

NOTAS DE ECONOMIA

José M. Bringas.

En muchas ocasiones hemos comentado la anómala situación de las viviendas de alquiler en España. La congelación decretada para hacer frente a circunstancias temporales de reajuste de nuestra economía no ha sido levantada más que tímidamente, conservándose la idea inicial de detener el reajuste del mercado de pisos de alquiler en la mayoría de sus modalidades. La medida retentiva no es patrimonio nuestro. Países como Alemania y Francia la han empleado varios años, y, sin embargo, han vuelto a la normalidad. Y no pensemos que su superior potencia económica y las inyecciones de dólares americanos son las únicas causas de su normalización en este aspecto. Han estudiado muy bien el asunto, sus consecuencias y repercusiones, los sacrificios que la paulatina vuelta a la normalidad les ocasionaría, etcétera, y han tomado las oportunas medidas para su remedio.

Tiene tantas facetas este problema de la actualización de los alquileres, que un estudio de todas ellas llenaría sin duda un libro. Hay, sin embargo, una muy sugestiva, que es la que vamos a exponer a continuación. Se trata de ver la marcha seguida por el índice del coste de la vida y del de gastos de vivienda.

Antes de empezar tenemos que decir, aunque sea superficialmente, qué es un número índice y cuáles son los más frecuentemente usados. Ma-



linvaud (1) dice que la construcción de números índices desde un punto de vista estadístico tiene como objetivo fundamental el medir la tendencia central de un conjunto de series particulares que obedezcan a una ley de distribución estadística. Para ello se construye el llamado "índice conjunto", que representa la evolución del fenómeno general tratando de eliminar los factores específicos.

El enfoque, desde un punto de vista económico, da origen a los "índices funcionales", en los que la fundamentación en la génesis de las series se sustituye partiendo de ciertas equivalencias que permitan expresar magnitudes correspondientes a ciertos períodos, en unidades ficticias constantes.

La expresión matemática de los números índices se hace de la siguiente manera: Supongamos una característica cualquiera X (precio, producción, importaciones, exportaciones, salarios, etc.) que presenta las modalidades X_{i0} ($i = 1, 2 \dots n$) con valores X en un período de tiempo actual (año, mes, semana, etc.) y con valores X_i en un período llamado base. El cociente de ambos o índice

simple $I_i = \frac{X_i}{X_{i0}}$ o $I_i = \frac{X_i}{X_{i0}} \times 100$ es la mane-

(1) *L'Agregation dans les modèles économiques-Cahiers du Seminaire d'Econometrie*, núm. 4. Paris, 1956.

ra más fácil de compararlos. Expresa las variaciones de cada modalidad en el tiempo. En la práctica interesa más obtener un índice conjunto de todas las modalidades, problema que se resuelve empleando diversos métodos. Los más corrientes son:

$$\text{Media aritmética: } a = \frac{1}{n} (I_1 + I_2 + \dots + I_N)$$

$$\text{Media geométrica: } G = \sqrt[n]{I_1 \cdot I_2 \cdot \dots \cdot I_n}$$

$$\text{Media armónica: } H = \frac{n}{\frac{1}{I_1} + \frac{1}{I_2} + \dots + \frac{1}{I_N}}$$

$$\text{y el índice agregativo simple } A = \frac{X_1 + \dots + X_N}{X_{10} + \dots + X_{N0}}$$

Tropezamos entonces con el problema de la importancia que tengan las modalidades X_i . Para salvar el escollo se asignan pesos o coeficientes de ponderación (w_i) a cada modalidad, quedando las fórmulas anteriores así:

$$a' = \frac{\sum_1^N I_i W_i}{\sum_1^N W_i}$$

$$G' = \sqrt[n]{\frac{\sum W_i}{I_1^{W_1} \dots I_N^{W_N}}}$$

$$H' = \frac{W_1 + \dots + W_N}{\frac{W_1}{I_1} + \dots + \frac{W_N}{I_N}}$$

$$A' = \frac{X_1 W_1 + \dots + X_N W_N}{X_{10} W_1 + \dots + X_{N0} W_N}$$

Si la característica X fuese el precio (p) y como modalidad X_i el de cada mercancía, tenemos ocho índices de precios distintos, según empleemos cualquiera de las ocho fórmulas anteriores. La

