

NUEVOS Y VIEJOS PROBLEMAS RESIDENCIALES: VIVIENDA Y EXCLUSIÓN

LUIS CORTÉS

Universidad Complutense de Madrid

INTRODUCCIÓN

En esta ponencia vamos a intentar indagar sobre la relación que actualmente tienen los problemas residenciales con los procesos de exclusión social. Nuestro objetivo fundamental es presentar una reflexión sobre la forma en la que la situación residencial actual, tanto en sus elementos de tipo más coyuntural como en los estructurales, está afectando a determinados colectivos sociales que normalmente son menos visibles, pero que sin embargo, suelen ser sujetos de una parte sustancial de las políticas públicas en materia de vivienda.

Defenderemos la tesis de que la problemática de la vivienda no puede ser reducida a la accesibilidad económica, y que por el contrario, existen otras situaciones que impiden la resolución adecuada de sus necesidades.

El contexto residencial actual y el modelo que se ha hecho dominante en el sistema de alojamiento actual está actuando en una doble dirección: como factor que agrava los problemas de vivienda ya existentes en algunos colectivos sociales vulnerables, y como elemento que crea y desencadena situaciones de deterioro social que acaban afectando a colectivos y grupos que antes se encontraban integrados.

El concepto de exclusión residencial (Cortés, Fernández y Plaza, 2003) tiene un papel central, ya que hace referencia a los mecanismos y procesos de expulsión de los sistemas de provisión de alojamiento que experimentan algunos individuos y colectivos en el sistema actual de acceso a la vivienda. Proceso que no puede ni debe reducirse a las dificultades de compra.

EL CONTEXTO RESIDENCIAL

En los últimos años se ha producido un reforzamiento de algunas tendencias que se vienen desarrollando desde los últimos años de la década de los ochenta. Aunque hay algunos aspectos novedosos importantes, en general el contexto residencial se viene caracterizando por los siguientes elementos:

1. Un encarecimiento progresivo del coste social que supone acceder a un alojamiento digno, a través de un proceso continuado de subidas de precios en el

alquiler y la compra de la vivienda con tasas de incremento muy superiores a la de otros bienes de primera necesidad, y lo que es más importante, las rentas familiares.¹ Actualmente el acceso a la vivienda constituye un problema estructural del sistema. Ahora bien: ¿Cuáles son las razones que explican este encarecimiento? ¿Realmente se ha producido un enriquecimiento equivalente de los hogares que explica este incremento no productivo de su riqueza patrimonial? ¿Cómo justificar la base especulativa que el componente suelo tiene sobre el coste final de cada vivienda?

2. Una reducción progresiva de las alternativas y opciones residenciales que tienen los ciudadanos ante el monopolio del mercado y los sistemas de tenencia basados en la propiedad.² El alquiler es un modelo cada vez más secundario y menos rentable como argumentan muchos inquilinos y hogares que optan por la compra de la vivienda. Muchos son los interrogantes que se abren ante esta situación: ¿Cómo explicar esta tendencia? ¿Qué papel juegan las instituciones públicas en su consolidación? ¿Por qué el mercado del alquiler alcanza precios tan elevados y es tan reducido?
3. Las políticas de intervención pública que se están desarrollando son impotentes para frenar la tendencia alcista en el precio de la vivienda. Por el contrario, están constituyendo un factor favorable y potenciador de estas tendencias, especialmente algunas políticas urbanísticas con claro carácter desarrollista que a pesar de ello no han sido capaces de frenar la escalada de los precios inmobiliarios. Una de las razones fundamentales de este fracaso habría que buscarlo en el carácter especulativo que tienen, con lo que añaden un continuo sobre-coste que deben pagar los residentes que van a ocupar las viviendas que se van a construir. ¿Cuáles son las razones que explican el modelo urbanista expansionista? ¿Por qué el aumento de la producción de viviendas no ha logrado frenar el alza de los precios? ¿Qué papel están jugando las políticas de vivienda? ¿Qué función juega la política de viviendas sociales?
4. La vivienda inversión ocupa un papel cada vez más importante en el modelo residencial. La tasa de producción de viviendas secundarias se ha venido incrementando de manera ininterrumpida en los últimos años. Una gran parte de estas viviendas se están concentrando de manera masiva en algunas provincias costeras, especialmente en la costa mediterránea, aunque también continúa el proceso de especialización de algunas provincias interiores o limítrofes con algunas grandes ciudades. Este proceso se está trasladando progresivamente hacia

1. Los datos más recientes del Ministerio de la Vivienda estimaban en un 173,2% el valor de la subida de los precios de la vivienda en compra entre 1997 y el año 2006.

2. El último dato sobre propietarios lo ofrece la Encuesta de Condiciones de Vida al estimar su tasa en algo más del 80% de los hogares, con lo que el alquiler ha quedado reducido a una mínima expresión que apenas alcanza el 11,5%.

el interior de estas provincias costeras, y en este caso sus protagonistas son personas de nacionalidad extranjera procedentes de países europeos más ricos.³ Dentro de estas viviendas no principales, se encuentran las viviendas censadas como viviendas vacías o desocupadas. Es muy difícil aproximarse a la realidad de estas viviendas,⁴ aunque son numerosas. Actualmente representan el 14,8% del parque residencial, lo que supone algo más de 3.106.000 viviendas.

