



VOL: AÑO 2, NUMERO 4

FECHA: VERANO 1987

TEMA: LA CIUDAD, EL DISCURSO Y LOS ACTORES SOCIALES

TITULO: **La cuestión de la vivienda ¿hacia una revisión teórica? [*]**

AUTOR: *Michael Ball*

TRADUCTOR: Emilio Duhau

SECCION: Artículos

TEXTO

Lo que pretendo argumentar en este trabajo es que las formas en que la investigación sobre la vivienda es habitualmente encarada han limitado los alcances de los enormes esfuerzos de investigación dedicados al tema. Incluso en el caso de enfoques críticos respecto de las soluciones contemporáneas, esta situación ha conducido a veces a los investigadores a una especificación inadecuada de las causas de los problemas de los que se ocupan o de la dinámica de los sistemas de vivienda que investigan.

La vivienda, tanto para marxistas como para no-marxistas, es demasiado frecuentemente vista simplemente como un ítem de consumo personal que debe ser adquirido o rentado en el mercado o asignado a través de algún tipo de arreglo institucional orquestado por el estado. Las esferas del consumo y el intercambio son concebidas como el eje de la investigación sobre vivienda, mientras que otros aspectos son puestos en un plano secundario o simplemente resultan ignorados. El hecho de concentrarse en los aspectos del consumo y la asignación de la vivienda no es, en sí mismo, un error, pero el abordar tales aspectos como teóricamente escindibles de las relaciones sociales más amplias presentes en el aprovisionamiento de vivienda de las cuales constituyen sólo una parte, puede conducir a una inadecuada interpretación de las causas de los problemas estudiados. Para facilitar la exposición, consideraré conjuntamente todas las perspectivas que asignan un papel central al consumo bajo el rótulo genérico de perspectivas orientadas hacia el consumo.

En contraste con dichas perspectivas, argumentaré que el cambio más adecuado para explorar las relaciones sociales constituidas en torno al aprovisionamiento de vivienda, es reconocer la existencia de conjuntos específicos de agentes sociales involucrados en la producción, intercambio y consumo de la vivienda. La provisión de vivienda como ente físico útil implica necesariamente un conjunto específico de agentes sociales. Cada forma de aprovisionamiento puede ser definida como una estructura de aprovisionamiento. A menudo la naturaleza de tales agentes puede ser definida sobre la base de las formas de posesión de la vivienda, pero tal como se verá más adelante, las estructuras de aprovisionamiento no constituyen necesariamente sinónimos de las formas de tenencia.

El artículo ha sido dividido en cuatro secciones principales. La primera aborda de modo más detallado la naturaleza de las perspectivas orientadas hacia el consumo, e intenta explicar por qué ha habido continuidad de dichas perspectivas a través de diferentes teorías. La siguiente sección está dedicada al problema más general de la naturaleza de la teoría social y la provisión de vivienda y en la tercera sección se elabora más detalladamente el concepto de estructura de aprovisionamiento de vivienda. La sección

final desarrolla algunas implicaciones de la adopción de ese concepto en el análisis de la vivienda.

Perspectivas de la vivienda orientadas hacia el consumo

El fracaso en definir la naturaleza del aprovisionamiento de vivienda ha conducido a un énfasis excesivo sobre el aspecto de dicho aprovisionamiento: la relación entre las políticas estatales de vivienda y las condiciones habitacionales de la gente que ocupa las viviendas bajo diferentes formas de tenencia y los costos que de éstas se derivan. Al concentrarse predominantemente en un sólo aspecto del aprovisionamiento de vivienda, las perspectivas basadas en el consumo conducen a generalizaciones falsas acerca de la naturaleza de los problemas de vivienda y de la acción política. El ejemplo clásico en la literatura tradicional sobre la vivienda es la idea de que si el costo de la vivienda es elevado, el estado puede reducir los costos habitacionales de los hogares otorgándoles un subsidio. Lo que sucede cuando son adoptadas medidas orientadas en ese sentido -en ausencia de cualquier control de precios o de cambio en las condiciones de la oferta- es, por supuesto, que los precios de la vivienda se elevan anulando la mayor parte del efecto del subsidio para el consumidor. Los economistas neoclásicos han señalado este efecto durante años (por ejemplo Harrington, 1974), pero como veremos más adelante, también ellos poseen su propio sesgo consumista.

La principal dificultad de las perspectivas orientadas hacia el consumo es que examinan las consecuencias sociales que posee el hecho de que la vivienda constituye un valor de uso que implica altos costos individuales, mientras que relegan las relaciones sociales involucrados en su provisión. El resultado es una especie de fetichismo de la mercancía en tanto ciertas relaciones sociales involucrados en su provisión son transpuestas en relaciones entre cosas. Para utilizar una metáfora fotográfica: lo que sucede con la perspectiva basada en el consumo es que el foco es demasiado estrecho y debe ser ampliado para visualizar el contexto dentro del cual el consumo de la vivienda existe. Cuando el foco se agranda, las conclusiones resultantes son diferentes.

La perspectiva orientada hacia el consumo no supone una visión teórica específica acerca de la vivienda; una gran diversidad de teorías opuestas pueden ser utilizadas dentro de ella. Lo que esta perspectiva implica, en realidad, es un intento de analizar el problema de la vivienda en términos del modo en que éste se presenta como cuestión política. Empíricamente, parecería contar con un sustento sólido, ya que la mayoría de los conflictos políticos en torno a la vivienda emergen de dificultades en la esfera del consumo y la acción estatal puede tener un fuerte impacto al respecto a través de sus políticas dirigidas a formas específicas de tenencia. Los problemas de vivienda más comunes, por ejemplo, están asociados con la escasez física de vivienda o con sus elevados costos para los hogares. Así, el estado puede legislar o proveer subsidios que mitigan tales dificultades mediante dispositivos como el control de rentas, los subsidios a la construcción de vivienda familiar, las reformas a las modalidades de tenencia, etc. De este modo, la investigación posee un papel empíricamente definido: las formas de posesión son analizadas en términos de los problemas o ventajas que generan desde el punto de vista del consumo individual, el nivel de los subsidios que requieren y las formas de conciencia y movilización política que producen. Generalmente al mismo tiempo, se efectúa una comparación entre las distintas formas de tenencia.

En las sociedades capitalistas la vivienda adopta generalmente el carácter de mercancía (o al menos determinada cantidad de dinero debe ser pagada cuando es provista a través de formas no mercantiles). Por razones de simplificación las formas no mercantiles no son consideradas aquí. [1] Como mercancía, la vivienda posee el doble carácter de valor de uso para sus ocupantes y de valor de cambio. Al respecto, lo que las diferentes formas de

tenencia y las políticas estatales en relación con las mismas pueden lograr, es influir en la naturaleza del intercambio mercantil. De este modo, los objetivos de la investigación orientada por la perspectiva basada en el consumo resultan empíricamente definidos: examina las condiciones bajo las cuales la vivienda se utiliza y circula y las implicaciones sociales resultantes. El resultado es que implícitamente queda definido un campo teórico que legitima el análisis de algo denominado "vivienda". Aunque otras características empíricas y conceptos teóricos ajenos al campo así definido, pueden ser incorporados, el modo en que son utilizados resulta predeterminado por la delimitación inicial del campo de estudio.

El análisis de la vivienda desde 1945

A partir de la Segunda Guerra Mundial, el involucramiento del estado en la provisión de vivienda ha aumentado en forma sustancial, desarrollándose al mismo tiempo complejas diferenciaciones en la forma de tenencia. Sin embargo, no se ha producido revolución alguna ni en la teoría ni en la práctica del aprovisionamiento de vivienda. Los parámetros de las principales formas de aprovisionamiento de vivienda, en prácticamente todos los países capitalistas avanzados, fueron definidos en los años de entreguerra. El tema, en cuanto área de preocupación académica, también ha contado con una larga y fructífera historia, y su éxito en cuanto tal fue la delimitación de las que serían consideradas como las principales cuestiones a debatir. Más aún, los estudios de la vivienda, mostraron entonces su relevancia política en el hecho de que se correspondieron, y ayudaron a fortalecer una ideología específica de la intervención del estado en la esfera de la vivienda. En los discursos políticos de las décadas de 1940 y 1950, la disponibilidad de viviendas suficientes y los costos de las mismas respecto de los ingresos eran los elementos que definían el problema de la vivienda, mientras que las diferentes posiciones respecto de las diversas formas de tenencia eran concebidos como el medio de resolverlo a través de controles legislativos y administrativos y, sobre todo, de los subsidios y los estímulos y desgravaciones fiscales (Addison, 1977 y Donnison, 1968). Todos los demás aspectos del aprovisionamiento de vivienda eran considerados en la medida que se los percibía como impedimentos temporales y aislados a las metas de consumo definidas. Esta perspectiva ha perdurado hasta la actualidad.

En la mayor parte de la literatura sobre vivienda resulta ostensible la existencia de una relación problemática entre las políticas y el análisis del aprovisionamiento de vivienda. Las políticas poseen una fuerte influencia en la mayor parte de la literatura sobre vivienda y el gran involucramiento del estado en el aprovisionamiento de vivienda en prácticamente todos los países capitalistas avanzados, hace imposible una posición políticamente neutral. Hablar de la "política" de vivienda es hacer política, y las diferentes líneas políticas resultan claramente visibles detrás de las posiciones de los defensores del mercado no regulado y de sus oponentes. Las formas de tenencia constituyen parte del frente de batalla político, en tanto se convierten en expresiones abreviadas de las diferentes visiones del papel del estado en el aprovisionamiento de vivienda -aunque, como veremos más adelante, una correspondencia simplista entre formas de tenencia e intervención del estado, resulta insostenible.

La mayor parte de la investigación sobre vivienda rehúsa confrontar los supuestos políticos subyacentes. Se asume que, independientemente de la posición política del investigador, existen múltiples cuestiones y métodos de investigación que son políticamente neutrales -y que los mismos constituyen el campo adecuado de la investigación académica sobre vivienda. Si bien es indudable que hay aspectos de la investigación sobre vivienda que poseen un carácter políticamente neutral, es imposible aislarlos de la política cuando son vinculados con la cuestión de la política estatal. Más aún, las perspectivas políticas, influyen tanto en lo que es observado como en el modo en

que lo que se observa es investigado. Así, la idea de una investigación sobre vivienda políticamente neutral, es sumamente cuestionable. Pero se trata de una idea que posee gran influencia y que ha reforzado la perspectiva orientada hacia el consumo; particularmente, en la medida que ha conducido a una reproducción no cuestionada de la línea de acción trazada por el estado y sus funcionarios.

