82 El sindicalismo en España (Enero-marzo 1991)	800 ptas.
N.º 83 Virtudes públicas y ética civil (Abril-junio 1991)	900 ptas.
N.º 84 La educación a debate (Julio-septiembre 1991)	900 ptas.
N.º 85 El problema de la vivienda (Octubre-diciembre 1991)	900 ptas.

DOCUMENTACION SOCIAL

PUEDA LEER EN ESTE NUMERO LOS SIGUIENTES ARTICULOS:

Presentación.

La política de vivienda en el final del siglo.

Anotaciones sobre la política de vivienda en Europa y en España.

La vivienda: cambios en la simbología, uso y lenguaje.

Lo social y de calidad no es ni lo privado ni lo estatal.

Condiciones sociales y económicas para acceder a la vivienda.
Política de vivienda.

Consecuencias sociales de la especulación inmobiliaria.

¿De la reivindicación a la cogestión?

Las cooperativas de viviendas: razones para una moda.

La experiencia de los barrios en remodelación y las políticas de realojamiento.

Los problemas de la vivienda entre los pobres.

Los jóvenes como demandantes de vivienda.

Los jóvenes y la vivienda.

Los mayores y la vivienda.

Comité de solidaridad con los «sin techo».

Los «sin techo» y algunas alternativas al problema de la vivienda.

Bibliografía sobre la vivienda.

ISBN 84-8440-032-8



9 788484 400325



DOCUMENTACION SOCIAL
San Bernardo, 99 bis, 7.º
28015 MADRID
Teléfono 445 53 00



índice