La proporción de personas españolas que disponen de una segunda vivienda es del 15,4% del conjunto de los hogares españoles, lo que supone un número algo mayor a 2.134.000,⁵ que si lo comparamos con las casi 3.336.631 viviendas secundarias, nos permite aproximarnos al volumen de estos alojamientos que son propiedad de personas extranjeras. Es importante señalar este aspecto, porque una parte de la presión sobre este submercado residencial se ha producido con capital procedente de otros países, la mayoría europeos. Dentro de este segmento, aunque posiblemente mal censado, se deberían tal vez incluir una parte importante de viviendas de ciudadanos de otros países que han sido calificadas como principales, aunque es muy posible que su utilización sea solo por temporadas y que estas personas y hogares mantengan su vivienda principal en sus orígenes. Los interrogantes que se pueden plantear al respecto son numerosos como, por ejemplo, ¿qué efectos tiene la vivienda secundaria sobre los mercados locales? ¿Cómo compiten en este mercado los demandantes que viven en esas localidades? ¿Qué efectos reales tiene sobre la estructura de precios de la vivienda a nivel local?

Estos cuatro factores ha reforzado un modelo residencial basado en el mercado como sistema dominante, tanto en lo que se refiere a la producción de nuevas viviendas, como al resto de subsistemas de intercambio de viviendas antiguas que conforman lo que denominamos como mercado de viviendas usadas, además tiene un papel fundamental en la extensión de la cultura del alojamiento que se ha hecho mayoritaria en el conjunto de los ciudadanos.

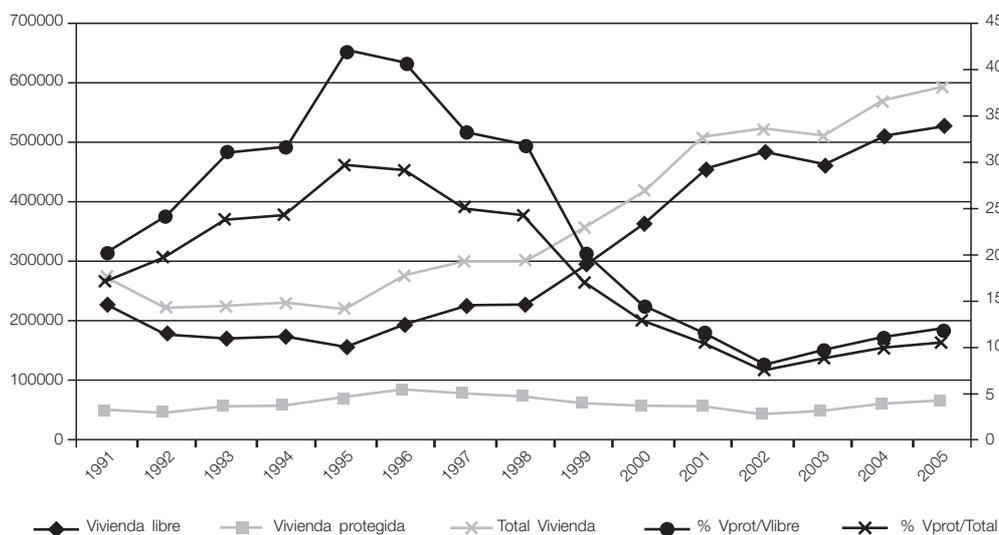
3. La tasa de viviendas no principales ha superado el 32,3%, aunque su reparto provincial y municipal es muy desigual. En varias provincias como Balears (Illes), Málaga, Burgos, Huesca, Cáceres, Cuenca, Castelló, Segovia, Teruel, Alacant, Girona, Guadalajara, Soria, Tarragona y Ávila se supera el 39% de viviendas secundarias y vacías.

4. Se han realizado algunos estudios para intentar conocer la realidad de este fenómeno. En la investigación que realizamos en el año 1996 detectamos para el caso del Municipio de Madrid que había un 32% de las viviendas empadronadas como vacías que no lo eran porque se encontraban en realidad ocupadas en el momento en que se realizó el Padrón. Además, del total de viviendas desocupadas algo más del 42% se encontraban en el mercado residencial ofertándose de una manera u otra. De esta manera la tasa real de viviendas vacías se redujo hasta el 3,8% del conjunto del parque residencial madrileño (Leal y Cortés, 1997).

5. De estos algo más de dos millones, solo 35.500 tienen esta vivienda en otro país. El resto lo tienen en un 13,6% en el mismo municipio, el 38,1% en otro municipio de la misma provincia, el 13,6 en distinta provincia de la misma comunidad, el 33% en otra comunidad, y solamente el 1,7% en el extranjero.

En el caso de las viviendas de nueva construcción se ha producido un incremento muy notable de la producción en los últimos años. Entre el año 1991 y el año 2005 se han terminado algo más de 5.500.000 viviendas, de las cuales 850.013 han sido viviendas protegidas. Sin embargo en los últimos años, es decir entre el año 2000 y 2005, aumentó la producción reduciéndose las viviendas protegidas. Efectivamente, si entre 1991 y 1999 (9 años) fueron producidas 2.399.000 viviendas, la proporción de protegidas fue del 22,9%. Sin embargo, la producción residencial⁶ supera las 3.100.000 viviendas entre el año 2000 y 2005 (6 años) con una tasa de viviendas protegidas⁷ de solo el 9,9%.

GRÁFICO 1. Evolución de las viviendas libres y protegidas construidas en España (1991-2005). Porcentaje que suponen las protegidas sobre las libres y sobre el total



Fuente: Estadísticas del Ministerio de Vivienda

La producción masiva de viviendas ha venido acompañada de una reducción de la vivienda protegida, lo que ha contribuido a reducir las alternativas de los demandantes y grupos sociales con necesidades de alojamiento.

6. Aunque el aumento de la producción es una tendencia general, se ha concentrado de manera especial en las provincias costeras y turísticas, y en algunas de nuestras grandes ciudades.

7. Este proceso no es nuevo, ya que suele ser habitual que en los momentos de "auge inmobiliario" el sector se concentre en la producción de la vivienda libre, y por el contrario, en los ciclos negativos se especialice en la producción de la vivienda protegida.

