

R. Infante PROCESO DE ACUMULACION Y PRECIOS DE LOS BIENES
DE CONSUMO COLECTIVO
EL CASO DE CARACAS

Uno de los rasgos fundamentales del proceso de Inversiones en Caracas durante el período 1970-1977, ha sido el explosivo aumento de precios que han experimentado los bienes urbanos, en especial, la vivienda. Por ello, en este artículo el análisis se centrará sobre la forma en que se articulan los sectores básicos y no básicos en torno a la producción y comercialización de este bien y la influencia que ello tuvo, en conjunto, con el aumento de precios de la tierra, sobre la evolución de los precios de la vivienda.

En cuanto a las características de este bien, se debe señalar que constituye una actividad compuesta, para cuya producción y comercialización, se articulan actividades del más diverso carácter y nivel de desarrollo, tanto capitalista como rentista. En el cuadro N° 1, se puede observar que en el año 1970 los sectores básicos o productivos incidieron en un 37% en la determinación del precio unitario de la vivienda, bajo una combinación de sectores atrasados y relativamente competitivos como es la construcción (su margen de ganancia es 10%) y de sectores modernos industriales con márgenes de ganancia relativamente elevados (70%), proveedores de insumos para la misma.¹

Por otra parte, la elevada necesidad de financiamiento de la actividad de la vivienda (tanto para su producción como para su comercialización) permite que sectores de elevado grado monopolístico, con margen de ganancias promedio de 128%, incidan en un 44% en la determinación del precio de renta unitario de la vivienda. Finalmente, este precio es conformado por la renta de la tierra que representa un 19% del mismo. Al respecto, se intentará identificar los principales factores que influyeron sobre este aspecto de la acumulación urbana, tanto en lo referido a la oferta y demanda de viviendas, como a su precio promedio.

Respecto a lo anterior, cabe señalar que el período del "boom" petrolero conllevó un cambio marcado en el precio de la vivienda. Del moderado aumento registrado entre 1970 y 1973 (9.5%),² los precios de este bien se elevan en 173% entre 1973 y 1977, es decir, crecieron a una tasa de 28% por año.

Desde el punto de vista del mercado, este violento aumento de precios fue acompañado de reducciones tanto en la demanda como en la oferta de viviendas. En ello, influyó en forma decisiva el nivel de financiamiento real otorgado por el sistema monetario que decreció en 52% entre 1973 y 1977, lo cual determinó una reducción similar en la demanda de viviendas.³ Frente a este comportamiento, la oferta de viviendas, que durante el período 1970-1973 había excedido a la demanda en aproximadamente 30%, se ajusta rápidamente hacia abajo generando un exceso de demanda promedio del 10% en el período 1973-1977.

1 Ver cuadros N°s 1 y 2.

2 Ver cuadro N° 3.

3 Ver cuadro N° 3, gráfico N° 1.

Cuadro N° 1

Matriz de Distribución del
Precio Unitario de las Viviendas
Multifamiliares: 1970¹
(cifras en porcentajes)

Incidencia porcentual en el precio de la vivienda

SECTORES	TOTAL	INSUMOS	REMUNERACIONES	EXCEDENTE	
				GANANCIA	RENTA
BASICOS	37.0	7.7	17.3	12.0	—
Producción materias primas	22.0	7.7	5.3	9.0	—
Construcción final	15.0	—	12.0	3.0	—
NO BASICOS	44.0	13.5	5.8	24.7	—
Promoción	31.0	9.6	3.7	17.7	—
Financiamiento	8.0	2.5	1.0	4.5	—
Venta de propiedades	5.0	1.4	1.1	2.5	—
PROPIEDAD DE LA TIERRA	19.0	—	—	—	19.0
PRECIO DE LA VIVIENDA	100.0	21.2	23.1	36.7	19.0

FUENTE: Estimaciones propias en base a cifras de B.C.V. op. cit., "Series Estadísticas 1979". FUNDACONSTRUCCION y J.P. Frey, R. Infante, H. Manzanilla, "La Problemática de la Renta Urbana" N° 1, 1980. op. cit.

