



LA VIVIENDA EN ESPAÑA

En este estudio trataremos únicamente de la vivienda; pero para llegar a comprender el alcance del problema en la España monárquica, deberá tenerse en cuenta también (lo tocamos únicamente de forma marginal y en la medida en que afecta necesariamente al coste de la vivienda) la obra pública que en muchas zonas es objeto de un proceso especulativo tan intenso, si no más, que la construcción residencial. Solo hay que pasearse o intentarlo por una gran ciudad (si se elige Madrid, regida por el pepismo desde hace más de una década, la situación puede llegar a ser delirante) para ver centenares de obras que horadan las calles, mortifican a los vecinos *(1), incrementan la deuda pública *(2) (la anunciada retirada de fondos europeos agravará aún más el endeudamiento de la Administración)...y engordan los resultados de las entidades financieras, promotoras y constructoras, a la vez que encarecen la construcción residencial en un proceso alimentado por un régimen cuyos “compromisos democráticos” acaban donde empiezan los intereses de la oligarquía dominante.

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo al interés general para impedir la especulación”.

Así reza el artículo 47 de la Constitución monárquica de 1.978. Como pueden comprobar millones de ciudadanos en su vida diaria, la letra de este artículo es papel mojado, por cuanto los poderes públicos no sólo no se han preocupado de garantizar este derecho, sino que su regulación del sector ha favorecido la especulación más salvaje con consecuencias desastrosas para la economía española. Estas son algunas de ellas.

El brutal encarecimiento del precio de la vivienda

Comprar una vivienda requiere un esfuerzo titánico a las familias trabajadoras. Más aún si al precio de mercado, añadimos los diferentes impuestos y gastos en que incurre el comprador para formalizar la adquisición (7% de IVA, notaría, registro, etc). Entre 1987 y 2004, el coste medio de la vivienda en términos reales, ha crecido trece veces y media más que los salarios. De 1995 a 2002, los precios de la vivienda crecieron en España el triple que el promedio en la Eurozona, el año 2002 el encarecimiento fue cuatro veces mayor.

El precio medio de la construcción ha subido en 2.005 un 12,5% de media. Este dato oficial, sin embargo, oculta que, como señala la consultora inmobiliaria británica CB Richard Ellis (no olvidemos que actualmente viven permanentemente en España, alrededor de un millón de ciudadanos británicos), por primera vez

desde 2.000 han experimentado subidas todos los segmentos inmobiliarios (locales, centros comerciales, oficinas, etc) y el precio de la vivienda creció realmente un 16,7%.

No se escapa de esta espiral irracional la vivienda protegida cuyo precio medio a nivel nacional era en 2005 de 82.134 euros (147.500 en Madrid). La bajada de tipos de interés, ha permitido que a pesar de la escalada de precios, se siguieran adquiriendo viviendas, lo que además de contribuir a su vez a mayores incrementos, ha multiplicado por tres el endeudamiento de las familias: la deuda familiar que en 1.997 era de 222.827 millones de euros, alcanzó en Septiembre de 2.005 los 674.410 millones de euros, lo que supone el 76% del PIB; de esta deuda familiar, un 86% obedece a los préstamos para compra de vivienda. (Tomado de “El País”, 21 de Enero 2.006).

La vivienda en alquiler

Mucho se ha hablado de la denominada cultura de la propiedad en el estado español, según la cual los ciudadanos rechazarían el alquiler por motivos “culturales”. Con esta teoría, se quiere salvar la cara del régimen ante un dato incuestionable: el parque de viviendas en alquiler es uno de los más bajos de Europa con el 11,3% del total según el censo de 2.001, frente al 39% de media en la Unión Europea. Pero, a esta cifra se ha llegado tras una evolución muy rápida, marcada por la política de los sucesivos Gobiernos que no han acometido la construcción de un parque de viviendas públicas en alquiler y han regulado el sector lesionando el papel del arrendador y favoreciendo al dueño del piso.

En 1.960 estaba en alquiler el 42,5% del parque total de viviendas y todavía en 1.990 el 18% del total, cifra desde luego muy alejada del 60% en Alemania, el 56% de Holanda o el 38% en Francia, ese año. Si bien es cierto que el crecimiento tan anormal del precio de la vivienda ha acostumbrado a los ciudadanos a calcular la adquisición de un piso en términos especulativos, valorándolo también como una inversión, la tendencia a comprar se explica sobre todo porque el precio medio del alquiler es desmesuradamente alto, lo que unido a una legislación iniciada con el Decreto Boyer, en 1.985, particularmente negativa para el inquilino, desincentiva el arrendamiento en favor de la compra.

Según datos del Consejo Económico y Social de España, actualizados hasta 2.002, el precio medio del alquiler era ese año de 629 euros mensuales (898 si es vivienda de nueva construcción). Y aún mayores en Madrid (1.080 y 1499 euros respectivamente), las grandes ciudades y las zonas de gran desarrollo urbanístico. Capítulo aparte merece **la vivienda social en alquiler**, que, como decimos más arriba es para nosotros una de las principales carencias de la legislación y de la práctica política de los sucesivos gobiernos. Este tipo de viviendas (ofertadas por los poderes públicos, garantizando alquileres asequibles para el ciudadano) que en Alemania supone el 10% del total, en Gran Bretaña el 21% y en Holanda el 35%, tan solo alcanza en el Estado español el 2% del parque de viviendas.

Nosotros consideramos ésta una de las medidas más necesarias para garantizar el acceso a la vivienda a los sectores con menores niveles de renta: jóvenes, inmigrantes, etc.

La depredación medioambiental del territorio, especialmente del litoral mediterráneo

En un reciente informe de Greenpeace, bajo el título: “*Destrucción a toda costa 2.005*” se exponen datos demoledores sobre el grado de degradación medioambiental del litoral, particularmente del mediterráneo. El 34 por ciento del área determinada por el primer kilómetro del litoral (la franja más cercana a la línea de costa) ya está urbanizado; la situación es aún peor en el litoral andaluz donde la urbanización alcanza al 59%.

La organización ecologista destaca el daño potencial debido a la aprobación de 768.000 nuevas viviendas (a las que habría que añadir las viviendas ilegales que sólo en Marbella son 20.000), 58 campos de golf*(3) y 77 nuevos puertos deportivos o la ampliaciones de éstos. El 46,6% del total de las viviendas como segundas residencias están situadas en sólo tres comunidades: C. Valenciana (16,8%), Cataluña (15,2%) y Andalucía (14,6%). Igualmente estas tres comunidades acumulan cerca del 50% de las viviendas vacías: Andalucía (503.483 viviendas), C. Valenciana (415.944) y Cataluña (414.234); les sigue de cerca Madrid con 292.445 viviendas vacías.

Problemas como la falta de agua y la degradación de espacios naturales, son consecuencia también del brutal proceso de construcción especulativa llevado a cabo en las zonas “turísticas”. Ciudades como Gandia, Benidorm, Marbella y tantas otras, soportan un incremento de la población muchas veces insostenible que reduce la calidad de los servicios ciudadanos.

