

IX. EL SECTOR DE LA VIVIENDA

César Bonilla, Mariluz Villasana y Marcela Cantú¹

Al establecer una definición que permita entender correctamente el deber ser de la vivienda, se encontraron que los principales determinantes de esta noción pueden ser enmarcados en dos conceptos: rezago habitacional y accesibilidad. Después de proveer un diagnóstico y un análisis de la situación de la vivienda en México, se concluye que existen dos políticas que pueden ayudar a enfrentar los problemas que surgen al no contar con una vivienda según la definición adoptada. Estas propuestas se enfocan en combatir el rezago habitacional mediante la creación de vivienda vertical y enfrentar la poca facilidad para gozar de una vivienda mediante un esquema de renta que propicie condiciones más accesibles.

INTRODUCCIÓN

En los últimos años el estudio de la vivienda se ha dirigido a evaluar las condiciones de este sector con el propósito de elaborar políticas que mejoren la situación de la misma (Ponce, 2011; Kunz y Romero, 2008; y González, 2002). Cabe mencionar que aún existen muchas áreas de oportunidad, como la falta de opciones de crédito para el segmento de la población con menores ingresos (Connolly, 1997) y la presencia de millones de viviendas en condiciones no óptimas para el desarrollo apropiado de sus inquilinos (Flores, 2009). Es importante el estudio del sector vivienda para diseñar e implementar políticas públicas que contribuyan a un mejor desarrollo residencial y que creen facilidades a sus habitantes de obtener una vivienda digna. El objetivo de la presente investigación es la presentación de un diagnóstico de este sector para identificar áreas de oportunidad y proceder a la elaboración de un análisis que contribuya a la generación de políticas relevantes para atacar las problemáticas encontradas. Entre los principales resultados se encuentra la falta de programas que promuevan la renta de vivienda, además de la falta de proyectos que busquen combatir el rezago habitacional por comunidad y no sólo por vivienda. En la primera sección del trabajo se introducirá el marco teórico y la revisión de la literatura, para después dar un panorama de las características de la vivienda. En la tercera sección se elaborará un análisis de las principales limitantes de la vivienda en México y se concluirá, con dos propuestas enfocadas a atender los problemas en cuestión.

MARCO TEÓRICO Y REVISIÓN DE LA LITERATURA

Para poder entender el sector de la vivienda y llevar a un buen desarrollo de políticas públicas es indispensable entender primero qué es y qué debería ser la vivienda. Sin embargo, debido al enfoque multidisciplinario del estudio de ésta, no se ha podido llegar a un consenso o a una teoría unificada de la misma. Diversos autores y académicos han

¹ Los puntos de vista expresados en este documento corresponden únicamente a los autores y no necesariamente reflejan las ideas del ITESM.

formado parte de esta discusión, debatiendo sobre si es deseado y/o factible la creación de una teoría unificada de la vivienda (Clapham, 2009; Gibb, 2009; y King, 2009). Una de las tantas disciplinas que ha tenido un papel influyente en la investigación de la vivienda es la ciencia económica (Clapham, 2009). Desde un punto estrictamente económico, Gibb la define como:

La vivienda es un bien duradero, es espacialmente fija, es intrínsecamente heterogénea y es un bien consumido en conjunto con los vecindarios residenciales donde se encuentra. Para los propietarios y ocupantes, su alto precio en relación a su ingreso significa que generalmente requiere de financiamiento hipotecario. La durabilidad implica una posible división entre el consumo (alquiler) e inversión en activos inmobiliarios (Gibb, 2009, 31).

