

El problema de la vivienda en España: elementos para su comprensión

Luis Cortés Alcalá

... una calle estrecha y tortuosa, hendionda y sucia, en la que se iniciaban otras calles estrechas y tortuosas, todas pobladas de harapos, de gorros de dormir, y por los hedores de estos gorros y de aquellos harapos, y todas las cosas visibles tenían un aspecto lamentable y enfermizo...

... las mal intencionadas piedras del pavimento, con sus numerosos depósitos de barro y de agua, no ofrecían senderos, sino que se interrumpían repentinamente a las puertas de las casas...

(Charles DICKENS, de «Una historia de dos ciudades», 1859)

Mientras Charles Dickens escribía las notas anteriores, el ruido de las máquinas hacía retumbar los gruesos muros de las fábricas donde se agolpaban miles de trabajadores que habían abandonado sus viviendas en los campos ingleses, con la esperanza de alcanzar una vida mejor. Cuando la necesidad apremia, sin que exista ninguna esperanza de un futuro mejor, la pérdida del pasado se convierte en un mal menor. Millares de trabajadores malvivían en minúsculos tugurios, sin luz ni agua, con apenas espacio para tener una mínima intimidad, con las paredes rezumando humedad y sin calefacción para soportar los fríos inviernos de la época. La industrialización tenía un alto coste humano y social.

En estos primeros años de la Revolución Industrial empiezan a surgir voces de indignación y denuncia de las condiciones de vida de la clase obrera. Algunos escritores, como Charles Dickens, utiliza su brillante prosa para denunciar la miseria obrera. Paralelamente, otros escritores desde perspectivas distintas empiezan a estudiar y analizar la realidad de la época. Es en este momento, cuando se puede encontrar los primeros escritos de carácter sociológico que analizan la situación de las ciudades industriales. Se desarrollan dos enfoques básicos: el reformista que une la denuncia de la situación con la búsqueda de una alternativa que solucione los problemas del proletariado industrial del siglo XIX, sin renunciar a la industrialización que se consideraba positiva, como fue el caso de los socialistas utópicos del siglo XIX (Fourier, Owen, etc.); y el marxista que ve en la situación de la vivienda una consecuencia estructural del Modo de Producción Capitalista, que se desarrolla bajo la lógica del máximo beneficio extraído a través de la apropiación de la plusvalía que se forma en el proceso de producción y circulación de las mercancías (Marx, 1978). La crítica marxista implica la definición de una alternativa global que sólo puede desarrollarse mediante la destrucción del sis-



tema capitalista y la construcción de un nuevo sistema social basado en la propiedad colectiva de los medios de producción (Engels, 1975)¹.

Ya ha pasado más de un siglo y curiosamente a pesar de los avances que el Hombre ha sido capaz de lograr en muchos terrenos, no ha podido solucionar el problema de la vivienda. En algunos países africanos, asiáticos y latinoamericanos se deteriora la situación de forma alarmante. Cada año, llegándose a situaciones infinitamente peores que las que existen en los países europeos. Tampoco los países más ricos y avanzados de la Tierra han conseguido solucionarlo y son millones las personas que viven en condiciones infrahumanas. Se podría decir que la crisis de alojamiento que padecen las sociedades actuales es algo endémico, que se reproduce históricamente a través de la desadecuación permanente entre las necesidades de vivienda y su satisfacción (Leal, 1979).

1. La vivienda es una mercancía muy particular

La vivienda es una «mercancía» que tiene unas características muy particulares que deben ser consideradas en su análisis. Lo primero que se debe destacar es que es un bien indispensable del que no se puede prescindir. El proceso de socialización individual que supone la formación de una familia debe realizarse, para no transgredir las normas sociales vigentes, en un espacio propio que fundamente la formación del hogar. De esta forma se ha convertido en una necesidad reconocida socialmente al ser elevada al rango de derecho fundamental que tienen todos los ciudadanos en las sociedades democráticas. A pesar de lo cual, es notorio el desfase que existe entre la definición del derecho y su realización práctica. Tanto en España como en los países occidentales, el número de personas sin vivienda o con alojamientos infrahumanos, desborda todos los límites de lo deseable.

Un segundo aspecto a considerar es su elevado precio, en comparación con el de otros bienes considerados de primera necesidad. Esto impide su pago completo al adquirir su propiedad. El precio que alcanza equivale, en la mayoría de las familias, a los ingresos que obtienen durante varios años de trabajo. De esta forma, surge la obligación de aplazar el pago

en distintas mensualidades que sean compatibles con los ingresos y gastos familiares. Es en este momento en el que intervienen los Bancos y Entidades Hipotecarias que adelantan una parte del precio que debe ser devuelto con intereses muy por encima de las tasas de inflación. Este hecho, junto a la extensión de la venta a plazos, ha sido considerada por diversos autores como uno de los triunfos más importantes del franquismo, que consiguió de esta forma tener atados de pies y manos a la mayoría de las familias españolas. Además, la exigencia de financiación externa para el pago de la vivienda, supone una elevación considerable de su precio final.

El precio que alcanza la vivienda en las sociedades actuales no es una simple agregación de los elementos productivos y financieros (materiales de construcción, promoción, mano de obra, financiación, etc.) que intervienen en su proceso de producción. Si este fuera el caso, el precio que se pagaría por ella tendría una rebaja considerable. Para entender este hecho (fetichismo del precio de la vivienda) es necesario incorporar en los análisis la valoración del impacto que sobre la misma tiene el soporte espacial en el que se asienta: el suelo, que alcanza un precio considerable, especialmente el que el planeamiento de la ciudad permite construir o diseñar una estrategia de urbanización construcción, una vez desarrollados los distintos trámites que prevé la legislación sobre la materia.

El primer elemento de nuestro razonamiento debe explicar porque algo que se encuentra en la naturaleza, sin que se requiera ningún proceso de producción para su utilización, tiene un precio inicial. Es evidente que si el suelo tuviese en exclusiva una consideración plasmada en su valor de uso y pudiese utilizarse progresivamente en función de las necesidades sociales, tendría un precio irrelevante. Por tanto, el primer elemento que entra en juego es el de su propiedad. Para que un promotor de cualquier tipo pueda construir, además del permiso oficial, necesita contar con su propiedad o con la colaboración y participación de sus propietarios. En este sentido, los propietarios del suelo actúan en el proceso de producción de la vivienda con sus propios intereses, en muchos casos contradictorios con los de otros segmentos que forman parte de los agentes sociales que intervienen en su proceso de producción. De esta forma, se constituye lo que muchos autores denominan renta absoluta, que forma el primer elemento de la estructura de la renta del suelo. Se puede definir la renta absoluta como el precio mínimo que se debe pagar por un terreno en el que se desee construir para

conseguir que el propietario lo permita. Es evidente que esta renta se establece en función de un conjunto de variables que se estructuran en una coyuntura social, económica y edificatoria concreta.

El segundo elemento que constituye la renta del suelo es la renta diferencial, que se expresa en los distintos precios que alcanzan los suelos de la ciudad en función de su localización, y sobre todo de los beneficios que se pueden obtener al construir sobre ellos. La rentabilidad está condicionada por la distintas densidades que permite el planeamiento, por los usos tolerados y por la proximidad de las infraestructuras u otros elementos configuradores de la calidad del espacio (Martínez Prado, 1979).

