

El problema de la vivienda

BLOG CIVILIZACIÓN SOCIALISTA :: 25/06/2006

Caos urbanístico, contaminación, hacinamiento y descenso de la calidad de vida. La Solución: Expropiación de Viviendas Vacías y Nacionalización del Suelo.

El Problema de la Vivienda: Introducción

"Civilización Socialista" quiere expresar su solidaridad y apoyo a los millares de jóvenes que recientemente han protagonizado, a lo largo y ancho de todo el Estado Español, sentadas y actos de protesta por el prohibitivo precio de la vivienda, que hace virtualmente inasequible el disfrute de este derecho básico (recogido en la propia Constitución Borbónica, aunque sin carácter vinculante) para un amplio sector de la clase trabajadora. En el 2005, el precio de la vivienda nueva fue más de 6 veces superior al de 1985, a pesar de que las tasas de crecimiento en el Estado español duplicaron a las de la Unión Europea. Desde 1998, los salarios han aumentado un 6,1%, mientras que el precio de la vivienda se ha incrementado en un 65%. La vivienda se ha convertido así en un bien inasequible para un salario normal. La búsqueda de un techo para vivir se ha convertido en un problema tan grave y acuciante como lo fue para el proletariado español durante el período de la postguerra franquista, en la que fue literalmente esclavizado por los terratenientes y por los grandes capitalistas compradores.

Lo más grave es que los precios se disparan desorbitadamente a pesar de que se construyen muchas más viviendas de las que se necesitan para vivir. Ello se debe a que el Gran Capital ve en el mercado inmobiliario un terreno abonado para la obtención de beneficios, dado que la rentabilidad multiplica enormemente el capital invertido a través de la actividad parasitaria e improductiva de la especulación. España es el país donde más viviendas se construyen (el doble de la media europea), donde se vende más caro en relación al nivel de ingresos de los trabajadores, y donde menos se alquila (apenas un 9% del total).

Causas del Problema de la Vivienda

El disparatado precio de las viviendas tiene 5 causas muy claras:

1. La primera es el monopolio del suelo urbano: el suelo no es propiedad de todo el pueblo, sino que está sometido a las leyes del mercado y a los designios e intereses de una oligarquía parasitaria que ocupa las zonas estratégicas del suelo urbano. La composición de dicha oligarquía va desde un pequeño puñado de constructoras e inmobiliarias privadas (formadas por familias que fueron además destacados pilares económicos y políticos de la dictadura franquista) hasta "terratenientes especuladores" que sólo se dedican a la caza oportunista de terrenos con posibilidades de pelotazo. Ello da lugar a la escasez de suelo y a la tendencia inflacionista del precio de los terrenos y, en consecuencia, de las viviendas.

Por otro lado, nos encontramos con un fenómeno de concentración de la propiedad entre las clases populares: una exigua minoría dispone de varias viviendas y la gran mayoría tiene una (a medio pagar) o ninguna, ni tampoco perspectivas de poder adquirirla. Hay toda una

capa parasitaria de rentistas propietarios de varias viviendas, que viven de los alquileres que cobran a sus inquilinos.

2. La segunda causa es la especulación del suelo, que ha hecho que desde 1998 el suelo se haya encarecido un 100 %. Se trata de una actividad puramente parasitaria, creadora de una gran burbuja inmobiliaria, que únicamente redundaba en el beneficio de un puñado de capitalistas sin escrúpulos a costa de las clases trabajadoras y populares. La vivienda es hoy una de las mayores fuentes de negocios, de dinero negro y de especulación para los capitalistas y propietarios rentistas.

Además de los especuladores privados existe otro elemento determinante: los ayuntamientos e instituciones públicas en general. La principal fuente de financiación de los ayuntamientos es la venta de terrenos públicos, siendo éste, en consecuencia, una fuente de corrupción y de secuestro de la soberanía popular, en la medida en que la clase política sirve o se vende a los intereses de constructores e inmobiliarias.