media aritmética simple $a = \frac{1}{N} \sum_1^N \frac{p_i}{p_{i0}}$ es la

que más se empleó en la construcción de índices de precios. Junto a la indudable ventaja de su sencillez ofrece el inconveniente de su falta de ponderación. ¿Cómo se suelen ponderar los índices de precios?

Cuatro son los pesos (w_i) que se emplean y son los siguientes:

$p_{i0} \cdot q_{i0}$, $p_i \cdot q_i$, $p_{i0} \cdot q_i$, $p_i \cdot q_{i0}$ y expresan el valor de la mercancía i -ésima, en las que p_i son precios y q_i cantidades de la mercancía i -ésima en el período actual y p_{i0} y q_{i0} los precios y cantidades producidas o consumidas en el período base.

Para cortos intervalos de tiempo en los que no haya habido grandes cambios estructurales $p_{i0} \cdot q_{i0}$ constituye un buen indicador de la importancia de lo que queremos medir; $p_i \cdot q_i$ tiene el inconveniente de tener que conocer las cantidades consumidas o producidas en el mismo período que construimos el índice; $p_{i0} \cdot q_i$ y $p_i \cdot q_{i0}$ no son valores que se presenten en la realidad, ya que representan productos del precio de un artículo en un tiempo por la cantidad producida o consumida del mismo artículo en otro. Se usan por su carácter "medio".

Si en la fórmula de la media aritmética ponderada tomamos como coeficiente de ponderación el valor $p_{i0} \cdot q_{i0}$, tenemos:

$$L = \frac{\sum_1^N \frac{p_i}{p_{i0}} p_{i0} q_{i0}}{\sum_1^N p_{i0} q_{i0}} = \frac{\sum_1^N p_i q_{i0}}{\sum_1^N p_{i0} q_{i0}}$$

que es el índice de Laspeyres.

Si tomásemos otros pesos obtendríamos nuevos índices que reciben distintos nombres, según sus promotores. Hemos tomado este de Laspeyres por ser de la misma forma que el llamado índice del Coste de la Vida. Este número índice tiene por objeto comparar, en períodos distintos de tiempo, los gastos de consumo de una familia en la hipótesis de que permanezca constante su mal llamado "nivel de vida" o presupuesto familiar. El procedimiento que se emplea para calcularlo es el que se denomina "cesta de las provisiones", en la cual se incluyen las cantidades de bienes, servicios y productos fabricados, que, a través de un estudio de los presupuestos familiares, se considera debe consumir la familia de unas características prefijadas. El problema es calcular lo que cuesta la "cesta" a precios del año base y del año actual. El cociente de ambos es el llamado número índice del Coste de la Vida.

La "cesta de las provisiones" se obtiene estudiando los presupuestos familiares mediante una

muestra entre familias nacionales o sólo regionales, según queramos un índice para la nación o para una determinada región.

El Coste de la Vida en las capitales, índice medio ponderado, se compone de cinco grupos: Alimentación, Vestido, Vivienda, Gastos de Casa y Gastos generales. A su vez cada grupo está compuesto de varios artículos (el de Alimentación, más de 200).

Hemos dicho del índice del Coste de la Vida que es un índice ponderado, esto es, que cada uno de los grupos que lo componen van afectados de un determinado peso que se obtiene de la encuesta de cuentas familiares, según la proporción que en ella tengan los distintos totales de dichos cinco grupos con respecto al total familiar. Por ello el capítulo Vivienda afecta muy poco al índice hoy en día, debido a la escasa movilidad de los alquileres. Vamos a ver la marcha de ambos, índice general de Coste de la Vida y Vivienda desde 1940, tomando como base 1936 = 100. Hemos de advertir que a partir de 1960 los índices se calculan en base 1958 de acuerdo con un nuevo sistema. No obstante se ha hecho el enlace entre ambos sistemas, con objeto de que aparezcan todos los índices en base 1936.