Sin embargo, es fundamental destacar y recordar que la vivienda libre no define de manera exclusiva el modelo residencial, ya que la vivienda usada juega un papel esencial. Efectivamente, las estadísticas de transacciones residenciales que recientemente publica el Ministerio de Vivienda nos permiten aclarar este hecho que ya hemos valorado en otros trabajos (Leal y Cortés, 1997). El porcentaje que supone la compra de vivienda nueva solo representa el 35% del conjunto de las transacciones en el año 2004, el 37,3% en el año 2005, y el 40% en el primer trimestre del año 2006. Este dato es fundamental, pues permite señalar la extensión del modelo al conjunto de los ciudadanos.

Al contrario de lo que sería deseable, el mercado de segunda mano ha continuado con la senda alcista del mercado de vivienda nueva, e incluso lo ha superado. Entre 1995 y el año 2005 las viviendas de hasta 2 años de antigüedad se incrementaron en un 152,4%, y las de más de 2 años de antigüedad en un 177,5% a nivel general. Por ello, no es de extrañar que los precios de las viviendas antiguas sean más caros que los de las viviendas nuevas. La paradoja introducida por el mercado es que muchos propietarios son más ricos porque su patrimonio ha incrementado su valor. Sin embargo su riqueza salarial no ha seguido este ritmo, por lo que muchos de ellos tendrían la imposibilidad de comprar actualmente esa misma vivienda, aunque a veces la capitalizan para poder acceder a otro lugar, con lo que se encuentran nuevamente con el problema de que los incrementos de precios se vuelven en su contra porque tienen que pagar mucho más por una vivienda que ha incrementado su valor en términos generales.

Ahora bien, es obvio que a pesar de todo sigue funcionando un mercado residencial muy dinámico en el que cada año se están comprando entre 800.000 y 900.000 viviendas. De ellas, algo más del 85% están siendo compradas por ciudadanos españoles residentes⁸ en nuestro país, lo que demuestra que a pesar de todo los factores internos son los que están definiendo el modelo actual. Las compras de los ciudadanos extranjeros representan el 11,5% los que residen en España, y casi el 2% los que residen en el extranjero.

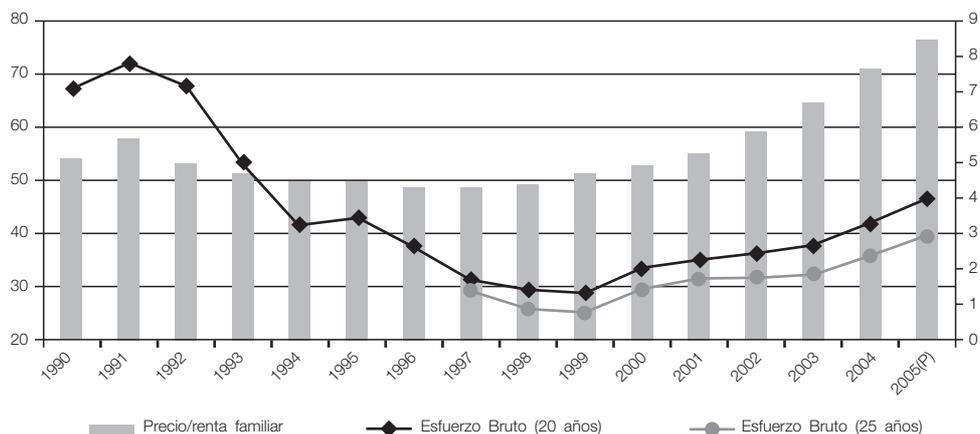
Es evidente que todos los datos nos llevan a una contradicción difícil de resolver, pero que a nuestro juicio debería constituir uno de los ejes esenciales de nuestra reflexión. ¿Cómo es posible un número tan importante de transacciones en un contexto de subidas tan importantes de precios y de desequilibrio con los incrementos de la renta? La respuesta es compleja, y las incógnitas que se nos abren numerosas, porque esta pregunta debe contestarse desde una perspectiva diacrónica y no solo coyuntural. Efectivamente, la capacidad de pago de las familias se ha apoyado en dos hechos fundamentales:

8. Datos referidos al primer trimestre del año 2001 sobre 233.670 transacciones de viviendas.

1. La reducción de los tipos de interés aplicado a los créditos hipotecarios.⁹
2. La mejora en las condiciones de financiación producida por el alargamiento del tiempo en el que es posible devolver el crédito.

Ambos factores han contribuido de manera intensa a la reducción del esfuerzo de accesibilidad de los hogares que se produjo entre el año 1991 y el año 1999, que pasó desde un 71,9% de la renta familiar hasta un mínimo en el año 1999 del 28,8%. En términos reales este descenso supuso que la cuota a pagar por un préstamo a 20 años se redujese desde 13,5 euros/mes en 1990 hasta 5,6 en el año 2005.

GRÁFICO 2. Evolución del esfuerzo bruto de accesibilidad en España (20-25 años) y del cociente entre la renta familiar y el precio de la vivienda



Fuente: Rodríguez, Julio (2005).

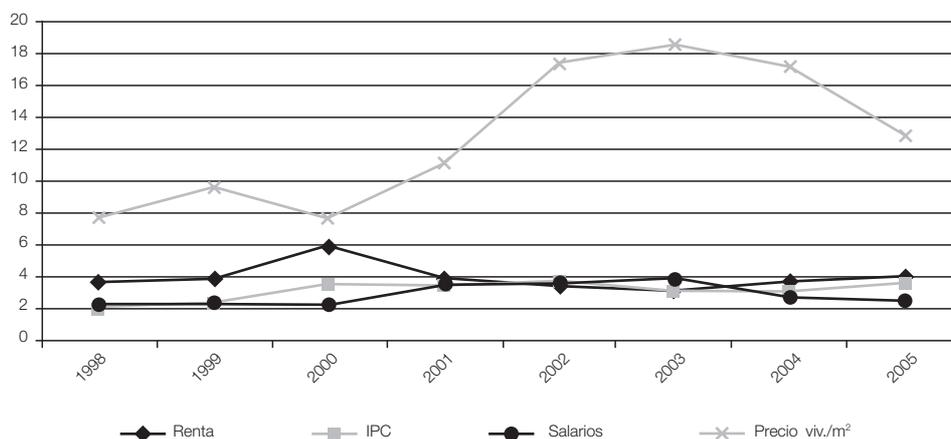
Actualmente el esfuerzo de accesibilidad se ha situado en torno al 46,3% en el caso de créditos de 20 años y del 39,8% en el año 2005, aunque sigue siendo muy notable su variación territorial. El esfuerzo bruto más reducido se situaba en el 24,3% en Extremadura, y el esfuerzo más alto en el País Vasco con el 50,4%.

