

# Reporte

# VENESCOPIO

Depósito legal: ppi200403DC645  
ISSN: 2244-8586

Iniciativa del Centro de Investigaciones en Ciencias Sociales CISOR  
Enero de 2007. N° 19

## Vivienda, producción y déficit

### Reporte Venescopio

Venescopio tiene como finalidad *"atender las necesidades de información sobre estadísticas sociales que tengan distintos actores, y promover asimismo la comprensión estadística de la realidad socioeconómica del país"*.

Autoría:  
Andrés Zambrano

Coordinación:  
Fernando Aznárez  
Asesoría conceptual:  
Alberto Gruson

En meses recientes la necesidad de viviendas ha resaltado en los medios de comunicación nacional. La creación de un Ministerio de Vivienda y Hábitat pareciera referir a una mayor atención, por parte del Estado, a este tema. Para comprender mejor la situación, es recomendable conocer el panorama del sector de la construcción, específicamente de la vivienda. ¿Cómo es la dinámica de la construcción de viviendas en el país?; la tendencia de la producción en los últimos años, el déficit habitacional en la actualidad y la inversión del Estado, dan luces sobre la intervención de este último en un tema tan vital para el país.

Le recordamos que la información de nuestra publicación puede ser usada y reproducida siempre y cuando se cite la fuente. Como siempre esperamos sus comentarios y recomendaciones.

Atentamente,

El comité editor de VENESCOPIO.

La construcción formal de viviendas responde no sólo a criterios de urbanismo vinculados a la modernización de las ciudades, sino, también al crecimiento de la población. Así, la discusión del tema habitacional puede hacer referencia tanto a la calidad como a la cantidad de viviendas construidas.

Sobre la calidad, en el reporte Venescopio de Julio de 2005 se hace referencia a esta condición de la vivienda en Venezuela, considerando: la calidad de su estructura; la calidad de los servicios básicos presentes, y; finalmente, la espacialidad habitacional. Ahora, hacemos referencia a la cantidad de vivienda producida, el déficit habitacional y la inversión realizada en este sector.

La dinámica anual de la construcción de la vivienda es presentada en publicaciones de distintas instituciones, tanto gubernamentales como privadas. Una publicación que totaliza datos de la construcción de vivienda en el país es el Informe anual del Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), también se encuentran datos en el Anuario Estadístico del Ministerio de Infraestructura (MINFRA) que recopila los datos de lo construido por Fondo Nacional de Desarrollo Urbano FONDUR. El Instituto Nacional de estadísticas (INE) ha hecho público algunos informes especiales, como es el denominado: Situación Habitacional en Venezuela. Informe Especial; para en los años 1971, 1981 y 1992, a partir de los Censos Nacionales de Vivienda y Población. Se espera que para el año 2007 el recién creado Ministerio para la Vivienda y Hábitat (MVH) publique las estadísticas de este sector. De la información proveniente del sector privado es importante nombrar el Inventario de vivienda de la Cámara Venezolana de la Construcción.

### **¿Cuánto se hace y cuánto falta? La construcción y el déficit de vivienda.**

Para comprender la situación actual de cuantas viviendas se construyen en el país, es recomendable recabar un poco de historia sobre el tema. La información sobre vivienda puede diferenciarse entre sectores público y privado, urbano y rural, ocupadas, desocupadas, de ocupación ocasional, construcciones nuevas y en construcción. No todos estos niveles de detalle se publican en los distintos informes de estadísticas de la vivienda.

A continuación presentamos una serie de 15 años, desde el año 1978 hasta el año 2005, que indica la cantidad de viviendas nuevas a través de la construcción formal en Venezuela.