El propio Parlamento Europeo, alarmado por las continuas demandas de ciudadanos españoles y residentes extranjeros sobre irregularidades urbanísticas, expropiaciones ilegales para permitir planes urbanísticos, etc, emitió el 5 de Diciembre pasado un informe, aprobado por 550 votos contra 45, en el que, se indica que España consume más del 60% del cemento de la UE y se pide una moratoria en la aplicación de planes urbanísticos en la Comunidad Valenciana. El informe señala que “...*ciertos planes urbanísticos parecen tener un impacto desastroso sobre el medio ambiente y la ecología de numerosas zonas costeras y sobre el futuro abastecimiento de agua...*”.

Frente a la especulación sin escrúpulos de promotores e “inversores” inmobiliarios, la Administración siempre ha tenido una actitud complaciente. El Gobierno actual no es una excepción: recientemente la Ministra de Medio Ambiente, Cristina Narbona, en lugar de plantearse seriamente poner coto a la especulación, manifestaba la intención de su Departamento de comprar terrenos para “...*corregir en lo posible los efectos indeseables de la ocupación costera y la urbanización excesiva*” y añadía :”...*buena parte del litoral mediterráneo y de los archipiélagos requiere alguna que otra actuación para recuperar o preservar espacios muy valiosos desde el punto de vista medioambiental*”.

El despoblamiento de amplias áreas del interior

Amplias zonas del interior peninsular se vacían aceleradamente, concentrándose la población en la periferia costera y en las grandes ciudades, lo que provoca un desarrollo inarmónico. Unos 20,6 millones de personas (poco menos de la mitad de la población total) reside en 8 de las 52 provincias del Estado: Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Alicante, Málaga, Murcia y Vizcaya. Sólo en Madrid y Barcelona reside la cuarta parte de la población del Estado español. Al mismo tiempo, el encarecimiento de la vivienda fuerza la “huida” de la población de la ciudad a las áreas metropolitanas periféricas*(4).

En esas zonas donde se concentra la población, el proceso de especulación es particularmente brutal, el precio de la vivienda crece año a año de modo imparable, espoleado además por los incentivos de la Administración, concretados en la multitud de eventos internacionales a cuya organización se opta, eventos que para el ciudadano únicamente reportan quebraderos de cabeza* (5)

El problema de la vivienda y la política del régimen monárquico

Para una mayoría de políticos y técnicos “pragmáticos” la vivienda está sujeta al capricho del mercado; sólo él y sus “ciegas” leyes son responsables del problema; el Gobierno de Aznar insistía cínicamente una y otra vez en que la vivienda se encarece, porque la gente compra.

Pero no es posible enfocar el lamentable estado actual de la vivienda, en el Estado español si no se tiene en cuenta la perspectiva política del problema. Con el paso de los años hemos llegado a una situación en la que cualquier medida racional, encaminada a garantizar el acceso a la vivienda como derecho social, se antoja revolucionaria. Y en cierto sentido lo es, por cuanto ataca necesariamente los fundamentos de un régimen (el monárquico) que tiene en el caciquismo la base de sostén de su estructura política y en la especulación el centro de su actividad económica:

Falta una política económica productiva, independiente y progresista

Los responsables económicos de los sucesivos gobiernos de la monarquía han utilizado con profusión los términos competitividad y modernización; pero nunca han planificado una política económica racional y productiva que garantizara ambas cosas. El hecho de que España tenga el segundo mayor déficit comercial del mundo, (es decir importa muchos más bienes y servicios de los que exporta a otros países) tras EEUU, es la mejor prueba de que el único norte de la política económica en la España monárquica ha sido el interés de los especuladores.

Tras el turismo, el segundo sector en aportación al PIB, es la construcción, que ocupa a más del 12% de los trabajadores en el estado español, en muchas ocasiones inmigrantes que prestan sus servicios en condiciones laborales extremadamente

precarias. Las propias viviendas son un refugio para el capital especulativo: el sector de la vivienda se ha consolidado como el primer destino de la inversión realizada en la economía española, a donde se dirigen una parte importante de las rentas obtenidas en la economía sumergida y de los enormes beneficios de las entidades financieras, en muchas ocasiones opacos también al control fiscal. (La revista económica “cinco días, señalaba el 19 de Enero de 2.006, que el 40% del crédito hipotecario en España, lo contratan empresas y sociedades)

En los últimos meses, se ha generalizado la tendencia de muchas empresas industriales (por ejemplo, Renault V.I, ubicada en el barrio de Villaverde, en Madrid.) a “deslocalizar” su inversión a otros países, aprovechando el altísimo valor del suelo para obtener unas jugosas rentas, mediante la venta de los terrenos en los que estaban construidas las fábricas.

¿Faltan viviendas?

No; sobran especuladores. España es el país comunitario con un mayor número de viviendas por habitante: 528 por cada 1.000 ciudadanos, frente a una media europea de 432 pisos, de lo que se deduce que hay más de una casa para cada dos españoles, según datos dados a conocer por el presidente de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), Gregorio Mayayo Chueca. En los últimos años, los permisos de construcción en España han superado los correspondientes a los de Alemania, Reino Unido e Italia juntos.

En el año 2.005, se construyeron más de 800.000 viviendas (desde 2.001 se han levantado por encima de 600.000 anuales) cuando el nivel estructural deseable se sitúa, según el Colegio de Arquitectos, entre las 300.000 y las 350.000 al año. **(Recogido de “Cinco días”, 7-noviembre-2005).**

Alguien puede objetar que si se construyen viviendas a un ritmo tan vertiginosos es para hacer frente a la demanda residencial. Lo que realmente sucede es que la parte del león en el sector de la construcción de viviendas, se destina, insistimos en ello, a la especulación. El último censo, de 2.001, recoge un parque de 20,8 millones de viviendas, el triple de las que había en 1.950 y el doble que en 1.970. En la última década, el aumento en el número de viviendas (+20,9%) ha sido cuatro veces mayor que el aumento de la población (+5%). **Pero sólo el 68,5% del total del parque de viviendas se está utilizando como vivienda principal.**

¿Donde están el resto de las viviendas construidas? En 2.001, el 16,3% del total se consideran como segunda residencia (3.323.127) y el 13,9% están desocupadas (2.894.986). *(6)

Es decir, en un país en el que millones de ciudadanos tienen severamente restringido el acceso a una vivienda, existen más de seis millones vacías o utilizadas esporádicamente.

Así pues, la vivienda no es un bien social, tutelado y garantizado por los poderes públicos, como cínicamente ordena el art. 47 de la Constitución del 78. En la España

monárquica, la vivienda (la construcción en general) es parte de un proceso de especulación, en el que el suelo juega un papel muy importante.

Suelo, estructura política y administrativa, caciquismo y especulación inmobiliaria.

