

# Construcción UN SECTOR ESTRUCTURALMENTE ENFERMO

M. Ignacio Purroy

Daba la impresión de que la actual administración no quería saber nada de la industria de la construcción. El gabinete económico, en general, no tiene fe en la construcción como motor de la reactivación, por considerar (con muy fundadas razones) que es un sector estructuralmente enfermo y de efectos dinamizadores efímeros. La única medida adoptada en los últimos nueve meses en pro del sector fue la impuesta por la "quinta columna" de banqueros hipotecarios dentro del gobierno (Azpúrua, Martín-Guédez, Santana, etc.) a través del decreto de estímulos especiales para las viviendas frías.

En las últimas semanas, sin embargo, se está produciendo un vuelco en la actitud oficial. El ascenso de la tasa de desempleo de 12,5 por ciento en Junio a 14,5 por ciento en septiembre, la ausencia de signos reactivadores en otros sectores productivos y las presiones de la banca hipotecaria están obligando al gobierno, en contra de sus principios, a utilizar de nuevo el sector de la construcción como palanca rápida y fácil de reactivación.

## EL VIEJO ESQUEMA

Lamentablemente, en el caso de la construcción residencial, a la que nos referimos específicamente en este breve comentario, las medidas anunciadas calcarán los viejos esquemas de subsidiar con recursos públicos las entidades financieras hipotecarias. De los 14.000 millones de bolívares que se piensan destinar a la construcción, una buena parte será canalizada a través del sistema hipotecario.

Arriesgándonos a la profecía, esos recursos tendrán los siguientes destinos: una pequeña parte servirá para subsidiar la adquisición de vivienda por sectores de ingresos medios y altos, otra parte quedará congelada en nuevos stocks de viviendas frías y la mayor parte irá a colocaciones de corto plazo no prioritarias (oficinas, centros comerciales, vivienda de lujo). Las utilidades de la banca hipotecaria aumentarán de forma sustancial. Tal como explicaremos a continuación, este desdichado destino guarda relación con ciertas características de los

agentes financieros hipotecarios y, sobre todo, con la crisis estructural del sector.

## LOS MECANISMOS EXPROPIATORIOS DE LA BANCA HIPOTECARIA

Es indudable que una buena dosis de responsabilidad en la crisis de la construcción le corresponde a los entes financieros, sobre todo a los bancos hipotecarios, que durante los últimos años han ejercido prácticas de extorsión y expropiación contra el sector netamente productivo de la construcción, es decir, el sector no vinculado a los grupos financieros. No es casualidad que mientras de 1979 a 1983 el producto del sector construcción disminuyó en 35 por ciento en términos reales y no menos del 70 por ciento de las empresas constructoras se encuentran hoy en situación de quiebra o insolvencia, las utilidades de la banca hipotecaria aumentaron en 51 por ciento durante los últimos cinco años. Lo grave es que estas utilidades son fruto del subsidio estatal.

Los mecanismos de expropiación han sido diversos: imposición de tasas de interés usurarias, cobros extra-legales, demoras en pagos de valuaciones, retrasos en la subrogación de créditos a los compradores de viviendas, etc... Estas prácticas son responsables del principal componente en el incremento del costo de las viviendas, así como de la destrucción de un sinnúmero de pequeñas y medianas empresas constructoras pertenecientes al núcleo netamente productivo del sector construcción.

El fracaso de las políticas oficiales, consistentes hasta la fecha casi exclusivamente en el suministro de fondos subsidiados a los entes hipotecarios, se explica en buena parte por las características de estos "agentes" del Estado. Se trata, en primer lugar, de un sector fuertemente oligopolizado, dominado por una oligarquía digna del más puro primitivismo capitalista. En segundo lugar, el grado de utilización abusiva de su posición intermediaria para negocios de los directivos-propietarios es superior al del resto de los intermediarios en otros ámbitos de las finanzas. Y en tercer lugar, por razones que no es el momento de

explicar, son entes dedicados predominantemente hacia los sectores de medios y altos ingresos. Por estas razones, cualquier apoyo al sector hipotecario privado tiene necesariamente un efecto distributivo regresivo.

