

LA VIVIENDA Y LOS PRESUPUESTOS FAMILIARES

Cuando se alcanza una determinada formación estadística, se procura matizar entre todo lo que diariamente nos asalta con el nombre de "estadísticas" para no dejarse sorprender por conclusiones "generalizadas" con ligereza, o poco rigor científico. Un ejemplo puede impresionar en muchos sentidos, pero nunca se deben sacar conclusiones generales de él.

Sin embargo, "abre los ojos", sobre todo si se repite, y de esa apertura sí pueden derivarse decisiones científicas. En el breve espacio de una semana he podido comprobar los dos casos siguientes: El primero en una buhardilla de un edificio céntrico de Madrid; el segundo en una "casa" de la localidad de Torrenueva, entidad de población de Motril. En ambas viviendas, de una y dos habitaciones, ocupadas por cinco y seis personas, respectivamente, no había ni retrete, ni agua corriente, ni cocina, ni alcantarillado (en la casa de Torrenueva), pero sí aparato de televisión, comprado a plazos de 300 pesetas. Los alquileres respectivos eran de 67,50 y 125 pesetas.

Obrando con ligereza, se diría: "Cómo sube el nivel de ingresos en España, que hasta en las chozas o buhardillas hay televisión." Sin embargo, ambos casos—que son uno mismo—reflejan, entre otras cosas, la constante pugna "vivienda-presupuestos familiares". En la perseguida adaptación vivienda-familia hay dos consecuencias—fruto de los movimientos económicos iniciados con las revoluciones industriales—que obstaculizan las posibilidades financieras de dicha adaptación. En primer lugar, la importancia creciente del consumo en la economía mundial actual, que ha vuelto los ojos a la familia como grupo de consumidores reunidos en un alojamiento, y, en segundo, la presión que la vivienda ejerce sobre los ingresos familiares y sobre los del Estado. Dice Sauvy (1): "Las naciones industriales, que efectivamente han alcanzado grandes progresos en la cobertura de sus necesidades psicológicas de su propia población, tales como alimentación, vestido, sanidad, etc., no lo han conseguido con la vivienda." Los problemas de la crisis que provoca esta escasez no pueden en manera alguna enfocarse sin hacer una referencia expresa al papel y a las posibilidades de las familias en las economías de cada país.

El coste de la construcción, y sobre todo el de los capitales, ha aumentado mucho más rápida-

mente que las capacidades de los asalariados con respecto a los alquileres. El desequilibrio presentado limitaba la actividad de la iniciativa privada a la construcción de viviendas para las clases elevadas, desequilibrio que se acentuaba constantemente debido a las presiones migratorias que tenían que soportar las ciudades.

Ante ello, los Poderes públicos—que siguen la corriente que la colectividad les infunde de sentirse en un grado mayor o menor responsables de la vivienda de toda la población—han utilizado toda clase de medidas, desde el control de todas las viviendas (con objeto de asegurar su uso por el mayor número de personas) hasta las más generosas facilidades, con objeto de incorporar los capitales privados a la construcción de nuevas viviendas.

La primera clase de medidas se traduce en regulación de alquileres, censos de edificios y viviendas vacantes, con objeto de su inmediata ocupación, congelación de rentas, etc. La segunda se orienta por sistemas de ayuda a los promotores, que van desde primas hasta exenciones tributarias, bonificaciones de intereses, préstamos hipotecarios, etc. Por regla general, se aplican ambos métodos a la vez. Sin embargo, a pesar de esta simultaneidad de actuaciones, es importante resaltar que la política de control de rentas ha logrado que la estructura del gasto familiar se vea hoy día condicionada a esta política.

Por eso hoy, aun sin entrar a fondo en el estudio de los presupuestos familiares de España (que quedará para una próxima ocasión en cuanto se conozcan los resultados de la encuesta que actualmente realiza el I.N.E. en toda la nación), vamos a contemplar algunos de los aspectos de la antedicha dualidad vivienda-presupuesto familiar.

Si comparamos los resultados de las dos últimas encuestas del Instituto Nacional de Estadística, vemos lo siguiente:

GASTOS MENSUALES POR FAMILIA (%)

	1939	1958
Alimentación	60,1	55,3
Vestido	9,4	13,6
Vivienda	14,6	5,—
Gastos de casa	8,5	8,2
Gastos generales	7,4	17,9
	100,—	100,—

Se puede decir que la mejora del presupuesto familiar se manifiesta en dos direcciones: uno, a

(1) A. Sauvy: *Population*, 1957, 12, 1, pág. 13.