Cada vez que se debate un problema relacionado con el derecho a la autodeterminación de alguna de las nacionalidades históricas, (Cataluña, Galicia, País Vasco) se desata entre la clase política una reacción histórica dominada por el nacionalismo españolista de corte joseantoniano.

Ahora bien, si caciques y dirigentes de las principales fuerzas políticas defensoras de la monarquía borbónica, claman sobre la unidad de España y hablan de solidaridad entre territorios, cuando se tocan sus intereses terminan la cháchara y comienzan la pelea entre ellos; todos se niegan a que se toque su “soberanía” para decidir la mejor manera de especular.

Han sido numerosas las manifestaciones convocadas por caciques y políticos reaccionarios, en la Comunidad Valenciana, Murcia y el Levante andaluz, manipulando de modo vergonzoso a los ciudadanos, al grito de “*Agua para todos*”. En ellas se pedía el trasvase de agua de zonas húmedas, en nombre de la solidaridad entre territorios.

Pues bien, una de las razones principales de la carencia de agua en el levante peninsular, señalada explícitamente por el informe del Parlamento Europeo del que hablábamos más arriba, es el brutal ritmo de construcción residencial en la zona, acompañada de obras “faraónicas” como campos de golf y parques temáticos. Esa orientación económica que está llenando los bolsillos de sinvergüenzas, especuladores y políticos corruptos, pone, además, los cimientos de la futura ruina económica de comunidades enteras que ven como su industria se pierde y el precio de los bienes más necesarios, como la vivienda, se encarece aceleradamente.*(7)

La España borbónica, el denominado *Estado de las Autonomías*, es una delicada estructura construida para regular el reparto de poder interno entre los diversos sectores de la oligarquía. En la cúspide, tomando las grandes decisiones en el terreno económico, político y social, la oligarquía nacional, los grandes grupos financieros, que regulan la política exterior, la aplicación de los programas regresivos en materia laboral y social, etc; un escalón más abajo, pero con intereses entrelazados, la oligarquía territorial, incluidos los nacionalistas, en permanente conflicto para obtener mayores trozos de la tarta.

Y en el escalón más bajo del Estado “descentralizado” monárquico, los ayuntamientos que, como luego veremos, asumen cada vez más competencias reales delegadas por los niveles superiores, pero tienen una financiación insuficiente, lo que favorece la presión de los caciques locales que llegan a dirigir en demasiados casos la política local, de manera particular en el terreno urbanístico.

En las zonas de mayor desarrollo urbanístico, los grupos locales de especuladores se pelean por el control de los negocios de beneficio fácil y rápido,(entre ellos, de

manera especial, la vivienda) utilizando a grupos de políticos corruptos. Esto provoca continuos escándalos y peleas que no obedecen a diferencias políticas sino a intereses económicos privados. No es casualidad que sea precisamente en estas zonas, donde se está dando un crecimiento alarmante de la actividad de grupos criminales, escándalos de blanqueo de dinero, crímenes y ajustes de cuentas.

“...Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo al interés general para impedir la especulación”. Art 47, Constitución 1978

El escándalo de las elecciones autonómicas de 2.003 en Madrid, que hubo que repetir ante la parálisis provocada por la traición de dos diputados del PSOE (Tamayo y Sáez) íntimamente ligados a grupos especuladores inmobiliarios, puso de manifiesto el grado de control de la política autonómica y local por grupos de especuladores que en poco se diferencian de la mafia.

La identidad entre especuladores y políticos corruptos, ya no se simula, sirva este ejemplo también del Ayuntamiento Madrid: el que fuera concejal de vivienda por el PP, tras abandonar su cargo municipal, tardó menos de diez días en ser nombrado vicepresidente de una inmobiliaria con intereses en la capital.*(8)

¿Cómo se encarece el suelo?

A la hora de valorar la influencia del suelo en el precio de la vivienda, lo primero que hay que tener en cuenta, según un informe del Gabinete Económico Confederal de CC.OO., publicado en “cuadernos de Información Sindical, nº 60, de 2.005, es que no existe un índice oficial de precios, ni es posible conocer con exactitud la propiedad del suelo en el Estado español (por la existencia de empresas intermediarias, testaferros, etc), por lo que todos los datos son más o menos aproximativos y probablemente no expresen la magnitud del problema.

Según la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), que por ser parte interesada, puede infravalorar los datos, el suelo finalista supone cerca del 24% del precio de venta de cada piso (en la Comunidad de Madrid, llega al 50% del coste de cada vivienda). *“El elevado precio del suelo es consecuencia principalmente de comportamientos oligopolistas que restringen la oferta y permiten procesos muy especulativos”*. (Cuadernos sindicales nº 60). Comportamientos agravados con la entrada en vigor de la Ley 6/1998 sobre Régimen del suelo y valoraciones, modelo pepista de liberalización, que considera urbanizable todo el suelo donde no concurren razones para su preservación, refuerza las prerrogativas del propietario y liberaliza el precio del suelo que pasa a depender de su valor de mercado.

Las consecuencias saltan a la vista y estrujan el bolsillo de los ciudadanos: según los últimos datos disponibles, el importe medio de las tasaciones de terrenos urbanos habrían aumentado un 30% en 1999, un 36% en 2000 y un 46% en 2001; sólo en 2.004 se calcula que el negocio del suelo ha supuesto un mínimo de 21.600 millones de euros,

la mayor parte plusvalías procedentes de un proceso especulativo. (Gabinete Económico Confederal de CC.OO).

Un dato aparentemente paradójico contribuye a reforzar la evidencia del intensísimo proceso de especulación sobre el suelo y el papel que en él juegan muchos ayuntamientos: contra lo que pueda parecer, todo indica que hay un exceso de suelo urbanizable (a finales de 2.001, por ejemplo, solo en Madrid, existían 27 millones de metros cuadrados edificables) la mayoría de él, según la Federación Española de Municipios y Provincias, en manos privadas (instituciones financieras, promotoras inmobiliarias -incluidas grandes empresas de construcción-, grandes compañías...). El suelo de propiedad pública no es mayoritario: algunos cálculos lo sitúan entorno al 10% del total.

El proceso de transformación del suelo en urbanizado, listo para edificar en él, pasa por diversas **fases**: en la **primera**, se parte del suelo urbanizable bruto, una vez que ha sido incluido dentro del planeamiento urbanístico. Aquí ya afloran los intereses caciquiles y oligárquicos, resumidos en presiones para reclasificar suelo rústico, obtener información privilegiada sobre la futura construcción de infraestructuras (carreteras, vías de ferrocarril, metro, etc) que, a buen seguro van a encarecer en el futuro próximo una determinada zona de la ciudad o la costa. Durante esta primera fase que puede durar entre 3 y 7 años, se realiza el planeamiento y gestión del suelo y como resultado, se obtiene el suelo listo para urbanizar.

En una **segunda fase**, se realiza la urbanización del suelo, cuyo plazo puede ir de media de 1 a 3 años. Al finalizar este proceso tendríamos ya el suelo urbanizado listo para edificar. Una vez disponible el suelo urbanizado se inicia una **tercera fase**: la consecución de la licencia de edificación (entre 3 y 9 meses). Sobre el suelo con licencia comienza la **última fase**, la edificación (18-24 meses).