## LA CONSTRUCCION: UN SACO SIN FONDO

Aparte de la apropiación por los grupos hipotecarios, existen condiciones objetivas que esterilizan el mecanismo tradicional de inyección de recursos financieros. Si el lector observa el gráfico 1 ("tijera financiamiento-producción"), verá que de 1979 a 1983 los préstamos de las entidades de ahorro y préstamo y de los bancos hipotecarios aumentaron en casi 90 por ciento. En líneas generales hubo disponibilidad abundante de recursos financieros. Sin embargo, la producción de vivienda por el sector privado disminuyó en casi 40 por ciento (en términos reales la disminución ha sido mayor). Esto quiere decir que ha desaparecido la correlación positiva entre recursos y producción. Se observa, más bien, una evolución divergente ("tijera") entre inversión y producción. La oferta no responde ya a los estímulos de orden financiero, porque sufre de un mal estructural: la ausencia de demanda.

Al igual que le ocurrió a la economía venezolana durante 1979-81, cuando los ingresos petroleros se duplicaron pero la producción interna continuó descendiendo, el sector de la construcción ha llegado al punto de inelasticidad frente a los estímulos por el lado de la oferta. Cualquier bolívar que se invierta por el esquema tradicional, irá a parar al saco sin fondo de la vivienda fría o al bolsillo de algún banquero.

## LA TIJERA COSTO-INGRESO

La explicación de fondo de la tijera financiamiento-producción está en otra tijera más importante: la tijera (evolución divergente) entre el costo de la vivienda y la capacidad adquisitiva de la población. Aquí reside la clave explicativa de la crisis de la construcción residencial. La diferencia entre el costo y el ingreso real se hace cada año mayor. Vea el lector en el gráfico 2 que el costo

GRAFICO 1

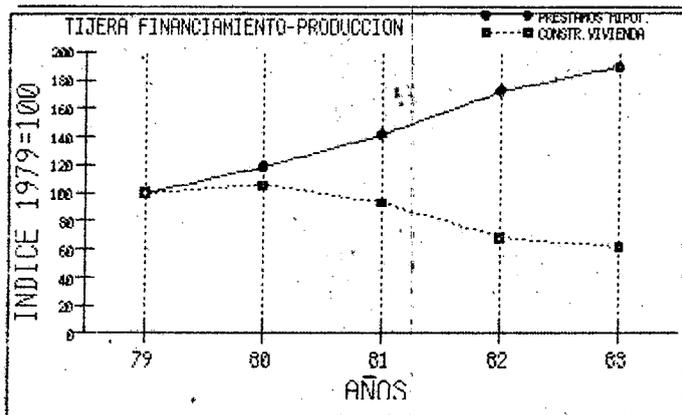
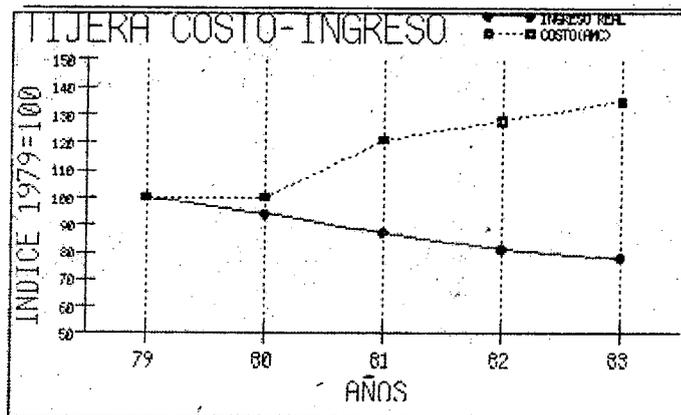


GRAFICO 2



de construcción residencial aumenta de 1979 a 1983 en 35 por ciento, mientras que la remuneración per cápita real de trabajadores y empleados disminuye en 22 por ciento (estimación promedio conservadora).

Si hubiéramos tomado el año 1975 como base (en vez de 1979), la apertura de la tijera hubiera aparecido mucho mayor, ya que a partir de ese año se desató el ascenso de los costos muy por encima de la mejora de los ingresos. El problema de la vivienda fría (stocks elevados) comenzó a manifestarse desde 1978, pero se tornó verdaderamente agudo a partir de 1981. Año tras año, el mercado con poder de compra efectivo se reduce más y más.

