

## METODOS Y TECNICAS DE FINANCIACION DE LA VIVIENDA EN EUROPA

La Comisión Económica para Europa, de las Naciones Unidas, ha publicado, con fecha de marzo de 1952, un estudio de un gran interés, con cerca de 300 páginas, sobre las experiencias adquiridas, en unos cuantos años, en distintos países de Europa en materia de construcción de viviendas.

Comprende este informe tres partes:

- I. Conclusiones generales.
- II. Comparación de los métodos utilizados.
- III. Procedimientos de financiación en cada país.

De este último capítulo hemos preparado un extracto, que a continuación se inserta, y que puede dar una idea del gran interés que este informe tiene.

### ALEMANIA OCCIDENTAL

En la República federal alemana existían antes de la guerra diez millones de viviendas, de las que una cuarta parte han sido totalmente destruidas, y otra cuarta parte han sido más o menos damnificadas.

Al mismo tiempo, la población ha pasado, de 39,6 millones en julio de 1939, a 47,7 millones a comienzos de 1950; este crecimiento es debido a la inmigración de refugiados. El número de viviendas necesario para alojar a estos refugiados se calcula en 2,25 millones. El total de las necesidades de viviendas llega a la cifra de 4,5 millones. Como hay que tomar en cuenta las nuevas familias que en el curso de los próximos quince años se constituyan, se calcula que durante este tiempo se deberían haber construido cerca de seis millones de viviendas.

A título de comparación diremos que, en 1929, el Reich construyó el mayor número de viviendas, con la cifra de 339.000, de las que 200.000 estaban en la región que actualmente constituye la República federal.

#### *La actual Ley de la Vivienda.*

En marzo de 1950 se ha votado la «primera Ley que concierne a la vivienda». Esta Ley atiende a:

- a) Posibilidad de construcción oficial de 1,8 millones de viviendas en los seis años próximos.
- b) Favorecimiento de otros tipos de viviendas con beneficios fiscales.
- c) Ordenanzas para las viviendas sin ayuda del Estado.

#### *Financiación.*

Los organismos que suministran fondos para la financiación de edificios de viviendas son:

- a) Cajas de ahorro.

- b) Institutos de crédito público.
- c) Bancos hipotecarios privados.
- d) Seguros.
- e) Seguros sociales.

En 1950, los préstamos a la construcción se han distribuido así:

	Interés %	Millones de D.M.
Cajas de ahorro .....	5,5 - 6,5	640
Bancos hipotecarios privados .....	5,5 - 6	186
Institutos de crédito .....	5,5 - 6	140
Cajas de ahorro hipotecarias privadas .....	7	185
Cajas de ahorro hipotecarias públicas .....	7	223
Compañías de Seguros ...	6 - 7	120

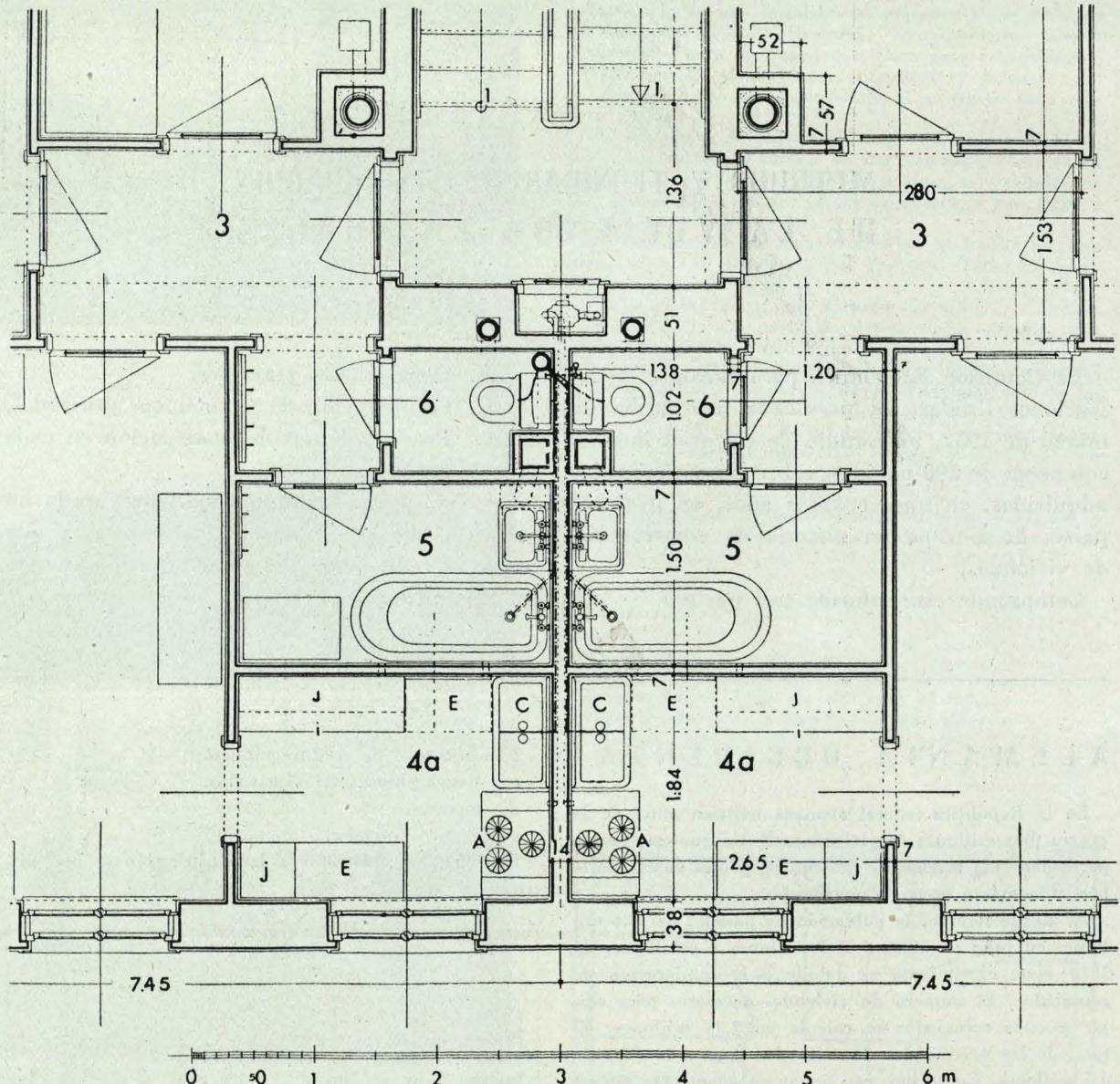
A título de comparación puede indicarse que las obligaciones industriales garantizadas por el Estado tienen el 6,5 de interés.

Los particulares que dediquen el 20 por 100 de sus ingresos a fondos para construcción de viviendas, bien en forma de préstamos o por otro procedimiento semejante, adquieren el derecho a una vivienda nueva.

Para aquellos constructores organizados en Cooperativas, los fondos provienen de las cotizaciones de sus miembros. Si uno de ellos quiere una vivienda nueva ha de hacer una aportación de 700 a 1.000 dm.

Las empresas industriales dan préstamos a sus empleados, a razón de 1.000 a 2.000 dm. por vivienda; estos préstamos se deducen de los impuestos que a la Hacienda tiene que abonar la Empresa.

Existen exenciones de impuesto sobre la renta para los particulares participantes en las Cooperativas de la construcción de viviendas y en las inmobiliarias de «utilidad pública».



*Planta de cocina y aseos. Arquitectos, G. Lippert, F. Puzz y E. Fabrici.—3. Vestíbulo.—4a. Cocina.—5. Baño.—6. W. C.—A. Cocina de gas.—C. Fregadero.—E. Mesa de trabajo.—I. Armario.*  
J. Armario de pared.

#### *Contribución de los Poderes públicos.*

Cada 1 de octubre, los once Estados de la República federal han de tener establecido para el año siguiente el programa de construcción con la ayuda oficial.

Estos programas se coordinan por el ministro de Estado y se adaptan para que entren en el «Plan de seis años» de la República. Se considera un programa mínimo el de 300.000 viviendas «sociales» anuales. Se espera que, en 1951, se construyan 315.000 de este tipo, además de otras 50.000, correspondientes a diversas categorías, con beneficios fiscales.

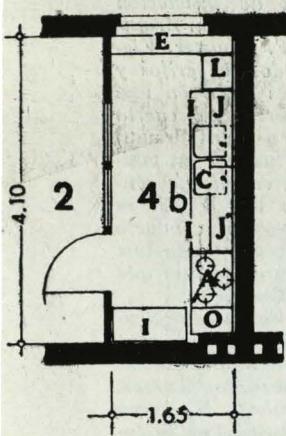
Para financiar una construcción de tal amplitud son indispensables los fondos públicos, bien de los distintos Estados o de los Ayuntamientos. Se conceden como préstamos hipotecarios por los Gobiernos de los Estados o por las entidades que ellos designen.

Los Ayuntamientos cooperan disminuyendo impuestos y proporcionando terrenos en forma de alquiler durante noventa y nueve años.

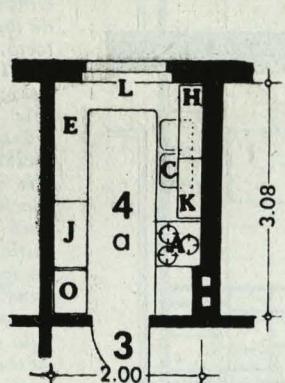
Estas viviendas «sociales» deben tener una superficie mayor de 32 y menor de 65 m<sup>2</sup>, y un alquiler medio de 12 dm. por m<sup>2</sup>. y año.

Las inversiones en las viviendas, en 1950, han sido de 3,4 mil millones de dm., repartidos así:

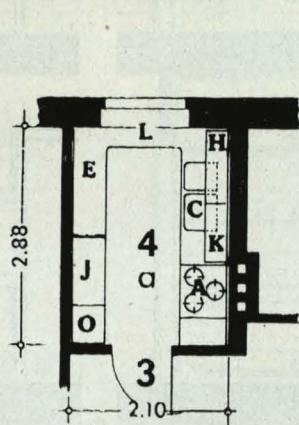
	Millones de DM.	%
Fondos públicos .....	1.600	47
Organismos de crédito inmobiliario .....	1.400	41
Otros fondos privados .....	400	12



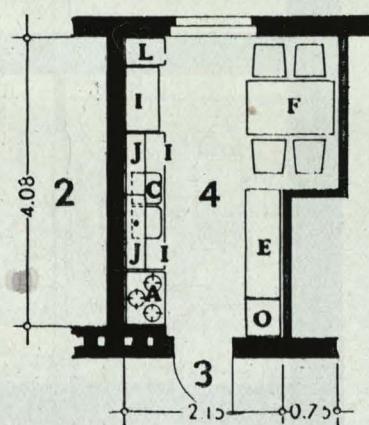
Cocina, 6,76 m<sup>2</sup>.



Cocina, 6,08 m<sup>2</sup>.



Cocina, 6,05 m<sup>2</sup>.

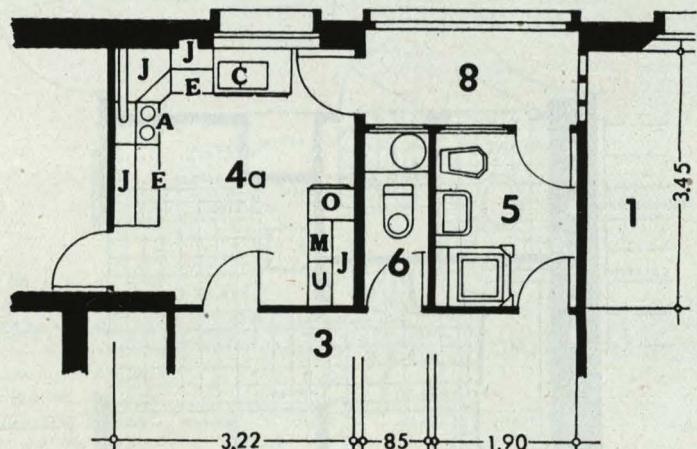


Cocina-Comedor, 10,26 m<sup>2</sup>.

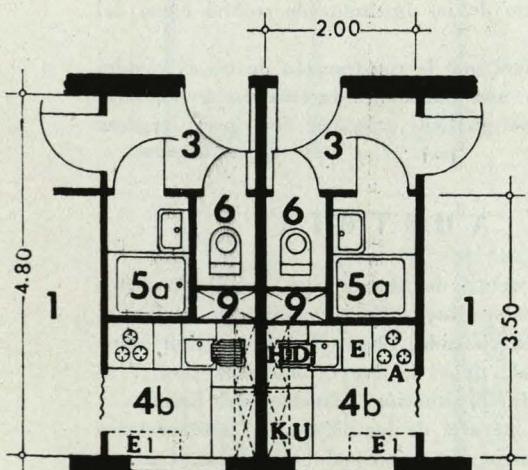
*Distintos tipos de cocinas para viviendas mínimas, de acuerdo con normas y proyectos alemanes, ingleses y franceses.*

*Leyenda:*

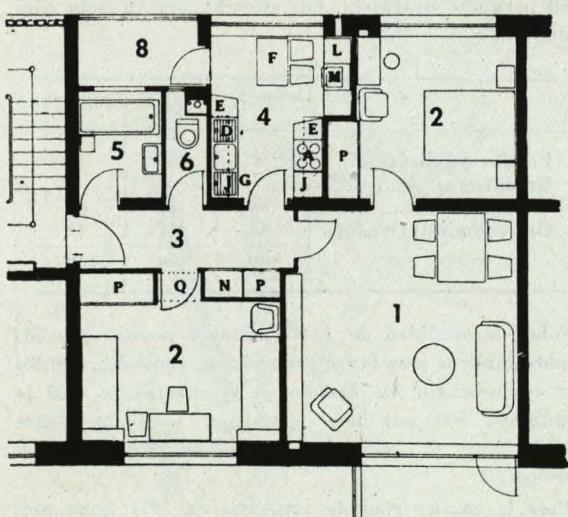
- 1. Cuarto de estar.—2. Dormitorio.
- 3. Vestíbulo.—4. Cocina-Comedor.
- 4a. Cocina.—4b. Nicho de cocina.
- A. Cocina de gas.—L. Fregadero.
- E. Mesa de trabajo.—F. Mesa de comedor.
- H. Vajilla.—J. Armario.
- K. Armario de especias.—M. Frigorífico.
- O. Escobas.—U. Utensilios de cocina.



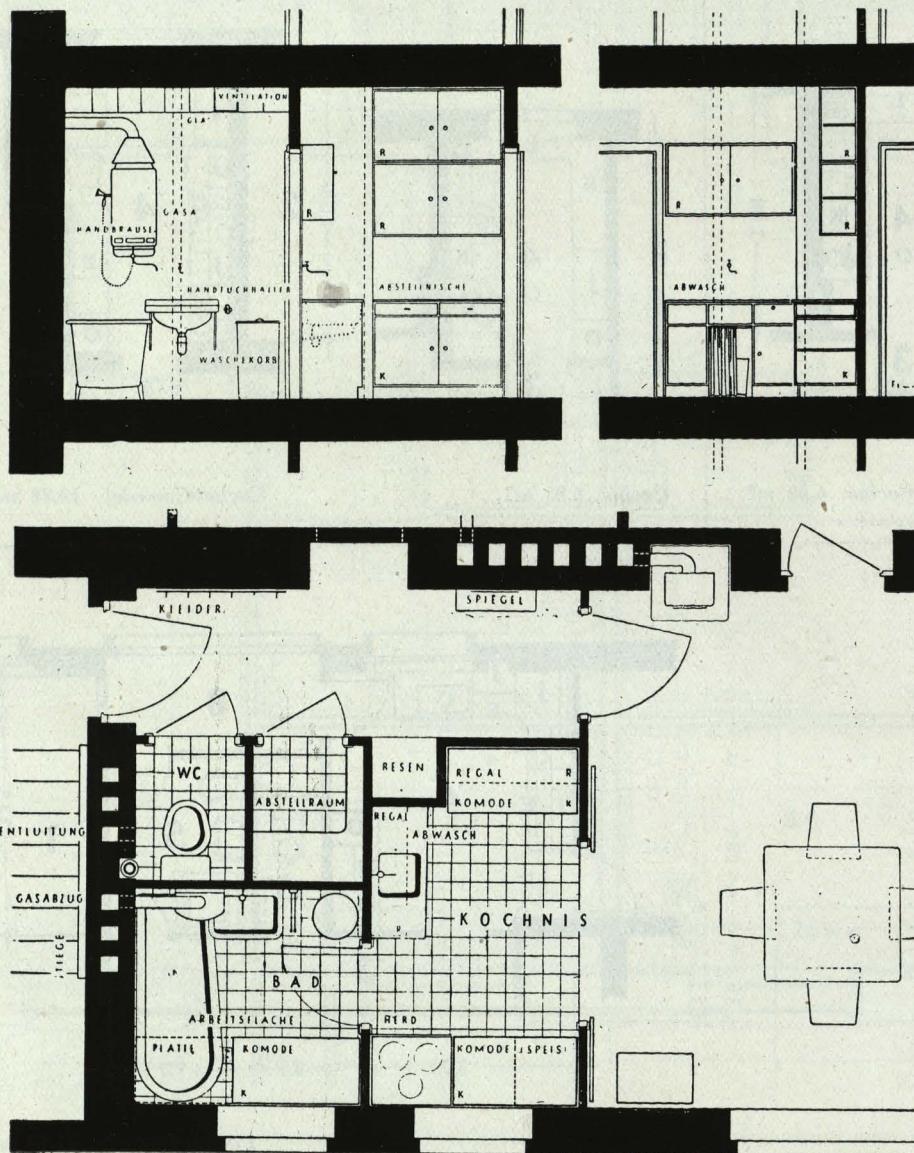
Cocina francesa, 11,10 m<sup>2</sup>.



Elemento de cocina alemana con aseos.



Cocina-Comedor inglesa.



*Unidad de instalación de una vivienda. Arquitecto, F. Schuster. Viena. Todos los grifos y desagües están en una sola pared; el cuarto trastero (abstellraum) recibe luz por un tabique de cristal. La ventilación del W. C. se hace por un conducto distinto para cada una de las tres plantas que tiene el edificio. El mobiliario está calculado de modo que pueda usarse indistintamente en distintos lugares. El armario K, como guardavajillas en la cocina, como armario en el baño y dividido en armario y despensa debajo de la mesa de trabajo, en la ventana. En la cocina, sobre la pila, se puede colocar una rejilla con piletas adicionales. En el techo cabe un secadero de ropa.*

En períodos anteriores, esta distribución en toda Alemania fué:

	1903-11	1924-31	1932-39
Fondos públicos .....	3	57	14
Organismos de crédito inmobiliario .....	54	37	46
Otros fondos privados...	43	12	40
	100	100	100

Sobre la totalidad de 1.600 millones puestos por los fondos públicos para la construcción de viviendas, 600 los han suministrado los Estados y Ayuntamientos, 325 la República, 500 por una legislación particular sobre devastaciones de guerra y, finalmente, 150 del Plan Marshall.

Para la construcción de viviendas en 1951 hubo muchas dificultades. Han aumentado otras actividades constructivas y faltan obreros y materiales. Los costos de las unidades de obra han subido mucho desde 1950.

No hay garantía de que se pueda seguir disponiendo de fondos, tanto de los Institutos de crédito como del Plan Marshall.

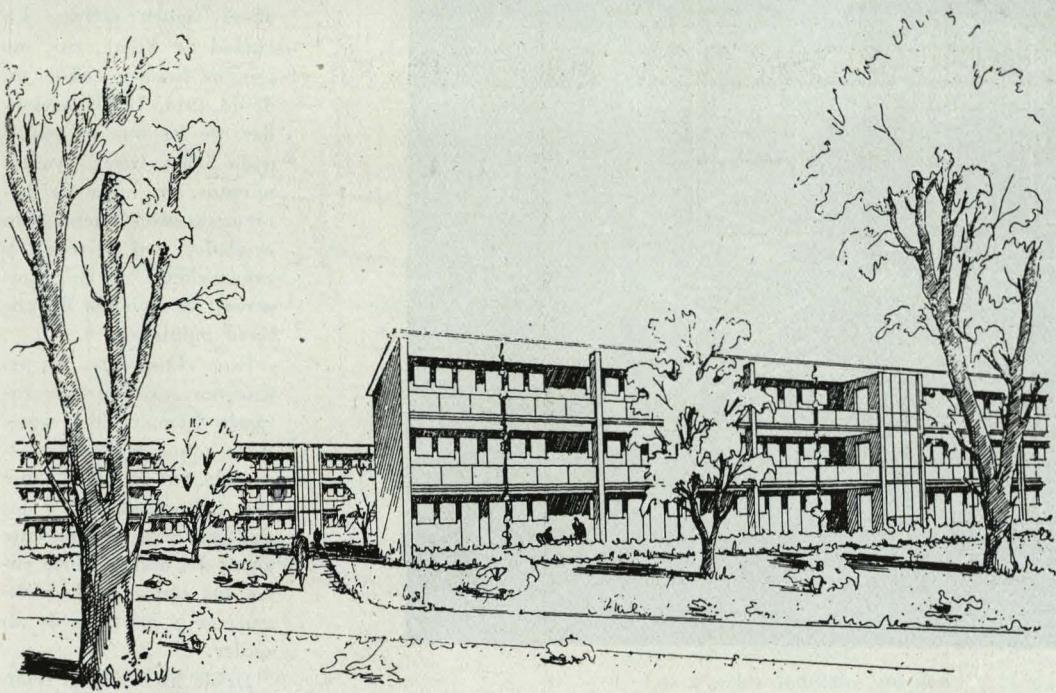
Si no se quiere que la construcción de las «viviendas sociales» sufra una sensible reducción, será necesario que los fondos públicos atiendan con gran larguezza a ello.

