

LA VIVIENDA, NECESARIA E IMPOSIBLE

Sin dejar de ser una fuente de ingresos importante para la inversión especulativa, la vivienda se ha convertido durante los últimos años —1982 a la actualidad— en un problema abrumador, insoluble para una mayoría de la población. Pese a ser un problema grave y que afecta a una mayoría de la población, nunca se ha convertido en un problema social, se ha mantenido como problema individual, sin ninguna traducción en búsqueda de soluciones o paliativos de forma colectiva, ni tan siquiera en movimientos de contestación.

DISMINUYE LA OFERTA

La oferta de viviendas ha ido disminuyendo paulatinamente a lo largo de todo el período 1982-1988. Tomando datos de la Comunidad Autónoma de Madrid, el número de viviendas terminadas y por tanto ofertadas, disminuye según el siguiente cuadro:

1982	29.000	viviendas
1983	31.000	viviendas
1984	28.000	viviendas
1985	25.000	viviendas
1986	24.000	viviendas
1987	23.000	viviendas
1988	22.000	viviendas

La oferta disminuye, por tanto, en un 24% para el período 1982-1988, o un 29%, todavía más significativo, para 1983-88.

Esta oferta decrece especialmente en el cinturón obrero, mientras aumenta, de forma más acelerada en los últimos años, en las zonas residenciales. Así, la oferta para las zonas Este y Sur disminuye en un 33% durante ese período, mientras que en la zona Oeste (más residencial) aumenta en un 223%.

Sufre también otra variación importante: mientras las viviendas de promoción oficial disminuyen en términos absolutos a lo largo de todo el período, las de promoción libre inician, a partir de 1985, un aumento considerable, con lo que se invierte la relación P.O./P.L. pasando del 64%/36% del 1985, al 40%/60% de la actualidad.

Por último, en el terreno de los datos, los precios suben un 15% en el período 1982-84, 50% en 1984-86, y 64% en 1986-88. Los precios se han triplicado (2,8 veces exactamente) en 6 años.

El precio medio por piso, de los puestos a la venta en la C.A.M. durante 1989, fue de 13,7 millones de pesetas, lo que supone una entrada inicial de 3,4 millones y una mensualidad de 158 ptas. durante 12 años. Para las zonas más baratas del cin-

turón (zonas Este y Sur), el piso medio costaba 8,6 millones, equivalentes a 2,1 millones de entrada y 97.000 de mensualidad durante 12 años, cifras todavía muy fuera del alcance de los salarios obreros.

PAIS DE RICOS

Estos datos — pese a haber utilizado los de la C.A.M., por ser a los que tuvimos acceso, son similares a los de la mayoría de poblaciones y sus periferias — son significativos de la actual realidad social y, a su luz, entresacáramos las siguientes consecuencias:

— La vivienda sigue siendo un sector fuertemente especulativo y además corrupto, en el que en la última época se ha registrado, dicen, una fuerte afluencia de dinero negro y capital extranjero.

— Esta especulación que tradicionalmente ha comercializado con las necesidades primarias del conjunto de la población, está viviendo un desplazamiento hacia una demanda no tan primaria:

- Zonas más residenciales.
- Mayor calidad de construcción.
- Mayor número de metros por vivienda.
- Aumento del número de viviendas unifamiliares (10,6% en 1986; 17,6% en 1988).
- Demanda de segundas residencias, facilitada además fiscalmente.

— Indica, por tanto, que ha habido, especialmente a partir de la bonanza y mejores expectativas económicas de 1985, un enriquecimiento selectivo de un sector de la población que es el que verifica esa demanda de calidad e incluso accede, combinándolo con esa satis-

facción de aspiraciones de consumo, a tomar parte y sacar partido de la especulación del sector. Uno de los componentes de la actual sociedad es, por tanto, ese 20% de la población, que ha sobrevivido bien a la crisis y hoy participa de un nivel de ingresos y calidad de vida muy por encima de la media y de los niveles de lo necesario.

— La contrapartida, fruto en parte de ese desplazamiento de la oferta siguiendo a esa demanda de calidad, es que la vivienda se ha convertido en un bien inaccesible para un 40% de la población. Los 2,1 millones de entrada y 97.000 ptas. de mensualidad, se convierten en una barrera insalvable para una familia promedio en el que uno de los miembros tenga un trabajo fijo y el otro uno esporádico. Ese 40% de la población para los que el acceso a una vivienda es imposible, se centra preferentemente en sectores juveniles y obreros no cualificados, más afectados por el paro y la eventualidad.

