

¿Por qué suben los precios de las viviendas?

Roberto Armando Ramírez
Centro de Investigación y Formación Obrera (CIFO)



El derecho a una vivienda digna, a la vida urbana, y a la calidad de vida que este hábitat puede facilitar; responde a los deseos fundamentales del mismo ser humano por encontrar un espacio en el cual logre la satisfacción global de todas sus necesidades materiales y sociales.

En Venezuela y el resto de Latinoamérica, este derecho se ve violado de tres maneras: Primero, cuando los hijos de las familias que ya hacen vida en la ciudad deciden mudarse, y se desangran pagando el alquiler de un apartamento, o en algunos

casos, reuniendo para la inicial de una vivienda y pagando las cuotas criminales que imponen los bancos para los créditos hipotecarios.

La segunda forma, cuando millones de trabajadores, provenientes del campo o del extranjero, se ven en la obligación de habitar casas de materiales precarios como latón, madera o bahareque, en los cerros de las afueras de las principales ciudades para tener acceso a los beneficios de la urbe (empleo, salud, educación, servicios públicos, etc.). Curiosamente, los urbanistas describen esto como "asentamientos irregulares en la periferia de la ciudad" en contraposición a la construcción formal, como si el dar un título más refinado redujera el nivel de miseria y precariedad en el que se encuentran sumergidos estos barrios.

Por último, en orden decreciente: las *invasiones*. Estas consisten en edificaciones a medio construir –en ocasiones con la simple estructura basta- que son tomadas a mitad de la noche por grupos de personas que no tienen ni para alquilar un rancho en lo más alto del cerro, y sin alternativa alguna, habitan estos lugares en donde se está a la merced de las mafias delictivas, drogas, prostitución y concentración de epidemias por la altísima densidad poblacional de estos *barrios verticales*.

Las siguientes serían descripciones acertadas de las condiciones de vivienda de los más pobres en Venezuela:

"Estas calles son por lo general tan estrechas que se puede pasar de la ventana de una casa a aquella de la de enfrente. En esa parte de la ciudad, no hay ni cloacas ni retretes o lugares de desahogo dentro de las casas, y por eso todas las inmundicias, detritos o excrementos de por lo menos 50000 personas son lanzados cada noche en las cunetas. (...) En la mayoría de los casos tienen una sola pieza -donde, solo existe una cama donde duermen en una confusión repugnante, hombres y mujeres, jóvenes y viejos." ^[1]

Sin embargo, tales descripciones corresponden a un informe sobre las condiciones sanitarias de la clase proletaria de Inglaterra presentado ante el Parlamento de ese país en julio de 1842, lo que nos hace comprender que en 172 años el capitalismo no ha podido dotar de viviendas dignas al

proletariado moderno –que viene a ser la gran mayoría de la población mundial- ni ha podido erradicar siquiera las miserias más groseras e inhumanas que en consecuencia padecen.

Hoy en día, en Venezuela existen 2.807.563 trabajadores que sobreviven en esas condiciones, en hogares inadecuados, en hacinamiento crítico y sin acceso a los servicios públicos básicos; según cifras oficiales del Censo del 2011 ^[1]. Todos y cada uno de ellos, sin esperanza alguna de mejorar, porque no es impreciso afirmar que acceder a una vivienda digna en nuestro país es una *utopía* para todo aquel que no tenga otra cosa que su fuerza de trabajo y dependa de un salario para vivir.