A lo largo de este prolongado proceso que, en muchas ocasiones se dilata aún mas, son muy abundantes las compraventas especulativas del terreno entre las empresas, que va cambiando de manos, elevando en cada transacción su precio, sin que se corresponda en su mayor parte con una modificación de las condiciones reales de utilización de ese suelo, para al final ser vendido, muchas veces a pequeñas constructoras, promotores o cooperativas, a un precio muy superior al que se adquirió. Como señala el informe de CC.OO:

en este oligopolio han irrumpido con fuerza en los últimos tiempos las entidades financieras que han dejado de limitarse a la concesión de préstamos hipotecarios a las viviendas, para convertirse en promotoras al abrigo de los enormes beneficios que se obtienen con la gestión y desarrollo del suelo.⁽⁹⁾*

Y añade:

“...La cuestión es delimitar si el grueso del suelo declarado urbanizable no se urbaniza por demoras y retrasos de las Administraciones o por los intereses de los promotores privados para provocar aumentos injustificados en su precio”.⁽⁹⁾*

Es una evidencia que, con demasiada frecuencia, los ayuntamientos han consentido (alguno, incluso de “buena fe”) la presión de especuladores sin escrúpulos, con el argumento de crear riqueza para el municipio o a cambio de determinadas contraprestaciones de los constructores (construcción de un parque, o un centro cívico...) *(10)

La Federación Española de Municipios y Provincias resaltaba en un informe de 2.004 que los Ayuntamientos disponen de un 13,10% en el gasto público estatal (mucho menos que en otros países) y se hacen cargo de muchas subfunciones asociadas a otras Administraciones, sobre todo de las CCAA.

Si añadimos que el mismo informe señala que el mayor nivel de ingresos en las arcas municipales proviene del Impuesto de Bienes Inmuebles (15%) que pagan los propietarios de vivienda, seguido a mucha distancia por el Impuesto de Actividades Económicas (6%) que satisfacen las empresas, es fácil contestar la pregunta, ¿Cómo hacen frente los ayuntamientos a los gastos municipales?: fomentando la construcción. Con ello, perciben más impuestos y tasas; además, según todas las evidencias, la especulación “bien intencionada” con el suelo es, en sí misma, una fuente muy importante de ingresos (y un apoyo político impagable, a través del famoso 3% de comisión). *(11)

Las políticas públicas de vivienda

Desaparecido el asesino Franco, tras unos años de una cierta política social en materia de vivienda forzada, como tantas otras cosas, por un fuerte movimiento vecinal que lleva a la construcción de nuevos barrios de absorción de los importantes núcleos chabolistas existentes en las grandes ciudades, la política pública deriva progresivamente a considerar el sector de la construcción como uno de los motores de la economía: se concentran las empresas y aparecen los grandes grupos constructores, en materia laboral se impone el destajo y comienza a precarizarse el trabajo, se extiende, también, cada vez con más fuerza, la especulación, nunca desaparecida.

Todo ello exigía que desde el Gobierno se potenciara la construcción de viviendas de precio libre, frente a las distintas modalidades de VPO y se frenara el mercado de alquiler. De modo que, si entre 1.980 y 1987 las viviendas construidas se repartían a partes iguales entre el segmento libre y el protegido; a partir de este año el proceso se invierte hasta el punto que hubo años (1989, por ejemplo) en los que las viviendas de precio libre construidas fueron el triple. La política pública de fomento de la especulación se agravó en el periodo de gobierno del PP hasta llegar al año 2.003 en el que las viviendas de tipo libre fueron el 88,4% del total. *(12)

En este cambio tuvo mucho que ver, como venimos diciendo, la política de los sucesivos gobiernos del régimen continuista: A lo largo de los primeros ochenta, el movimiento ciudadano y vecinal fue perdiendo una gran parte del fuste que tuvo durante la transición, entrando en un periodo de prolongado letargo que aún dura. La derecha franquista no estaba en condiciones de encarar la adopción de medidas que

podieran generar tensión y dificultar la consolidación del régimen monárquico. Por ese motivo, en esta como en otras muchas cuestiones, le cupo a un Gobierno del PSOE el dudoso honor de iniciar una política encaminada a “fomentar” la construcción de viviendas “liberalizando” el sector.

El decreto Boyer *(13) publicado el 30 de Abril de 1.985 incluía medidas relacionadas con el mercado de alquiler que establecían la posición hegemónica del propietario, pasando los inquilinos a sufrir una completa indefensión. Su puesta en práctica trajo como consecuencia un brutal incremento de los precios de los alquileres y un aumento proporcional de la compra sobre el alquiler de viviendas. Otro hito importante en el proceso de liberalización del sector lo marcó la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (1998) del PP, que ha supuesto un incremento descomunal del precio del suelo.

En ambos casos el argumento era abaratar y mejorar la oferta de vivienda, incentivando a los propietarios a que alquilaran o aumentaran la oferta de suelo para construir. La realidad, como tantas otras veces, ha sido justo la contraria: desde 1.985, el parque de viviendas en alquiler ha caído a cifras muy bajas, disparándose los precios y el coste del suelo se ha multiplicado aún más desde 1.998.

El gasto público estatal en política de vivienda ha oscilado entre el 0,6% y el 1,1% del PIB en el periodo 1.985-2.003 (muy por debajo de otros países como Holanda que gasta en este capítulo el 3% de su PIB). La política de ayudas de los sucesivos gobiernos ha ido encaminada también a fomentar la compra sobre el alquiler. El principal destino del gasto público, ha sido históricamente las deducciones sobre impuestos (esta partida se ha acrecentado aún más a partir de 1.996, con la llegada al gobierno del PP, hasta llegar al 87,9% del gasto total.)*(14)

La vivienda en alquiler, sin embargo es ignorada por la Administración.

Plan de vivienda 2.005-2.008

Poco cambia la situación el Plan de Vivienda 2.005-2.008, aprobado por el Gobierno en Julio de 2.005. El Plan, tras su discusión con los Gobiernos autonómicos ha perdido aún más contenido, por la amenaza de alguno de éstos de recurrir al tribunal Constitucional si se limitaban sus competencias (en esto sí quieren ser “soberanos” Gobiernos autónomos como el andaluz que se muestran pasivos frente a la ocupación militar extranjera de Rota, en su territorio, por ejemplo).

