



Sobre vivienda, urbanismo y ciudad

RAMÓN BETRÁN ABADÍA

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANO
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA

Resumen: Se afirma que en España, desde el siglo XIX las ayudas a la vivienda no se han destinado a quienes sin ayuda no podían disponer de ella, sino, indirectamente a la industria de la construcción, a la banca y a los propietarios del suelo. Las ayudas a la compra implican un despilfarro del dinero público.

Tras un repaso a la política de vivienda implementada hasta el momento y sus consecuencias se concluye que es necesario un replanteamiento a fondo de la relación entre urbanismo y vivienda, entre ayudas a la compra y ayudas al alquiler y el mantenimiento de las viviendas ocupadas o la recuperación de las desocupadas.

Se reflexiona sobre unos nuevos criterios para la política de vivienda.

Palabras clave: Política de vivienda, urbanismo.

On housing, town planning and the city

Abstract: This paper argues that since the 19th century housing benefits have not been granted to those who needed them in order to have access to proper housing but, indirectly, to construction companies, banks and land owners. In addition, this paper argues that government subsidies to aid the purchase of housing property are a waste of the taxpayers' money.

After an overview of the housing policies undertaken until the present, as well as their consequences, this paper concludes that it is necessary to thoroughly rethink the relationship between town planning and housing, between subsidies towards the purchasing or renting of property and the maintenance of occupied housing or the repair of vacant housing. Finally, this paper suggests new criteria on which to form the basis of future housing policies.

Keywords: Housing policy, town planning.

Sobre vivienda, urbanismo y ciudad



Ramón Betrán Abadía

Un poco de historia

Desde la década de 1940, los destinatarios de las ayudas públicas a la vivienda en España no han sido quienes necesitan una morada para vivir, sino quienes, gracias a ellas, pueden comprarla, fundamentalmente a la promoción privada movida por afán de lucro, canalizando de este modo su ahorro personal hacia la inversión inmobiliaria. En pocas palabras, las ayudas a la vivienda no se han destinado, salvo porciones marginales, a quienes sin ayuda no podían disponer de ella, sino, indirectamente, a la industria de la construcción, a la banca y a los propietarios de suelo.

El origen remoto de esta peculiar política radica en el retraso del país en el siglo XIX, que motivó la producción de una legislación urbanística sin parangón en Europa, atribuible al subdesarrollo industrial y al excesivo peso de los propietarios de suelo y de los especuladores financieros.

Los ordenamientos urbanísticos de los países europeos de industrialización temprana fueron extensiones de su legislación decimonónica sobre la vivienda obrera, debidas a la constatación de que la solución de este problema exigía actuar con una escala urbana y disciplinar las tendencias espontáneas del mercado del suelo para compensar sus efectos más nocivos. La *Woningwet* holandesa de 1901 y la ley urbanística inglesa de 1909 pusieron la vivienda popular en el centro de la cuestión de la transformación y el crecimiento de la ciudad.

La legislación urbanística española, por el contrario, nació con la ley de ensanche de 1864 –cuando ni siquiera se atisbaba

una normativa específica sobre la vivienda obrera— para optimizar el rendimiento privado del mercado del suelo; no sólo no prestó ninguna atención a la vivienda para las clases populares (ni a la vivienda en general), sino que motivó la atrofia de una legislación paralela sobre casas baratas, que, en rigor, apenas ha llegado a plantearse en España.

En 1956, 1975, 1990 y 1998, se reprodujo y perfeccionó ese modelo de ordenación urbanística que da la espalda a la vivienda y a la ciudad, entendida como realidad material, para centrarse en la ordenación jurídica y económica del mercado especulativo del suelo¹.

Desde el decreto ley 7/1970, de 27 de junio, sobre actuaciones urbanísticas urgentes, todos los preámbulos de las leyes urbanísticas españolas enunciaron como motivo primordial la necesidad de un incremento masivo de la oferta para paliar supuestas coyunturas insostenibles de especulación urbanística; las reformas de la ley del suelo de 1975, 1990 y 1998 coincidieron en atribuir a la iniciativa privada, sobre suelos de propiedad privada, el protagonismo en la producción rápida y superabundante de nuevo suelo residencial. La aplicación de las sucesivas leyes, combinadas con las de propiedad horizontal y promoción del acceso a la vivienda, produjo progresivos incrementos de la oferta y, con ella, en correlación positiva indiscutible, del precio de la vivienda², con la única variación, a mi entender insignificante, de que algunas de esas leyes adjudicaban el protagonismo de la producción a la iniciativa más o

¹ Se trata de leyes sobre la urbanización, entendida como fenómeno no sólo diferente, sino también contradictorio con la ciudad.

² Diversos autores han constatado y la realidad ha demostrado que los aumentos de la oferta del suelo urbanizado no sólo no producen descensos de su precio sino que, en general, se asocian al efecto inverso. La correlación positiva entre el aumento de la oferta y el del precio se debe tanto a la tendencia alcista de la promoción cuando el precio puede ser mayor y a su retracción cuando éste tiende a la baja, como al hecho de que la abundancia de suelo edificable es la gasolina que alimenta el motor de la especulación inmobiliaria. Por otro lado, la urbanización y el suelo de cesión tienen un coste que las empresas promotoras, como es natural, repercuten en las viviendas que construyen en los nuevos sectores y, anticipadamente, en las que comercializan en suelos ya urbanizados mientras están embarcadas en nuevas operaciones de urbanización; el incremento de precio de las viviendas nuevas se traspa a las usadas, puesto que la venta de éstas debe procurar la liquidez necesaria para la compra de aquéllas.

menos libre de los propietarios y otras daban un cierto papel formal al dictado de la administración.

A una tradición jurídico-urbanística nada favorable se sumó más tarde una política de vivienda nacida de las entrañas del fascismo triunfante. Del mismo modo que el franquismo del período autárquico mantuvo con mano de hierro un régimen salarial miserable e impuso una política de abastos que, a través de los racionamientos y los bajos precios oficiales, estimuló el mercado negro de alimentos, puso en marcha un sistema de ayudas a la vivienda acorde con la tajante división entre vencedores y vencidos con que gobernó el país, como una tierra conquistada, entre 1936 y 1975. La mayor parte de las parcas ayudas del Estado, en un principio sólo indirectas, se dirigió a las clases medias —que habían «*sufrido más en proporción que otras clases durante la guerra civil*»—, tanto por su rentabilidad para la industria de la construcción, como por una voluntad de castigo al proletariado y beneficio *clientelar* de la pequeña burguesía.

La cadena iniciada por el decreto-ley de 25 de noviembre de 1944, que instituyó las viviendas bonificables para las clases medias, se continuó en la ley de viviendas de renta limitada de 15 de julio de 1954 y en las sucesivas reglamentaciones de las viviendas de protección oficial, iniciadas con la ley de 24 de julio de 1963. Este régimen de ayudas al acceso a la vivienda, que en lo esencial se mantiene en nuestros días, presenta dos características que lo diferencian de los vigentes en otros países occidentales. La primera es que en España la financiación pública de las viviendas pretendidamente sociales privilegia la adquisición de nuevas viviendas en propiedad, al revés de lo que ocurre en el resto de los países europeos, donde la política de vivienda social se basa, desde la II Guerra Mundial, en la promoción pública de viviendas para ser alquiladas.

La dedicación abrumadoramente mayoritaria de las ayudas españolas a la compra y no al alquiler no implica sólo un despilfarro del dinero público, trasvasado a los patrimonios de los beneficiarios, sino que no garantiza su supuesta función social, ya que la enajenación de la propiedad implica la pérdida de todo control público sobre el destino de las viviendas; si la renta del beneficiario se incrementa tras la compra —algo normal si más del 80% de los agraciados son menores de 35 años—, o si tras

adquirir la vivienda protegida compra otra libre y reduce aquélla a un puro bien de inversión, son eventualidades que la Administración no puede controlar. Un parque de viviendas públicas en alquiler no sólo implica a la larga un menor gravamen sobre los fondos de las Administraciones, que no pierden la propiedad, sino que garantiza que en todo momento están ocupadas, y por familias que cada año han de acreditar que satisfacen los niveles de renta requeridos.

La segunda peculiaridad de las ayudas directas españolas es que se dirigen prioritariamente a promotores privados con ánimo de lucro, a los que se subvenciona la diferencia con el beneficio que obtendrían si construyeran viviendas en el mercado libre³. Es manifiesta la contradicción entre los supuestos objetivos de una política pública de vivienda social y su fundamento en el beneficio privado, que, obviamente, excluye de los eventuales beneficiarios a quienes no alcancen determinados mínimos de solvencia. Cuanto mayor es el desarrollo económico de la sociedad española, mayor debe ser el beneficio derivado de la producción de viviendas protegidas (es decir, más deben aproximarse éstas a las viviendas no protegidas) para que a la iniciativa privada le interese participar en su promoción.

Un efecto de esta contradicción es el decaimiento de la promoción de viviendas públicas a partir de los años ochenta, particularmente manifiesto desde 1995 hasta fecha reciente. La fuerte inflación del precio de la vivienda en el mercado libre hizo que los beneficios de la promoción de viviendas protegidas perdieran atractivo para los promotores, máxime por la limitación legal de la repercusión del suelo urbanizado al 15% del precio de la vivienda⁴. La promoción de viviendas protegidas reverdeció desde el comienzo de la extremada fiebre reclasificadora que siguió a la ley 6/1998⁵, por la que cuantos municipios españoles pudieron permitírselo por quedarles suelo sin urbanizar

³ Actualmente, los precios de venta de las viviendas protegidas equivalen en España, por término medio, al 50% del precio de mercado o poco más.

⁴ El anteproyecto de decreto de creación y régimen jurídico de la vivienda protegida de Aragón de precio o renta tasados establece la repercusión máxima del suelo urbanizado en el 22% del precio máximo de venta de las viviendas de precio máximo, el 15% del de las de precio básico y el 5% de las de régimen especial.

⁵ Que en rigor no fue una causa, sino otra expresión del mismo fenómeno.

movilizaron previsiones de crecimiento residencial desproporcionadas con sus expectativas demográficas. Cuando el precio del suelo comprado en el mercado libre era ya simplemente imposible de absorber por el precio de venta de las viviendas protegidas, las Administraciones públicas comenzaron a incluir en esas generosas reclasificaciones de suelos privados la de parcelas destinadas a viviendas protegidas⁶ entregadas luego por precios políticos⁷, si eran de cesión, a los promotores dispuestos a construirlas⁸. De ahí que desde el año 2003 se haya producido en toda España un incremento significativo de las actuaciones protegidas.

A la entrega a las empresas privadas de suelos urbanizados por precios irrisorios se ha sumado una sensible elevación del precio de las viviendas protegidas. Para determinar el precio de venta de las viviendas protegidas, el plan estatal de suelo y vivienda 2002-2005⁹ estableció un módulo básico actualizable anualmente¹⁰, al tiempo que permitió a los planes de vivienda autonómicos elevar ese precio de referencia por aplicación de un factor no superior a 1'56.

Como las demás comunidades autónomas, la de Aragón¹¹ se amparó en esta posibilidad para instituir las viviendas protegidas

⁶ Bien por darse este destino a los suelos que habían de soportar la cesión de aprovechamientos lucrativos, bien como moneda de cambio de la reclasificación de un sector más o menos denso sobre suelos privados periféricos, o por reclasificación de suelos públicos vacantes, tales como antiguos cuarteles o instalaciones ferroviarias en desuso.

⁷ La repercusión teórica citada calculada a partir del precio en venta de la vivienda protegida.

⁸ La entrega quasigratuita del suelo y no las ayudas legalmente establecidas son la parte fundamental, si no única, de la subvención pública de la construcción privada de viviendas protegidas. Por tanto, el coste que para el estado y sus administraciones hijuelas implica esta política no se refleja en los presupuestos generales tanto bajo el epígrafe de ayudas directas al acceso a la vivienda como en los costes, poco transparentes y en buena parte retardados, que implica un urbanismo sobreclasificador: dotaciones superabundantes, sistemas viarios arteriales, gravosos gastos de funcionamiento de la ciudad...

⁹ Real decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del plan 2002-2005 (BOE 12/01/2002). La regulación de precios máximos de venta aparece en su artículo 8º.

¹⁰ Para el 2002, el artículo 7º del real decreto lo fijó en 623'77 euros por metro cuadrado de superficie útil.

¹¹ Decreto 180/2002, de 28 de mayo, del Gobierno de Aragón, sobre medidas de financiación en materia de vivienda y suelo para el período 2002-2005.

de precio *máximo*¹², 1'56 veces el precio básico nacional, que prácticamente han copado las ayudas desde el año 2002; quedaron relegadas a un segundo plano las llamadas viviendas de precio básico, correspondientes a 1'28 veces el módulo estatal de referencia¹³, y a un tercero casi testimonial las viviendas de *régimen especial*, cuyo precio se fijó en 1'125 veces el básico estatal¹⁴.

El plan de medidas urgentes en materia de vivienda y suelo aprobado el año 2004 estableció un incremento general del precio básico nacional del 4%, produciendo el incremento proporcional de los precios de los tipos de vivienda protegida en las comunidades autónomas.

Todavía la orden 1001/2004, de 31 de marzo, del Ministerio de Fomento declaró a Zaragoza *municipio singular del grupo B*, admitiéndose la elevación en un 20% el precio de venta de los distintos tipos de las viviendas protegidas promovidas en la ciudad¹⁵, acumulado sobre los incrementos que el plan de suelo y vivienda estatal permitía añadir a su precio básico nacional y el posterior aumento del 4%. Consecuentemente, el decreto 177/2004, de 27 de julio, del Gobierno de Aragón, aumentó un 11% el precio de las viviendas de protección oficial de régimen especial, un 13% las de precio básico y un 15% las de precio máximo que se promovieran en el municipio de Zaragoza. Al día siguiente, el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón promulgó la orden de 28 de julio del 2004 que modificó los parámetros numéricos establecidos en el artículo 8º del decreto 180/2002, dejando el precio máximo en 1'515 veces el básico nacional, y el precio básico en

¹² Los ingresos familiares ponderados de sus destinatarios no han de ser superiores a 5'5 veces el salario mínimo interprofesional.

¹³ Sus beneficiarios no deben obtener unos ingresos familiares ponderados superiores a 3'5 veces el salario mínimo interprofesional.

¹⁴ Para ingresos familiares ponderados máximos de 2'5 veces el salario mínimo interprofesional.

¹⁵ El artículo 8 del real decreto 1/2002 había previsto la declaración de municipios singulares de los grupos A, B y C, en los que las comunidades autónomas podrían elevar los precios máximos de venta de las viviendas protegidas en un 40, un 20 o un 10%, respectivamente. El primer párrafo del artículo explicaba estos incrementos por tratarse de municipios donde, por causa de los elevados precios medios comparativos de venta de las viviendas, se dan especiales dificultades de acceso a la vivienda.

1'243 veces este valor; el precio del régimen especial no fue reducido¹⁶.

En definitiva, en la ciudad de Zaragoza los precios de las viviendas protegidas serían en adelante, 1'7423, 1'4046 y 1'2488 veces el precio básico estatal de referencia, lo que, en abril del 2005 supone 1.175'91, 948'01 y 842'83 euros por metro cuadrado de superficie útil, respectivamente¹⁷. La consecuencia de todo lo dicho es la paradoja de que cuanto más inaccesible es el mercado residencial, más inaccesibles son también las viviendas protegidas, de forma que el número de desheredados de dios y de la fortuna es mayor.