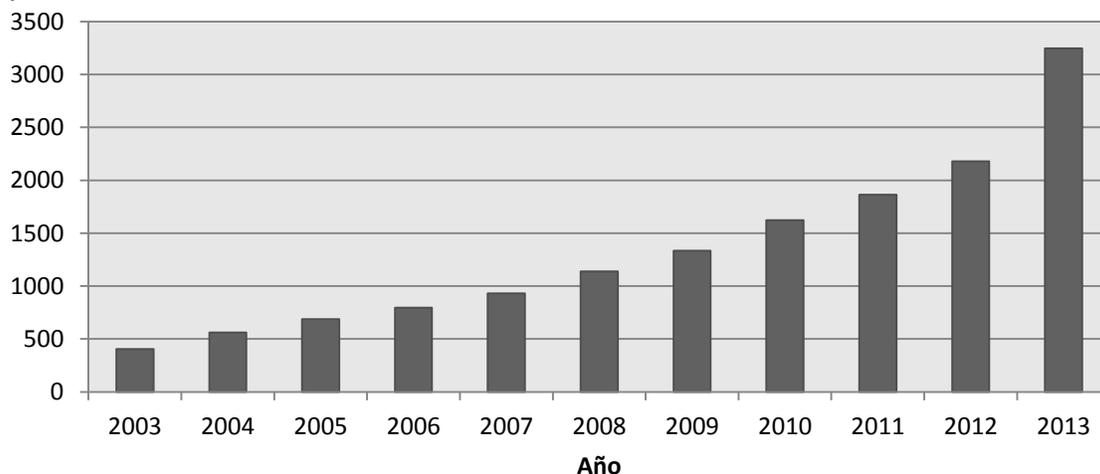
¿Por qué si el Gobierno Nacional ha construido casi 552.000 viviendas desde el 2011 los precios aún suben?

Algo que siempre menciona la empresa privada de la construcción para justificar el alto precio de la vivienda, es el sostenido incremento del precio de los insumos, el cual se puede apreciar a continuación:

Gráfico 1



Indice de precios de insumos de la construcción (Base: 1997 = 100)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del BCV

En cuanto a este mismo factor, la Cámara Venezolana de la Construcción indica que sólo en octubre del 2013 la inflación en los rubros del sector fue de 11,1%, lo que implica que los precios de los productos se han incrementado en 77,9%, aunque, cinco de los 21 rubros que mide el Banco Central de Venezuela mostraron una variación superior a 80%. Entre los insumos más costosos se encuentran el recubrimientos de paredes y techos, sistemas hidroneumáticos, materiales de plomería, artefactos sanitarios y productos de concreto. En sólo 12 meses el aumento fue de 141,5%.

Este incremento, que claramente se agudiza a partir del 2011, responde a muchas variables relacionadas con la inflación, el control cambiario, la regulación del cemento y la cabilla; siendo un factor importante la amplia demanda que significa la Gran Misión Vivienda Venezuela. Esto es un problema porque nuestro país no cuenta con la industria necesaria para producir todo lo que el

sector de la construcción necesita, lo cual genera escasez y el aumento consecuente de los precios.

Observamos entonces como choca una política pública cuando se aplica aisladamente contra la realidad objetiva de la nación: no es posible construir grandes obras sin contar con la infraestructura e insumos necesarios. Es curioso como el costo de los insumos, que corresponde al tiempo requerido de producción en fábrica y a la habilidad del trabajador para generarlos, es decir, la magnitud de su valor; se distorsiona completamente con su precio final cuando entra en el mercado y se transforma en mercancía por las leyes de oferta y demanda.

Este incremento limita la edificación de viviendas, lo cual a su vez resulta en la escasez misma de apartamentos y casas; y afecta de igual forma a todas las ramas de la construcción de obras civiles.

En ese sentido, se estima un déficit de 1.451.404 viviendas como resultado de las estériles políticas públicas ejecutadas por los Gobiernos de los últimos 50 años, con la clara distinción que marca el mes de abril del 2011 con el lanzamiento de la Gran Misión Vivienda Venezuela ^[III].

Hasta ese momento, específicamente el 30 de abril de 2011, el total de unidades habitacionales construidas, tanto por el sector público como el privado, fue de 2.480.044 viviendas; un *saludo a la bandera* si consideramos que hace 50 años éramos 5.034.838 de venezolanos y hoy 30.206.307 ^[IV].

Un dato interesante es que en 39 años, los gobiernos de derecha de la llamada IV República (1959-1998), construyeron 1.173.192 unidades habitacionales, mientras que el sector privado –tan parásito como siempre- edificó sólo 759.982. Es decir, del 100% de viviendas construidas durante los gobiernos puntofijistas, 60,68% fueron edificadas por el Estado y 39,31% por empresas particulares.