El precio que puede alcanzar el suelo está en función de las perspectivas y de las características del producto que se puede realizar en él, por lo que se puede afirmar que está determinado por el planteamiento y la normativa urbanística.

En resumen, el coste de la vivienda tienen unos componentes claros: los costes del suelo, de su construcción, gestión, comercialización y financiación; aunque dentro de ellos el coste del suelo, sobre todo en las áreas urbanas, adquiere un significado especial por su alto precio.

En momentos en los que las perspectivas de negocios son buena, sus propietarios lo elevan rápidamente para apropiarse de las expectativas de beneficio. En situaciones de crecimiento de la demanda de viviendas, el mercado del suelo funciona sobre un horizonte de ganancias que son recogidas en los primeros momentos del proceso de producción inmobiliaria. En los últimos años, el precio del suelo ha llegado a representar en algunas grandes ciudades españolas porcentajes superiores al 40% del precio final del producto. En el caso de la Comunidad de Madrid, en los años del llamado boom inmobiliario, los precios del suelo aumentaron en mayor proporción que los precios de la vivienda. En cuatro años el suelo aumentó en un 490%, mientras que la vivienda lo hizo en un 117% (Comunidad de Madrid, 1989)².

Se podría destacar una tercera característica: su largo tiempo de consumo que sólo deteriora su precio en casos extremos. Lo normal es que se produzca lo contrario y que las viviendas lo eleven año tras año. En el precio final con el que sale al mercado, se van incorporando otros componentes espaciales y ambientales exteriores, como son la proximidad del transporte público, la construcción de un parque, la mejora de los equipamientos, etc., que incrementan la calidad ambiental en la que se localiza la vivienda. De esta forma una parte de la inversión pública

realizada, se incorpora a su precio. Guarda una estrecha relación con este hecho, la utilización que se hace de la vivienda como un bien de inversión del ahorro acumulado, en la medida que se produce una revalorización continua del capital invertido en ella. Sin embargo, resulta especialmente sangrante que en situaciones en las que el mercado presenta un perfil alcista, entren capitales especulativos de todo tipo que compitan de forma desigual con las familias que necesitan una vivienda. El que la posesión de esta mercancía necesaria, en torno a la cual se define uno de los derechos esenciales de las Constituciones Democráticas, pueda convertirse en un bien de inversión para muchos «especuladores» y que este hecho se apoye en las ayudas fiscales que ofrece el Estado, se convierte en hecho no deseable y contradictorio con el carácter social de la ayuda del Estado, que dificulta el disfrute de este derecho fundamental³.

2. El modelo residencial español



Al escribir sobre el modelo residencial se pretende establecer las características esenciales que definen el parque residencial español.

Partimos de la tesis general que establece que estas características son el resultado del modelo de desarrollo social y económico que se adopta en España a partir de los últimos años de la década de los cincuenta, desarrollado hasta sus últimas consecuencias hasta mediados de los setenta en los que la crisis económica trastoca alguno de sus elementos estructurales. La base de este modelo se encuentra en la fuerte industrialización que experimentan algunas zonas del país, que crea y consolida un conjunto de núcleos industriales urbanos que actúan de motor del desarrollo económico y social general. Este modelo provoca una estructura territorial desigual que focaliza el espacio español, urbanizando la población y desertización el continuo espacial que constituyen las tierras de nuestro país. (Nasarre, 1988).

Una de las manifestaciones de este proceso es el crecimiento de la población que se produce en algunas regiones españolas durante la década de los sesenta, de fuerte componente migratoria. Por hacernos una idea, en el período 1961-1970 el número total de migrantes en España fue de 4.473.020 personas, de las que 1.697.791 fueron migraciones intra-pro-

vinciales, 2.562.402 de migrantes interprovinciales y 212.827 migrantes al extranjero. En el siguiente período, 1971-1981, se mantiene el elevado número de personas migrantes (4.208.548), aunque se produce una cierta transformación en las tendencias al incrementarse los cambios de domicilio entre los municipios de la provincia (1.912.389), que superan a los que se realizan entre distintas provincias (1.903.637). También se produce un incremento de las salidas al exterior (392.522) (Nasarre, 1988). En este segundo período, se acelera el proceso de formación de las Areas Metropolitanas españolas, cuyos municipios implicados, como en el caso de Madrid, experimentan crecimientos de población en el período 1970-1975 superiores al 150%, llegando a crecer Móstoles un 326,22%.

El desarrollo de la urbanización y metropolización acarrea una nueva distribución de la población. Los municipios de menos de 5.000 habitantes reducen su peso en la población española, en sólo treinta y seis años disminuye su influencia en casi un 50% (del 33,5% en 1950 al 16,78% en el año 1986). Por el contrario los de más de 100.000 habitantes la aumentan en un 75% (del 23,97% en 1950 al 41,98% en 1987).

Un indicador que refleja con claridad el grado de urbanización alcanzado por la sociedad española a finales del siglo XX, se obtiene calculando el porcentaje de la población que vive en municipios mayores de 10.000 habitantes. En el año 1986 el 73,95% de los españoles vivíamos en municipios mayores de 10.000 habitantes, mientras que a principios de siglo sólo lo hacía el 32,2% (tabla 1).

De forma conjunta con los movimientos espaciales de la población, se desarrollan otros procesos de carácter interno, de los que participan los propios

migrantes, que constituyen uno de los elementos básicos que configura la evolución histórica de las necesidades de vivienda en España. Nos referimos a las nuevas familias que al crearse generan nuevas necesidades de viviendas. En estos años, la inmensa mayoría de las nuevas familias son constituidas mediante la celebración del matrimonio que consolida una larga relación de noviazgo. No es extraño por ejemplo, que en 1940 la edad media de matrimonio de los varones estuviera en 30,06 años y la de las mujeres en 26, 47. La media de matrimonios que se celebraron entre 1950 y 1959 fue de 232.145 matrimonios anuales, lo que significó que en estos años se crearon 2.321.452 nuevas familias, demandantes potenciales de vivienda en las que se formaba un nuevo hogar. El período con mayor número de matrimonios celebrados es el comprendido entre 1970 y 1979 con 2.597.862. En total, entre 1950 y 1988 se han celebrado en España 9.056.189 matrimonios⁴.

En comparación con otros países europeos se ha producido en España una aceleración considerable en los fenómenos de concentración de población, ligados a la urbanización e industrialización (Lefevre, 1958). Estos procesos coinciden, a principios de los años cincuenta, con una situación política y social en España muy marcada por la Guerra Civil española y por la postura mantenida por el franquismo durante la II Guerra Mundial. En estos años, el Régimen franquista trata de impulsar un sistema autárquico, como respuesta al aislamiento internacional que los países vencedores de la segunda contienda imponen al general Franco. Este sistema será un auténtico fracaso que no consigue resolver los problemas más inmediatos de la población como la alimentación, la vivienda, etc. Miles de personas no tienen más salida que huir a las ciudades en busca de mejores oportunidades⁵.