Cuadro N° 2

Caracas: Márgenes de ganancia y distribución del excedente generado en la producción y comercialización de la vivienda: 1970 (cifras en porcentaje)

SECTOR	MARGEN DE GANANCIAS	DISTRIBUCION DEL EXCEDENTE
BASICO	48.0	21.6
Producción materias primas	70.2	16.2
Construcción final	10.0	5.4
NO BASICO	128.0	44.3
Promoción	133.0	31.8
Financiamiento	128.6	8.1
Venta de propiedades	100.0	4.4
PROPIEDAD DE LA TIERRA	—	34.1
TOTAL VIVIENDA	83.0 ¹	100.0

FUENTE: Estimaciones propias en base a las cifras contenidas en el cuadro N° 1 del texto.

NOTA: (1) Excluye renta de tierra

Cuadro N° 3

Caracas: Indicadores sobre oferta, ventas, stocks y número de viviendas (Número de apartamentos)

AÑO	N° DE UNIDADES DE VIVIENDA				PRECIO UNITARIO	
	OFERTA	VENTAS	STOCK	FINANCIADAS	Bs./m ²	INDICE
1970	6.254	3.189	—	2.968	932	100.0
1971	7.406	6.168	—	8.645	971	104.2
1972	10.811	8.783	—	8.193	1.008	108.2
1973	11.934	11.520	—	10.845	1.021	109.5
1974	8.357	12.106	6.962	11.385	1.165	125.0
1975	10.173	11.068	4.908	10.060	1.492	160.1
1976	8.688	9.478	4.982	8.426	1.007	215.3
1977	6.501	6.014	4.382	5.240	2.785	298.8

FUENTE: BCV. "Series Estadísticas 1979". FUNDACONSTRUCCION "Estudio de la oferta de vivienda multifamiliar en el Area Metropolitana de Caracas". (1980)

Es decir, en ese lapso al mismo tiempo que la oferta se redujo en 46%, los precios aumentaron en 173%, lo cual debió sustentarse en factores de carácter monopólico al interior del proceso de producción y distribución de la vivienda. Para aproximarse a la respuesta de este problema, es imprescindible analizar con mayor detalle la influencia de los diferentes sectores y su grado monopólico, sobre la determinación de las variaciones del precio de la vivienda a lo largo del período 1970-1977. Entre esos años, sus precios aumentaron en 198.8% en circunstancias que el promedio de precios de los sectores productivos de la actividad (construcción y materiales de la construcción) crecieron en 99.6%, lo cual permite explicar sólo un 19% del aumento de precios de la vivienda. En estas condiciones, la mayor incidencia (53%) correspondió a los sectores de la distribución (Promoción, Financiamiento y Ventas) cuyos precios se elevaron en 240% en el período. Finalmente, el crecimiento de los precios de los terrenos, a un ritmo bastante similar al de los precios del petróleo, significó que la renta de la tierra incidiera en un 28% en el aumento de los precios de la vivienda. Por lo tanto, $\frac{4}{5}$ partes de este aumento se debieron esencialmente a la elevación conjunta de los márgenes de ganancia de los sectores no básicos y de los precios de la tierra. Ello sugiere que la fracción de capital, que domina la actividad de la vivienda, aumentó sus precios conforme fue elevándose la demanda de los grupos de niveles altos y medios de ingresos. En esa medida, este proceso de continuo incremento del precio de la vivienda conllevó un rápido aumento del grado monopólico del conjunto de actividades ligados a su producción y comercialización.⁴

4 Ver cuadro N° 4.

Cuadro N° 4

Caracas: Incidencia en el aumento de precios de la vivienda de los sectores que participan en su producción y comercialización, 1970-1977
(cifras en porcentajes)

NOTAS: 1. Corresponde al aumento de precios de los materiales de la construcción de acuerdo al Índice de precios al por mayor
2. Variación del Índice de factores implícito de la construcción
3. Obtenido por residuo
4. Índice de factores implícito del sector Finanzas
5. Se supuso que esta actividad mantiene su participación en el precio de la vivienda.
6. Estimado en base a OCEI "Anuarios Estadísticos" 1970-1977
7. Corresponde al aumento de precio de venta del m² de vivienda multifamiliar. Estimado en base a cifras de FUNDACONSTRUCCION

FUENTES: B.C.V. op. cit.
O.C.E.I. Anuarios Estadísticos 1970-1977.