Así, la idea inicial de extender a toda la vida útil de la vivienda la calificación de protegida, (que impedía su venta en el mercado libre y dificultaba la especulación con la vivienda VPO) iba en la dirección adecuada, pero ha quedado sustituida por un periodo mínimo de treinta años (a partir de los diez años se podrá vender a un precio tasado oficialmente). La idea inicial de constituir un registro de demandantes y oferentes de VPO que podría obstaculizar el fraude, también ha sido abandonada, permitiendo a cada Comunidad que negocien con el Gobierno “otros procedimientos”, sin citar cuales serían los mecanismos de control

Otros aspectos del Plan solo sirven para evidenciar sus limitaciones; así por ejemplo: crea un nuevo tipo de vivienda, para rentas medias, para quienes superen los ingresos máximos que permiten acceder a VPO (el coste de estas viviendas será un 20% superior a las protegidas); aumenta a 25 los años de amortización de los préstamos hipotecarios *(15); habla, sin precisar cómo se va a aplicar la medida, de la creación de un parque de alquiler para jóvenes menores de 35 años, con pisos de un máximo de 45 metros cuadrados.*(16)

El Plan va orientado a intentar suavizar el encarecimiento de la vivienda y no a terminar con la utilización fraudulenta y especulativa de una necesidad social, por parte de un reducido número de empresas e individuos: mantiene la brutal carga fiscal y de tramitación de la vivienda (notaría, IVA, etc); centra las ayudas y subvenciones en la compra, en lugar de potenciar el alquiler; aunque la financiación prevista duplicará la del Plan anterior del PP, es aún ridícula, máxime si tenemos en cuenta el gravísimo problema social que la vivienda representa en el estado español: con 6.822 millones de euros, apenas se llega al 1% del PIB, lo que nos aleja de otros países de la UE.

En resumen, el Plan de Vivienda 2.005-2008, a pesar de los compromisos electorales del Gobierno, no afronta las causas de su encarecimiento que no son otras, como venimos repitiendo en el informe, que la especulación sobre el suelo, la falta de una política de construcción de viviendas de alquiler de gestión pública a precios asequibles, la inexistencia de regulación adecuada y de control efectivo sobre la política urbanística de Ayuntamientos y Comunidades, la insuficiente financiación presupuestaria de los Ayuntamientos para que hagan frente a las prestaciones que tienen asumidas, el carácter regresivo de las cargas tributarias que gravan de igual forma al propietario de primera vivienda que al de vivienda vacía y no establece impuestos progresivos sobre el suelo y los pisos inhabitados para frenar la especulación, etc.*(17)

Conclusión

El coste de la vivienda ha alcanzado cotas tan astronómicas que han hecho saltar las alarmas del sistema. Recientemente, el Sr.Caruana, Director del Banco de España y el periódico The Economist, entre otros, coincidían en señalar que la vivienda en España está sobre valorada entre un 30% y un 35%. Y llamaban la atención sobre el riesgo de explosión de la “burbuja inmobiliaria”. Con el eufemismo “burbuja inmobiliaria” se hace mención a la diferencia entre el valor real de la vivienda y su valor en el mercado, muy superior por causa de la especulación.

Pero la creciente preocupación de los dirigentes de la política económica del régimen, hasta ahora centrados en fomentar a toda costa y a cualquier coste, la construcción, es un elemento nuevo que no tiene nada que ver con un renacer de la preocupación social de la oligarquía. Su miedo es otro: el nivel medio de endeudamiento de las familias que, desde el mes de abril de 2.005, sobrepasa el 100% de sus ingresos, amenaza con una próxima saturación del sector. Si, como es posible, siguen subiendo los bajos tipos de interés actuales, miles de familias pueden llegar a ser incapaces de satisfacer los pagos mensuales de los préstamos hipotecarios a los que hacen frente al límite de sus ingresos, lo que puede provocar un aumento brusco e incontrolable de los impagos y la morosidad.

Un dato nos indica que la saturación del mercado de la vivienda se acerca: según se ha hecho público recientemente, el precio de la vivienda se ha disparado en las comunidades en las que era menor y se ha moderado sobre todo en las tres comunidades donde era mayor (Madrid, Cataluña y País Vasco)

Pero, la mejor prueba de que ese momento puede estar próximo la aporta el hecho de que las ratas comiencen a abandonar el barco: Las principales inmobiliarias españolas, derivan su inversión hacia Europa Occidental y del Este. Metrovacesa, por ejemplo, una de las principales inmobiliarias, ha adquirido la francesa Gecina y la gallega Fadesa se ha hecho con el 70% del capital de la promotora Financière Riva Gauche.

Según reseña el suplemento de economía de “El País” el 16 de Julio de 2005, algunos expertos apuntan como razones para el cambio de estrategia de las inmobiliarias españolas: *“...el muy posible estancamiento del precio del suelo en los próximos años; procesos de concentración ligados a una más que probable disminución de los márgenes de eficiencia...”*.

La deslocalización de inversiones de las grandes inmobiliarias fuera de las fronteras estatales, ha ido precedida de un proceso de concentración de capital iniciado hace tiempo, al calor del inmenso negocio del sector. Según el mismo suplemento: Vallehermoso (otra gran inmobiliaria) entró en la órbita de Sacyr en 2.003 tras haberse “tragado” dos años antes a Prima Inmobiliaria; Bami se hizo con Metrovacesa, Zabálburu, Inmopart y Jaureguizar, todas ellas con el apoyo financiero del Banco Popular; Urbis, que sigue en la órbita de Banesto, se hizo con la filial inmobiliaria de Dragados; FCC y Caja Madrid crearon al 50% el grupo Realia; etc. Podemos ver con esta breve descripción el proceso de fusiones y de entrada del capital financiero en el negocio inmobiliario, coincidente con la edad de oro de la especulación inmobiliaria en el estado español

A su vez, la intensa concentración de capitales ha ido acompañada por un proceso de diversificación de la inversión de las grandes empresas constructoras hacia otros sectores: financiero, servicios sanitarios, municipales, etc y hacia la producción de los propios materiales de construcción (FCC, la constructora de Esther Koplowitz, por ejemplo, controla el 66,8% del capital de la cementera Pórtland y percibe el 15% de sus ventas de la producción de cemento, algo que se entiende si decimos que, según el Parlamento Europeo, más del 60% del cemento utilizado en la UE, se consume en España).

Respecto de la diversificación de inversiones de las constructoras, hacia otros sectores, sirva alguno de los ejemplos más recientes: el 26 de septiembre de 2005, ACS, la constructora controlada por el presidente del Real Madrid, Florentino Pérez, adquiriría el 22% de la eléctrica, Unión FENOSA; Metrovacesa, por su parte, obtenía de su reciente incursión (a principios de año) en el banco BBVA, unas plusvalías de 150 millones de euros; algunos de los futuros ochos hospitales en proyecto en Madrid, se gestionarán en régimen de concesión o alquiler por grandes grupos constructores....

En el suplemento de “El País” de 9 de octubre de 2005, el directivo de una constructora, se expresaba de esta forma:

“...nuestros principales accionistas, nuestros socios de control..., ya no son arquitectos o ingenieros. Son financieros como la familia March y su Corporación Financiera Alba, o los primos Alberto Cortina y Alberto Alcocer...La búsqueda de una mayor rentabilidad para sus inversiones prima sobre cualquier estrategia. La construcción pura y dura genera muchos ingresos, mucho cash flow (flujo de caja) pero poca rentabilidad...el juego, por tanto, es invertir ese cash flow que les genera desde hace lustros casi de forma natural la obra pública y el ladrillo, en negocios más lucrativos.”