— Se ahonda la zonificación y organización social del territorio, con una clara delimitación en base al poder adquisitivo:

= Zonas residenciales: baja densidad de población, buenos servicios, alta calidad de vida.

= Extrarradios obreros: alta densidad de población que se traduce en problemas urbanísticos de todo tipo, deficiencia de servicios y pérdida de calidad de vida.

= Cascos viejos urbanos: que se van convirtiendo en zonas caras a base de programas de rehabilitación, pero en los que todavía conviven población de edad avanzada en pisos muy deficientes y un buen número de viviendas vacías a la espera

de las condiciones para su rehabilitación.

DEMASIADOS POBRES

Este desplazamiento de la oferta en busca de esa demanda solvente, deja más desnuda la otra demanda poco solvente y repercute en su encarecimiento. Los precios de las viviendas, aún los más bajos, son inaccesibles para un 40% de la población, que tampoco encuentra paliativos en unos alquileres, por las nubes, a partir del decreto de liberalización de Boyer, ni en otros mecanismos de acceso a la adquisición de vivienda, como cooperativas, que si bien abaratan algo los costes, siguen quedando a niveles excluyentes para ese 40%.

Esta exclusión sin paliativos de un bien de carácter primario, va teniendo importantes repercusiones sociales, especialmente entre los jóvenes que es el sector más afectado, por ser el de menor solvencia económica y el que tiene planteado el problema de la adquisición de la vivienda.

Un primer efecto es el descenso del índice de nupcialidad, que no tiene nada que ver con alguna forma de rechazo hacia esa institución, y sí con condicionante económico, de los cuales la vivienda parece el fundamental.

Se modifican también los hábitos de consumo. Seguramente la vivienda ha sido el bien de consumo de carácter duradero más generalizado; al hacerse inaccesible, se da una renuncia a su adquisición y el consumo se deriva hacia bienes más accesibles, menos duraderos: vehículos, vacaciones, ropa, bebida, deportes... son bienes de consumo que

están teniendo una expansión considerable, entre otros factores, por el dinero liberado debido a la renuncia a la adquisición de la vivienda.

Otro comportamiento que se modifica es el de la búsqueda de una autonomía con respecto a la familia. Es algo a lo que se renuncia por imposibilidad de resolver el problema de la vivienda, tendiéndose a lograr una máxima independencia dentro de la familia en una especie de coexistencia pacífica, en la que la regla de oro es dejarse en paz dentro de lo que cabe, lo que significa un empobrecimiento del planteamiento relacional. Con la pérdida de relaciones, la vivienda se va convirtiendo en casa-pensión, perdiendo el carácter de «hogar», lugar físico de autoencuentro, espacio íntimo, refugio frente al exterior. Es algo que afecta a todos los miembros de la unidad familiar, pero de forma muy especial a los jóvenes. El joven come y duerme en casa, pero vive en la calle.

Estos cambios en los comportamientos producen cambios más profundos, en gustos, aspiraciones y mentalidad. También, lógicamente, el sector más afectado es la juventud, por ser al que más le implica la situación y además porque se está haciendo en esa situación y cualquier otra le es desconocida.

La vivencia permanente en la calle, en lo externo; la renuncia a la conquista de la propia autonomía con respecto a los padres, que es a la vez la renuncia a la creación de su propio ámbito desde el que plantearse su vida; la orientación al consumo inmediato, renunciando a cualquier otra aspiración o previsión que le es negada; etc., dan lugar a un joven eterno, instalado en los 18 años. No hay proyectos, ni objetivos, ni as-

piraciones, más allá de la noche del sábado no hay nada, una cerveza no tiene precio porque es el máximo al que puede aspirar su poder adquisitivo. El «no futuro», por desgracia, es algo más que una frase.

LA RESPUESTA SOCIAL

Analizar la respuesta social a un problema importante y generalizado como el de la vivienda es, casi, descorazonador. Los problemas graves a los que no se les ve solución se ocultan, con terribles consecuencias. Desgraciadamente, un problema que afecta a la mayoría de los individuos de una sociedad, no tiene por qué convertirse necesariamente en problema social; sólo se traduce en problema social cuando se le encara de forma colectiva y, desde luego, no es el caso del tema de la vivienda.

