

Martha Schteingart *

Producción de vivienda y sector inmobiliario (algunos elementos teóricos para su análisis)

1. *La ciudad capitalista y las especificidades de la producción inmobiliaria*

Nuestras investigaciones sobre el sector inmobiliario en México se han apoyado en los elementos teóricos desarrollados, particularmente, por investigadores neo-marxistas dedicados a analizar la cuestión urbana en el capitalismo avanzado. Si bien algunos de esos elementos merecen ser debatidos y replanteados para el análisis urbano sobre todo en países pertenecientes al capitalismo periférico, pensamos que los aportes más generales pueden constituir un marco de apoyo valioso y un punto de partida para la investigación en nuestro medio.

En este sentido creemos relevante partir de la consideración que la ciudad, resultado de la división social del trabajo, constituye una forma de la socialización capitalista de las fuerzas productivas. Concentra las condiciones generales de la producción capitalista, que incluyen también la circulación del capital y la reproducción** y consumo, cuentan con una base material, soportes físicos incorporados al suelo (los objetos inmobiliarios).

Cada uno de los elementos que integran la ciudad tiene entonces como base un objeto inmobiliario, un producto que circula en forma independiente del otro, constituyendo, en conjunto, un valor de uso complejo, resultante de la articulación de valores de uso elementales. Algunos de estos elementos son mercancías producidas por el capital; otros, en cambio, serán producidos como valor de uso. "Por lo tanto la urbanización capitalista es, ante todo, una multitud de pro-

* Investigadora del Colegio de México.

** De la fuerza de trabajo. Los procesos de producción circulación.

cesos privados de apropiación del espacio, y cada uno de éstos está determinado por las propias reglas de valorización de cada capital particular, de cada fracción de capital”.

Por otra parte, las relaciones capitalistas de producción obstaculizan el suministro de valores de uso necesario para el desarrollo de las mismas (infraestructuras de la producción y circulación; equipamientos colectivos de consumo), así como la articulación en el espacio de esos valores de uso para la formación de un valor de uso complejo. La lógica de la concentración conduce al desarrollo desigual del espacio porque existe en ese espacio la diferenciación de las condiciones en cuanto a la valorización de los capitales. Por eso existe la renta del suelo capitalista, que se va a transformar en un mecanismo de asignación especial de las actividades.

La urbanización capitalista funciona, luego, como una forma de socialización de las fuerzas productivas, creando las condiciones para la reproducción ampliada del capital. Pero las relaciones capitalistas de producción entran en contradicción con ese movimiento de socialización. Por ejemplo, el capitalismo hace surgir la necesidad de equipamientos colectivos de consumo y al mismo tiempo limita su producción. Frente a esta contradicción vemos aparecer el papel del Estado en los procesos de urbanización.¹

Lo fundamental de esta perspectiva de análisis es la premisa de que parte: el espacio construido urbano, la base material de la ciudad, es producto de una serie de acciones individuales, a veces concertadas, generalmente contradictorias, implementadas por diferentes fracciones del capital privado, por el Estado y, además, por los sectores dominados, cuyas respuestas juegan también un papel relativamente importante, dependiente de las coyunturas políticas por las que atraviesa una formación social. De otro lado, a diferencia de la corriente marginalista que considera que el espacio urbano se organiza a partir de las preferencias de los consumidores y que la explicación última de los fenómenos está en el comportamiento de la demanda, la perspectiva de análisis en la que nos apoyamos parte de de la producción-circulación de los objetos inmobiliarios, planteando una forma diferente de ver la relación producción-circulación-consumo, que por supuesto no niega el análisis de la demanda solvente ni la determinación histórica de las necesidades sociales.

Si la producción se realiza en el consumo, éste tiene importancia para la comprensión de los procesos de producción del espacio cons-

¹ Topalov, Christian, *La urbanización capitalista*, Ed. EDICOL, México, 1979; Lojine, Jean, *El marxismo, el Estado y la cuestión urbana*, Ed. Siglo XXI, 1980.

truido, pero no tiene un papel único y determinante como lo presentan los estudios marginalistas.²

El desarrollo de este tipo de análisis, entonces, implica un replanteo de la relación producción-consumo, así como de las vinculaciones entre el capital privado y el Estado.

Para estudiar los procesos de producción-circulación de los objetos inmobiliarios y ver cómo éstos afectan la formación del valor de uso complejo que constituye el espacio humano, comenzaremos por hacer referencia a las especificaciones estructurales de esos procesos, en relación con otros sectores de la producción capitalista, a partir justamente del análisis de las relaciones de producción, es decir del capital.