través de mayores ingresos reales, y otra, provocada por la ley de Congelación de alquileres. Se confirma una de las conocidas leyes de Engel, que decía que al aumentar los gastos familiares (fruto de mayores ingresos) disminuyen sus gastos relativos de alimentación y gastos de casa, aumentando los porcentajes de los gastos destinados a bienes y servicios, como vestidos y gastos generales. Se ve también, y muy claramente, el efecto de la congelación de alquileres, que deja reducido el porcentaje de gastos de vivienda al 5 desde el 14,6 que estaba. El mismo efecto se hace ver si observamos el crecimiento porcentual del índice general de coste de vida (período 1936-1958):

Alimentación	Gastos casa	Vivienda
964,3	635,1	170,8
Vestido	Gastos generales	Índice general
928,2	512	707,7

Las medidas congelatorias quedan claramente manifestadas en los anteriores cuadros. Si se quiere empezar a levantar la mano—como parecía que la nueva ley de Arrendamientos se proponía—, se tropieza no sólo con graves problemas económicos de actualización, sino también con problemas sociológicos de cambios de mentalidad. Si la gente había llegado a pensar que el fenómeno congelatorio era una cosa natural y se había habituado a él como algo lógico, va a ser muy difícil que se habitúe de golpe al cambio.

Entonces queda planteado el problema: La congelación puede ser una solución que mitigue la escasez de recursos de las familias modestas; pero ¿qué pasa con las nuevas familias que surgen a diario bien por matrimonio bien por efectos de la inmigración? La mayoría no tiene ni ingresos fijos ni patrimonio para hacer frente a las inversiones que hoy día supone el acceso a una vivienda. Los precios que esta demanda está dispuesta a pagar son menores que los que la oferta exige, bien por ser sus ingresos bajos, bien por estimar que el porcentaje de sus gastos destinado a vivienda debe seguir siendo el 5 ó 6 por 100. Entonces la oferta construye para aquellos grupos que pueden, y cuando los satura deja de hacerlo y cambia de sistema, eligiendo la venta en lugar de alquiler.

Y llegamos al momento de que si se quiere que la iniciativa privada construya para alquiler (o si se quiere que el alquiler de las viviendas hechas por el Estado represente una rentabilidad aceptable del capital invertido) hay que definir qué se entiende por alquiler remunerador. Por ello hay que ser realista y afrontar el problema tal cual es. En efecto, veamos un ejemplo actual de "pañó caliente" que no ha resuelto casi nada. Como no se construía para

alquiler dentro del Grupo I de Viviendas de Renta Limitada, se subió el límite máximo de alquiler permitido a éstas (para las nuevas, se entiende), a 2.400 pesetas mensuales. La renta anual capitalizada a distintos tipos de interés supone los siguientes capitales:

	Pesetas
Al 4 %	720.000
Al 5 %	576.000
Al 6 %	480.000
Al 7 %	411.430
Al 8 %	360.000
Al 9 %	320.000
Al 10 %	288.000
Al 11 %	261.000
Al 12 %	240.000
Al 13 %	221.538
Al 14 %	205.714
Al 15 %	192.000

Hay que tener en cuenta que la vivienda en cuestión tendrá entre 85 y 128 m² construídos por regla general. Entonces si un señor tiene 720.000 pesetas no las mete en una vivienda para que le rente el 4 por 100, ni tampoco el 5, 6, 7, 8, 9 ó 10, existiendo, como existen, márgenes mayores en la venta. Ahora bien: si desea sacar a su capital el 15 por 100, por ejemplo, invirtiendo en viviendas de 100 m² para alquilar, tiene que irse al extrarradio a hacerlas, porque con 192.000 pesetas sólo se hacen viviendas de 100 m² en solares alejados, y entonces no encuentra clientes que le paguen las 2.400 pesetas.

Aparte el ejemplo, suponemos fijado el alquiler que consideremos rentable para una determinada vivienda-tipo. A esta cifra tenemos que sumarle las cargas complementarias de la vivienda, tales como contribuciones, arbitrios, etc., con lo que obtendremos una cifra que llamaremos Coste de vivienda. A continuación tendremos que definir los distintos costes, según vaya aumentando la capacidad de la vivienda tipo. En Bélgica (vivienda tipo para tres personas) el alquiler sufre los siguientes aumentos (2):

Un 26 %	si la familia tiene	6 personas.
Un 51 %	" " " "	8 "
Un 80 %	" " " "	11 "

En Francia (vivienda tipo dos personas) son un 28 por 100 si la familia tiene dos hijos y un 69 por 100 si tiene cuatro.

Notemos cómo se agrava el problema. A mayor familia (lo que lleva aparejado mayor gasto en educación, vestido, comida, etc.), mayor coste de vivienda, etc. Supongamos que la seguridad social fuese tan perfecta que equiparase en ayudas al

(2) R. Bigeriego de Juan: *La vivienda como posible vía de generación de ahorro adicional en el sector económico*. Ministerio de la Vivienda, Secretaría General Técnica.

matrimonio con cuatro hijos de tal forma que los subsidios le igualasen al matrimonio sin hijos, por ejemplo. Entonces se desnivelaría la igualdad por causa del alquiler de la vivienda. Ello nos da idea de cómo poder intentar paliar la situación, como ya veremos luego.