El mismo artículo reconoce más adelante:

“...Además, algún día, por un incremento de los tipos de interés o por la inevitable reducción de los fondos estructurales que llegan de Bruselas, se acabará el largo periodo de bonanza en edificación de vivienda y en infraestructuras en el mercado doméstico y conviene estar presente en otras actividades...”

Es muy probable, pues, que en los próximos meses asistamos a los intentos de minimizar el alcance de la explosión de la burbuja financiera; pero si finalmente sobreviene, los especuladores que la han provocado habrán puesto a buen recaudo sus ganancias trasladado a otros países o sectores económicos, su inversión. En cualquier caso, habrán creado un gravísimo problema social al que únicamente se puede hacer frente con una política contundente y progresista que sitúe en el centro al ciudadano y su derecho a la vivienda. Algo que nos enfrenta abiertamente a un régimen cuya única razón de existencia es defender los intereses de especuladores y oligarcas sin escrúpulo.*⁽¹⁸⁾

Por otra parte, el modelo de ciudad que paulatinamente se va imponiendo en el estado español, favorece, como venimos diciendo, la actividad de las mafias inmobiliarias. Por lo tanto, luchar contra el modelo es combatir también contra los grupos mafiosos.

En la negociación con los gobiernos autonómicos del Plan de Vivienda 2005-2008, éstos han hecho valer frente al gobierno central, su “soberanía”, para evitar medidas de control estatal: la negativa de alguno de ellos a aceptar la prohibición permanente de la venta libre de pisos de VPO y a elaborar un registro centralizado de demandantes de pisos protegidos, solo cabe interpretarla como un intento de mantener el control sobre un mercado inmobiliario controlado por grupos de especuladores con los que mantienen demasiadas conexiones y de los que obtienen pingües beneficios económicos y políticos en la puesta en marcha de las promociones urbanísticas.

Las Comunidades Autónomas deberían luchar contra el sobreprecio que se da en la venta de viviendas protegidas y adoptar medidas para evitarlo, poniendo en conocimiento de la fiscalía los casos detectados y abriendo expedientes de sanción en caso de venta fraudulenta. Debería también intervenir la Administración tributaria, como luego veremos, mediante el establecimiento de impuestos progresivos, etc, para evitar que el dinero opaco proveniente de la economía sumergida, cuando no de

actividades delictivas, aflore utilizando, como viene ocurriendo, el mercado inmobiliario, lo que encarece la vivienda para el conjunto de los ciudadanos.

Estas, y otras medidas que expondremos sucintamente en nuestras propuestas, deberían adoptarse con carácter estatal, evitando que los intereses de los grupos de especuladores, unidos a los de caciques y oligarcas locales, impongan su propia ley en las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos, en perjuicio de la ciudadanía.

Cuando se habla de la vivienda, muchas veces se omite un número considerable de actividades y “negocios” ligados a ella que contribuyen a encarecerla: desde notarías y registros, hasta empresas de suministro de servicios: agua, luz, teléfono, etc, curiosamente ligados cada vez en mayor medida a empresas constructoras (ACS, Ferrovial, FCC, etc).

El negocio de la construcción en el estado español mueve una rueda económica, las más de las veces ineficaz y cara. En los proyectos se evitan ideas que podrían abaratar el gasto energético (con el ahorro económico y ecológico que ello supondría) sin un costo de construcción muy importante; todo para asegurar el beneficio de las empresas de servicios.

La **Plataforma de Ciudadanos por la República** apuesta por la construcción de barrios urbanísticamente equilibrados, y planificados desde una perspectiva de ahorro energético. En la actualidad, por ejemplo, el consumo doméstico de las viviendas, supone el 40% de las emisiones de CO₂. Se debería optar por la construcción de viviendas bioclimáticas, para las que nuestro país tiene, por otra parte, unas condiciones muy adecuadas, más respetuosas con el medio ambiente, para evitar el derroche de energía.

El correcto aislamiento y orientación, la instalación de placas solares para calentar el agua de uso sanitario, la utilización de cristales con triple cámara y electrodomésticos de categoría A (con menor gasto eléctrico) son otras tantas medidas que servirían para abaratar costes. La mejora en el reciclado de basura y en la depuración de las aguas residuales, son otras tantas necesidades cuya cobertura está permanentemente amenazada por el crecimiento anárquico.

Un reciente estudio de la organización Greenpeace calcula que el potencial de desarrollo de la energía eólica y solar existente en España, sería suficiente para producir hasta 56 veces la demanda eléctrica actual. Según esa organización, los recursos renovables más abundantes son los asociados con la energía solar con tecnología hoy ya disponible.

Nuestro mayor yacimiento energético es el sol, pero el Gobierno debe cambiar el papel absolutamente marginal que hasta ahora tienen las distintas formas de aprovechar la energía solar, en las planificaciones energéticas. Apostar por una política decidida a favor de las energías renovables, en detrimento de las contaminantes, pensar y actuar para garantizar un consumo responsable de la energía, es una garantía de bienestar para el futuro. Por eso, en lugar de dejarlo en manos de especuladores y grandes grupos de construcción, se deberían diseñar barrios ambientalmente adecuados, configurados para favorecer la convivencia y donde prime el ciudadano, sobre el

vehículo privado y otros agentes contaminantes. Barrios y ciudades cuyo desarrollo y extensión se planifique racionalmente.

Hoy el crecimiento urbano, pone en grave riesgo su propia sostenibilidad. Si sigue al ritmo actual, la contaminación atmosférica aumentará por el uso de automóviles y calefacciones basadas en la quema de combustibles fósiles; aumentará la contaminación acústica y el colapso de carreteras y vías de acceso, sobre todo a las grandes ciudades, incrementando exponencialmente el gasto en obra pública, en beneficio de un puñado de grandes empresas y en detrimento del bolsillo de los ciudadanos; la saturación de calles y lugares públicos, se extenderá a todos los municipios. Adoptar medidas racionales hoy, permitirá mañana asegurar una mayor calidad de vida para la inmensa mayoría de los ciudadanos.

Algunas propuestas

No es nuestra intención dar una relación exhaustiva de propuestas, entre otras cuestiones, porque el objeto de este trabajo es tratar de las causas políticas del problema de la vivienda, para abrir un debate en el que quisiéramos que participaran los ciudadanos con sus propias experiencias y propuestas. Como decíamos más arriba, una de las primeras cuestiones a tener en cuenta es que la lamentable situación de millones de ciudadanos (sobre todo jóvenes) a los que se niega el derecho a la vivienda, está ligada a una estructura política, económica y administrativa determinada por el control de una ínfima minoría oligárquica.

De modo que, sin plantearla dentro de una lucha global por la superación del régimen monárquico y la conquista de un marco democrático y republicano, cualquier propuesta concreta es limitada y cualquier compromiso general de solución del problema no deja de ser una brindis al sol.