### ABANDONO DE LA CONSTRUCCION POPULAR MASIVA

El mercado de vivienda para los sectores de ingresos medios y altos está definitivamente saturado. A ello han confluído dos factores: en primer lugar, la culminación de la fase urbanizadora-residencial dirigida a los sectores medios (décadas 60 y 70), y en segundo lugar, la ya mencionada tijera divergente entre la descendente capacidad real de compra y el costo ascendente de la construcción. El crecimiento de ese mercado será en adelante meramente vegetativo.

Pero es precisamente hacia ese mercado medio y alto hacia donde se ha orientado prioritariamente la banca hipotecaria. Los intentos de reorientar el sistema financiero hacia los renglones inferiores del mercado (Decretos 1540 y 214) han tenido resultados muy precarios. Esos renglones no son negocio para el sector hipotecario privado.

El Estado, motivado por sus fracasos e ineficacia, ha ido asumiendo una actitud de inhibición frente a la construcción masiva de vivienda popular y

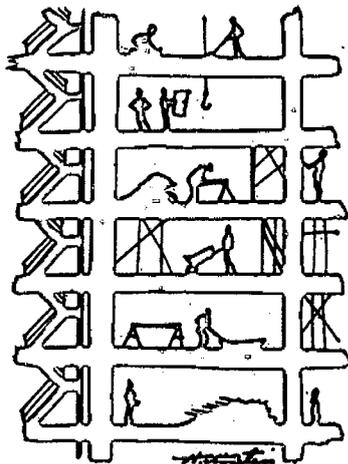
ha preferido apoyar al sector hipotecario privado, con los resultados precarios ya conocidos. Pero hay que afirmar sin rodeos que únicamente el Estado está en condiciones de acometer esta tarea. Sin embargo, las proposiciones que se están barajando en estos días no parecen reconocer este planteamiento.

### CONCLUSIONES PARA LA REFLEXION OFICIAL

Pretender reactivar la construcción residencial por la vía tradicional de inyectarle recursos al sistema hipotecario es inoperante e inconveniente por las siguientes razones:

- El sector de la demanda atendido por los entes hipotecarios está irremediablemente saturado.
- En consecuencia, la mayor parte de los recursos serán desviados hacia fines especulativos, hacia otros sectores o hacia el exterior.

En lo que se refiere a la construcción no residencial, es evidente que el país dispone ya de suficiente infraestructura física, edificaciones industriales, etc.



La etapa de la "Venezuela constructora" pertenece definitivamente al pasado y es bueno que eso se admita sin rodeos.

Por eso es que el sector de la construcción está estructuralmente enfermo. Dedicarle en estos momentos recursos de forma indiscriminada es despilfarro de capital. La única excepción justificable sería la construcción residencial estrictamente popular. Para ello, sin embargo, no es en absoluto necesaria la concurrencia del sector financiero hipotecario privado. A pesar de todos sus lastres e ineficiencias, esa construcción popular masiva sólo puede emprenderla el Estado. El fracaso palpable de todos los esfuerzos públicos por involucrar al sector privado en los planes de vivienda popular masiva revierte en el Estado la responsabilidad de atender este sector de la demanda.

El hecho de que el gobierno haya vuelto sus ojos hacia la construcción revela profundo desconcierto e impotencia para poner en marcha una sólida reactivación. Este desconcierto está siendo aprovechado por los sectores empresariales, en este caso por el sector financiero hipotecario, para reeditar los esquemas clásicos de apropiación de los recursos públicos.

Una vez más topamos en el análisis de la economía venezolana, esta vez referido al sector constructor con la misma muralla bloqueadora: la debilidad de la demanda. Sobran capacidades productivas en el sector de la construcción. Pero no hay capacidad adquisitiva, no hay mercado. Sin embargo, la política económica continúa golpeando la demanda e incentivando la oferta por la vía de la inyección de recursos financieros. Contra la evidencia del análisis, se está imponiendo una vez más la contundencia de los intereses de los grupos de presión.