A partir de la segunda guerra mundial, se ha asignado a los intelectuales un papel específico respecto de la política social: el de expertos técnicamente neutrales que pueden realizar investigaciones y ofrecer asesoría sobre potenciales reformas. La visión de muchos intelectuales se corresponde con este papel asignado, y los académicos y otros expertos han jugado un papel instrumental en la aplicación de tales reformas. Este papel supone la filosofía liberal progresista de que el apoyo de los administradores profesionales en los hallazgos de los expertos puede incrementar el bienestar general y erradicar las injusticias sociales más graves (Clarke, 1981). En Gran Bretaña, en los primeros años de la postguerra se asistió al éxito rotundo de esta ideología, en tanto que los argumentos de Beveridge y Keynes eran aceptados como fundamento de la política económica y social del futuro (Addyson 1977 y Calder 1982). En los últimos años, la eficacia política de los expertos en vivienda ha dependido de cuán estrechamente sus concepciones se correspondían con las políticas gubernamentales y con los cambios en el clima económico y político global. Obviamente, sería erróneo afirmar que la investigación sobre vivienda en la postguerra ha sido realizada por meros mercenarios gubernamentales. Muchos estudios han sido críticos de las políticas de vivienda de postguerra, particularmente en lo que respecta a su ausencia de equidad (definida con base en una multiplicidad de criterios) en cuanto a la relación entre las formas de tenencia y los grupos sociales. Pero aún así, en lo fundamental, incluso la investigación crítica ha permanecido permeada por el contexto de la técnica social.

Los lazos entre la investigación académica y las políticas gubernamentales de vivienda refuerzan tanto a la una como a las otras. Para los académicos, la capacidad de influir en la política de vivienda depende de la realización de investigaciones y de la elaboración de conclusiones que sean políticamente viables, mientras que los gobernantes han estado preparados sólo para financiar investigación visualizada como útil. En consecuencia, el éxito académico y las asignaciones para investigación en el campo de la vivienda, están fuertemente influenciados por los parámetros aceptados para el debate y por la necesidad de amoldarse al mito del experto neutral. Aquellos cuyos argumentos caen fuera de alguno de estos límites, en algún momento, enfrentan la posibilidad inminente de quedar al margen de trabajos, de fondos para investigación y medios de publicación. De todos modos, los lazos entre la academia y el gobierno no se desenvuelven de modo simple y desde la década de 1970 han estado sometidos a tensión, como resultado del colapso del consenso político e intelectual en torno a la política de bienestar social del estado. Resulta útil, de cualquier forma, puntualizar los principales puntos de acuerdo entre los expertos en vivienda respecto de la problemática, en tanto los mismos dominan todavía el campo.

La mayoría de los estudios y los debates políticos sobre la vivienda desde 1945, han compartido los siguientes supuestos:

i) Los estudios sobre vivienda son primordialmente estudios acerca de la política de vivienda. Esto puede ser observado remitiéndose a prácticamente cualquier libro de texto sobre la vivienda, el cual tenderá a contener listados secuenciales de los principales ordenamientos sobre vivienda del país (o los países) en cuestión así como comentarios relativos al contexto de los mismos.

ii) Los problemas de vivienda constituyen una cuestión de consumo respecto de la cual el bienestar individual (y por lo tanto el social) constituye la meta. En la práctica esto ha

significado que los problemas de vivienda pueden ser colocados en un orden de importancia, aún cuando otras cuestiones económicas y sociales conduzcan a menudo a la inacción o al reordenamiento de la jerarquía. La escasez física posee generalmente la más alta prioridad (Folin, 1984); seguida por los costos globales, a los que le siguen la distribución entre individuos y el subsidio estatal; a continuación viene la asignación a diferentes grupos sociales; luego los efectos económicos y sociales más generales; y finalmente las cuestiones de calidad y de medio ambiente.

iii) Las formas de tenencia, su administración y financiamiento son tratadas como instrumentos técnicos a través de los cuales es posible alcanzar objetivos de política. El uso (consumo) e intercambio (asignación), constituyen los aspectos de interés, mientras que los aspectos de la producción y la propiedad son presentados como secundarios. Esto en marcado contraste con el modo en que se conciben las cuestiones de salud y educación, donde la naturaleza del servicio brindado (i.e., su producción) siempre ha sido vista como una cuestión central.

iv) Las políticas de vivienda son juzgadas por lo general en comparación con la operación de un mercado libre. En tanto todos los mercados de vivienda son regulados en un grado sustancial por el estado -a través del control de precios, subsidios, exenciones fiscales, etc.- la comparación se realiza respecto de un modelo de mercado idealizado. Algo concebido como el mercado libre es juzgado en comparación con la intervención estatal y la justificación para esta última es manejada en términos del fracaso del mercado.

v) Finalmente, aunque contradice la idea de las formas de tenencia como instrumentos neutros de política, otra creencia ampliamente sostenida, es que las formas de tenencia tienen necesariamente efectos en las propensiones políticas de quienes las habitan. En Gran Bretaña, la división clásica (aunque frecuentemente errónea) es entre poseedores de vivienda pública que votan por el laborismo y ocupantes de vivienda propia que votan por los conservadores. Como resultado, los académicos han clasificado los agrupamientos sociales sobre la base de las formas de tenencia y se han solazado en anunciar la declinación de los partidos políticos con base en los cambios en la composición de las formas de tenencia.

La división del trabajo en la investigación sobre vivienda

En los años de la postguerra ha emergido una división académica del trabajo en el campo de la vivienda. Los economistas neoclásicos abordan el funcionamiento del mercado y los aspectos financieros de la intervención estatal; mientras que los politólogos, geógrafos, sociólogos y administradores, con diferentes énfasis, estudian a los individuos, las instituciones y las ideologías.

La descripción y el análisis de cualquier suceso empírico implican una comprensión de la naturaleza del funcionamiento de la sociedad. Cada ciencia social posee sus propias teorías para explicar procesos sociales particulares. Sin embargo, existen elementos en común. En diversas formulaciones, el aprovisionamiento de bienes y servicios es visto como relacionado con la satisfacción de necesidades condicionada por la escasez de recursos y los arreglos políticos e institucionales. Las necesidades de vivienda, por ejemplo, son consideradas como dadas, y las formas de posesión son analizadas como medios para la asignación de vivienda. A fin de que el análisis posea relevancia política, es emprendido, explícita o implícitamente, comparando cada forma de posesión con un listado de objetivos deseables. Los listados pueden ser obtenidos a partir de teorías sociales relevantes -como la noción neoclásica de optimización. O también del sentido

común- como en el caso de las nociones de "igualdad de oportunidades", "igual nivel de subsidio", o "favorecer a los pobres y necesitados".

Cada disciplina traza su propio surco y no puede comprender por qué otras no aceptan sus teorías o conclusiones. [2] Las controversias se desenvuelven en torno a tópicos particulares, como el control de rentas. La existencia de tales controversias contribuye, sin embargo, a oscurecer (y por lo tanto a reproducir) la similitud de perspectiva global: esto es, la perspectiva orientada hacia el consumo y el tratamiento de las diversas cuestiones en un aislamiento estático. Resultará útil observar el enfoque de una ciencia social en particular a fin de destacar el punto antes de plantear conclusiones generales. Dado que los problemas de vivienda son reducidos con frecuencia a problemas de financiamiento, y también debido a mi propia especialización, utilizaré la economía neoclásica como ejemplo ilustrativo (aunque conclusiones similares podrían ser derivadas de otras disciplinas). [3]

Los estudios sobre vivienda en la economía neoclásica

Dentro de la economía neoclásica se han desarrollado tres líneas básicas de investigación. La mayoría de los estudios abordan algunos de los siguientes problemas: 1) Cuestiones de equidad distributiva (cf. King y Atkinson 1980 y Kilroy, 1978); o ii) intentan formular predicciones de cambio en los precios de la vivienda y/o el número de viviendas construidas (véase las referencias sobre la literatura al respecto en Hadjimatheou, 1976, Mayes, 1979 y Buckley y Ermisch, 1983); o iii) examinan políticas específicas de vivienda. [4] Para cualquier tópico, los problemas y los datos disponibles respecto de los mismos son relacionados con modelos derivables de la teoría neoclásica o susceptibles de verificación empírica. La "traducción" operada, transforma inevitablemente el material empírico inicial e influye en las conclusiones a que se llega (Ball, 1979).

Los estudios sobre equidad distributiva se ocupan principalmente en los efectos sobre la demanda, y adoptan como punto de referencia el impacto de las políticas estatales en el alojamiento individual y sus costos. ¿Pero cómo debería ser evaluado el impacto? No existe un criterio sencillo y, por lo tanto, los economistas neoclásicos han encarado diversas aproximaciones. Posiblemente, el criterio ideal sería costos iguales para una cantidad dada de vivienda dentro de y entre cada forma de tenencia. Los objetivos de la política de vivienda serían entonces alcanzar esta igualdad básica y, posiblemente, subsidiar explícitamente determinadas condiciones: por ejemplo, la vivienda en general (para favorecer su consumo en cuanto bien valioso), o subsidiar hogares de ingresos bajos. Desafortunadamente, es problemático definir el concepto de igual costo, dentro de una teoría económica basada en las preferencias subjetivas, dado que la variedad de preferencias es infinita. Diferentes formas de tenencia producen diferentes perfiles de costos para los consumidores a lo largo del tiempo. La economía neoclásica no cuenta con medios para definir cuando dos perfiles son iguales en algún sentido, en tanto los medios potenciales de comparación son infinitos al igual que lo son el rango y la variabilidad de las preferencias del consumidor.