A tan peculiar régimen de ayudas al acceso a la vivienda se sumó, en los inicios del desarrollismo, un decidido impulso a la inversión de capitales en el sector inmobiliario y a la creación de

¹⁶ El preámbulo de la orden argumentó que las recientes normas estatales y autonómicas implican en Zaragoza «*un importante aumento de los precios en el sector de la vivienda protegida, coherente con las previsiones y programas de la Dirección General de la Vivienda y Rehabilitación de este Departamento. Con objeto de garantizar que las medidas urgentes adoptadas por el Estado no se solapen con las ya adoptadas por el Gobierno de Aragón, al instar la declaración de Zaragoza como municipio singular, produciendo incrementos de precios en las viviendas protegidas de Aragón no previstos y, consecuentemente, provocando mayores dificultades para que los ciudadanos que residen en Aragón accedan a una vivienda digna y adecuada, resulta indispensable ajustar los precios máximos vigentes en Aragón sobre la base del nuevo precio básico nacional.*»

¹⁷ Los precios del metro cuadrado de superficie útil de garaje o trastero están establecidos en 705'55 euros (precio máximo), 568'81 euros (básico) y 505'70 euros (régimen especial). Por tanto, una vivienda de 90 m² de superficie útil con trastero de 8 m² y garaje de 25 m² costará en Zaragoza 129.115'05 euros (21.482.937 pesetas) si es de precio máximo, 104.091'63 euros (17.319.390 pesetas) si es de precio básico y 92.542'80 euros (15.397.826 pesetas) si es de régimen especial.

En el resto de los municipios aragoneses, los precios máximos de venta por metro cuadrado útil son de 1.022'53 euros en precio máximo (613'52 euros los garajes y trasteros), 838'95 euros en precio básico (503'37 euros los garajes y trasteros) y 759'31 euros en régimen especial (455'59 euros en garajes y trasteros).

Supone esto que en Zaragoza el incremento del precio de venta de la vivienda protegida desde junio del 2002 ha sido del 20'84% en precio máximo, del 18'74% en básico y del 20'11% en régimen especial. En los últimos cinco años, la subida de las viviendas dirigidas a adquirentes con ingresos ponderados no superiores a 5'5 veces el salario mínimo ha sido del 38'18%, y la de las dirigidas a compradores con menos de 2'5 veces el salario mínimo, de 45'65%.

un mercado de la vivienda inscrito en los mecanismos propios de los mercados de consumo. Para llegar a ello, fue necesario pasar por una serie de etapas bien diferenciadas:

a) La destrucción de la alternativa de la vivienda en alquiler por las leyes de arrendamientos urbanos de 1946, 1955 y 1964, que impusieron hasta 1985 (cuando el remedio de la liberalización radical fue peor que la enfermedad) la congelación de rentas y un régimen de subrogaciones *inter vivos* y *mortis causa* tan generoso para los inquilinos que ahuyentó a los capitales de la construcción de edificios de viviendas de alquiler y favoreció la ruina de los existentes como única forma de los caseros para recuperar la capacidad para disponer de sus solares.

b) La creación de un marco legal suficiente para la vivienda en régimen de propiedad horizontal que impulsara la adquisición masiva de viviendas. La exposición de motivos de la ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal reconoció como objetivo primordial, no ya generalizar el valor de uso del bien vivienda -lo que no exige la propiedad-, sino inducir a amplias capas de población a la inversión de capital a través del único medio susceptible de conseguirlo¹⁸; planteó también abiertamente la copropiedad como alternativa al alquiler, que no merecía el apoyo del estado por la carga que implica para la propiedad¹⁹. La ley facilitó y agilizó el acceso a la propiedad de la

¹⁸ «La esencial razón de ser del régimen de la propiedad descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única y posible para grandes sectores de personas» (preámbulo de la ley 49/1960).

¹⁹ «El régimen de propiedad horizontal no sólo precisa ser reconocido, sino que además requiere que se le aliente y encauce, dotándole de una ordenación completa y eficaz, más aún si se observa que, por otra parte, mientras las disposiciones legislativas vigentes en materia de arrendamientos urbanos no pasan de ser remedios ocasionales, que resuelven el conflicto de intereses de un modo imperfecto, puesto que el fortalecimiento de la institución arrendaticia se consigue imponiendo a la propiedad una carga que difícilmente puede sobrellevar; en cambio, conjugando las medidas dirigidas al incremento de la construcción con un bien organizado régimen de la propiedad horizontal, se afronta el problema de la vivienda y los conexos a él en un plano más adecuado, que permite soluciones estables, y ello a la larga repercutirá en ventaja del propio régimen arrendaticio, que podrá, sin la presión de unas exigencias acuciantes, liberalizarse y cumplir normalmente su función económico-social» (preámbulo de la ley 49/1960).

vivienda de un gran número de españoles, desplazando al sistema de alquileres. Como efecto marginal, logró la emancipación de hecho entre el valor teórico del suelo, atribuido por el planeamiento, y las obras materiales que sobre él se ejecuten, permitiendo (y al mismo tiempo *forzando*) que éstas alcanzaran sistemáticamente los máximos permitidos por los planes y haciendo del todo real su carácter atributivo; el propietario que construye para alquilar y, por tanto, va a amortizar lentamente el valor de su inversión, no sólo condiciona la magnitud de su obra al contenido del plan, sino también a sus posibilidades actuales de inversión (de ahí la frecuencia de construcciones que se iban recreciendo en altura a lo largo del tiempo); el promotor de viviendas para la venta capitaliza inmediatamente la inversión, por lo que gana más cuanto más construya, pudiendo obtener fácilmente, además, una financiación contra el suelo que le permite disponer por anticipado de los recursos necesarios. Efecto derivado de esta sustancial alteración en los modos de producción es la ilimitada tendencia de los propietarios a requerir más aprovechamiento por el plan, con la consiguiente densificación de las ciudades.

c) Concentración de los incentivos públicos, directos e indirectos, en la ayuda a la compra de vivienda de nueva obra (más tarde, en urbanizaciones de nueva creación), en detrimento del mantenimiento y de la rehabilitación. Para ello no se favoreció el acceso al bien de uso vivienda, sino la transformación de demanda insolvente (para comprar en el mercado libre) en solvente.

d) Creación de un amplio mercado de compraventa de viviendas de promoción privada, apoyado por la liberalización de los créditos hipotecarios y por políticas urbanísticas fuertemente expansivas. En definitiva, por éste y por otros medios se fomentó la construcción de viviendas, fundamento de un sector de la construcción de magnitud inusual en el contexto europeo.

La situación actual

En resumen, la política urbanística y residencial diseñada en etapas sucesivas durante el franquismo y esencialmente vigente hasta nuestros días, se caracteriza por el fomento de la cons-

trucción masiva de nuevas viviendas sobre suelos de nueva urbanización, el apoyo a la venta y no al arrendamiento de esas viviendas, y la concentración de las ayudas públicas en la subvención de la promoción privada para que construya y venda viviendas relativamente baratas a elementos relativamente solventes pero carentes de una vivienda en propiedad, lo que, en términos generales, equivale a jóvenes de clase media. De todo ello se ha derivado una hipertrofia de la oferta inmobiliaria y una inflación de precios en progresión constante, sobre cuyo alcance preocupante no es necesario insistir demasiado.

Según un informe presentado el 24 de febrero del 2005 por el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, los visados expedidos en el año 2004 ampararon 757.680 viviendas²⁰, cuando el país no precisaría más de 250.000 ó 300.000 anuales en el mejor de los casos, pudiendo bastar con 100.000, a juicio del Consejo, para cubrir la demanda propiciada por el crecimiento vegetativo de la población²¹.

En opinión del Consejo, puede hablarse de *burbuja inmobiliaria*, asociada íntimamente al aumento durante el año 2004 del 17% en el precio de la vivienda nueva y del 19% en la usada. Su preocupación va pareja con la del Fondo Monetario Internacional, el Banco Central Europeo, la OCDE²² y otras instituciones

²⁰ Según el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, en el año 2003 se habían visado proyectos capaces para 690.292 viviendas, un 6'7% más que en el 2002; los colegios de aparejadores españoles visaron en ese 2003 direcciones de obra nueva por un total de 636.332 viviendas, un 21'40% más que en el 2002. Parecidos resultados se obtienen cotejando el número de hipotecas urbanas inscritas anualmente en los registros de la propiedad, que de 309.000 en el año 1990 pasó a 731.200 en el 2002 y 797.800 en el 2003 (incluidas viviendas terminadas, proyectadas y solares).

²¹ No hay que recordar la bajísima tasa de natalidad de España, obvio efecto malthusiano de un estado del bienestar raquítico, un paro juvenil endémico y un mercado de trabajo estructuralmente inestable. Sólo una conciencia generalizada de inseguridad económica, agravada –y no poco– por las características del mercado de la vivienda, explica que una de las dos o tres tasas de natalidad más bajas del mundo conviva con la más alta tasa de adopciones tras los Estados Unidos, opción reservada a cónyuges de rentas más saneadas y edades más avanzadas.

²² Que en un informe de mayo del 2004 ya había alertado sobre el riesgo de «caída fuerte y brutal a medio plazo» de los precios de las viviendas en España. Con base en este documento, la prestigiosa revista británica *The Economist* publicó un artículo donde se presagiaba el pronto estallido de la inflada burbuja inmobiliaria que, en su opinión, se había formado en España –donde los precios

económicas que en los últimos meses han advertido del riesgo que la inflación residencial entraña para la estabilidad de la economía española.

Según el informe anual correspondiente al año 2004 elaborado por SEOPAN –asociación nacional de las grandes constructoras–, el número de viviendas visadas de nueva construcción en ese año se elevó a 675.000²³, 25.000 más que Francia (300.000), Italia (200.000) y Alemania (150.000) juntos, países cuya población es más de cinco veces superior a la española, siendo todavía mayor la desproporción en términos de PIB²⁴.

Las consecuencias de esta situación no escapan a nadie, y se han expuesto en muchas ocasiones las más evidentemente negativas, a las que nos referiremos en las páginas siguientes.

Insostenibilidad económica individual, y a la postre, social

La inflación residencial española va asociada a un encarecimiento inusitado del precio de la vivienda, carente de más explicación que el propio dinamismo del mercado: se sube el precio hasta donde los compradores pueden pagar porque hay demanda suficiente, y hay una elevada demanda precisamente porque la enorme alza de precios arrastrada en los últimos 20 ó

podrían caer bruscamente en un 30%- y otros países desarrollados en que se habían registrado importantes subidas de precios de la vivienda: además de nuestro país (subida del 121% entre 1997 y el 2004), Irlanda (174%), Gran Bretaña (116%) y Australia (113%), y, en menor medida, Holanda (75%), Suecia (67%), Francia (59%), Bélgica (54%), Italia (54%), Estados Unidos (53%) y Nueva Zelanda (47%).

²³ El informe indicaba que en 1995 se habían visado 302.000 viviendas de nueva construcción; en 1998, unas 400.000; en el 2001, unas 500.000; en el 2002, unas 530.000, y en el 2003, más de 630.000.

²⁴ Entre el 2000 y el 2003, en España se había construido el 40% de las viviendas terminadas en el conjunto de los quince países de la Unión Europea, índice cuatro veces superior al que le correspondería por su población. No es casual que España acapare en el año 2005 la cuarta parte de los billetes de 500 euros emitidos por el Banco Central Europeo desde el nacimiento de la moneda única, o, dicho en otros términos, que circulen más billetes de 500 euros que de cinco, síntoma patente de un abundante dinero negro ávido de inversiones como las inmobiliarias.

25 años, vertiginosa desde hace cinco, permite suponer a quienes necesitan una vivienda que en el futuro la dificultad de adquisición será cada vez mayor y, a quienes buscan invertir, que la rentabilidad seguirá creciendo al mismo ritmo.

Según el Ministerio de la Vivienda, en los últimos diez años, los precios se han elevado un 147%²⁵, cuatro veces más que los salarios nominales; esta alza se añade a un 213% de subida durante la década anterior²⁶: en veinte años, un alza del 673%, gracias a la que España es uno de los países del mundo, con Japón y Holanda, donde mayor es el precio de la vivienda considerado en proporción a los salarios²⁷.

La aceleración actual debe mucho a los bajos tipos de interés mantenidos por el Banco Central Europeo²⁸, con la consi-

²⁵ De un precio medio de 645 euros por metro cuadrado en 1995 a 1.595 euros por metro cuadrado en el 2004; para una vivienda de 90 m² construidos se ha pasado de 58.059 a 143.599 euros, lo que supone una elevación de 4'22 el salario medio anual de 1995 (13.761 euros) a 7'86 veces el del 2004 (18.260 euros). En este mismo período la duración media de las nuevas hipotecas pasó de 17 a 25 años.

²⁶ Desde 1985, el precio de la vivienda creció más en aquellos países en los que se produjo más vivienda de obra nueva y se rehabilitó menos, caso de Irlanda, Italia o España.

²⁷ Entre 1997 y 2003, la relación entre el precio medio de la vivienda y el salario medio anual en España pasó de 4'14 a 7'24, con máximos de 10'49 en la Comunidad de Madrid, 9'65 en Baleares y 9'40 en el País Vasco; en Aragón, esta relación es de 5'84.

²⁸ El precio de la vivienda no puede entenderse como la suma del coste de construcción (incluido el beneficio industrial) y el precio del suelo, ya que este segundo sumando no es un valor preexistente; al contrario, es el precio del suelo el que se explica como el resultado de detraer los costes de construcción del precio de venta de las viviendas y demás locales susceptibles de ser construidos en un solar; en el caso de las viviendas, el precio en venta de la construcción es, a su vez, una función directa de la capacidad adquisitiva de sus compradores potenciales, que se mide en términos financieros (capacidad de endeudamiento) antes que puramente económicos. Durante el período de auge del mercado inmobiliario de 1986-1991, eran raras las hipotecas a más de diez años, y los tipos de interés eran mucho más altos que los actuales. Por ello, el esfuerzo adquisitivo fue muy alto antes de los fuertes descensos de los tipos iniciados en los años noventa. Cuando los tipos medios nominales de los nuevos préstamos hipotecarios descendieron (del 15'56% en 1990, al 10'52% en 1995, el 6'70% en 1997, el 5'59% en el 2000 y el 3'41% en el 2004), se minoró el esfuerzo financiero de las familias, pero inmediatamente se produjo un nuevo incremento de precios, inversamente proporcional a la disminución del precio del dinero y al alargamiento de los plazos de amortización, hoy muchas veces de 30 o más años. Este fenómeno provocó una inusitada inflación de los precios a par-

guiente pérdida de atractivo del ahorro financiero y a una legislación que favorece las hipotecas irresponsables sin demasiado riesgo para la banca.

Las gravosas hipotecas actuales implican la capitalización de vidas laborales completas a favor de bancos y propietarios de suelo, con la consiguiente pérdida de poder adquisitivo que redundará en un empobrecimiento real de la población.

Si a escala individual el fenómeno es preocupante, lo es mucho más a escala global. No es lo mismo un país donde un pequeño porcentaje de personas está embarcado en hipotecas que consumen gran parte de su salario a largo plazo,²⁹ que otro donde este gravamen pesa sobre partes significativas de la población³⁰. En España está comprometida en hipotecas para la adquisición de viviendas una parte cercana al 80% del endeudamiento familiar, alcanzándose por este concepto un grado de endeudamiento sin parangón en Europa³¹; más del 95% de las

tir de 1997, hasta llegar a superarse holgadamente el esfuerzo financiero familiar de 1990-1991 tanto en términos de deuda global como de relación entre las cuotas mensuales y los salarios. Este mecanismo explica que los mayores aumentos en el precio de la vivienda desde mediados de los noventa se hayan producido en los países europeos más atrasados, donde antes los tipos eran muy altos (además de España, Portugal, Grecia, Italia e Irlanda); en Alemania o en Austria, donde los tipos eran bajos mucho antes de la unificación de la política monetaria de la Eurozona, no se han producido aumentos significativos del precio de la vivienda.

El que el precio del suelo, a escala global, sea una función derivada del precio de la vivienda, que, a su vez, deriva de la capacidad financiera de los compradores, explica el fracaso, a estas alturas más que demostrado, de los (supuestos) intentos de inducir abaratamientos de la vivienda mediante el incremento de la oferta, ya sea a gran escala, por sobreclasificación de suelo urbanizable, o a pequeña, por compulsión sobre los propietarios de solares para que los edifiquen en plazos rígidos (e históricamente ficticios). Los solares vacíos afean y deterioran la ciudad, convirtiéndose a veces en focos de insalubridad, y por eso es bueno que haya los menos, pero no son causa de la carestía de la vivienda, sino consecuencia del masivo desplazamiento de las inversiones públicas y privadas a la periferia.

