I. INTRODUCCION

La gente necesita vivir en casas dotadas de un mínimo de comodidades. Cualquiera sea la forma en que se defina este "mínimo", las casas deben proteger de las inclemencias del tiempo, proporcionar un espacio vital adecuado y una cierta satisfacción estética. Para ello se requiere que el número de personas por unidad habitacional no sea excesivo y que las casas estén construídas de materiales adecuados.

La meta de habilitar a toda la población con viviendas que cumplan tales condiciones normativas constituye, básicamente, un desiderátum colectivo, el cual está inspirado por la filosofía social que prevalece en el medio.[1/] Pero por otra parte, dicha meta constituye también una decisión puramente económica; en otras palabras, dadas las limitaciones de recursos reales (especialmente aquellos que podrían ser asignados a la inversión) ¿conviene construír viviendas en vez de expandir los gastos en educación, o en otros servicios sociales; o bien invertir en nuevas empresas y proyectos de productividad económica más "directa"? La pregunta tiene sentido en la medida en que

---

1/ En cualquier circunstancia, y para cualquier sensibilidad, resulta deprimente el espectáculo de viviendas miserables en las que vive la gente en condiciones infrahumanas. En términos de psicología social resulta casi incuestionable que el bienestar de cada persona se ve afectado por las condiciones de vida de los demás.

(se dice) "las viviendas no producen nada por sí mismas".[2/] Debería pensarse, sin embargo, que el simple hecho de vivir en casas más confortables tiende a elevar la productividad de los trabajadores, dándoles más incentivos para trabajar a fin de mantener un determinado nivel de bienestar, posibilitándoles el pago de rentas más elevadas por mejores viviendas y, en el mejor de los casos, permitiéndoles el pago a plazos de una casa que en el futuro será suya.

Se puede sugerir que una vivienda confortable tendría un efecto similar al que, supuestamente, producen los aumentos del consumo de alimentos en la productividad de los trabajadores que están mal nutridos; pero tal efecto no parece ser bastante claro.[3/] En cambio, el argumento anterior sí parece tener alguna fuerza empírica: Es un hecho que la cantidad y calidad del trabajo guardan alguna relación con la magnitud de las necesidades que se tienen que satisfacer de manera inevitable.[4/] Por otra parte, esta situación también puede reflejarse en la distribución del ingreso entre consumo y ahorro.

2/ En realidad sí "producen". La satisfacción o utilidad agregada que los moradores derivan del uso de la vivienda (la productividad de los bienes raíces en general) está reflejada en la participación de las rentas en el producto nacional. Por otra parte, la industria de la construcción tiene efectos indirectos sobre el nivel de actividad de otras industrias a través de su demanda de insumos, y del efecto multiplicador que tienen los ingresos que genera.

3/ Se trata de una relación de variables psicológicas que nosotros no podemos analizar. Es evidente que existe una correlación estadística entre la productividad del trabajo y la calidad de la vivienda de los trabajadores, pero la relación de causalidad parecería ser de productividad a vivienda, más que en sentido inverso.

4/ Dicho en forma más sencilla: la mayoría de las personas tienden a trabajar lo necesario para cubrir los compromisos contraídos; tales compromisos guardan estricta correlación con el nivel de vida de que se quiere gozar, el cual a su vez encuentra un límite en la productividad del trabajo que se puede desempeñar.

Unicamente las clases de ingresos más elevados generan ahorros para financiar las inversiones en nuevas empresas. La clase media, en general, se abstiene del consumo inmediato únicamente para adquirir bienes de consumo durable y vivienda.[5/] Las gentes de más bajos ingresos no ahorran en ninguna forma, ya que todo su ingreso lo dedican al consumo. En este sentido los programas de construcción de viviendas populares estimulan la generación de ahorros en la clase pobre. Si se supone que de otro modo tales ahorros no se generarían, la inversión en la construcción de viviendas no distrae los ahorros de algunos usos alternativos. En esta forma, la inversión - generada representa un beneficio social neto, sin más costo que el sacrificio del consumo en que voluntariamente incurran los trabajadores.

Este enfoque de la cuestión tiene -por lo menos- dos inconvenientes. Por una parte, el nivel de consumo de las familias humildes es ya demasiado bajo. En 1965 el 67 porciento de la población de Monterrey correspondía a familias cuyos ingresos normales no les permitían cubrir las necesidades mínimas de una familia promedio; estas necesidades incluyen el pago de la renta, o el abono, de una vivienda muy modesta.[6/] Así pues, no resulta fácil reducir aún más los gastos en consumo de la mayoría de nuestra población; la formación -

5/ En la contabilidad económica la construcción de viviendas forma parte de la inversión, - pero en realidad se le podría tratar como producción de consumo durable, ya que estrictamente las habitaciones no constituyen insumos de ninguna producción posterior.