Así como establece Franklin (2006, citado en King, 2009, 45), debido a la influencia de la vivienda en el desarrollo integral del ser humano, ésta debe ser estudiada desde diferentes disciplinas para generar así una conceptualización holística. En esta dirección, visto desde un enfoque de los derechos fundamentales, la vivienda puede verse como un derecho que garantice al individuo un nivel de vida adecuado para la salud y el bienestar de sus ocupantes (Declaración Universal de los Derechos Humanos, citado en GledHill, 2010). Desde un punto de vista gubernamental, la vivienda es un hogar donde se cumplen las condiciones de asentamientos humanos y de construcción, habitabilidad, salubridad, servicios básicos, seguridad jurídica, protección física y protección ante desastres naturales (Diario Oficial de la Federación, 2006).

Por otro lado, Kunz y Romero (2008) utilizan un enfoque relativista para definir el concepto de vivienda. Esta posición filosófica establece que las características de los fenómenos dependen de su contexto. Los autores explican que la vivienda va más allá de un patrimonio material o físico, ya que se extiende a un espacio que propicie el sano desarrollo de sus habitantes, pero lo que conforma este tipo de viviendas es cambiante para cada sociedad. Desde el punto de vista sociológico, la vivienda es vista como un valor social que tiene una estrecha relación con la comunidad (Wirth, 1947). El contenido de este valor va desde la búsqueda de un cobijo básico, a la aspiración de diversas comodidades de la vida y hasta la naturaleza de la comunidad en donde se encuentra. Karl Jung (1964, citado en Ancer, Valdés, Reina, Cortez y Molina, 2012, 3) comenta que la vivienda es considerada como un “símbolo de la familia que representa la asociación entre los más profundos niveles de necesidades fisiológicas y psicológicas con el entorno construido”. Esto implica que la vivienda no sólo es un valor compartido con la comunidad, sino que también propicia el crecimiento personal y las relaciones interpersonales de los habitantes.

Para poder llevar a cabo un diagnóstico representativo de la vivienda en México, es necesario tomar un concepto normativo como referencia en este estudio. Por ello se toma la definición de vivienda utilizado en el trabajo de Ancer et al. (2012, 6):

Lugar o espacio físico delimitado por una estructura (...) que, dadas sus características espaciales y materiales, provee de protección a sus habitantes del

medio ambiente y el exterior, permite condiciones de habitabilidad (...) y salubridad, cuenta con servicios básicos (...) y brinda seguridad jurídica de propiedad y posesión de tal manera que asegura la privacidad y contribuye al desarrollo individual y social de sus habitantes.

Con una definición establecida, es posible identificar los diversos determinantes y efectos que se derivan. Morales, Ortiz, Peña y Mijares (2012) establecen como determinantes de la calidad de la vivienda los siguientes aspectos: la amplitud, la calidad de los materiales de construcción, la disponibilidad de servicios básicos, la salubridad, la tenencia y la asequibilidad. En los trabajos de Ponce (2011), Flores (2009) y Kunz y Romero (2008) se encuentra que la calidad precaria de las viviendas se relacionan con el fenómeno conocido como rezago habitacional. Lo anterior puede definirse, de manera más específica, como la falta de una vivienda digna y decorosa, por lo que los primeros cuatro determinantes de vivienda se enmarcarán en este concepto. Cabe mencionar que el Centro de Investigación y Documentación de la Vivienda A.C. y la Sociedad Hipotecaria Federal (CIDOC y SHF, 2011) coinciden con esto, ya que establecen que el rezago habitacional debe ser visto por tres enfoques: por espacio habitable, el cual también engloba la designación de áreas para el uso exclusivo de baños y cocina, por la calidad de los materiales de la vivienda y por las instalaciones en la vivienda.

Por otro lado, los determinantes de tenencia se refieren a la certeza jurídica y la garantía de los derechos de propiedad, y asequibilidad, relacionado con la posibilidad de conseguir una vivienda. Éstos están asociados con el proceso de adquisición y para propósitos de este estudio se enmarcarán en la noción de accesibilidad. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 (2012), en el artículo cuarto facilita enmarcar los determinantes en el concepto de accesibilidad al establecer que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. Además, la ley debe establecer todos los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar este fin. Debido a que todos, por ley, deben tener acceso a la vivienda, Morales et al. (2012) comentan que una vivienda adecuada debe ser asequible para todos.