Con la llegada del Presidente Hugo Chávez, el Gobierno Bolivariano entregó desde 1999 hasta el 2010, 284.329 viviendas, mientras que el sector privado construyó 262.541 ^[V]. En este caso, la participación gubernamental disminuyó hasta posicionarse en un 51,99% del total de hogares edificados, mientras que el 48% restante fue producto de las constructoras.

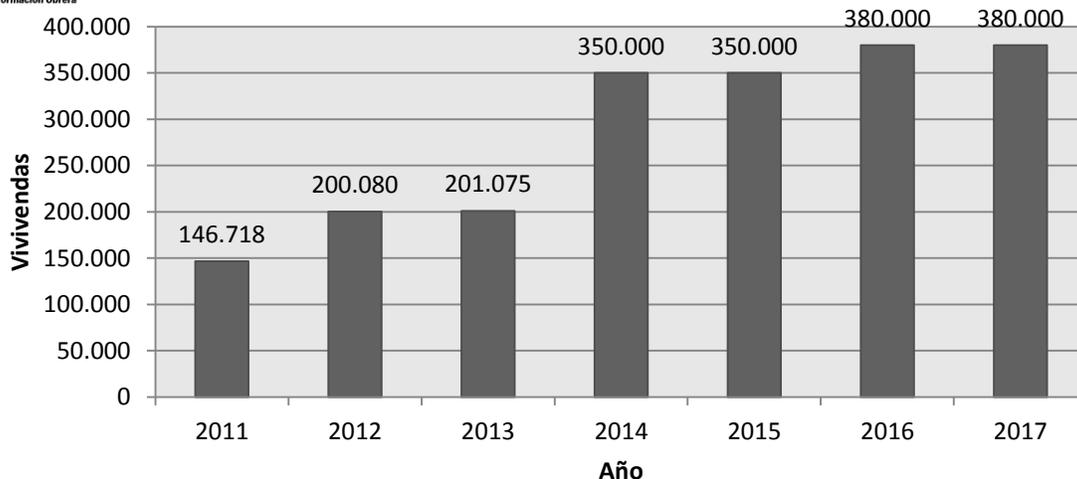
Es evidente la orientación “privada” en los planes habitacionales en esa primera etapa de la V República.

No fue sino hasta abril del 2011 que surgió una política relevante en materia de vivienda: La Gran Misión Vivienda Venezuela (GMVV). Esta pretende emendar el déficit nacional con la construcción de un estimado de 2 millones de unidades habitacionales hasta el 2019. Lo cual podemos apreciar con el siguiente gráfico:

Gráfico 2



Metas cumplidas y por cumplir de la Gran Misión Vivienda Venezuela



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio del Poder Popular de Vivienda y Hábitat

Aclaremos algunos puntos:

En primer lugar, se evidencia que las metas aún no cumplidas correspondientes a los años 2014, 2015, 2016 y 2017; constituirían un incremento espectacular en la cantidad de viviendas edificadas, lo cual cuestionamos al observar que sólo se han culminado 10.823 vivienda en lo que va de año, y que la capacidad instalada de la industria de la construcción permanece inerte.

Además, según un balance de finales del 2012 ofrecido por el Presidente del Órgano Superior del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat, Rafael Ramírez; el *poder popular*, a través de los consejos comunales, había construido el 39% de las casas y apartamentos de la Gran Misión Vivienda Venezuela durante su primera fase, o sea, 135.385 unidades habitacionales de las 346.798 edificadas hasta esa fecha ^[VI].

Estos consejos comunales construyen bajo el plan de Transformación Integral del Hábitat (TIH), que integra los programas de Sustitución de Ranchos por Viviendas (SUVI) y Barrio Nuevo, Barrio Tricolor. Dicho plan, a pesar de significar un intento por dignificar las condiciones materiales de vida de miles de trabajadores que habitan en los barrios, no implica la edificación de nuevas viviendas que contribuyan con la disminución del déficit base de residencias, ya que aun cuando las personas que son atendidas por este programa habitan hogares en situación de precariedad, no califican para la estadística del déficit nacional de vivienda.