TABLA 1

El triunfo de la sociedad urbana en España
(Porcentaje de población según el tamaño del municipio)

	1900	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1986
Menos de 5.000	50,86	40,18	36,11	33,50	28,92	22,56	17,45	16,68
5.000- 10.000	16,93	16,96	15,08	14,42	14,29	10,96	9,34	9,37
10.000- 30.000	15,57	16,76	18,16	17,09	17,05	16,82	16,64	17,87
30.001- 50.000	3,03	5,88	5,60	5,14	5,90	5,68	6,16	7,14
50.001-100.000	4,60	5,39	5,81	6,70	7,99	7,27	9,33	9,33
100.000-500.000	3,24	6,57	10,77	11,85	13,60	18,84	22,31	23,06
Más de 500.000	5,76	8,27	8,34	12,12	14,13	17,94	19,72	18,92

Fuente: Elaboración propia con los datos de los censos de población y el padrón municipal de 1986.

Las primeras familias que emigran hacia las grandes ciudades se encuentran sin vivienda en las que establecer su residencia. La solución, ante la inoperancia de los poderes públicos, es recurrir a las propias fuerzas construyéndose su propio alojamiento en los alrededores o espacios vacantes de la ciudad. Este fenómeno, denominado por Horacio Capel «Barraquismo y autoconstrucción» se extiende en estos años, rápidamente (Capel, 1983). Como dato orientativo de la intensidad de ese fenómeno, el Censo de Viviendas del año 1960 indicaba que en España existían en esa fecha 127.899 viviendas calificadas como de rudimentarias. Por poner otro ejemplo, en 1956 tras la promulgación del Plan de Urgencia Social de Madrid se estimó que existían más de 50.000 chabolas. Posteriormente, el Censo de Viviendas de 1970 cifró el número de chabolas en 111.826 que daban cobijo a 557.630 personas⁶.

Con la formulación del Plan de Estabilización (1959), que trata de aprovechar la nueva situación política de reconocimiento internacional del Régimen Franquista, se pretende la transformación de las bases económicas del país, a través de la apertura al exterior y la modernización de las estructuras productivas. En esta nueva etapa se crea el Ministerio de la Vivienda dirigido por el falangista Arrese, lo que supone un primer reconocimiento de la importancia que estaba adquiriendo el problema de la vivienda. Esto permitió la promulgación de las primeras medidas concretas de política de vivienda, dirigidas a paliar los déficits existentes, haciendo frente a las necesidades derivadas del desarrollo económico que seguían generando movimientos de población hacia los núcleos urbanos que se habían industrializado. En este contexto, se desarrollan las bases de una nueva política de vivienda basada en la fuerte intervención del Estado a través del desarrollo de la vivienda social, los Planes de Urgencia Social que pretendían hacer desaparecer el chabolismo, la nueva Ley del Suelo, etc. (Ayuntamiento de Madrid, 1984)⁷.

Esta primera respuesta del Régimen Franquista a la problemática de la vivienda, empieza a definir las características que presenta el modelo residencial español. La intensa actividad constructiva que desarrolla el Estado en estos primeros momentos genera importantes contradicciones que son señaladas por Castells: «... la respuesta del Estado a la primera crisis urbana de Madrid desembocó en la construcción masiva de viviendas sociales de ínfima calidad, en la apresurada formación de casas provisionales que dejaron de serlo y en la desarticulación definitiva de las normas urbanísticas y del equilibrio

precario de los equipamientos urbanos» (Castells, 1981: 213).

El Plan de Estabilización y la política urbana desarrollada en estos primeros años, permite la formación de un fuerte sector inmobiliario que tendrá una influencia decisiva en los años del crecimiento económico.

La mejora en el poder adquisitivo de los trabajadores permite el desarrollo de un mercado de vivienda basado en la compra de una vivienda con el ahorro que se va acumulando y las nuevas expectativas económicas. De esta forma se consigue introducir una parte muy importante de los salarios en el proceso de circulación económico. En estos años se produce la interconexión dialéctica entre el crecimiento económico y la construcción masiva de viviendas, a través de la entrada masiva de las empresas inmobiliarias que pasan a jugar un papel central en el desarrollo urbano y en el proceso de acumulación de capital del sistema económico. El modelo residencial que se desarrolla durante estos años, se concentra en la producción masiva de viviendas en grandes conjuntos habitacionales.

La construcción de estos grandes conjuntos tendrá que continuar en los municipios periféricos, iniciándose los procesos de configuración de las áreas metropolitanas españolas. Por regla general, sobre todo en el caso de Madrid, esta salto es una respuesta de un sector de los agentes inmobiliarios a la estrategia de retención especulativa del suelo que estaban realizando sus propietarios en la periferia de los municipios centrales (Leira, 1981). Apoyándose en la existencia de algunas infraestructura y en la fuerte demanda de viviendas insatisfecha, que procede tanto de los emigrantes como de las propias nuevas familias que tienen que buscar una vivienda más barata, se produce el salto metropolitano que hace crecer la población de estos municipios de forma vertiginosa.

El modelo productivista que se desarrolla en estos años provoca una gran crisis urbana, que se define a través de la acumulación de todo tipo de problemas que se generan y de la toma de conciencia que se empieza a producir entre los vecinos. Los problemas del transporte, de la falta de equipamientos, de la ausencia de urbanización, de las malas condiciones de las viviendas, etc. constituye un ambiente favorable para que los movimientos ciudadanos crezcan rápidamente, apoyados en el trabajo asociativo y reivindicativo que realizan⁸.

Esta crisis urbana, al coincidir con la crisis económica y la desintegración del régimen franquista,

provoca un auge considerable de los movimientos sociales que reivindican la solución de los problemas, provocados por el modelo de desarrollo productivista, y la instalación de un nuevo régimen político basado en la democracia parlamentaria. A partir de la muerte de Franco se inicia el proceso de transición democrática en España que coincide con los años de mayor impacto de la crisis económica. Con las primeras elecciones municipales se instauran los primeros ayuntamientos democráticos que son ocupados por la izquierda a través de un pacto general entre el PSOE y el PCE. Se inicia de esta forma un proceso de reformulación de la situación urbana, muy condicionada por las exigencias de los movimientos sociales que reivindican la pronta solución de los problemas.

En el terreno de la vivienda, la crisis económica tiene un impacto brutal que conduce a la paralización de la actividad constructiva. Además, trae consigo la estabilización de los precios que llegan a bajar en pesetas constantes, la acumulación de los stocks sin vender, el frenazo en las nuevas iniciativas, etc. Se produce un abandono de las nuevas promociones desarrolladas por la iniciativa privada, que son sustituidas por una mayor presencia de los Programas Públicos, entre los que destaca el Programa de Remodelación de barrios en Madrid. También en estos años se produce una reformulación general del modelo de desarrollo urbano, que es sustituida por una nueva visión política que intenta concentrar la actividad en el acabado de la ciudad, con la mejora y modernización de sus estructuras. No es extraño que en estos años se produzca la formulación de la Rehabilitación como un elemento básico de la política de vivienda de la época, centrada en la recuperación de los centros históricos de la ciudad. También se produce la revisión de los Planeamientos vigentes que tratan de plasmar las nuevas concepciones urbanísticas y políticas (Campos Venuti, 1984).

Las características que definen el modelo residencial español son un producto del modelo de desarrollo social y económico español. En síntesis se puede caracterizar el modelo en los siguientes términos.