La conclusión más evidente es que el acceso a la vivienda está siendo posible en muchos colectivos y grupos sociales, porque el esfuerzo de accesibilidad se ha reducido

9. En el año 1990 los tipos de interés que se aplicaban a la compra de la vivienda alcanzaban un nivel medio en torno al 16,7%. Desde entonces, excluyendo el bienio 2000-2001, se han reducido notablemente hasta alcanzar un mínimo histórico en el año 2005 con un valor de 3,2%. Actualmente asistimos a un repunte que ha hecho que se elevase hasta un nivel del 4,3 en el mes de agosto del año 2006 (Banco de España).

por el peso de los factores financieros. Sin embargo, este hecho no debe eludir que en términos generales el coste real de la vivienda se ha venido incrementando de manera notable desde el año 1996 y que actualmente se encuentra en el nivel más alto alcanzado desde el año 1990. A nuestro juicio este dato es fundamental, porque nos permite comprender un hecho decisivo: la vivienda ha incrementado de manera notable su coste social, y si la comparamos con la renta familiar u otros indicadores que evalúen el coste de la vida o la riqueza no patrimonial de las familias, la distancia se ha disparado en los últimos años.¹⁰

GRÁFICO 3. Incrementos interanuales de la renta, IPC, salarios y precios de la vivienda en España (1998-2005)



Fuente: Ministerio de Vivienda.

LAS PROBLEMÁTICAS RESIDENCIALES

El incremento del coste social de la vivienda supone el reforzamiento de un modelo residencial en el que la resolución adecuada de las necesidades de alojamiento resulta cada vez más difícil y problemática. El problema clave en la actualidad no es de oferta de vivienda, sino de inadecuación de esta oferta con las condiciones que los hogares deberían soportar para poder resolver de manera satisfactoria sus necesidades.

10. Entre 1998 y el año 2005 la renta familiar se incrementó en solo un 31,5%, mientras que los precios al consumo lo hicieron en un 24,1% y los salarios por empleado en un 23,5%. Por el contrario, los precios de la vivienda se incrementaron en un 101,9%.

La accesibilidad económica

Del conjunto de los hogares residentes en España algo más de 3.200.000 están comprando su vivienda, lo que supone un porcentaje aproximado del 22,8%. Además de estos hogares hay otros 1.614.000 (11,3%) que viven en alquiler, teniendo que soportar mensualmente una carga económica que en muchas ocasiones supone un porcentaje muy elevado de su renta. En conjunto se puede estimar en algo más de un tercio el volumen de hogares que todos los meses tienen que destinar una parte de sus ingresos para su alojamiento.

Los hogares que actualmente están soportando esta carga económica son fundamentalmente “jóvenes”. Según la Encuesta Financiera de las Familias Españolas¹¹ que realizó en el año 2002 el Banco de España, el 46% de los hogares con cabeza de familia menor de 35 años estaba pagando una vivienda con garantía hipotecaria, y el 39,3% de los que tenían entre 35 y 44 años. A partir de esta edad se reduce, hasta el 17,1% entre los de 45 y 54 años, el 9,8% entre los de 55 y 64 años, el 3,2% entre los de 65 y 74 años y solo el 1,8% entre los que tienen más de 75 años.

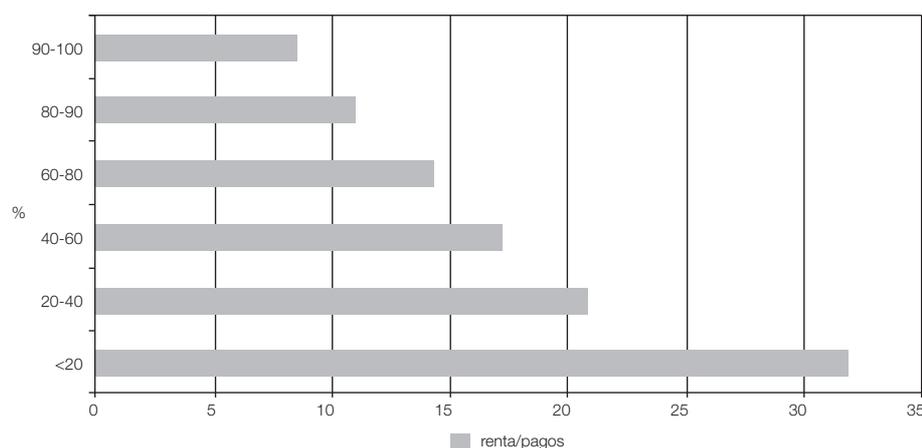
La carga económica que tienen que pagar es variable si se la compara con sus ingresos. Los que tienen que sufrir una carga mayor son los que tienen rentas situadas en el percentil más bajo (menor de 20), llegando hasta el 31,8%, y los del percentil entre 20 y 40, que alcanzan un porcentaje del 20,8%. A mayor nivel de renta menor es el porcentaje que supone la deuda mensual, lo que se traduce en una mayor capacidad de ahorro, y lo que es más importante, en un mayor margen para soportar de manera adecuada los desequilibrios y la presión que el mercado hipotecario puede introducir si siguen aumentando los tipos de interés.