Así las cosas, entre el 2011 y el 2012, sólo se contribuyó con una disminución de la necesidad base en apenas 107.183 unidades habitacionales, tomando en consideración el incremento vegetativo anual del déficit. Lo que implica que pasarían 25 años a este ritmo para cumplir con la meta final de la Gran Misión Vivienda Venezuela y llevar la necesidad al mínimo.

Hasta los momentos, se han construido 551.227 viviendas a nivel nacional, entre el sector público, el privado y el poder popular; bajo la misma fórmula. Esa es la razón del incremento sostenido de

los precios según los privados, la escasez de la mercancía “vivienda”; lo que a su vez es consecuencia de la falta de insumos, maquinaria e infraestructura.

Cabe destacar que cuando decimos “viviendas construidas por el sector público”, realmente queremos decir “viviendas construidas por empresas privadas pero pagadas por el Gobierno”. Esto es, pagando al precio especulativo del mercado inmobiliario a constructoras privadas nacionales e internacionales para construir viviendas con débil acceso a los servicios públicos (debido a los ahorros de costos necesarios para maximizar el lucro por parte de las constructoras), sin equipamiento urbano ni centros de trabajo masivo industrial que funcionen para alimentar la capacidad productiva de la sociedad y generar fuentes de trabajo formal.

Sin profundizar en especulaciones acerca del cumplimiento de las metas de la Gran Misión Vivienda Venezuela, procederemos a analizar el siguiente caso hipotético:

Supongamos que el Gobierno Bolivariano logra acabar con el déficit de viviendas. En teoría, esto brindaría un equilibrio a los precios de las residencias, debido a la opinión universal de que mientras más oferta de un bien o un servicio, la tendencia es que sus precios disminuyan.

Sin embargo, es nuestro deber advertir que ese no es el funcionar verdadero de la lógica capitalista. La triste realidad es que en el momento histórico que vivimos, superada la escasez real, vendrá la escasez artificial fabricada por las empresas privadas de la construcción, quienes controlando el mercado inmobiliario, sacarán sus viviendas a la venta sólo cuando el momento permita el mayor lucro posible y con toda la especulación que ya los caracteriza. Nunca olvidemos las estafas inmobiliarias ^[VII].

Ejemplos de lo anterior se viven en España, donde existen aproximadamente 3.44 millones de viviendas vacías, en manos de las grandes inmobiliarias, esperando para ser vendidas a los precios groseros del mercado de bienes raíces en el momento preciso ^[VIII].

Entendemos entonces, que sin importar la abundancia de algún bien, incluyendo la vivienda, su precio dependerá siempre de quien sea el que los tenga bajo su control, y en este caso quien lo hace es la burguesía parásita y especuladora; que ve nuestras necesidades como oportunidades de lucro y no como derechos.

El rumbo a seguir

Si queremos dar fin a esta lacra social, lo ideal es aplicar un plan integral que abarque todas las aristas que implica el problema de las obras públicas y la vivienda:

Para empezar, proponemos la centralización de toda la maquinaria e infraestructura disponible para la construcción masiva de obras públicas en una sola empresa estatal, que permita espacios de auditoría, revisión, control y participación gerencial obrera; así como la correcta planificación de los insumos a importar, y posteriormente, a producir; destacando el carácter de clase que esta política pública debe mantener para cumplir con el derecho histórico de los trabajadores a una vivienda digna ^[IX].

Sin embargo, con lo que cuenta el país no es suficiente, por ello es necesaria una solución que permita hacer frente a la situación coyuntural de la escasez de materiales de construcción y maquinaria mediante el comercio exterior, y que a la vez cree las condiciones necesarias para que el ciclo no se repita, es decir, que la producción interna haga innecesaria la importación de insumos potencialmente disponibles. Por ello, se ha propuesto estatizar, en todas sus etapas, la

importación de maquinaria e insumos de la construcción para asegurar el suministro de los productos requeridos ^[X].