1. El modelo productivista desarrollado hasta el inicio de la crisis, hace crecer el parque residencial de forma considerable. Como dato representativo basta recordar que en sólo 30 años, desde 1950 a 1980, el crecimiento de las viviendas en España es del 131,18%. La población en este mismo período sólo crece un 34,69%. El indicador del número de viviendas por mil habitantes pasa de 228 en 1950 a 391 en 1980, en este mismo año se supera al Reino Unido y a Italia.

2. La construcción de este volumen tan impresionante de viviendas, se realiza mediante la construcción de grandes bloques que alcanzan densidades constructivas considerables, en muchas ocasiones superiores a las que marca la normativa legal. En poco espacio se concentran miles de personas. Este sistema responde a la lógica de abaratar costes, permitiendo acortar los tiempos de construcción. Lo importante es dar una vivienda en la mayor brevedad posible, el resto: los equipamientos, las zonas verdes, las infraestructuras, etc., carece de importancia y vendrá muchos años después.

3. Otra consecuencia que se deduce del alto volumen de construcción de la época es la juventud del parque residencial. Así por ejemplo, mientras que las viviendas construidas a partir de 1960 representaban en Alemania el 40,6%, el 37,7% en Francia, el 37,8% en Italia, en España suponían el 53,2% (estos datos reflejan la antigüedad del parque en 1980). Sin embargo, la juventud del parque no implica que su estado de conservación sea mejor. Es notorio que una de las características que presenta la construcción de la época es su mala calidad, que ha dado pie a la existencia de problemas muy importantes (Jover, 1987).

4. La modernización del parque permite una mejora considerable de los equipamientos internos y de sus infraestructuras. Esta transformación se refleja claramente en el porcentaje de viviendas que carecen del nivel mínimo de confort, que se reduce del 39,5% en 1950 a algo menos del 5% en el año 1980. No obstante, no se puede obviar la existencia todavía de alojamientos que carecen de este mínimo nivel⁹.

5. El alto número de viviendas que tienen un uso distinto al de principales, especialmente las secundarias y vacías. En el caso de las secundarias la evolución habida desde 1950 muestra una tendencia clara al crecimiento que continua en la actualidad, según los primeros datos aparecidos del Censo de Viviendas del año 1991. En 1950 estas viviendas secundarias sólo representan un 2,82% del total del parque, mientras que en 1980 llegan al 12,9% que suponen casi 2.000.000 de viviendas que tienen una utilización parcial.

En el caso de las vacías la problemática es diferente y debe ser analizada con sumo cuidado. En esta categoría censal se recogen una gran variedad de situaciones, muchas de las cuales implican un uso distinto del que normalmente se entiende que tiene una vivienda cuando está vacía. No obstante, la problemática que existe detrás de este tipo de vi-

vienda debería ser estudiada con mayor detenimiento.

Merece un comentario especial el gran número de viviendas secundarias que existen en España. Sin duda las consecuencias del modelo productivista en la ciudad, con enormes densidades y con todo el impacto que representa los problemas urbanos, conduce al habitante de la gran ciudad a la búsqueda de otros espacios alternativos, que reflejan el intento de apropiación de parcelas de la naturaleza. Además, la transformación de los conceptos sociales de lo que se entiende por calidad de vida, que se está reflejando en el incremento de las tipologías unifamiliares que están apareciendo en la periferia de la mayoría de los núcleos urbanos españoles, favorece la búsqueda de espacios exteriores a las grandes ciudades al no poderlos encontrar o pagar en la gran ciudad. Además es muy importante la extensión de este fenómeno a sectores de las clases trabajadoras, que reproducen los modelos que van imponiendo las clases medias, aunque también se da en ambos casos un fuerte contenido de búsqueda de los orígenes, vuelta al pueblo y al pasado, que afecta a los miles de emigrantes que tuvieron que abandonar sus lugares de origen (García Bellido, 1986; Jurdao, 1990).

6. España es el país europeo donde la vivienda en alquiler representa un menor porcentaje. Los últimos datos disponibles sitúan el porcentaje de viviendas principales alquiladas en cerca del 12%, mientras que en otros países europeos es superior al 40%, llegando incluso en Alemania a superar el 50%.

Esta situación no siempre ha sido así. En 1950 las viviendas familiares alquiladas representaban el 52,8% del total y en 1960 el 41,4%. Sin embargo, la tendencia decreciente se ha afirmado año tras año, incluso el famoso Decreto Boyer ha sido incapaz de modificar las tendencias apuntadas.

Esta característica del modelo residencial español es una consecuencia clara del modelo productivista y de la política de la vivienda que se desarrolla desde los años sesenta, que potencia la compra de la vivienda. Como dato esclarecedor basta recordar que del total de viviendas de protección oficial construidas en España entre 1962 y 1975, sólo un 19,34% han sido alquiladas, de las cuales la mayoría ha sido vendidas posteriormente (Maestre, 1979). El interés social, y sobre todo político, de esta Política de Vivienda es claro, si se considera como una forma de mantenimiento de la estabilidad social al obligar a las familias al pago de grandes cantidades de dinero durante una parte muy importante de su vida social. También ha sido utilizada como mecanismo econó-

mico que asegura la rápida rotación del dinero de los salarios que era capitalizado por el sector inmobiliario, sirviendo de motor de la actividad económica.

3. Evolución histórica reciente del problema de la vivienda en España



Cuando se inicia a principios de los años sesenta el salto en el desarrollo económico en España, el problema de la vivienda se concentra en las familias que viven en chabolas o alojamientos de mala calidad y en las nuevas necesidades que surgen de los nuevos emigrantes que acuden de forma masiva a las grandes ciudades. La dinámica social del período está mediatizada por estos movimientos de la población hacia algunas zonas urbanas del país. Los nuevos habitantes de estas ciudades generan nuevas necesidades de viviendas que se vienen a sumar a las que provienen de la población «autóctona» y a la reconstrucción del patrimonio residencial destruido en los años de la Guerra Civil. Ya en estos años, se puede diferenciar la problemática de las zonas urbanas en desarrollo, del de las zonas rurales que se ven sometidas a graves problemas de desocupación y abandono de su patrimonio.

Con el desarrollo de la producción masiva de viviendas y el crecimiento de las áreas metropolitanas se produce una redefinición del contenido del problema de la vivienda que coinciden con el auge de los movimientos ciudadanos reivindicativos. Una vez que se paralizan los movimientos migratorios y disminuye la presión de la demanda derivada de los procesos de formación de nuevas familias, en pleno auge de la crisis urbana de principios de los años setenta, se trasladan los ejes de la problemática residencial a la denuncia de las condiciones de las viviendas construidas. Esta transformación coincide con los años en que se terminan más viviendas en España, por lo que da la sensación de que se construyen viviendas suficientes.