(Tabla 1)  
**Viviendas construidas por año (a)**

| Año  | Cantidad | Variación porcentual interanual |
|------|----------|---------------------------------|
| 1978 | 51389    | —                               |
| 1979 | 65448    | 27                              |
| 1980 | 73711    | 13                              |
| 1981 | 80245    | 9                               |
| 1982 | 87524    | 9                               |
| 1983 | 58661    | -33                             |
| 1984 | 42840    | -27                             |
| 1985 | 42790    | 0                               |
| 1986 | 65491    | 53                              |
| 1987 | 96265    | 47                              |
| 1988 | 84279    | -12                             |
| 1989 | 21333    | -75                             |
| 1990 | 44267    | 108                             |
| 1991 | 81438    | 84                              |
| 1992 | 98532    | 21                              |
| 1993 | 59852    | -39                             |
| 1994 | 40728    | -32                             |
| 1995 | 77626    | 91                              |
| 1996 | 69538    | -10                             |
| 1997 | 91979    | 32                              |
| 1998 | 61795    | -33                             |
| 1999 | 31090    | -50                             |
| 2000 | 23152    | -26                             |
| 2001 | 22800    | -2                              |
| 2002 | 14716    | -35                             |
| 2003 | 8811     | -40                             |
| 2004 | 12967    | 47                              |
| 2005 | 32193    | 148                             |

(a): sectores público y privado.

**Fuente:** CONAVI Informes anuales 1990-1998. Anuario Estadístico MINFRA 1999. CVC Inventario de vivienda 2000 al 2005. Anuario Estadístico de Venezuela 1989. DIASPER 1986.

A través de la variación porcentual interanual, podemos observar cómo la construcción de viviendas crece y decrece de un año a otro. Pero, solamente entre los años 1998-2003 se presenta un decrecimiento constante, siendo el decrecimiento más significativo el producido en 1999, cuando la cantidad de viviendas construidas se reduce en un 50% con respecto al año anterior.

El año en que se registran menor número de viviendas construidas es el 2003, con 8.811 unidades. El máximo de viviendas construidas se registró en el año 1992, con 98.532 unidades.

A pesar del crecimiento de la población cada año, el número de viviendas construidas no presenta un crecimiento sostenido. Crecimiento que no solamente debe cubrir el aumento de la población, sino, también subsanar el déficit producido por esta situación.

Así, no es importante solamente cuántas viviendas se construyen, sino, cuántas es necesario construir. De acuerdo a la Cámara Venezolana de la Construcción y el Informe Social 3 del DIASPER<sup>1</sup>, el déficit habitacional en 1986 era de 738.582 viviendas, en 1990 era de 880.083 viviendas. En 1999 dicho déficit se mantenía más o menos igual y se ubicaba en 900.000 viviendas. Para el año 2006, el déficit habitacional acumulado es de 1,68 millones de viviendas. Ello representa un incremento de 87% entre 1999 y 2006.

En este déficit se diferencia, primero: 1 millón de unidades (déficit funcional), corresponden a familias que no poseen vivienda y que conviven en casas de sus padres o familiares, o compartiendo con otros grupos o núcleos familiares; estas familias son propensas a ocupar otra vivienda cuando se presenten condiciones que lo permitan; segundo: 680 mil unidades (déficit estructural) corresponden a viviendas familiares ocupadas en cuya estructura predominan materiales como: caña, palma, cartón, latones y similares, al igual que aquellas viviendas de “otra clase” o sea: carpas, barracas, cuevas u otros albergues.

### ¿Cuánto se presupuesta?

Entre los años 1998-2003 se presenta un decrecimiento sostenido en la cantidad de viviendas construidas en Venezuela. Revisemos a continuación el comportamiento del presupuesto de vivienda del sector público desde el año 1998 hasta el año 2006.

(Tabla 2)  
**Inversión asignada para vivienda por el sector público 1999-2006**

| Año  | Millones de Bs. | Millones de Dólares. | Variación porcentual interanual (a) |
|------|-----------------|----------------------|-------------------------------------|
| 1998 | 484632          | 887                  | —                                   |
| 1999 | 262888          | 434                  | -51                                 |
| 2000 | 536821          | 789                  | 82                                  |
| 2001 | 523484          | 724                  | -8                                  |
| 2002 | 740795          | 638                  | -12                                 |
| 2003 | 1249151         | 781                  | 22                                  |
| 2004 | 441990          | 230                  | -71                                 |
| 2005 | 1900000         | 884                  | 284                                 |
| 2006 | 10692860        | 4973                 | 463                                 |

(a): de la inversión en dólares.