²⁹ Como Alemania, donde en el 2004 se construyeron 150.000 viviendas para más de 80 millones de habitantes; por lo demás, un piso de más de 100 m² en un barrio acomodado de Berlín no suele costar más de 250.000 euros.

³⁰ Como España, donde se construyeron 675.000 viviendas para una población equivalente a la mitad de la alemana.

³¹ En el año 2003, en España se suscribieron nuevas hipotecas por valor del 18'50% de las comprometidas en el conjunto de la *zona Euro*.

nuevas hipotecas suscritas en el 2003 quedaron sujetas a interés variable, con cláusula de actualización anual del tipo en el 79%³². Dada la larga duración de los créditos hipotecarios suscritos en estos últimos años, que bien puede oscilar en la mayoría de los casos entre 25 y 35 años, y la elevada proporción de los ingresos familiares comprometida, esas condiciones implican un grave riesgo para la economía de las familias, expuestas a los impredecibles vaivenes de la política monetaria internacional y a los más esperables procesos vitales de sus miembros³³.

Deterioro de la calidad de la vivienda

Conforme sube el valor de cambio de la vivienda, tiende a disminuir el valor de uso, como un mecanismo de la promoción privada para incrementar indirectamente sus beneficios. El alza del coste de la vivienda en términos de unidades vendidas no refleja el progresivo descenso del tamaño de la vivienda, de modo que el incremento del precio por metro cuadrado es todavía mayor, construyéndose viviendas cuyo pequeño tamaño restringe su capacidad de adaptarse a la evolución de las necesidades espaciales de sus usuarios (lo que influye en la obsolescencia del parque construido) y, desde luego, implica una baja calidad residencial. En ciudades como Zaragoza, la vivienda unifamiliar o incluso la construcción colectiva en media densidad ha tendido a desaparecer en beneficio de polígonos densos o muy densos.

³² La media de hipotecas a interés variable con cláusula de revisión anual de las condiciones en el conjunto de países de la *Eurozona* es de sólo el 45%.

³³ La *hipoteca joven* presentada recientemente por el Ayuntamiento de Zaragoza e Ibercaja (con un abracadabrante tablero de *Monopoli* en la publicidad) contempla préstamos hasta 180.303 euros o el 120% del valor tasado de la vivienda (que ha de ser de precio libre), con plazos de amortización hasta 35 años, a conceder a compradores de 18 a 35 años que podrán comprometer hasta el 40% de sus ingresos netos en el momento de la adquisición; cuando el beneficiario termine de amortizar su hipoteca, podrá tener 70 años, habiendo experimentado con el tiempo una progresiva disminución de su poder adquisitivo (mientras cabe suponer que los tipos de interés tenderán a subir, la capacidad adquisitiva de los asalariados tenderá a bajar), particularmente brusca en el período final del crédito (eventuales viudedades o separaciones, hijos mayores, jubilaciones...).

La ausencia de limitaciones de densidad en el suelo urbano consolidado con tipos de vivienda colectiva ha facilitado la construcción de alojamientos de tamaño mínimo, adecuados para satisfacer una demanda poco solvente, en situación transitoria (jóvenes) o para convertirse en despachos, oficinas y apartamentos individuales en zonas en las que el alto precio unitario haría invendibles viviendas mayores. Cuanto menor es el tamaño de las viviendas, mayor puede ser la repercusión trasvasable al precio del suelo, por efecto de los límites que impone la capacidad adquisitiva de los compradores potenciales, expresada como capacidad de endeudamiento: los pisos menores marcan la pauta y los mayores han de reducir su precio por unidad de superficie si quieren ser asequibles³⁴. De ahí que las sustituciones de inmuebles en tejidos consolidados se acompañen con drásticas reducciones del tamaño de las viviendas³⁵.

³⁴ Por eso el precio en venta del metro cuadrado construido disminuye sensiblemente conforme aumenta el tamaño de la vivienda. En España y en el año 2004, el precio medio fue de 2.174'28 euros por metro cuadrado en viviendas de menos de 40 m², de 1.766'37 euros por metro cuadrado en viviendas de 40 m² a 70 m², y de 1.307'39 euros por metro cuadrado en viviendas de más de 70 m². Esto supone que un piso de 80 m² costó una media de 104.591'2 euros, mientras el precio de dos de 40 m² fue de 173.942'40 euros, un 66'31% más. Aunque la distribución desigual de los tamaños de las viviendas en el territorio nacional (los pisos menores tienden a situarse en las zonas centrales de las grandes ciudades) impide afirmar que en un mismo emplazamiento la desproporción sea de este calibre, sí es indudable que es apreciable. Se entiende que se promuevan viviendas mínimas siempre que se puede —en sustituciones de edificios en el suelo urbano consolidado, donde no hay limitaciones de densidad— y se ataque la capacidad del planeamiento para establecer densidades máximas en los sectores de nueva urbanización (la abortada ley urbanística estatal del Partido Popular y la ley 5/1999, urbanística de Aragón, no mencionaron las limitaciones de densidad). El efecto inmediato de este mecanismo es que en los suelos urbanos sin límite de densidad el precio del suelo viene determinado por la hipótesis de las menores viviendas posibles (es sabido por cualquiera con un mínimo de conocimientos, salvo al parecer los autores de las leyes, que en las transacciones de solares el precio se calcula como la diferencia entre el valor en venta de las viviendas y locales que pueden promoverse, y el coste de la construcción, incluidos beneficio industrial y gastos indirectos y financieros); adquirido el suelo por el promotor, ya no tiene otra opción que ésa si no quiere perder dinero o no ganar el máximo posible. Así, las viviendas de tamaño grande o incluso medio van desapareciendo de estas zonas conforme se renueva el parque residencial.

³⁵ En este caso, la reducción no es progresiva, sino discreta; la modulación de las viviendas exige saltos bruscos: si en una finca había dos viviendas por planta, debe pasarse a 4 o a 3, pero no a 2'5.

Durante el año 2004, al tiempo que la oferta y el precio de las viviendas crecieron en la medida que hemos visto, el tamaño medio de las viviendas promovidas en España descendió en un metro cuadrado³⁶. Cuando se redactó el plan general del 2001, se vio que, durante el decenio 1991-2000, el precio absoluto de la vivienda zaragozana se había elevado un 57'76%, cifra acorde con al máximo admitido por el crecimiento de la capacidad financiera de los compradores. Pero, a la vez, el tamaño descendió significativamente –como media en la ciudad, 27 m² construidos por vivienda–, de manera que el precio por metro cuadrado de techo vendido creció realmente un 87'72%. Si se desmenuzan por barrios los datos del período comprendido entre abril de 1999 y abril del 2000, se ve que la vivienda promovida fue especialmente pequeña en las zonas centrales de la ciudad –Casco antiguo (70'19 m² construidos), Centro (71'69 m²) o Delicias (96'48 m²t), manteniéndose una media global más tranquilizadora por efecto de las promociones en zonas de urbanización reciente que aún están sujetas a limitaciones de densidad establecidas por el planeamiento de segundo grado, donde el tamaño de la vivienda se ha mantenido constante (Universidad, Almozara, ACTUR); aun así, esta media –103'22 m² construidos– corresponde a una vivienda de 80 a 85 m² útiles con sólo dos dormitorios.

Esto implica una mayor congestión urbana: presión sobre los servicios y sobre el viario (coches aparcados, zonas verdes, equipamiento, asoleo...), empeoramiento de la situación original de los barrios, y desaparición de algunas características morfo-tipológicas de barrios obreros como Delicias, Oliver o Valdefierro que en origen mitigaban las carencias urbanísticas y arquitectónicas y hacían estos barrios más agradables. Finalmente, las viviendas renovadas de este modo constituyen un producto muy perecedero, al que se añade la rigidez de su futura renovación, al venderse en propiedad horizontal.

El último episodio en el prolongado camino hacia el deterioro de la vivienda y de las condiciones de vida de los españoles fue dado el lunes, 11 de abril, por la ministra de Vivienda, que, con cierta frivolidad, se mostró partidaria de reformar la normativa

³⁶ De un tamaño medio de 98'3 en el 2003 a 97'3 m² en el 2004.

sobre viviendas protegidas para fomentar la construcción de apartamentos de 25 a 30 m² de superficie con servicios comunitarios, explícitamente inspirados en los colegios mayores finlandeses³⁷ y en las corralas madrileñas del XIX³⁸.

Es claro que una innovación semejante no contribuirá a reducir el precio de la vivienda. Si, como estamos viendo, en el momento actual una coyuntura de bajos tipos de interés, una legislación hipotecaria muy favorable a la banca y un exceso de oferta –unido todo ello a una falta de alternativas para el dinero– favorecen la elevación del coste de la vivienda hasta agotar la capacidad de endeudamiento de las familias, la división por 3 o por 4 la superficie del producto tendería a multiplicar por el mismo factor el precio del metro cuadrado construido; porque es evidente que si el propio gobierno supusiera protegible una vivienda de tan exigua dimensión, sería difícil establecer en los planes urbanísticos limitaciones menos generosas a la promoción privada³⁹. Se fomentaría, como también estamos viendo, el deterioro de los barrios, al multiplicar el número de viviendas en relación con las dotaciones y crear un parque residencial muy vulnerable. Y se llevaría al límite el deterioro de la calidad de la vivienda, condenando a muchos a adquirir, porque no tendrán otra alternativa económica, cuchitriles donde es imposible la

³⁷ Como otras modalidades de residencia comunitaria conocidas también en España, una forma de alojamiento que ni puede considerarse propiamente vivienda ni admite entrar en el mercado residencial bajo las formas de titularidad que le corresponden a ésta.

³⁸ Esto es, en la infravivienda obrera de un país subdesarrollado, tan crudamente descrita por Pérez Galdós y por Baroja.

³⁹ En los últimos años, las limitaciones de densidad han sido las más combatidas por las asociaciones de promotores y constructores, que llegaron a lograr que se suprimiera la referencia a ellas en la mayor parte de las leyes urbanísticas. Mientras, en muchos planes generales (Madrid, Bilbao, Vitoria, Zaragoza...) se introdujeron novedosas limitaciones del tamaño mínimo de las viviendas (en Zaragoza, 37 m²), ante la evidencia de que la promoción libre había iniciado una pronunciada tendencia a aumentar su beneficio más allá de todo límite razonable mediante la fabricación de una modalidad de infraviviendas eufemísticamente conocida como *estudios* o –pásmense, piedras del campo- *lofts* a fin de eludir el cumplimiento de la normativa de habitabilidad que vincula a las viviendas (dos ejemplos recientes, tomados de la publicidad de *Fincas Corral* de mayo del 2005 –boletín «Inmuebles Aragón», número 67-: «Alfonso. Estudio 35 m², vigas de madera, reformado, luminoso, bomba de frío y calor. 112.300 euros (18.685.147 pts.)»; «Conde Aranda. Loft de 35 m², totalmente reformado, tza. 12 m², todo exterior. 124.200 euros (20.665.141 pts.)»

vida digna de un adulto, porque, a diferencia de los estudiantes finlandeses, los compradores de estas habitaciones con váter sólo serían jóvenes al comienzo de sus hipotecas.

Deterioro de la ciudad consolidada

La hiperpromoción implica deterioro físico y social de la ciudad consolidada⁴⁰. En España había en el 2001 22.946.554 viviendas⁴¹, cifra un 62% superior al número de hogares (14.184.026). De ellas, el 21'70% (el 20'90% de las viviendas principales) se habían construido en los 10 años anteriores. Sólo las viviendas construidas en el 2004 podrían acoger al 5% de los españoles, con el consiguiente vaciado de las zonas urbanizadas y construidas: de construirse el mismo número de viviendas durante 20 años, toda la población del país podría mudarse a casas y barrios de nueva planta, abandonando el tejido edificado existente.

En Zaragoza, se ha delimitado hasta hoy suelo urbanizable capaz de 43.441 viviendas (26.860 VPO), con 6.911 más (2.469 VPO) en curso de convenio, lo que implica una capacidad para un mínimo de 151.000 personas, la cuarta parte de la población de la ciudad; a ellas hay que sumar las áreas de intervención de suelo urbano no consolidado: (zonas PR, E, F, G, K y AC), de las que, por lo general, el 18'18% de las viviendas deberán ser protegidas; sólo entre las zonas E, F y G del texto refundido de diciembre del 2002 se prevén 20.945 viviendas (3.919 protegidas); las zonas AC de ese documento más los convenios que han creado posteriores zonas de suelo urbano no consolidado (Filtros Mann, Aceralia, GIESA) implican unas 9.541 viviendas más (589 VPO). En conjunto, está prevista la construcción a corto y medio plazo, en suelos sin urbanizar, de 80.838 viviendas (33.837 VPO), lo que supone una capacidad para no menos de 242.514 habitantes, el 38% del término⁴²; a estas viviendas

⁴⁰ En términos más ajustados, sobre la ciudad ya vendida.

⁴¹ En 8.623.875 edificios residenciales.

⁴² En enero del 2004, había empadronados 641.581 habitantes. En el 2001, Zaragoza tenía 226.473 viviendas principales, del orden de 2'8 veces el número de viviendas previstas en suelos en curso de procesos de urbanización.

hay que sumar todavía las de las zonas PR, K y las nuevas construcciones en suelo urbano consolidado, ello sin contar con los suelos urbanizables no delimitados que puedan delimitarse en el futuro y los nada discretos desarrollos residenciales del entorno metropolitano, sobre todo por el sur y el oeste.

Según un reportaje publicado en *Heraldo de Aragón* el 20 de julio del 2004, en los municipios de la llamada área metropolitana de Zaragoza se había calificado suelo para construir unas 50.000 nuevas viviendas a corto plazo, hasta casi agotarse el suelo no urbanizable en algunos de ellos, como Cuarte. La desproporción entre habitantes empadronados en el 2004 y previsiones residenciales es patente en todos los municipios, cuyos

Municipio	Extensión (Km ²)	Distancia a Zaragoza (Km)	N.º habitantes (padrón 2004)	Viviendas previstas
Alagón	24'1	25	5.749	600
Alfajarín	137'0	17	1.591	1.600
Botorríta	19'8	22	482	600
El Burgo de Ebro	25'0	14	1.682	1.500
Cadrete	11'9	12	1.664	3.000
Cuarte de Huerva	9'0	6	2.041	5.000
Fuentes de Ebro	141'6	26	3.993	---
Jaulín	46'0	28	284	---
La Joyosa	6'4	20	433	3.800
La Muela	166'1	23	1.889	13.300
La Puebla de Alfindén	17'2	12	2.339	1.500
María de Huerva	89'1	16	1.572	2.500
Mediana de Aragón	90'4	29	504	220
Mozota	8'6	25	105	---
Nuez de Ebro	8'1	20	607	---
Osera de Ebro	24'5	30	374	---
Pastriz	16'2	12	1.125	2.600
Pinseque	16'1	20	1.833	2.000
San Mateo de Gállego	71'0	24	2.195	3.500
Sobradíel	12'1	15	718	2.500
Utebo	17'9	12	12.100	1.150
Villafranca de Ebro	63'4	24	708	---
Villanueva de Gállego	76'2	13	3.441	2.500
Zuera	333'2	26	586	5.000

planes generales se estaban revisando con el objetivo evidente de atraer población de Zaragoza⁴³:

En marzo de este año *Caixa Catalunya* publicó el estudio titulado *Demografía i habitatge a Espanya i a les CCAA*⁴⁴, donde se vaticina que en Aragón se producirá un pronunciado retroceso demográfico entre el año 2001 y el 2011, con creación de un total de sólo 19.400 nuevos hogares, en el mejor de los casos⁴⁵. Los nuevos hogares se deberán, sobre todo, a la inmigración de trabajadores del Tercer Mundo –poco proclives a comprar viviendas nuevas por razones obvias– y a la disminución del tamaño de la familia, siendo también predecible que la fuerte elevación del precio de la vivienda y el paro juvenil implicarán un retraso en la edad de emancipación de los jóvenes. Es evidente la desproporción entre la inflación residencial y las expectativas demográficas.