3. La tercera causa son los gastos de promoción, que han pasado de suponer el 9% a un 20% del precio final.

4. La cuarta causa son las hipotecas, el fortísimo endeudamiento de la clase trabajadora con los bancos para poder financiar los desorbitados precios. De este modo, aunque los costes de construcción hayan bajado mucho, ha aparecido todo un estrato social de intermediarios, promotores, especuladores y banqueros que hacen un gran negocio a costa de la sufrida gente de a pie. Actualmente los bancos se quedan con más del 60% de los ingresos totales de las familias trabajadoras en concepto de hipoteca.

La relación causa-efecto entre hipotecas y precio vendría dada por la reducción del coste financiero de las hipotecas, es decir, por los bajos niveles de tipos de interés. De ese modo, los trabajadores no tienen tanto miedo a endeudarse. El problema es que el "principal" (precio de la vivienda) cada vez es mayor y, en consecuencia, el endeudamiento de las familias trabajadoras se incrementa.

Analizando la evolución de los tipos de interés en los últimos quince años, podemos comprobar la influencia que éstos tienen en el precio de la vivienda. El año 1991, en pleno período de crisis económica, los tipos de interés de los préstamos hipotecarios estaban al 16,66%; si el precio medio de una vivienda de nueva construcción en el área metropolitana de Barcelona era de unos 17,3 millones de pesetas, esto suponía que tenía que pagarse una cuota mensual de unas 210.000 pesetas. En el año 1999, en la cresta de la ola del ciclo económico, el tipo de interés bajó hasta el 4,75%: el precio medio de la vivienda había subido hasta llegar a una media de unos 18,5 millones de pesetas, lo que suponía una cuota mensual de unas 95.641 pesetas.

Las hipotecas son el complemento perfecto que cierra el círculo explotador. Al ser incapaces de afrontar el pago al contado de una vivienda, los trabajadores no tienen más remedio que acudir a una entidad financiera para que les conceda un préstamo. Por su parte, los bancos compran constructoras, las constructoras a las inmobiliarias, etc. De este modo el capital financiero obtiene beneficios con la vivienda en sí, con la comisión de la inmobiliaria, con el interés de la hipoteca, etc. Las familias trabajadoras ven así cómo se les evapora rápidamente el dinero que tanto le ha costado ganar. Con una hipoteca de larga duración se

consiguen asimismo trabajadores sumisos, sometidos al perpetuo chantaje del capital financiero, al tiempo que se evita que acumulen capital, la única manera de pasar de su situación de explotados a la de explotadores.

Por otra parte, a través de la hipoteca y del cobro de intereses la plusvalía es revertida a la clase capitalista. De este modo, el modelo de crecimiento económico consiste ni más ni menos que en la transferencia neta de rentas de las clases bajas y medias a las clases altas. En comparación con cualquier otra actividad económica, la actividad inmobiliaria, que al no ser una actividad productiva no genera plusvalía en el sentido marxista y por tanto es inhábil de redistribuirla al no existir ésta, encuentra a través del endeudamiento y la hipoteca de los trabajadores el mecanismo perfecto para reabsorber la plusvalía de los trabajadores, hasta que la fuente de renta se agote y el modelo se estanque. Según datos del Banco de España, las familias destinan más del 57% del salario medio bruto a pagar el piso (los propios bancos consideran como óptimo el 33%, mientras que organizaciones de consumidores sitúan el porcentaje ideal en el 10%), un trasvase brutal de plusvalía a los bolsillos de los grandes consorcios de la construcción y de la banca, los beneficiarios del actual sistema.

5. La quinta causa es la concepción de la vivienda como un "bien de inversión especulativo" y no como un "bien de uso". Fundamentalmente, ello es debido a los grandes burgueses que acumulan capital inmobiliario de todo tipo; pero también existe un fenómeno de demanda por especulación en las capas medias del pueblo, en absoluto generalizable al conjunto de la clase obrera. Muchos analistas económicos interpretan la compra de segundas casas, por parte de familias de asalariados de rentas medias y altas, como una forma de garantizarse una renta para la vejez ante los recortes en el sistema público de pensiones. La inestabilidad de la bolsa también fomenta la compra de viviendas como un "bien de inversión especulativo".