Trataremos de analizar brevemente respuestas que se han dado y que no se han dado, al tema de la vivienda, con un tinte intencionadamente crítico cosa que, en este caso, no es difícil, dadas las dimensiones del problema y lo limitado de la respuesta.

Los okupas

Mitad moda de importación mitad folklore. La estrategia de ocupaciones podía haber sido interesante considerando que en Madrid (siempre datos de la C.A.M.) hay 200.000 viviendas deshabitadas, pero ni socialmente era una solución fácilmente asumible, ni sus impulsores se han preocupado de hacerla más asequible a una mayoría de los afectados, con lo que ha quedado reducido a algo marginal y curioso.

Cooperativismo

Reducen algo los precios y pagan, por tanto, el problema para sectores que se lo pueden plantear. Su jugar dentro del sistema y la reducción de su control a sólo algunos aspectos, estando en las manos del engranaje en el resto, marcan unas fuertes limitaciones.

Organizaciones de consumidores

No van más allá de la persecución del fraude a la ley, pueden ser útiles para los que tienen el problema resuelto. Como su nombre indica son organizaciones de «consumidores».

Asociaciones de vecinos

Tras el ambiente de la democratización municipal, no han sido capaces de recuperar su perdida vitalidad. Las que han intentado encarar el tema, lo han hecho para demostrar su incapacidad: trabajo poco serio, ausencia de proyectos más allá de la mera denuncia, etc. Todos sus logros se reducen a alguna manifestación de protesta que, por su escasa asistencia parecen indicar que la vivienda no es un problema real.

Sindicatos

A la luz del tema de la vivienda en la situación actual, la labor que realiza el sindicalismo queda bastante en entredicho. Colabora poco o nada a la solución del problema.

Uno de los pilares del sindicalismo es la reivindicación de aumentos

salariales. Es una reivindicación, el sindicalismo lo ha sabido siempre, insuficiente y hasta engañosa, porque el sistema tiene mecanismos para reducir esos aumentos a algo más aparente que real.

Esto es algo que ha pasado siempre y que el sindicalismo ha procurado corregir tratando de que esa reivindicación no se convirtiera en un fin, y que esa misma reivindicación fuera suficientemente ágil para ir por delante y no por detrás.

Hoy, no es sólo un problema de agilidad, no se trata sólo de ir por delante o por detrás, sino del posible destino (o condena) de esos aumentos salariales, de si esos aumentos son capaces de dar acceso a un consumo que satisfaga necesidades reales o está condenado a un consumo inmediatista, depredador y que no tiene ningún efecto liberador, en cuanto mayores cotas de libertad e independencia frente al sistema y, por el contrario, tiene un efecto embrutecedor y de supeditación al actual sistema.

Es un tema que va ligado al control de la producción y de lo que se produce, sin que tenga mucho sentido, cada vez menos, un sindicalismo que se desentienda de esos contenidos.

Hoy, mayores ingresos no significan mayor poder de consumo. El poder de consumo tiene sus saltos y sus barreras, por debajo de las cuales está condenado a mantenerse como infraconsumo, consumo de muy se-

gundo grado. Son barreras que el actual sindicalismo ni salta ni trata de eliminar, ni tan siquiera se lo plantea, reduciendo su papel reivindicativo al punto arriba-punto abajo, pero dentro de ese nivel de infraconsumo, sin ningún objetivo ni porvenir.

FACILIDADES PARA EL FRAUDE

En definitiva y para teminar, parece que en el asunto de la vivienda, el sistema es fuerte y la sociedad débil. El poder tiene absoluta libertad para orientar las cosas en su beneficio por mucho que este se aleje o contraponga a las necesidades sociales, incluso tiene todas las facilidades para el fraude dentro de su tinglado, sin que ese asunto salte a la luz más que en casos puntuales y, normalmente, por desavenencias entre las familias políticas. La sociedad es débil, sin capacidad de respuestas o de formas de presión que consigan ajustes más favorables para la mayoría, la sociedad se reconoce y se asume incapacitada.

El comentar que todo este agravamiento del problema de la vivienda se ha producido coincidiendo con los mandatos socialistas en el gobierno, es pura anécdota para despistados.

José M.ª Berro