Las consecuencias de esta hiperpromoción sobre los barrios son muchas y se han repetido muchas veces. La más evidente es la migración intraurbana selectiva que genera. Los jóvenes y quienes pueden permitírselo emigran a áreas de nueva urbanización, sufriendo los barrios consolidados procesos de envejecimiento, empobrecimiento y despoblación⁴⁶. El censo de

⁴³ El mismo día, Heraldo de Aragón publicaba un artículo sobre a la revisión del plan general de La Muela («Una ciudad en medio de la nada»), según la que «en el plazo de cinco años se pretende construir un nuevo núcleo residencial de más de 40.000 habitantes (13.259 viviendas) en mitad del campo, a cinco kilómetros del actual núcleo urbano y en el límite con el término municipal de Zaragoza». En otros textos publicados en el mismo número, se trataba de la necesidad de una red de cercanías para satisfacer las necesidades de transporte que este panorama podría generar, de la congestión de los accesos a Zaragoza en las horas punta, y de la falta de equipamientos, servicios e infraestructuras en los municipios metropolitanos para satisfacer las demandas de la población que pretenden acaparar a corto plazo.

⁴⁴ Redactado bajo la dirección de Josep Oliver i Alonso.

⁴⁵ En el período 1991-2001, en la región se incrementó el número de viviendas principales en 55.222, cifra acorde con los 53.000 nuevos hogares.

⁴⁶ Lo que la teoría sociourbanística norteamericana ha bautizado como filtrado: la creación en la ciudad de nuevos barrios residenciales implica la emigración de los grupos con suficiente capacidad adquisitiva, que dejan sus viejas viviendas a disposición de familias más pobres que, al comprarlas o alquilarlas, proporcionan a aquéllas parte del dinero preciso para el traslado. De este modo, y salvo que se produzcan operaciones de transformación urbana capaces de inducir el fenómeno inverso (gentrificación, o expulsión de los habitantes tradicionales, más o menos depauperados, por viviendas y oficinas de alto precio),

población y vivienda del 2001 arrojó los siguientes resultados en relación con la estructura de edad de los barrios zaragozanos:

Distritos	Edad media (años)	Índice de envejecimiento	Índice de sobre envejecimiento	Tasa global de dependencia	Composición por edades (años)		
					0-19	20-64	>64
1. Casco histórico	44'9	167'0	12'0	51'8	14'4%	61'5%	24'1%
2. Centro	44'8	150'0	12'6	49'4	15'3%	61'9%	22'9%
3. Delicias	43'1	124'1	9'4	45'1	16'3%	63'6%	20'2%
4. Universidad	43'1	117'7	13'0	48'4	17'4%	62'1%	20'5%
5. San José	43'2	124'8	9'6	46'6	16'4%	63'2%	20'5%
6. Las Fuentes	42'2	112'5	7'8	45'5	17'2%	63'5%	19'3%
7. La Almozara	38'1	55'1	7'0	41'9	23'2%	64'0%	12'8%
8. Oliver-Valdefierro	37'8	58'3	8'7	39'3	22'2%	64'9%	12'9%
9. Torrero-La Paz	41'5	102'9	9'1	45'9	18'1%	63'4%	18'6%
10. Margen izquierda	36'4	46'9	7'5	37'5	22'5%	67'0%	10'5%
11. Barrios rurales norte	39'9	80'6	13'5	47'5	20'9%	62'3%	16'8%
12. Barrios rurales oeste	40'8	88'1	11'5	47'5	20'4%	61'7%	18'0%
ZARAGOZA	41'4	98'0	10'2	44'7	18'3%	63'7%	18'0%

Como se ve, los sectores más envejecidos son, por este orden, Casco histórico, Centro, San José, Delicias, Universidad, Las Fuentes y Torrero-La Paz, mientras Margen Izquierda, Oliver-Valdefierro y La Almozara son los más jóvenes. La composición socioeconómica de los barrios se trasluce en los siguientes parámetros, también extraídos del censo del 2001:

Salta a la vista que Torrero-La Paz, Las Fuentes, San José, Delicias, Oliver-Valdefierro y, sobre todo, Casco histórico⁴⁷ son los barrios más deprimidos, donde se dan las mayores tasas de

los sucesivos ciclos de expansión urbana producirían el progresivo declive social de los barrios. Si el contingente de miembros de las capas más pobres de la sociedad no sufre un paralelo engrosamiento (por ejemplo, mediante la constante afluencia de inmigrantes pobres en cantidad suficiente), el proceso de declive social puede acompañarse con un vaciado residencial.

⁴⁷ Donde se concentran el 38% de los perceptores del ingreso aragonés de inserción y la mitad de las viviendas de alquiler de la Sociedad Municipal de Rehabilitación.

Distritos	Tasa de actividad (16-64 años)	Trabajadores no cualificados (s/pobl. ocupada)	Directivos y profesionales intelectuales (id.)	Tasa de paro (16-64 años)	Nivel de estudios	
					Mayores de 25 años con 2.º grado (*)	Mayores de 25 años con 3.º grado (**)
1. Casco histórico	72'5	12'9%	28'8%	14'6	44'4%	21'7%
2. Centro	68'7	6'7%	43'6%	10'7	41'6%	38'8%
3. Delicias	69'2	14'0%	22'3%	12'3	47'9%	15'5%
4. Universidad	69'4	7'2%	41'2%	10'2	42'3%	35'5%
5. San José	69'4	13'2%	20'9%	12'6	49'0%	16'0%
6. Las Fuentes	69'0	17'2%	14'6%	12'9	47'5%	8'9%
7. La Almozara	70'6	13'0%	22'4%	11'0	51'7%	16'3%
8. Oliver-Valdefierro	69'6	14'4%	24'7%	12'1	45'1%	16'0%
9. Torrero-La Paz	70'2	15'4%	18'6%	13'1	47'1%	11'9%
10. Margen izquierda	73'1	14'4%	17'9%	11'5	55'9%	14'8%
11. Barrios rurales norte	73'3	13'5%	20'4%	9'1	52'1%	13'5%
12. Barrios rurales oeste	69'6	14'2%	18'2%	10'2	49'6%	11'5%
ZARAGOZA	70'4	12'7%	25'1%	11'8	48'2%	19'3%

(*) Comprende bachiller elemental, EGB, ESO, BUP, bachiller LOGSE, COU, PREU, FP (I, II y grado medio superior) y oficialía o maestría industrial.

(**) Estudios universitarios (diplomatura y superiores).

paro, los mayores porcentajes de trabajadores no cualificados y los niveles de educación más bajos. La comparación de estas evaluaciones con censos anteriores permite comprobar que en todos estos barrios se está verificando un progresivo fenómeno de envejecimiento y deterioro social, entendido éste en términos relativos con el conjunto del término municipal.

El deterioro social de los barrios consolidados y la concentración de inversiones públicas y privadas en la periferia, explican que se resientan de una manera notable el mantenimiento y la rehabilitación del patrimonio construido.

España es el país que menos rehabilita de la Europa de los quince: si la media en la Unión Europea de obras de rehabilitación en relación con el conjunto de las obras de edificación emprendidas es del 45%; en España, con un parque residencial muy reciente —el mayor número de viviendas construidas después de 1981 tras Holanda y Grecia—, corresponde a la rehabilitación menos de un 20% de las obras de edificación.

La rehabilitación, y no se diga el mantenimiento, tienen ayudas insignificantes: en 1996, sólo el 5% del gasto público en vivienda se dirigía a ayudas a la rehabilitación. Mientras que una vivienda protegida nueva de precio máximo puede valer en Zaragoza la mitad o menos que una equivalente en el mercado libre (esto es, que el estado regala al comprador 15, 20 o más millones de pesetas en el momento de la compra), quien acomete una obra de rehabilitación no tiene acceso a ayudas superiores a las 500.000 o, como mucho, el millón de pesetas, concedidas tiempo después de la terminación de la obra, y eso siempre que se verifiquen circunstancias que excluyen de las ayudas a viviendas carentes de alguna singularidad, tales como estar catalogadas, tener una edad más o menos venerable, sufrir daños estructurales graves o estar en ciertas zonas del territorio, caracterizadas por su debilidad socioeconómica o por ser objeto de medidas especiales de protección del patrimonio⁴⁸.

Consecuentemente, el parque residencial español presenta unas peculiaridades que demuestran la íntima vinculación del excesivo peso de la especulación inmobiliaria y el consiguiente sobredimensionamiento del sector de la construcción con el deterioro de la edificación histórica: en Alemania, un 33% de los edificios de vivienda existentes en 1991 estaban construidos antes de 1945, porcentaje que subía al 43% en Francia, al 45% en Portugal y al 50% en Bélgica y Gran Bretaña. En España, ese índice era en-tonces del 20%. En las seis ciudades españolas mayores de 500.000 habitantes, sólo el 5'55% de los edificios residenciales eran anteriores al siglo XX en el año 2001⁴⁹, causa de su característico aroma desarrollista y vulgar⁵⁰: en 1950, en España había casi 3'5 millones de edificios residenciales ante-

⁴⁸ Las ayudas a la rehabilitación y al mantenimiento son las que pueden beneficiar a titulares actuales de viviendas (es decir, directamente a sus usuarios), mientras que las ayudas a la obra nueva se dirigen mayoritariamente a promotores profesionales que las fabrican para su venta.

⁴⁹ El 7% en 1991.

⁵⁰ En Zaragoza, eran anteriores a 1900 1.270 de los 35.366 edificios de vivienda censados en el 2001: sólo el 3'59%, porcentaje inferior al de Barcelona (13'14%), Valencia (7'13%) y Madrid (3'74%), y superior al de Sevilla (2'58%) y Málaga (2'38%). Por contraste, el 23'79% (8.413 edificios residenciales) estaba construidos entre 1991 y el 2001; el 50'20% (17.752) después de 1970, y el 81'90% (28.965) después de 1950.

riores a 1900, que han ido desapareciendo, de forma más o menos constante en el tiempo, hasta no ser más que 901.299 en el 2001, a pesar del acentuado crecimiento simultáneo del parque de viviendas.

Por las mismas razones, España es el país europeo con más viviendas vacías: en el 2001, 3.106.422, un 14'83% del parque residencial, lo que supone un 25'50% más que en 1991⁵¹; en Zaragoza estaban vacías en el año 2001 el 11'4% de las viviendas, con máximos del 18'7% en el distrito Casco histórico, el 16'5% en Oliver-Valdefierro, el 14'6% en los barrios rurales del oeste, el 13'4% en Universidad y el 12'5% en Torrero-La Paz. En Huesca, estaban desocupadas en el 2000 6.448 viviendas de 22.034 (29'26%), alcanzándose un porcentaje del 33'58% en la ciudad histórica. A las viviendas vacías se suman los solares vacantes o con edificios en estado ruinoso, particularmente abundantes en los centros antiguos⁵².

Lo dicho tiene consecuencias particularmente graves en los barrios residenciales formados desde comienzos del siglo XX hasta los años setenta, con características de por sí poco atractivas. La mitad de la población de Zaragoza vive en barrios obreros formados en el siglo XX, y, en especial, en su segunda mitad:

Muchos de los barrios tienen una densidad residencial muy alta, compatible en ocasiones con una mayor penuria demográfica por efecto de las viviendas vacías, lo que aumenta el deterioro ambiental. Las causas radican en el aprovechamiento extremo del suelo con que nacieron estos barrios (con parcelación para viviendas de la mayor parte del suelo y espacios libres escasos) y, después de la guerra, en la densificación producida

⁵¹ Buena parte de las viviendas vacías son de construcción muy reciente (en Zaragoza se ha estimado que la mitad de ellas están construidas entre 1951 y 1990, y un 24% en los años noventa), demostrando la alta componente especulativa de la adquisición de nuevas viviendas.

⁵² En el distrito Centro histórico de Zaragoza, el 3'3% de los edificios residenciales estaba en ruina en el 2001, y, según el plan integral de 1998, había unos 96.928 metros cuadrados de solares, la mayoría en las zonas de San Pablo y Magdalena-Tenerías.

	Población en 1991	Población en 1995	Población en 2000	Población en 2044
1. Casco antiguo	40.625 (6'84%)	40.097 (6'59%)	38.651 (6'36%)	42.767 (6'67%)
2. Centro	63.251 (10'65%)	63.211 (10'38%)	58.594 (9'63%)	57.686 (8'99%)
3. Delicias	111.751 (18'82%)	109.514 (17'99%)	108.019 (17'76%)	110.520 (17'23%)
4. Universidad (*)	60.194 (10'14%)	60.730 (9'97%)	59.561 (9'79%)	65.996 (10'29%)
5. San José	72.211 (12'16%)	70.968 (11'66%)	67.252 (11'06%)	68.274 (10'64%)
6. Las Fuentes-La Cartuja	49.374 (8'31%)	49.314 (8'10%)	46.470 (7'64%)	46.078 (7'18%)
7. La Almozara-Torres de San Lamberto	29.618 (4'99%)	31.520 (5'18%)	27.132 (4'46%)	27.202 (4'24%)
8. Oliver-Valdefierro-Miralbueno-P.Hispanidad	23.445 (3'95%)	24.466 (4'02%)	26.145 (4'30%)	30.228 (4'71%)
9. Torrero-La Paz-Torreçilla de Valmadrid	34.611 (5'83%)	35.151 (5'77%)	34.205 (5'63%)	34.791 (5'42%)
10. Margen izquierda (**)	82.415 (13'88%)	94.472 (15'52%)	109.714 (18'04%)	122.145 (19'04%)
11. Barrios rurales norte (***)	15.324 (2'58%)	17.256 (2'83%)	19.777 (3'25%)	22.469 (3'50%)
12. Barrios rurales oeste (****)	11.013 (1'85%)	12.145 (1'99%)	12.660 (2'08%)	13.425 (2'09%)
TOTAL	593.832	608.844	608.180	641.581

Fuente: Padrón municipal. Entre paréntesis, se indica el porcentaje de población con respecto al total del municipio.

(*) Universidad, Romareda, Casablanca, Santa Fe y Montecanal.

(**) Incluye las juntas municipales de ACTUR-Rey Fernando y El Rabal.

(***) Incluye la junta municipal de Santa Isabel y las juntas vecinales de Juslibol, Montañana, Movera, San Gregorio, San Juan de Mozarrifar y Villamayor.

(****) Incluye las juntas vecinales de Alfocea, Casetas, Garrapinillos, Monzalbarba, Venta del Olivar y Villarrapa.

por la aplicación directa de las normas de ordenación de manzana contenidas en las ordenanzas municipales de 1939:

El censo de viviendas de 1991 reveló que, de las 60 áreas de referencia que componen el continuo central zaragozano, 35 perdieron población entre 1979 y 1991; entre 1979 y 1991 decrecieron las áreas centrales, con mayor intensidad cuanto más antiguas eran; el descenso fue muy patente en el Casco antiguo (-24'50%), el Ensanche (-21'40%) y el distrito Centro (-14%); entre 1991 y el 2000, estas zonas volvieron a perder población (-5'79% en Casco antiguo; 8'04% en Centro; -1'87% en Ensanche). En 1991 ya había iniciado su declive demográfico la corona de ensanches de los años 50-70 (-11% de pérdida entre 1979 y 1991 en Torrero-La Paz, -6'50% en Delicias,

Densidad en los distritos interiores de Zaragoza (viviendas por hectárea)

Distritos	Total viviendas familiares	Superficie bruta (hectáreas)	Viviendas/hectárea bruta
1. Casco Antiguo	20.539	198'45	104
2. Centro	27.65	181'57	152
3. Delicias	48.935	328'46	149
4. Ensanche (*)	24.398	716'98	34
5. San José	30.091	380'63	79
6. Las Fuentes (*)	19.478	139'76	139
7. La Almozara (*)	11.447	298'10	38
8. Oliver-Valdefierro-Miralbueno-Parque Hispanidad	11.081	661'56	17
9. Torrero-La Paz (*)	13.759	125'09	110
TOTAL	207.379	3.030'6	68

Fuente: Padrón municipal en el 2003 para el número de viviendas, salvo los distritos señalados con (*), donde se ha mantenido los datos del censo de población y vivienda de 1991, debido a la distorsión introducida posteriormente por la incorporación de ámbitos rurales y suburbanos a los distritos.