Años	Indice general	Viviendas
1940	178,1	108,9
1941	231,5	112,2
1942	247,4	116,3
1943	246,—	118,7
1944	256,9	121,9
1945	274,8	125,4
1946	360,6	134,2
1947	424,3	155,2
1948	453,—	168,5
1949	477,5	183,4
1950	529,3	202,9
1951	579,2	211,8
1952	567,7	215,7
1953	576,9	232,5
1954	584,—	236,2
1955	607,5	238,2
1956	643,1	239,9
1957	712,4	254,3
1958	807,7	270,8
1959	866,7	285,9
1960	876,9	287,—
1961	891,8	289,1
1962	945,—	310,9

Interpretemos la tabla: Por lo que respecta al índice general del Coste de la Vida, vemos que de 1936 a 1962 subió un 845 por 100. El de la Vivienda aumentó, en cambio, un 210,9 por 100. Vamos a analizar este dato más despacio. Según las leyes y decretos publicados desde 1936 hasta hoy los aumentos autorizados en la renta han sido:

LEY DEL 31-XII-46 (BB. OO. DE 31-III Y 3-IV-1947)

Contratos	Viviendas %	Locales de negocio %
Antes del 1-I-1915	10	40
Entre 1-I-1915 y 17-VII-36	7,5	40
Posterior al 17-VII-1936	5	40

DECRETO DEL 9-IV-1954 (B. O. DEL 6-V-1954)

Contratos	Viviendas %	Locales de negocio %
Antes del 1-I-1915	20	20
Entre 1-I-15 y 17-VII-1936	15	20
Después del 17-VII-1936	10	20

DECRETO DEL 30-XI-1956 (B. O. DEL 13-XII-1956)

Contratos	Viviendas %	Locales de negocio %
Hasta 31-XII-1930	30	60
Entre 1-I-31 y 17-VII-1936	25	50
Entre 18-VII-36 y 31-XII-1941	20	40
Desde 1-I-1942	15	30

DECRETO DEL 22-VII-58 (B. O. DEL 6-VIII-58)

Contratos	Viviendas %	Locales de negocio %
Hasta 31-XII-1930	20	60
1-I-31 hasta 17-VII-36	15	50
18-VII-36 hasta 31-XII-41	10	40
Desde 1-I-1942	5	30

DECRETO DEL 6-XI-1961

Contratos	Viviendas %	Locales de negocio %
Hasta 17-VII-1936	20	30
Entre 18-VII-36 y 31-XII-41	15	25
Entre 1-I-42 y 31-XII-51	10	20
Del 1-I-52 en adelante	5	10

Con objeto de analizar mejor estas subidas vamos a agruparlas por fechas, promediando los porcentajes en los casos en que haya habido dos en algún grupo:

VIVIENDAS

Subidas

Años	Antes 1936	Después 1936 hasta 1941	Después 1941 hasta 1952	Después 1952
1946	8,75	5	—	—
1954	17,50	10	—	—
1956	27,50	20	15	—
1958	17,50	10	5	—
1961	20	15	10	5
Total	91,25	60	30	5

LOCALES DE NEGOCIOS

Subidas

Años	Antes 1936	Después		
		1936 hasta 1941	1941 hasta 1952	1952
1946	40	40	—	—
1954	20	20	—	—
1956	55	40	30	—
1958	55	40	30	—
1961	30	25	20	10
Total	200	165	80	10