El Alquiler

Por otro lado, el precio de los alquileres ha subido en los últimos años un 75% más que el Índice de Precios al Consumo. Los gobiernos del PSOE llevaron a cabo una política en beneficio exclusivo de los propietarios, eliminando la prórroga forzosa de los contratos de alquiler, y promulgando una nueva ley de arrendamientos urbanos que actualizaba los alquileres con subidas de hasta el 10.000%. El Partido Popular únicamente profundizó y aun agravó ampliamente la situación anterior. Ello ha hecho que gran parte de los trabajadores españoles opten por la vivienda en propiedad, con lo que la plusvalía vuelve a los capitalistas en forma de préstamo hipotecario, creándose así un infame ciclo explotador. El precio prohibitivo de los alquileres está determinado igualmente por factores de mercado, como la baja oferta por inseguridad jurídica y económica.

El precio de los alquileres ha hecho que muchos jóvenes no puedan emanciparse de sus familias, lo que, unido al desempleo y a la altísima tasa de precariedad laboral, ha ido creando una capa social de auténticos sin techo (aunque no se les reconozca como tales), obligados a vivir con sus padres hasta pasados los treinta años.

Las Viviendas de Protección Oficial

Asimismo, los recursos públicos destinados a la vivienda apenas constituyen un 0,5% del PIB. Además el Estado cada vez subvenciona menos viviendas, y la construcción de viviendas "protegidas" ha pasado de representar un 60% de las nuevas construcciones hace veinte años a menos de un 10% en la actualidad. Actualmente, las viviendas sociales suponen el 8,5% de las promociones iniciadas (sin ninguna capacidad, por tanto, de influir en el mercado).

Esta tendencia a la baja sigue incrementándose. Ello por no mencionar las corruptelas que se dan incluso en la vivienda "protegida", que en muchos casos se adjudica a dedo a hijos de concejales, amigos, familiares y enchufados políticos, creándose así una amplia red clientelar a lo largo y ancho de todo el Estado Español.

El problema con muchas viviendas protegidas consiste en el dinero negro que obtienen bajo cuerda los constructores e inmobiliarias (en ocasiones más del doble del precio de venta oficial); ello se debe a que negocian con el comprador directamente, y éste, considerado individualmente, no tiene poder de negociación.

El Boom del Negocio Inmobiliario y el Atraso de la Economía Española

Ante la falta de otras alternativas más rentables, gran parte del ahorro se ha ido a la compra de vivienda, en un generalizado fomento de los comportamientos especulativos. Convertir el 'ladrillo' en inversión preferente de muchos ahorradores ha supuesto que las decisiones de inversión, guiadas únicamente por la plusvalía que se puede obtener del activo, marquen el ritmo del sector inmobiliario. Durante varios años se ha estado superando la cifra de 700.000 viviendas anuales de nueva edificación.

Una buena parte del incremento del PIB y del empleo en el Estado Español ha sido, sin duda, gracias al boom de la construcción. La bajada de interés por el Banco Central de España a mínimos históricos favoreció la alegría compradora, lo que ha supuesto históricos incrementos de precios de la vivienda. Lo que los bancos pierden por un lado -con la bajada de intereses- lo roban a través del incremento desorbitado de los precios. El resultado es que las familias españolas están más endeudadas que nunca en su historia. El 56% no puede llegar a final de mes, y cualquier contingencia económica supone ya un grave riesgo para ese sector de familias que no podrían asumir el pago de las hipotecas contraídas a 20 y 30 años.