Para el caso mexicano, Flores (2009) argumenta que existe una carencia habitacional importante en las familias en pobreza del país, estableciendo como ejemplo que sólo el 36.9% de los hogares rurales de familias en pobreza moderada tienen acceso a servicios de agua, mientras que en las zonas urbanas esta cifra corresponde al 52% de las viviendas. Ponce (2011) elabora un índice integrado de calidad de vivienda, con datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Geografía (INEGI), que abarca tres dimensiones (constructiva e instalaciones, de infraestructura y de servicios y de uso del espacio), con este se concluye que el 24% de las viviendas tiene una carencia en una de estas dimensiones, el 17% en más de una dimensión, y el 7% en las tres dimensiones.

Kunz y Romero (2008), utilizando el Censo de Población y Vivienda del 2000, introducen el concepto de rezago cuantitativo de vivienda. Esto es, las viviendas que necesitan las familias sin hogares y las viviendas que no son residencias o que ya superaron la edad de duración de sus materiales. Los autores también analizan el concepto de rezago cualitativo, el cual se refiere a las viviendas que no puedan ser

consideradas adecuadas debido al espacio, a la carencia de servicios o sus condiciones físicas y/o jurídicas, cumpliendo con la definición de vivienda escogida en al principio de la presente sección. De la misma manera que Ponce (2011), Kunz y Romero concluyen que alrededor de 11.1 millones de viviendas, o el 50% del total nacional, cuentan con algún tipo de rezago cualitativo mientras que se necesitan alrededor de 10.9 millones de viviendas nuevas para combatir el rezago cuantitativo presente en el país.

En cuanto al tema de la accesibilidad a la vivienda, Connolly (1997, 20) establece que el financiamiento es el proceso en el que el “ahorro social se canaliza para la producción de viviendas”, y se hace la pregunta de ¿qué estrato social es el que está proporcionando sus ahorros para financiar la vivienda de qué otro estrato social? Las familias que se encuentran en algún tipo de pobreza tienen menos marco de acción para poder ahorrar parte de sus ingresos, y son éstos los que más necesidades habitacionales tienen, por lo que se debería esperar que éstos fueran los principales receptores de los financiamientos. El trabajo concluye que el estrato medio mexicano es el que más se ha visto beneficiado del sistema financiero habitacional, ya que entre otras cosas, el segmento de bajos recursos de la población no reúne los requisitos necesarios de ingreso y empleo para hacerse acreedor de un crédito. Flores (2009, 31) comenta que muchos de los créditos otorgados no llegan a las personas que más lo necesitan ya que “el 50% de las familias tiene ingresos menores a los 5 salarios mínimos y las familias con más de 4 salarios mínimos son las que se quedan con el 90% de los créditos”.

González (2002) provee un diagnóstico del sistema financiero habitacional discutiendo la sostenibilidad y viabilidad de éste. Para ello, comenta el autor, se necesita de dos aspectos claves. El primero es la rentabilidad de los agentes participantes y que existan opciones adecuadas a la capacidad de pago para que la población con menos recursos no sea excluida de dicho sistema. De acuerdo al autor, debido a la rentabilidad, el sector privado no provee créditos para el sector de la población más pobre, por lo que el Estado debe de actuar, siempre y cuando su papel trascienda de lo normativo y no desplace a la iniciativa privada.

Sin embargo, Salazar, Husted, Gutiérrez y Acuña (2011) realizan la evaluación de un programa de microfinanciamiento por una empresa privada que fomenta la autoconstrucción de vivienda progresiva en zonas de bajos ingresos. Comentan que de acuerdo a Burke y Logsdon (1996) la responsabilidad social empresarial se vuelve estratégica cuando ésta lleva a beneficios para la empresa, al apoyarlos en el cumplimiento de su misión. Los autores encuentran que este programa permite a las familias de bajos ingresos construir una vivienda de mejor calidad y en un menor tiempo y además genera utilidades para la empresa, mostrando que el microfinanciamiento a las familias de escasos recursos puede ser rentable.