## A U S T R I A

La situación actual de Austria y sus condiciones económicas particularmente difíciles complican mucho el problema de la vivienda. Costes de construcción altos, falta de capital, tipos de interés onerosos (del 7 al 10 por 100), difícil situación financiera del Estado.

Como en la mayoría de los países, las construcciones hechas directamente por el Estado son pocas. Casi no se han hecho más que para funcionarios.

Por el contrario, las colectividades locales, con realizaciones muy importantes entre las dos guerras—Viena construyó 70.000 viviendas de 1918 a 1938—, aun



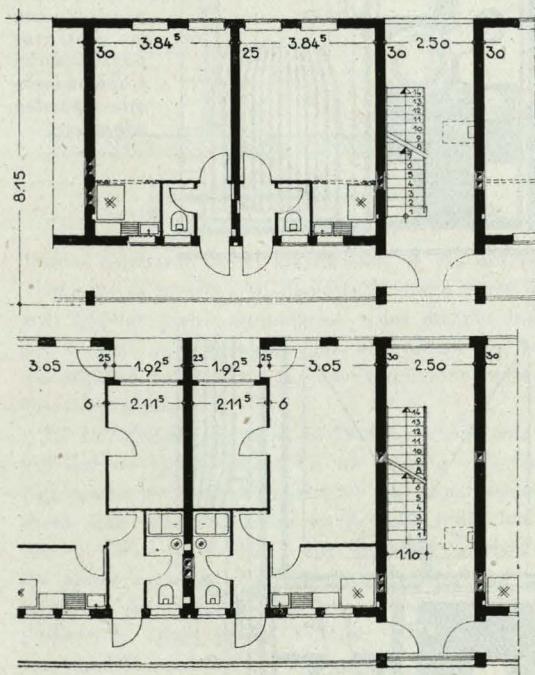
VIVIENDAS CON GALERIAS  
EXTERIORES. Alemania

Arquitecto : T. Kelter. Colonia

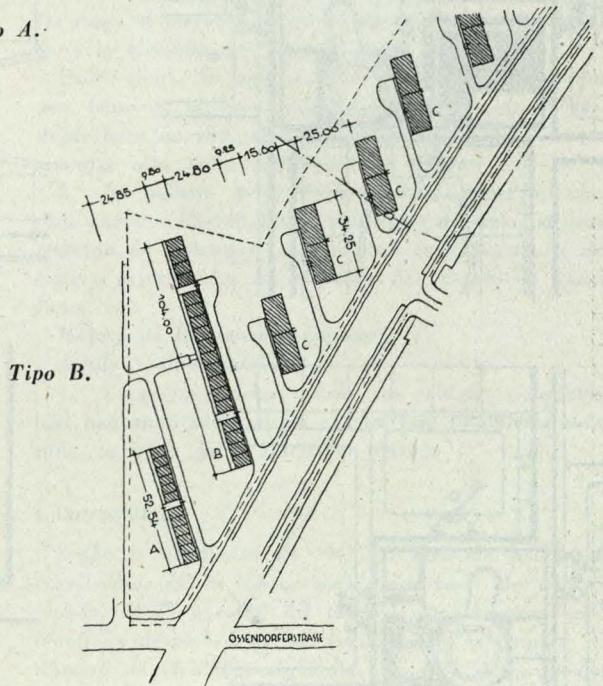
*El programa comprende viviendas de una habitación tipo A, con cocina, previendo la posibilidad de convertir dos viviendas de una habitación en una sola vivienda, que se componga de dos habitaciones, cocina y W. C.*

*Otro tipo B se compone de dos piezas, cocina y aseo. Para atender al servicio de lavado y secado de ropa se ha dispuesto en cada grupo de viviendas un lavadero central, con la maquinaria precisa, y un secadero con gas. Esto es práctico únicamente en las viviendas con galería, puesto que por ellas se accede cómodamente al lavadero. En España, de todos modos, de dudoso éxito.*

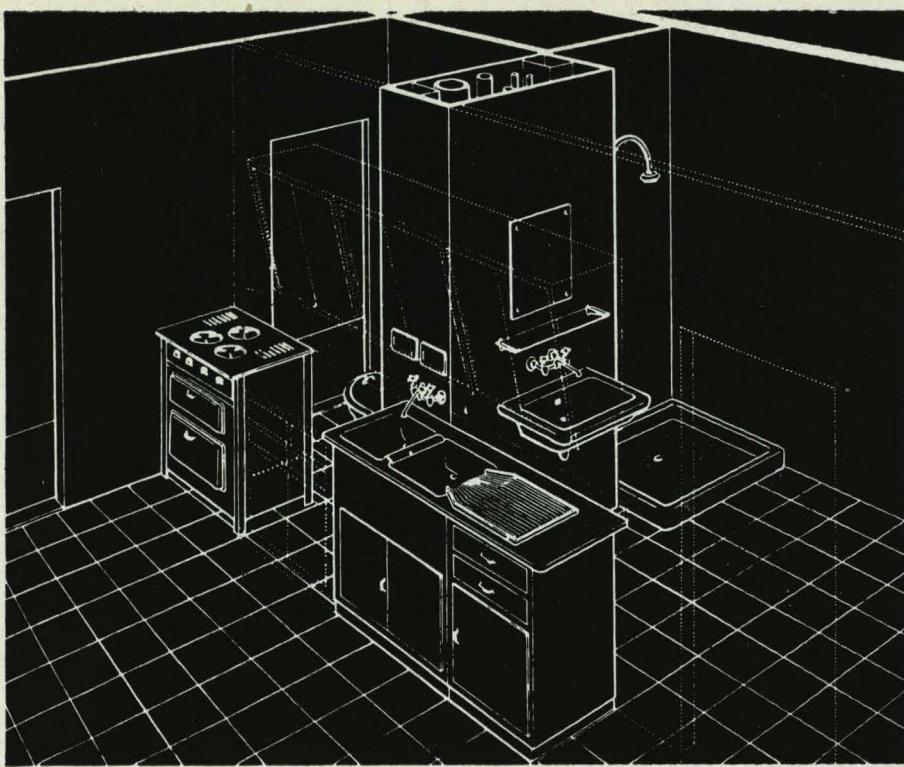
*Los bloques están orientados Norte-Sur en medio del terreno, separando las viviendas del tráfico.*



*Tipo A.*



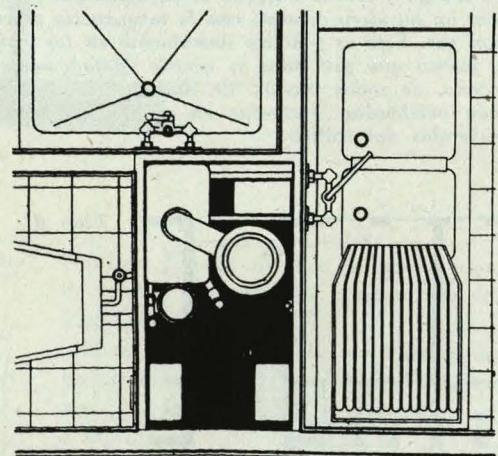
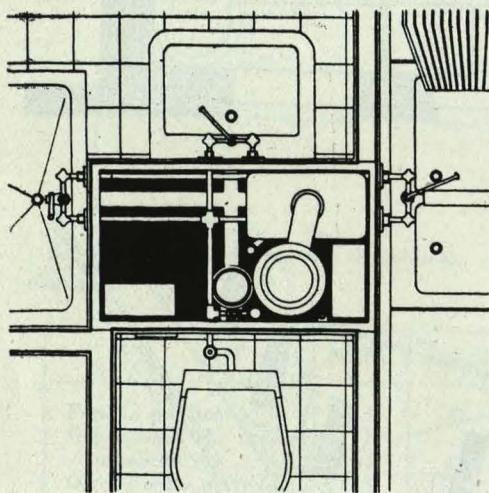
*Tipo B.*



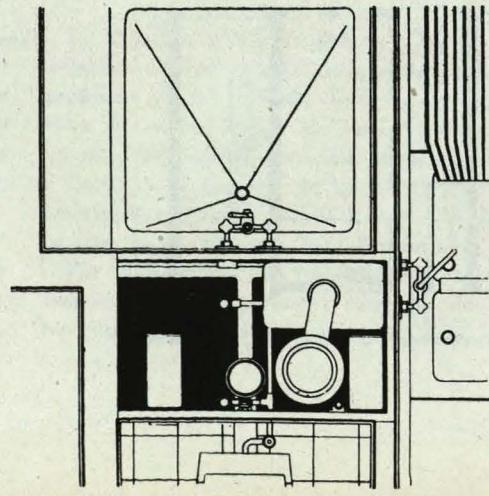
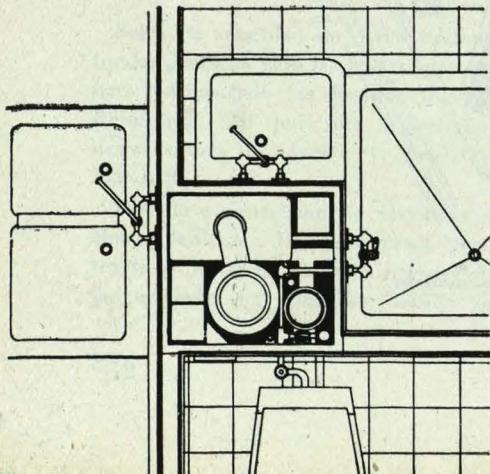
ahora siguen activas. La ciudad de Viena, con sus propios fondos, construye, desde 1948, 10.000 viviendas, de las que ha terminado 5.000. Otros Ayuntamientos, en lugar de hacer casas directamente, han ayudado, con terrenos y subvenciones, a las «Empresas de vivienda de utilidad pública».

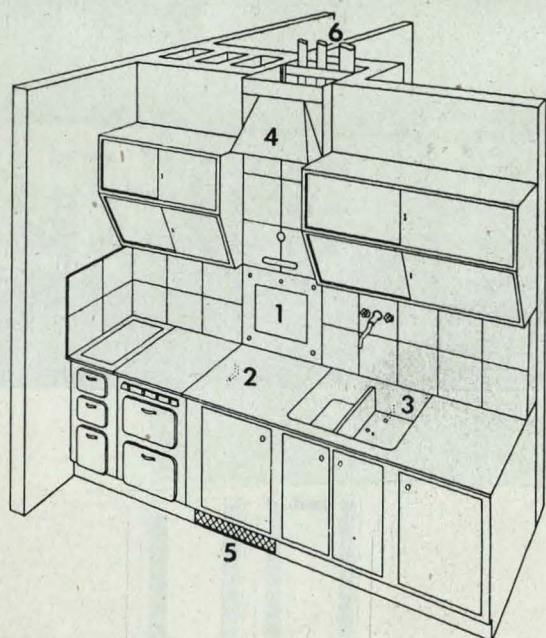
Estas «Empresas» son organismos privados, de carácter desinteresado, sometidas a una legislación especial. Su actividad, que fué importante entre las dos guerras, se resiente ahora del desequilibrio entre los costes de la construcción y los tipos de alquiler.

Desde hace mucho tiempo, los industriales aus-

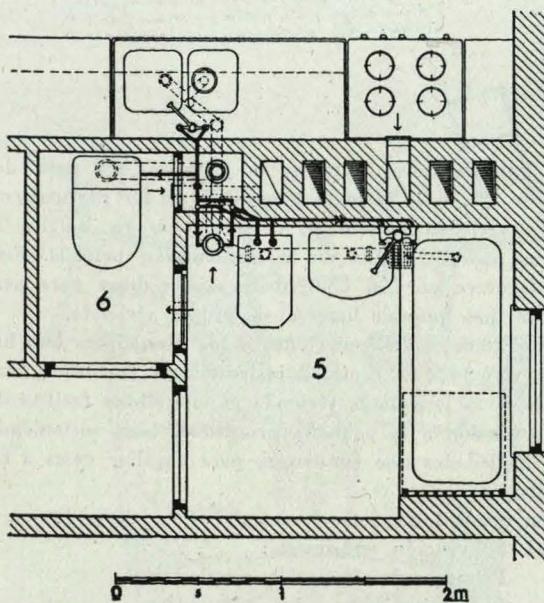


*Unidad de instalación de una vivienda. Alemania. Arriba, perspectiva de conjunto. Abajo, plantas con las distintas posibilidades y aplicaciones que pueden adoptarse.*





*Unidad de instalación de una vivienda. Alemania.*  
1. Contador de gas.—2. Toma de gas.—3. Desague del fregadero.—4. Salida de humos.—5. Ventilación.  
6. Conducciones.



tríacos colaboran en el alojamiento de sus obreros. Las viviendas se ponen a su disposición como parte del jornal. Quedan como propietarios o los mismos industriales o—más recientemente—las «Empresas de vivienda de utilidad pública», a las que ayudan financieramente los industriales.

La Ley federal de julio de 1948 ha creado una forma especial de copropiedad. En un edificio colectivo, los copropietarios pueden repartirse los apartamentos de modo que cada uno tenga un derecho individual sobre una o varias viviendas y un derecho colectivo sobre las partes comunes. La Ley, muy reciente, no permite enjuiciar sus efectos sobre la economía austriaca de la edificación. Otros países, Francia, Italia, han adoptado esta modalidad.

#### *Instituciones de crédito.*

En Austria dan crédito para las viviendas, tradicionalmente, los Institutos de crédito y las Cajas de ahorro. Los primeros prestan en primera hipoteca del 6 al 7 por 100, con un máximo del 60 por 100 sobre la estimación del edificio.

Las Cajas efectúan préstamos en condiciones análogas, con el 50 por 100 máximo sobre la estimación. Hay que señalar que los gastos de todos estos préstamos no son despreciables, variando del 5 al 10 por 100 del valor de los mismos.

#### *Ayuda de los Poderes públicos.*

En primer lugar, los Municipios austriacos cooperan muy eficazmente en esta labor. El Estado atiende a la construcción de nuevas viviendas por intermedio de los «Fondos federales y Fondos regionales». El apoyo federal, que es el más extendido, no beneficia más que a los Municipios y a las Empresas de «viviendas de utilidad pública»; los particulares no reciben más ayuda que la regional.

##### *Los Fondos federales pueden:*

Dar directamente préstamos hipotecarios al 3 por 100, y con duración media de cuarenta y seis años, y que pueden alcanzar el 90 por 100 del valor del edificio; pero, en general, están limitados actualmente del 30 al 60 por 100. Los préstamos no se conceden más que a aquellos proyectos aprobados en el plan de los Poderes públicos.

Dar una bonificación de interés sobre diez años mínimos para dejar aquél en el 30 por 100.

Dar su aval para préstamos privados en segunda hipoteca.

Los Fondos regionales no pueden efectuar más que préstamos.

## BELGICA

Tres características señalan la política belga de la vivienda:

1.<sup>a</sup> Tendencia a favorecer la propiedad individual de las casas al mayor número de familias y, principalmente, a la vivienda que ocupan.

Hasta ahora, la política favorecía por igual la compra, tanto de las casas existentes como de las nuevas; desde hace un año, el Estado se preocupa de dar estas ventajas sólo a las construcciones nuevas.

2.<sup>a</sup> La política belga de la vivienda tiene un marcado carácter liberal. Desde principios de siglo, la construcción de viviendas ha sido obra exclusiva de la iniciativa privada. La intervención del Estado se manifiesta en:

##### *Mejora de la vivienda popular.*

##### *Ayuda a siniestrados.*

3.<sup>a</sup> Como en muchos países, las actuales circunstancias han amainado, si no es que está totalmente detenida, la labor de la iniciativa privada.

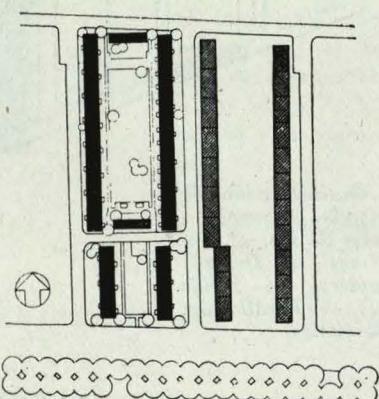
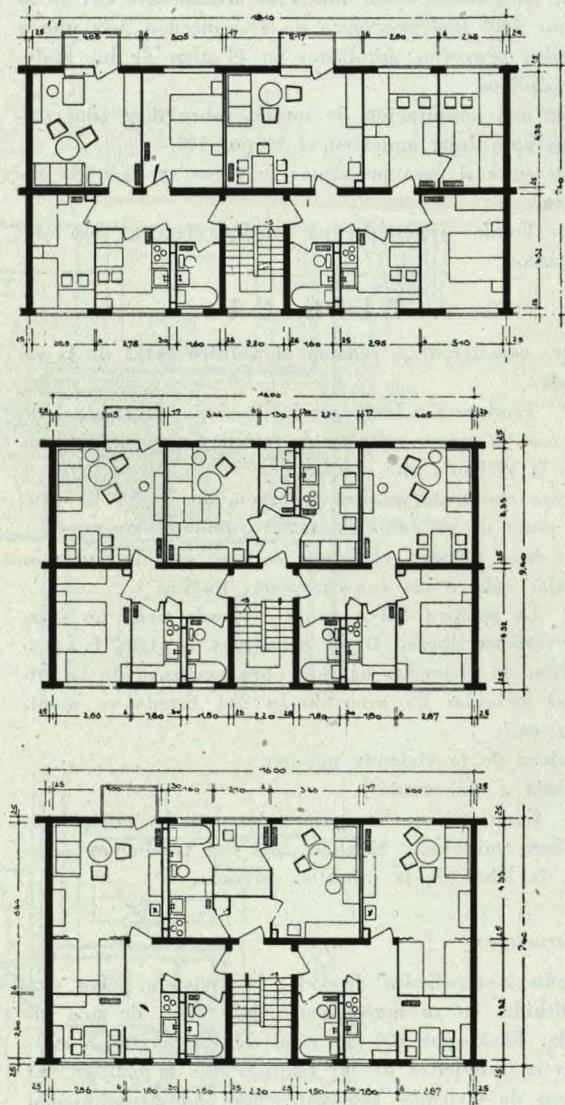
#### *Constructores.*

Según la estadística de 1947, la vivienda belga está constituida, en su mayor parte, por casas de una vivienda. El 39 por 100 del total de las viviendas existentes es propiedad de las familias que la habitan. El número de viviendas alquiladas que son de propiedad



Colonia del «Bank Deutscher Länder», en Francfort. Arquitectos, R. Letocha y W. Rohrer.

Como resultado de un concurso abierto el año 1948 se está construyendo este barrio de 204 viviendas de una habitación y media con 30 m<sup>2</sup>, dos habitaciones y 44 m<sup>2</sup>, tres habitaciones y 60 m<sup>2</sup> y cuatro habitaciones y 78 m<sup>2</sup>. La disposición de conjunto es la que se indica en el plano general: abajo están los distintos tipos de viviendas, los que se han dividido en 54, 108, 21 y 21, correspondientes a las cuatro categorías antes indicadas, según el número de habitaciones.



de colectividades, públicas o privadas, no pasa del 9 por 100, y el resto es propiedad de los particulares.

La vivienda individual ha sido y es en Bélgica la forma más extendida de la construcción privada. Esto se favorece por las «Sociedades de crédito» para personas que quieran hacerse su propia vivienda.

El Estado, las Diputaciones y los Municipios han hecho viviendas en cantidad insignificante. Su labor tiende a la mejora de la vivienda popular, bien facilitando la ascensión a la pequeña propiedad, bien sosteniendo las Sociedades que construyen para alquilar casas a familias modestas.

Su ayuda toma estas formas:

a) Subvención en dinero:

Primas a los pequeños propietarios.

Indemnizaciones a los siniestrados.

b) Bonificaciones de interés:

En favor de construcciones hechas por organismos oficiales.