Algunos datos sobre este boom de la construcción: la industria del cemento y de otros materiales de la construcción pasó de tener (en 1970) 65 fábricas con 10.934 trabajadores con una productividad de 1409 Tm/obrero y año, y un total de producción de 15.408 miles de Tm., a tener (en el 2003) 40 fábricas con 7.277 trabajadores, con una productividad de 6.150 Tm/obrero y año, y con un total de producción de 44.756 miles de Tm. Entre todas las empresas se factura aproximadamente el 3,5 del PIB español.

La actividad de la construcción incide de forma directa en el 10% del PIB español. Según ciertos estudios el sector de la construcción mueve de forma indirecta otro 10% del PIB, lo cual le daría una dimensión del 20% del PIB español. El sector ha aumentado la producción en un 53% respecto a 1994 (última crisis económica), además de ganar 3,5 puntos de peso en su participación respecto a la renta nacional. Respecto a 1970 (con un índice de 100), el

Valor Añadido Bruto del sector se encuentra en 280 en el año 2004. Asimismo, la inversión en construcción supone casi un 60% en Inversión y Formación Bruta de Capital Fijo.

En cuanto a la composición de las empresas de construcción, de un total de 360.000 empresas existentes, el 45% de las empresas no cuentan con ningún asalariado y sólo el 4% cuentan con más de 20 asalariados.

Pero el tirón de la construcción española es insostenible, y su caída arrastrará aún más al empleo industrial. En los últimos años, el boom del ladrillo ha supuesto el incremento de medio millón de trabajadores y un incremento del peso relativo de la población laboral en este sector. El sector ocupa a más de 2 millones de obreros, que son aproximadamente el 12% de la población laboral, y cuenta con uno de los índices más bajos de paro (8%). Sin embargo, el gran problema es que ese crecimiento no puede continuar indefinidamente con tasas de incremento de vivienda nueva de medio millón por año, superiores al aumento de la población. El número de viviendas en 2003 era de 20.946.554 (1 vivienda por cada 2 españoles), de las cuales 6'5 millones (un 30 %) eran viviendas vacías. El valor añadido creado en el sector no se corresponde tampoco con el pobre incremento del número de empleados en el sector y tan siquiera del tirón que se derivaría para la industria. Por ello, se avecinan tiempos difíciles para el empleo en la construcción.

En la otra cara del boom inmobiliario de los últimos años, encontramos que en febrero de 2003 el volumen total del crédito hipotecario ascendía a 507.585 millones de euros, con un crecimiento del 20% respecto al mismo mes de 2002 y con cifras de hipotecas rondando el 65% del PIB anual español.

El auge de las empresas constructoras e inmobiliarias ha tenido lugar a costa de la actividad económica e industrial productiva. En consecuencia, España se ha quedado como el parque de atracciones y de bares de Europa. Es de conocimiento general que el modelo económico de crecimiento de los últimos años en España ya está agotado. La productividad del tejido industrial español es de las más bajas de Europa, y la miserable inversión pública en investigación y desarrollo está en la cola. La industria española tiene, por ello, un panorama sumamente sombrío.

Caos urbanístico, contaminación, hacinamiento y descenso de la calidad de vida

El capitalismo inició su andadura expulsando del centro de las ciudades a los trabajadores, para los cuales creó inmundos arrabales y barrios bajos, dejando el centro de las grandes urbes para oficinas y edificios sofisticados y lujosos. Hoy en día, los barrios periféricos tampoco son asequibles para una mayoría de trabajadores, viéndose éstos obligados a vivir en poblaciones alejadas de sus centros de trabajo, lo que provoca graves problemas de transporte, caos circulatorio, contaminación, y un terrible descenso de la calidad y la esperanza de vida para muchos millones de personas en todo el mundo. La especulación ha llevado a construir viviendas cada vez más pequeñas e incómodas, donde muchas veces se hacían varias familias e incluso varias generaciones en una convivencia difícil. Diversos estudios han demostrado que, en el Estado Español, la media de vida de los miembros de la gran burguesía es 10 años superior a la de los miembros de clase trabajadora que viven en viviendas hacinadas y minúsculas (y que, por desgracia, constituyen un sector muy significativo y cada vez más numeroso de la clase trabajadora española). El brutal descenso

en los niveles de salud, bienestar, calidad y esperanza de vida de un amplio sector del proletariado español es otra muestra más del carácter inhumano y opresivo del Régimen Borbónico, que niega a los jóvenes cualquier esperanza de futuro y a una mayoría de trabajadores cualquier posibilidad de vivir una vida digna.