Y por último, es necesario concentrar la banca estatal en lo que respecta al financiamiento de obras civiles y créditos hipotecarios ^[XI], para garantizar el correcto flujo de recursos financieros a través de un solo ente, y reparar el daño que a diario sufren quienes tienen su vivienda dentro del bolsillo de los bancos.

Todas estas propuestas permitirían la construcción masiva de obras públicas y viviendas mediante los esfuerzos y recursos concentrados en órganos únicos en su ramo, condición que los hace fácilmente auditables, sistematizables y controlables. De igual forma, se garantizaría el acceso del derecho humano a un hogar por cuanto el Estado tendría en su poder todas estas iniciativas, en contraposición a la empresa privada que, como ya se ha demostrado, la mueve más el lucro que la justicia social.

¿Ahora, cómo serían adjudicadas estas viviendas de verdadera edificación estatal? ¿En forma de propiedad privada? Más de este punto en una próxima ocasión. Por los momentos, la cita siguiente sugiere una profunda reflexión al respecto.

“Mientras exista el modo de producción capitalista, será absurdo querer resolver aisladamente la cuestión de la vivienda o cualquier otra cuestión social que afecte la suerte del obrero. La solución reside en la abolición del modo de producción capitalista, en la apropiación por la clase obrera misma de todos los medios de subsistencia y de trabajo.”
^[XII]

Roberto Armando Ramírez 14/05/14

Web: www.alemciso.org

Correo: alemciso@gmail.com

twitter@alemciso

Notas

- I. La Situación de la Clase Obrera en Inglaterra, de Friedrich Engels (1845).
- II. Hogares pobres y no pobres, según entidad federal, censo 2011:
http://www.ine.gob.ve/index.php?option=com_content&view=category&id=95&Itemid=26#
- III. El lanzamiento de la Gran Misión Vivienda Venezuela, noticia del 30 de abril de 2011:
<http://www.correodelorinoco.gob.ve/nacionales/presidente-chavez-confirma-lanzamiento-gran-mision-vivienda-venezuela/>
- IV. Crecimiento demográfico, Instituto Nacional de Estadística:
http://www.ine.gob.ve/index.php?option=com_content&view=category&id=14&Itemid=57#
- V. Viviendas construidas por sector público o privado, según período presidencial, consultado el 28/03/2014: <http://www.venescopio.org.ve/estadisticasbasicasdevenezuela/viviendas-construidas-por-sector-publico-o-privado-segun-periodo-presidencial>
- VI. 45% de las viviendas construidas en 2012 fueron del poder popular, El Universal:
<http://www.eluniversal.com/economia/121228/45-de-las-viviendas-construidas-en-2012-fueron-del-poder-popular>
- VII. Noticias de “Estafa Inmobiliaria”, Correo del Orinoco:
<http://www.correodelorinoco.gob.ve/etiqueta/estafa-inmobiliaria/>

- VIII. España tiene 3,4 millones de viviendas vacías, noticia del 16 de enero del 2014:
http://economia.elpais.com/economia/2014/01/16/vivienda/1389882926_455287.html
- IX. El problema de la vivienda en Venezuela y los intentos del Gobierno Bolivariano para solucionarlo, del mismo autor: http://formacionrevolucionaria.blogspot.com/2013/05/el-problema-de-la-vivienda-en-venezuela_10.html
- X. Estatizar el comercio exterior es frenar las importaciones fraudulentas, la inflación y la próxima devaluación, Manuel Sutherland:
http://alemcifo.org/uploads/3/2/3/7/3237202/pdf_importaciones_ceui_web_large.pdf
- XI. Concentración de capital bancario y la necesidad de nacionalizar la banca en Venezuela, Jhon Caicedo:
http://alemcifo.org/uploads/3/2/3/7/3237202/concentracin_de_capital_bancario-jhon_pdf.pdf
- XII. Contribución al Problema de la Vivienda, de Friedrich Engels (1873).