Sin embargo, y aunque el porcentaje que calcula esta encuesta es de solo el 7,2%, hay una proporción de hogares importante que soportan ratios superiores al 40%, y que por tanto, los márgenes con los que juegan son muy reducidos. Este porcentaje sube hasta el 30,2% en los que tienen una renta menor (percentil de renta menor de 20), y el 14,8% entre los de segundo percentil de renta situado entre 20 y 40.

Este segmento, entre los compradores de vivienda, es sin ninguna duda el más vulnerable por estar sometido a una presión económica que sobrepasa el 40% de su renta familiar. Estaría conformado por algo más de 582.707 hogares en los que residirían un número aproximado de 1.759.775 personas, y supondrían un porcentaje próximo al 22,5% de los hogares españoles con ingresos situados entre los percentiles de renta más bajos (menor de 20 y 20-40). Sobre la totalidad supondrían un porcentaje algo superior al 4,1%. Sin ninguna duda, este pequeño segmento constituye uno de los grupos sociales que presenta mayor vulnerabilidad ante las condiciones del mercado residencial.

11. Una explicación detallada de esta encuesta se encuentra en Banco de España (2004) y en Bover (2004). Para el próximo año 2007 está prevista la realización de una nueva encuesta.

GRÁFICO 4. Ratio de pagos por deuda como porcentaje de la renta del hogar según el percentil de renta (2002)



Fuente: Encuesta Financiera de las Familias. Banco de España.

Sin embargo, este no es el único grupo y la problemática residencial es mucho más amplia. Efectivamente, el modelo residencial que se ha impuesto en los últimos años ha generado una situación de exclusión estructural de otros colectivos y grupos sociales que no pueden cumplir con los requisitos que se les impone, y se ven obligados a recurrir a otras alternativas residenciales que no siempre son las más adecuadas. Además, otro efecto muy importante es el de bloquear las alternativas y las soluciones que se debería arbitrar para solucionar algunas problemáticas residenciales muy notables.

Cuando se habla de vivienda, se tiende habitualmente a reducir el análisis a las condiciones generales que marca el mercado y el sistema residencial, pero se deja al margen de este análisis la forma en la que los ciudadanos consiguen resolver sus necesidades de alojamiento. Por decirlo de otra manera, la vulnerabilidad económica de los compradores que hemos detectado, constituye solo la cabeza de un iceberg más amplio.

Las personas sin hogar

Efectivamente, si se analizan con detalle las condiciones de alojamiento¹² se empieza a observar situaciones de enorme precariedad. La situación más grave es

12. En otros trabajos hemos propuesto que el análisis de las condiciones residenciales debe realizarse desde la combinación de cuatro componentes fundamentales que deben cumplir el alojamiento de cada persona: accesibilidad, habitabilidad, adecuación y estabilidad. La exclusión residencial estaría definida como un proceso mediante el cual determinados colectivos no pueden resolver de manera socialmente adecuada sus necesidades de alojamiento, y estaría conformada por el conjunto de colectivos que padecen esta problemática (Cortés, Fernández y Plaza, 2003).

sin duda la que sufren las personas “sin hogar”¹³ que no tienen un alojamiento fijo y estable en el que puedan constituir su propio hogar. Aunque numéricamente este colectivo no es muy extenso,¹⁴ en torno a unas 38.000 personas, con su realidad expresan una forma extrema de exclusión en la que la vivienda juega en todo momento un papel fundamental, convirtiéndose en un factor positivo que ayuda a la integración, o por el contrario, en un factor muy negativo que ha llegado a actuar como desencadenante del proceso de pérdida del hogar. El cambio del perfil que está experimentando este colectivo debe ser una referencia esencial para comprender el efecto que puede estar teniendo el sistema de provisión residencial actual en las condiciones residenciales de algunos colectivos de inmigrantes económicos extranjeros, que se ven muy afectados por el debilitamiento progresivo del mercado de viviendas en alquiler y por sus características especulativas, sobre todo en algunas zonas de nuestras ciudades donde la demanda es más intensa.

La habitabilidad: chabolismo e infraviviendas

La segunda situación que se debe analizar está constituida por todas aquellas personas que mantienen situaciones residenciales en las que la vivienda en la que residen tiene problemas estructurales y/o en otros casos carece además de las instalaciones básicas. Dentro de este grupo se encontrarían en primer lugar los restos del fenómeno del chabolismo horizontal definido desde la chabola¹⁵ como tipo de

13. Utilizamos una gran parte de la definición que utiliza la European Federation of National Organizations Working with the Homeless (Feantsa) excluyendo lo que se considera como vivienda insegura e inadecuada, que la vamos a contabilizar por otra parte. Los grupos incluidos son: 1. Personas que viven en un espacio público (sin domicilio), 2. Personas que pernoctan en un albergue y/o forzados a pasar el resto del día en un espacio público, 3. Personas que tienen estancias en centros de servicios o refugios (hostales para sin techo que permiten diferentes modelos de estancia), 4. Mujeres que viven en refugios para mujeres, 5. Personas que viven en alojamientos temporales reservados a los inmigrantes y a los demandantes de asilos, 6. Personas que viven en instituciones: prisiones, centros de atención sanitaria, hospitales sin tener donde ir, etc., 7. Personas que viven en alojamientos de apoyo (sin contrato de arrendamiento) (Edgar y Meert, 2005).