Interesa aclarar que si se abordase abiertamente esta cuestión no habría que pensar a la hora de calcular la justa retribución del capital, en que ésta fuese igual a la que se obtiene vendiendo las viviendas. Una política económica eficaz puede dirigir la construcción hacia el alquiler mediante una imposición fuerte a la venta libre, por ejemplo, o simplemente suprimiendo créditos o exenciones. El caso—muy complicado por otro lado—es conseguir un alquiler rentable a los inversores.

Una vez fijado el alquiler tipo que haga rentable una inversión en vivienda, volvemos a los presupuestos familiares.

De la tabla núm. 10 de la última encuesta del I.N.E. obtenemos el siguiente cuadro:

GASTOS MENSUALES POR FAMILIA (%)

G A S T O	Alimentación	Vestido	Vivienda	Gastos casa	Gastos generales
Hasta 2.000 pesetas	63,03	10,53	6,—	8,97	11,47
De 2.001 a 3.000	60,82	12,28	5,19	8,60	13,11
De 3.001 a 4.000	58,98	13,28	4,85	8,27	14,62
De 4.001 a 5.000	56,45	13,97	4,69	8,30	16,59
De 5.001 a 8.000	52,57	14,63	4,91	8,03	19,86
De más de 8.000	46,15	14,17	4,93	7,96	26,79

En él se aprecian claramente las conclusiones anteriormente apuntadas, o sea descenso del porcentaje gastado en alimentación a medida que aumenta el gasto, estabilización del porcentaje de vivienda y del de gastos de casa y aumento de los gastos generales y vestidos que podemos llamar superfluos. Puede, pues, decirse que lo que se dejaba de gastar en comer a medida que subía la escala de gastos se gastaba en vestir y gastos generales. Es seguro que la situación actual ha cambiado (por lo pronto ya hay que suprimir el grupo de los que gastan hasta 2.000 pesetas—aquí podemos identificar gasto e ingreso—, pues serán poquísimas las familias que no tengan un ingreso mayor de 2.000 pesetas mensuales), pero el porcentaje de vivienda, si bien ha de subir algo, no es probable supere el 7,5 por 100.

En valores absolutos, el problema parece insalvable. En efecto, de cara al futuro cabe pensar que el nivel de ingresos ha de seguir subiendo, luego no es optimista el fijar el límite inferior de ingresos en 4.500 pesetas, por ejemplo (150 pesetas diarias), suponiendo una sola persona activa en la familia. Si suponemos que la nueva encuesta nos dé como porcentaje gastado en vivienda un 7,5 por 100,

vemos que son 337,50 pesetas las que se destinan a pagar el alquiler. Problema insalvable, sólo atacable subiendo la cifra. Es, pues, necesario aumentar el porcentaje de gastos de alquiler, lo cual no se logra sólo con cambiar la mentalidad de que hay que pagar más por la vivienda que por la amortización del televisor, nevera o lo que sea, sino con una serie de medidas tanto de naturaleza económica (constante mejora de los ingresos familiares) como social (subsidios, por ejemplo).

El problema, pues, se ha enfocado—se debe enfocar—estudiando las condiciones rentables de la oferta (alquiler remunerador), por un lado, lo cual lleva consigo conocer ciertos márgenes elevados de beneficio y la oportunidad de actuar también sobre ellos, y, por otro, elevando el porcentaje de gastos de vivienda de los demandantes. Antes de llegar al análisis de esta adecuación de oferta y demanda, vamos a ver cuál es el porcentaje que se estima como aceptable. Dejamos a un lado aquellos casos en los que la familia amortiza una vivienda, casos

en los que se llega a cifras de hasta el 50 por 100 en algunos países (si bien durante uno o dos años solamente), para situarnos en el caso del alquiler. En el Plan Nacional de la Vivienda se aborda el problema, si bien de una manera superficial, en el apartado IV.I.B. Dice lo siguiente: "Relación entre los ingresos percibidos por el hogar y los gastos en alojamiento. Dicha relación, tratándose de un planeamiento político-económico, debe considerarse en su aspecto ideal y no el real que sucede en la actualidad.

Este punto ha sido objeto de múltiple atención, tanto nacional como internacional, fijándose coeficientes que oscilan alrededor del 12 por 100 de los ingresos familiares. Sin embargo, su concreción parece difícil, dependiendo de varios factores: número de personas; régimen de alquiler o compra y sistemas financieros empleados en la construcción; nivel absoluto de ingresos; preferencias subjetivas sobre la calidad y superficie de las viviendas, etc. Y también de la distinta consideración que se tenga sobre dicho gasto en vivienda, según sea estrictamente el coste del uso del inmueble o se comprendan otras partidas (entretenimiento, reparaciones, calefacción, etc.).