Como sustituto de la evaluación del impacto distributivo de las políticas estatales, se han utilizado medidas altamente discutibles de igualdad. Nevitt (1966) examinó la incidencia de los impuestos para formas particulares de tenencia a fin de observar si la carga fiscal era equivalente, y encontró que los propietarios resultaban particularmente desfavorecidos por las leyes fiscales del Reino Unido. La Housing Policy Review (1977) apuntaba, entre otras medidas, al tamaño de los subsidios a los hogares de acuerdo con diferentes formas de tenencia. Otros han sugerido que la incidencia personal de los costos habitacionales para todas las formas de tenencia deberían ser comparados con las rentas correspondientes a un supuesto mercado libre (Odling-Smme, 1977), o han

intentado calcular los rendimientos comparativos de acuerdo con el capital aplicado (Ding y Atkinson, 1980). Cualquiera sea el criterio de comparación escogido, la elección resulta arbitraria y no constituye una base adecuada para erigir un conjunto de objetivos de política. Más aún, la arbitrariedad no constituye simplemente una desafortunada consecuencia derivada del hecho de que las personas son diferentes, sino una resultante del modo en que se considera solamente la cuestión del consumo en lugar de considerar las relaciones sociales de aprovisionamiento como un todo. En otras palabras, las variaciones en la incidencia de los costos habitacionales y la importancia de la influencia de la intervención estatal en los mismos, son erróneamente analizadas en forma aislada.

Las formas de tenencia y las instituciones vinculadas con las mismas son abordadas de un modo específico dentro de los estudios sobre la distribución y la economía neoclásica en general. La teoría económica neoclásica se ocupa de la asignación de recursos y, por definición, ninguna forma de tenencia, política estatal, o institución, altera las características fundamentales del comportamiento de la demanda o las condiciones de la oferta técnicamente determinadas. Las formas de tenencia, por lo tanto, cumplen esencialmente funciones de intermediación entre los deseos y los recursos y en términos económicos pueden ser vistas primordialmente como diferentes medios para distribuir los costos habitacionales a lo largo del tiempo. Así, las demás diferencias "distorsionantes" entre formas de tenencia pueden ser explicadas en términos de la intervención gubernamental o las imperfecciones del mercado. Conceptualmente, las diversas formas de tenencia son neutrales: un velo que oscurece la asignación a través del mercado. Resulta entonces que sólo se arriba a una conclusión dejando de lado gran parte de lo que requiere ser estudiado.

Una consecuencia de considerar en forma aislada los costos de consumo, es que por lo general debe darse por supuesto que los subsidios y las exenciones fiscales benefician a sus receptores inmediatos. Veamos el caso de quienes ocupan una vivienda propia. Las exenciones fiscales sobre los intereses hipotecarios o las reducciones de impuestos sobre la valorización de la propiedad, se supone que benefician al receptor directo en tanto reducen el costo de adquisición de la vivienda. Pero parecería razonable esperar que los subsidios y exenciones hagan posible adquirir una vivienda de precio mayor a la que se adquiriría sin ellos. Consecuentemente, un efecto de los subsidios es incrementar los precios de la vivienda. La medida en que tal capitalización tiene lugar depende de la sensibilidad de la oferta y de en qué grado los efectos de los subsidios son anticipados por los consumidores. Pero para cualquier hogar individual, gran parte del beneficio de un subsidio al consumo resultará anulado por el precio más elevado de adquisición resultante. Las consecuencias distributivas no necesariamente son aprovechadas por el receptor inicial, sino que se difunden a través de la estructura de aprovisionamiento o del sistema económico en general. [5]

Los intentos de los economistas neoclásicos para elaborar modelos del comportamiento del mercado de vivienda, presentan una tendencia a derivar resultados de carácter tautológico respecto de los supuestos asumidos. Se construyen modelos del mercado de vivienda, o de partes del mismo, que consisten en un conjunto de ecuaciones estructurales cada una de las cuales intenta explicar los determinantes de una variable dependiente de carácter crucial (p. e. desarrollo de empresas constructoras o iniciación de obras). Estas variables independientes de carácter explicativo, pueden a su vez ser explicadas a través de otras ecuaciones o pueden ser consideradas como exógenas. Las estimaciones consisten en la aplicación del modelo a un conjunto específico de datos y en el cálculo de la magnitud y significación de la influencia simultánea de las variables independientes a través del análisis de regresión. Pero además, las ecuaciones estructurales deben ser concebidas como poseyendo un valor fijo a lo largo del tiempo para que el modelo pueda ser especificado (o, en el mejor de los casos, como variando en

una forma limitada y de modo preestablecido), lo que significa que sólo son posibles cambios significativos en las variables exógenas. De modo que la probabilidad de que las contradicciones internas y las transformaciones dentro de un mercado de vivienda puedan generar cambios fundamentales es eliminada a priori.

El punto posee una relevancia considerable respecto del mercado de vivienda en propiedad en tanto implica, por ejemplo, que la inflación de precios de la vivienda sólo puede ser provocada por algo externo al mercado mismo. Nuevamente, al igual que los estudios sobre la distribución, las implicaciones respecto de la política de vivienda son que el estado debería alterar sólo uno o dos parámetros externos (como las política fiscal y monetaria en relación con las instituciones hipotecarias, etc.). La necesidad potencial de cambios fundamentales en la provisión de vivienda, resulta de este modo rechazada antes de comenzar el análisis.

El análisis de las formas de tenencia en la perspectiva orientada por el consumo

Se ha sugerido ya que las formas de tenencia y las políticas estatales relacionadas con ellas constituyen la preocupación fundamental de los enfoques orientados hacia el consumo. Observar el modo en que las mismas son investigadas dentro de dicho enfoque, permitirá extraer las limitaciones inherentes al mismo.

Un diagrama puede ayudar a delimitar el método de análisis implicado (gráfica I). El enfoque orientado por el consumo concibe a las formas de tenencia como formas que incorporan una relación entre el estado y los individuos en cuanto consumidores de vivienda. Claramente, en ciertos casos, el estado sólo se encuentra involucrado en forma periférica. El alquiler privado de vivienda, por ejemplo, no es orquestado por el estado. Pero el interés principal del enfoque orientado hacia el consumo reside en el estado y sus políticas de vivienda; el estado, se arguye, afecta la evolución de esta forma de tenencia a través de sus políticas de vivienda. En otros términos, las formas de tenencia son reinterpretadas en términos del punto de contacto entre las políticas estatales y las propias formas de tenencia. Otros aspectos del aprovisionamiento de vivienda en una forma determinada de tenencia son considerados como dados, fácilmente comprensibles o como el telón de fondo del análisis de las políticas de vivienda. La pauta analítica estado/tenencia se muestra en el cuadro punteado del diagrama I en el cual se distinguen las principales formas de tenencia en Gran Bretaña (vivienda en propiedad, vivienda municipal y vivienda en renta particular).

El cuadrado representa el campo de la vivienda, dentro del cual existen cuatro características principales a estudiar: la política de vivienda del estado, las características de las formas de tenencia como modalidades de provisión de vivienda, las diferencias entre hogares en términos de su consumo de vivienda y, finalmente, los efectos resultantes para los hogares. Obviamente, los estudios individuales no necesitan considerar conjuntamente estos cuatro items o, incluso, pueden estar limitados a un cierto aspecto de alguno de ellos. De modo semejante, pueden ser consideradas una o más formas de tenencia. Sin embargo, todos los estudios orientados hacia el consumo comparten una visión similar acerca de la vivienda. Dicha visión puede ser sintetizada del modo siguiente. Las formas de tenencia constituyen los medios a través de los cuales los hogares consumen la vivienda y el vehículo por medio del cual el estado influye en dicho consumo. Cada forma de tenencia, por lo tanto, constituye un modo específico de provisión de vivienda en cuanto bien de consumo y produce, en consecuencia, diferenciaciones entre los hogares en términos de la cantidad y calidad de vivienda en la que habitan y sus costos. Finalmente, resulta posible observar los efectos resultantes para los hogares debido a que cada forma de tenencia, influye en las circunstancias económicas, la ideología y la conducta política de los consumidores de vivienda.

A menudo, las cuestiones que han interesado particularmente a los investigadores del problema de la vivienda son aquellas que rebasan el campo de la vivienda para abarcar la interrelación de las cuestiones de vivienda con las fuerzas sociales más amplias. Por ejemplo, el estudio de la política de vivienda necesariamente implica cierto análisis, aunque sea superficial, de los procesos políticos y sus efectos en el aprovisionamiento de vivienda. La forma en que el enfoque orientado hacia el consumo considera la interacción entre las esferas de la actividad social vinculadas y no vinculadas a la cuestión de la vivienda, posee implicaciones significativas respecto de las conclusiones a que se llega. Son tres las principales implicaciones metodológicas de dichas perspectivas que pueden conducir a resultados falsos o innecesariamente limitados.

La primera implicación es la relativa al modo en que los factores ajenos al campo de la vivienda influyen en los cambios dentro del mismo. Cada uno de ellos es visto como una influencia potencial separada de las restantes. Una fuente de cambio es el estado y sus políticas de vivienda. Otros pueden permitir a los agentes no estatales involucrados en una forma de tenencia en particular, especialmente aquellos relacionados con las finanzas, la industria de la construcción o el mercado inmobiliario. De modo similar, las circunstancias económicas de los hogares poseen una influencia directa en su consumo de vivienda. Todas estas características económicas básicas están determinadas fuera de la esfera de la vivienda. Los factores sociales, los cambios demográficos, la formación de hogares y otras influencias potenciales en el consumo de vivienda, pueden ser agregadas de un modo semejante.

Cada influencia puede contar con una teoría asociada que explica su forma de operación. Por ejemplo, las causas del cambio en la política de vivienda, dependen de la teoría del estado adoptada. En la gráfica I, esta diferenciación potencial ha sido caracterizada a través de la especificación de la diversidad de objetivos de la acción estatal, que corresponden a diferentes teorías del estado y el tipo de acción emprendida por el mismo. Alternativamente, pueden manejarse diferentes teorías del mercado de suelo, del desarrollo técnico de la industria de la construcción o del sistema económico como un todo. Cada una de esas teorías habrán sido desarrolladas más o menos independientemente y con anterioridad a su aplicación a la esfera de la vivienda. Así, ninguno de estos factores determinados externamente requiere teoría ni empíricamente, ser relacionado con los restantes. A veces, ciertos factores externos como la influencia de la inflación en las tasas de interés, los ingresos monetarios, los costos de la construcción, etc., son considerados en forma conjunta, como en el caso de las teorías que proclaman la omnipresencia del capital o de algunas de sus fracciones, pero no existe ninguna base sistemática para ello. El enfoque orientado hacia el consumo, en otros términos, hace problemático el evitar el empirismo causal o la teorización ad hoc.