Con el inicio de la crisis económica se produce una paralización de la actividad edificatoria, que coincide con un descenso generalizado del nivel de vida de la inmensa mayoría de la población que colapsa la demanda de viviendas. La actividad privada es sustituida por la intervención pública que se centra en la

«reconstrucción» del patrimonio residencial de algunos sectores de trabajadores que habían tenido la suficiente capacidad organizativa y de presión para imponer al Estado la remodelación de sus barrios, remodelación de grandes unidades urbanas que son totalmente derruidas y construidas de nuevo. El volumen de la ayuda estatal, que se dedica a facilitar el acceso a la primera vivienda de los nuevos demandantes (nuevas familias), queda reducido a una mínima expresión. Al concentrarse en sectores que ya tienen una residencia, aunque esta sea muy mala, desaparece el apoyo estatal a los sectores menos favorecidos que demandan su primera vivienda. El resultado de la crisis de la construcción en estos años es el incremento de las necesidades de vivienda en los colectivos que demanda esta primera vivienda, con lo que se produce un fenómeno de retraso y paralización de la creación de nuevas familias que se forma muy por debajo del potencial real de la población española.

Con la subida de precios que se produce en los años del «boom inmobiliario», se incrementan los colectivos sociales afectados por la problemática, al coincidir tres grandes flujos de necesidades que ven bloqueados su acceso a la vivienda. Por un lado se encuentra el flujo proveniente de las necesidades de vivienda paralizadas en el período de la crisis económica, y que a pesar de la mejora de sus condiciones económicas se encuentran con el dilema de que no resulta suficiente, al haberse incrementado los precios de las viviendas a ritmos muy superiores a los de sus ingresos familiares. El segundo gran flujo es el de las necesidades que surgen de las nuevas familias que se quieren crear, pero que no pueden hacerlo al no disponer de un capítulo previo en el que apoyarse para pagar la entrada de la vivienda, y conseguir de esta forma unas letras más acordes con su nivel económico. Por último, nos encontramos un segmento importante de familias que sufren las consecuencias de la existencia de importantes desequilibrios entre las características de sus viviendas y sus condiciones personales y familiares. En este grupo se pueden incluir varias situaciones: las familias que viven en alojamientos con graves deterioros, las que viven hacinadas, las que carecen todavía de los mínimos equipamientos, las que desean cambiar para conseguir una mayor proximidad a su lugar de trabajo, etc. Pues bien, estos grupos se ven imposibilitados de realizar el cambio de vivienda ya que no se disponen de los ingresos suficientes, para pagar la diferencia entre el precio de la nueva vivienda y el capital conseguido en la venta de su vivienda actual

en propiedad. El proceso de filtrado, en situaciones en las que se ha incrementado de forma notoria el diferencial entre los precios de las viviendas y los ingresos familiares se colapsa y desaparece para amplios colectivos sociales, a pesar de que hayan podido incrementar el valor de su patrimonio.

Por tanto, se puede sacar como conclusión, que cuando se habla del problema de la vivienda nos estamos refiriendo a cosas muy concretas, que pueden ser cuantificadas. En primer lugar, nos referimos a la ausencia de viviendas suficientes para cubrir las necesidades que surgen en cada sociedad por la evolución de sus estructuras poblacionales y familiares. Cada año se forman nuevas familias que deben ser alojadas y que incrementa, por tanto, el volumen de hogares que estructuran la sociedad. También es cierto que cada año desaparecen familias que dejan sus alojamientos disponibles, pero estas son muy inferiores a las que se crean, entre otras cosas porque la desaparición de un hogar es un proceso mucho más largo que el de la formación. Los estudios realizados en España sobre necesidades de vivienda han detectado la existencia de un desequilibrio entre el número de familias y el de viviendas que implica la existencia de un déficit de alojamientos que siempre se ha utilizado como punto de partida de las evaluaciones de necesidades de vivienda que se han realizado. Si se parte de este déficit, es lógico pensar que para no incrementarlo se deben construir al menos el mismo número de viviendas que resultan del saldo familiar, es decir, de las nuevas familias que se forman de las que desaparecen.

En situaciones en las que los procesos de migración son muy importantes los saldos migratorios constituyen otra vía de formación de las necesidades de vivienda que se deben cubrir.

El segundo elemento del problema se constituye a partir de la desacuciación entre las características de las residencias y las necesidades que van teniendo las familias a lo largo de su ciclo familiar. Esto provoca una fuerte demanda de cambio de vivienda que se ha manifestado en todas las Encuestas realizadas al respecto y que compite con los segmentos sociales que demandan su primera vivienda.

El tercer elemento es el de las viviendas que no pueden ser aceptadas especialmente por sus malas condiciones. En un primer apartado se encontrarían todas las chabolas e infraviviendas, aunque no se deben olvidar la importancia que está teniendo en los últimos años la degradación de la vivienda de los centros urbanos.

Por último, el cuarto elemento es el elevado precio

que alcanza impidiendo su compra a muchas familiar que se ven obligadas a realizar enormes esfuerzos económicos y que incluso realizándolos se ven imposibilitados de forma real al no poder pagar los precios que se les piden. De poco sirve construir vivienda si no se puede acceder a las mismas.

Aunque el problema de la vivienda es algo intrínseco a la sociedad española, no afecta a todas las personas por igual. Efectivamente, una de las características esenciales de este problema es su segmentación social, y mientras que hay cada vez más familias que son propietarias de más de una vivienda, es cada vez más difícil que otras la puedan tener. En los últimos años, se ha reforzado el papel que juega la vivienda como elemento de diferenciación social, no sólo por la división que se establece entre los que tienen una y entre los que no la poseen, sino porque se ha ampliado de forma notoria las diferencias de precio entre distintas residencias aumentando las diferencias en el patrimonio que se posee. De esta forma es posible plantear que existen en nuestra sociedad colectivos de alto riesgo que sufren de forma notoria las consecuencias del problema. Es claramente un indicador de desigualdad social.

Como hipótesis de trabajo, se podría considerar la existencia de un desequilibrio permanente entre las ofertas de viviendas existentes y las necesidades de las mismas. Este desequilibrio adquiere un carácter estructural al sistema, que obliga al Estado a realizar una intervención permanente.

La experiencia histórica de nuestro país demuestra la incapacidad del propio sistema económico y sus leyes generales, para solucionarlo. Primero, por la falta de sensibilidad social, lo cual resulta lógico si se entiende que las propias estructuras empresariales insertas en una economía libre de mercado deben adoptar de forma permanente por conseguir el máximo beneficio en sus operaciones. El esquema económico empresarial obliga a la búsqueda permanente de estas opciones, por lo que no es extraño que en momentos en los que los demandantes solventes se incrementen, se concentren en las tipologías y precios que puedan pagar.

La explicación de esta crisis permanente y de su carácter estructural, se encuentra en la propia lógica del sistema económico. La producción de viviendas requiere para los agentes inmobiliarios que participan en ella, la realización de fuertes inversiones económicas por cada unidad de vivienda producida, inversiones que descapitalizan al empresario en la mayoría de las ocasiones, sobre todo en las actuales

estructuras donde son muy pequeños. La rentabilidad de la operación depende del tiempo de recuperación de lo invertido, más el beneficio necesario para realizar la rotación necesaria de capital. La propensión a trabajar con demandantes solventes deriva de este hecho. El riesgo de tener importantes pérdidas es grande, por lo que necesitan contar con la seguridad de la inversión que es obtenida concentrando la actividad en los sectores más solventes de la sociedad o con la garantía de la ayuda del Estado.