14. Esta estimación ha sido recogido por Edgar y Meert (2005), a partir de los análisis dirigidos por el corresponsal español en la Feantsa, Pedro Cabrera. Pensamos que es una buena cifra estimativa, aunque es muy difícil contabilizar este colectivo, más en estos momentos en los que el fenómeno migratorio está modificando de manera muy rápida el perfil de este colectivo, por otro lado, muy heterogéneo y con una enorme movilidad espacial. Aunque solo se recoge una parte de la realidad de este colectivo, en la Encuesta sobre personas sin hogar (personas) del año 2005 realizada por el INE en los centros que prestan servicios a las personas sin hogar, se contabilizaron 21.900 personas de las cuales el 48% eran extranjeros y solo el 17,3% mujeres (INE, 2005).

15. Luis Nogués en un trabajo reciente sobre el chabolismo horizontal en el municipio de Madrid recogía la definición realizada por Florencio Martín Tejedor: “se caracterizan físicamente por estar construidas en suelo ajeno, es decir, los ocupantes no son titulares del suelo, ni tienen ninguna relación arrendaticia o de cualquier tipo con él; no tienen una estructura edificativa sólida, carecen de cimientos y sólo en el mejor de los casos cuentan con muros de mampostería, estando construidas de manera general con materiales de derribo, maderas, latón, cartones, plásticos, lonas y trozos de Uralita; no son recuperables como vivienda ni susceptibles de arreglos ni mejoras; carecen de los servicios propios (agua, electricidad, etc.) y de los comunitarios” (Nogués, 2005).

alojamiento en sus casos más extremos, aunque se deberían añadir otras situaciones que el INE integra bajo el epígrafe de alojamientos.

Los datos que el Censo ofrece para analizar estas situaciones están claramente infravalorados, como se puede observar al compararlas con otras fuentes administrativas alternativas, como por ejemplo las que cuentan las propias administraciones locales que actúan sobre estos colectivos (Madrid, Murcia, Andalucía, etc.). Además, en los últimos años han debido crecer de manera notable los casos de chabolismo horizontal asociados a los requerimientos de mano de obra en algunas comarcas españolas como se ha verificado en distintos estudios. En el caso, por ejemplo, del municipio de Madrid, las familias afectadas por este fenómeno serán en estos momentos unas 1.200 personas. Actualmente, y a falta de un diagnóstico más preciso, todo parece indicar que este fenómeno presenta dos rasgos característicos y diferenciados: la presencia mayoritaria de población de étnia gitana en los núcleos de chabolas que todavía existen en algunas ciudades, y el desarrollo de un fenómeno de chabolismo asociado a la presencia de inmigrantes económicos indocumentados o en situaciones de ilegalidad en algunas comarcas que se han especializado en actividades agrícolas de temporada.

Además del chabolismo horizontal, la denominada infravivienda vertical constituye el principal componente de las situaciones residenciales caracterizadas por no cumplir los estándares mínimos de habitabilidad y de instalaciones básicas en las viviendas y edificios. Este fenómeno puede ser estudiado de manera tentativa analizando las condiciones de vivienda que el último censo ha tomado.¹⁶

En el año 2001, fueron censadas un número aproximado de 1.333.060 viviendas habitadas de manera permanente (principales) que se integraban en la categoría de infravivienda. Representaban el 9,4% del parque residencial de viviendas principales, aunque esta tasa se distribuía de manera muy desigual en el territorio. Las tasas más elevadas se encontraban en Ceuta y Melilla, las Islas Canarias y las provincias gallegas, con porcentajes superiores al 10%.

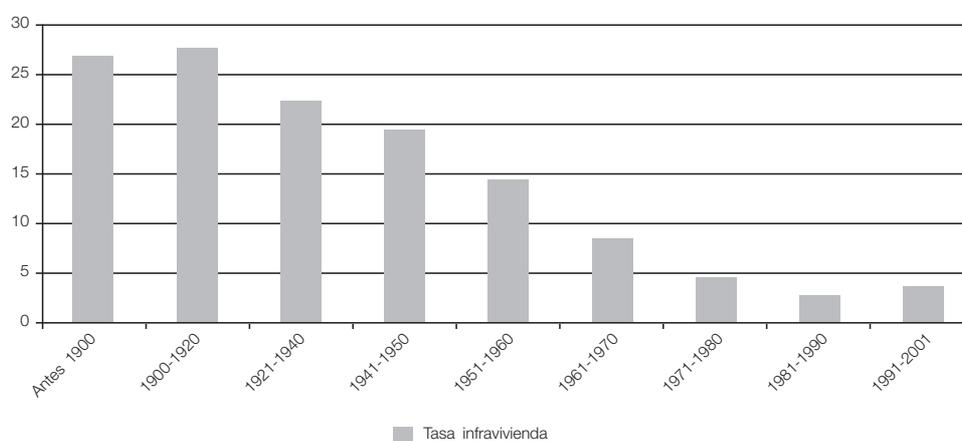
En estas infraviviendas residían algo más de 3.574.000 personas, con lo que se obtenía un tamaño del hogar (2,68) algo menor al del conjunto (2,86). Esto se explica en gran parte por la mayor presencia de hogares unipersonales que también se refleja porque en estos hogares hay una edad media superior.

Otro de los rasgos más característicos es la relación positiva que se establece con la fecha de construcción de estas viviendas. Las tasas más altas, en torno al 27%, se encuentran en las viviendas construidas antes de 1920, aunque también es

16. La variable infravivienda se ha construido combinando el estado del edificio y las variables que nos informan de sus instalaciones básicas: agua, servicio en la vivienda e instalaciones de evacuación de aguas residuales.

muy elevada en las que fueron edificadas entre 1921 y 1950, con tasas superiores o muy próximas al 20%. También se mantiene una tasa superior a la media nacional en las viviendas edificadas entre 1951 y 1960, que en la mayoría de los casos constituyen el parque residencial que ha conformado y sigue conformando parte de las periferias urbanas que se desarrollaron en nuestro país cuando se produjo el periodo desarrollista franquista.

GRÁFICO 5. Tasa de infravivienda censal según la fecha de construcción de la vivienda. 2001



Fuente: Elaboración propia a partir de la muestra del Censo de Población y de Viviendas del año 2001. INE.