La segunda implicación metodológica se relaciona con la primera en cuanto remite a los resultados de la investigación sobre vivienda: éstos son contingentes en una medida que limita severamente su utilidad. Consideremos, por ejemplo, ciertas conclusiones acerca de las demandas políticas de los individuos. En cuanto consumidores dentro de una forma específica de tenencia, los hogares, puede deducirse, poseen un interés común en los arreglos fiscales y de subsidio relacionados con dicha forma. Sin embargo, las actitudes políticas de los hogares no están determinadas solamente por su situación respecto de la vivienda; por lo tanto, la conclusión acerca de los intereses políticos es contingente, tal como se muestra mediante una línea punteada en el diagrama 1. Se pueden obtener conclusiones sólidas acerca de algunas consecuencias económicas (por ejemplo, la exención impositiva sobre hipotecas para ocupantes propietarios reduce los ingresos fiscales del estado), pero las consecuencias de estos efectos inmediatos no son más claras ni menos contingentes que las relativas a las demandas políticas. La contingencia

no emerge simplemente de la complejidad de los acontecimientos del mundo real, sino más bien del modo en que tal complejidad es afrontada. El enfoque orientado hacia el consumo procura diferenciar causas específicas; luego, habiéndolas identificado y aislado, procura explicar cada situación del mundo real como una mezcla más o menos complicada de la incidencia probable de cada una de las causas que ha sido aislada. El modo en que el "problema de la vivienda" es definido ofrece pocas alternativas. Irónicamente, la naturaleza contingente de una parte demasiado grande de las conclusiones obtenidas por este tipo de investigación, ayuda a explicar las razones de su escasa utilidad práctica. Los resultados no triviales que se corresponden en forma definida con cualquier situación empírica particular, son escasos (aun cuando los resultados de la investigación hayan sido ellos mismos derivados empíricamente). Una conclusión puede o no sostenerse para una situación particular; simplemente no existe modo de saberlo (un problema que es común a todas las generalizaciones de carácter empirista) (Willer y Willer, 1973).

Posiblemente, la consecuencia más importante del modo en que las influencias "externas" son incorporadas al análisis de la vivienda, es el efecto de qué cosas son analizadas dentro del propio campo de la vivienda. Al respecto es posible diferenciar dos etapas. La primera consiste en la especificación de las articulaciones correspondientes a una forma de tenencia determinada, considerándola como una entidad estática. La segunda etapa consiste en examinar las razones de los cambios en la vivienda. Pero, habiendo especificado las formas de tenencia de un modo estático, dichos cambios sólo pueden provenir de la influencia ejercida por fuerzas externas al propio aprovisionamiento de vivienda (cf. los comentarios precedentes sobre el análisis económico neoclásico de la vivienda). Esta es la razón por la cual el debate dentro del análisis de la vivienda se centra en las presiones externas.

Las perspectivas marxistas y el enfoque orientado hacia el consumo

La investigación sobre la vivienda de inspiración marxista desarrollada durante los últimos quince años constituye, en muchos sentidos, una ruptura fundamental con la visión de las ciencias sociales tradicionales. En dicha investigación la sociedad dejó de ser vista como una colección de individuos autónomos cuyos propósitos ya dados deben ser satisfechos con recursos limitados. El voluntarismo inherente a tales concepciones de la sociedad, en las cuales los individuos y el estado son concebidos siempre como eligiendo entre diversas alternativas dentro del marco de ciertas restricciones, es rechazada. En cambio, las transformaciones sociales son determinadas por conflictos sociales cuyos contenidos son influidos de modo fundamental por la dinámica del modo de producción dominante. La situación de los individuos, la naturaleza de sus necesidades y el grado en que las mismas son satisfechas, dependen de diversas formas, de las características de la dinámica social general.

Una línea destacada de indagación ha sido investigar las funciones que cumple la provisión de vivienda en las sociedades capitalistas. Una parte significativa del trabajo se ha desarrollado en torno a las articulaciones económicas, especialmente las relacionadas con la reproducción de la fuerza de trabajo (cf. Castells, 1977 y Ginsburg, 1979). Al respecto, el papel del gasto estatal ha sido visto como un aspecto central. Este tipo de investigación destaca lo inadecuado de considerar a los receptores inmediatos de cualquier subsidio estatal como los beneficiarios últimos. Por ejemplo, los subsidios estatales al consumo de vivienda, pueden simplemente estar contribuyendo a mantener los salarios deprimidos o a proveer de una masa potencial de trabajadores a una determinada localidad. También se ha trabajado significativamente respecto de la naturaleza de las luchas políticas referidas a las políticas estatales (a nivel nacional o local) hacia la provisión de vivienda. [6] Estas dos líneas de investigación no son

necesariamente complementarias, en tanto el análisis de las luchas políticas complejas pueden abarcar demandas populares y presiones estructurales no inteligibles a partir de la simple demarcación de clases o de requerimientos funcionales como el de la reproducción de la fuerza de trabajo. De todos modos, se ha desarrollado una abundante literatura que intenta clasificar los movimientos políticos en términos de los intereses en conflicto en relación con las funciones potenciales de la política estatal de vivienda.

Lo que resulta llamativo acerca de gran parte de la literatura marxista, es que la misma permanece todavía firmemente empapada en el enfoque orientado hacia el consumo. Las teorías pueden haber cambiado, pero no ha ocurrido lo mismo con el objeto de estudio. En términos de la gráfica I podría decirse que la nueva investigación sobre vivienda ha transformado el contenido y el modo de entender las influencias externas sobre la provisión de vivienda, esto es, las articulaciones respecto a cuál es el objeto de la investigación sobre vivienda. El centro sigue siendo la política estatal, las formas de tenencia y sus costos y las consecuencias para los hogares.

Es interesante advertir, por ejemplo, que, aunque el debate sobre el consumo colectivo (cf. Castells, 1977 y 1978, Lojkine, 1976, Theret, 1982, Préteceille, 1981 y Pahl, 1977) ha tenido una considerable influencia en la investigación de inspiración marxista, ni Castells ni el debate subsecuente, han cuestionado jamás la naturaleza del enfoque orientado hacia el consumo. La noción de consumo colectivo, en todo caso, ha reforzado la persistencia del enfoque. Así, aún cuando se hace entrar a las relaciones sociales en la esfera de la vivienda, las mismas no son concebidas como preexistiendo dentro de dicha esfera porque la vivienda es vista como un ítem de consumo. En términos del diagrama II, el debate se mantiene claramente dentro del problema de cómo los factores externos al cuadro punteado influyen en los elementos que se encuentran al interior del mismo y cómo el consumo de vivienda, a su vez, los afecta. Las relaciones funcionales: principalmente aquellas asociadas con la reproducción de la fuerza de trabajo.

Sin embargo, las luchas en torno a la vivienda, en cuanto procesos históricos reales, poseen su propia y específica historia que abarca múltiples acontecimientos más allá de las vinculaciones funcionales del "consumo colectivo" con otras partes de la estructura social. Por lo tanto, los argumentos respecto del consumo colectivo resultan impuestos sobre aquellos acontecimientos, resultando la crítica obvia de que las conclusiones de cualquier análisis de tal tipo son meramente resultado de la propia teoría (Ball, 1985). La especificidad histórica de las luchas en torno a la vivienda resulta ignorada debido a que no se produce una ruptura con el enfoque orientado hacia el consumo; así, la historia de las formas reales de aprovisionamiento de vivienda es negada y junto con las relaciones sociales presentes en dicha historia y sus vinculaciones con la estructura social en la que están comprendidas.

También es común el análisis de las características de la intervención externa en los estudios de la vivienda como fuente de beneficios. Ciertos tipos de capital pueden obtener beneficios a través de la provisión de vivienda y probablemente los obtendrán en circunstancias históricas particulares. La pregunta resultante entonces es cuándo y con qué efectos sobre el consumo de vivienda. El capital financiero constituye una instancia adecuada de tal intervención. El papel de las instituciones de préstamo en la estructuración de los patrones espaciales de consumo de vivienda, por ejemplo, ha sido examinado tanto en el Reino Unido como en los Estados Unidos (cf. Boddy, 1977 y Harvey, 1974). Nuevamente, es lo que está sucediendo fuera de la esfera de la vivienda lo que determina lo que está sucediendo dentro de ella. La esfera de la vivienda, parecería, es tan pasiva como lo son los materiales con que las viviendas están construidas.

Hacia una alternativa: teorizando el aprovisionamiento de vivienda

Durante la década de 1970 casi todo el mundo parecía tener dudas respecto de la existencia de lo "urbano" como objeto real o teórico (Castells, 1977). Al mismo tiempo, eran escasos los escrúpulos manifestados acerca del tema de la vivienda. Es difícil confundir una casa con alguna otra cosa, las formas de tenencia están definidas claramente en términos legales, los estados han proclamado políticas de vivienda en función de las cuales gastan fortunas; y existen montones de datos publicados. Tanto los problemas como los datos parecen estar claramente delimitados y tener un carácter obvio. ¿Pero es así? Para plantear la cuestión de modo ingenuo: ¿qué se estudia cuando se estudia la vivienda?

La vivienda es un ente físico que posee una multiplicidad de efectos sociales. Cada aspecto posible remite a otros aspectos, aunque cada uno posee sus propias peculiaridades. Físicamente, la vivienda puede ser vista como una estructura construida; un conjunto de materiales de construcción, el producto de una serie de técnicas productivas, un diseño estético, una influencia sobre los estilos de vida, una configuración espacial, un uso del suelo, sólo para mencionar algunos. Introducir los aspectos sociales de la vivienda extendería el tamaño potencial de la lista de atributos y de sus efectos aún mucho más. No puede haber por lo tanto un modo único de ver la vivienda, en consecuencia tampoco puede haber una teoría unitaria para explicar algo denominado vivienda, ni algo llamado la cuestión de la vivienda, a pesar de los prestigiosos antecedentes.