Por último, también es posible identificar para el caso mexicano los diversos efectos que surgen de tener una vivienda. Morales et al. (2012) identifican que el tener una vivienda con hacinamiento, o el tener problemas de amontonamiento, puede llegar a provocar rezago educativo en niños de familias grandes. Esto también puede generar efectos negativos en la salud mental de los niños, aumentar el maltrato infantil, crear efectos de

estrés y presión sobre los habitantes y generar enfermedades transmisibles, como hepatitis, y no transmisibles, como tifoidea. Ancer et al. (2012) identifican los efectos positivos, los cuales están relacionados con aumentar la productividad de los trabajadores con vivienda, y con mejorar el desarrollo social de sus habitantes. La Organización de las Naciones Unidas – Habitat (ONU-Habitat) (2012) establece que la tenencia de una vivienda permite la materialización correcta de los derechos humanos y contribuye a la reducción de la pobreza. Además, el organismo menciona que la vivienda ayuda a revertir las desigualdades sociales y económicas para sus habitantes.

DIAGNÓSTICO

Para la introducción de un diagnóstico, se analizará la situación actual habitacional de México en cuanto a sus determinantes. Para ello, se utilizarán datos del Censo de Población y Vivienda 2010 y del Censo Nacional de Población y Vivienda 2005 del INEGI, para mostrar la condición general de la vivienda en el país. Esto es de suma importancia, ya que como se observó en el marco teórico, los determinantes de una vivienda son parte fundamental de que ésta pueda cumplir holísticamente sus funciones. Se analizará el panorama nacional en cuanto al número de cuartos y dormitorios que existen por vivienda, los ocupantes promedio por vivienda, cuarto y dormitorio, los materiales y servicios de las viviendas, y la tenencia habitacional y el número de viviendas deshabitadas, para concluir con las proyecciones de demanda y oferta de viviendas nacionales. A continuación se presentarán estas variables, con el único propósito de dar una descripción de la situación actual. Estas variables fueron seleccionadas debido a la estrecha relación que guardan con los 6 determinantes expuestos en la sección anterior.

La vivienda mexicana en números

En el año 2010 existían 28.1 millones de viviendas. Alrededor del 24.2% de éstas contaban con 1 o 2 cuartos, mientras que el 75 % contaban con 1 o 2 dormitorios. Cabe mencionar, que el INEGI en su glosario define un cuarto como un espacio donde se pueden realizar diversas actividades familiares y que no son considerados como cuartos de vivienda, mientras que un dormitorio es un cuarto exclusivo para dormir. El 46.8 % contaban con 3 o 4 cuartos, mientras que en cuanto a dormitorios, sólo el 23.4% contaban con esta misma cantidad. El 28.4% de las viviendas contaban con 5 y más cuartos mientras que sólo el 1.2% contaban con 5 y más dormitorios. Estos datos no suman el cien por ciento debido a que algunas viviendas no especificaron las cantidades.

En México había en promedio 3.9 habitantes por vivienda en el 2010. Este número se ha ido reduciendo a lo largo del tiempo, 5.8 habitantes por vivienda en 1970 y 4.4 habitantes en promedio en el año 2000. Las entidades federativas con el promedio más bajo de ocupantes por vivienda son las Baja California, Colima, Quintana Roo y Tamaulipas, entre otras, con una cifra de 3.6, mientras que el estado con el mayor promedio fue Chiapas con 4.4. En cuanto al número de habitantes por cuarto, en el 2010, se registró un

promedio de 1.1 personas a nivel nacional, mientras que el número de habitantes por dormitorio fue de 2.2 en promedio.