6/ Puente Leyva, Jesús, Distribución y Redistribución del Ingreso en el Area Metropolitana de Monterrey, Monterrey, CIE, p.20.

UNIVERSIDAD DE NUEVO LEON
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
"ALFONSO REYES"
Apdo. 1625 MONTERREY, MEXICO

de ahorros para la adquisición de vivienda, en el caso de los grupos sociales más humildes, parece reclamar un aumento previo en el ingreso real de los trabajadores, o bien un plan de subsidio que se concretice en un esquema de financiamiento de largo plazo y a bajas tasas de interes. 7/

En el presente estudio se estiman las necesidades de nuevas viviendas en el Area Metropolitana de Monterrey, su costo monetario-aproximado, y su posible financiamiento. Pero en esta introducción-queremos señalar brevemente que el problema más importante en este respecto no es el del financiamiento monetario, sino el del financiamiento real. ¿Qué inversiones se van a sacrificar para construír las viviendas? ¿Cuál es el impacto de las nuevas viviendas en la productividad del trabajo, en sustitución del que correspondería a las inversiones sacrificadas? En forma más general: ¿Se acelera el desarrollo económico del país (o de la región) con la construcción de viviendas, o por el contrario se retarda? Estas son cuestiones realmente importantes que el hombre político debiera tener en mente al concebir un-programa de vivienda de gran alcance; cuestiones sobre las cuales el economista tiene un punto de vista que dar, así sea en forma general,

7/ Por otra parte, suponiendo que fuese posible reducir los mencionados niveles de consumo, la disminución del gasto podría inducir un efecto multiplicador negativo sobre la producción general de bienes no duraderos, y por ende sobre la inversión. En consecuencia, la inversión en viviendas sí aparece conectada a la inversión general por la vía del multiplicador (es decir, por el lado de los ingresos), aunque no lo esté directamente por el lado de los fondos generales de inversión. De modo que otra vez nos encontramos con-la necesidad de financiar la construcción de viviendas (en el mejor de los casos) con aumentos del ingreso real, especialmente de los asalariados, y no con reducciones en el consumo.

y apuntando cuantitativamente -aunque apenas en forma aproximada- la magnitud del problema.

En nuestros días hay un movimiento febril en pro de la construcción de viviendas. La Alianza para el Progreso la propone como uno de sus objetivos principales. La bondad de esta política se da por sentada, como si estuviera fuera de toda duda. Las reflexiones anteriores se proponen sugerir que la duda existe. En concreto, se puede sugerir que en determinadas circunstancias -relacionadas con el nivel de desarrollo, es más "conveniente" invertir en programas de educación, en obras públicas de infraestructura, y en empresas públicas y privadas. Este tipo de inversión podría generar más ocupación y más ingresos para los trabajadores, quienes oportunamente podrían financiar sus casas nuevas, sin sacrificar el consumo.

En resumen, el objetivo social debiera ser el aumento de la productividad de los trabajadores -en términos de producto generado y salario real percibido- para mejorar sus condiciones de vida. No es que el proceso inverso sea indeseable o inconveniente, sino que resulta en gran medida imposible. Las casas miserables son un síntoma de la pobreza económica.[8/] Evidentemente, no ganamos mucho

8/ También son un síntoma de la "injusticia social" -si se nos permite alternar un juicio de valor. En tales casos existen condiciones en que la distribución del ingreso favorece exageradamente al capital, en circunstancias tales que -muchas veces en forma artificial, - y cualquiera sea la productividad del trabajo- se mantiene un nivel general de salarios tan bajo, que impide concebir un programa de vivienda popular financiado por los propios interesados (la población de más bajos ingresos).

con atacar los síntomas de la enfermedad, sin atacar las causas de de la misma.

Sin embargo, una justificación válida -aunque no puramente económica- para la inversión en un programa masivo de construcción de viviendas, sería la que se basase en la consideración de que una casa cómoda es un imperativo social en sí mismo, que debe satisfacerse aún a costa de disminuír el ritmo del crecimiento económico.- Tal justificación implica un juicio de valor en materia de política social, terreno en el que, como economistas, no podemos entrar.