**Fuente:** Cámara Venezolana de la Construcción. Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI); Ministerio para la Vivienda y Hábitat (MVH)

Cálculos con base en tasa de cambio promedio para cada año según boletines BCV

Detállese que, entre 1998 y 2003, hay años en que la inversión del Estado en vivienda aumenta. A pesar de ello, el decrecimiento en la construcción se mantiene. Un aumento del presupuesto asignado por el sector público no siempre se traduce en un aumento de la cantidad de viviendas construidas, ejemplo de esto son los años 2000 y 2003.

Los datos publicados por el Consejo Nacional de la Vivienda, por el Ministerio de Vivienda y Hábitat y otras instituciones del Estado, solamente permiten conocer lo presupuestado en cada año. Las fuentes de información no discriminan, de entre lo presupuestado, lo realmente ejecutado, y de esto último, lo que se ha usado para cubrir los gastos administrativos corrientes y lo efectivamente invertido en nuevas viviendas.

<sup>1</sup> Sistema de Indicadores Sociales para un Diagnóstico Social Permanente (DIASPER). CORDIPLAN. 1986.

### ¿A cuántos ocupa?

La información de la ocupación de los trabajadores de la construcción proviene de los datos estadísticos del empleo, originados a partir de la Encuesta de Hogares por Muestreo. Los trabajadores de la construcción pueden dedicarse hoy a la elaboración de locales comerciales y mañana a la elaboración de viviendas, esto hace que no sea pertinente (para efectos del estudio del empleo) discriminar a que tipo de construcción esta dedicado el trabajador. De allí que, solamente podamos conocer la situación del empleo en la rama de la construcción de una manera global. Es importante acotar que esta información del INE toma en cuenta todos los ocupados en la rama de actividad, sea formal o informal.

(Tabla 3)

#### Trabajadores en la construcción

| Primer semestre del año | % del total de ocupados (a) | Ocupados | Tasa de desocupación |
|-------------------------|-----------------------------|----------|----------------------|
| 1995                    | 8.8                         | 746569   | 16.0                 |
| 1996                    | 6.9                         | 597653   | 20.4                 |
| 1997                    | 8.0                         | 643696   | 20.4                 |
| 1998                    | 8.8                         | 756549   | 17.2                 |
| 1999                    | 8.0                         | 692257   | 23.8                 |
| 2000                    | 7.8                         | 674244   | 27.4                 |
| 2001                    | 8.1                         | 743446   | 25.1                 |
| 2002                    | 8.1                         | 779994   | 27.6                 |
| 2003                    | 6.5                         | 623402   | 37.3                 |
| 2004                    | 7.2                         | 727829   | 29.3                 |
| 2005                    | 7.5                         | 784261   | 25.1                 |

(a): proporción con el total de ocupados en todas las ramas de actividad.

**Fuente:** INE. Encuestas de Hogares por Muestreo.

En los últimos 10 años el porcentaje de ocupados en la rama de la construcción representa entre el 7 u 8% del total de ocupados del país. En los mismos 10 años, la desocupación en la rama de la construcción tiende a aumentar. Esto último es un marco general acorde a la disminución de la cantidad de viviendas construidas en los últimos años.

#### Compendio de cierre:

1. El número de viviendas construidas anualmente, es indicador de que, en el país, no se ejecuta una política de construcción planificada; pareciera que la construcción de viviendas responde más bien a factores coyunturales no vinculados a la planificación urbana.
2. La producción de la vivienda debe responder tanto al déficit existente como al crecimiento de la población; de no ser así la falta de viviendas tenderá a acentuarse para el año siguiente.
3. Es necesario contar con datos estadísticos que permitan crear indicadores de eficacia de la inversión pública en vivienda, ya que la información que se hace pública no permite identificar con precisión la relación entre la inversión realmente hecha en vivienda y el progreso de este sector.

#### Para citar esta publicación:

ZAMBRANO Andrés (2007), "Vivienda, producción y déficit" en *Reporte Venescopio n° 19*. [www.venescopio.org.ve](http://www.venescopio.org.ve). CISOR, [Consultado el día/mes/año].