4. La intervención del Estado

La intervención estatal sobre la vivienda en España, al igual que en el resto de países, tiene una larga tradición de la que es posible encontrar antecedentes muy lejanos como es el Auto del año 1564 (Cotruello, 1960: 45). En tiempos más cercanos, esta intervención estatal ha sido utilizada con distintos objetivos, a través del desarrollo de una gran variedad de instrumentos que se han ido perfeccionando en el transcurso de los años. En líneas generales se puede distinguir dos tendencias básicas en las concepciones ideológicas y políticas que guían la intervención estatal:

1. Los criterios intervencionistas de corte keynesianos que defienden la actuación directa del Estado como instrumento regulador de los procesos económicos y de las desigualdades que genera. Bajo estos criterios se agrupan el conjunto de políticas de vivienda desarrolladas a partir de la elaboración de los Planes de Vivienda que persiguen ajustar y dirigir la actividad edificatoria.

2. Los criterios «thacherianos» que se fundamentan en las concepciones económicas de la escuela neoclásica, en sus distintas versiones. Parten de la consideración de que el «mercado» es capaz de regular las contradicciones que surgen en el desarrollo de la producción y distribución de los bienes producidos. En el caso de la vivienda, la intervención de corte «thacheriano» confía en los mecanismos del mercado como medio de resolver los problemas de la vivienda, por lo que el Estado adquiere un papel «marginal», potenciándose la intervención en los niveles del ciclo económico que incrementan la inversión empresarial en la vivienda. Un ejemplo claro de intervención estatal realizada bajo estos criterios, es

la que se ha producido en España desde la terminación del Plan Cuatrienal. Se da prioridad a las ayudas indirectas concedidas a través de la fiscalidad de la vivienda en detrimento de las ayudas directas (Leal y Cortés, 1990).

También, la intervención estatal puede interpretarse por una agrupación de los motivos que la fundamentan:

1. Los motivos económicos, que se basan en la concepción del Sector de la Construcción como elemento clave en el proceso dinamizador de la economía. Bajo esta concepción se han desarrollado en toda Europa un conjunto de medidas, agrupadas bajo el epígrafe de «Ayudas a la Piedra», basadas en el desarrollo de distintos apoyos económicos a los agentes que intervienen en la producción de viviendas. Potenciando y apoyando el Sector de la Construcción se persigue relanzar las estructuras económicas del país, ya que se parte de la base de que otros sectores económicos son favorecidos cuando la fuerte demanda de productos constructivos les impulsa a incrementar su producción, arrastrando otros sectores relacionados con estas empresas.

2. Los motivos políticos y sociales. Aceptado la existencia del problema de la vivienda se apoya a las familias con menos recursos para que accedan a una vivienda digna. Para desarrollar estos principios, se conceden un conjunto de ayudas personalizadas que abaratan el precio de la vivienda, adecuándolo a los ingresos familiares. Los motivos de este tipo de intervención estatal se encuentran en la necesidad que tiene el Estado de evitar y controlar el conflicto social, asegurando la reproducción de las «burocracias» que se encuentran a su cabeza. Reproducción que se realiza mediante la victoria en las urnas o evitando que se genere una revuelta social que modifique algunos elementos de la estructura social. En cualquier caso, este tipo de ayudas tiene un carácter funcional para el sistema social y el económico, en la medida que facilita la reproducción de las relaciones sociales mediante los procesos de socialización que se desarrollan cuando se crea una nueva familia. También facilita que se realice la distribución de una parte importante de los salarios entre distintos sectores económicos.

La intervención estatal ha jugado en España un papel esencial en la configuración de la estructura del modelo residencial español y en las características que presenta el problema de la vivienda en la actualización. En los comienzos del modelo productivista, se había producido la intervención directa del estado mediante el desarrollo de los programas de Urgencia

Social, que intentaban frenar los fenómenos del barraquismo y autoconstrucción. El modelo productivista de los años sesenta y principios de los setenta se desarrolla a través de un conjunto de medidas de Política de la Vivienda que tratan de incentivar la construcción de la vivienda como instrumento de desarrollo económico y social. Se persigue potenciar la participación del sector inmobiliario en la producción masiva de viviendas. Con la crisis económica de finales de los años setenta, se produce un cambio de tendencia en la intervención del Estado al modificarse las condiciones exteriores de funcionamiento del mercado inmobiliario. En este período, la intervención estatal trata de frenar la caída del sector, para lo que se recurre a la intervención directa con el impulso y potenciación de las Viviendas de Protección Oficial desarrollado en los planes: Trienal y Cuatrienal. El inicio del llamado «boom inmobiliario» supone un nuevo cambio en la concepción global, al priorizarse el papel que juega el mercado de la vivienda. En el período comprendido entre 1988-1991 se produce una disminución drástica de las Viviendas de Protección Oficial por el abandono del sector privado, que se concentra en un segmento de la demanda de viviendas dirigido a familias con rentas altas. La desaparición de las Viviendas de Protección Oficial en estos años, no ha sido paliada por la intervención directa del Estado, con lo que se ha producido un desbordamiento de las Necesidades de la vivienda que será analizado posteriormente. (Leal y Cortés, 1991).

5. El problema de la vivienda en la actualidad. Elementos para su interpretación

La tesis general que mantenemos es que en los últimos años se ha producido un incremento importante del problema de la vivienda en España, que coincide con una etapa de auge del sector inmobiliario privado en el que se han realizado enormes plusvalías (Naredo, 1988). No obstante, conviene precisar el contenido de esta tesis para reconstruir el hilo conductor que se ha ido definiendo a lo largo del artículo.

El desarrollo del modelo productivista consigue paliar parcialmente la situación de falta de vivienda

que se produce en los primeros años del desarrollo económico español. El precio pagado es muy alto, al obtenerse como resultado un modelo residencial muy densificado, con barrios sin apenas infraestructuras y equipamientos, con viviendas de muy baja calidad que sufren problemas estructurales muy graves, con pocas viviendas en alquiler y altísimas tasas de viviendas no ocupadas de forma permanente. Además, es un modelo que muy pronto colapsa los espacios centrales de las zonas urbanas más dinámicas, por lo que tiene que extender a los municipios periféricos lo que supone la extensión de los problemas señalados y el inicio de otros nuevos como el del transporte, propio de un modelo territorial que separa los centros de empleo y los lugares de residencia.

La crisis urbana que se produce en el período de la crisis económica de finales de los setenta y principios de los ochenta, provoca la necesidad de que la inversión pública y las políticas urbanas se concentren en paliar los problemas derivados de la situación descrita anteriormente. Por decirlo de otra manera, el Estado Democrático, tanto en su nivel estatal como en el autonómico y local, nacen hipotecados por la necesidad de concentrar sus inversiones en la solución de los problemas producidos por las políticas urbanas desarrolladas por el Régimen Franquista, de las que la política de la vivienda constituye una parte muy importante. Al existir esta necesidad, y valorarse como prioritario, se produce un fenómeno de acumulación de problemas que se agudiza con el impacto de la crisis económica. En el caso de la vivienda, se puede encontrar un ejemplo muy claro en la remodelación de barrios de Madrid, que hipotecó una parte muy importante de la inversión pública en la vivienda de este país.