Pensamos que la participación ciudadana en el control y la gestión de las actuaciones administrativas, sobre todo en el ámbito local, es fundamental para que las medidas que proponemos puedan redundar en beneficio de las clases populares. Únicamente la participación de los ciudadanos en la planificación urbanística, exponiendo sus necesidades relativas a la vivienda y al entorno, controlando la actuación de los equipos municipales y elaborando propuestas, puede impedir que quienes deberían representar sus intereses, se echen en manos de especuladores y mafiosos, sin consecuencias políticas.

En la España monárquica, la soberanía popular y la vida democrática son palabras vanas que se utilizan según el interés de políticos reaccionarios y corruptos y en la medida que interesen a la minoría de oligarcas que controlan los mecanismos de poder.

Establecidas estas premisas, pasamos a enumerar algunas

PROPUESTAS.

*** Actuaciones dirigidas a incrementar el número de viviendas en alquiler y reducir el precio de la vivienda:**

- Construir un amplio parque de vivienda pública de alquiler con precios asequibles a los inquilinos, a partir de suelo público.
- Establecer impuestos progresivos sobre viviendas y solares desocupados.
- Subvención directa a los inquilinos de una parte porcentual del precio del alquiler. El derecho corresponde al inquilino, pero la ayuda se pagaría directamente al arrendatario. *(19)
- Modificación de la actual política fiscal, trasladando una parte del gasto público en deducciones del IRPF de la compra al alquiler.
- Limitar las deducciones fiscales de los Fondos de Inversión Inmobiliarios tan sólo a las operaciones dedicadas a la constitución y gestión de parques de vivienda en alquiler.
- Promulgación de una Ley Marco estatal en materia de urbanismo que armonice las legislaciones autonómicas, evitando la dispersión y el exceso normativo, que muchas veces llevan a una auténtica desregulación del sector urbanístico.
- Garantía de una financiación suficiente de las Administraciones Locales, para no acudir a la venta de suelo para cubrir sus necesidades de recursos.
- Promoción pública de viviendas sociales y viviendas a precio tasado, sobre suelos previamente expropiados, allí donde exista una necesidad social de vivienda
- Incremento sustancial de las promociones de VPO.

*** Actuaciones sobre el suelo:**

- Definir el suelo y el urbanismo como objetivo social., considerando el conjunto del territorio como **no urbanizable**, salvo que expresamente se apruebe y justifique lo contrario, garantizando la intervención estatal para ordenar el urbanismo, de modo que se impida su uso como instrumento de especulación y se garantice a los ciudadanos el derecho a una vivienda digna.
- Coordinar las actuaciones de las distintas Administraciones alrededor de una política de vivienda de carácter global e integrador, dado que las competencias directas en esta materia pertenecen a las Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales.
- Impedir por ley las compraventas privadas de suelo urbanizable / urbanizado que no persigan la edificación directa y establecer en la legislación estatal un aprovechamiento mínimo para el suelo urbanizable que garantice la igualdad de todos los ciudadanos ante la administración y permita generar suelo urbanizable suficiente para abaratar los precios, a la vez que garantiza la calidad medioambiental de las nuevas promociones.

- Gestión administrativa más ágil que permita la salida de suelo urbanizable para conseguir abaratar el suelo.
- Exigir al propietario de suelo urbanizable que desarrolle el derecho a la urbanización en los plazos acordados. Si el propietario renuncia a ese derecho o no lo realiza en los plazos fijados, deberá vender el terreno por un precio ligado al valor catastral del mismo (o al de su aprovechamiento agropecuario).
- Exigir que los propietarios de suelo urbanizable sólo vendan a un precio máximo ligado al valor catastral. Los compradores de suelo urbanizado, sólo podrán adquirirlo con un compromiso firme de edificación, limitado en el tiempo. En caso de incumplimiento, deberán revender el terreno por un precio que cubra el valor catastral más los gastos de urbanización.
- En caso necesario proceder a la expropiación de suelo por parte de la Administración para, mediante un consorcio público garantizar que se urbaniza el suelo y se entrega listo para edificar a un precio fijado, adjudicando el suelo a las promotoras mediante la realización de un concurso público.
- Desarrollar la opción de **empresas municipales de la vivienda** que, partiendo de suelo de propiedad pública (adquisiciones, expropiaciones y cesiones) se encarguen del desarrollo y gestión del suelo, si fuera necesario y de la posterior construcción de viviendas.
- Potenciar las **cesiones de suelo a los Ayuntamientos** destinadas a promover equipamientos sociales y vivienda protegida, tanto en propiedad como en alquiler. Exigir el cumplimiento estricto de la prohibición de reventa de estos terrenos con el fin de obtener nuevos ingresos.
- Proteger por ley los **patrimonios municipales y públicos de suelo**.
- Impulsar un desarrollo cualitativo de la ciudad, con un amplio programa de rehabilitación de los centros urbanos históricos; apostar por la rehabilitación frente a la constante expansión inmobiliaria *(20)

*(1)El soterramiento de la vía de circunvalación M30, está provocando muchos problemas en el “bay pass norte, por ejemplo, donde se prevé un doble túnel con ocho carriles que discurrirá según denuncian los vecinos a “dos metros” de los cimientos de más de un centenar de edificios de doce plantas (con el consiguiente riesgo de provocar daños estructurales, como ocurrió en el barrio del Carmel en Barcelona), provocará la tala de 3.500 árboles y obligará a la construcción de 2 salidas de humos en sendos parques del barrio. (Tomado de “El País 23 de Julio 2005)

*(2) La deuda reconocida del Ayuntamiento de Madrid, oficialmente reconocida, es de 4.900 millones de euros (unos mil euros por vecino) lo que supone un 160% más del límite marcado por la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, que sitúa el tope máximo en un 110% del presupuesto; de ellos 2.500 se derivan de las obras de soterramiento de la M 30. En un reciente debate el edil de hacienda “defendía” su gestión diciendo que en España hay más de trescientos ayuntamientos endeudados por encima del tope máximo permitido.

*(3) La mayor parte de los campos de golf que se construirán con la excusa de atraer un turismo “de calidad”, se prevén en la costa mediterránea. Frente a la polémica desatada sobre la falta de agua en la zona, que ha servido al PP para organizar manifestaciones exigiendo el trasvase de agua de otras cuencas, conviene recordar que según los expertos, el gasto diario en agua de un campo de golf es equivalente al de una ciudad de 10.000 habitantes

*(4) La ciudad de Madrid ha perdido entre 1.981 y 2.001 250.000 habitantes, Barcelona 220.000 y Bilbao 83.000

*(5) En la ciudad de Valencia (en 1.987 era la Comunidad con la vivienda más barata) el precio de la vivienda se ha disparado desde que se conoció la adjudicación de la Copa América; en Zaragoza se produjo un brusco encarecimiento del precio a partir del último trimestre de 2.004, coincidiendo con la designación como sede de

la exposición Universal de 2.008. No son de extrañar estos datos, porque en Barcelona, el precio de la vivienda se triplicó entre 1.987 y 1.991, coincidiendo con la preparación de los juegos olímpicos.