En cuanto a la situación de materiales y servicios, el INEGI provee información para diferentes aspectos. En cuanto a los materiales con los que están construidas las viviendas, el 86.9% cuentan con material durable en paredes, el 71.6% en techos y el 93.8% en pisos. Estos números han ido en aumento, ya que en el 2005 estos porcentajes eran 79.3%, 64.2% y 89.7% respectivamente. En cuanto a los servicios con los que contaban las viviendas en el año 2010, el 88.7% de éstas tenían agua entubada, el 89.1% contaban con drenaje y el 98.2% poseían energía eléctrica. Estos números eran del 88.5%, 85.8% y 97.5% respectivamente para el 2005.

En materia de tenencia y vivienda desocupada, el 76.4% de los habitantes del país son propietarios de sus viviendas, mientras que solamente el 23% (0.6% indefinido) rentan o alquilan sus viviendas de acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2010. El 14% de las viviendas en la nación no están ocupadas, siendo esta cifra mayor en estados fronterizos. Estos números sirven solamente para proveer de un panorama inicial de la situación de este sector. A continuación, se describirá la calidad de la vivienda en México utilizando los índices a nivel estatal y municipal elaborados en los trabajos de Ancer et al. (2012) y Morales et al. (2012).

Calidad de la vivienda

Mediante la técnica de componentes principales con información del Censo de Población y Vivienda 2010, Ancer et al. (2012) elaboran un indicador compuesto por 6 dimensiones, las cuales consideran salubridad, material de pisos y techos, servicios (incluyendo electricidad, agua entubada y gas natural), hacinamiento y la de dificultad de espacio. Los resultados obtenidos fueron muy similares al índice de marginación de la Consejo Nacional de la Población (CONAPO). Los estados con menor calidad de vivienda (Guerrero, Chiapas, Oaxaca y Campeche, entre otros) estuvieron en el mismo grupo que los estados con mayor marginación. De la misma manera, los estados con mayor calidad de vivienda (Distrito Federal, Aguascalientes, Nuevo León y Coahuila, entre otros) estuvieron en el mismo grupo que los estados de menor marginación. Los autores concluyen que existe una brecha importante entre los estados del país, lo que da pie a que se elaboren políticas públicas para combatir dicha brecha. Cabe mencionar que también elaboran un segundo índice, retirando los municipios de la zona metropolitana presente en el estado de Nuevo León. Esta entidad federativa cae 15 lugares en el índice, por lo que sospechan que este comportamiento puede repetirse en algunos otros estados. Ello indicaría la necesidad de hacer una asignación de fondos federales a nivel municipal y no estatal.

Complementando la investigación mencionada, Morales et al. (2012) elaboran un índice similar, pero por municipio en México, mediante el método de análisis de factores y utilizando la misma base de datos. Las dimensiones utilizadas para este indicador corresponden a la calidad de materiales, el tamaño de la vivienda, el acceso a los servicios, la tenencia, asequibilidad, localización y la adecuación cultural. De la misma

manera que el indicador estatal, los resultados muestran que las entidades federativas que cuentan con mayores municipios con carencias son aquellas que también tienen un índice de marginación muy alto de acuerdo al CONAPO; existe una correlación de 0.79 entre ambos indicadores. Una de las contribuciones de este indicador radica en que se permite observar la calidad de las viviendas por cada una de las dimensiones por localidad. Los municipios con mayores carencias en las dimensiones de hacinamiento y materiales de construcción de la vivienda pertenecen a Oaxaca y Veracruz, mientras que los de menor carencia, en los mismos rubros, pertenecían a los estados de Nuevo León, Guadalajara y al Distrito Federal.

Rezago Habitacional

Después de observar los indicadores presentados, en especial el indicador elaborado por Morales et al. (2012), que permite observar la calidad de la vivienda en las diferentes dimensiones, queda claro que uno de los principales problemas en la política habitacional actual en México es el rezago habitacional. Como ya se mencionó, éste puede ser visto por tres enfoques. El primero de ellos engloba los problemas de hacinamiento y la designación de áreas para el uso exclusivo de baños y cocina. Partiendo de los datos del INEGI, en el 2010 alrededor del 35% de los hogares a nivel nacional presentan el problema de hacinamiento (más de 2.5 ocupantes por dormitorio). Si se analiza a nivel urbano y rural el problema persiste en el 30% y 45% de los hogares, respectivamente.