En favor de préstamos a los mineros y a familias numerosas.

c) Primas directas:

Para viviendas populares o para siniestrados.

Se han centralizado todos los gastos a fondo perdido en beneficio de la vivienda popular, creando el «Fondo Nacional de la Vivienda», alimentado por una dotación anual.

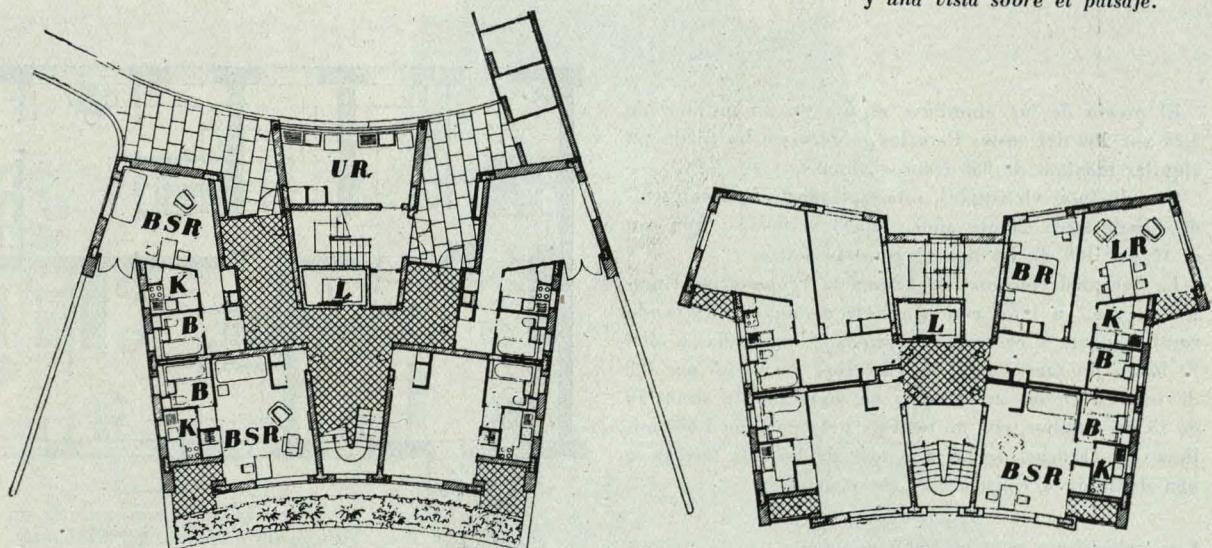
Existen dos organismos semipúblicos: la Sociedad Nacional de Casas Baratas y la Sociedad Nacional de Pequeños Propietarios Rurales, a través de las cuales el Estado interviene en la construcción de viviendas.



#### VIVIENDAS EN HARLOW (Inglaterra)

Arquitecto : Frederick Giberd

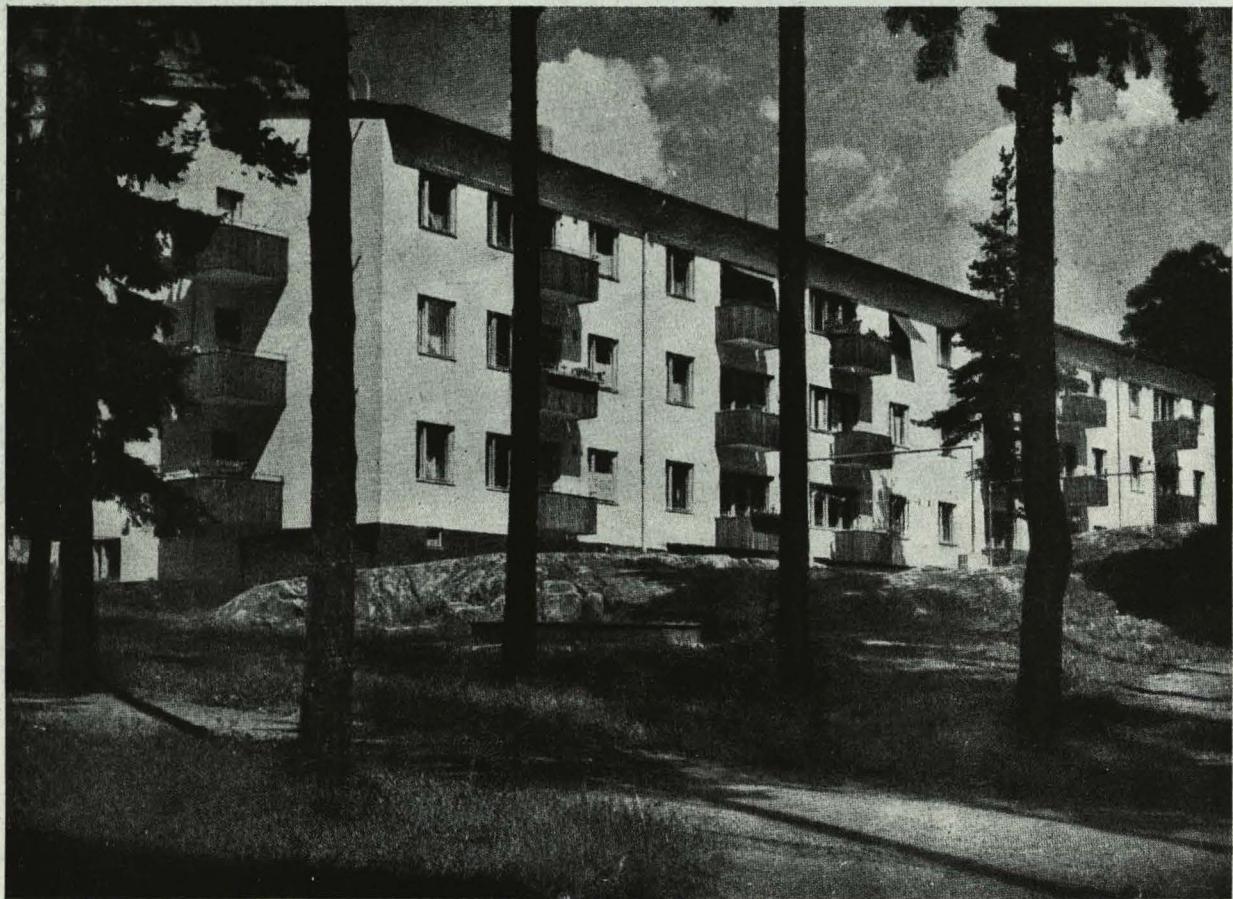
*Se han construido, como parte de un amplio proyecto, dos bloques de viviendas de tres plantas y un edificio en altura, con cuatro viviendas en cada piso, agrupadas alrededor de un ascensor y dos escaleras. La forma de mariposa, además de porque sí, que es una buena razón, dicen sus autores que obedece a la necesidad de que cada cuarto de estar y cada balcón tengan un «south aspect» y una vista sobre el paisaje.*



La primera reúne cinco tipos de sociedades, con un total de 310, con las que acuerda préstamos reembolsables en sesenta y seis anuali-

dades al 2,35 por 100. En los últimos años, estos préstamos, en millones de francos belgas, han sido :

	1947	1948	1949	1950	TOTAL
Anticipos del Estado .....	126	59	410	1.234	1.829
Cajas de ahorro .....	223	300	268	180	971
Mercado financiero .....	60	195	45	60	360
Recursos propios .....	18	10	12	20	60
<i>Total .....</i>	<i>427</i>	<i>564</i>	<i>735</i>	<i>1.494</i>	<i>3.220</i>



El precio de los alquileres se fija en un mínimo de 3,25 por 100 del coste. Para los mineros se ha fijado un alquiler máximo de 850 francos al mes.

Con distintas vicisitudes, estas sociedades han construido, desde hace treinta años, 72.500 viviendas, que son el 12 por 100 de las nuevas construcciones.

La Sociedad Nacional de Pequeños Propietarios Rurales se creó, en 1935, con el objeto de impedir el éxodo rural. Finanza y controla 52 sociedades agregadas a ella. Se hacen préstamos a los beneficiarios con el 2,5 por 100 de interés. Desde su creación ha mejorado la situación de 15.000 familias, con un total de préstamos de 1.600 millones de francos, de los que más de los dos tercios se han dedicado a construcción de viviendas.

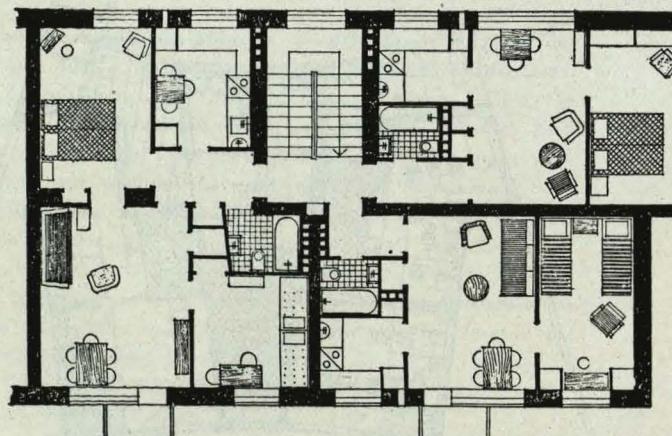
#### *Los particulares y la vivienda popular.*

Existen dos organismos que se ocupan exclusiva o parcialmente de la mejora de la vivienda popular.

- Caja general de Ahorro.
- Fondos de la Vivienda de la Liga de familias numerosas.

La Caja general de Ahorros es uno de los elementos fundamentales de la política de la vivienda en Bélgica, cuya ayuda se expresa en :

- 1.—Anticipos a las sociedades de crédito y construcción.
- 2.—Créditos obligatorios a la Sociedad Nacional de Casas Baratas de pequeños propietarios.
- 3.—Anticipos a los Ayuntamientos para la construcción de viviendas baratas.



*Planta y vista de conjunto de un grupo de viviendas en Finlandia.*

## FINLANDIA

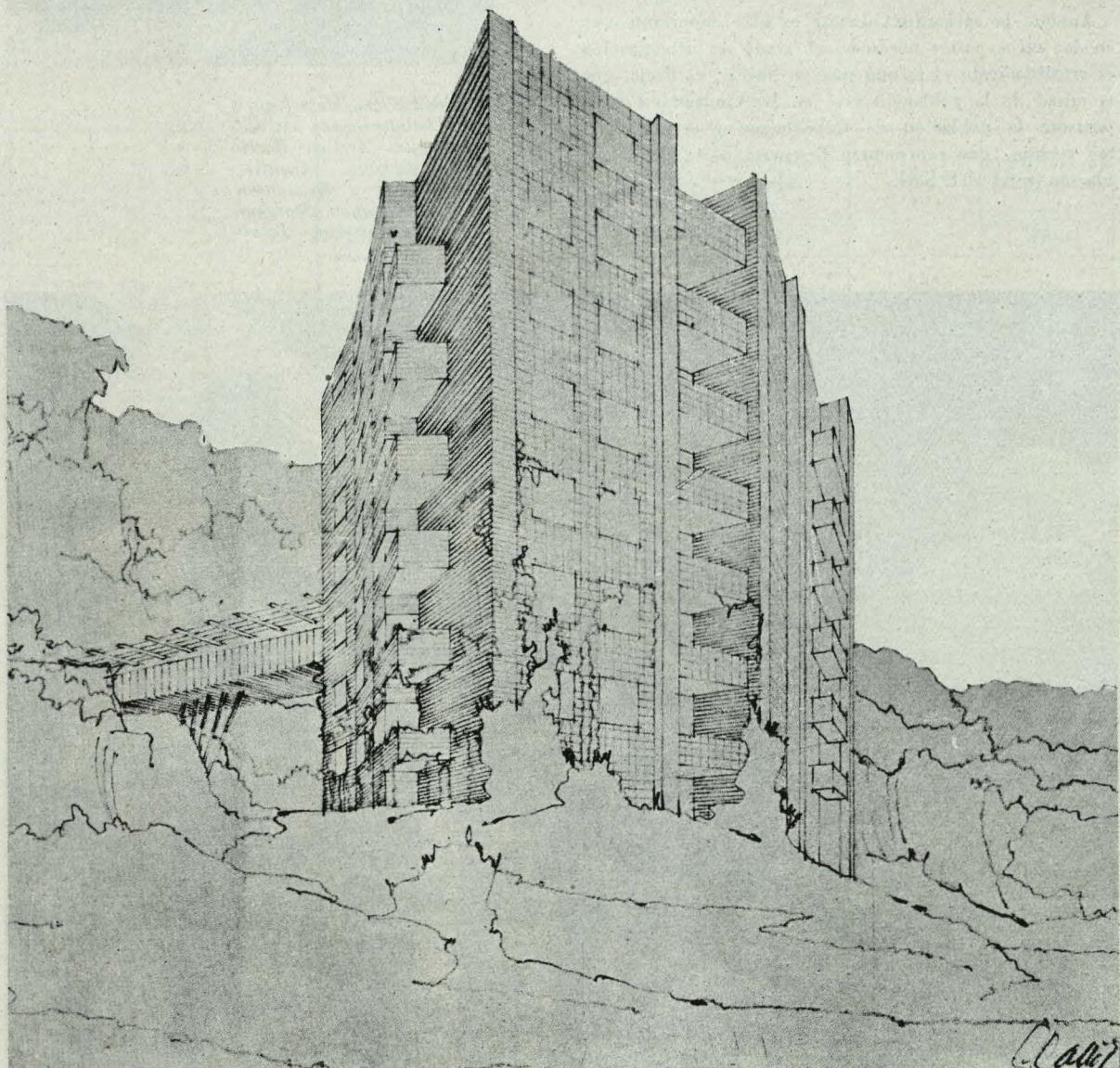
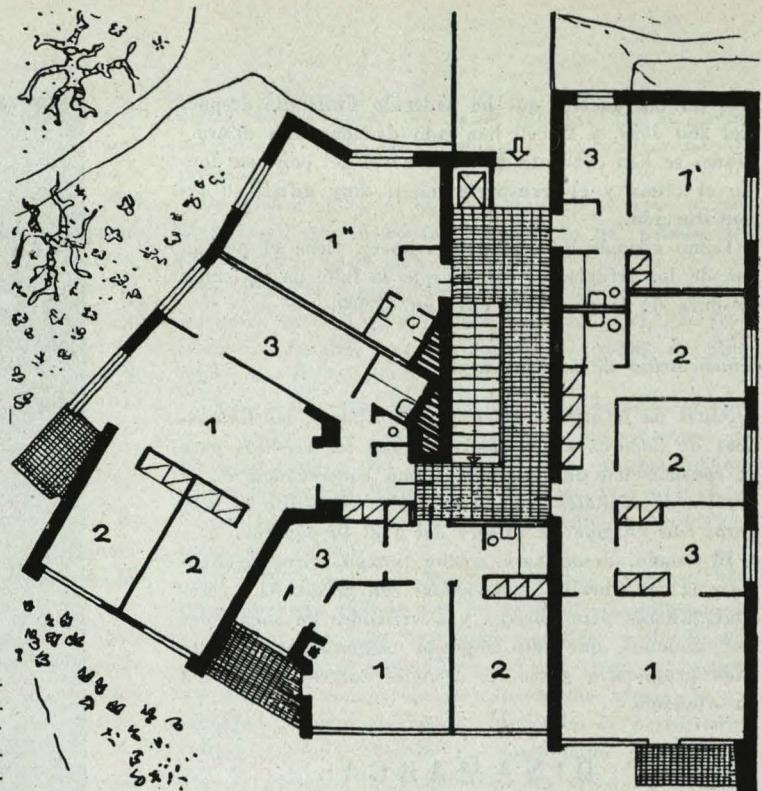
Antes de la guerra, solamente un poco más del 40 por 100 de la población vivía en las ciudades. En una proporción bastante alta, las viviendas consistían en una habitación y una cocina.

Más de 11.000 viviendas han sido destruidas por las

BLOQUE DE VIVIENDAS  
EN FINLANDIA

Arquitectos: Alvar Aalto y  
Albin Stark.

Los cuerpos del edificio se abren en abanico. Disposición arquitectónica libre y rítmica. En la planta, a nivel de la entrada:  
1. Cuarto de estar. 2. Dormitorio. 3. Comedor-cocina. 1'. Vivienda de una habitación con cocina.



dos últimas guerras que ha padecido Finlandia después del año 1939, y 25.000 han sido dañadas. Las destrucciones se han concentrado en el norte del país, en donde el clima y el transporte hacen muy difícil su reconstrucción.

Como además ha perdido territorio, tiene el problema de los refugiados, con lo que la falta de viviendas después de la guerra se cifra en 65.000.

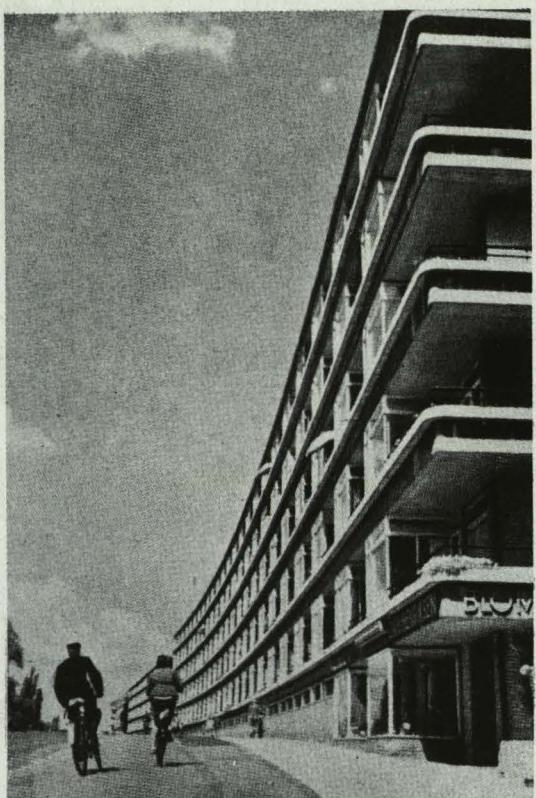
#### *Financiación de la construcción.*

Antes de la guerra, las Cajas de Ahorro, las Compañías de Seguros y los Bancos daban los créditos para la construcción de viviendas. Como consecuencia de la escasez de capitales y de la inflación, el crédito es muy caro, con un tipo de interés del 8 al 10 por 100.

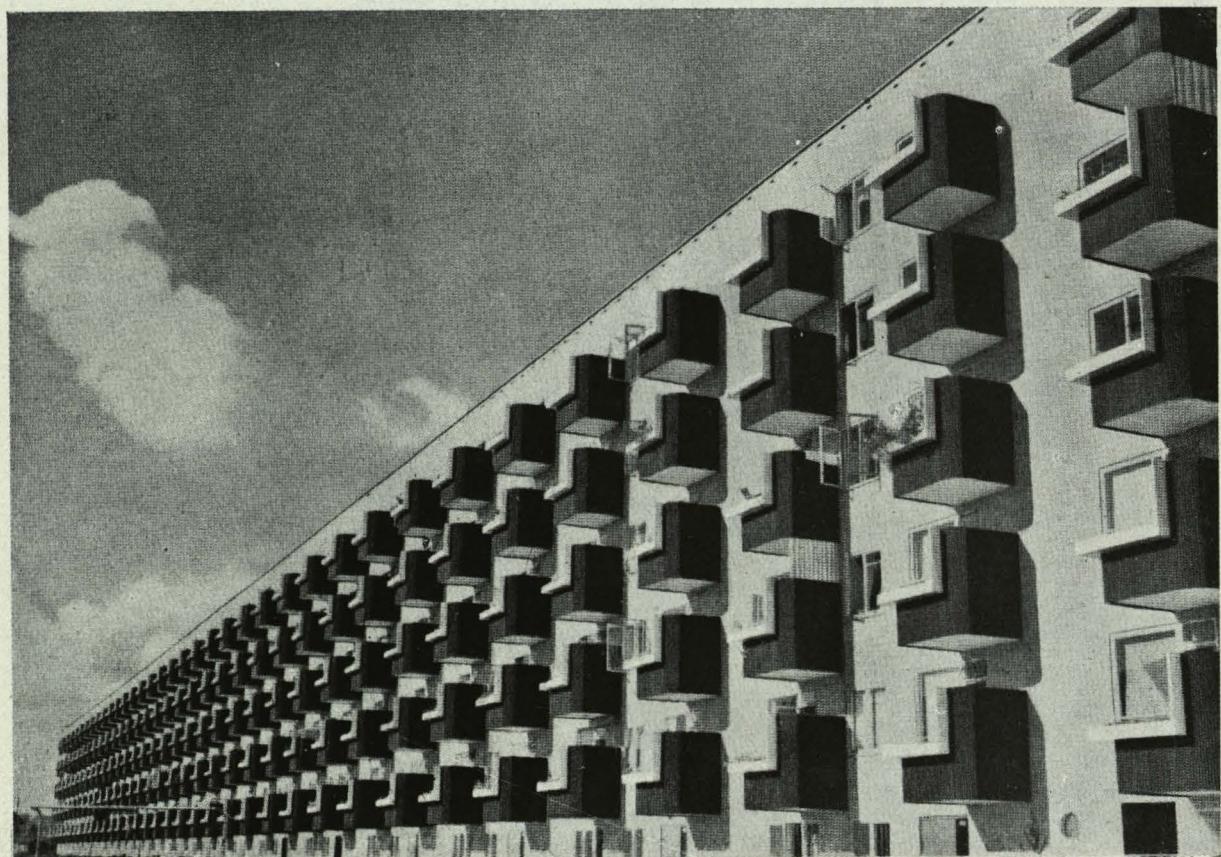
El Estado, desde hace mucho tiempo, viene ayudando a la construcción de viviendas con préstamos a casas unifamiliares para obreros y a viviendas de sociedades por acciones, que son empresas cooperativas, en que cada propietario posee las acciones correspondientes a su vivienda.