Otro rasgo característico del fenómeno de la infravivienda es su mayor tasa de viviendas en alquiler, si se la compara con el resto de regímenes de tenencia y con las viviendas que se encontraba en buen estado. La tasa de alquiler en las infraviviendas es del 19,7% frente al 10,5% de las viviendas en buen estado. Por eso, la tasa de infraviviendas en las viviendas en alquiler es la más elevada de todos los sistemas de tenencia, el 16,4%, frente al 8,2% de las viviendas en propiedad ya compradas o el 7,1% de las compradas que aún se están pagando.

Por ello, no es nada extraño que la tasa de infravivienda más elevada se encuentre entre los hogares cuyos integrantes son personas extranjeras que no pertenecen a la Unión Europea. La más elevada (16,7%) se encuentra en los hogares formados por extranjeros de la misma nacionalidad no de la Unión Europea.

La desadecuación residencial: hacinamiento y accesibilidad física

Por último, y como tercera situación en la que se agrupan condiciones residenciales, se puede considerar las problemáticas ligadas al proceso de adecuación de las características de la vivienda con las necesidades cambiantes de las personas que residen en la misma. Estos problemas a los que hemos denominado en otros trabajos como “problemáticas de desadecuación residencial” tienen una enorme importancia ya que permiten valorar el grado de satisfacción de sus necesidades de alojamiento.

Las problemáticas de adecuación residencial tienen básicamente dos grandes componentes. El primero valora la carga de personas que tiene cada vivienda poniendo un límite a partir del cual se considera que existe una condición de hacinamiento. Los índices de hacinamiento se calculan comparando la superficie de la vivienda con las personas que residen de manera habitual en la misma. Si supera la media de 6 m² por persona se califica la situación como de hacinamiento crítico, y si se encuentra entre 6 m² y 10 m² de hacinamiento moderado. La problemática de hacinamiento hace siempre referencia a la relación que las personas establecen con la vivienda, por lo tanto, una vivienda hacinada puede resultar adecuada si se reduce el número de sus habitantes.

Actualmente el hacinamiento es una problemática en cierta medida reducida, que casi había superado la sociedad española. El porcentaje de hogares con hacinamiento crítico era muy pequeño, y apenas superaba el 0,2%. En el caso del hacinamiento moderado, la proporción tampoco era muy elevada, ya que apenas superaba el 1,1% de la totalidad de los hogares. Por tanto, el hacinamiento es una condición que actualmente se produce en un número aproximado de 174.000 hogares. Esta problemática se concentra de manera especial entre la población inmigrante, y en las viviendas en alquiler, aunque está creciendo de manera muy significativa el número de viviendas hacinadas que son propiedad, y que utiliza los sistemas de realquiler como mecanismo económico para hacer frente a las dificultades del pago de la hipoteca.

El segundo componente intenta medir la desadecuación residencial que se produce en todos aquellos casos en los que las características físicas de las viviendas y edificios, no se adecuan a las exigencias que sus habitantes tienen en determinados momentos de su vida. Esta problemática tiene que ver básicamente con los problemas de accesibilidad que se suelen incrementar en los momentos del ciclo vital en los que empieza a fallar o se debilita la movilidad. La accesibilidad al edificio y dentro de la vivienda, son aspectos claves en esta problemática, aunque también lo es la adaptación que tiene o debería sufrir cada vivienda a las condiciones de uso de sus propios habitantes. Desgraciadamente una vivienda mal adaptada puede actuar como una verdadera prisión que impide los contactos cotidianos con el hábitat más cercano, impidiendo la autonomía personal a la que deberían tener derecho todas las personas.

La situación del parque residencial respecto a los indicadores de accesibilidad es muy deficiente. Según el Censo, algo más del 76,3% de los residentes en viviendas

familiares lo hacían en viviendas y edificios no accesibles. Este porcentaje se incrementaba hasta el 78,6% entre las personas de más de 69 años que son a todos los efectos las que pueden tener mayor propensión a sufrir problemas de movilidad. Evidentemente, las personas con minusvalías físicas son las que sufren de manera más directa y cotidiana estos problemas.

También se debe tener en cuenta la situación de algo más de 4.073.555 hogares que ocupan viviendas situadas en edificios de más de dos plantas sin ascensor. La estructura poblacional que suelen tener estos edificios está muy envejecida, lo que genera dificultades continuas que en muchos casos se convierten en barreras insalvables.

A MODO DE CONCLUSIÓN

El modelo residencial que se viene desarrollando en los últimos años, está actuando de manera muy negativa sobre los procesos de resolución de las necesidades de alojamiento de algunos grupos y colectivos sociales. El incremento del coste social de la vivienda ha hecho que para muchos grupos sociales, incluso muy solventes desde el punto de vista de sus recursos económicos, la compra de la vivienda se convierta en una continua amenaza. El endeudamiento de estas familias¹⁷ es un factor de riesgo permanente que aumenta en la medida que el esfuerzo económico es mayor. La diferencia entre el incremento de la riqueza familiar y los precios es tan desorbitada que la posibilidad de compra se ha hecho completamente dependiente de la financiación. Esta paradoja que aparentemente puede ser positiva, se puede convertir en una auténtica trampa ya que todo depende de la evolución de una variable que no controlan las propias familias: los tipos de interés.

La tasa de riesgo con la que están actuando muchas familias, constituye una presión permanente que tiene efectos estructurales sobre sus modelos y estilos de vida. Por decirlo de otra manera, el modelo residencial tiene una enorme capacidad estructural, porque es capaz de organizar las economías familiares y todos los componentes y estrategias que tienen que arbitrar para que sus proyectos de vida salgan adelante. La exigencia de un esfuerzo laboral muy intenso por parte de todos los miembros activos es una consecuencia directa del modelo residencial, pues se está obligando a trabajar más tiempo y a que trabajen más personas para poder pagar el coste de la vivienda.