Estas puntualizaciones pueden parecer obvias, pero poseen particular importancia respecto de los aspectos sociales de la provisión de vivienda. En primer término, debería quedar claro que no es posible estudiar una forma de tenencia, como la de la vivienda propia, en sí misma. La dificultad resulta del hecho de que el término "vivienda propia" no especifica qué es lo estudiado. No es posible abarcar todas las cuestiones concebibles al hablar de la "vivienda propia" y, en consecuencia, alguna delimitación implícita debe adoptarse, sin que haya forma de apartarse del pragmatismo o del interés personal.

Además, generalizar acerca de la vivienda propia es incluir en una misma categoría cosas diversas. Entidades que poseen consecuencias económicas, sociales y políticas diferentes, son tratadas como si fueran lo mismo simplemente porque tienen algo que ver con una forma de tenencia cuyo contenido no es claro. Forma de tenencia es un término legal que define una forma particular de vivienda sobre la base de los derechos y obligaciones de su ocupante. Claramente, los mismos no son invariantes sino que cambian de acuerdo con las relaciones sociales contemporáneas, las leyes y las circunstancias económicas. ¿Qué significa ser propietario? Los derechos de propiedad asociados con la vivienda propia pueden variar considerablemente. En pocos países puede una persona hacer lo que quiera con su casa -las leyes relacionadas con ruidos y acciones molestas, controles sobre usos autorizados, regulaciones de preservación, los derechos de los propietarios del suelo que han arrendado a largo plazo, todo es variable. La casa propia no significa inevitablemente que el ocupante pueda vender en un mercado abierto de la vivienda, ya sea debido a restricciones legales, ya sea porque dicho mercado no existe. Inversamente, la vivienda propia puede incluso no otorgar seguridad en la posesión. En muchos países latinoamericanos, por ejemplo, predomina la casa propia, pero también la ocupación ilegal de los predios. Consecuentemente, muchos ocupantes de vivienda propia invierten mucho esfuerzo y dinero en el intento de obtener los servicios básicos y la legitimación de la ocupación (cf. Azuela, 1984 y Legorreta, 1984).

Las diferencias legales tienden a reflejar diferencias en las relaciones sociales y en el equilibrio entre fuerzas sociales. Esto puede ser observado una vez que se reconoce que la vivienda propia es un producto histórico de una serie de luchas entre un único pero

cambiante conjunto de agentes sociales. Todo país posee una constelación específica de financistas, constructores, terratenientes, ocupantes de vivienda propia, mercados de vivienda, profesionales inmobiliarios y otros agentes relacionados con la vivienda propia. No es sorprendente que lo que ésta significa varíe considerablemente entre diferentes países.

Incluso dentro de un mismo país, el papel de la vivienda propia y los agentes sociales con ella asociados, cambian a través del tiempo. Por ello, no es necesario permanecer dentro de los límites de las formas existentes de aprovisionamiento de la vivienda propia. Existen alternativas que pueden ser fácilmente percibidas, cuyo contenido transforma radicalmente las concepciones contemporáneas anglo-americanas aceptadas respecto de la tenencia. Estos argumentos, aunque parten de la vivienda propia son, por supuesto, igualmente válidos para otras formas de tenencia.

Una implicación es que no es posible estudiar la política estatal hacia la vivienda propia o hacia cualquier otra forma de tenencia, en tanto no se defina con claridad el objeto estudiado. Topalov ha puntualizado correctamente el problema:

"En toda investigación, la elección del objeto es primaria y decisiva. Tal elección remite al conjunto de conceptos que determinan la delimitación, entre la totalidad de los fenómenos de aquellos seleccionados como objetos de análisis. ¿No es acaso la ilusión fundamental del empirismo precisamente la de concebir el objeto como dado a partir de la evidencia del sentido común? Así, el estado cuenta con aparatos encargados de la elaboración de la política de vivienda y produce un discurso que establece y legitima dicha política, contra los cuales diversas organizaciones definen sus posiciones. Esto sucede, en consecuencia, sin decir que la política de vivienda existe, que se trata de un objeto no cuestionado. Ahora bien, mientras que uno espera que quienes se encuentran envueltos en términos prácticos en el tema, adopten el enfoque estatal para delimitar la realidad, el hecho de que también los investigadores procedan así plantea ciertas interrogantes, una vigilancia epistemológica mínima requiere de nosotros cuestionar la naturaleza de aquello que el estado bautiza como política de vivienda. ¿Qué son exactamente esas prácticas y cómo operan? ¿Qué son si no son lo que la ideología oficial proclama? ¿Qué son si dejáramos de trabajar dentro de los límites decretados por el estado? Topalov, 1979, p. 446).

El problema teórico fundamental es entonces que, centrarse en las políticas estatales hacia las formas de tenencia es ignorar las relaciones sociales más amplias respecto de las cuales tanto las políticas estatales como la tenencia constituyen sólo una parte. Ambos en consecuencia son concebidos como poseyendo autonomía en relación con dichas relaciones sociales. Este argumento no implica, por supuesto, que las formas de tenencia y la política de vivienda carecen de importancia, sino una crítica a las formas de analizarlas.

Para analizar los aspectos sociales del aprovisionamiento de vivienda es necesario abarcar las relaciones sociales del aprovisionamiento de vivienda. Debe puntualizarse que no se está sugiriendo que las relaciones sociales del aprovisionamiento de vivienda son el único objeto posible de indagación respecto de la vivienda. Diversos aspectos de la misma requieren enfoques diferentes. Lo que sí se plantea, en cambio, es que el análisis de cualquier aspecto relacionado con el aprovisionamiento de vivienda no puede ignorar los agentes sociales involucrados. El análisis de las políticas estatales, las formas de tenencia, las luchas políticas en torno a la vivienda, etc., no puede ignorar las estructuras de aprovisionamiento, incluso cuando el énfasis esté puesto en una cuestión específica como o en el problema global.

Llegados a este punto posiblemente resultará útil intentar una definición de la estructura de aprovisionamiento de vivienda, aun cuando resulte obvio de qué estamos hablando. Una estructura de aprovisionamiento de vivienda describe un proceso históricamente dado de provisión y reproducción de la entidad física vivienda, centrando el análisis en los agentes sociales fundamentales involucrados en tal proceso y las relaciones entre los mismos. Dos ejemplos de estructuras de aprovisionamiento tomadas del contexto británico contemporáneo se presentan en la gráfica II. Los problemas resultantes del enfoque orientado hacia el consumo son evitados. En términos del diagrama I, el rectángulo que limita la naturaleza de la investigación sobre vivienda es eliminado. El espacio teórico resulta redefinido.

Debe aclararse que apuntar hacia las estructuras de aprovisionamiento no significa que el énfasis debería ser puesto en la oferta de vivienda en vez de en la demanda. No se trata ni de una economía de la oferta, ni de un enfoque orientado hacia la producción de vivienda. En ausencia del conocimiento sobre los agentes involucrados y del análisis de sus interrelaciones, es imposible especificar si un aspecto particular de una estructura de aprovisionamiento domina sobre los restantes. Obviamente, dentro de las estructuras reales de aprovisionamiento probablemente se darán diversas relaciones de poder y de dominación y subordinación. Los productores capitalistas de vivienda, al igual que cualquier otro productor capitalista, explotan trabajadores, pero la construcción puede o no estar organizada sobre bases capitalistas. Igualmente, cuando una serie de agentes capitalistas están involucrados en una estructura de aprovisionamiento, como es el caso del aprovisionamiento mercantil de la vivienda en los países capitalistas avanzados, resulta también imposible determinar a priori cuál de dichos agentes es dominante. Una diversidad de escuelas que postulan la dominación del "financiamiento" o de la "producción" han surgido en años recientes (cf. BISS, 1979 sobre producción y referencias sobre financiamiento). Sólo el examen detallado de estructuras específicas de aprovisionamiento permitirá descubrir cuál hipótesis, en el caso de que alguna lo sea, es correcta para un caso específico. Lo mejor es evitar tales suposiciones. [7]

Las estructuras de aprovisionamiento de vivienda no pueden ser deducidas sólo desde la teoría. No existe, por ejemplo, ningún tipo de aprovisionamiento de vivienda necesariamente asociado con el capitalismo, con alguna de sus etapas de desarrollo o con sus leyes de movimiento (un punto ya señalado por Engels en su ataque al proudonismo en La Cuestión de la Vivienda). Las estructuras de aprovisionamiento de vivienda emergen, en cambio, del desarrollo histórico de las relaciones sociales y de las luchas de clase con ellas asociadas que son específicas de cada país en particular. Puede haber fuertes similitudes entre países en etapas específicas, resultantes de una organización social similar y de las influencias mutuas en el desarrollo de las formas institucionales. Pero tales similitudes deben ser explicadas tanto como las divergencias.

El aprovisionamiento de vivienda es un proceso dinámico. Las estructuras de aprovisionamiento de vivienda nunca son estáticas en las sociedades de clases, sino que al contrario, están permanentemente sujetas a presiones que tienden a su transformación. Esas presiones pueden adoptar una forma económica y aparecer como el producto de fuerzas de mercado impersonales, como en el caso de la inflación de precios de la vivienda. O pueden adoptar una forma política y conducir posiblemente a cambios en la legislación. Al mismo tiempo que están sujetas a cambios de origen interno, ninguna forma de aprovisionamiento de vivienda se encuentra aislada de la sociedad dentro de la cual existe; y en cambio resultará afectada por presiones sociales más amplias así como por agentes e instituciones involucrados directamente en el aprovisionamiento de vivienda. A fin de comprender las razones de los cambios en una estructura de aprovisionamiento en particular, deben ser considerados sus vínculos con el contexto social general. Más aún, el cambio puede resultar en el colapso de una forma de

aprovisionamiento cuando la misma ya no puede ser sostenida, ya sea debido a las contradicciones internas, ya sea a causa de la acción política.