## BINAMARCA

Aunque la agricultura danesa es más importante que en los otros países nórdicos, el grado de urbanización es sensiblemente el mismo que en Suecia, es decir, que la mitad de la población vive en las ciudades. Es importante la población de Copenhague y Ayuntamientos vecinos, que representan la cuarta parte de la población total del país.



Viviendas «sociales» (una a tres habitaciones) en Copenhague. Arriba, Barrio «Bispeparken». Arquitectos, Fisker y Kristensen. Abajo, Bloque «Storgaarden». Arquitecto, Jacobsen.



Entre las dos guerras hubo una actividad constructiva importante, que hizo que la situación de las viviendas fuese buena en el momento que estalló la segunda guerra. La producción media anual entre 1941 y 1945 pasó de las 10.000 viviendas. A pesar de ello, Dinamarca tenía un déficit de 35 a 40.000 viviendas al comienzo de 1948. A partir de este año, la construcción de viviendas alcanza un nivel un poco superior aún al de antes de la guerra, aunque las condiciones económicas, más desfavorables, aumentan las dificultades de financiación de viviendas.

#### *Evolución de la financiación.*

Desde mitad del siglo XIX existen en Dinamarca las Asociaciones de crédito, cuyos miembros son propietarios de bienes hipotecados, solidariamente responsables del pasivo de la Sociedad.

Estas Asociaciones dan préstamos de primera hipoteca, y otras «Asociaciones hipotecarias» dan préstamos de segunda hipoteca. Con este sistema se han llevado a cabo las más importantes operaciones privadas de crédito inmobiliario. Pero a pesar de su excelente organización, las crisis financieras y las necesidades sociales, cada vez mayores, han hecho que sólo este ré-

gimen no sea capaz de seguir adelante. Se ha hecho necesaria la ayuda del Estado para la construcción de viviendas.

De 1916 a 1922, el 60 por 100 de las casas nuevas se hicieron con el concurso financiero del Estado. De 1922 a 1927, el 70 por 100.

En 1927, la construcción de viviendas se dejó a la iniciativa privada, y el Estado no ayudó más que con beneficios fiscales, restableciéndose el sistema de préstamos en el año 1938.

El alza del coste de la construcción durante la guerra estableció un desequilibrio entre los alquileres de las casas viejas y las nuevas, y se hizo preciso subvencionar las nuevas construcciones. Desde 1941 a 1944, el 75 por 100 de las nuevas viviendas se hicieron con préstamos del Estado.

En 1946 se dictó una Ley que preveía préstamos hasta el ejercicio 1953-54 por un total de 75 millones de coronas al año para «viviendas sociales» y de 20 millones para casas unifamiliares y casas para ser ocupadas por sus propietarios. Se consideraba además la posibilidad de otros préstamos a viviendas de particulares.

Para dar una idea de las condiciones prácticas en que se presenta la financiación de viviendas, citamos estos casos:

#### I.—Municipios o Sociedades de interés público.

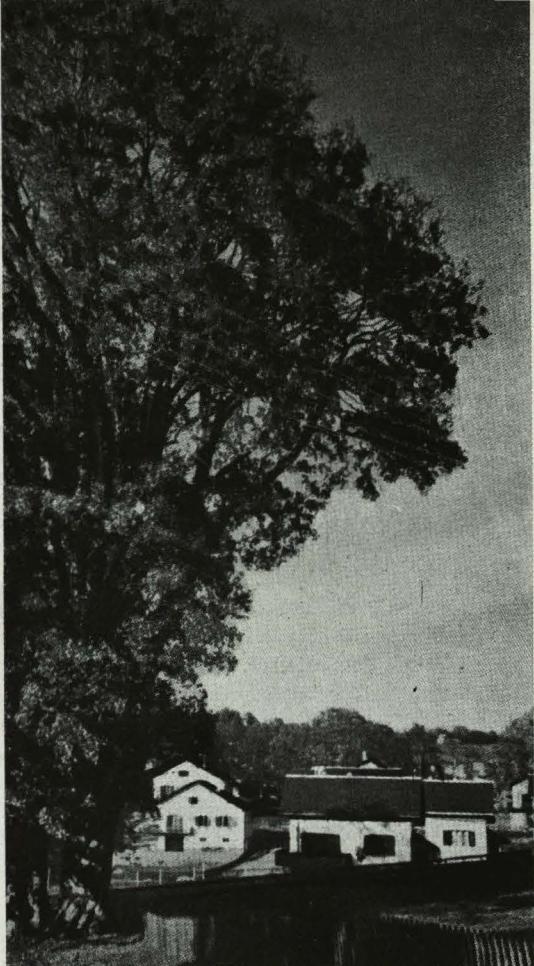
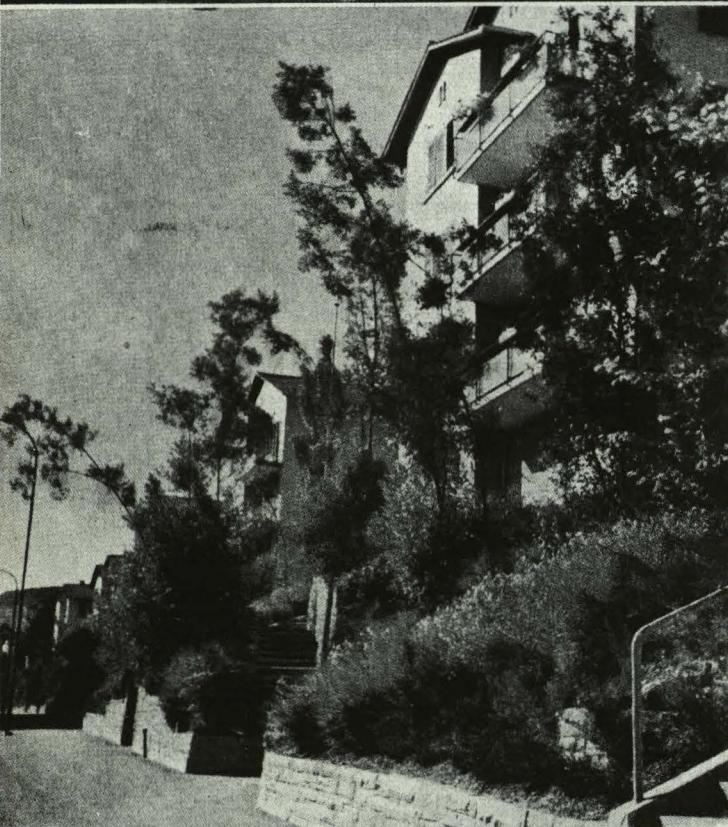
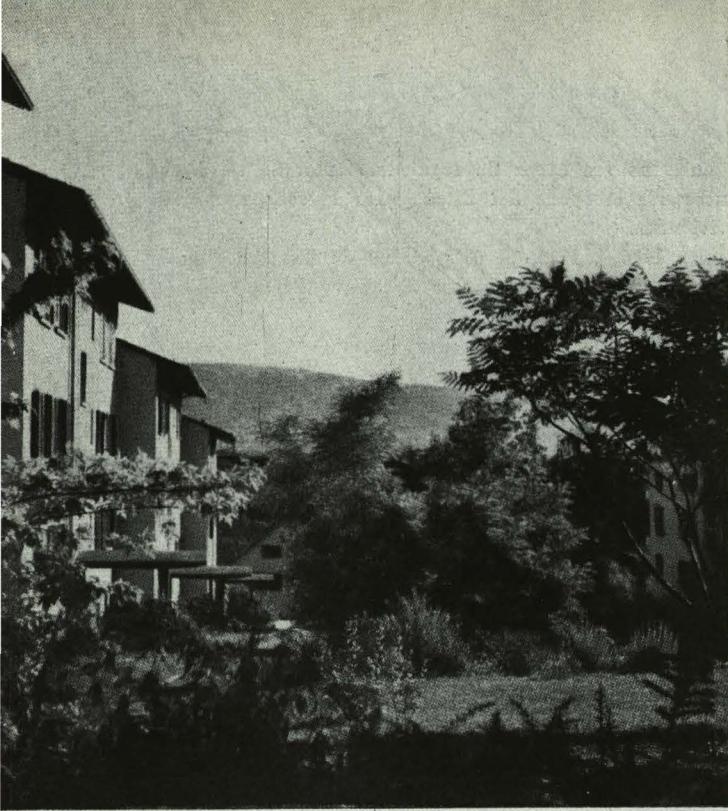
	COSTE — <i>Coronas</i>	PORCENTAJE DEL COSTE TOTAL — %	INTERÉS — %	GASTOS ADMÓN. — %	TOTAL — %	PERÍODO DE AMORTIZACIÓN — Años
Primera hipoteca.....	280.000	28	4,5	0,05	4,96	60
Segunda hipoteca.....	65.000	6,5	5	0,15	5,6	40
Préstamo del Estado .....	625.000	62,5	2	0,2	2,2	69
Participación del propietario.	30.000	3	5	—	5	—
<b>Coste total.....</b>	<b>1.000.000</b>					

#### II.—Casas destinadas a una sola familia, construidas por particulares modestos para tener su propia vivienda.

	COSTE — <i>Coronas</i>	PORCENTAJE DEL COSTE TOTAL — %	INTERÉS — %	GASTOS ADMÓN. — %	TOTAL — %	PERÍODO DE AMORTIZACIÓN — Años
Primera hipoteca.....	9.800	28	4,5	0,05	4,96	60
Segunda hipoteca.....	2.275	6,5	5	0,15	5,6	40
Préstamo del Estado .....	19.425	55,5	2,2	0,2	3,2	48
Participación del propietario.	3.500	10	—	—	—	—

#### III.—Casas de alquiler construidas por un particular con préstamo del Estado.

	COSTE — <i>Coronas</i>	PORCENTAJE DEL COSTE TOTAL — %	INTERÉS — %	GASTOS ADMÓN. — %	TOTAL — %	PERÍODO DE AMORTIZACIÓN — Años
Primera hipoteca.....	280.000	28	4,5	0,05	4,96	60
Segunda hipoteca.....	65.000	6,5	5	0,15	5,60	40
Préstamo del Estado .....	455.000	4,5	2,5	0,2	3,2	56
Participación del propietario.	200.000	20	7	—	—	—



## VIVIENDAS EN EUROPA CENTRAL

*El paisaje, colaborando, defendiendo, arropando a la insignificante arquitectura. Es lo mismo lo que se ponga detrás de ese maravilloso árbol; todo estará bien con tal que no sea excesivamente malo.*

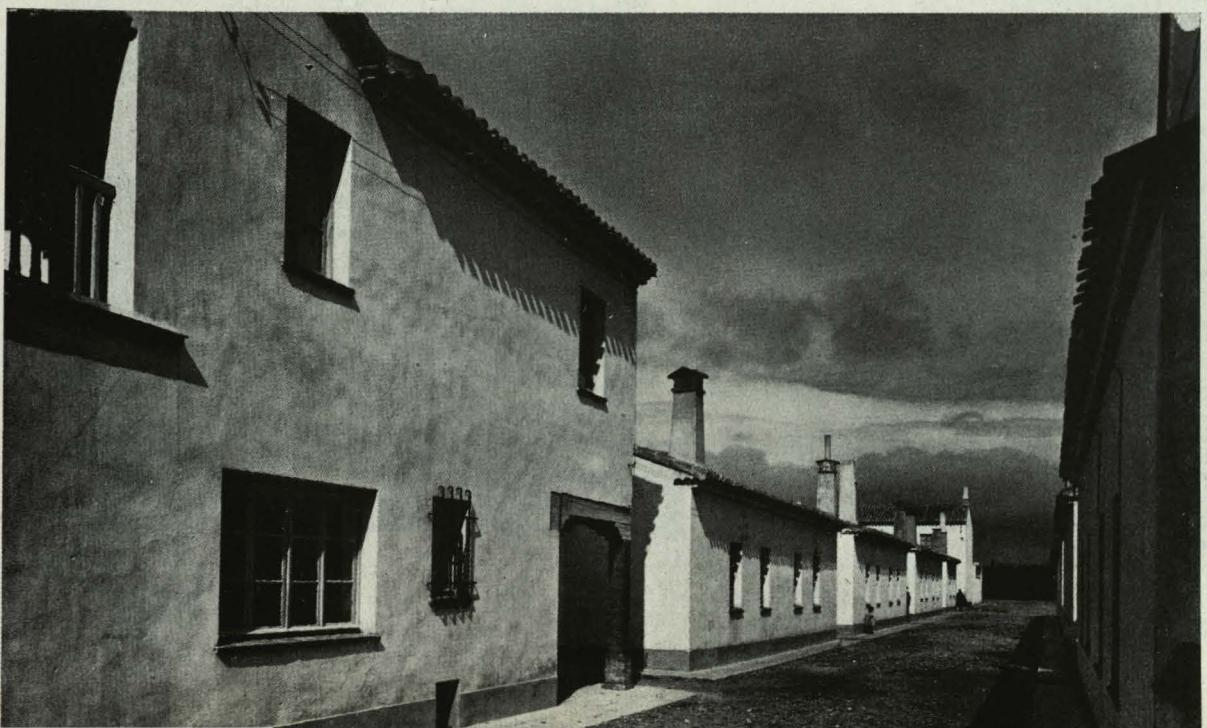
*¡Benditos árboles! Hace siglos que os estamos echando en falta en nuestra reseca y entrañable España.*

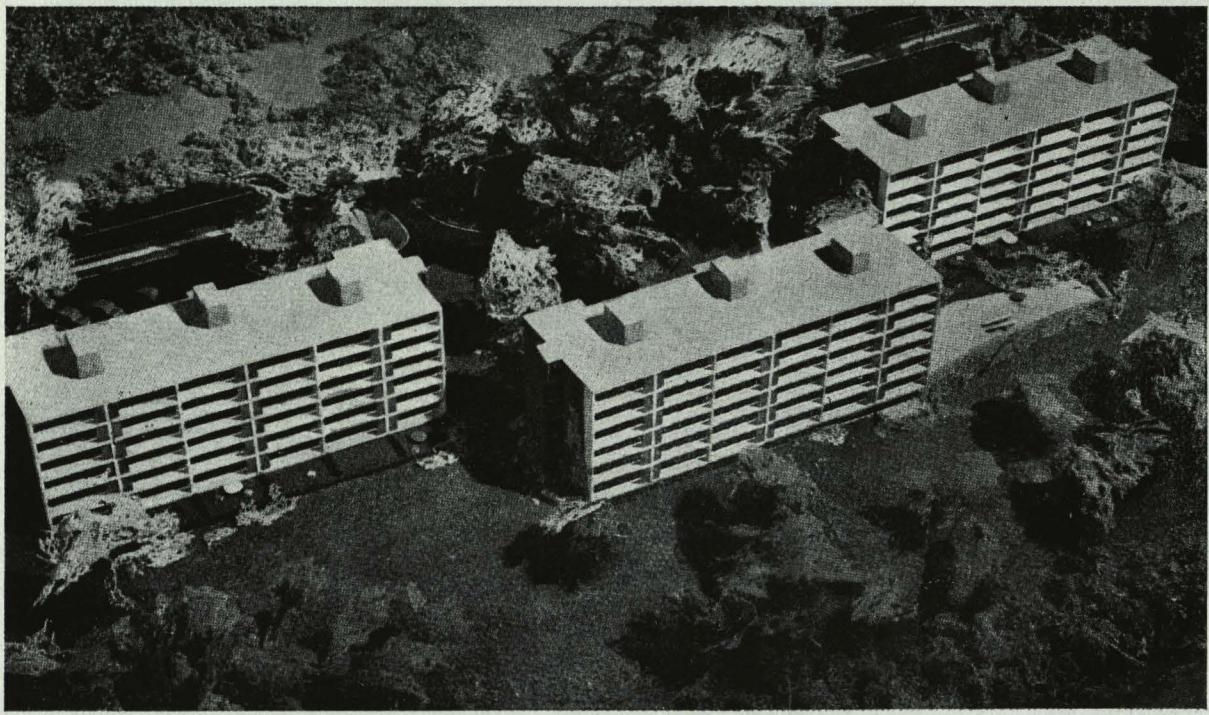


Brunete (Madrid). Dirección General de Regiones Devastadas.



Dueñas. Instituto Nacional de la Vivienda. Arquitectos: J. Fonseca, J. M. Rodríguez Cano, J. Gómez Mesa y M. Ruiz de la Prada.



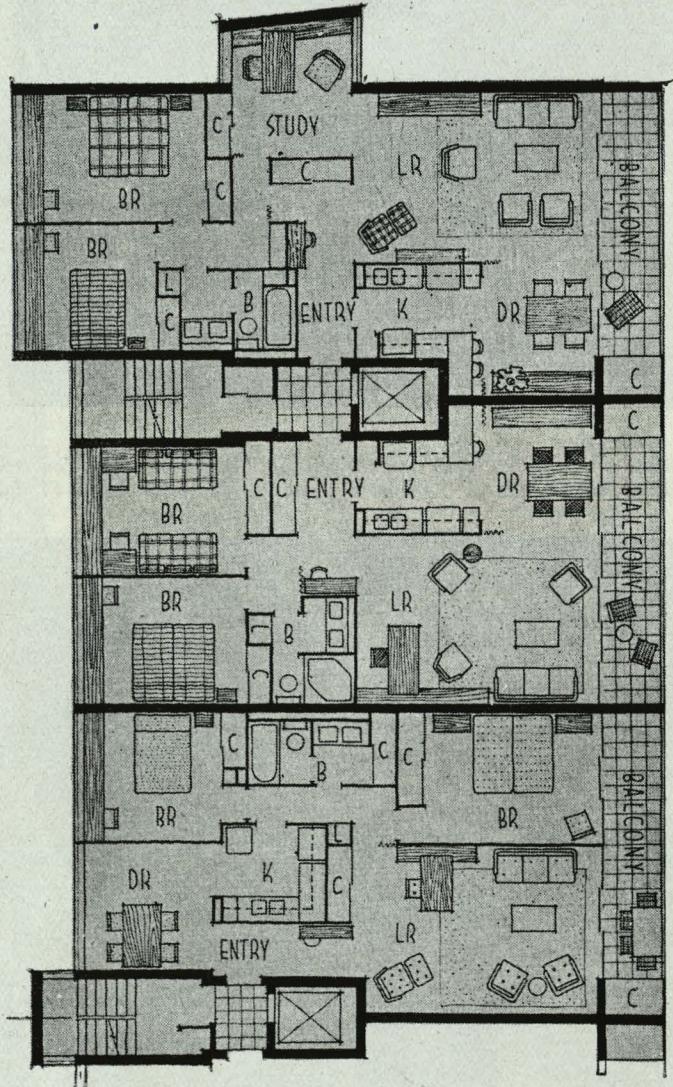


**APARTAMENTOS**

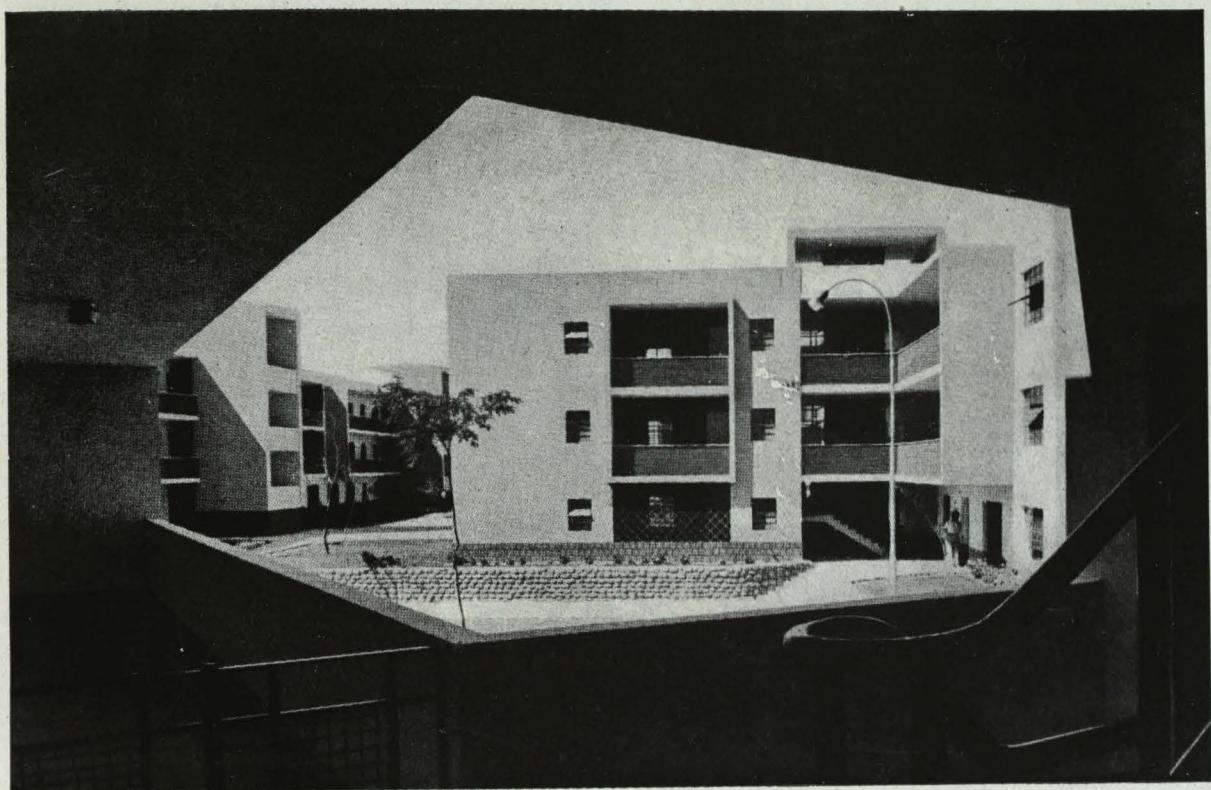
**E N E. E. U. U.**

**Arquitectos :**

Hölsman, Klekamp y Taylor.