No parece existir, por tanto, base objetiva para trazar líneas generales a ese respecto. La consideración de dicho 12 por 100 es, por consiguiente, un resultado debido más bien a apreciaciones subjetivas, que se acepta con muchas reservas por falta de estudios."

A guisa de ejemplo vamos a ver qué ocurre con el grupo mínimo que hemos supuesto (4.500 pesetas de ingresos o gastos) y el 12 por 100. Este escalón pagaría un alquiler mensual de 540 pesetas. Aunque la cifra ya es respetable—sobre todo si la comparamos con lo que hoy se paga—, no parece atraiga por sí sola las apetencias de los promotores. Fatalmente tenemos que volver a pensar que una vez más o el Estado acude a resolver el problema o éste se queda sin solución.

¿Cómo puede ayudar el Estado? De dos formas muy distintas. La primera, la que estamos acostumbrados a ver, consiste en sufragar una parte de ese alquiler teórico, con préstamos, exenciones o subvenciones a los constructores, que es lo que se ha dado en llamar "Ayuda a la piedra" (3).

La segunda, mediante una ayuda personal o subsidio de vivienda otorgable directamente a las familias necesitadas para que puedan pagar ese alquiler que resulta rentable a los promotores.

Resulta curioso—al par que lógico—ver cómo hay cierta pugna entre los organismos estatales que defienden una u otra fórmula. Las autoridades de los Ministerios de la construcción y las administrativas prefieren el sistema de "ayuda a la piedra", o sea, las subvenciones y créditos a promotores y constructores. Por el contrario, son los organismos de la Seguridad Social, en especial los de subsidios familiares, los que defienden el sistema de ayuda personalizada alegando que debidamente organizada permite prestar ayuda a todas las familias que tengan necesidad de ella, y sólo a ellas, mientras que la primera beneficia en muchos casos a familias que no tienen nada de necesitadas.

Ni que decir tiene que así presentado no cabe opción. Ahora bien: elegir la ayuda personalizada presupone una organización y un sistema eficaz de subsidios familiares aún no desarrollado en varias

naciones de Europa. Sin embargo, la idea del subsidio de vivienda ha empezado a prender, y ya hay estudios fecundos sobre sistemas de aplicación del mismo.

El lograr una fórmula o sistema que pueda dar a conocer la cuantía de las ayudas personales o subsidio de vivienda tiene sus dificultades, primero por la diversidad de variables que hay que contemplar (nivel de ingresos, composición familiar, etc.) y luego por el carácter dinámico de las mismas (los ingresos familiares varían cuantitativa y cualitativamente en el tiempo, lo mismo que la composición familiar, que aumenta o disminuye sin ley fija).

En este aspecto se presentan dos tendencias, según basen el subsidio a conceder en función de la ayuda familiar que por otros conceptos recibe la familia o la estimen directamente en función de una serie de variables y parámetros. Una u otra son defendidas por los países con mayor o menor organización de subsidios familiares.

Los principios que sostienen ambas teorías son los siguientes: En el primer caso se trata de vincular la importancia del subsidio a la vivienda al mismo nivel que las demás prestaciones familiares (retiro, enfermedad, plus familiar, etc.). El subsidio debe cubrir una fracción proporcional de la privación de las necesidades de vivienda de la familia, igual a la fracción que cubren las demás prestaciones familiares del margen de privación de los distintos capítulos del presupuesto familiar. Así no resulta más que un elemento más del mecanismo general de compensación de cargas familiares.

En el segundo caso, el subsidio de vivienda se hace depender de tres parámetros: situación de la familia, recursos y precio del alquiler. La ayuda comienza cuando la familia dedica a la vivienda un porcentaje mínimo de sus recursos, porcentaje que es variado al aumentar los recursos de la familia, modificándose profundamente la importancia relativa de los distintos capítulos de gastos de los presupuestos familiares a medida que aumenta el nivel de vida.

Cualesquiera de las dos fórmulas son susceptibles de modificación y perfeccionamiento. Ahora bien: indican que el problema se afronta en sus términos reales. Esperemos que en España empiece a estudiarse la posibilidad de implantar alguna clase de subsidio de vivienda, pues, de lo contrario, cada vez habrá menos viviendas nuevas para alquilar.

(3) VIII sesión de la Comisión de la Vivienda de la Unión Internacional de Organismos Familiares—Innsbruck, abril 1962—. Folleto de la Secretaría General Técnica del Ministerio de la Vivienda. Doc. núm. 52/62 (234).