La Red de Alta Velocidad Española, comienza a denominarse: línea de alta revalorización española, porque los municipios donde pasan sus vías, sufren un repentino y brutal incremento en el valor de los pisos.

***(6) Con el tiempo el porcentaje de viviendas vacías o segundas residencias ha ido creciendo hasta los 8 millones (el 35,2% del total) en 2.004.**

***(7) “El País” del 3 de Diciembre de 2.005, daba cuenta de que los planes de ordenación urbana de los municipios de Murcia y Almería, han proyectado más de 500.000 viviendas nuevas para los próximos años: en el levante almeriense las 400.000 viviendas que se prevén, supondrían multiplicar por cuatro el número de habitantes de toda la provincia.**

En dos municipios de Murcia: Lorca y Aguilas (gobernados uno por el PSOE y el otro por el PP), en los que residen hoy unas 200.000 personas, se han aprobado planes para construir 150.000 viviendas nuevas.

***(8) El diario “El País” informaba el 24 de Noviembre de 2.005 de que el ayuntamiento de Marbella, carece de medios para afrontar las indemnizaciones a los propietarios de viviendas irregulares (unas 30.000 de las 80.000 que tiene la ciudad) que deberían ser demolidas por haber sido edificadas bajo el amparo de un millar de licencias ilegales, en su mayoría levantadas en la etapa del fallecido Jesús Gil, como alcalde de la ciudad. Este siniestro personaje fue desde sus inicios empresariales, en los años sesenta, prototipo de “constructor mafioso”, responsable del trágico derrumbe de un local en la localidad madrileña de San Rafael, condenado por ello e indultado por el criminal Franco; con la monarquía continuista, llegaría a ser, como alcalde de Marbella, el impulsor de una política de degradación urbanística, ecológica y social de esa localidad andaluza. En Enero de 2006, se celebraba un homenaje en su memoria: ¡todo un ejemplo de la impunidad con la que actúan estos individuos y de su connivencia con la estructura política del régimen!**

***(9) Los Planes de Actuación Urbanística (PAU) de Madrid son un ejemplo de este proceso especulativo de gestión del suelo por manos privadas. El resultado de los PAU ha sido un espectacular incremento del precio del suelo (y las viviendas) y una larga dilatación en el tiempo, fruto de una descarada especulación y de la retención intencionada del suelo por parte de promotoras privadas que, en algunos casos monopolizan la práctica totalidad del suelo disponible.**

Según la revista 20 minutos, sólo el 9,4% de las casas previstas en el plan de construcción de trece nuevos barrios en Madrid, en 1997, han sido construidas, nueve años después.

***(10) Uno de los primeros y más sangrantes casos de complicidad con la especulación se dio en el primer Ayuntamiento democrático de Madrid, presidido por Tierno Galván que hizo oídos sordos a la reivindicación popular de construir equipamientos cívicos en la vaguada de barrio del Pilar permitiendo la especulación del grupo francés La Henin que construyó uno de los primeros macro centros comerciales del Estado Español.**

***(11) El informe de la Federación Española de Municipios y Provincias, recoge la pérdida de tejido industrial en estos términos: las grandes ciudades terciarizan la actividad económica, menguando el rendimiento de las bases impositivas en gran parte concebidas para una economía de actividades industriales cuya organización ha cambiado en una economía más globalizada. Tomado de la pág web de la federación Andaluza de Municipios y Provincias**

***(12) entre la vivienda protegida, la denominada de régimen especial, dirigida a las personas con menores ingresos ha caído a desde 1.996 a niveles cercanos a su desaparición (1.800 viviendas en 2.003, sobre un total de 622.800)**

***(13) Miguel Boyer actual marido de Isabel Preysler (a) “porcelanosa” fue el ultraliberal Ministro de Economía del primer Gobierno de Felipe González**

El Decreto tenía como objeto según sus autores: potenciar el crecimiento estable y duradero de la economía española como condición necesaria para crear empleo.

***(14) La partida más costosa para el Estado es la deducción en el IRPF por compra de vivienda (3.043, 87 millones en 2.004.**

***(15) Como tantas decisiones, ha sido superada hace tiempo por la realidad: ya hay bancos que ofrecen hipotecas a cincuenta años. años, el precio de la**

***(16) Los datos demuestran que, contra lo que dice el Gobierno, no es cierto que la reducción de la superficie de la vivienda, repercuta en el precio: en los últimos cinco vivienda nueva se ha encarecido un 82,7% y la superficie media se ha reducido de 105,3 a 99,9 metros cuadrados.**

Por otra parte, los logros de la Sociedad Pública de Alquiler controlada por el Ministerio de Vivienda, son sencillamente ridículos: 849, contratos gestionados en todo el territorio estatal, cuando sólo el Gobierno vasco cuenta con 808. (datos tomados de “El correo español” del 13 de Enero 2006).

*** (17) La prensa recogía a primeros de año, que Villanueva de la Torre (Guadalajara) es el pueblo con mayor número de hipotecados del estado: el 81,5% de sus viviendas tiene pagos pendientes; tiene también, según su alcalde, la media de edad más baja y el porcentaje de nacimientos más alto. El número de habitantes del pueblo se ha multiplicado por 15 en diez años, la mayoría de ellos provienen de Madrid atraídos por el precio más bajo de los pisos.**

El caso de esta pequeña localidad es un resumen de la tendencia general en el Estado, que ilustra de las gravísimas consecuencias sociales que puede acarrear el problema de la vivienda en un futuro entre el sector más joven, que es el que peores condiciones de trabajo soporta.

*** (18) Los primeros datos que se conocen, apuntan a que el problema de la vivienda se agrava. Así, por ejemplo, según los datos del Consejo de Arquitectos de España, referidos al primer trimestre de 2005, el número de visados de viviendas protegidas ha caído un 5% de media en toda el Estado en relación al mismo periodo del año anterior. Un dato que contrasta con el incremento de visados de la vivienda libre, que fue un 14,1% superior al año anterior. En algunas comunidades la disminución ha sido enorme, como Asturias, donde se pasó de 327 visados en los tres primeros meses de 2004 a 3 en el mismo periodo de este año. Información tomada de “El Mundo”.**

*** (19) Según el estudio confederal de CC.OO., del que recogemos la mayor parte de las propuestas, una medida de estas características, dirigida a 500.000 beneficiarios, tendría un coste anual de 1.040 millones de euros, que podrían compartir las tres administraciones públicas (local, autonómica y estatal).**

*** (20) Recientemente, la Academia de Bellas Artes de San Fernando, alertaba sobre el futuro deterioro de la ciudad de Toledo, patrimonio de la humanidad, donde el Ayuntamiento tiene previsto un nuevo planeamiento urbanístico que habla de doblar o triplicar la población de la ciudad, aprovechando el encarecimiento provocado por la llegada del AVE.**