–3'90% en Oliver-Valdefierro, –3'40% en San José y –3'24% en Las Fuentes); estos barrios siguieron perdiendo población en el siguiente decenio (entre 1991 y 2000, –3'70% en Delicias; –7'22% en San José; –5'91% en Las Fuentes), con excepción de aquellos que mantenían una presencia apreciable de viviendas unifamiliares que comenzaron a sustituirse por colectivas, como Oliver-Valdefierro y Torrero. Frente a este decrecimiento de las zonas ya urbanizadas antes de 1986, en general ganaron población en los veinte últimos años del siglo XX las coronas exteriores más recientes (entre 1979 y 1991, 110% en ACTUR, Universidad y Miraflores, 55% en La Almozara...), si bien casos como La Almozara, de urbanización muy reciente, demuestran lo acelerado de los procesos de obsolescencia inducida, ya que en el 2000 había perdido 2.152 de los 29.284 habitantes que tenía en 1991 (–7'35%).

Entre el 2000 y el 2004, la tendencia regresiva se invirtió en aquellos barrios centrales más deteriorados, por efecto del establecimiento de inmigrantes⁵³, por lo general en viviendas en mal

⁵³ A la inmigración procedente de países pobres se debe el espectacular crecimiento de la población zaragozana entre el 2000 y el 2004, tras dos decenios

estado; en este período, el Casco antiguo creció un 10'65%⁵⁴, Delicias un 2'32%⁵⁵ y San José un 1'52%⁵⁶. El ligero aumento de la población de Torrero-La Paz (1'71%) se debe a la afluencia de inmigrantes⁵⁷ y, como en Delicias, a la densificación del tejido residencial, fenómenos que a duras penas pueden compensar una tendencia demográfica regresiva. Sí se produce un crecimiento apreciable en Oliver-Valdefierro-Miralbueno (15'62%), donde, a esos dos factores de crecimiento⁵⁸, se suma la urbanización de nuevos sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable. En los distritos Centro y Las Fuentes, donde la presencia relativa de inmigrantes es menor⁵⁹, el tejido residencial era ya muy denso antes del 2000 y no queda suelo por urbanizar, se ha mantenido una tendencia decreciente, del 1'55% y del 0'84%, respectivamente.

El envejecimiento, los bajos niveles socioeducativos y el vaciado demográfico mantienen una relación directa con la calidad urbanística y residencial de los barrios. Del censo de vivienda del 2001 puede deducirse que los barrios más deterio-

de estancamiento en los 600.000 habitantes: si entre 1991 y 1995 creció un 2'53%, y entre 1995 y el 2000 decreció un 1'09%, en los cuatro años siguientes el crecimiento fue del 5'49% o 33.401 habitantes. En este mismo período, el número de extranjeros empadronados en Zaragoza pasó de 6.812 (1º de enero del 2000) a 43.355 (1º de enero del 2004); por lo tanto, de no ser por la inmigración, que por sí sola hizo crecer el padrón municipal en 36.543 personas, Zaragoza habría seguido perdiendo habitantes.

⁵⁴ Entre el 1º de enero del 2000 y el 1º de enero del 2004, la población de este distrito creció en 4.116 personas, y el número de extranjeros empadronados en 4.589 (de 1.068 a 5.657).

⁵⁵ Crecimiento de población entre el 2000 y el 2004 en 2.501 personas, y aumento del número de extranjeros empadronados en 8.811 (de 1.427 a 10.238).

⁵⁶ Crecimiento de población entre el 2000 y el 2004 en 1.022 personas, y aumento del número de extranjeros empadronados en 4.339 (de 690 a 5.029).

⁵⁷ Crecimiento de población entre el 2000 y el 2004 en 586 personas, y aumento del número de extranjeros empadronados en 2.141 (de 335 a 2.476).

⁵⁸ Crecimiento de población entre el 2000 y el 2004 en 4.083 personas, y aumento del número de extranjeros empadronados en 1.069 (de 252 a 1.321).

⁵⁹ Sobre todo en el distrito Centro. Aquí, la población decreció en 908 habitantes entre el 1º de enero del 2000 y el 1º de enero del 2004, mientras el número de inmigrantes empadronados creció en 2.572 personas (de 477 a 3.049). Las Fuentes perdió 392 habitantes en este período, cuando el aumento de sus inmigrantes empadronados fue de 2.584 (de 358 a 2.942).

rados tienen las viviendas más pequeñas y, como es natural, también el mayor número de viviendas vacías:

Distritos	Tipo de viviendas (%)			N.º habitantes en viv. principales (%)		Tamaño de viviendas principales (%)	
	Princi.	Secun.	Vacías	1 ó 2 hb.	6 o más	<61 m ²	>120 m ²
1. Casco histórico	69'6	10'6	18'7	4'7	21'1	26'8	5'3
2. Centro	78'4	10'7	10'2	1'6	40'0	11'5	20'7
3. Delicias	81'2	7'4	9'4	0'9	18'1	25'4	1'4
4. Universidad	75'6	10'4	13'4	1'2	37'7	13'9	14'8
5. San José	81'0	9'3	9'4	1'1	15'8	25'3	2'0
6. Las Fuentes	84'4	7'8	7'4	0'8	11'0	35'7	1'0
7. La Almozara	86'9	6'1	6'2	0'9	25'6	22'7	2'7
8. Oliver-Valdefierro	78'7	4'4	16'5	0'8	24'4	25'5	11'7
9. Torrero-La Paz	81'6	5'5	12'5	1'0	13'8	30'5	3'3
10. Margen izquierda	83'0	5'5	11'2	0'6	27'5	14'1	1'4
11. Barrios rurales norte	74'3	13'0	12'4	0'6	45'5	7'1	26'4
12. Barrios rurales oeste	77'9	6'2	14'6	2'3	35'0	9'6	17'0
ZARAGOZA	79'8	8'1	11'4	1'3	24'7	21'1	6'5

En los barrios más degradados, el parque residencial tiene además graves carencias. Las más perentorias se refieren al estado de conservación de los edificios:

Los 3.079 edificios residenciales en estado ruinoso, malo o deficiente (el 8'71% de los 35.566 edificios de vivienda de la ciudad) contienen 10.645 viviendas principales, el 4'7% del total. Mil novecientos cuarenta y siete de estas viviendas en mal estado están en el Centro histórico⁶⁰, con mucho la zona más deteriorada de Zaragoza, seguida, en términos relativos, por La Almozara (6'4% de sus viviendas), Centro (6'3%) y Torrero-La Paz (5'5%)⁶¹.

⁶⁰ El 12'1% de las 16.151 viviendas de este distrito.

⁶¹ En este indicador tiene un peso apreciable la edad media de la edificación, por lo que los barrios obreros de la época de la industrialización no tienen, de momento, un problema tan grave de conservación del parque residencial.

Distritos	Tenencia (%)			Estado de conservación (%)			Antigüedad (%)			
	Propie.	Alquil.	Ruina	Malo	Deficien.	Bueno	Ant. 1900	1900-1950	1951-1980	
1. Casco histórico	69,5	26,0	3,3	8,4	13,6	74,7	14,4	30,7	30,7	
2. Centro	79,2	15,3	0,8	2,1	10,1	87,0	1,7	29,0	52,0	
3. Delicias	83,8	12,4	0,9	1,3	6,6	91,3	0,5	16,1	65,7	
4. Universidad	81,7	14,2	0,5	0,5	3,0	96,0	0,2	11,3	39,5	
5. San José	81,6	14,5	0,8	1,2	8,6	89,3	0,8	11,9	67,0	
6. Las Fuentes	85,9	10,6	0,5	0,7	4,3	94,5	4,0	10,7	55,9	
7. La Almozara	87,7	9,8	0,4	0,9	6,8	91,9	0,1	2,7	70,2	
8. Oliver-Valdefierro	86,3	10,0	1,3	1,4	7,7	89,6	0,2	10,8	47,0	
9. Torrero-La Paz	86,3	10,4	0,4	1,0	6,5	92,1	0,4	10,3	65,1	
10. Margen izquierda	88,0	9,8	1,9	3,6	5,3	89,2	2,1	10,1	28,0	
11. Barrios rurales norte	85,3	8,4	0,5	0,7	3,5	95,3	8,4	14,6	26,8	
12. Barrios rurales oeste	83,3	8,9	0,6	1,0	3,3	95,1	6,1	18,7	41,6	
ZARAGOZA	83,2	13,0	1,0	1,7	6,0	91,3	3,6	14,5	45,1	

Por otra parte, el mal estado de la edificación residencial implica carencias en las instalaciones de las viviendas. Ausencia de calefacción, de ascensor, de estacionamiento propio y de un tamaño adecuado de la vivienda son los problemas más repetidos y acuciantes en los barrios más vulnerables de la ciudad (antiguos o de origen obrero):

Distritos	Instalaciones y equipamientos en el hogar (%)				
	Calefacción	Refrigeración	Accesibilidad adecuada	Gas en el edificio	Garaje
1. Casco histórico	74'2	20'2	14'4	35'7	12'6
2. Centro	90'6	37'7	23'5	52'8	22'4
3. Delicias	80'6	21'5	20'9	56'5	20'3
4. Universidad	87'3	30'6	33'2	73'9	51'7
5. San José	79'6	21'4	22'1	50'4	21'8
6. Las Fuentes	71'1	20'5	21'9	55'7	34'5
7. La Almozara	83'8	25'6	17'0	79'3	52'7
8. Oliver-Valdefierro	77'3	23'8	19'4	33'6	32'1
9. Torrero-La Paz	73'7	15'5	13'6	42'7	19'5
10. Margen izquierda	89'5	21'4	37'5	72'2	53'5
11. Barrios rurales norte	84'4	22'9	31'7	28'3	49'6
12. Barrios rurales oeste	80'6	20'3	20'0	6'1	33'6
ZARAGOZA	82'3	23'7	24'6	45'5	35'6

El tamaño insuficiente de la vivienda y la falta de garaje y ascensor son problemas de muy difícil solución: en los distritos centrales y barrios obreros como Torrero-La Paz, Delicias o San José, porcentajes del 75, el 80 o el 85% de las viviendas carecen del estacionamiento, y, en estos últimos, no es menor la proporción de viviendas en edificios de cuatro o más plantas que no cuentan con ascensor. Esta última circunstancia es especialmente penosa por el hecho de afectar más a barrios más vulnerables y población más envejecida, que puede llegar a quedar prisionera en su vivienda. Por ejemplo, en Delicias, el censo de vivienda de 1991 reveló los siguientes datos sobre dotación de ascensores:

Viviendas en edificios de cuatro plantas o más sin ascensor

Área	Total	Con ascensor	Sin ascensor	% sin ascensor
Sin datos	792	517	275	34'7%
19	3.481	3.175	306	8'8%
20	6.951	4.610	2.341	33'7%
21	6.158	2.132	4.022	65'3%
22	7.352	4.628	2.724	37'1%
23	2.565	2.255	309	12'0%
24	1.435	546	889	62'0%
25	4.152	2.264	1.888	45'5%
40	5.249	4.566	682	13'0%
42	3.707	2.300	1.407	38'0%
Total con datos	41.842	26.993	14.843	35'47%

Y en Las Fuentes:

Nº de plantas	Tiene ascensor	No tiene ascensor
01	0%	100,0%
02	0%	100,0%
03	0%	100,0%
04	0,49%	90,5%
05	3,21%	91,2%
06	41,63%	58,4%
07	74,63%	25,4%
08	95,00%	5,0%
09	100,00%	0%
10	100,00%	0%
11	100,00%	0%
12	100,00%	0%

El régimen de propiedad horizontal en que suelen poseerse estos edificios dificulta mucho las operaciones de rehabilitación.

Además, el poco valor arquitectónico e histórico dificulta la actuación en los barrios, poco valorada por sus habitantes y los del resto de la ciudad; en un mercado con una componente hedonista cada vez mayor, los residentes de los barrios tienden a valorar poco sus viviendas, prefiriendo otras opciones y, sobre todo, la vivienda nueva en un barrio nuevo. Fuera del centro histórico, por añadidura, están ausentes fetiches como el turismo o el comercio especializado, susceptibles de utilizarse para la atracción de inversiones o como motor de modas residenciales.

Además de las carencias internas de la edificación doméstica, los barrios consolidados tienen las peores condiciones urbanísticas. Frente a la generosa dotación de espacios libres públicos y equipamientos de los desarrollos proyectados conforme a las leyes urbanísticas (ACTUR, Universidad, La Almozara...), el centro urbano y los barrios donde la legislación vigente no se respetó tienen pocos equipamientos y zonas verdes, viario escaso y alta densidad residencial.

El censo del 2001 incluye los resultados de una encuesta sobre la percepción de los problemas urbanos que afectan a la vivienda, que da una buena idea de la valoración de los barrios, o de su estado actual, por sus habitantes⁶²:

Distritos	% de hogares que aprecian como problemas de la vivienda					
	Ruidos externos	Contaminación	Suciedad de las calles	Malas comunicaciones	Pocas zonas verdes	Delincuencia
1. Casco histórico	39'1	25'1	35'6	7'3	43'4	49'2
2. Centro	39'4	22'9	22'5	5'6	36'7	25'0
3. Delicias	36'0	21'3	25'3	11'1	33'7	19'6
4. Universidad	39'3	20'0	23'6	9'9	17'9	24'2
5. San José	34'7	24'3	23'4	7'8	21'1	17'3
6. Las Fuentes	38'3	25'2	27'7	8'2	16'8	17'8
7. La Almozara	31'1	20'9	21'3	36'0	10'1	23'0
8. Oliver-Valdefierro	26'5	12'0	24'0	27'5	26'9	37'6
9. Torrero-La Paz	25'4	16'2	21'1	15'6	19'7	33'3
10. Margen izquierda	31'4	45'8	28'0	31'4	19'0	29'3
11. Barrios rurales norte	26'5	46'0	21'2	37'9	52'9	9'3
12. Barrios rurales oeste	26'5	14'1	16'3	23'5	39'1	18'8
ZARAGOZA	34'4	26'6	25'3	16'3	26'4	25'4

⁶² Con una fuerte subjetividad que no puede obviarse: seguramente, la percepción del problema de la delincuencia por los residentes en el Casco histórico o en Oliver será más ajustada a la realidad que la de los más asustadizos habitantes de zonas con menor índice de delitos; los olvidados habitantes de los barrios más deteriorados, a veces alojados en habitáculos en mal estado, percibirán la suciedad en las calles con otros ojos que los residentes en zonas privilegiadas.

Si todas las zonas centrales de la ciudad participan de análoga, y justificada, apreciación de un excesivo nivel de ruido, la percepción de suciedad en las calles es extrema en el Casco histórico, y superior a la media en la Margen Izquierda y en Las Fuentes; consideran insuficientes las zonas verdes, otra vez con fundamento, los vecinos del Casco histórico, Centro y Delicias, además de los barrios rurales; y se ve la delincuencia como un grave problema en Casco histórico, Oliver-Valdefierro, Torrero-La Paz y Margen Izquierda. Los vecinos del Casco mantienen, pues, la opinión más negativa de la ciudad, con amplio margen, en lo tocante a dotación de zonas verdes, suciedad y delincuencia.