La producción de objetos inmobiliarios encuentra problemas específicos en relación a la renovación del ciclo del capital, ellos se dan tanto en la reproducción de las condiciones de producción como en la realización del valor.

El obstáculo fundamental que encuentra la reproducción de las condiciones de producción es que en el caso de la inmobiliaria, el monto de capital que debe invertirse es muy alto y conserva, durante mucho tiempo, la forma de producto semielaborado. Además es necesario un nuevo suelo soporte para cada proceso productivo, y el suelo no es reproducible por el capital, no es una mercancía y es monopolizable. De esta manera va a darse un largo periodo de rotación del capital industrial y la renovación de cada ciclo dependerá de la eliminación del obstáculo suelo; el capital-dinero inicial del ciclo debe pagar además de los medios de producción y la fuerza del trabajo, la renta del suelo. Estas características especiales del ciclo llevarán a la aparición de una fracción especializada del capital, autónoma del capital industrial: el capital de promoción. Éste libera el terreno y hace posible la producción sobre el mismo, proporcionando simultáneamente a las empresas constructoras el apoyo para la producción. Al prefinanciar la construcción el capital de promoción interviene como un capital de circulación que acelera la rotación del capital industrial.

Como se mencionó, la segunda especificidad del sector inmobiliario se da en relación* del valor y consiste en la duración excepcional del periodo de circulación de la mercancía (transformación del capital-mercancía en capital-dinero). Ello se debe, sobre todo en el caso

² Cuando hablamos de la teoría marginalista se hace referencia especialmente a las teorías y modelos desarrollados por Wingo, Alonso, Meyer, etcétera para describir y explicar la localización de actividades económicas y grupos sociales en el espacio urbano.

* a la realización

de la vivienda, a la inadecuación de los precios con respecto a los ingresos, que es mucho mayor en comparación con otras mercancías.

Esta situación hace necesaria la aparición de una nueva fracción del capital —el capital de circulación—, que se inmoviliza durante el periodo necesario para que los usuarios cancelen el precio del inmueble. Su existencia es una condición para la producción misma.

Este capital de circulación tomará dos formas: el capital inmobiliario rentista y el capital de préstamo, cuyo peso variará en las diferentes etapas del capitalismo.

Las características particulares del sector inmobiliario tienen consecuencias sobre la producción, es decir sobre la industria de la construcción; si bien ésta se expande con un aumento considerable del desarrollo de las fuerzas productivas y relaciones de producción capitalistas, ese desarrollo es relativamente menos avanzado respecto de otras ramas de la producción.

Pero el surgimiento del capital de circulación no resuelve la contradicción entre los altos precios de los inmuebles y los ingresos de la población (entre el capital ocupado en la construcción y el industrial en general). Ese capital busca, de alguna manera, aumentar su productividad haciendo menos lento su proceso de rotación, y una forma de lograrlo es mediante el alza de las cuotas de liquidación del inmueble y la reducción consecuente del plazo de la amortización. Ello aleja, en el caso de la vivienda, a grandes sectores de la población de la posibilidad de pagar ese bien a medida que se consume, sin disminuir la parte del salario disponible para otros medios de subsistencia. Es decir: “la necesidad de valorización del capital de circulación tropieza con las leyes de distribución capitalista debiendo hacer frente a la confrontación entre la mercancía producida y las necesidades sociales o la desigual distribución del ingreso, que impide a sectores mayoritarios destinar a la vivienda las sumas suficientes requeridas por el capital”.³

El financiamiento de la adquisición de la vivienda para los sectores mayoritarios se hace más factible cuando el capital de préstamos es un capital desvalorizado (que implica una reducción de las altas tasas de interés); esa desvalorización es posible gracias a la intervención directa o indirecta del Estado.

Se puede decir, en términos generales, que la intervención estatal surge para asegurar la reproducción de la fuerza de trabajo como prerrequisito para la acumulación capitalista y la reproducción del

³ Topalov, Christian, *Capital et propriété Foncière*, CSU, París.

sistema, a través de la utilización de una serie de medidas y acciones concretas que intentan paliar las contradicciones señaladas.

Directa o indirectamente el Estado juega hoy un papel importante en el proceso de circulación de la vivienda, pero en cambio, en la producción misma, él es bastante limitado en cuanto a una ingerencia directa que permita reducir los costos de producción.