SECTOR	%	AUMENTO DE PRECIOS	AUMENTO PONDERADO DE PRECIOS	INCIDENCIA % AUMENTO DE PRECIOS
BASICO	37.0	99.6	33.8	19.0
Producción materias primas ¹	22.0	98.1	21.6	11.0
Construcción final ²	15.0	101.6	15.0	8.0
NO BASICO	44.0	239.5	105.4	53.0
Promoción ³	31.0	288.6	89.5	45.0
Financiamiento ⁴	8.0	74.5	6.0	3.0
Venta de propiedades ⁵	5.0	198.8	9.9	5.0
PROPIEDAD DE LA TIERRA ⁶	19.0	290.0	55.1	28.0
TOTAL VIVIENDA ⁷	100.0		198.8	100.0

En el cuadro N° 5, se puede identificar para los diferentes sectores, las presiones tanto de costos (remuneraciones e insumos) como de excedente (ganancias y renta), que conformaron el aumento en sus precios. En primer lugar, se observa un aumento generalizado en el grado monopólico de la actividad de la vivienda, el cual se manifiesta en que el 198.8% de aumento en sus precios, se explica por un crecimiento de 78% en los costos, de 296% en las ganancias y de 290% en la renta de la tierra. En este contexto, el margen de ganancias de los sectores de la producción aumentó en 44% en circunstancias que los sectores de tipo rentista lo elevaron en 137%, lo cual significó que el margen de ganancias conjunto de la vivienda aumentara en 122%. De esta forma, el grupo de actividades articuladas al capital financiero (incluyendo la propiedad de la tierra), absorben hacia 1977 un 74% del total del excedente generado en la producción y distribución de la vivienda.⁵ Hasta el momento, aun cuando se han descrito y cuantificado los factores que incidieron sobre el aumento de precios de la vivienda queda por analizar su causalidad. Como se indicó, el poder monopólico que tiene el capital

5 Calculado a partir de los cuadros N°s 2 y 5. A modo de referencia, se debe indicar que esa participación en el excedente alcanzó a 56% en el año 1970 (ver cuadro N° 2).

Cuadro N° 5

Caracas: Estimación de las presiones de costo, ganancia y renta de la tierra determinantes del aumento de precios de la vivienda, 1970-1977 (cifras en porcentaje)

SECTORES	PRECIOS	COSTOS			EXCEDENTES		
		TOTAL	INSUMOS	REMUNERACIONES	TOTAL	GANANCIAS	RENTA
BASICOS	99.6	69.0	96.0	62.0	144.2	144.0	—
Prod. mat. primas	98.1	76.0	96.0	65.0	130.0	130.0	—
Construcción final	101.6	60.0	—	60.0	268.0	268.0	—
NO BASICOS	239.5	92.0	104.0	62.0	355.0	355.0	—
Promoción	288.6	92.0	104.0	62.0	437.0	437.0	—
Financiamiento	74.5	92.0	104.0	62.0	61.0	61.0	—
Venta de propiedades	198.8	92.0	104.0	62.0	195.0	195.0	—
PROP. TIERRA	290.0	—	—	—	290.0	—	290.0
TOTAL VIVIENDA	198.8	78.0	101.0	62.0	294.0	296.0	290.0

FUENTE: Estimaciones propias en base a cifras de B.C.V. op. cit. cuadro AIII-4 y a los cuadros N° 2 del texto

financiero, tanto sobre la demanda de viviendas (créditos), como sobre la oferta de la misma (financiamiento a la producción y propiedad de la tierra), le permitió elevar su precio conforme fue aumentando el excedente generado por la economía urbana. A su vez, la explicación de ese aumento de precios no se encontró en las presiones de costo (remuneraciones e insumos), sino en un rápido crecimiento del excedente generado en la actividad de la vivienda. Al respecto, la hipótesis que se puede plantear, consiste en que los aumentos de excedentes de los sectores no básicos fueron justificados en función del crecimiento registrado en los precios de la tierra, cuyo comportamiento es independiente de los costos de producción. En efecto, entre 1970 y 1977, los precios de la tierra aumentaron en 290% en tanto las ganancias del conjunto de las actividades que intervienen tanto en la producción como la comercialización de la vivienda se incrementaron en un 295%. Es decir, el capital financiero habría utilizado los aumentos de precios de la tierra⁶ para justificar el correspondiente incremento de excedente obtenido en la distribución de la vivienda.⁷ De allí que se plantee que a partir del "boom" petrolero se haya acentuado el carácter rentista de esta actividad en la cual se sustenta fundamentalmente el patrón de acumulación urbano. Para finalizar este punto, cabría hacer una mención acerca de los efectos que tuvo el aumento de precios de la vivienda sobre el índice general de precios de los bienes y servicios urbanos. De acuerdo a cifras del Banco Central de Venezuela, el índice de costo de vida de Caracas habría aumentado en un 53%

6 Los precios de la tierra son aumentados por este mismo capital promocional, a través de sucesivas ventas ficticias en el tiempo.