TEXTO

Elementos para la definición de las estructuras de aprovisionamiento

La especificación de combinaciones particulares de las relaciones sociales del aprovisionamiento de vivienda podría ser vista como un ejercicio taxonómico, y como tal como un fin en sí mismo. Una vez realizada, o conocida, la clasificación actúa como un telón de fondo pasivo para el estudio de las cuestiones reales. Sin embargo, no es así como debe ser visto el problema. Un tema central en relación con lo que aquí se está planteando es que la mayoría de las estructuras de aprovisionamiento contienen contradicciones y tensiones que provocan cambios. Los problemas de la vivienda sólo pueden ser comprendidos con claridad cuando son ubicados en el contexto de tales contradicciones y tensiones. El fracaso en comprender la operación de las fuerzas internas de una estructura de aprovisionamiento puede conducir a un análisis erróneo acerca de las causas de problemas específicos. Los análisis orientados hacia el consumo fueron criticados por colocar afuera las cuestiones fundamentales relativas a la esfera de la vivienda; con lo cual, en muchos casos, niegan la necesidad de reformas fundamentales en el aprovisionamiento de vivienda. Para los marxistas, la orientación hacia el consumo ha conducido también a una tendencia a concebir la lucha de clases y el conflicto social como existentes fuera de la esfera de la vivienda, en vez de reconocer que las luchas sociales dentro de una estructura de aprovisionamiento son fundamentales en la determinación de la naturaleza de una forma dada de aprovisionamiento.

La división en factores internos y externos que provocan cambios en una estructura de aprovisionamiento es importante, pero no debe ser vista de modo simplificado. Las interconexiones reales son seguramente complejas. Las correspondencias simples en cuanto a una comunidad de intereses entre "luchas" tampoco probablemente funcionen. Los trabajadores de la construcción y los ocupantes de vivienda pública, por ejemplo, no poseen los mismos intereses. Cualquier alianza entre tales agrupamientos sociales debe generarse a partir de áreas en las que existe correspondencia de intereses, y no debe considerarse como dada. La clave en la definición de una estructura de aprovisionamiento es mostrar que la misma posee efectivamente una dinámica interna. A fin de lograrlo y de evitar caer en explicaciones que remiten al todo social, es necesario ser muy precisos acerca de qué agentes sociales se encuentran realmente involucrados en una forma particular de aprovisionamiento.

A fin de simplificar, resulta más fácil abocarse a las relaciones de producción capitalista y a las estructuras de aprovisionamiento dominadas por agentes capitalistas. Partiendo de esta simplificación podemos afirmar que el aprovisionamiento de vivienda es un proceso físico de creación y transferencia de una construcción a sus ocupantes, su uso subsecuente y su reproducción física y, al mismo tiempo, un proceso social dominado por los intereses económicos involucrados. Sin embargo, a pesar de tal dominación, los factores físicos influyen obviamente en la naturaleza del aprovisionamiento: se requiere suelo con una localización específica, la construcción debe efectuarse y las edificaciones deben ser efectivamente útiles a sus compradores. Lo que determina la naturaleza y estructura del aprovisionamiento de vivienda es como los diversos agentes sociales intervienen en el proceso material de aprovisionamiento. Esto provee un criterio para incluir o excluir determinadas relaciones sociales en una estructura de aprovisionamiento.

Una relación social forma parte de una estructura de aprovisionamiento si es un componente del proceso material de producción, asignación, consumo y reproducción de

vivienda. Claramente, esta delimitación incluye la propiedad del suelo, las relaciones de producción, los agentes comercializadores y la administración de la vivienda (donde ésta existe) y los consumidores de la vivienda. Los elementos cuya inclusión es problemática y contingente son las formas de financiamiento y el estado.

El financiamiento, bajo las formas de capital dinerario o crédito, pueden intervenir en diversos momentos. Los propietarios del suelo y los fraccionadores pueden necesitar crédito para realizar sus operaciones, también, y más probablemente, el capital constructor. Sin embargo, las relaciones sociales presentes en estos tipos de financiamiento no deberían por lo general ser incluidas dentro de la estructura de aprovisionamiento, porque hacerlo sería dar por supuesto algo que debe ser explicado: esto es, una de las vinculaciones de la estructura de aprovisionamiento con el resto de la sociedad.

Consideremos el caso en que los propietarios no capitalistas del suelo toman un préstamo en la seguridad de que recibirán una renta resultante del aprovisionamiento de vivienda. La renta que tales propietarios se apropian a partir del aprovisionamiento de vivienda constituye un ingreso. El préstamo influye sobre el período de realización, pero no en la existencia de la renta. La posición estructural de los propietarios del suelo dentro del aprovisionamiento de vivienda no es, por lo tanto, alterada por lo que toman prestado: sólo lo que hacen con su ingreso es afectado.

Para los capitalistas involucrados en el aprovisionamiento de vivienda el capital que han tomado prestado es un componente del capital dinero que adelantan. Nuevamente, incluir el financiamiento en esta etapa es dar por supuesto algo que debe ser explicado. Implica otorgar primacía teórica a su fuente de capital; una primacía que puede resultar errónea. Las fuentes de crédito están relacionadas con la propiedad económica de las empresas en cuestión. El capital constructor, por ejemplo, puede ser pequeño (y por lo tanto descansar con mayor probabilidad en el crédito externo), o puede ser parte del capital monopólico o de algún otro tipo de conglomerado basado en diferentes industrias. Cada tipo de propiedad económica implica diferentes fuentes y movimientos de capital dinero dentro de la esfera de la vivienda y entre dicha esfera y otros sectores de la economía. En tanto que la existencia de formas particulares de propiedad económica de las empresas capitalistas y su transformación en el tiempo, constituyen fuentes importantes de cambio en el aprovisionamiento de vivienda. [8] Es difícil, por lo tanto, ver las fuentes de crédito para las empresas capitalistas como parte de las estructuras de aprovisionamiento de vivienda.

El uso del crédito para financiar el consumo de vivienda es una cuestión diferente. Sin la existencia de formas particulares de financiamiento algunos tipos de aprovisionamiento simplemente no existirían. En otros términos, la intervención de las instituciones de crédito en esta etapa forma parte del proceso de transformación material; la transformación de una edificación en un valor de uso real. El financiamiento hipotecario para la casa propia es el ejemplo más claro. Esto también puede ser aplicable a la vivienda social. [**] Este puede ser el caso cuando la vivienda social se constituye recurriendo al crédito bancario como una necesidad. La legislación respecto de la vivienda municipal en Gran Bretaña, por ejemplo, requiere que las autoridades locales tomen préstamos para financiar nuevas edificaciones en condiciones y plazos de devolución determinados. En el caso de los propietarios privados, la situación es menos definida. En tanto sean capitalistas, grandes o pequeños, el anterior argumento acerca de la significación de la rotación del capital a través de la vivienda más que la de sus orígenes, resultaría aplicable.

Otro aspecto problemático es el relativo al estado. El estado interviene en todas las estructuras de aprovisionamiento de vivienda de una u otra forma. La forma de

intervención varía considerablemente, desde la constitución de un marco legislativo al control total de la propiedad y de todos los aspectos del aprovisionamiento (esto último jamás ha ocurrido en ningún país capitalista avanzado). Por lo tanto, en ciertos casos, el estado forma parte de la estructura de aprovisionamiento y en otros constituye una influencia externa fundamental. El criterio de la existencia necesaria de agentes sociales en el proceso directo de producción, asignación, consumo y reproducción, posibilita la diferenciación entre los casos en que el estado se encuentra directamente involucrado y los casos en que esto no ocurre. Cuando las instancias estatales constituyen una parte necesaria de las estructuras de aprovisionamiento, deben ser incluidos los aparatos correspondientes y excluidos los restantes, en tanto implican únicamente tipos de relación entre la estructura de aprovisionamiento y la esfera política en general.

Una situación obvia donde los aparatos estatales se encuentran involucrados en las estructuras de aprovisionamiento, es aquella donde la vivienda es efectivamente provista por el estado, como es el caso de la vivienda municipal en Gran Bretaña. Aún en este caso la estructura de aprovisionamiento supone relaciones sociales que no forman parte del estado, en particular, en tanto se encuentran involucrados en el financiamiento y producción agentes capitalistas. La provisión de vivienda municipal, por lo tanto, posee una dinámica sobre la cual las instancias estatales poseen sólo un control parcial. Las presiones dentro de dichas instancias promueven reacciones específicas sobre el estado, como lo han comprobado a su costo, sucesivos políticos reformistas y administraciones gubernamentales locales.

Las instancias gubernamentales pueden estar involucradas en diferentes aspectos de las estructuras de aprovisionamiento. El financiamiento hipotecario para la vivienda propia es un ejemplo, ya sea que él mismo se de directamente o a través de instituciones financieras cuasi-públicas, como en el caso del "Credit Foncier" en Francia. Menos definido es el caso del desarrollo y planeación de usos del suelo. Las instancias estatales involucradas en los procedimientos de planeación y en el gasto de infraestructura, pueden combinarse con intereses privados para abrir terrenos para el desarrollo habitacional (generalmente en beneficio de los intereses privados). Alternativamente, la tierra puede ser propiedad del estado. En tales casos, los aparatos estatales directamente involucrados forman parte de la estructura de aprovisionamiento. Sin embargo, en otros contextos, la intervención estatal adopta la forma de intervención político/jurídica más que constituir parte de la estructura. Las normas de edificación, por ejemplo, ponen límites legales a las acciones de los constructores más que alterar las relaciones sociales de aprovisionamiento. Lo mismo es aplicable a la mayoría de las regulaciones a través de la planificación. Así, las zonificaciones tienen un carácter semejante a otras regulaciones de la edificación.

En el caso de la planeación de usos del suelo en Gran Bretaña, basada en las localizaciones específicas, la permisividad por parte de la burocracia estatal parece contar con un margen de maniobra significativo. Sin embargo, la investigación detallada muestra que su principal papel es el de modificar el poder relativo de constructores y propietarios respecto de los beneficios del desarrollo inmobiliario. En otras palabras, la intervención estatal en este caso, influye sobre relaciones sociales preexistentes en lugar de transformarlas (Ball, 1983).