No se ha reflexionado suficientemente sobre las consecuencias reales que esta presión económica está ejerciendo sobre la realidad cotidiana de muchas familias, pero hay numerosos aspectos que están siendo trastocados y que están teniendo efectos muy dañinos: fracaso escolar, natalidad, conflictos familiares, relaciones intergenera-

17. El endeudamiento hipotecario de las familias para comprar una vivienda superó los 526.310 millones de euros en el mes de julio de este año, lo que suponía un 23% más que el año pasado. La cuantía general del endeudamiento de las familias era equivalente al 78,3% del PIB (Banco de España).

cionales, cuidado de los padres, etc. Vivir para pagar una vivienda se ha convertido en la realidad material de muchas familias.

El incremento del coste social de la vivienda y el reforzamiento del modelo residencial también están teniendo efectos muy negativos sobre las problemáticas residenciales que padecen algunos colectivos y grupos sociales. En una situación como la actual, estos grupos no pueden acceder de manera autónoma a soluciones residenciales con las que puedan superar sus problemas, quedando excluidos de los mercados normalizados.

Efectivamente, una de las consecuencias más importantes que el modelo residencial está teniendo sobre los procesos de resolución de las necesidades de alojamiento de la población, es el aumento de los segmentos de población que de manera estructural quedan excluidos del mercado residencial. Los grupos económico menos solventes no tienen capacidad económica para resolver sus necesidades de vivienda, por lo que refuerzan su dependencia con las instituciones públicas y privadas que trabajan en el sector del alojamiento.

Es un hecho que esta situación está contribuyendo al deterioro de las condiciones de alojamiento de estos grupos, porque está reteniéndoles en viviendas en mal estado e inadecuadas. No tienen alternativas viables que puedan utilizar, porque solo pueden acceder a segmentos del mercado residencial que se caracterizan por explotar económicamente estas viviendas que se encuentran en mal estado. Es curioso comprobar como en estos niveles también prima la lógica del beneficio.

La reducción del mercado de alquiler está contribuyendo a su segmentación, convirtiéndose en una opción cada vez más necesaria, pero también cada vez más cara y con mayores dificultades para poderla usar. Por ello, la estrategia de acceso a la vivienda que utilizan algunos colectivos pasa necesariamente por el hacinamiento de sus viviendas, en un intento de reducir los costes económicos que les supone pagar la vivienda y hacer frente a su proyecto migratorio.

Algo parecido sucede con las viviendas protegidas y con los alojamientos que organizan algunas instituciones privadas. Las alternativas y las posibilidades que estas instituciones tienen para actuar en el mercado son cada vez más débiles. Es muy difícil comprar o alquilar a precios asequibles. Los efectos son perversos, porque por un lado se reduce lo que pueden hacer con sus presupuestos, que nunca logran evolucionar al ritmo que lo hace el mercado, por lo que se tienen que alquilar o comprar menos viviendas. El problema no es solamente este, puesto que la mayoría de las instituciones acaban por comprar o alquilar en las mismas zonas, produciéndose un efecto de concentración de poblaciones con problemáticas muy complejas en algunos barrios o zonas de nuestras ciudades que está resultando muy perjudicial.

La reducción de los programas de vivienda social ha contribuido a la disminución de las alternativas residenciales que los grupos menos solventes tenían. La vivienda social puede jugar un papel importante si se actúa de una manera integrada, e integral, aunque también en muchos casos está siendo fuente de problemas y de

deterioro de los barrios donde se ubican. Es fundamental entender que la vivienda por sí misma no integra.

En definitiva, el modelo residencial que se ha venido imponiendo en los últimos años se ha convertido en un factor negativo en el proceso de resolución de las necesidades de alojamiento. Hay dos razones fundamentales:

1. Porque ha llevado a que muchos hogares tengan que soportar tasas de esfuerzo económico para pagar la vivienda muy cercanas a los límites soportables, aumentando su vulnerabilidad.
2. Porque se ha convertido en un factor estructural que impide las soluciones residenciales que necesitan muchos grupos sociales que no tienen resueltas de manera adecuada sus necesidades de alojamiento.

BIBLIOGRAFÍA

- BANCO DE ESPAÑA (2004): *Encuesta Financiera de las Familias (EFF): descripción, métodos y resultados preliminares*. Madrid: Banco de España (Boletín Económico 11/2004).
- BOVER, Olimpia (2004): *Encuesta Financiera de las Familias Españolas (EFF): descripción y métodos de la encuesta de 2002*. Madrid: Banco de España (Documentos Ocasionales nº 409).
- CORTÉS, Luis; FERNÁNDEZ, Celia y PLAZA, Pilar (2003): “Vivienda y exclusión social” en OTEIZA, Vicky (comp.): *Un lugar para vivir*, Navarra: Gobierno de Navarra y Universidad Pública de Navarra.
- EDGAR, B. y MEERT, H. (2005): *Fourth review of statistics on homelessness in Europe*, Bruselas: Feantsa.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (2005): *Encuesta sobre las personas sin hogar (personas) 2005*. Madrid: Instituto Nacional de Estadística.
- LEAL, Jesús y CORTÉS, Luis (1997): *Síntesis de la situación de la vivienda en la Comunidad de Madrid*, Madrid: Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de la Comunidad de Madrid, (informe no publicado).
- NOGUÉS, Luis (2005): “El chabolismo horizontal en el Municipio de Madrid” en VVAA.: *Tomo IV. La exclusión residencial en el Municipio de Madrid*. Madrid: Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (documento fotocopiado).
- RODRÍGUEZ, Julio (2005): “Vivienda: la producción parece crecer más que la demanda”, *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales XXXVII* (145-146): 755-780.