El censo del 2001 manejó además un llamado *indicador de habitabilidad*, calculado según la antigüedad y las condiciones de conservación de las viviendas, sus instalaciones, dotaciones, afección por problemas exteriores, condiciones de accesibilidad y superficie útil. Confirmando todos los baremos manejados hasta ahora, las zonas de la ciudad con coeficientes de habitabilidad más altos fueron Margen izquierda, Centro y Universidad, y todavía Delicias, San José y La Almozara estuvieron por encima de la media. Los coeficientes más bajos se registraron en los barrios rurales del oeste y del norte, seguidos de Casco histórico⁶³, Oliver-Valdefierro, Torrero-La Paz y Las Fuentes.

Selección social severa

El coste social de la política de vivienda y ciudad española a partir de 1975 se debe a su componente financiera, que si, en su denominación de *especulación* es el coco denostado por todos, en su presentación como *inversión* ha desplazado ostensiblemente a cualesquiera otros objetivos.

En los últimos quince años del siglo XX, las tendencias a la *sobreurbanización* del territorio a impulsos de la iniciativa privada se tradujeron en toda Europa en una sustitución de la ordenación urbanística como actividad pública encaminada a una

⁶³ Donde San Pablo, Magdalena-Tenerías y el entorno de la Audiencia fueron las zonas más deterioradas.

cierta redistribución de rentas y a la reducción del coste de reproducción de la mano de obra, tal y como había quedado establecido tras el pacto urbano que acompañó al nacimiento de la economía regulada a principios del siglo XX, por una ordenación cortada por el mismo patrón que la de cualquier otro mercado. Durante la última década del siglo XX, la regresión legislativa fue común en países como Gran Bretaña, Francia y, sobre todo, Italia y España.

El papel de la vivienda como bien de inversión forma parte estructural de su consumo en las sociedades desarrolladas contemporáneas, con especial intensidad en aquellas en las que las familias están expuestas a una menor protección por el estado y vienen obligadas a garantizarse un porvenir estable por sus propios medios. El fenómeno se explica por la estrecha y necesaria vinculación del modelo de crecimiento acelerado a la generalización de la vivienda en propiedad. Después de la II Guerra Mundial, la propiedad de la vivienda urbana comenzó a crecer en toda Europa, hasta imponerse en un cuarto de siglo al alquiler en casi todos los países. En la década de los noventa, caracterizada por la reducción del gasto social y la precarización del empleo, la propiedad de la vivienda se estimuló en toda Europa, al amparo de los bajos tipos de interés que aumentaron la capacidad financiera de las familias.

El auge de la propiedad fue más pronunciado en los países menos ricos y con sistemas económicos más privatistas, y menos apreciable ahí donde el llamado estado del bienestar estaba más desarrollado y la gente confiaba en un mercado controlado de alquileres. Correlativamente, en los países y períodos en que se producían altas tasas de inflación o se debilitaban los mecanismos de protección social, la propiedad tendía a crecer.

Además del interés de los consumidores por modalidades de ahorro más seguras, estas cimas de la actividad inmobiliaria destinada a la propiedad se explican por un capital superabundante necesitado de formas de inversión susceptibles de proporcionarle una rentabilidad imposible en una producción local incapaz de expandirse⁶⁴. Por eso los procesos de alta urbaniza-

⁶⁴ Hay que relacionar el incremento inusitado en los precios de la vivienda en los últimos años con la marcha paralela de la cotización de las acciones, alentada también por la abundancia de dinero consiguiente al declive de la inversión

ción con baja industrialización, con formación de sectores inmobiliarios desproporcionados e hipertrofia de la construcción en el conjunto de la producción, han sido característicos de países que no consolidaron una firme industrialización en el período anterior a la II Guerra Mundial, como España o Grecia, o de capitales periféricas en países más desarrollados, como algunas ciudades del sur de Francia.

De ahí que los mayores índices de vivienda en propiedad se den en los países de industrialización más precaria y menor gasto público en servicios sociales (Islandia –propiedad del 83% de las viviendas en 1990–, Irlanda –81%–, Grecia –77%–, España –76%–, Reino Unido –68%– o Italia –67%–) y en los que sufren mayores tasas de des-empleo (España, Finlandia –67%–, Islandia, Italia, Bélgica –63%–). En cambio, en países con un bienestar consolidado y una percepción relativamente alta de seguridad por la población, la propiedad ha crecido mucho menos; así ocurre en Suiza –30% de vivienda en propiedad en 1990–, Alemania occidental –38%–, Suecia –42%–, Holanda –44%–, Dinamarca –51%–, Francia –54%– y Austria –55%–.

En países como España (donde la propiedad creció desde el 45'90% en 1950 al 78'40% en 1991 y el 82'10% en el 2001⁶⁵) la adquisición de la vivienda ha sido una respuesta a la falta de alternativas públicas fiables, y se ha percibido como una inversión del excedente de ingresos (posible a partir de cierto grado de desarrollo económico) para garantizar del modo más seguro que se conoce el ahorro frente a la inflación, y para asegurar el futuro en contextos de inseguridad.

productiva, y las mínimas ganancias que los bajos tipos de interés permiten a otras formas de ahorro financiero, como las obligaciones o los bonos. Continuando la tendencia del año anterior, en el 2004, la Bolsa española acumuló una subida superior al 13%, la mayor entre los grandes mercados financieros.

⁶⁵ El índice más alto de la OCDE y de la Europa de los 15, cuya media de viviendas en propiedad es del 50%. El número de familias españolas propietarias de dos o más viviendas es del 21%. Por otra parte, en España sólo el 11'40% de las viviendas se habitaban en el 2001 en régimen de alquiler (el 15% en 1991), de nuevo el menor índice de la Europa de los 15, cuya media era en ese año del 32% (los países con mayor número de viviendas en alquiler fueron Alemania –53%– y Holanda –45%–).

Pero la asimilación de la vivienda a bien de inversión y a objeto de consumo ostensible⁶⁶, con la consiguiente tendencia alcista de los precios, implica la profunda marginación de quienes no tienen la suficiente capacidad económica para comprar, carentes de interés para el sistema. En el mejor de los casos,

⁶⁶ Partiendo de una elite que él hacía equivaler a la clase superior ociosa, WEBLEN (1899: 90-91) definió el esquema general que regula el consumo ostensible en la sociedad capitalista: «*La clase ociosa ocupa la cabeza de la estructura social en punto a reputación; y su manera de vida y sus pautas de valor proporcionan, por tanto, la norma que sirve a toda la comunidad para medir la reputación. Las clases más bajas de la escala se ven obligadas a observar esos patrones de conducta con un cierto grado de aproximación. En las comunidades civilizadas modernas, las líneas de demarcación entre las clases sociales se han hecho vagas e inestables, y dondequiera que esto ocurre la norma que gradúa la reputación, impuesta por la clase superior, extiende su influencia coactiva a lo largo de la estructura social hasta los estratos más bajos, sin tener que salvar para ello sino obstáculos muy ligeros. El resultado es que los miembros de cada estrato aceptan como ideal de decoro el esquema general de la vida que está en boga en el estrato superior más próximo y dedican sus energías a vivir con arreglo a ese ideal*». La elección de una vivienda y de una urbanización, más que satisfacer una necesidad o un deseo personal, se vincula a la caracterización social que procura al comprador.

RIESMAN (1949: 90-91) estudió la profunda variación en la significación del hogar en tres etapas históricas sucesivas de la conformación caracterológica del individuo. En la fase primera, correspondiente a las sociedades tradicionales, el hogar era fijo (salvo en pueblos nómadas) y, como lugar de casi todas las actividades en el proceso de socialización, simbolizaba la abrumadora importancia de la familia extensa en este proceso. En la etapa transitoria de dirección interna (fase industrial del capitalismo), el adulto joven debía abandonar el hogar paterno y fundar otro diferente, llamado a desempeñar un papel de significación decisiva en la socialización de sus hijos, aun cuando la escuela cobrara cada vez mayor importancia. En la tercera fase, de dirección por los otros, la gente se sigue moviendo, pero buscando vecindarios de categoría superior en los que sus hijos puedan conocer personas bien situadas; aunque gran parte de los cambios domiciliarios que se producían a mitad de siglo en los Estados Unidos, dentro de las ciudades o entre ellas, se debían a cambios de empleo, también se motivaban, con importancia creciente, por la búsqueda de mejores vecindarios y mejores escuelas (sobre todo, de mejores compañeros en la escuela). Puesto que son muchos los que tratan de conseguir un mejor vecindario, esta presión, combinada con el rápido cambio de valores y modas residenciales característico de las ciudades norteamericanas, significa que nadie puede instalarse con seguridad para el resto de su vida. Y cuando los hijos crecen y constituyen hogares propios, los padres aún se sienten inclinados a mudarse otra vez, quizá en busca de algunos valores tales como la luz del sol o la tranquilidad para sí mismos; así, los padres dirigidos por otros muestran cuánta importancia habían atribuido a los contactos de sus hijos.

serán receptores de precarias ayudas sociales, entendidas como beneficencia, pero no merecerán la atención de las políticas de vivienda.

Si así están las cosas en el mercado libre, la actuación de la Administración no tiende a mejorarlas. Por una parte, la poca ayuda al mantenimiento y a la rehabilitación, y la preferencia por la expansión urbana, posterga a quienes no pueden o no quieren comprar viviendas de nueva obra en sectores nuevos. En los barrios consolidados permanecen habitantes mayores o pobres, y son acogidos inmigrantes de bajos recursos en condiciones de habitabilidad lamentables.

Los datos sobre distribución de la población extranjera en Zaragoza demuestran que los inmigrantes más pobres se concentran en los barrios donde el parque residencial presenta un peor estado y la demografía es más regresiva. Según el padrón municipal, el 1º de enero del 2004, el mayor número de los 43.355 extranjeros residente en la ciudad vivía en Delicias (10.238, 9'26% de la población del barrio), Casco Histórico (5.657, 7'56%), San José (5.029, 7'36%), el Rabal (3.667), Universidad (3.524, 5'34%), Centro (3.049, 5'29%), Las Fuentes (2.942, 6'38, %) y Torrero-La Paz (2.476, 7'12%). En términos generales, la distribución de los extranjeros es indiferente a su origen, mostrando parecido reparto por barrios ecuatorianos, rumanos, colombianos, norteafricanos y chinos; este hecho, que tal vez en el futuro tienda a corregirse, demuestra que, por el momento, el asentamiento de estos colectivos responde a las pautas de la oferta inmobiliaria.

La discriminación social del espacio⁶⁷ viene ayudada por una política de vivienda basada en la VPO, institución sin parangón en el mundo conocido mediante la que el estado favorece, mediante espectaculares sorteos, el acceso ventajoso a la propiedad inmueble⁶⁸ de personas de ingresos relativamente saneados, con olvido de los verdaderamente desfavorecidos⁶⁹.

⁶⁷ Que no es una enfermedad del sistema, sino una condición ineludible para el correcto funcionamiento de la sociedad de clases y del mercado del suelo.

⁶⁸ Actualmente, como a la mitad o la tercera parte del coste en el mercado libre.

⁶⁹ La naturaleza y los efectos de esta política de vivienda se pusieron recientemente de manifiesto en las masivas renuncias de los premiados con nuevas viviendas protegidas de la Sociedad Municipal de Rehabilitación: de los 15.000 participantes en el sorteo de 216 viviendas celebrado en el pabellón Príncipe

No puede pasarse por alto que las ayudas españolas se dirigen, en casi un 90%, a la compra de vivienda y no al alquiler (proporción prácticamente inversa a la de la mayoría de los países de la UE), y que, además, requieren una solvencia acreditada de los destinatarios. Las viviendas de precio máximo se dirigen a personas con ingresos ponderados de 5'5 veces y media el salario mínimo⁷⁰, y aun el poco frecuentado tipo del régimen especial está destinado a ingresos familiares ponderados de 2'5 veces el salario mínimo⁷¹.

Felipe el 19 de mayo del 2004 –un 80% menores de 35 años-, 107 beneficiarios rechazaron las que les fueron adjudicadas, sin perder por ello el derecho a participar en futuras tómbolas; la gran mayoría de las renunciaciones se dieron entre los premiados en el barrio Oliver, uno de los menos prestigiosos de Zaragoza, y, en menor medida, en el Casco histórico. No renunció a su vivienda ninguno de los agraciados con viviendas en la calle de Biescas, en una espléndida situación urbana –junto al III Cinturón, los pinares de Venecia y el Estadio Venecia, el gordo del sorteo.

⁷⁰ El salario mínimo interprofesional para el 2005 es de 7.182 euros, lo que significa que el tipo de vivienda protegida más barato se dirige a personas con ingresos ponderados no superiores a 17.955 euros anuales (2.987.461 pesetas); el tipo de precio máximo, con mucha diferencia el más abundante, se destina a personas con ingresos ponderados inferiores a 39.501 euros anuales, normalmente, mayores de 25.137 (entre 4.182.445 y 6.572.413 pesetas), cifras sensiblemente superiores al salario anual medio español, equivalente a 18.260 euros en el 2004. Salta a la vista que el vigente sistema de ayudas para el acceso a la vivienda no tiene por beneficiarios a los necesitados de techo, sino a quienes, con un empujoncito del estado, pueden comprar viviendas a promotores privados.

⁷¹ Según el anteproyecto de decreto elaborado por el Gobierno de Aragón, se dirigirán a compradores todavía más privilegiados las nuevas viviendas de precio tasado contempladas por la ley autonómica 24/2003, que podrán usurpar el lugar de las tradicionales viviendas protegidas en los planes que las hayan previsto. Sus destinatarios habrán de contar con ingresos comprendidos entre 4 y 6'5 veces el IPREM, nueva denominación del salario mínimo ponderado: en este 2005, esto significa de 28.728 a 46.748 euros anuales, o lo que es igual, de 4.779.937 a 7.767.398 pesetas, si el comprador es un soltero sin cargas familiares. No nos consta que antes de ahora se hubieran exigido unos ciertos ingresos mínimos, por lo demás bastante saneados, para ser beneficiario de la política social de una administración pública; en este caso, ese nivel mínimo de privilegio económico sin el que no se tiene derecho a la asistencia de la Comunidad Autónoma implica que si una persona con ingresos inferiores a 39.501 euros anuales no se cuenta entre los pocos agraciados en los sorteos de VPO, sólo podrá librarse del mercado libre puro y duro en el caso de que sus ingresos no sean inferiores a 28.728 euros. Consecuentemente con la renta de sus destinatarios, las viviendas tasadas podrán venderse por precios no superiores a 1.484'87 euros por metro cuadrado útil en el área geográfica I, que incluye Zaragoza, o 1.349'88 euros en el área II.

Estos datos evidencian que el objetivo real del Estado no ha sido subsanar necesidades de vivienda, sino promover la industria de la construcción y el sector financiero hipotecario, subvencionando la compra de viviendas por jóvenes que de otro modo no podrían acceder (todavía) a un mercado inflado, y no el disfrute del bien de uso vivienda por quienes sufren una necesidad real, abandonados a las duras condiciones del mercado privado de la infravivienda.

En los barrios regresivos de la ciudad, este mercado opera en la modalidad del alquiler por habitaciones o camas de viviendas en mal estado, de manera que, como ya denunciaron Engels o Cerdá a propósito de la residencia obrera decimonónica, el propietario obtiene finalmente una renta apreciablemente mayor de la que le procuraría el arrendamiento de la vivienda completa (supuesta en buenas condiciones) a una única familia. Según el informe sobre infravivienda en el centro antiguo recientemente publicado por *Cáritas*, los alquileres de cuartos sueltos por precios abusivos conviven con realquileres de habitaciones al más puro estilo de la postguerra⁷² y con alqui-

⁷² Al igual que la reducción del tamaño de las viviendas en venta induce el aumento de su precio unitario, los alquileres por camas o por habitaciones individuales y por turnos inducen precios desproporcionados que, según *Cáritas*, no bajaron en el 2004 de los 120 ó 150 euros mensuales por una habitación en mal estado en el *Centro histórico*, cuando no todo el dinero disponible, sin apenas margen para la alimentación. Si, en este distrito, el alquiler de un piso en malas condiciones ronda los 300 euros al mes, su fragmentación por habitaciones puede producir rentas mucho más altas. Ello sin contar que los inquilinos extranjeros son presa fácil de los abusos, con subidas de precio injustificadas, finalización extemporánea de los alquileres o negativa a la devolución de las fianzas.