Necesidad de reformas en un sentido socialista

Engels, en su ensayo titulado 'Contribución al problema de la vivienda', se mostraba contrario a la propiedad privada de la vivienda por parte de los trabajadores. Engels, desde luego, se refería a la sociedad comunista, como fase y objetivo final de la larga transición del socialismo al comunismo. En efecto, dicha sociedad se caracterizará no sólo por la eliminación de la propiedad privada de la vivienda, sino de toda la propiedad privada. Es decir, en el comunismo toda propiedad será colectiva, pero ello no implicará la eliminación del disfrute privado de la misma.

En el comunismo, el titular de la propiedad será la sociedad en su conjunto, pero cada ser humano, como miembro de dicha comunidad, tendrá derecho a participar de forma privada en el uso y disfrute de los bienes colectivos. El comunismo no significa poseerlo todo en común. Así, una casa que es propiedad común de toda la sociedad puede tener un uso adjudicado a uno o varios de sus miembros, o bien un uso repartido o rotativo --ello sin perjuicio de que la comunidad pueda modificar la posesión de los bienes en aras del interés común.

Pero el comunismo no puede alcanzarse de golpe, sino de manera transicional. En la fase intermedia del socialismo, el objetivo sería que todo trabajador tuviera en la vida real un techo decente proporcionado por el Estado Socialista gratuitamente o a un precio simbólico, así como garantizar la movilidad de cualquier trabajador para cambiar de vivienda cuando así lo deseara.

En el caso del actual Estado Español, el primer paso sería instaurar una República de Trabajadores de Toda Clase, como en 1931, una República que contase con el apoyo y participación de las clases trabajadoras. Dicha República, en el ámbito de la vivienda, debería llevar a cabo --como mínimo-- las siguientes medidas (que se ampliarían y profundizarían extensamente con la República Socialista):

1. Abolición de toda la legislación del suelo y de la ordenación urbana promulgada desde la ultra-reaccionaria ley franquista de 1956 (que en gran parte sigue en vigor en el actual Estado Español). De esta manera se pondría coto a la especulación desenfrenada.
2. Retorno al urbanismo de servicios y obras públicas defendido por el gran arquitecto humanista del siglo XIX Ildefonso Cerdá, quien escribió: "imposible parece que haya un facultativo de corazón que no tiemble al trazar las primeras líneas del plano de una ciudad cuando debe saber que esas líneas deciden el porvenir material y humano de un sinnúmero de familias."
3. Creación de una gran empresa pública estatal que sea gestora de la edificación de inmuebles y de su alquiler, para que todos los ciudadanos puedan alquilar pisos y casas por una renta baja y adecuada a su nivel de ingresos.

4. Congelación de los alquileres. Supresión de la actual ley de arrendamientos urbanos.

5. El control sobre los bancos también es fundamental para crear una política de vivienda popular, con el fin de liberar al proletariado de las deudas que originan tanta angustia y opresión económica en el día a día de las familias obreras.

Estos mínimos exigibles (que son exigibles incluso en la presente situación del Régimen Borbónico) se ampliarían, como ya hemos dicho, en un Estado Socialista que llevase a cabo una radical transformación de los fundamentos económicos y de las relaciones de producción del sistema. Como dijo Engels, "querer resolver la cuestión de la vivienda manteniendo las grandes ciudades modernas es un contrasentido". La auténtica solución al problema sería cambiar todo el sistema socioeconómico, desarrollar una nueva arquitectura y un nuevo urbanismo que estuviera al servicio de las necesidades sociales y no del lucro privado de unos pocos. El Estado Socialista emprendería la creación de grandes constructoras estatales de propiedad colectiva, bajo un plan que preservaría el medio ambiente y que atendería prioritariamente a las necesidades sociales. Los intermediarios inmobiliarios sería una de las especies de la sociedad burguesa que se extinguirían, pasando a formar parte del museo de los parásitos explotadores.