Por el contrario, la financiación por parte del Estado tiene efectos decisivos sobre la movilización de capitales privados; la combinación capital desvalorizado-capital no desvalorizado, permitirá a este último realizar su acumulación gracias a la participación del primero.

En los países capitalistas periféricos las limitaciones económicas y financieras del Estado, como la propia estructura de clases de la sociedad (los bajos niveles de remuneración de los sectores proletarios, y de manera más específica la existencia de grandes "masas marginales") hacen que él cumpla un papel muy limitado con relación a la vivienda como medio de reproducción de la fuerza de trabajo.

Por esa razón, si bien, como hemos señalado, la producción de objetos inmobiliarios tiene en general particularidades que dificultan el avance de relaciones capitalistas totalmente desarrolladas en su interior, en los países periféricos las dificultades son mayores, limitándose aún más los sectores sociales urbanos que consumen viviendas construidas dentro de condiciones de producción capitalista.

Veremos, entonces, cómo coexisten en las ciudades capitalistas formas de producción de vivienda dominadas por el capital y formas no capitalistas, hecho que se hace aún más evidente en las ciudades latinoamericanas y en particular en el caso de México, presentado más adelante.

2. *Las formas de producción (circulación de la vivienda)*

La promoción inmobiliaria capitalista

Los aspectos generales que definen la ciudad capitalista, tal como los que presentamos al comienzo de este capítulo, se ven precisados, justamente, al analizar la lógica de producción-circulación de los objetos inmobiliarios, y en particular de uno de los medios de consumo colectivo importantes para la reproducción de la fuerza de trabajo, como es la vivienda. Necesidad que tiene el capital de esos medios de consumo y su dificultad para producirlos; papel del Estado y nuevas contradicciones generadas por su intervención, etcétera.

En diferentes etapas de desarrollo del capitalismo pueden identificarse formas o sistemas de producción-circulación de la vivienda que se encaminan a ser dominantes, coexistiendo con otras maneras

de producción que tienden a retroceder o que se mantienen de modo permanente.

El estudio de las formas de producción-circulación nos remite al concepto de “relación de producción” como “un sistema de lugares asignados a los agentes de la producción en relación con los medios de producción; este sistema determina el lugar de los productores inmediatos y, eventualmente, de los no productores. Estos lugares no son en sí mismos otra cosa que los sitios donde se ejercen ciertas funciones: proceso de apropiación de la naturaleza, coordinación de estos procesos, repartición de sus resultados, etcétera”.

Una forma de producción está definida, luego, por la naturaleza de los agentes que ocupan las anteriores posiciones, por las posibles combinaciones y fusiones con ella, conformando una estructura que se reproduce.⁴

Los agentes que intervienen en los procesos de producción-circulación son, entonces, soportes de relaciones sociales, cuyas modalidades específicas están producidas por la división técnica y social del trabajo, expresadas en funciones.

Las funciones de “trabajo directo, control técnico y económico de la producción” así como la distribución del producto, no pueden ser caracterizadas por la relación con la apropiación de los medios de producción y la plusvalía.⁵

A partir de esta conceptualización, el análisis de las formas de producción-circulación de la vivienda implica la definición histórica de los agentes sociales involucrados en el proceso de producción y circulación de ese medio de consumo, la identificación de la lógica del ejercicio de cada función y de la articulación entre funciones, y el análisis de la determinación de las prácticas de los agentes y los productos de éstas.

Este enfoque permite superar los esquemas más simplistas que caracterizan la vivienda a partir sólo de los procesos de trabajo directo en la construcción propiamente dicha. Si bien los procesos generadores de valor, producidos a través de la particular sobreexplotación de la fuerza de trabajo en esa rama, resultan importantes para explicar la acumulación de capital en el sector inmobiliario; ello no significa que el análisis deba sólo limitarse a ese aspecto, imputando des-

⁴ El concepto de “relación de producción” presentado ha sido definido por Charles Bettelheim —en su texto “Cálculo económico y formas de propiedad” (1970)— y retomado por Samuel Jaramillo quien en su libro *Producción de vivienda y capitalismo dependiente. El caso de Bogotá*, lo aplica para definir las formas de producción de la vivienda.

⁵ Topalov, Christian, “Un Sistema de Agentes. La promoción inmobiliaria”, *Cuadernos de Análisis Urbano*, No. 3, Barcelona, 1975.

viaciones metodológicas al estudio más amplio de los procesos implicados, que incluyen la circulación.