La discusión acerca del papel del estado permite establecer un aspecto general de la intervención estatal en el aprovisionamiento de vivienda: la política de vivienda no es el único nivel de intervención estatal. Otros niveles son las políticas relativas a la propiedad inmobiliaria y el control a través de la planeación, como así también una multitud de efectos políticos potenciales sobre los agentes sociales involucrados en la estructura de aprovisionamiento considerada como un todo. Resulta importante puntualizar dos tipos de

acción estatal cuya ausencia es particularmente notoria en la mayor parte de la discusión acerca del aprovisionamiento de vivienda: la legislación fiscal y laboral.

La mayor parte de la discusión sobre legislación fiscal se centra en la situación de quienes habitan vivienda propia. Sin embargo, la legislación fiscal es igualmente importante respecto de otras esferas de una estructura de aprovisionamiento, especialmente los impuestos sobre los beneficios y sobre la valorización de la propiedad. Con la expansión del gasto estatal en infraestructura a partir de la Segunda Guerra Mundial, la importancia de la imposición fiscal sobre la tierra se ha incrementado significativamente. Grandes subsidios indirectos han sido puestos a disposición de los constructores de vivienda y los propietarios, a través de los efectos del gasto mencionado en la valorización de los inmuebles y la tierra. [9] La baja incidencia fiscal emergente de la valorización de las propiedades para tipos específicos de capital, por ejemplo, constituyen importantes componentes en la explicación de las pautas cambiantes de la propiedad inmobiliaria en la industria especulativa de la construcción en Gran Bretaña (Ball, 1983).

La legislación laboral es la expresión jurídica del involucramiento estatal en la lucha entre los constructores capitalistas y los trabajadores de la construcción. A partir del análisis realizado por Marx sobre las luchas por la jornada laboral en *El Capital* Vol. I, esta esfera de la actividad estatal ha sido reconocida como de gran significación. Sin embargo, su importancia en el aprovisionamiento de vivienda ha sido muy escasamente reconocida. Con la excepción de unos pocos países capitalistas avanzados, los trabajadores de la construcción residencial tienden a ser uno de los sectores más débiles de la fuerza de trabajo en términos de la lucha organizada de clases. La intervención política por parte del estado ha colaborado en la reproducción de tal situación, lo que ha alentado a los empleadores para extraer una plusvalía absoluta mayor -con implicaciones respecto de las condiciones de trabajo, los métodos constructivos y los costos de la vivienda. El reconocimiento de este aspecto vital de la lucha de clases dentro de las estructuras de aprovisionamiento de vivienda puede ser visto como aportando un nuevo significado a la muy analizada relación entre la vivienda y la reproducción de la fuerza de trabajo.

Los componentes del cambio

En la sección precedente, se sugirió que las contradicciones entre las esferas del consumo, el intercambio, la producción y los usos del suelo eran causas importantes del cambio en las estructuras de aprovisionamiento de vivienda. En otra parte he intentado mostrar cómo dichas tensiones han afectado la evolución de la vivienda propia en Gran Bretaña durante los últimos veinte años (Ball 1983). Aquí trataré de delinear sólo brevemente algunas de las posibles contradicciones que surgen entre dichas esferas. La separación entre el consumo, el intercambio, la producción y el uso del suelo es fundamentalmente una separación material. Pero son las contradicciones emergentes de las luchas entre los agentes sociales que operan en esas esferas lo que constituye el motor del cambio.

Un ejemplo claro en el caso de las formas de aprovisionamiento basadas en el capitalismo privado, es el de cuando la vivienda es comprada o alquilada en el mercado abierto y nueva vivienda es construida por empresas capitalistas sobre tierra adquirida a propietarios privados. En tales casos, la plusvalía es extraída indirectamente del proceso productivo a través de la explotación de los trabajadores de la construcción por el capital. Pero la plusvalía no necesariamente surge sólo del proceso inmediato de producción habitacional, sino que también puede provenir de la redistribución de plusvalía originada en otras esferas productivas. Esto puede tener lugar a través de elevados costos de consumo pagados directamente con salarios o a través de la redistribución de subsidios estatales a una forma de aprovisionamiento, los cuales son luego redistribuidos a través

de la estructura de aprovisionamiento en beneficio de los propietarios inmobiliarios. En cualquier caso, se da una lucha entre el constructor capitalista y los trabajadores de la construcción en torno a la extracción de plusvalía en la producción y, simultáneamente, una lucha entre constructor y propietario respecto de la apropiación de plusvalía bajo la forma de renta de la tierra. Cada una de estas relaciones sociales afecta a la otra, con consecuencias para los métodos de producción en la industria de la construcción y por lo tanto para el costo de la vivienda.

Los efectos contradictorios de esta multiplicidad de relaciones sociales no se limitan a la producción y el suelo. Los constructores también enfrentan dificultades de realización, ya sea mediadas por el financiamiento hipotecario y la vivienda propia, o a través del poder de la propiedad inmobiliaria. La vivienda en cuanto mercancía genera tales problemas no simplemente debido a sus elevados costos, sino también por la importancia de su localización en el espacio social y físico. Por ejemplo, la demanda de vivienda propia en Gran Bretaña, es sumamente volátil. Estas condiciones de mercado, a su vez, tienen consecuencias respecto de las luchas entre el capital constructor y los trabajadores y entre aquel y la propiedad inmobiliaria. Las complejas y contradictorias interrelaciones al interior de la estructura de aprovisionamiento no están limitadas a las formas privadas de aprovisionamiento y a la anarquía del mercado. Pueden observarse contradicciones similares en la vivienda social, en relación con las formas en que se han desarrollado las estructuras correspondientes de aprovisionamiento en la mayoría de los países capitalistas avanzados. Las necesidades y aspiraciones habitacionales de los estratos cruciales de la población a la cual la vivienda social está dirigida como forma de consumo de vivienda, pueden entrar en conflicto directo con las restricciones impuestas por las relaciones sociales de financiamiento y producción. Aquí las esferas del consumo y la asignación (i.e. el intercambio modificado administrativamente) entran en contradicción con la otra cara de la relación de intercambio y la esfera de la producción. Esta contradicción no puede ser resuelta mientras la vivienda social permanezca atrapada en tales estructuras de aprovisionamiento. Del lado del consumo, la vivienda social no puede satisfacer las necesidades habitacionales a bajo costo, ni evitar las limitaciones del autoritarismo burocrático y el control social. El resultado es que el papel de la vivienda social en la reproducción de las relaciones sociales más amplias se encuentra siempre en entredicho, particularmente dentro de la esfera política, en lo que hace al reforzamiento de la ideología de un reformismo social exitoso. Este, para obtener credibilidad, requiere de la virtual negación de las restricciones impuestas por las formas en el aspecto "social" de la vivienda social resulta sólo temporal y depende de la existencia de un descontento político masivo expresado en formas particulares de carácter coyuntural. Por otro lado, la vivienda social no puede nunca satisfacer adecuadamente los requerimientos impuestos por las relaciones sociales de producción e intercambio en ella involucradas. El criterio de "financiamiento sano" impondrá el otorgamiento de un subsidio mínimo y rentabilidad económica, mientras que el capital constructor requerirá contratos de construcción de estilo corporativo, seguros y redituables (y a su vez los trabajadores de la construcción tendrán demandas diversas).

La vivienda social del tipo descrito, en consecuencia, oscila permanentemente entre las demandas contradictorias emergentes de las relaciones sociales en que está inscrita. Por supuesto, qué aspectos serán los dominantes en un momento y lugar determinado dependerá del balance de las fuerzas sociales más amplias así como de la naturaleza de las propias estructuras de aprovisionamiento. Las consecuencias empíricas pueden ser observadas en las variaciones en la tasa de construcción habitacional, las formas espaciales y constructivas, los niveles de rentas aplicados y los subsidios estatales, y quizá en la viabilidad misma de la vivienda social como forma de aprovisionamiento.

Aunque es importante examinar las contradicciones internas de las estructuras de aprovisionamiento, las mismas no pueden, por supuesto, ser abordadas en espléndido aislamiento. Las estructuras de aprovisionamiento son productos históricos y no pueden ser separadas de su entorno contemporáneo. Es en este punto, por ejemplo, que la famosa cuestión de los niveles de salario en relación con los costos de la vivienda posee su lugar. Sin embargo, dicha cuestión debe ser situada junto a una serie de otras influencias potenciales sobre las estructuras de aprovisionamiento más que otorgársele una primacía injustificable. Los efectos simples o singulares de los niveles salariales en el aprovisionamiento de vivienda son improbables. Por ejemplo, las depresiones económicas al implicar un deterioro de los salarios pueden debilitar aun más la capacidad de muchos trabajadores para pagar un alojamiento adecuado, pero aún así los bajos salarios, si se reflejan en la industria de la construcción, pueden reducir los costos de edificación y estimular un auge de la producción de viviendas, tal como ocurrió en algunos países durante la década de 1930.

La lucha política en torno al aprovisionamiento de vivienda constituye claramente una influencia fundamental sobre las estructuras de aprovisionamiento. La política respecto de las formas de tenencia, cuando una forma es contrapuesta a otra, es una forma ideológica a través de la cual muchos conflictos habitacionales se han desarrollado y que influye en la evolución de las estructuras de aprovisionamiento (Ball 1982). Pero se trata de un eje político que mistifica las causas de las tensiones que generan el conflicto político, debido a que traslada el debate fuera del ámbito de las relaciones sociales hacia el de la discusión de la "equidad" y el subsidio financiero. El aspecto inverso y positivo de esta conclusión es que la lucha política de la izquierda no debería darse simplemente en términos de la tenencia, sino a través de proponer nuevas relaciones sociales de aprovisionamiento de vivienda.

Conclusiones

He argumentado a favor de la necesidad de una reorientación de la investigación sobre vivienda que permita superar la perspectiva clasificada como orientada hacia el consumo por una enfocada a la comprensión del impacto de las relaciones sociales del aprovisionamiento de vivienda. Es importante que quede claro que al sugerir la necesidad de una reformulación teórica no estoy proponiendo una nueva camisa de fuerza teórica. No es necesariamente lo que se observa lo que debe ser cambiado sino el modo en que es observado. La investigación sobre vivienda no debe comenzar de nuevo en aras de la pureza teórica, de lo que se trata es que las limitaciones de ciertos enfoques deben ser reconocidas. Consecuentemente, no es necesario estudiar las estructuras de aprovisionamiento como una totalidad a fin de abordar una de las partes que las constituyen. Del mismo modo que no es necesario explicar el desarrollo global del capitalismo mundial a fin de investigar, por ejemplo, el impacto del cierre de una planta en una pequeña localidad industrial. Simplemente, las cosas deben ser ubicadas en su contexto.