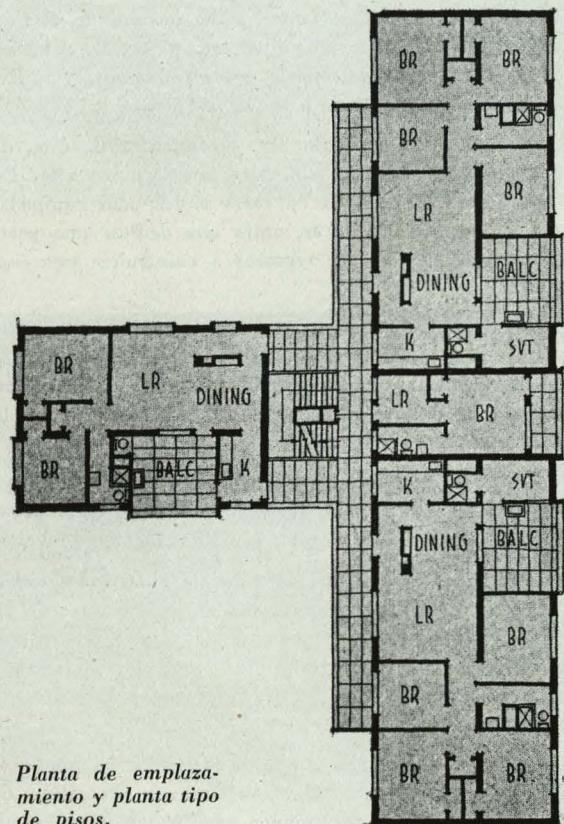
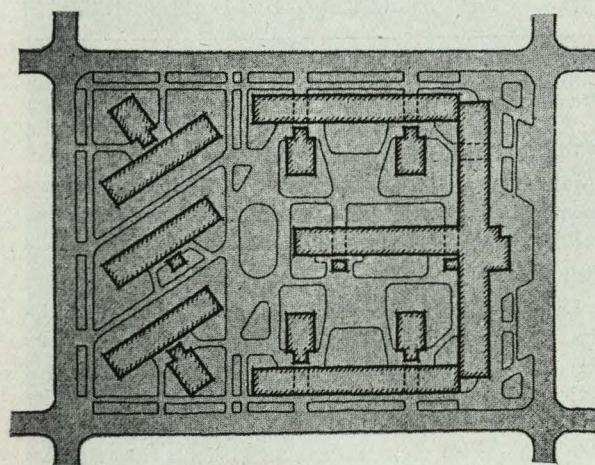


*En un hermoso emplazamiento sobre el río Hudson se proyectan estos bloques de seis pisos, con cuarto de estar, cocina y dos dormitorios cada uno.*

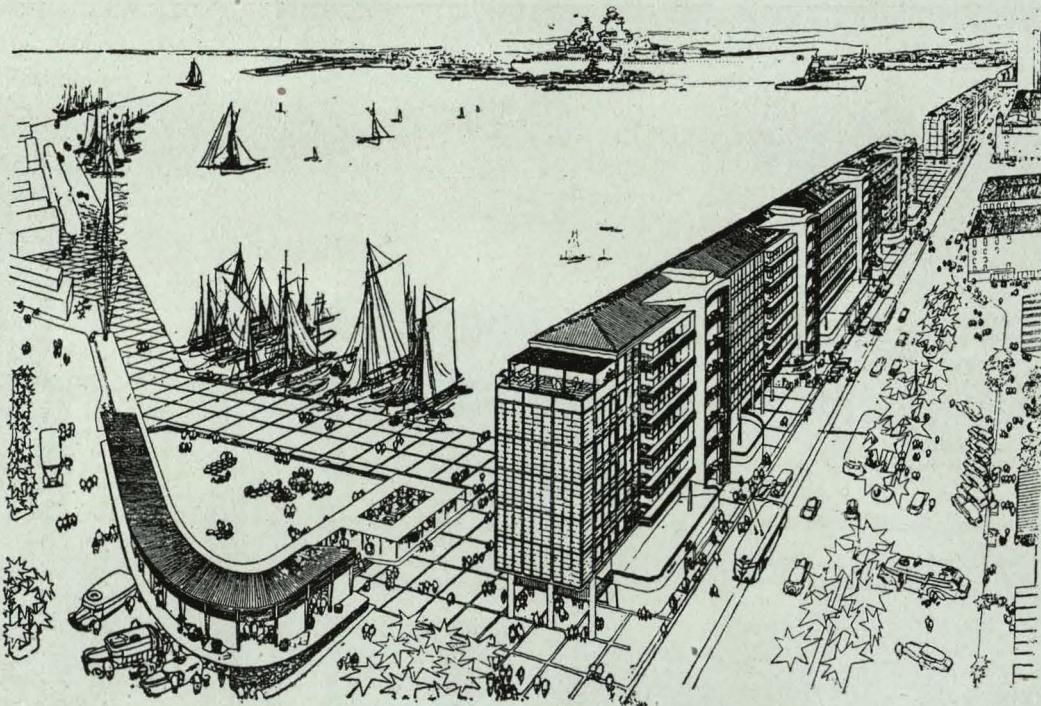


VIVIENDAS EN LIMA, Perú  
Arquitecto: Santiago Agurto Calvo

*Urbanización y edificación de una manzana de 130 × 95 metros con 92 viviendas, que comprende desde uno hasta cuatro dormitorios, tres campos de juego, ocho tiendas y una cafetería. Se ha previsto un aparcamiento contiguo a la calle y dando frente a las tiendas. Los exteriores son sencillos y agradables, siguiendo la tradición de aquellos países americanos con las casas de corredores y la escalera al aire, protegida de la lluvia. Cada una de las viviendas tiene un balcón independiente.*



*Planta de emplazamiento y planta tipo de pisos.*



Tolón. Proyecto de reconstrucción. Arquitecto, Jean de Mailly.

## FRANCIA

Como en muchos países, Francia ha sufrido devaluaciones monetarias importantes, se ha disminuido el ahorro, y el Estado tiene dificultades de tesorería. Además, el francés es poco aficionado a los préstamos, y utiliza al máximo lo que tiene a su disposición.

Así, las casas del siglo XIX y comienzos de éste, de buena ejecución, son habitables hoy, y, por ello, los franceses prefieren vivir en casas viejas, mal equipadas y a veces poco higiénicas, antes que dedicar una parte muy importante de sus recursos a construirse una casa nueva.

Hay que añadir que hasta estos últimos años no vienen forzados por presiones demográficas: el número de matrimonios y nacimientos disminuía. En 1939, Francia era el país que tenía más viviendas con respecto a la cifra de habitantes.

Todo ello explica que entre las dos guerras no haya existido un movimiento de opinión fuerte para renovar las viviendas. Y los alquileres se han mantenido bajos.

En los años siguientes a la última guerra, los alquileres de las casas antiguas (los de las nuevas son libres) no han subido al ritmo de la vida, y los caseros no han podido cubrir con ellos los gastos de entretenimiento. En 1949 se autorizaron unos aumentos, a todas luces insignificantes.

Después de la guerra, esta situación se ha modificado. Las destrucciones, el envejecimiento prematuro de las casas antiguas por treinta años de mal entreteni-

miento, la vida del hombre se ha alargado, se han aumentado los matrimonios y los nacimientos, la mala repartición de la población, han sido causas que han dado origen a una crisis de la vivienda. Se empezó por arreglar las siniestradas, y de 1949 a fines del 50 se pusieron en uso 757.000 viviendas damnificadas.

El número de viviendas reconstruidas y nuevas, desde enero de 1945 a diciembre de 1950, es:

	Terminadas	En construcción
Reconstrucción .....	65.000	61.000
Casas baratas .....	10.000	28.000
Otras viviendas .....	100.000	56.000
<i>Total</i> .....	175.000	145.000

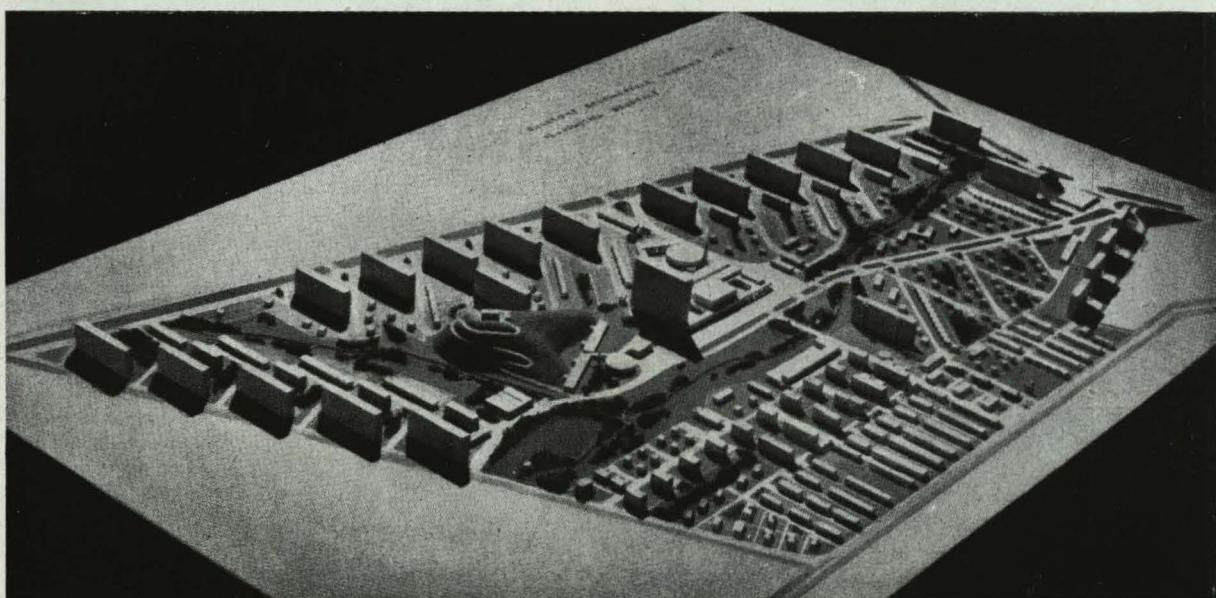
### Financiación.

Los edificios siniestrados se reconstruyen esencialmente con ayuda del Estado, que reembolsa íntegramente al propietario (descontando un 10 por 100 como máximo por vejez) el coste de la reconstrucción, exacta a la vieja.

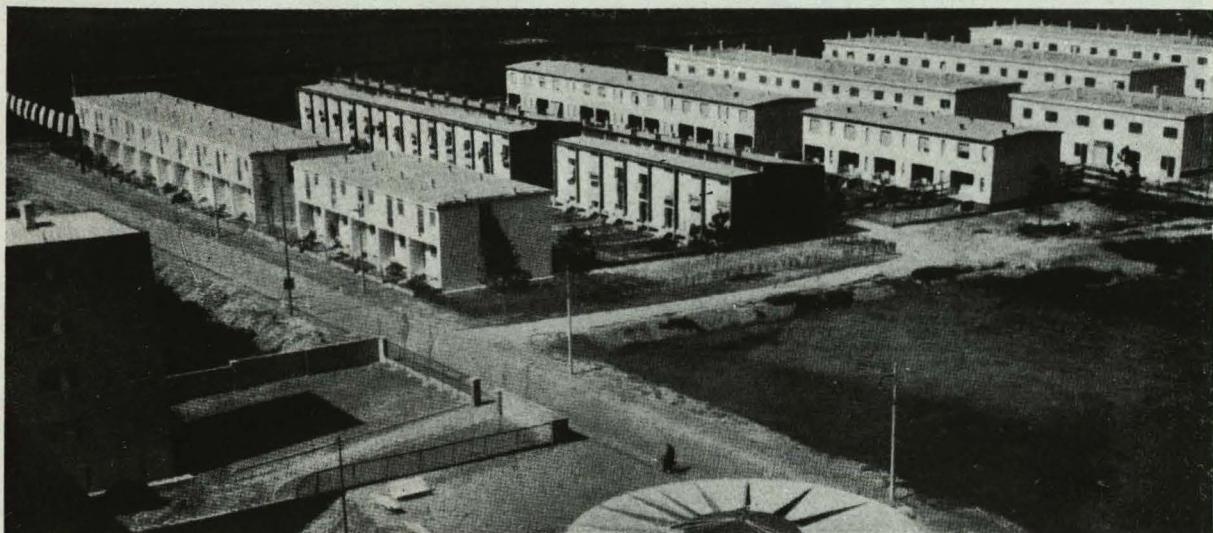
Las viviendas de «alquiler moderado» están financiadas por sociedades de carácter desinteresado, llamadas de Crédito inmobiliario, para los particulares que quieren hacerse una casa para ellos, o por entidades públicas, que edifican viviendas para alquilar. De los dos millones de viviendas que se hicieron entre las dos



Edificio de viviendas en el Barrio TQ8, de Milán.



Maqueta de conjunto del Barrio Experimental TQ8, en Milán. Viviendas unifamiliares con jardín. 1949-50.



guerras, 350.000 corresponden a esta política del «alquiler moderado», que fué suspendida entre 1939 a 1948, y que ahora parece va a continuarse.

Las otras viviendas se hicieron o directamente por el Estado, con una proporción del 2 al 3 por 100 sobre el total, o por particulares con sus propios medios y ayudas hipotecarias.

Es interesante destacar una fórmula que tiende a tomar importancia bajo el nombre de «Centro interprofesional de la vivienda». Se trata de organismos que agrupan todas o parte de las industrias de una región o una ciudad. Cada una contribuye con una subvención anual del 1 al 1,5 por 100 de los salarios abonados, y estos fondos se emplean en solucionar la vivienda de la región o la ciudad.

La ayuda del Estado se ha limitado por:

- una tradición de dejar hacer a la iniciativa privada;
- pocos medios financieros;
- gastos de la reconstrucción.

Esta ayuda ha sido, en mil millones, de:

	1949	1950
Reconstrucción .....	110	120
Viviendas baratas.....	10	21
Varios .....	2	4
Total .....	122	145

Sobre un presupuesto total de 1.800 en 1949 y 2.000 en 1950 (mil millones).

Desde 1950 se están tomando medidas para resolver este problema de la vivienda, que tiende a:

- reducir el desequilibrio entre el valor de la vivienda y su alquiler;
- reducir costes de construcción;
- primas a los constructores particulares;
- reducción de los tipos de interés de los préstamos;
- tendencia a pasar al futuro las cargas que pesan excesivamente sobre el presente. Por ejemplo, pagos diferidos, interés bajo en los primeros años.

## ITALIA

Dos elementos tienen una gran influencia en la política italiana de la vivienda: escasez de capital y, como consecuencia, tipo de interés alto y dificultades de tesorería en el Estado.

Por ello se procura animar a los particulares en la construcción de viviendas, dándoles exenciones fiscales y no reglamentando los alquileres de las viviendas nuevas. La ayuda económica del Estado ha sido de subvenciones por anualidades, pero no aportación de capital en el momento de la construcción.

Existe además la tendencia a favorecer el acceso a la propiedad de la vivienda. Y, finalmente, la ayuda del Estado está estrictamente limitada a la vivienda de las clases más pobres.

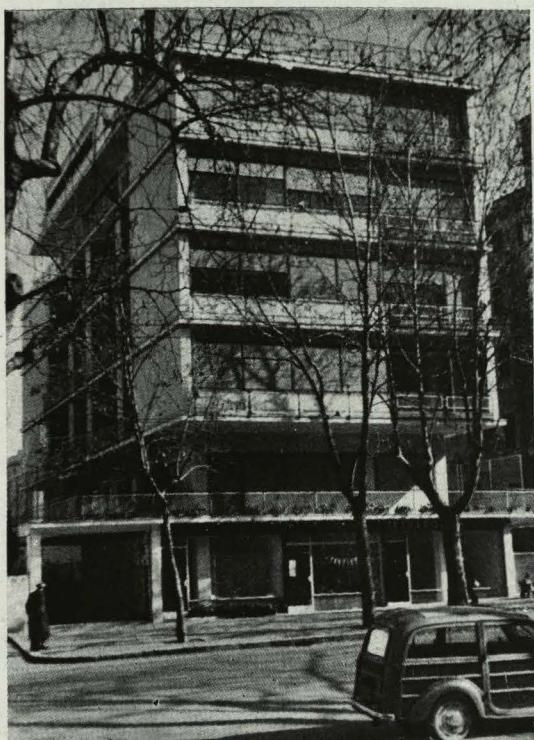
Las casas existentes—aunque viejas—son de buena construcción, y como el clima no es riguroso, la población, con razón o sin ella, se preocupa más de otras cuestiones que de la vivienda; por ejemplo, de tener un trabajo seguro.



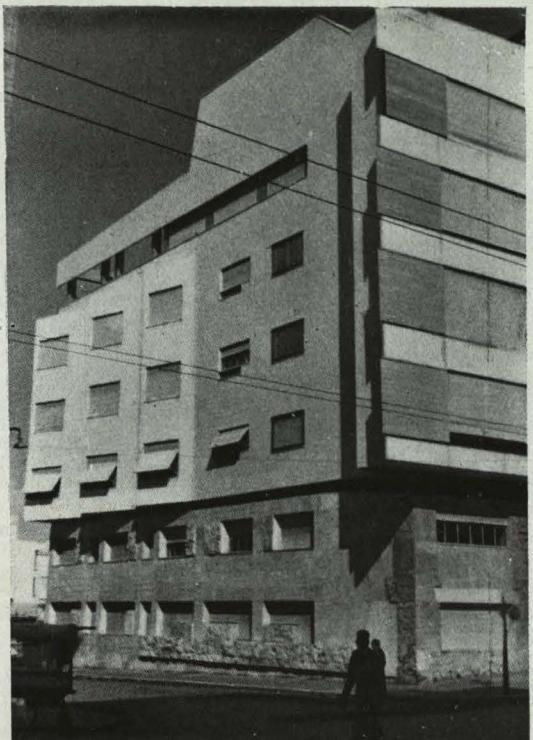
I La foto 1 es una original solución del arquitecto Ridolfi: sobre un palacete de fin de siglo ha elevado sin solución de continuidad esta composición de un chalet u hotel particularmente separado del edificio «base» por una importante imposta.

Detrás del «Pincio», el parque de Roma, por su lado Norte se empezó a edificar el barrio de Parioli, a fines del siglo pasado, y que ahora ha tomado enorme aumento, constituyendo una muestra de la evolución de la arquitectura italiana en estos últimos cuarenta años.