La Solución: Expropiación de Viviendas Vacías y Nacionalización del Suelo

La solución vendría a través de la expropiación en beneficio de los trabajadores, pero ello exige una revolución socialista que nacionalice el suelo, que distribuya las viviendas vacías entre quienes las necesiten y que construya otras nuevas, siempre en aras del interés público y del bienestar común. El Estado Popular o Socialista tendría que hacer un inventario de todas las casas vacías u ociosas para su reparto (actualmente hay más de 3 millones en el Estado Español). A partir de una primera expropiación a los propietarios de vivienda que tuvieran más de lo que necesitasen, el Estado se haría con un stock de viviendas importante; ya en ese momento contaría con una capacidad de intervención en el mercado de alquiler y de venta, y ahí es donde empezaría una transición a un modelo generalizable socialista, el cual no sería único para todo el mundo sino que dependería de las condiciones del momento y de la cultura popular. Aunque lo cierto es que actualmente existe en España una extendida cultura de la propiedad (burguesa) de la casa: algo natural, por otro lado, porque los proletarios sólo aspiran en muchos casos a tener como patrimonio la casa, el coche y algunas acciones.

Al mantener las relaciones mercantiles-monetarias en el socialismo, también habrá que tener en cuenta las fluctuaciones del mercado y la presión sobre los precios. La intervención del Estado puede ser de muchas maneras, no sólo por la vía del decreto.

Ahora bien, es necesario huir de posturas maximalistas de "todo o nada". El orden social actual ni quiere ni puede solucionar el problema de la vivienda, pero lo cierto es que, incluso en la presente situación, a través de la presión en la calle y en la tribuna, los jóvenes y los trabajadores pueden forzar a la clase dirigente a adoptar reformas que al menos alivien en parte sus condiciones de vida. Por ello los comunistas, mientras no podamos expropiar, mientras no podamos hacer la revolución socialista, tendremos que seguir luchando aunque sea por reformas que no supongan más que parches o remedios temporales y aunque no solucionen el gravísimo problema de la vivienda.

Desde la caída de la URSS, la burguesía de los países imperialistas no ha hecho más que introducir contrarreformas en todos los ámbitos, incluido por supuesto el de la vivienda. En el Estado Español, a principios de los 80, una vivienda de 90 metros cuadrados costaba 3 años de sueldo, sin contar gastos de notaría ni hipotecas; actualmente, la misma vivienda cuesta unos 12 años de sueldo (y ello si hablamos de sueldos medios, porque en el caso del salario mínimo interprofesional costaría 36 años de sueldo).

Lo que los jóvenes españoles exigen es que se revierta todo o parte del proceso que en estos durísimos 17 últimos años (desde la caída de los países socialistas europeos) ha hecho que una vivienda digna sea un lujo inalcanzable para un amplio sector de la clase trabajadora y para la mayoría de los jóvenes. Aunque esta reivindicación sea parcial y a menudo no cuestione los fundamentos económicos del sistema, los comunistas debemos apoyarla, aunque no contemos ya --desgraciadamente-- con el inmenso prestigio, poder e influencia que tenía la URSS a la hora de presionar a la gran burguesía imperialista para introducir reformas en beneficio o en alivio del pueblo.

En definitiva, las recientes protestas por el precio de la vivienda --aunque puedan parecer insuficientes y no exijan el derrocamiento del sistema-- deben verse como una reivindicación justa frente a las leyes abusivas que permiten la especulación y que amparan todo tipo de prácticas especuladoras y corruptas.

https://www.lahaine.org/est_espanol.php/el_problema_de_la_vivienda