Esa pseudortodoxia reduccionista nos parece un punto de partida poco útil para la investigación.⁶

La autoconstrucción

Esta forma de producción se singulariza por el hecho de que el consumidor de la vivienda es, al mismo tiempo, productor directo: quien concentra el control económico y técnico de la construcción.

Se produce un bien al utilizar fuerza de trabajo no vendida al capital, combinado con el uso de medios elementales de producción, destinado en principio a su propio uso (autosuministro de un valor de uso). Este bien puede, sin embargo, entrar luego al mercado y, de hecho, esto ocurre frecuentemente.

Los esfuerzos de los usuarios se dirigirán entonces, a disminuir al máximo el consumo del espacio construido. Por otro lado, a reducir lo más posible la parte de valor del bien que ellos deben pagar monetariamente. Utilizan así su fuerza de trabajo de manera que sólo queden como componentes mercantiles de sus costos el valor de los materiales de construcción y eventualmente la renta del suelo.⁷

Esta forma de producción precapitalista de la vivienda predomina para los sectores más pobres, particularmente de los países periféricos, que por sus escasísimos recursos no tienen acceso a formas de producción más desarrolladas.

La producción por encargo

Es un tipo de producción-circulación caracterizada por presentar una identidad entre el agente que ejerce el control económico directo de la producción, propietario —por lo tanto— del terreno y el usuario de la vivienda. El constructor, que ejerce el control técnico es, en cambio, un agente distinto que explota trabajo asalariado. Esta forma de producción no es mercantil, no se produce para el cambio (no existe separación entre producción y consumo); sin embargo, en este caso también el bien de uso producido puede entrar a la esfera de la circulación, ya sea bajo forma de arrendamiento o venta.

⁶ En tal sentido, J. Henrard, en su trabajo *Le financement Public du Logement* (París, 1975), critica a Topalov porque sus estudios, en lugar de considerar la producción y el origen de la plusvalía en la promoción inmobiliaria se centran en el análisis de la repartición de la misma entre diferentes fracciones del capital.

⁷ Jaramillo, Samuel, *Producción de vivienda y capitalismo dependiente. El caso de Bogotá*, CEDE, Bogotá, 1981.

Aunque dentro de este sistema de producción puede valorizarse el capital del constructor, la forma en sí no tiene el carácter de capitalista, ya que la acumulación y la ganancia no son los elementos rectos de la producción.

Por otra parte, este tipo de producción utiliza, en general, técnicas de construcción relativamente atrasadas aplicadas por pequeñas empresas o por combinaciones elementales de trabajadores directos.

Esta forma fue la dominante para las clases medias y altas en las primeras etapas del capitalismo. Hoy sigue existiendo pero de manera mucho más marginal, sobre todo en las grandes ciudades de los países capitalistas más desarrollados.

La producción promocional privada

Este sistema de producción de la vivienda se define fundamentalmente porque el agente que tiene el control económico de la producción —y por lo tanto de la propiedad del suelo— es un agente capitalista. El control técnico es ejercido por un constructor, también capitalista, y no existe ya una identidad entre producción y consumo: la producción se orienta hacia el mercado; la vivienda circula como mercancía.

Esta forma de producción es netamente capitalista; su motor es la acumulación de capital, a través, básicamente, de la extracción de plusvalía a los obreros de la construcción.

Dentro de este sistema de producción-vinculación encontramos formas promocionales primitivas y más de vanguardia. La evolución de éstas hacia la constitución de un sector inmobiliario capitalista avanzado, que tiende a dominar sobre todo en el capitalismo más desarrollado, es consecuencia justamente de las peculiaridades observadas en la producción de vivienda en relación a la renovación del ciclo del capital, a que antes hicimos referencia.

La promoción inmobiliaria aparece, entonces, cuando el capital inmobiliario es autónomo con respecto a la propiedad del suelo; con ella se presenta también el mercado capitalista del suelo y el antagonismo entre el capital y la propiedad por la repartición de la renta. Mientras en los sistemas no capitalistas el propietario controla el momento de cambio del uso del suelo, beneficiándose con la parte fundamental de la renta; con la promoción inmobiliaria, el capital inmobiliario libera un terreno para organizar el cambio de uso del suelo, desplazando al dueño de la apropiación esencial de las sobreganancias localizadas.⁸

⁸ Las rentas del suelo constituyen una transformación de sobreganancias localiza-

Al ser las funciones básicas del promotor la liberación del terreno y el apoyo a las empresas constructoras para la producción sobre el mismo, la ganancia de promoción estará constituida, en parte, por el rendimiento medio del capital que paga la construcción; al tiempo, al organizar la producción, el capital de promoción propicia la formación de sobreganancias localizadas por la renta del suelo, componente muy importante en la ganancia de promoción.