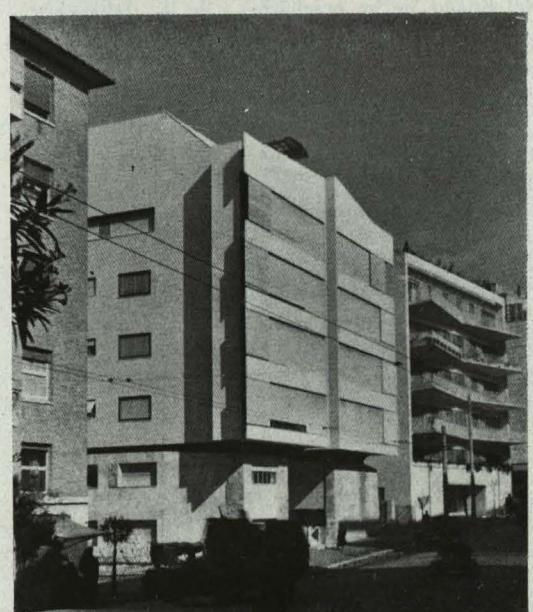
En una de sus vías principales puede apreciarse un edificio, foto 4, con terrazas de planta angular, que dan un gracioso juego de sombras; detrás, una fachada totalmente de cristal, y antes de ellas, el edificio de casa de renta levantado por Moretti, fotos 3, 5 y 6, con estas características: Arquitectura «romántica» romana; por ello ha abierto un patio en fachada de, escasamente, dos metros de ancho, como las callejuelas de la Roma antigua. La coronación de la fachada se resuelve en frontón partido de distinta altura, para evitar la simetría; entre ellos, un tejado de aluminio protege la escalera si-



2 3



4 5



6



*tuada en el patio abierto. La foto 6 es la entrada de la casa con el por-  
menor del patio y la escalera. Esos  
restos que en la foto parecen escom-  
bros, son un remedio de las ruinas,  
tan frecuente en las casas del casco  
viejo y que se respetan íntegramente.  
La foto 2 es una casa del arquitecto  
Monaro y sus colaboradores, entre  
ellos el español Julio Lafuente.*

### *Construcciones particulares y oficiales.*

Para propietarios que quieren tener su casa y para propietarios que quieren alquilar. Existen también las casas hechas a medias entre el futuro propietario y el constructor; aquél, al aportar un cuarto o un tercio del total, se asegura una vivienda. Están también las viviendas hechas por sociedades que inmediatamente venden los pisos.

Toda esta construcción, en sus diversas formas, no tiene ayuda estatal. Tampoco la tienen las viviendas que han hecho los industriales para sus obreros (cerca de 40.000 después de la guerra), con alquileres en relación con los jornales.

Existen Cooperativas de dos especies:

- de propietarios, en las que sus miembros quedan en propiedad de la vivienda con el pago de treinta y cinco anualidades;
- de inquilinos, en las que las viviendas quedan de propiedad de la sociedad.

En 1949, el Gobierno elaboró el «Plan Fanfani», del nombre de su autor, con un programa que preveía la construcción de 200.000 viviendas populares en siete años. La construcción de las casas es misión de un organismo semipúblico, el «I. N. A. Casas», con un Consejo de Administración compuesto por representantes del Estado, de los empleados y de los trabajadores. Una vez construidas las viviendas, o se venden con pago por anualidades o se alquilan.

El plan está financiado:

- a) Por el Estado, que da 15.000 millones por año a partir del presupuesto de 1948-1949 y durante siete años.
- b) Por una contribución obligatoria del 1,8 por 100 de los jornales de empleados y obreros (alrededor de 25.000 millones al año).
- c) Por cotizaciones mensuales de los ocupantes que quieren ser propietarios.
- d) Por el excedente neto de alquileres.

Esto hace un total de 300.000 millones (105 el Estado, 175 el 1,8 por 100 de empleados y obreros y 20 cotizaciones y alquileres).

Normalmente, el Estado italiano construye muy poco directamente. Existen diversos Institutos, que llevan a cabo una tarea restringida y, particularmente, de emergencia.

### *Diversas formas de crédito.*

El Estado ayuda por anualidades en grandes períodos. Encontrar el dinero de una vez es uno de los problemas más graves conque tropieza tanto el particular como las Cooperativas. Esto parece que se resuelve por una división de la financiación. El contratista acepta el pago de una parte al contado y el resto en efectos bancarios, o la propiedad paga al contado y toma a su cargo lo de los Bancos.

Como norma hay que decir que los préstamos durante la obra, a corto plazo, son mucho más caros que los hipotecarios a largo plazo (del 10 al 14 por 100).

Para facilitar el uso del crédito para la construcción de viviendas, el Tesoro puede readquirir, a cargo de un fondo especial, las obligaciones emitidas por el título de crédito a su valor nominal, en contrapartida de determinados préstamos; con ello, el prestatario, en

lugar de recibir por su préstamo obligaciones, que tiene que colocar, con pérdida, en Bolsa, recibe la totalidad en metálico.

Esto se hace con las personas que, individual o cooperativamente, van a construir viviendas baratas. Estos préstamos deben ser reembolsados en treinta y cinco años, con la facultad de anticipar los pagos, y tienen como tope el 75 por 100 de la construcción.

El 25 por 100 lo adelanta el particular, y hasta que lo ha hecho no se le hace entrega del préstamo.

El sistema está en ensayo, pero las demandas son ya muy considerables. Para el presupuesto de 1950-51, los préstamos suben a 10.000 millones, y se cuenta con que para los próximos haga falta llegar a los 100.000 millones de liras.

Las Cajas de Depósitos tienen la facultad de prestar al 5,80 por 100, todo comprendido, a satisfacer en treinta y cinco años. Por ello son muy solicitadas sus operaciones: en 1948 facilitaron 9.800; en 1949, 10.600, y en 1950, 27.600 millones de liras.

## NORUEGA

Una gran parte de la población vive en el campo o en pueblos. Sólo cuatro ciudades tienen en Noruega más de 50.000 habitantes. La mayoría de las viviendas son casas para una o dos familias.

Entre las dos guerras, la construcción de viviendas fué importante. Doce mil viviendas medias al año, entre 1930 y 1940, para una población de tres millones de habitantes. El número de viviendas exigüas disminuyó mucho (más de dos personas por habitación), pasando del 20 por 100 en 1920 al 9 por 100 en 1939.

En la guerra se destruyeron el 3 por 100 de las viviendas. Se paró la construcción durante cinco o seis años; se aumentó la natalidad, y actualmente el déficit de viviendas es de 110.000.

### *Financiación.*

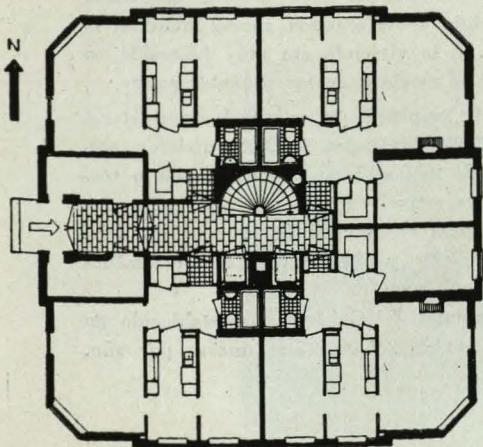
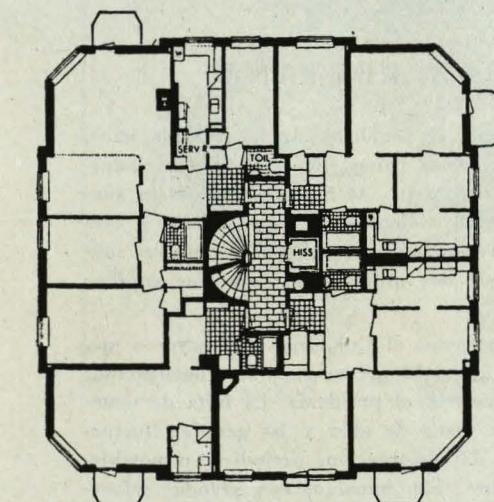
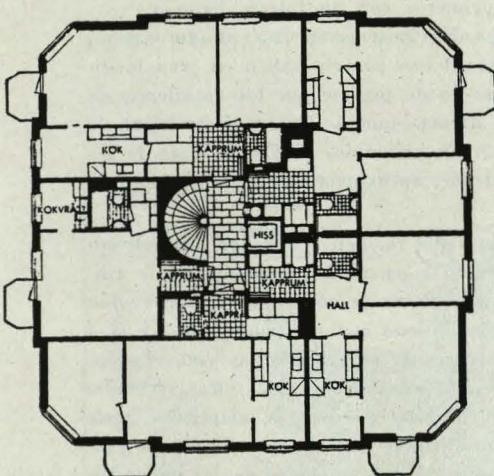
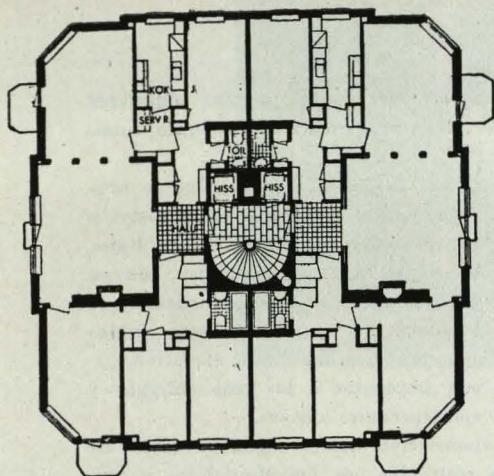
El crédito privado da préstamos a corto plazo para hacer las obras. El Estado no finanza las construcciones más que cuando están terminadas, y ayuda con exención de cargas fiscales.

Las dificultades a que ha conducido la guerra han llevado en esta materia a la creación de un Banco del Estado para la vivienda. La base de la política de este organismo está en el mantenimiento de un nivel de la vivienda socialmente admisible; en general, el alquiler no debería pasar de 1/5 de los ingresos. El aumento del coste de construcción obliga a bajar los tipos de interés de los préstamos y a facilitar importantes subvenciones.

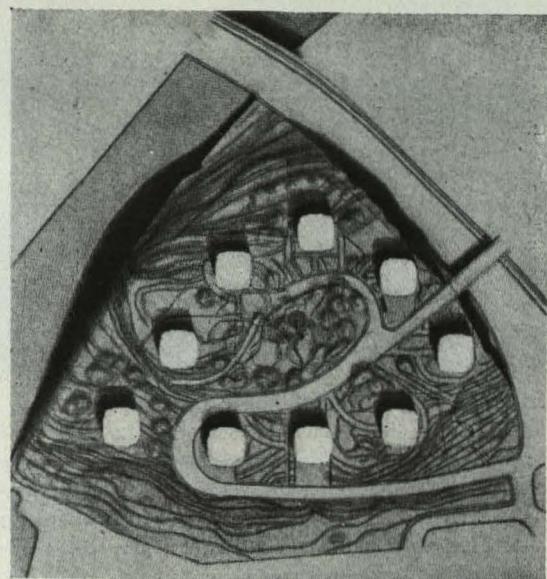
Como el particular no puede dar crédito en esas condiciones, el Estado tomó a su cargo la tarea, puesto que puede, al distribuir las cargas sobre todos los contribuyentes, conceder préstamos importantes, y, además, ir a una amortización a largo plazo, disminuyendo las cargas financieras anuales.

El Banco del Estado se dotó de un fondo inicial de 20 millones de coronas y un fondo de reserva de 10 millones. El Banco da sus préstamos en esta proporción:

90 por 100 del valor del edificio para los construidos por los Municipios o las Cooperativas reconocidas.



Plantas de los diferentes edificios.

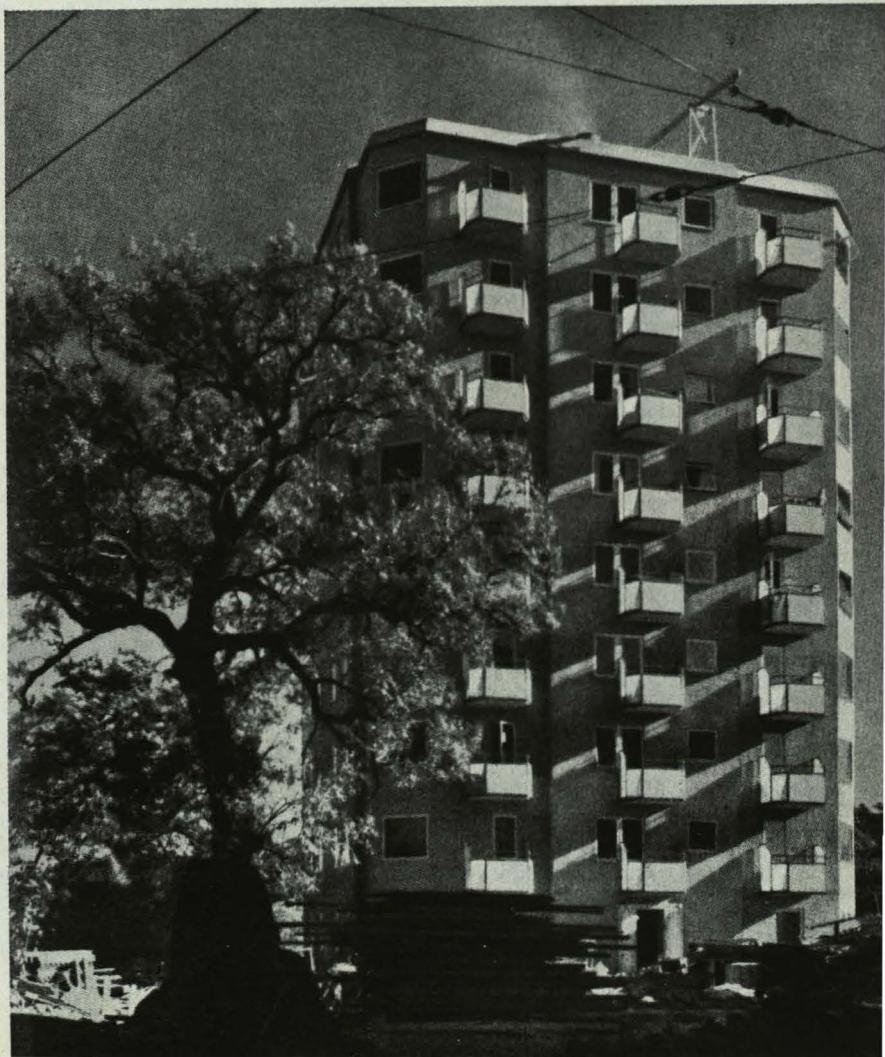


*Plano de conjunto.*

#### TORRES - VIVIENDAS en Estocolmo

Arquitectos: Sven Backström  
y Leif Reinius

*Vista de una de las torres.*



85 por 100 para casas de una a cuatro familias, construidas para las personas que las ocupan.

75 por 100 para otras viviendas.

El tipo de interés es el 2,5 por 100, fijo durante quince años. La amortización es del 1 por 100 para las casas de piedra y del 1 1/3 por 100 para las de madera.

## HOLANDA

Desde hace años, el índice de natalidad es el más alto de Europa occidental, y como la mortalidad es baja, resulta un crecimiento de población importante y continuo: 100.000 habitantes anuales entre las dos guerras. En los primeros años después de esta última, ha habido un crecimiento medio de 200.000 habitantes por año. El problema de la vivienda es, por tanto, agudo.

La población es principalmente urbana: más del 80 por 100 viven en las ciudades, como consecuencia del gran desarrollo industrial de Holanda desde mitad del siglo XIX.

Como ya se planteó entonces la falta de viviendas, crearon la Ley de 1901, que es un modelo de perspicacia, y con ello se inició una evolución muy favorable en los primeros cuarenta años de este siglo.

Durante la guerra se destruyeron 90.000 viviendas, que con las parcialmente destruidas llegaron al 8 por 100 del total existente en 1939. Según un cálculo hecho en 1949, hay un déficit de 300.000.

Otro de los aspectos que presenta aquí el problema es la falta de terrenos. Las casas tienen que ser construidas en bloques de tres y cuatro pisos, en contra de los deseos y las costumbres de los holandeses.

### Financiación.

Un particular debe pagar el 5 por 100 del crédito que recibe, en tanto que los Municipios o las Empresas de utilidad pública pueden obtener fondos al tipo del 1,5 a 2 por 100.

Antes de la segunda guerra, entre 1925 y 1940, la mayoría de las viviendas se hacían con capital privado de Bancos hipotecarios, Compañías de Seguros y Cajas de Ahorro.

Después de la guerra, por el contrario, la mayoría se hacen con préstamos públicos. En Holanda, desde principio del siglo existen Empresas sin fines lucrativos, dedicadas a la construcción de viviendas. Su forma honesta y eficaz de funcionar ha merecido la ayuda y consideración del Estado, y han sido uno de los factores más importantes no sólo de la evolución de la vivienda en los años anteriores, sino también en los futuros.

Estas Sociedades son Cooperativas y no Cooperativas, pero nunca independientes, sino estrechamente ligadas con los Municipios.

Al terminar la guerra fué necesario establecer un control de precios y reglamentación de jornales; se mantuvieron los alquileres al nivel de 1940, como elemento indispensable para estabilizar aquéllos.

Los costes de la construcción subieron al 250 por 100. En los primeros años de posguerra se creyó, en los Países Bajos, que ocurriría como en la anterior, es decir, que, como consecuencia de la gran deflación de 1920-23, vendría una fuerte baja. Apoyado en esta posición, y para salvar la laguna hasta que se produjera la baja, el Estado decidió subvencionar fuertemen-

te las nuevas construcciones, para que sus alquileres fueran semejantes a los antiguos. Pero siempre como remedio temporal.

Si las condiciones que determinen la baja no se producen, hay que ir a buscar el equilibrio entre costes y alquileres por otro procedimiento. Los Países Bajos van a una elevación progresiva de los alquileres, con un alza preliminar del 15 por 100 en 1951, y, además, se está estudiando el igualar los alquileres entre grupos de edificios de diferente vejez, con una elevación general combinada con impuestos a los más antiguos y subvención a las construcciones nuevas.

El sistema de financiación difiere según las clases de edificaciones. Las realizadas por los Municipios y Empresas de utilidad pública se financian en razón de la tesorería de los primeros con un interés bajo.

Como los costes de construcción han subido mucho, las anualidades que deben pagarse suben en gran medida la cantidad que puede pedirse por los alquileres, de acuerdo con las normas que a este respecto sigue la política holandesa. En principio, el Estado paga la diferencia, que asciende, aproximadamente, a la mitad de los alquileres.

Las Empresas privadas reciben ayuda por una subvención a fondo perdido a partir del momento de la edificación; el capital que no se cubre por la subvención y el constructor se obtiene con préstamos del 3,5 al 4 por 100. Las subvenciones se hacen a las viviendas individuales de 375 m<sup>3</sup>. máximos, y a las otras viviendas con 325 m<sup>3</sup>. Estos límites pueden ser ampliados hasta 450 m<sup>3</sup>. para familias con más de tres hijos. La subvención varía, según las características de las viviendas, de 3.000 a 5.000 florines.

## GRAN BRETAÑA

En Gran Bretaña el problema de la vivienda nace, más que en los demás países, de la expansión industrial a fines del siglo XVIII. Al final de la primera guerra faltaban 600.000 viviendas, y para atender a esta penuria y al crecimiento de población hubiera sido necesario construir dos millones de viviendas en diez años.

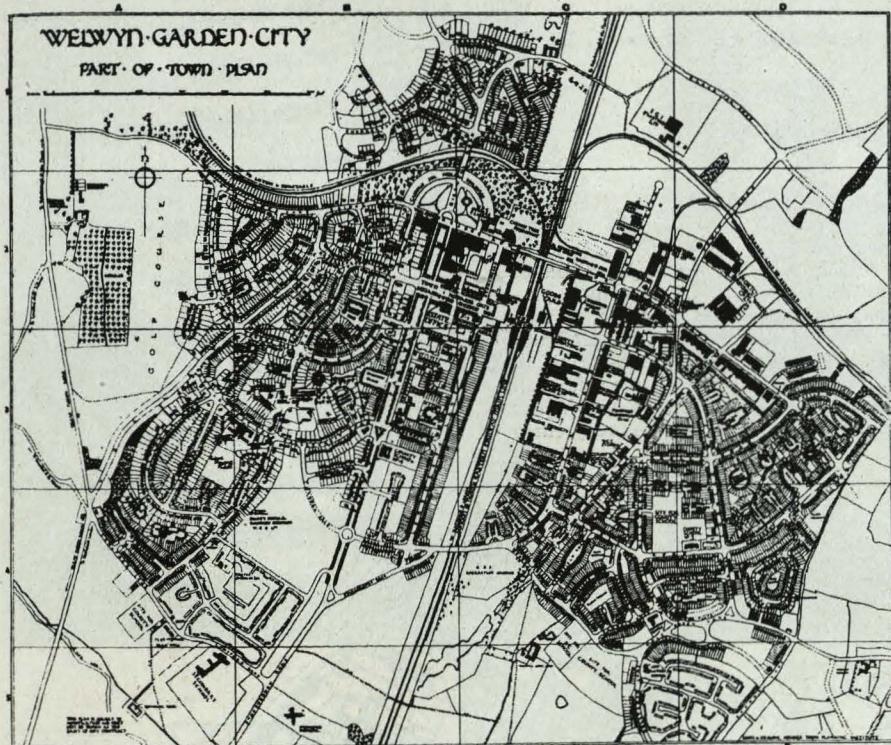
Entre las dos guerras, el Gobierno, con mayor o menor éxito, hizo distintos programas de construcción, que tendían a resolver el problema. La falta de materias primas y de mano de obra y las grandes fluctuaciones del coste de construcción, perjudicaron notablemente estos planes. Sin embargo, con grandes esfuerzos Inglaterra y el País de Gales consiguieron construir, entre 1923 y 1934, 2,2 millones de nuevas viviendas, que corresponde al 28 por 100 del total de casas que había en 1920. Al principio de la segunda guerra mundial, la situación general de la vivienda era muy favorable, si se la compara con la mayoría de los restantes países.