No sólo hay caseros que cobran por persona alojada o arriendan cuartos sueltos donde malviven familias completas o se hacen personas sin lazos familiares mutuos. Es muy frecuente que inmigrantes *con papeles*, sobre todo ecuatorianos, alquilen un piso completo y subarrienden habitaciones sueltas por precios abusivos a otros inmigrantes en peor situación, por lo común recién llegados que residen en Zaragoza irregularmente. En la encuesta realizada por *Cáritas* para apoyar su trabajo sobre la infravivienda en el casco antiguo, una ecuatoriana dice subarrendar a un compatriota una habitación-cocina de unos 10 m², donde vive con su marido y su hija, por 168 euros al mes y sin contrato (el subarrendador sí lo tiene); una familia rumana de tres miembros paga 120 euros por una habitación realquilada a una ecuatoriana, con derecho a compartir la cocina. Cuando preparo este artículo, en las farolas y papeleras del centro hay carteles fotocopiados en los que un tal Sergio ofrece «*habitaciones amplias y buenas, con calefacción*» junto a la plaza de Europa, nada menos que por 250 euros al mes. La explicación de semejante abuso es que los inmigrantes *sin*

leres de cuartos o camas por turnos horarios de mañana, tarde y noche—alquiler de *camas calientes*—, lacra descrita por Jack London o por Jacob Riis en sus reportajes sobre el Londres y el Nueva York de la segunda mitad del XIX⁷³. Abundan también los arrendamientos abusivos de locales sin calificación residencial, como trasteros, sótanos y cabinas de locutorios telefónicos. Para mayor inri, es frecuente que promotores desaprensivos adquieran unas cuantas viviendas de inmuebles en copropiedad, y venzan la resistencia a vender del resto de los vecinos haciendo en ellas inmigrantes cuya renta, por añadidura, les ayuda a financiar la operación hasta que puedan adquirir el edificio completo, demolerlo y volver a construir; el mismo procedimiento vale para desalojar inquilinos con contratos indefinidos⁷⁴.

papeles o con trabajos muy precarios no pueden acceder al mercado regular de alquileres, que requiere capacidad legal para contratar y una cierta solvencia económica. Por eso, el desmedido beneficio que obtienen los caseros por el alquiler de viviendas en pésimo estado por habitaciones u ocupantes todavía se incrementa en ocasiones con rentas más altas para extranjeros que para españoles.

⁷³ El 17 de enero del 2002 se hizo público un triste caso de hacinamiento de inmigrantes que ocupaban camas por turnos en la casa número 15 de la calle de Agustina de Aragón, que se hundió causando la muerte de un argelino; la casa estaba formada por una planta baja utilizada como restaurante, dos plantas de pisos de alquiler, pertenecientes a la misma empresa, y una tercera con dos viviendas en propiedad. La sociedad titular del piso donde vivía el fallecido manifestó a la prensa que cobraba de 15.000 a 25.000 pesetas (de 90 a 150 euros) por mes y ocupante, y que tenía alojados a nueve inmigrantes («*gente que nadie quiere meter en sus pisos*»), aunque sospechaba que pernoctaban muchos más («*registrados consta que hay nueve personas, pero la verdad es que le alquilas el cuarto a uno y luego se meten cuatro más*»). Si la versión de los caseros fuera cierta, sólo obtendrían de 135.000 a 225.000 pesetas al mes (de 810 a 1.350 euros), cifra de por sí exorbitante tratándose de una casa en mal estado en un barrio degradado; como para ello cobraban a los inmigrantes cantidades que apenas podrían satisfacer con su trabajo, éstos se verían obligados a compartir la cama con otros desdichados que trabajaban en turnos distintos (el argelino que murió trabajaba de noche y dormía de día). Si la versión de los caseros no fuera cierta, y los 16 norteafricanos que, al parecer, vivían ahí hubieran pagado sus cuotas, la renta mensual total hubiera oscilado entre 240.000 y 400.000 pesetas (de 1.440 a 2.400 euros).

⁷⁴ En el número de *Heraldo de Aragón* del 8 de julio del 2003 se publicó un esperpéntico relato («Nos buscó para echar a la vieja y ahora nos desaloja») donde una familia gitana de ocho miembros y un conocido promotor zaragozano explicaban, cada uno desde su punto de vista, cómo el segundo había instalado a los primeros, por bajo precio y en precario, en un inmueble donde debían «*molestar a una anciana, única inquilina del edificio, que no quería abandonar*

Los destinatarios primordiales de las ayudas públicas no son ya los *pobres*, sino los *jóvenes* que requieren un capital inicial para acceder al mercado residencial: el 80% de las 31.000 personas inscritas actualmente en el Registro de Solicitantes de Vivienda Protegida y de Adjudicación de Viviendas Protegidas de Aragón tiene de 22 a 33 años⁷⁶, y en su gran mayoría son solteros sin familiares a su cargo (sólo 500 solicitantes representan a familias con tres o más hijos⁷⁷).

Del privilegio desmedido de los jóvenes derivan consecuencias que no pueden escapar. En estas mismas jornadas, hemos podido ver que sólo el 32'87% de los solicitantes de viviendas en alquiler promovidas por la Sociedad Municipal de Rehabilitación de Zaragoza son menores de 35 años, frente a un 55'53% de 35 a 64 años y un 11'60% de 65 años o más. Salta a la vista la diferencia entre el perfil de quienes esperan (y pueden permitirse) ser beneficiarios de una vivienda protegida en venta, y quienes no tienen más remedio que solicitar su alquiler⁷⁸, cuya composición por edades se adecua mucho más a la estructura general de la población de Zaragoza, donde está empadronado un 31'25% de personas de 18 a 34 años, un 47'22% de 35 a 64 y un 21'53% de 65 o más años⁷⁹.

Si admitimos que la población más joven tiene globalmente menos ingresos que la más madura y que, en general, solicitan

su piso» tras 30 años de arrendamiento; cuando la anciana se rindió y abandonó su casa en las condiciones que le ofrecía la inmobiliaria, ésta notificó el desalojo a la molesta familia, iniciando, ante su resistencia, un proceso de desahucio que tardó en resolverse siete meses; con inigualable salero y perspicaz percepción de la función social del derecho de propiedad, concluía el promotor: «*¡Qué le vamos a hacer! La justicia es lenta, pero es la justicia.*»

⁷⁵ Instituido por el decreto 80/2004, de 13 de abril, del Gobierno de Aragón, en virtud de la ley 24/2003, de medidas urgentes de política de vivienda protegida.

⁷⁶ Esa misma proporción del 80% o más de jóvenes se viene verificando desde tiempo antes de crearse el registro de la Comunidad Autónoma entre los inscritos en sorteos de promociones públicas concretas.

⁷⁷ Lo que representa un 1'59% del total de inscritos. Entre los peticionarios de viviendas en alquiler promovidas por la Sociedad Municipal de Rehabilitación en el 2004, la proporción de familias de cinco o más miembros fue del 11'80%: casi 7'5 veces mayor; sólo un 31'13% eran personas solas, y un 24'67% eran parejas.

⁷⁸ Entre los que la proporción de jóvenes es 2'5 veces menor.

⁷⁹ Los porcentajes se expresan con respecto al total de mayores de edad.

un piso en alquiler quienes no pueden comprar una vivienda protegida, la única explicación para la exagerada proporción de jóvenes entre los que pretenden comprar es que el dinero necesario proviene de sus padres. En otras palabras, la subvención de la compra, que domina abrumadoramente en España, lo es en muy alta proporción⁸⁰ de un oneroso regalo a hijos que alcanzan la edad adulta por parte de padres cuyos ingresos y patrimonio inmobiliario nadie controla, y que debería controlarse si la vivienda dada en propiedad es susceptible de sumarse a las que en el futuro se reciban en herencia⁸¹.

En cualquier caso, este privilegio de los jóvenes supone responder con la subvención del acceso a la propiedad inmobiliaria a un problema que en buena parte de los casos es estrictamente transitorio y encontraría mejor solución en un mercado bien dimensionado —en tamaño y asequibilidad— de viviendas en alquiler, con o sin intervención directa de fondos públicos.

Pero, más aún, resulta que en España sólo una pequeña parte de las ayudas a la vivienda se produce por aplicación de los planes de suelo y vivienda del estado y de las comunidades autónomas, esto es, por financiación de viviendas protegidas o concesión de las raquíticas ayudas a la rehabilitación. Casi el 90% del total de las ayudas consideradas por los presupuestos generales del estado se incluyen en el capítulo de gasto indirecto, realizado a través de desgravaciones y deducciones fiscales⁸². En otros países de la UE, la relación entre ayudas

⁸⁰ Digamos, en una aproximación muy grosera, que en un 50% del total de las ayudas a la VPO, resultado de restar del porcentaje de jóvenes de 18 a 35 años inscritos en el registro general de adquirentes el porcentaje de los interesados por el alquiler, coincidente con el de jóvenes empadronados en Zaragoza.

⁸¹ Con el consiguiente incremento del parque de viviendas vacías y la distorsión de la función social de las ayudas a la adquisición de viviendas, que fuerza a los verdaderamente necesitados a disputarse un número insignificante de viviendas en alquiler (la Sociedad Municipal de Rehabilitación posee actualmente unas 1.300, la gran mayoría construidas hace ya bastantes años).

⁸² Los presupuestos generales del estado para el año 2004 incluyeron una partida de 662'5 millones de euros para subvencionar las cuotas de los préstamos amparados por las actuaciones protegidas del plan de suelo y vivienda, y una previsión de 5.518 millones de euros en ayudas fiscales a la compra de vivienda habitual por efecto de desgravaciones en el IRPF y aplicación del IVA reducido del 7% en las transmisiones de las viviendas de nueva obra. Por tanto, las ayudas directas a la adquisición de viviendas protegidas promovidas de acuerdo con los planes de suelo y vivienda constituyeron sólo el 10'72% del total del gasto estatal por este concepto.

directas e indirectas se invierte, con dominio amplio de las primeras.

El hecho de que la ayuda a la vivienda más importante en España sea la fiscal, a través, sobre todo, del impuesto sobre la renta de las personas físicas, tiene como consecuencia su regresividad, ya que no sólo no ayuda más a quienes más lo necesitan, sino que es mayor cuanto más cara es la vivienda y cuanto mayor parte de su precio se financia con una hipoteca. En definitiva, la mayor parte de las ayudas a la vivienda en España se dirigen a la compra (no al alquiler) de viviendas de precio libre.

Este tipo de ayudas acaba contribuyendo de una manera indirecta, pero infalible, al aumento del precio de la vivienda, ya que no suponen otra cosa que el aumento de la capacidad de gasto del comprador, automáticamente trasvasado al promotor y, finalmente, al propietario del suelo. No se trata, en definitiva, más que de una subvención indirecta a los fabricantes de viviendas y a los bancos que dan las hipotecas.

Insostenibilidad económica para la administración pública

El proceso expuesto tiene el agravante de fundamentarse en la mayor rentabilidad para los sectores promotor y financiero, a costa de una marcada nocividad social. La nueva construcción busca, en la medida en que le es posible, la nueva obra (sobre suelos de propietarios empresariales) antes que la rehabilitación o el mantenimiento (sobre suelo de usuarios finales), y la expansión urbana (sobre suelos beneficiados con recalificaciones⁸³ o susceptibles de concentraciones significativas de propiedad) antes que los barrios consolidados (ya vendidos).

En ciudades como Zaragoza, con un término municipal muy extenso, la promoción tiende a expandirse sobre un suelo no urbanizable superabundante antes que retraerse a operaciones de rehabilitación y mejora urbana como las acometidas en Barcelona o Bilbao.

⁸³ Esto es, comprados a precio de suelo no urbanizable y vendidos más tarde como urbanos.

La expansión del suelo urbano sin justificación demográfica exige la construcción y el mantenimiento, sin la consiguiente base recaudatoria ni necesidad social, de una desmedida dotación de calles, servicios públicos, equipamientos y zonas verdes.

Vimos más arriba que en Zaragoza hay calificado hoy suelo residencial todavía sin urbanizar (sin contar el urbanizable no delimitado carente de convenio) capaz para unas 80.000 viviendas y unos 240.000 habitantes, ello sin consideración de los suelos incluidos en zonas PR o K, ni de sectores urbanizados pero todavía carentes de equipamientos construidos.

Con el vigente reglamento de planeamiento de la ley urbanística, considerando sólo los sistemas locales de los suelos urbanizables residenciales⁸⁴, sería necesaria una dotación del orden de 1.120.000 m² de zonas verdes (cifra apreciablemente inferior a la de sistemas generales) y 1.800.000 m² de parcelas de equipamientos docente, deportivo y social; valorando con modestia, las zonas verdes tendrían un coste –sólo de urbanización– de 42 a 55 millones de euros (pagados por los promotores; no así los sistemas generales), y los equipamientos de 1.800 a 2.200 millones de euros (pagados íntegramente por las administraciones); esta última cifra sólo considera la construcción, pero no la conservación, el equipamiento o los sueldos de personal. Habrá que tener en cuenta el coste de mantenimiento de las calles, la recogida de basuras, la policía, el transporte, etc., y, como quedó dicho, la construcción y, a veces, la obtención del suelo, de todos los sistemas generales.

La inflación del suelo urbanizado de acuerdo con los requerimientos del sector financiero-inmobiliario y en detrimento del interés de la sociedad en su conjunto requerirá, pues, una dotación de equipamientos públicos apreciablemente superior a lo requerido por la ciudad, por causa de la distribución distorsionada de sus habitantes. Por un lado, esto exigirá un aumento irracional de las partidas de los presupuestos públicos dirigidas a la construcción y el mantenimiento de equipamientos. Por otro, será inevitable una disminución del gasto público por usuario, de modo que la calidad de los servicios públicos se deteriorará. Finalmente, es probable que muchas parcelas de equipamiento

⁸⁴ Que incluyen sólo el 62% de las 80.838 viviendas previstas en suelos sin urbanizar.

queden inedicadas a medio o largo plazo, de forma que los nuevos barrios, con una presencia infantil mayor que en el resto de la ciudad, permanezcan mucho tiempo infraequipados.

Hay que tener en cuenta, por otra parte, que el plan de suelo y vivienda 2002-2005⁸⁵ otorgó a Aragón un cupo de 6.000 viviendas de protección pública. Para subsanar la abrumadora descompensación entre la capacidad financiera de la administración y el abuso de la recalificación de suelos parcialmente destinados a viviendas protegidas, la ley aragonesa 24/2003, de diciembre del 2004, de medidas urgentes de política de vivienda protegida, introdujo unas *viviendas protegidas* sin financiación pública, cuyos precios deberían pactarse entre los promotores y la administración⁸⁶, sin los condicionantes de las viviendas pro-

⁸⁵ Real decreto 1/2002, de 12 de enero (BOE 12/1/2002), sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo.

⁸⁶ Con lo cual la denominación legal de *vivienda protegida*, con todo lo que conlleva –por ejemplo, en cuanto a la satisfacción formal de los planes urbanísticos vigentes– se desvincula de los precios máximos de venta establecidos por la legislación general estatal y autonómica. En todo caso, resulta difícil de creer que los precios puedan limitarse sensiblemente por la mera voluntad de la promoción privada, expresada en un convenio; si esto es así, hay que preguntarse por que hasta hoy esa voluntad ha operado en un sentido tan opuesto y bajo qué condiciones estará dispuesta esa iniciativa privada a supeditar su tradicional apego al máximo beneficio a un supuesto interés social. Obviamente, esas condiciones, las únicas que explican la ampliación del concepto de vivienda protegida que, a nuestro entender, fue el objeto principal de la ley 24/2003, son la clasificación ad hoc y el desarrollo urbanístico de suelos que de otro modo seguirían siendo no urbanizables (*las actuaciones urbanísticas a gran escala con implicación de la iniciativa privada* a que hace referencia la exposición de motivos), ya que es difícil imaginar la aplicación del supuesto teórico a suelos ya calificados por el planeamiento con vivienda libre, donde la promoción privada puede apropiarse de las plusvalías que le parezca sin necesidad de convenios con la administración; el otro campo abonado para estas viviendas de precio pactado serán los suelos ya calificados para viviendas protegidas, con la consiguiente devaluación social del producto.