El segundo enfoque hace referencia a los materiales con los que se encuentran construidos los techos, muros y pisos de una vivienda, los cuales debieran ser duraderos. Como puede observarse en el cuadro 3 el problema es más grave en los techos de los hogares, ya que más del 21% a nivel nacional están construidos con materiales de desecho, láminas de cartón, metálicas o de asbesto o palma/paja.

Cuadro 1. México: Vivienda particular habitada construidas con material no duradero (%)

	Total de hogares*	Total Urbano	Total Rural
Muros	2.1	1.1	3.9
Pisos	5.4	2.2	11.4
Techos	21.6	11.0	40.6

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, 2010.

*Se excluyen los hogares donde el entrevistado no respondió una opción específica.

Por último, el tercer punto incluye los servicios básicos con los que se debe contar, como son agua entubada dentro de la vivienda, electricidad, instalaciones sanitarias y de cocina adecuadas. El cuadro 4 señala que el mayor problema en la provisión de servicios básicos es el agua, pues el 29% de los hogares no cuentan con ella.

Cuadro 2. México: Vivienda particular habitada sin disponibilidad de servicios (%)

	Total de hogares*	Total Urbano	Total Rural
Agua	29.0	13.9	56.4
Drenaje	9.2	1.6	23.0
Electricidad	2.2	0.8	4.8

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI, 2010.

*Se excluyen los hogares donde el entrevistado no respondió una opción específica.

Con el conjunto de características se estima que son 9,037,690 hogares o 35,752,705 habitantes en rezago habitacional, correspondiente al 31.1% de los hogares particulares del país y del cual sólo los estados de Veracruz, Chiapas, México, Baja California, Oaxaca, Guerrero, Chihuahua y Michoacán representan el 53.7% (SHF, 2012). Bajo el Índice de Calidad de la Vivienda por Municipio en México de Morales, et al. (2012) los 20 municipios con mayor problema pertenecen a los estados de Oaxaca (11 municipios), Chiapas (3), Yucatán (3), Veracruz (1), Puebla (1) y Guerrero (1).

Utilizando las categorías que distingue la SHF para definir a los hogares que se encuentran dentro del 31.1% con rezago habitacional, se puede destacar que:

- Actividad laboral: El 88.3% de los jefes de hogar son económicamente activos.
- Asalariados y no asalariados: 68.2% de los jefes del hogar corresponden a asalariados.
- Afiliación: Los miembros de 6.5 millones de hogares (72.3%) no se encuentran afiliados a alguna institución de seguridad social.
- Tamaño de la localidad: El 42.0% de los hogares se encuentran en zonas urbanas, 40.9% en zonas rurales y 17.0% en áreas de transición de rurales a urbanas.
- Nivel salarial: 41.2% de las familias perciben mensualmente menos de 3 salarios mínimos, 22.8% recibe entre 3 y 6. El 36% restante gana más de 6 salarios mínimos al mes.

Sin embargo, el rezago habitacional en la vivienda mexicana no es el único determinante. En el marco teórico se mencionó la importancia de la accesibilidad a una vivienda, en donde van incluidos los determinantes de tenencia y asequibilidad. A continuación se presentarán los temas de financiamiento y programas de política, los cuales permiten y facilitan a la población el acceso a una vivienda.

Financiamiento y programas

En cuanto a la accesibilidad de vivienda, Connolly (1997) establece que existe una problemática en cuanto a la facilidad del financiamiento para las personas con bajos recursos, ya que estos no tienen el poder ahorrativo ni de ingreso para poder ser candidatos a un crédito que les facilite tener una vivienda. En especial, González (2002) habla acerca de la sinergia que debe existir entre el sector público y privado; mientras que el gobierno no retire a la iniciativa privada del mercado, y que los productores privados

tenga una participación redituable, se darán condiciones fructíferas para el desarrollo de un buen sistema de financiamiento.