A partir del año 1982 se empieza a producir la mejora de la situación económica, facilitada por un contexto internacional más favorable. La integración española en la Comunidad Económica Europea contribuyendo de forma positiva a la nueva situación. Al generalizarse el crecimiento económico en estos años, se produce un incremento muy importante de la inversión pública que facilita el auge del sector de la construcción.

El «boom» inmobiliario no puede ser entendido fuera de este contexto de internacionalización de la economía española y de crecimiento económico. La subida de los precios en los productos inmobiliarios que se empiezan a producir a partir del año 1987, tiene como primera causa la revalorización de algunas zonas de los espacios centrales de las grandes ciudades españolas, especialmente Madrid y Barce-

lona, por la competencia que se establece en la adquisición de esos espacios centrales cargados de fuertes connotaciones simbólicas de poder y prestigio social (Leal, 1987). Con las primeras subidas, se genera un efecto de atracción de inversiones que buscan altas rentabilidades, lo que acarrea un fenómeno de cascada que va trasladando las subidas de precios a través de los distintos espacios que conforman la ciudad. Es sistemático que este proceso no se frene hasta finales del año 1990, y todavía es muy importante constatar el hecho de los fuertes precios pagados por adquisiciones de viviendas de alta calidad, lo que implica que la capacidad de ahorro y acumulación monetaria de algunos sectores de la sociedad se había incrementado de forma notoria en los últimos años. Es fundamental introducir en este contexto la intervención estatal, que una vez solucionadas las primeras necesidades, se encuentra en condiciones de afrontar otros retos de mayor volumen, en los que la Política de Transporte e Infraestructura adquieren un papel muy relevante, con los grandes proyectos de Obras Públicas como las Olimpiadas de Barcelona, la Expo de Sevilla, etc. Esto produce grandes inversiones que monopolizan una parte muy importante del dinero público¹⁰.

Sin embargo, las ayudas públicas en vivienda no han llegado a representar el 1% del PIB anual, lo que coloca a nuestro país en uno de los niveles más bajos de Europa en inversión pública sobre la vivienda. Esta situación es especialmente grave si se analiza el contexto actual que se produce por los efectos perversos que ha producido el «boom inmobiliario» al actuar sobre un modelo residencial con las características del español (Leal y Cortés, 1991).

La subida de precios que genera el boom inmobiliario en la vivienda, que se extiende como una mancha de aceite, ha provocado que se incremente de forma considerable el diferencial entre los ingresos familiares y el precio de la vivienda. Esto ha agudizado la segmentación del mercado de la vivienda, permitiendo a los sectores más solventes revalorizar sus inversiones, muy apoyados por las ayudas fiscales que han jugado un papel muy importante para hacer atractiva la inversión en vivienda, ya sea por el cambio o mediante la compra de viviendas secundarias que ha crecido de forma considerable en los últimos años. Por el contrario, los sectores menos solventes, a pesar de que incrementan el valor de su patrimonio, se encuentran incapacitados para moverse, porque el pago de la diferencia entre su piso y el nuevo, les obligaría a un esfuerzo económico que no se pueden permitir. De esta forma queda colapsado

el proceso de filtrado, que sólo se realiza en los extremos superiores del mercado inmobiliario. Mientras tanto, se han incrementado el número de personas y familias que no pueden acceder a la primera vivienda en propiedad, ya que les resulta imposible pagar los precios que alcanzan en el mercado de las viviendas libres. Esta situación se ha visto agravada por la reducción de las viviendas de Protección Oficial, que son las únicas viviendas del mercado que han mantenido un nivel razonable de subida de precios.

Otro aspecto importante a considerar es que el fenómeno del boom ha contribuido a incrementar las diferencias entre los precios de distintos espacios y ciudades española. La integración económica española en el contexto internacional coincide con un fenómeno de mundialización económica, en el que se constituye un conjunto de metrópolis globales que articulan el espacio global. Estas metrópolis concentran un gran volumen de las actividades económicas punteras, lo que provoca que se mantenga una lucha permanente de estos sectores por apropiarse de los mejores espacios de estas ciudades que pasan a ocupar un lugar central en el sistema económico mundial. La segmentación del espacio que producen estos procesos agudiza el problema de la vivienda en estas grandes urbes (Castells, 1989).

Además de este fenómeno, se ha producido la confluencia temporal de dos grandes flujos de necesidades de vivienda. Por un lado, encontramos el flujo compuesto por las personas que tuvieron que retrasar su acceso a la primera residencia en los períodos de la crisis económica y que forman parte de lo que muchos analistas denominan como déficit acumulados. Por otro lado, el flujo que se constituye a partir del potencial de formación de nuevas familias que se deriva de las generaciones que empiezan a cumplir la edad en la que se forma una familia. El volumen de este segundo flujo es en la actualidad muy numeroso, ya que corresponde a las cohortes más numerosas de las pirámides de población española.

Las características de parque de viviendas español, definidas en el modelo residencial, actúan en este contexto de forma negativa provocando la agudización del problema. Por ejemplo, la falta de vivienda en alquiler que obligan a la compra, el elevado número de viviendas secundarias y turísticas que hacen disminuir el número de las viviendas disponibles, las viviendas vacías que actúan en igual sentido, la mala construcción que conduce de forma permanente a la realización de fuertes inversiones para

conservar el patrimonio, el abandono de los centros urbanos que ha obligado a realizar un esfuerzo importante de recuperación, la concentración de los empleos en los distritos centrales de las grandes ciudades, etcétera.

Además, en los últimos años se está produciendo la transformación de las pautas de consumo que incitan a realizar mayores gastos en servicios y bienes que se consideran necesarios para vivir, a los cuales no se renuncia. Otro elemento importante que entra en acción, es la transformación de los criterios de lo que es entendido como vivienda deseable, con una revalorización de la superficie de la vivienda, con mejoras servicios en la vivienda e infraestructura y equipamientos en el barrio, etc., lo cual contribuye a elevar su precio.

El resultado de este conjunto de procesos es la agudización del problema de la vivienda en España que hace imprescindible la transformación de los criterios de actuación del Estado, ya que es evidente que el propio mercado se muestra incapaz de solucionarlo con criterios sociales que hagan realidad el derecho fundamental que tienen todas las personas de vivir en un alojamiento digno.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- AYUNTAMIENTO DE MADRID (1984): *Análisis Urbanístico. Diagnóstico*. Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
- BETTIN, G. (1982): *Los sociólogos de la ciudad*. Gustavo Gili.
- CAMPOS VENUTI, G. (1984): «Plan o Proyecto: Una falsa alternativa». *Ciudad y Territorio*, n.º 60.
- CAPEL, H. (1983): *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona, Los Libros de la Frontera.
- CASTELLS, M. (1981): *Crisis urbana y cambio social*. Madrid, Siglo XXI de España Editores.
- CASTELLS, M. (1981): *The Informational City. Information Technology, Economic Restructuring and the Urban-Regional Process*. Oxford, Basil Blackwell.
- COMUNIDAD DE MADRID (1989): *Medidas sobre política de suelo*. Madrid. Consejería de Política Territorial.
- COTORRUELO, A. (1960): *La política económica de la vivienda en España*. Madrid, Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
- ENGELS, F. (1975): *Contribución al problema de la vivienda*, en obras escogidas de Marx y Engels. Madrid. Akal.
- GARCÍA-BELLIDO, J. (1986): «La cuestión rural. Indagaciones sobre la producción del espacio rústico». *Ciudad y Territorio*, julio-septiembre.
- JOVER ARMENGOL, Agustín (1987): «La vivienda en la CEE». Generalitat Valenciana. *Colección Arquitectura y Vivienda*, n.º 1.
- JURAO, F, y SÁNCHEZ, M. (1990): *España, asilo de Europa*. Barcelona, Planeta.