En esta guerra se suspendió la actividad constructora, se destruyeron 220.000 viviendas, 540.000 sufrieron graves daños y más de tres millones quedaron más o menos damnificadas. Se estimó en 1945 que eran necesarias 500.000 viviendas para reemplazar las que se estimaba que había que demoler y 700.000 para alojar familias que quedaban sin albergue.

La política económica del Gobierno ha establecido un plan de construcción de 200.000 casas nuevas por año,



## LA CIUDAD JARDIN DE WELWYN - INGLATERRA



En 1920 constituye Ebenezer Howard una sociedad, que adquiere 920 hectáreas de tierras de labor a 32 kilómetros de Londres, para en ellas construir una ciudad de nueva planta, autónoma, que demuestre prácticamente las ventajas de la descentralización.

En 1939, la ciudad contaba con 80 industrias y 15.000 habitantes. Hoy día, Welwyn es una ciudad completa, creada exclusivamente por la iniciativa privada en treinta años, en la que las industrias ocupan a las cuatro quintas partes de la población.

La Compañía controla la arquitectura de las edificaciones; los habitantes pueden ser inquilinos o propietarios de sus casas. En este último caso, las autoridades locales les dan préstamos hasta del 90 por 100 del importe de la obra.

La ciudad está rodeada por campos de deportes, que se incorporan a la Naturaleza sin violentarla. Hoy día, los creadores de Welwyn, a la vista de la tarea realizada, pueden sentirse satisfechos del éxito de su obra.



y, aunque desde el fin de la guerra hasta 1951 se han puesto en uso 1.200.000 viviendas, entre las nuevas y las reparaciones, existe una aguda crisis de alojamiento.

#### Organización de los créditos

Antes de la primera guerra, la casi totalidad de las viviendas se hicieron con la iniciativa privada y casi lo mismo ocurrió en el período entre las dos guerras. Después de la segunda, el Estado es siempre el que proporciona la mayoría del capital.

Las Sociedades de crédito a la construcción han sido de mucha importancia para la edificación privada. Se crearon en el siglo XIX y funcionan como Cajas de Ahorros especializadas en los créditos de la construcción. Entre las dos guerras, dos millones de viviendas se hicieron por los particulares gracias a los préstamos concedidos por esas Sociedades.

Después de la primera guerra, las colectividades locales se dedicaron a dar solución al problema de equilibrar los mayores costes de la construcción con los alquileres existentes, muy bajos. En 1919 se estableció una ley concediendo primas a las casas obreras. Se cons-

truyeron 215.000 viviendas, el 80 por 100 por las colectividades locales, pero los costes de construcción subieron mucho, y en 1921 se abandonó esta ley. En 1923 se dictó otra ley que limitaba la subvención a la cantidad fija de seis libras al año, pagaderas en 20 años. Se construyen 450.000 casas, de las que cuatro quintas partes fueron hechas por particulares.

En 1924 se adoptó una nueva ley, que fué un compromiso entre las anteriores, con subvención de nueve libras por casa, pagaderas en cuarenta años. Se hicieron 500.000 viviendas, casi todas por las colectividades locales.

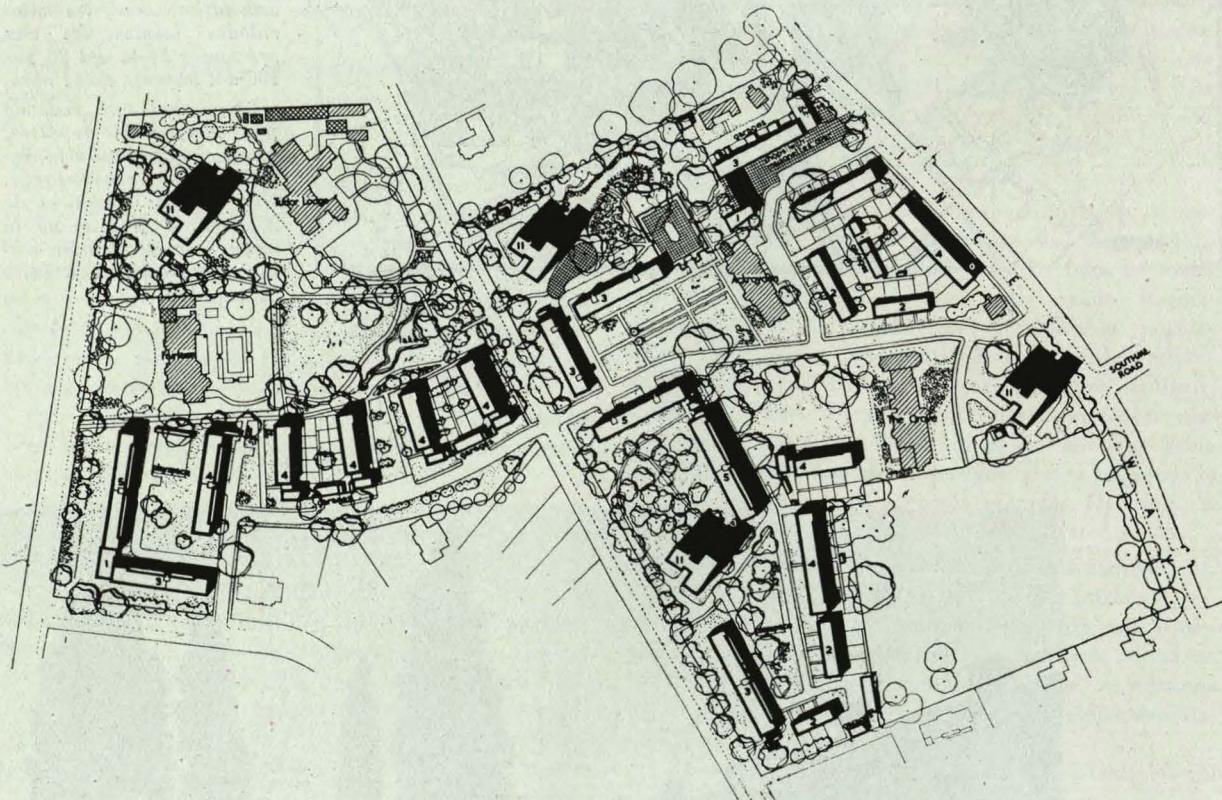
En 1927 se bajaron las subvenciones, porque el precio de la construcción bajó, y de 1930 a 1940 fué esencialmente la vivienda obra de los particulares, sin ayuda de crédito público.

Después de la segunda guerra, la ayuda del Estado se ha hecho imprescindible; sólo del 10 al 20 por 100 del volumen total de la construcción se ha hecho por particulares. El Estado ha hecho las viviendas a través de los Municipios, puesto que son ellos los que conocen las necesidades.

#### PROYECTO DE VIVIENDAS EN LONDRES

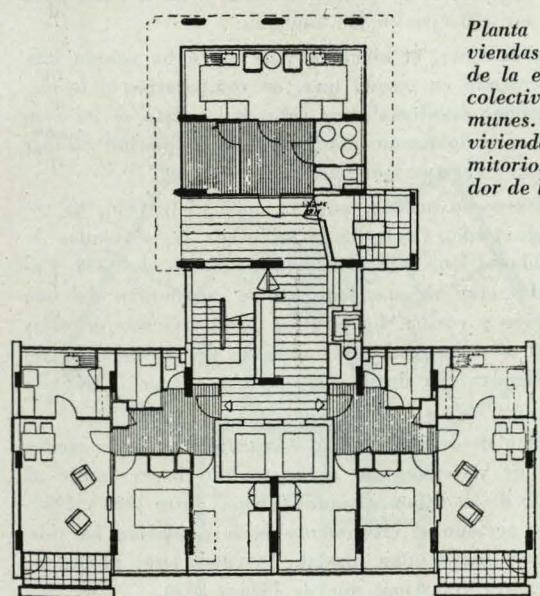
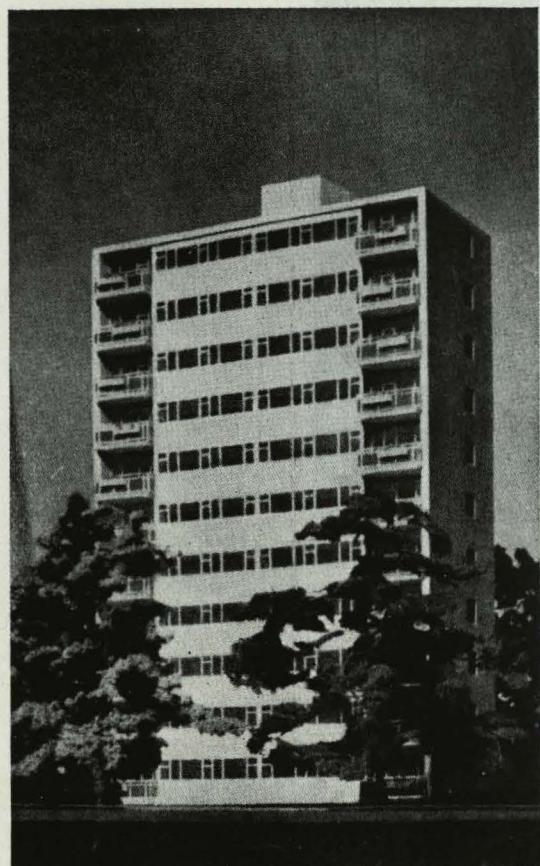
Arquitecto : Robert H. Mathew

*El Municipio de Londres ha podido adquirir los mejores solares que todavía quedaban en Londres. Comprenden importantes propiedades de la época victoriana, con magnífico arbolado, y tanto unas como otros van a ser respetados. Por todo ello, este proyecto tiene un especial interés, en el que al espacio libre se ha dedicado una gran superficie, proyectando edificios altos de gran densidad alternando con bloques bajos. Se han adoptado bloques de once pisos de 31 m. de altura y edificios de tres, cuatro y cinco pisos de concepción clásica.*

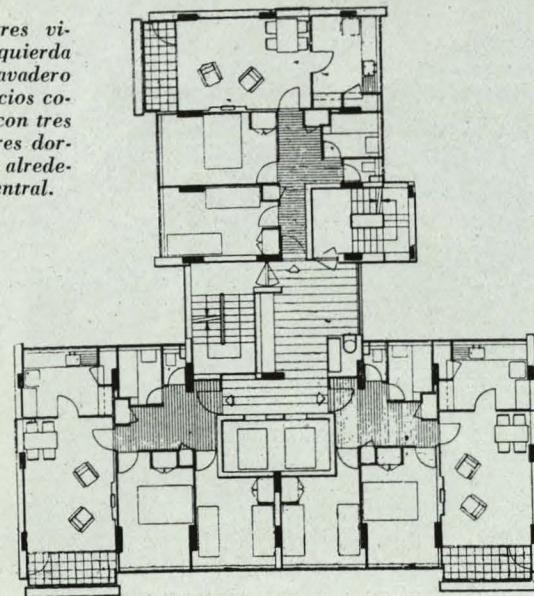


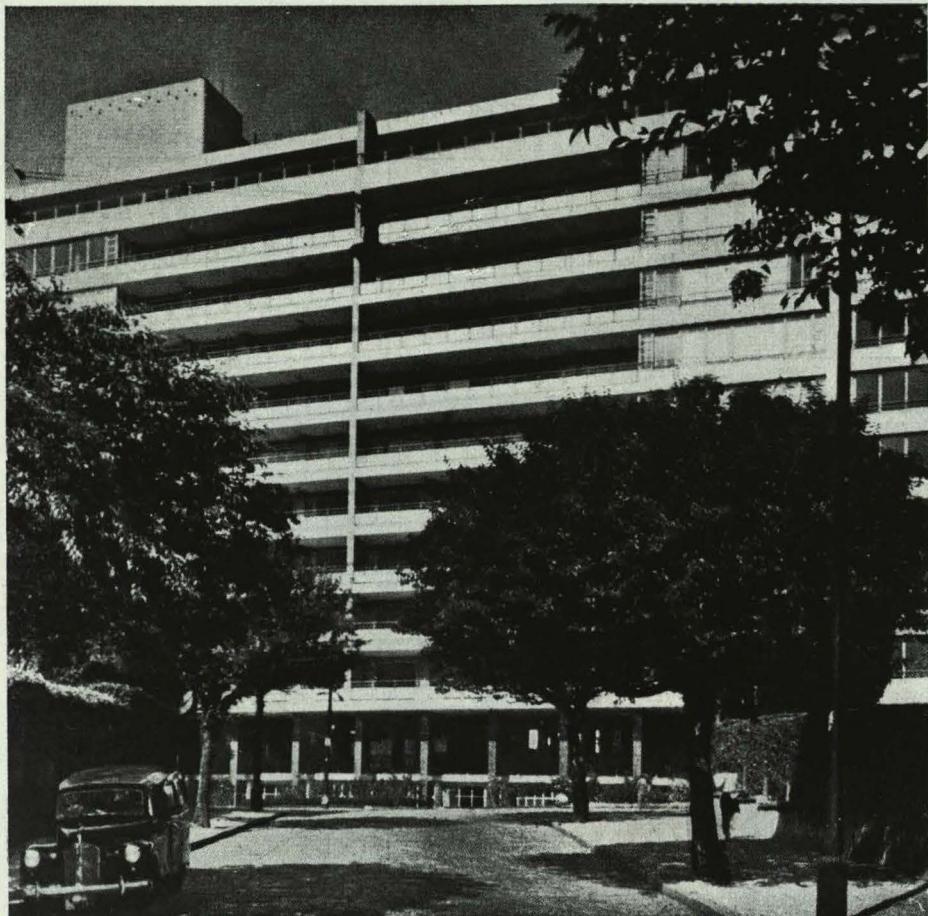
*Construcción de nuevas viviendas  
(En miles.)*

<i>Años</i>	<i>Construidas por las colectividades locales</i>	<i>Construidas por los particulares</i>	<i>Construidas por el Estado</i>	<i>Total</i>
1946 .....	25	30	—	55
1947 .....	97	42	1	140
1948 .....	190	35	3	228
1949 .....	166	27	5	198
1950 .....	164	29	5	198
<i>Total .....</i>	<b>642</b>	<b>163</b>	<b>14</b>	<b>819</b>



*Planta baja con tres viviendas, y a la izquierda de la entrada, el lavadero colectivo y los servicios comunes. Planta tipo con tres viviendas, estar y tres dormitorios, agrupados alrededor de la escalera central.*





Viviendas en Brasil.

## SUECIA

En Suecia la industria es relativamente reciente. En 1870, las tres cuartas partes de la población vivía de la agricultura, en tanto que actualmente esta cifra ha quedado reducida a la cuarta parte. En 1870, la población urbana era el 13 por 100 del total, y en la actualidad el 60 por 100 vive en las ciudades.

Paralelamente, el nivel de vida sueco ha subido mucho, teniendo en cuenta que, en comparación a la media europea occidental, era antes bajo. Esto se ha conseguido principalmente porque Suecia ha podido escapar de las dos guerras mundiales.

El desarrollo urbano, aunque muy adelantado, ha comenzado tarde. Cerca de la mitad de las viviendas de las ciudades han sido construidas después de 1930. Las viviendas eran exigüas, muchas se componían de una habitación y cocina. La política de la vivienda de estos últimos años ha tendido al aumento de la superficie de las viviendas con dos a cuatro piezas y cocina por familia.

Aunque desde 1939 se han construido cerca de medio millón de viviendas, no se ha podido hacer frente al aumento de las aglomeraciones urbanas entre 1940 y 1950. En este período el crecimiento de la población ha sido dos veces mayor que durante los diez años precedentes y cuatro veces más que de 1920 a 1930.

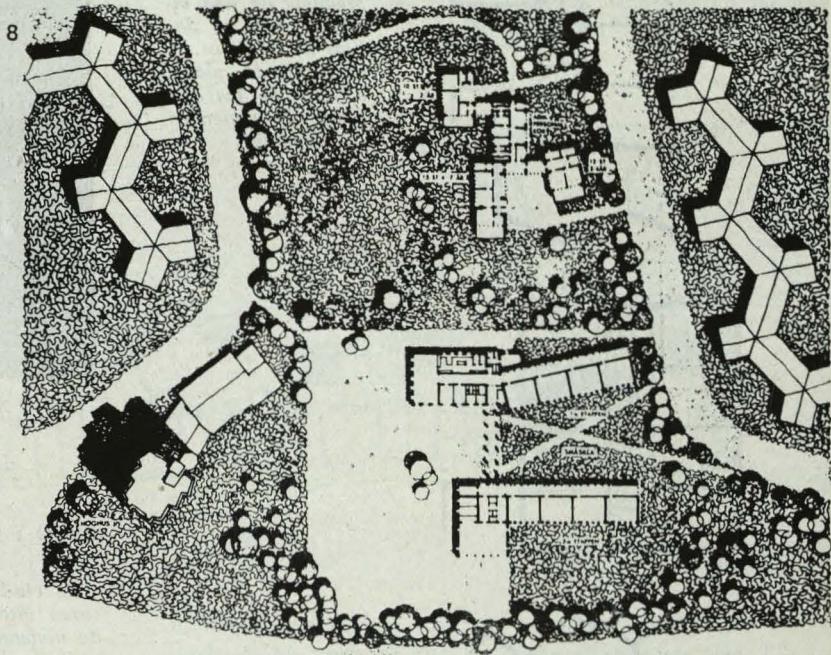


## VIVIENDAS EN SUECIA

Arquitectos: Backström y Reinius



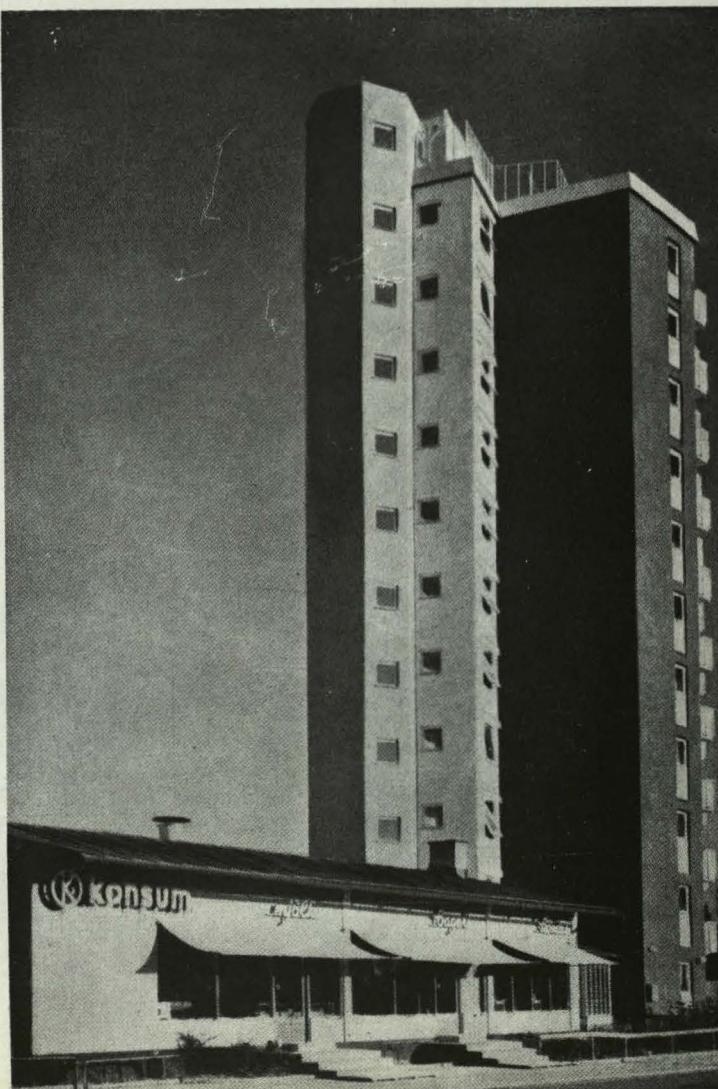
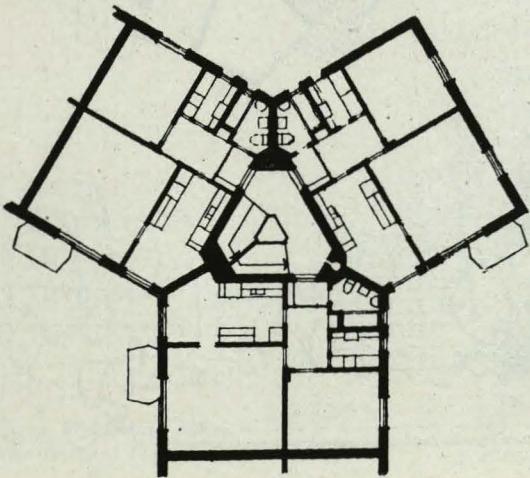
*Detalle de una parte del conjunto. Al lado, «foto» del edificio de once pisos para solteros.*