De acuerdo al Quinto Informe de Gobierno del presidente Calderón, el financiamiento para las viviendas se divide en dos grandes ramas: los créditos y los subsidios. Durante el periodo del 2007 al 2011, el crédito representó el 69.7% de los 5.4 millones de financiamiento otorgados, mientras que los subsidios fueron el 30.3% (Quinto Informe de Gobierno, 2011). La disponibilidad de los créditos para la compra de viviendas ha ido tomando un peso significativo para la población en la economía informal que necesita adquirir una vivienda en el país, ya que este sector de la población puede llegar a tener graves problemas para adquirir financiamientos (Connolly, 1997).

En los próximos 30 años, se estima que el financiamiento de créditos hipotecarios requeridos ascenderá a 22.3 billones de pesos debido al cambio demográfico proyectado durante el periodo de 1970 a 2040, ya que se estima que la población de entre 15 y 64 años aumentará 16.7%, mientras que las personas con más de 65 crecerán en un 9.3% (CIDOC y SHF, 2011).

Crédito hipotecario de entidades financieras

La concesión de estos créditos hipotecarios en México se otorga mediante tres fuentes principales de acuerdo con BBVA. El primer canal, el cual representa el 74% de los 599,800 créditos otorgados en el 2011, es a través de las aportaciones que hacen los trabajadores y el cobro de créditos que lleva a cabo el INFONAVIT para los trabajadores de la iniciativa privada. El Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, o FOVISSSTE, representa el 13% del total de créditos otorgados mientras que la banca comercial y los SOFOLES representan el 13% restante de los créditos (BBVA Research, 2012).

Durante el 2012, el FOVISSSTE aumentó en 27.2% el número de créditos otorgados durante el periodo de junio de 2011 a julio de 2012, obedeciendo a mejoras en las formas operacionales del fondo. Por otro lado, el INFONAVIT aumentó el total de los financiamientos que otorgó en un 2%, a 219,600 créditos, gracias a la reestructuración de sus estrategias en la forma de otorgar financiamientos, ya que se le dio mayor peso a los créditos de remodelación. De la misma manera, la banca comercial ha aumentado en 30% el número de créditos que ha otorgado, alcanzando los 46,400 créditos y superando por 11,400 los créditos otorgados por el FOVISSSTE. Por último, los Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES) disminuyeron el monto de créditos que concedieron en un 23%, otorgando solamente 500 créditos (BBVA Research, 2012). Cabe mencionar que estas entidades financieras están estrechamente ligadas a la iniciativa pública. Sin embargo, existe un marco de acción más grande en el que el estado es participe en la facilitación al acceso de una vivienda.

Política pública

La política pública actual enfocada al financiamiento para la adquisición de viviendas se encuentra concentrada en 3 programas que apoyan con subsidios para personas con escasos recursos para poder financiar la adquisición y el mejoramiento de la vivienda y 1 programa auxiliar a estos (CONEVALa, 2011). Los primeros tres programas son “Ésta es tu vivienda”, Tu Vivienda y Vivienda Rural, mientras que el Programa de Apoyo a los vecindados en condiciones de pobreza patrimonial para regularizar asentamientos humanos irregulares (PASPRAH) sirve de apoyo a estos tres. Aunque este último programa no corresponde con un financiamiento directo para las personas, si apoya mediante el otorgamiento de recursos financieros, hasta 8,000 mil pesos para apoyar con la regularización de las escrituras de las viviendas a las personas que se encuentran en pobreza patrimonial (Soto, 2012).