Parece evidente la vinculación de este nuevo tipo de viviendas protegidas con la posibilidad de proyectos supramunicipales residenciales (aprobados contra el planeamiento general y sin apenas intervención municipal) que contempló el proyecto de reforma de la ley 5/1999, urbanística, que la Comunidad Autónoma hizo público por las mismas fechas. La preocupante posibilidad de que se repitan actuaciones municipales contrarias al principio de ordenación integral del territorio municipal y a la competencia local para la ordenación urbanística, como los polígonos del Ministerio de la Vivienda o las ACTUR franquistas, tenía hasta ahora el freno legal (artículo 76 de la vigente ley urbanística) de que las viviendas, si eran actuaciones residenciales, fueran protegidas de promoción pública,

tegidas convencionales y sin un control tan estricto de las adjudicaciones⁸⁷, lo que puede provocar un aumento de las irregularidades y percepciones de dinero negro, aparte de distorsionar el juego de coeficientes de ponderación que ha permitido las altas intensidades del desmaterializado planeamiento reciente⁸⁸.

Insostenibilidad del mecanismo a medio plazo

El mecanismo de la hiperespeculación se basa en una compleja sucesión de compras y ventas por la que en la adquisición de una nueva vivienda en el mercado libre se invierte el producto de la venta de la anterior⁸⁹, lo que implica adquirir con consumo de parte significativa de tres o cuatro sueldos. El monto de las hipotecas actuales y sus plazos prolongados permite predecir que ese mecanismo cíclico se ralentizará significativamente más temprano que tarde, y, en el momento en que esos suceda, estará amenazado el juego en su conjunto, que se basa en la facilidad de venta a precios exagerados de cualquier inmueble de segunda mano⁹⁰. Cuando la rueda se pare, cada cual se que-

lo que exigía a la administración disponibilidad financiera. Pero si el concepto de protección se expande hasta el punto de desvincularse de la financiación pública y poder operar por simple convenio entre la propia administración autónoma y los propietarios interesados, sin coste alguno para la primera, el riesgo de que esas actuaciones se multipliquen es obvio.

⁸⁷ «Dentro de la promoción privada de vivienda protegida, a su vez, se distingue la promoción concertada o la sujeta a convenio de la restante, en función de la implicación de los fondos o terrenos públicos en las diferentes actuaciones, que tendrá como consecuencia fundamental un mayor y decisivo papel de la Administración en los procedimientos de adjudicación» (del preámbulo de la ley).

⁸⁸ El preámbulo de la ley admitía que la nueva modalidad tenía por fin «potenciar, desbloquear y agilizar actuaciones urbanísticas a gran escala, con implicación de la iniciativa privada sobre suelo privado, al limitar la carga financiera que provocan los actuales regímenes de protección».

⁸⁹ La VPO no es sino la contribución pública a que los jóvenes que no tienen nada que vender entren en el ciclo.

⁹⁰ El vertiginoso aumento del precio de la vivienda es inseparable de la hipertrofia del mercado de la vivienda usada en los últimos años; la altísima proporción de tenencia en propiedad de la vivienda permite en España una progresión de los precios fundamentada en la incorporación a la capacidad adquisitiva de los compradores del producto de la venta de una vivienda anterior (lo que no ocurre, por ejemplo, en Alemania o Suiza). De acuerdo con un estudio sobre el mercado de la vivienda en la Unión Europea realizado por la red de agencias

dará con las cartas que tenga en la mano, y lo más probable es que mucha gente –no la banca– pierda hasta los pantalones.

Conclusiones

A nadie se ocultan las dificultades de enderezamiento de las tendencias, digamos temerarias, que hemos expuesto. Para superar este círculo vicioso, es necesario un replanteamiento a fondo de la relación entre urbanismo y vivienda, entre creación de nuevo suelo urbano y mantenimiento del existente, y entre ayudas a la compra y ayudas al alquiler y al mantenimiento de las viviendas ocupadas o la recuperación de las desocupadas. Es necesario incardinar una política global de vivienda en una política de la ciudad, llevando las intervenciones públicas al centro y a los barrios, limitando el crecimiento urbano, realizando una adecuada gestión de los equipamientos, haciendo de la vivienda⁹¹, y no de las grandes infraestructuras y obras-espectáculo, el eje de las políticas urbanísticas.

Se acabó el tiempo de las concentraciones demográficas en las ciudades que obligaban a respuestas cuantitativistas casi improvisadas, con el único objeto de conseguir en el menor plazo posible y al menor costo el mayor número de viviendas. Las consecuencias de esos enfoques están hoy a la vista en las metrópolis españolas, con sus grandes bolsas de deterioro social y constructivo, efecto de actuaciones urbanísticas contra-productivas. Hoy es exigible una política *cualitativista*, que analice los efectos de las actuaciones sobre el tejido urbano y social existente, y las dirija a conseguir el máximo beneficio en términos globales, resolviendo con la inversión pública al mismo tiempo asuntos indisolubles que no admiten tratamiento sepa-

inmobiliarias ERA en septiembre del 2003, España era el país europeo donde menos tiempo transcurría desde la puesta en el mercado hasta su venta: 30 días, a pesar de ser también el país con la vivienda más cara y con el parque de viviendas más abundante de Europa. El plazo medio de venta en la UE era de 116 días, casi cuatro veces más, superado por Portugal (120 días), Suiza (150 días) y Alemania (158 días); en Francia vender una vivienda costaba una media de 80 días, y en Gran Bretaña, Bélgica, Luxemburgo, Suecia y Grecia, 90 días.

⁹¹ De la vivienda en uso y de la que la población pueda necesitar, no de la promoción de suelo residencial entendida como negocio privado.

rado, salvo que se quiera vestir un santo desnudando a otro. Las necesidades de vivienda, la integración social, los barrios vulnerables, la obsolescencia urbana o la conservación del patrimonio histórico son diversas formas de mostrarse el mismo problema.

La política de vivienda, que ha de ser al mismo tiempo una política de ayudas sociales, de centros históricos y de barrios, ha de definirse desde la realidad cotidiana, con unos criterios rectores que deben ser muy distantes de los que inspiran al sector privado:

- a. guiados por el beneficio social y no por el lucro económico;
- b. en forma de pequeñas intervenciones insertas en tejidos sociales vulnerables, tendentes a la mayor integración arquitectónica y social, y no de grandes conjuntos suburbanos;
- c. integrados en el entorno urbano, con rechazo de la implantación autista;
- d. aprovechando las dotaciones existentes, y no generando en otro lugar nuevas necesidades locales globalmente innecesarias;
- e. reforzando las relaciones sociales, y no debilitándolas;
- f. impulsando la rotación del parque edificado y no contribuyendo a la aceleración de su obsolescencia.

Pero este listado de consejos de sentido común, a nadie se oculte, atenta contra las más elementales bases del sistema financiero del país, por lo que no es nada probable que alguien con capacidad real de invertir la marcha de la maquinaria se dé por enterado y, más allá de la retórica, lleve a la práctica tan elementales sugerencias.

Hemos visto que las políticas urbanística y de ayuda a la vivienda desarrolladas por las administraciones públicas españolas durante el último medio siglo están en el origen del estado de deterioro que supuestamente pretenden solucionar. Con una implacable lógica económica, políticas inadecuadas (si admitimos ingenuamente que pretendían conseguir lo que afirmaban) han ido incrementando el problema que decían combatir, hasta el punto de que si nunca se hubieran iniciado es posible que tampoco fueran necesarias.

Actualmente, la construcción es el sector más dinámico de la economía española: afecta al 18'20% del PIB español⁹², el 60'60% de la inversión total y da trabajo al 12% de la población ocupada total, sin contar con sectores colaterales de la importancia del financiero, el equipamiento del hogar, en parte el automóvil o la administración pública, y, por supuesto, los beneficiarios de los puros movimientos de terrenos. Parar la máquina inmobiliaria afectaría muy gravemente a una economía que, con exagerada despreocupación, ha apostado cada vez más a esa carta.

Las diversas Administraciones públicas, con la local en cabeza, se financian cada vez más con las plusvalías derivadas de recalificaciones de suelo, tanto privado como público. A engrosar esa dependencia tienden medidas legislativas recientes, que dan mayor protagonismo a los convenios urbanísticos y a los proyectos supramunicipales, que en lo futuro podrían amparar operaciones contra el planeamiento general tendentes a aumentar la capacidad residencial de las ciudades. En rigor, los fondos así obtenidos son, como las segundas hipotecas, préstamos a corto plazo con altísimo interés.

Más aún, las políticas urbanísticas que con tanto empuje y contra toda lógica objetiva se han impuesto en los últimos veinticinco años no son sino la expresión de un fenómeno de mucho mayor alcance que no admite alternativas; el precio de la vivienda no es un efecto perverso de un urbanismo extensivo, sino que este tipo de urbanismo actúa como motor necesario para propiciar incrementos constantes de los precios de las viviendas, objeto último, consciente o no en todas las partes implicadas, de leyes y planes.

El derroche urbano y la inflación residencial son uno de los modos en que se manifiesta la fase tardía del capitalismo, caracterizada por una presencia apabullante de las transacciones financieras y un retroceso de la producción, especialmente en países semidesarrollados y dependientes, como España. Incapaz de encontrar salida en la producción, el capital busca formas más rentables de reproducirse en la especulación financiera e inmobiliaria. Las políticas locales se adecuan a los intereses de los mercados de capital, y entre esas políticas está la urbanís-

⁹² El sector de agricultura, ganadería y pesca representa apenas el 3%.

tica: gracias a la legislación estatal sobre régimen del suelo y valoraciones, el suelo no es sino una forma de acumulación equivalente a la moneda, cuya producción y revalorización está en manos de ayuntamientos y comunidades autónomas, normalmente muy sujetos a presiones particulares y muy poco conscientes del inevitable colapso a que ha de llevar una sobreclasificación incontrolada.

Por todo ello, quiero subrayar, para terminar:

- A) Que la situación actual de la vivienda es muy difícil, y, desde luego, no admite parangón con lo sucedido en anteriores períodos históricos (como no sea el período 1927-29 en los Estados Unidos) ni en otros países desarrollados. No cabe seguir posponiendo un enfoque serio del problema con pseudoargumentos como que la vivienda siembre sube, que está más cara en otros países (donde la renta per cápita es muy superior y el número de viviendas construidas muy inferior), que algún evento milagroso atraerá de la noche a la mañana cientos de miles de nuevos habitantes, o que nuestros inmigrantes invertirán sus miserables emolumentos en comprar viviendas en España.
- B) En esta tesitura no cabe proponer soluciones a escala local o que ignoren la naturaleza real del problema. Podríamos concluir que *hay que invertir en los barrios*, pero olvidaríamos que el mecanismo se basa, precisamente, en la expansión urbana a costa de su deterioro, por lo que expansión y recuperación son términos incompatibles. La protección tradicional de los cascos históricos, puramente esteticista, no es sino el encubrimiento de su degradación. Medidas como la inspección técnica de edificaciones (ITE)⁹³ pueden ser ineficaces, cuando no nocivas, si no se apoyan con subvenciones suficientes a los propietarios, porque amenazan con expeditivas declaraciones de ruina, a beneficio de quien quiera comprar los inmuebles, en contextos jurídico-económicos muy desalentadores del mantenimiento.

⁹³ Obligatoria en Zaragoza por efecto de la ordenanza reguladora del deber de conservación, edificación e inspección técnica de edificaciones, para inmuebles de más de 50 años de antigüedad.

No podemos frenar con pequeños voluntarismos un proceso de la magnitud del que estamos tratando. Antes bien, tendremos a enmascararlo.

Bibliografía

- BETRÁN ABADÍA, R. (2001): «La financiación de la rehabilitación residencial y el problema de la ciudad consolidada»; *La rehabilitación de viviendas. Desarrollo de las III Jornadas sobre Movimiento Vecinal de Izquierda Unida de Aragón*, pp. 17-63. Zaragoza: Fundación de Iniciativas Locales.
- BETRÁN ABADÍA, R. (2002): «De aquellos barros, estos lodos. La política de vivienda en la España franquista y postfranquista»; *Acciones e investigaciones sociales 16: Monográfico Jornadas sobre integración social "La exclusión hoy"*, pp. 25-67. Escuela Universitaria de Estudios Sociales, Universidad de Zaragoza.
- BETRAN, R. y FRANCO, Y. (2000): «La vivienda en el barrio de Las Fuentes»; *La vivienda como integración social*, pp. 35-70. Zaragoza: Ayuntamiento.
- CAZORLA SÁNCHEZ, A. (2000): *Las políticas de la victoria. La consolidación del Nuevo Estado franquista (1938-1953)*. Madrid: Marcial Pons.
- Censo de población y viviendas 2001: fichas resumen del municipio de Zaragoza*: Instituto Aragonés de Estadística (Gobierno de Aragón).
- DOLING, J. (2000): «Tendencias en la propiedad de vivienda en Europa»; *Problemas de acceso al mercado de la vivienda en la Unión Europea*, pp. 249-268. Valencia: Tirant lo Blanch.
- FRANCO HERNÁNDEZ, Y. (2001): *El barrio de Delicias. Estudio sociourbanístico*. Zaragoza: Grupo Municipal Socialista del Ayuntamiento.
- NAREDO PÉREZ, J.M. y MARCOS GARCÍA, C. (2000): «Composición y valor del stock en viviendas»; *Vivienda y familia*, pp. 457-489. Madrid: Visor-Fundación Argentaria.
- Observatorio municipal de estadística. Boletín nº 2/2003*. Zaragoza: Ayuntamiento, 2003.
- Revisión del plan general de ordenación urbana (texto refundido)*. Zaragoza: Ayuntamiento, 2002.

- RIESMAN, D. *et alii* (1949): *La muchedumbre solitaria*. Ediciones. Barcelona: Paidós, 1981.
- ROCH PEÑA, F. (2000): «Algunas notas sobre el funcionamiento del mercado de la vivienda»; *Vivienda y familia*, pp. 417-442. Madrid: Visor-Fundación Argenteria.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2004): «El mercado inmobiliario en los primeros meses de 2004: nuevo descenso de los tipos de interés»; *Ciudad y Territorio/Estudios Territoriales* 140, pp. 437-455. Madrid: Ministerio de Vivienda.
- SAN MARTIN VARÓ, I. (2000): «Accesibilidad de la vivienda en los países del área euro»; *Problemas de acceso al mercado de la vivienda en la Unión Europea*, pp. 179-204. Valencia: Tirant lo Blanch.
- VEBLEN, T. (1899): *Teoría de la clase ociosa*. México: Fondo de Cultura Económica, 1974.
- VILLAGRASA IBARZ, J., ed. (1997): *Vivienda y promoción inmobiliaria en España*. Lérida: Universitat de Lleida/Collegi d'Arquitectes de Catalunya.
- YAGÜE, F. y BOIRA S., coord. (2005): *Informe sobre infravivienda en el casco histórico de Zaragoza*: Cáritas Diocesana.
- ZGZ Cifras, 02/2004: *Estudio sobre la evolución de la población de la ciudad de Zaragoza*: Ayuntamiento, 2004.
- ZGZ Cifras, 03/2004: *Población extranjera a 1 de enero de 2004 por Juntas Municipales y Vecinales*. Zaragoza: Ayuntamiento, 2004.