La rentabilidad de la operación inmobiliaria depende de una combinación de capitales; ésta se financia con el capital de promoción, el capital de préstamo, que sustituye, en parte, al capital de promoción, y con el pago de los usuarios (que comienzan muchas veces a aportar desde el principio de la obra, cuando se inician las ventas).

Para comprender la lógica económica de los promotores inmobiliarios no es suficiente conocer el valor absoluto de la ganancia de promoción; la velocidad de comercialización y la combinación de capitales constituyen elementos fundamentales para analizar la tasa de ganancia.

En suma, el desarrollo de la promoción inmobiliaria capitalista avanza; implica la producción de vivienda para el mercado (la producción en serie y en gran escala), la utilización de un sector de la construcción en el que se ha dado un mayor desarrollo de las fuerzas productivas y de las relaciones capitalistas de producción, una complejidad, en general, del sistema de agentes y de sus prácticas, y una dependencia cada vez mayor del capital de crédito que financia tanto la etapa de producción como de circulación de la mercancía.

Ya hicimos referencia anteriormente a las limitaciones del capital de crédito no desvalorizado para hacer frente a la contradicción entre el alto precio de la vivienda y el bajo nivel de ingresos de la mayoría de la población, y también a la intervención del Estado en el financiamiento.

En este sentido, el capital promocional privado puede combinarse con el capital desvalorizado del Estado que trata de hacer frente a la contradicción señalada, asegurando simultáneamente la ganancia del capital promotor (y constructor).

das, originadas por la valorización del capital. Esas sobreganancias escapan al proceso de nivelación de la ganancia y se fijan como rentas del suelo. De acuerdo con las relaciones de producción imperantes, ellas tomarán las formas de precio del suelo, sobreganancias de promoción, etcétera, y se distribuirán entre los diferentes agentes sociales.

La producción promocional del Estado

El Estado no sólo actúa como agente financiero adelantando capital desvalorizado (control económico directo).

Frecuentemente puede asumir también el papel de promotor: puede ejercer el control económico, organizando la producción sobre el suelo de su propiedad y financiando, al mismo tiempo, la operación. En este caso, aunque se trate de una producción capitalista (existe la relación capital-trabajo; se valorizan los capitales) no podríamos afirmar que tal modalidad coincida totalmente con la lógica de la forma promocional privada.

El elemento rector de la producción no es sólo la acumulación, aunque él está presente en este tipo de producción. También se dan otros elementos en la lógica de acción del Estado, como la necesidad de reproducir la fuerza de trabajo haciendo más accesible la vivienda a los sectores menos favorecidos de la sociedad.

Sería importante comprobar en qué medida la participación del sector público en la promoción —que implica hasta cierto punto la eliminación de la ganancia de promoción apropiada por el promotor privado— afecta realmente los procesos de producción, los valores de uso producidos y los estratos sociales perjudicados.

A través de la promoción pública de vivienda, el Estado limita la promoción inmobiliaria privada bloqueando así al capital privado el acceso a un campo donde podría valorizarse.

Por el contrario, a través del desarrollo de la obra pública y del apoyo financiero a promociones privadas, estimula la expansión de empresas particulares de construcción y promoción, facilitando la valorización de sus capitales y la acumulación en el sector.

El desarrollo de cada una de las formas de producción presentadas no se realiza independientemente de la existencia de las demás. Se produce, evidentemente, una interrelación y competencia entre las mismas que afecta su expansión o marginación; su dominio o transformación.

De otro lado, es importante tener en cuenta que aun cuando una forma productiva desarrollada no sea en apariencia dominante en la producción total, puede fijar condiciones que incidan en el funcionamiento de aquellas menos desarrolladas. Por ejemplo, la producción no capitalista de la vivienda tendría que pagar su tributo al “mercado” capitalista del suelo (que ha comenzado a desarrollarse con el avance del sistema de producción promocional) como consecuencia de los posibles usos capitalistas que podría tener el suelo sobre el cual esa producción se apoya.

Por otra parte, las formas avanzadas pueden destruir y rezagar a sistemas más primitivos o bien expandirse coexistiendo con formas atrasadas que persisten, como ocurre en ciudades de países periféricos.

El desarrollo de la promoción avanzada puede marginar a la producción por encargo pero coexiste con la gran difusión de otra forma precapitalista: la autoconstrucción.