7 El excedente de los sectores ligados a la distribución se elevó en 355% entre 1970 y 1977.

entre 1970 y 1977.⁸ Este aumento estuvo compuesto por un 8.8% en los pagos de alquiler y por un incremento de 63%, en los precios del resto de los bienes y servicios que componen la cesta promedio de consumo urbano. No obstante, si se toma en consideración que, en primer lugar, el precio de las viviendas multifamiliares aumentó en 198.8% (e igualmente los alquileres) y que un 40% de los hogares tienen un arriendo congelado o viven en viviendas propias, se concluye que el pago por vivienda (alquiler o cuota) aumentó en 99.7% entre 1970 y 1977.⁹ Si se combina este nuevo índice de alquileres con el correspondiente al de resto de bienes y servicios ya indicado, se obtiene un índice de costo de vida corregido, que refleja un crecimiento de 69.8% de los precios en el período, en vez del 53% señalado por el índice original. Por lo tanto en los años indicados, la fuerza de trabajo urbana confrontó una situación en la cual los precios de los bienes y servicios de consumo esencial de tipo individual crecieron en 63%, en circunstancias que el índice de precios de los bienes de consumo colectivo (vivienda) se expandió en 99.7%.¹⁰

8 Ver cuadro N° 7.

9 Ver cuadro N° 6.

10 Ver cuadro N° 8.

Cuadro N° 6

Caracas: Estimación de un índice efectivo del pago mensual de los hogares por vivienda: 1970-1977.

AÑO	PROPIA			ALQUILADA		TOTAL	
	PAGADA (29.0)	PAGANDOSE (11.5)	TOTAL (40.5)	REGULADA ² (21.0)	NO REGULADA (38.5)	TOTAL (59.5)	VIVIENDAS
1970	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
1971	100.0	104.2	101.2	100.0	104.2	104.9	103.4
1972	100.0	108.2	102.3	100.0	108.2	105.3	104.1
1973	100.0	109.5	102.7	100.0	109.5	106.2	104.8
1974	100.0	125.0	107.1	100.0	125.0	116.3	112.6
1975	100.0	160.1	117.1	100.0	160.1	139.1	130.2
1976	100.0	215.3	132.7	100.0	215.3	174.8	157.8
1977	100.0	298.8	156.4	100.0	298.8	229.2	199.7

FUENTE: Estimaciones propias en base a cifras de OCEI "Encuesta de hogares por muestreo" 1970 —MERCAVI 1971 —B.C.V. op. cit.

Cuadro N° 7
Caracas: Índice de Costo de
Vida 1970-1977
B.C.V.

INDICE DE COSTO DE VIDA B.C.V.

AÑO	EXCLUYENDO VIVIENDA	VIVIENDA	TOTAL
1970	(.815) 100.0	(.185) 100.0	(1.00) 100.0
1971	103.7	100.9	103.2
1972	107.2	101.7	106.2
1973	112.3	103.2	110.6
1974	123.1	104.7	119.7
1975	137.7	106.4	131.9
1976	149.7	108.2	142.0
1977	163.0	108.8	153.0

FUENTE: B.C.V. "Series
Estadísticas" 1979

Cuadro N° 8
Caracas: Índice de costo de vida
corregido: 1970-1977

INDICE DE COSTO DE VIDA CORREGIDO

AÑO	EXCLUYENDO VIVIENDA	VIVIENDA	TOTAL
1970	(.815) 100.0	(.185) 100.0	(.1.00) 100.0
1971	103.7	103.4	103.7
1972	107.2	104.1	106.6
1973	112.3	104.8	110.9
1974	123.1	112.6	121.2
1975	137.7	130.2	136.3
1976	149.7	157.8	151.2
1977	163.0	199.7	169.8

FUENTE: Estimaciones propias en
base a los cuadros Nos 3 y 7
del texto.