De modo semejante, habiendo dicho que buena parte de la investigación sobre vivienda ha quedado atrapada en un callejón sin salida teórico, esto no significa que otros no hayan reconocido sus limitaciones y no hayan tratado de superarlas. Afortunadamente existe un cuerpo creciente de trabajo no orientado hacia el consumo y, seguramente, el mismo continuará creciendo en tanto más gente reconozca la significación de las relaciones sociales del aprovisionamiento de vivienda.

Donde se están produciendo escasas novedades es en la formulación de demandas políticas. Mucha gente se encuentra todavía atrapada en el marco ideológico dentro del cual los conflictos políticos precedentes en torno a la vivienda han sido llevados adelante,

debido a que las relaciones sociales del aprovisionamiento de vivienda rara vez son vistas como cuestión central. Esta ausencia, así como las restricciones y contrastes implícitos en el reformismo social, pueden dar cuenta del vacío político existente en relación con el aprovisionamiento a mediados de la presente década.

CITAS:

[*] Traducción de Emilio Duhau de la versión original inédita titulada "Housing analysis: time for a theoretical refocus?".

[1] La forma más común de aprovisionamiento no mercantilizado de vivienda es la autoconstrucción. No se trata de una vivienda gratuita en tanto los materiales deben ser adquiridos y a menudo se contrata mano de obra para todo o una parte del trabajo de edificación y se paga una renta por el uso de la tierra. Pero la vivienda en sí misma no constituye una mercancía, este tipo de vivienda es importante en los países del tercer mundo actualmente y lo que anteriormente en muchos países capitalistas avanzados. Florece como forma de vivienda cuando el desarrollo capitalista promueve la urbanización y además cuando existen todavía otros modos de producción, especialmente aquellos que alientan la existencia de la producción mercantil en pequeña escala. Durante el siglo XIX en países como Francia esta forma de construcción fue común alrededor de las áreas en proceso de industrialización. Un caso diferente es el de los Estados Unidos rural antes de la Segunda Guerra Mundial. Otra situación en la que florece la autoconstrucción es cuando el capitalismo está en crisis y los trabajadores desempleados son forzados a obtener a duras penas una magra subsistencia en pequeñas parcelas de tierra. Este fenómeno fue común en los países del norte de Europa durante la depresión de la década de 1930, y tuvo efectos de largo plazo respecto de la propiedad inmobiliaria y el desarrollo urbano en algunos casos como, por ejemplo, el de Estocolmo.

[2] Uno de los textos de economía neoclásica sobre la vivienda más reflexivo escrito por Robinson (1979), defiende en un postscripto la validez del enfoque neoclásico, iluminando la agudeza de las dicotomías resultantes.

[3] Basset y Short (1980), proveen una útil revisión del modo en que las cuestiones de la vivienda han sido abordadas en las distintas ciencias sociales.

[4] Un área relacionada que no consideramos aquí es la del análisis del mercado local de la vivienda.

[5] Ver Dougherty y Van Order (1982), y King y Atkinson (1980), para ejemplos de receptores originarios de subsidio para vivienda propia. King y Atkinson procuran cocinar el pastel y comérselo ellos mismos, comer y tener el pastel al mismo tiempo ignorando los efectos de capitalización cuando describen las consecuencias distributivas del tratamiento usual en Gran Bretaña de la vivienda propia, anunciando luego como uno de los beneficios de la eliminación de las exenciones fiscales en los préstamos hipotecarios el descenso de los precios de la vivienda.

[6] En Gran Bretaña el "CSF. Housing Workshop" fue una temprana arena para este trabajo, véase PEHW, 1975, 1976 y 1980.

[7] El trabajo de Topalov sobre los desarrollos habitacionales en Francia que abrió nuevos derroteros (1974 y 1985) ha sido a menudo interpretado como implicando que las formas de financiamiento son el criterio más importante para distinguir los tipos de aprovisionamiento de vivienda, Tal interpretación no es razonable en tanto se considera sólo a Francia. Las relaciones sociales de aprovisionamiento son diferentes en todas

partes, de modo que las conclusiones acerca de un país no pueden ser consideradas como válidas en cualquier caso. Topalov, sin embargo, presta una atención limitada a la producción de vivienda, especialmente en lo que respecta a la relación entre el capital y los trabajadores de la construcción. Quizá pueda haber tenido buenas razones para hacerlo, pero no proporciona ninguna explicación.

[8] Por ejemplo, en el caso del aprovisionamiento de vivienda propia en Gran Bretaña, ha habido un cambio dramático en la propiedad de las empresas dedicadas a la especulación en la industria de la construcción desde comienzos de la década de 1970. La industria está actualmente dominada por el capital de largo plazo. Esto puede ser explicado por los desarrollos producidos en el aprovisionamiento de vivienda propia y tiene importantes implicaciones para el futuro de dicha forma de tenencia (ver Ball 1983).

[**] En México se denomina "Vivienda de Interés Social". Nota del traductor.

[9] Checkoway (1980)g ilustra el significado de este papel del Estado en la suburbanización en los Estados Unidos desde la Segunda Guerra Mundial.

BIBLIOGRAFIA:

Addison, P. 1977, *The Road to 1945*, Quarter Books, London.

Azuela, A. 1984.

Ball, M. 1979, "A critique of urban economics", *International Journal of Urban Economics* 3, 309-332.

Ball, M. 1982, "Housing provision and the economic crisis", *Capital and Class*, 17, 60-78.

Ball, M. 1983, *Housing Policy and Economic Power: the Political Economy of Owner Occupation*, Methuen, London.

Ball, M. 1985, "The built environment and the urban question", *Environment and Planning A*, (en prensa).

Bassett, K. and Short, J. 1980, *Housing and Residential Structure*, Routledge and Kegan Paul, London.

Boddy, M. 1976, "Building societies and owner occupation" in *Housing and Class in Britain, Political Economy of Housing Workshop*, Conference of Socialist Economists, London.

Buckley, R. and Ermisch, J. 1983, "Theory and empiricism in the econometric modelling of house prices", *Urban Studies* 20,83-90.

Castells, M. 1977, *The Urban Question*, Edward Arnold, London.

Castells, M. 1978, *City, Class and Power*, Macmillan, Basingstoke.

Checkoway, B. 1980, "Large builders, federal housing programmes, and postwar suburbanization", *International Journal of Urban and Regional Research* 4, 21 45.

Clarke, P. 1981, *Liberals and Social Democrats*, Cambridge University Press, Cambridge.

Donninson, D. 1967, *The Government of Housing*, Penguin, Harmondsworth.

Dougherty, A. and Van Order, R. 1982, "Inflation, housing costs and the consumer price index", *American Economic Review* 72,143-153.

Engels, F . 1975, *The Housing Question*, Progress Publishers, Moscow.

Folin, M. 1984, "Housing development processes in Europe: some Hypotheses from a comparative analysis" in Ball, M. et al (eds.) *Land Rent, Housing and Urban Planning a European Perspective*, Croom Helm, London.

Ginsburg, N.1979, *Class, Capital and Social Policy*, Macmillan, London.

Hadjimatheou, G. 1976, *Housing and Mortgage Markets, the UK Experience*, Saxon House, Farnborough.

Harrington, R. 1972, "Housing supply and demand", *National Westminster Bank Review*, May.

Harvey, D.1974, "Class-monopoly rent, finance capital and the urban revolution", *Regional Studies*, 8, 239-255.

Housing Policy review 1977, *Housing Policy: a Consultative Document*, Cmnd. 6851, HMSO London.

Kilroy, B. 1978, *Housing Finance - Organic Reform?*, Labour Economic, Finance and Taxation Association, London.

King, M. and Atkinson, A. 1980, "Housing policy, taxation and reform", *Midland Bank Review*, Spring, 7-15.

Legorreta, J.1984.

Lojkine, J. 1976, "Contribution to a Marxist theory of capitalist urbanisation", in Pickvance, C. (ed.) *Urban Sociology: critical essays*, Tavistock Publications, London.

Mayes, D.1979, *The Property Boom*, Martin Robertson, Oxford.

Nevitt, A.1966, *Housing, Taxation and Subsidies*, Nelson, London.

Odling-Smee, J. 1975, "The impact of the fiscal system on diferent tenure systems", in *Housing finance*, Institute of Fiscal Studies Publication no.12.

PEHW, 1975, *Political Economy and the Housing Question*, Political Economy of Housing Workshop, Conference of Socialist Economist, London.

PEHW, 1976, *Housing and Class in Britain*, Political Economy of Housing Workshop, Conference of Socialist Economists, London.

PEHW, 1980, *Housing, Construction and the State*, Political Economy of Housing Workshop, Conference of Socialist Economists, London.

Préteceille, E. 1981, "Collective consumption, the state and the crisis of capitalist society", in Harloe, M. and Lebas, E. (eds.) *City, Class and Capital*, Edward Arnold, London.

Robinson, R. 1979, *Housing Economics and Public Policy*, Macmillan, London.

Theret, B. 1982, "Collective means of consumption, capital accumulation and the urban question", *International Journal of Urban and Regional Research* 6, 345-371.

Topalov, C. 1974, *Capital and Propriete Foncière*, Centre de Sociologie Urbaine, Paris.

Topalov, C. 1979, "Can housing policy be an object of research? a stimulating comparative study of British and French housing policy", *International Journal of Urban and Regional Research* 3, 445-451.

Topalov, C. 1985, "Prices, profits and rents in residential development: the case of France 1960-1980" in Ball, M. et al (eds.) *Land Rent, Housing and Urban Planning: a European Perspective*, Croom Helm, London.

Willer, D. and Willer, J. 1973, *Systematic Empiricism. a Critique of Pseudo-science*, Prentice-Hall, Englewood Cliffs, New Jersey.

Un marco para el análisis de la vivienda orientada hacia el consumo

Dos estructuras de aprovisionamiento de vivienda en Gran Bretaña.