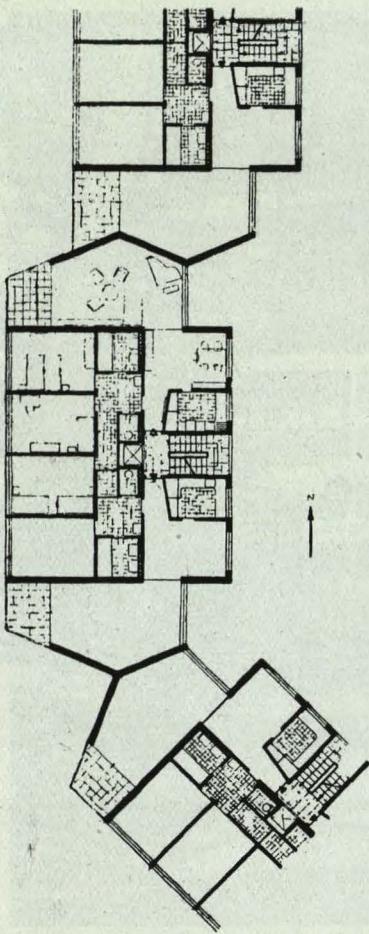


*En Orebro, en el centro de Suecia, y sobre un terreno llano y muy expuesto a los vientos, se está construyendo un conjunto de bloques de viviendas con grandes espacios libres. Todos los bloques son directamente accesibles desde las calles principales, en tanto que las escuelas, guarderías infantiles y campos de juegos lo son por caminos de peatones. El conjunto se compone de 1.500 viviendas desde dos a seis habitaciones en planta de estrella, para que, por combinaciones, den origen a los parques con un trazado irregular. Todos estos bloques son de tres pisos.*

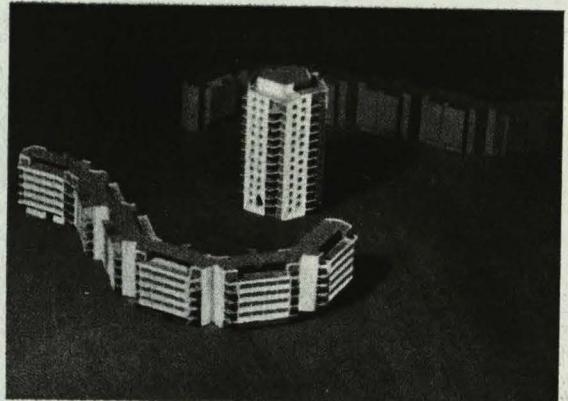
*Se ha construido un edificio alto, de once plantas, para personas solas. El total de la población es de 5.000 habitantes.*

*Planta tipo en forma de estrella.*





*Maqueta de una vivienda-torre y dos filas de edificios. A la izquierda, planta de uno de los edificios de viviendas en serpentin.*

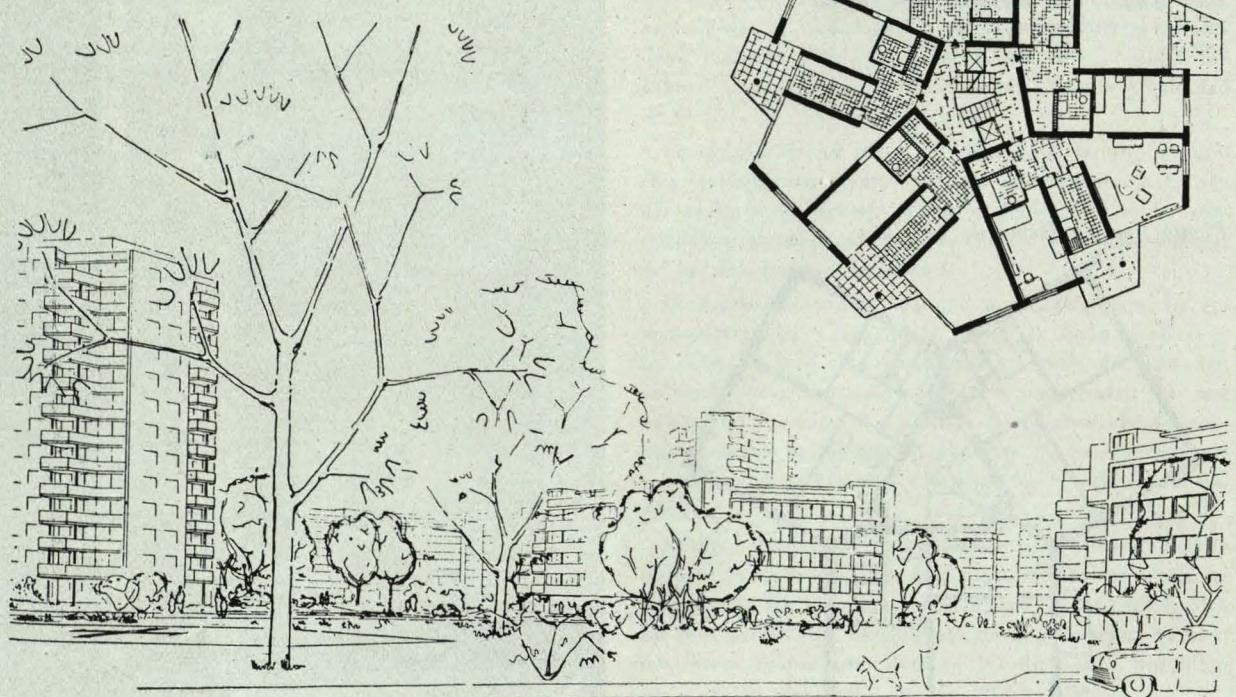


#### PROYECTO DE UN CONCURSO

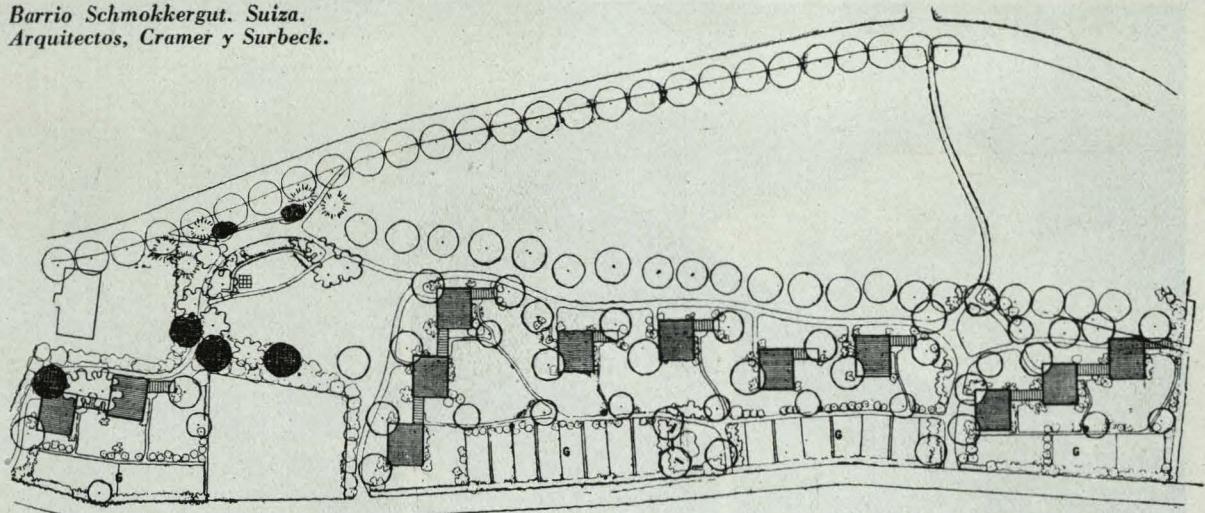
*La ciudad de Estocolmo abrió, en 1948, un concurso internacional para urbanización de un barrio de viviendas, al que se presentó este trabajo del arquitecto suizo O. Senn, que permitía una gran flexibilidad en la disposición de bloques, a base de un módulo fijo con diversidad de enlaces.*

*Esta solución se ha visto repetida en muchos proyectos. Una de las mayores dificultades de los grandes conjuntos de viviendas es evitar su monotonía, que conduce fatalmente a un triste aspecto de cárcel. Por ello, cualquier idea que aporte una posibilidad cambiante es natural que sea aceptada con interés en todos los países.*

*Perspectiva del barrio con el conjunto de los diferentes tipos que le proporcionan gran variedad. A la derecha, planta de una vivienda-torre.*



*Barrio Schmokkergut. Suiza.  
Arquitectos, Cramer y Surbeck.*



#### *Financiación*

Antes de la guerra, las viviendas estaban financiadas por instituciones particulares de crédito, y también el Estado participaba en ello en una cierta medida.

Después de la guerra, la crisis financiera ha obligado al Estado a tomar a su cargo la construcción de viviendas con ayudas en proporción del 70 al 90 por 100, limitando las superficies, hasta ahora de 140 metros cuadrados, y en el futuro 115 metros cuadrados, para viviendas individuales. Para las casas de alquiler, ciertos tipos no pueden tener ayuda del Estado; por ejemplo, los edificios particularmente bien situados, los de alquileres altos, los que tienen una proporción grande de tiendas, los construidos por empresas industriales para su personal.

Se hacen préstamos especiales para la mejora y modernización de las viviendas rurales. El Gobierno sueco se propone elevar el nivel de la población rural a la altura de la urbana.

También se preocupa de las reducciones de alquileres a las familias con chicos pequeños. Se dan 130 coronas por hijo a familias, por lo menos, con dos hijos menores de diecisésis años y con ingresos menores de

un límite determinado. Con ello se puede llegar a reducir en un tercio el alquiler de la vivienda de una familia de tres hijos y a la mitad para más de tres hijos. El Estado paga los dos tercios y el Municipio un tercio.

Como desde el principio de 1950 a la mitad de 1951 la construcción ha aumentado del 30 al 35 por 100, el Estado ha decidido prestar una nueva ayuda a las viviendas de nueva construcción.

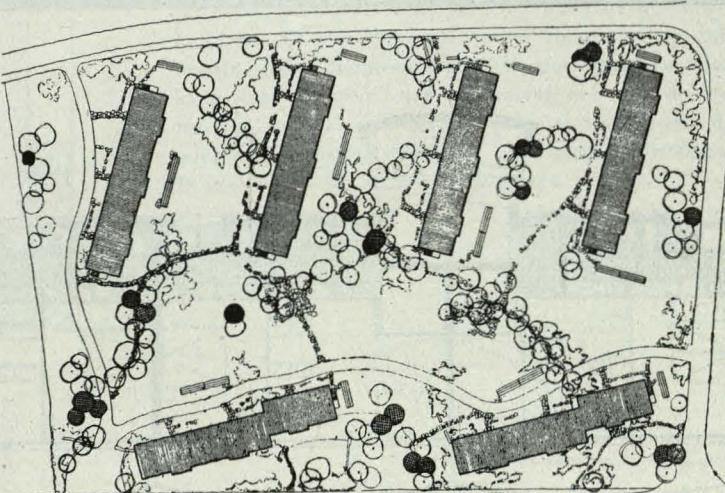
## **S U I Z A**

El espíritu de ahorro es muy tradicional en el pueblo suizo, que lo pone a disposición de los establecimientos bancarios, tanto particulares como oficiales, con la situación que expresa el cuadro de la página siguiente.

#### *Alquileres*

Los alquileres son suficientemente altos para dar un interés medio del 20 por 100 al capital. Desde 1936 hay un control de alquileres de acuerdo con el coste de la vida y el valor de la moneda. En 1939 se estableció una

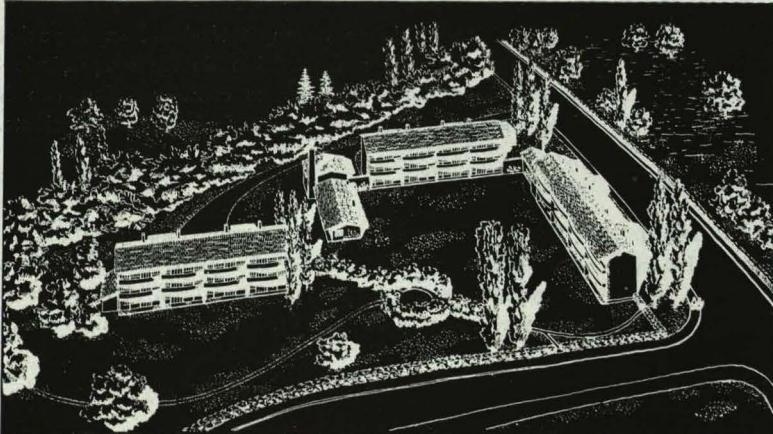
*Barrio Waldhaus. Suiza.  
Arquitectos, Trippel y Zietzschmann.*





**ALOJAMIENTO DE PERSONAS DE EDAD, en Ginebra**

Arquitecto : Marcel Bonnard

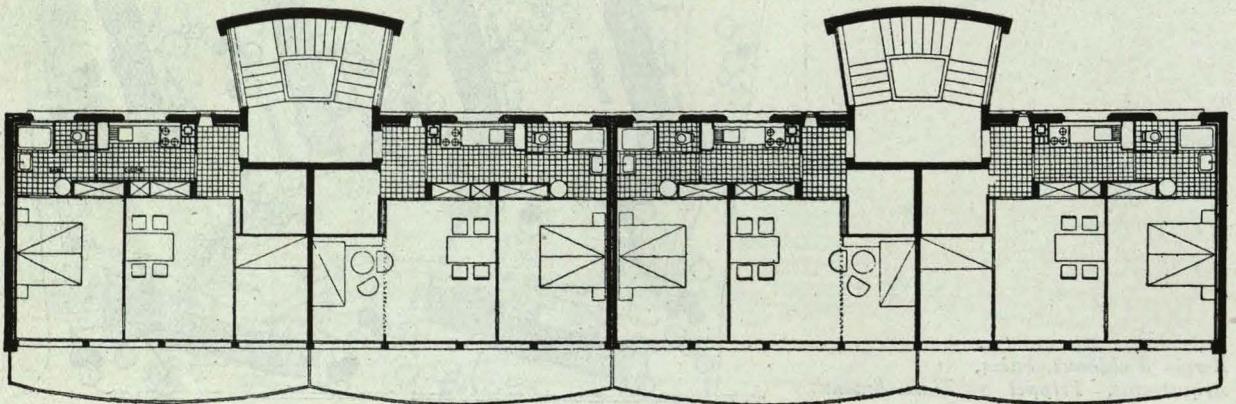


*La disposición de los bloques permite que todos disfruten del sol y de vistas hermosas. Queda una plaza tranquila, abrigada de los vientos del Norte y de las miradas indiscretas.*

*Los edificios comprenden 38 viviendas de tres piezas y media, repartidos en tres de dos pisos con planta baja, divididos cada uno en dos grupos de seis apartamentos, servidos por dos escaleras.*

*Un cuarto edificio aloja los servicios centrales de calefacción, lavadero, portería y oficina.*

*En los grabados: arriba, uno de los pabellones; a la izquierda, perspectiva de conjunto, y abajo, planta tipo de las viviendas.*



*Extracto de la Banca suiza*  
(En millones de francos.)

Años	En cajas de ahorro	En depósito	Obligaciones	EMPRÉSTITOS	
				Obligaciones	Lettres des gages
1944 .....	6.407	751	3.818	529	736
1945 .....	6.605	755	3.837	475	736
1946 .....	6.903	794	3.956	459	784
1947 .....	7.239	856	4.029	505	854
1948 .....	7.469	884	4.174	587	1.050
1949 .....	7.915	967	4.438	570	1.061

ordenanza que estabilizaba los alquileres a los tipos en vigor en ese año, siempre que los alquileres de las viviendas construidas después de 1939 sin ayuda del Estado puedan cubrir los gastos y cargas efectivas y justificadas.

#### Legislación

1) La construcción de viviendas y su financiación se ha encomendado a la iniciativa privada y sólo el Es-

tado ha intervenido después de las dos guerras, en que hubo penuria de viviendas.

2) La falta de alojamientos se atenuó, y entonces el pueblo suizo, en su referéndum de enero de 1950, pidió la suspensión de las subvenciones.

3) El Estado no interviene ya más que en el control de alquileres, y el equilibrio entre la oferta y la demanda de viviendas estará asegurado en el futuro, como lo ha sido antes, por la iniciativa privada.

#### Financiación

Existen numerosas instituciones de crédito, y, como norma general, el plan financiero de una vivienda nueva se divide de esta forma:

Fondos del propietario .....	10 a 20 %
Crédito hipotecario (primera y segunda hipoteca) .....	55 a 60 %
Tercera hipoteca .....	20 a 35 %

La ayuda financiera del Estado permite:

a) Compensar la totalidad del alza de la construcción, considerándola como pérdida a amortizar hasta que los precios se estabilicen. Con ello se estimula la actividad de la industria de la construcción y se anima al capital a invertir fondos en la construcción de viviendas.

b) Crear viviendas de alquiler moderado, gracias a las subvenciones.

c) Dedicar las viviendas subvencionadas a las familias numerosas con recursos modestos.

d) Impedir la especulación con estas viviendas, por la obligación de reembolsar las subvenciones en caso de venta.

El problema más difícil que hay que resolver hoy es el de hacer desaparecer la diferencia de alquileres entre las casas construidas antes de 1939 y las de después de la guerra. El procedimiento que se sigue es el de subir los alquileres, bloqueados en 1939, por etapas sucesivas, hasta llegar a un tipo que sea función del coste de construcción una vez que estos precios se estabilicen, después que se hayan eliminado los factores inherentes a la guerra y a las actuales coyunturas.

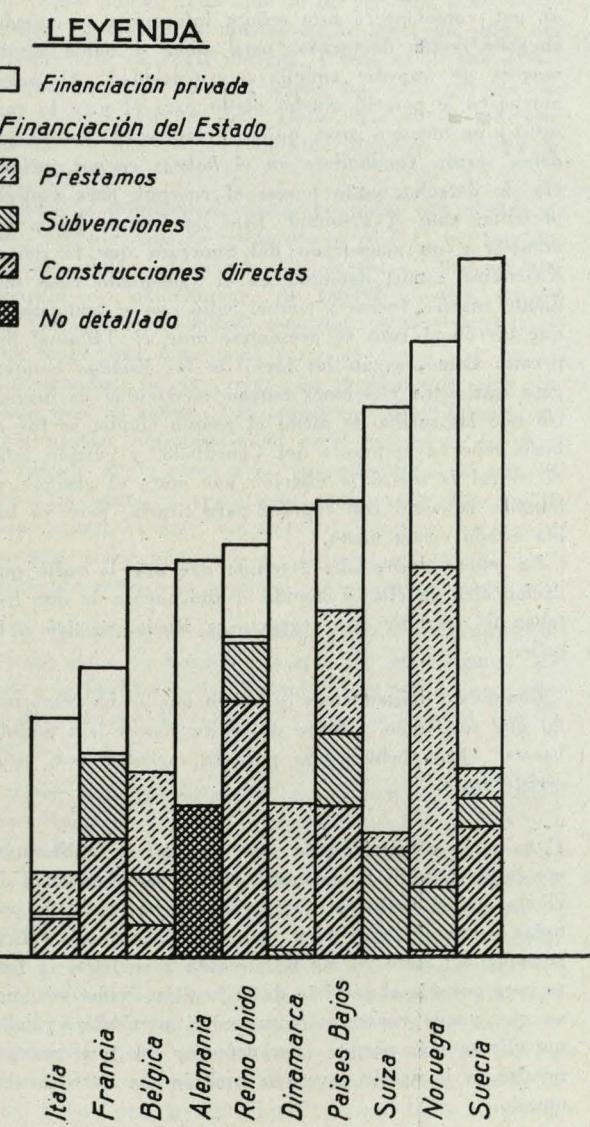


Gráfico comparativo de los porcentajes de construcción de viviendas en algunos países europeos.