- LEAL, J. (1987): «El boom inmobiliario madrileño. Precios altos para rentas bajas. *Alfoz*, n.º 46.
- LEAL, J., y CORTÉS, L. (1980): *La revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid*, tomo II, documento elaborado para la Gerencia Municipal de Urbanismo de Madrid en el año 1989, sin publicar.
- LEAL, J., y CORTÉS, L. (1991): *Problemas actuales de régimen de suelo, planeamiento y gestión del urbanismo ante la nueva Ley de Suelo*. Trabajo de investigación inédito realizado para el Instituto del Territorio y Urbanismo mediante la adjudicación de una Ayuda de Investigación.
- LEAL, J., y CORTÉS, L. (1991): *La intervención Pública sobre la vivienda*. Trabajo de investigación inédito realizado para el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- LEFEVRE, H. (1968): *El derecho a la ciudad*, Barcelona, Editorial Península, 4.ª edición.
- LEFEVRE, H. (1973): *El pensamiento marxista y la ciudad*. Editorial Extemporáneos.
- LEIRA, E.; GAGO, J. y SOLANA, I. (1981): «Madrid: cuarenta años de crecimiento urbano», en *Madrid cuarenta años de desarrollo urbano 1940-1980*. Ayuntamiento de Madrid-Oficina del Plan.
- MAESTRE, P. (1979): «La política de vivienda en España». *Información Comercial Española*, n.º 548.
- MARTÍNEZ PARDO, M. (1985): *Estudios sobre la renta del suelo*. Madrid. Consejería de Ordenación del Territorio.
- MARX, C. (1978): *El Capital*, volumen 1, libro primero. Madrid, Siglo XXI.
- NAREDO, J. M. (1988): «Sobre la naturaleza de la actual recuperación económica madrileña». *Economía y Sociedad*, n.º 1.
- NASARRE, F.; OLANO, A., y AGÜERO, I. (1988): *Cambios de población en el territorio*. Madrid, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Instituto del Territorio y Urbanismo.
- SANZ ALDUÁN, A. (1991): «El ferrocarril, en vía muerta. *El País*, 12 de junio de 1991.

NOTAS

¹ Para un análisis más riguroso de estos dos enfoques se pueden consultar las propias obras de los autores encuadrados en cada línea, aunque existe algún estudio excelente que sintetiza sus características más importantes como son los de BETTIN y LEFEVRE (BETTIN, 1982; LEFEVRE, 1973).

² Este proceso no está exento de conflictos y contradicciones entre los distintos agentes inmobiliarios que participan en el proceso de producción del suelo urbano. Las condiciones generales del mercado impiden sobrepasar determinadas cuotas de precio, por lo que los márgenes de beneficios están previamente condicionados por los segmentos de demanda a los que van destinados las viviendas. Sobre esta cuota de beneficio operan los distintos agentes inmobiliarios que se van apropiando de ellas.

³ El proceso de cambio de uso que están experimentando las viviendas, que dejan de servir de residencia para convertirse en oficinas forma parte de este proceso de competencia desigual entre los distintos segmentos de la demanda residencial.

⁴ No todo nuevo matrimonio implica de forma automática una nueva vivienda. En la teoría de las necesidades de vivienda habría que considerar el número de familias que dejan de existir por la desaparición física de sus miembros. Hay que tener en cuenta que en este período la población española es muy joven, ya que los mayores de 64 años sólo representan el 6,53% en 1940, el 7,23 en 1950, y el 8,24 en 1960.

⁵ El racionamiento de los alimentos básicos se produce a partir del año 1939 y no finaliza hasta el año 1951.

⁶ Como señala Castells: «La masiva inmigración de los años cincuenta no se acompaña en modo alguno, en un primer momento, de una transformación consiguiente del sector inmobiliario o de los servicios urbanos... Para el Estado, todos los recursos se concentran en ofrecer la base necesaria para esa rentabilidad al capital industrial y a la formación de grandes grupos financieros» (Castells, 1981: 209-210).

⁷ En 1957 fue formulado el Plan de Urgencia Social de Madrid, posteriormente extendido a Barcelona, Asturias y Vizcaya. Entre otras medidas se pretendía construir para Madrid 60.000 viviendas en dos años.

⁸ El concepto de crisis urbana es entendido en el mismo sentido que lo utiliza Castells. Es decir, para que una situación sea definida como crisis urbana no es suficiente que existan graves problemas, debe existir una conciencia de ello que se manifieste en una práctica social (Castells, 1988).

⁹ Estas viviendas son aquellas que carecen de agua corriente y de retrete.

¹⁰ Como ejemplo de esto se puede dar el siguiente: del total de inversiones en infraestructuras ferroviarias de los años 1990 y 1991, el 62,75% ha sido dirigida en exclusiva al tren de alta velocidad (Sanz Alduan, 1991).

Reis

CIS

Centro de
Investigaciones
Sociológicas

Revista Española
de Investigaciones
Sociológicas

55

Julio-Septiembre 1991

Director

Joaquín Arango

Secretaría

Mercedes Contreras Porta

Consejo de Redacción

Manuel Castells, Ramón Cotarelo, Juan Díez
Nicolás, Jesús M. de Miguel, Angeles Valero,
Ludolfo Paramio, Alfonso Pérez-Agote,
José F. Tezanos

Redacción y suscripciones

Centro de Investigaciones Sociológicas
Montalbán, 8. 28014 Madrid (España)
Tels. 580 70 00 / 580 76 07

Distribución

Siglo XXI de España Editores, S. A.
Plaza, 5. 28043 Madrid
Apdo. postal 48023
Tels. 759 48 09 / 759 45 57

Precios de suscripción

Anual (4 números): 4.000 ptas. (45 \$ USA)
Número suelto del último año: 1.200 ptas.
(12 \$ USA)

Estrella López Keller

Distopía. Otro final
de la utopía

**Francisco J. Noya
Miranda**

Por un situacionismo
sistémico. La teoría de
sistemas sociales y el
análisis institucional en
el estudio de los nuevos
movimientos sociales

**Benjamin Tejerina
Montaña**

Las teorías sociológicas
del conflicto social.
Algunas dimensiones
analíticas a partir de
K. Marx y G. Simmel

**David Reher y
Enriqueta Camps**

Las economías
familiares dentro de
un contexto histórico
comparado

Teresa Rojo

La sociología ante
el medio ambiente

**Graciela Colombo y
Alicia Palermo**

El encuentro creativo
de las madres en su
vinculo con la escuela

**Ignacio Sánchez
de la Yncera**

Interdependencia y
comunicación. Notas
para leer a G. H. Mead

George H. Mead

La génesis del self
y el control social

Crítica de libros

Datos de opinión