Vemos, pues, que lo más que han subido los alquileres con contrato anterior a 1936 es un 91,25 por 100. Esto parece estar en disonancia con el crecimiento de los gastos en Vivienda, expuesto anteriormente. No hay tal. En efecto, en la encuesta sobre cuentas familiares—base del índice del Coste de la Vida—, en el apartado Gastos de Vivienda, se contabilizan no sólo el alquiler mensual de la vivienda, sino también los demás gastos y repercusiones que traiga el recibo, como portería, calefacción, agua, obras, contribución, etcétera. Esto es lo que verdaderamente hace subir el índice, no la subida de renta. No obstante esto, los aumentos de alquiler autorizados vemos se manifiestan claramente en los saltos del índice de Gastos de Vivienda. En efecto, no hay más que ver la serie y fijarse en el año que se autorizó la subida (y en el siguiente, pues, se suele fraccionar en semestres) para notar un considerable salto hacia arriba en la suave marcha ascendente que llevaba.

En resumen, mientras el Coste de la Vida subía un 845 por 100 desde 1936 y el de Gastos de Vivienda un 210,9 por 100, los Alquileres sólo lo hacían—en el caso más favorable—un 91,25 por 100.

La diferencia es, pues, bien palpable; y las consecuencias también están a la vista. Nadie alquila viviendas. El legislador dió un paso esperanzador cuando promulgó la Ley de Viviendas subvencionadas autorizando la revisión anual de alquileres según el índice de Coste de la Vida. En dicha subida estaban, pues, incluidos todos los conceptos del recibo mensual, o sea alquiler, contribución, agua, calefacción, etc., lo que indica que no todo lo que sube es alquiler, pero al menos se garantiza una rentabilidad al promotor. ¿Qué ocurriría si se siguiese el mismo ejemplo con todas las viviendas?

Es entrar en el terreno de las hipótesis. Por lo sugestivo del caso vamos a hacer una: se trata de actualizar los alquileres—gastos de vivienda mejor—de una casa que en 1936 rentaba 100

pesetas. Siguiendo el criterio de subir cada año el alquiler según el aumento del Coste de la Vida, tendríamos una serie de farragosos cálculos desde 1940 a 1962 para ver qué cifra correspondería pagar hoy. Vamos a partir, pues, de 1962 y aplicar la subida de un golpe siguiendo el índice general. La renta mensual sería de 945 pesetas, menor, como decimos, que haciéndolo año a año, pues no acumulamos a la renta inicial los aumentos anuales. La realidad es que la vivienda sólo paga 310,90 pesetas. La diferencia, 634,10 pesetas, no se puede saldar de golpe. Es cuestión de estudiar un ritmo de saldo. Si queremos que no produzca mucho impacto, podemos prever un plazo medio. Para calcular el momento de alcance hay que pensar que las 945 pesetas de 1962 van a ir aumentando, aunque mucho más lentamente, pues es de esperar suba todos los años el índice del Coste de Vida con un Plan de Desarrollo en puertas. Su aumento, siguiendo la tendencia en los cinco últimos años (oscila entre 1,13 por 100 y 1,01 por 100) lo fijamos en el 1 por 100 anual. Si suponemos que las 310,90 pesetas crecen desde 1962 a un ritmo del 10 por 100 anual acumulativo, las dos series llevarían la marcha siguiente:

Años	Crecimiento del 10 % anual	Crecimiento del 1 % anual
1962	311	945
1963	342	954
1964	376	963
1965	414	972
1966	455	982
1967	500	992
1968	550	1.002
1969	605	1.012
1970	665	1.022
1971	731	1.032
1972	804	1.042
1973	884	1.052
1974	972	1.063
1975	1.069	1.074

El encuentro se verificaría en 1975. En trece años se habría normalizado el mercado sin considerables sacrificios.

El supuesto no es más que una hipótesis, pero que demuestra que hay mil posibilidades de intentar solucionar el problema y dejarlo definitivamente zanjado. Es sabido que una elevación de rentas hasta alcanzar la normalidad originaría perturbaciones en varios sectores. No lo dudamos, pero también pueden preverse y tenerse en cuenta para que no causen grandes daños. El caso es decidirse y plantear el problema con intención de resolverlo, que las soluciones ya irán saliendo.