El programa “Esta es tu casa” se encarga de ampliar el financiamiento a nivel nacional de la población de bajos ingresos, al apoyar con fondos para la adquisición de vivienda nueva o usada, para el mejoramiento de vivienda, para la adquisición de lotes con servicios y para la autoconstrucción o autoproducción de vivienda (CONAVI, 2011). En el 2010, este programa benefició a 201,861 personas, aunque cabe mencionar que el programa está atado a entidades financieras y se enfoca en personas que cuenten con financiamientos de alguna entidad financiera, mientras que para apoyar a la adquisición de viviendas nuevas ésta se restringe totalmente al sector formal (CONEVALb, 2011).

De la misma manera, Tu Vivienda es un programa que se enfoca en mejorar las condiciones de vivienda a nivel nacional de los hogares en condición de pobreza patrimonial. Apoya a las personas que buscan adquirir o edificar una vivienda, a las que quieren ampliar su vivienda y a las que desean mejorar su vivienda en las zonas urbanas o rurales. (CONAVI, 2011) Este programa se dirige principalmente a las personas que se encuentran en la economía informal, por lo que complementa al programa mencionado anteriormente. Durante el 2010, el 2.4% de la población que pudiera recibir este apoyo fue ayudada por el programa, por lo que existe un reto en ampliar la cobertura de éste (CONEVALc, 2011).

Por último, Vivienda Rural se encarga de apoyar a los hogares en las localidades rurales e indígenas de hasta 5,000 habitantes en pobreza patrimonial a adquirir, mejorar o ampliar sus viviendas. Las localidades deben de estar clasificadas como Alta o Muy Alta Marginación para que sus habitantes puedan tener acceso a los recursos del programa (CONAVI, 2011). Durante el 2010, Vivienda Rural apoyó al 1.9% de la población potencial a recibir el apoyo y de la misma manera que el Tu Vivienda, este programa se enfoca en la población que se encuentra en la economía informal. Debido a la similitud que existe entre Tu Vivienda y Vivienda Rural, el CONEVAL ha sugerido que se haga una revisión al reglamento de operación para que estos dos programas no se superpongan (CONEVALd, 2011). Las evaluaciones existentes de estos programas se analizarán en la siguiente sección.

ANÁLISIS

Como se mencionó desde un principio, de acuerdo a la definición de Ancer et al. (2012), una vivienda está compuesta por un lugar que brinda seguridad, espacio personal, privacidad, que permite la formación de una familia y que propicia un buen desarrollo para sus habitantes. Según la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), estos elementos son los que convierten una casa en un hogar y que afectan positiva o negativamente el bienestar de las familias, ya que éstos pueden tener un efecto directo en el desempeño escolar de los niños y en la salud física y mental de sus habitantes, entre otros. De esta manera, se puede pensar que la OCDE establece implícitamente a la vivienda como uno de los factores más importantes en la satisfacción y la calidad de vida de las personas. Al realizar diferentes estudios y encuestas en América Latina y el Caribe, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), encontró que la vivienda tiene un peso muy importante en la satisfacción de las personas con la vida.

Ya que el fin de las políticas públicas es, o debería ser, el de proveer de bienestar a la sociedad (Hindriks y Myles, 2006), un componente significativo para comprender el éxito o fracaso de dichas políticas es la percepción y satisfacción de la sociedad en cuanto a los resultados de éstas. Según una encuesta realizada por Gallup World Poll, la satisfacción de las personas en México con la vivienda es del 83%, siendo mayor al 81% reportado en promedio por los países latinoamericanos, pero menor al 87% reportado por los países miembros de la OCDE, revelando que existen áreas de oportunidad en cuanto a la satisfacción de los usuarios de vivienda.

Tras el análisis realizado hasta el momento, y basados en las problemáticas principales encontradas en Connelly (1997), González (2002) en cuanto al financiamiento para el acceso a una vivienda y a Kunz y Romero (2008), Flores (2009) y Ponce (2011) en cuanto al rezago habitacional, se analizarán las dos áreas de oportunidad que consideramos de mayor relevancia y que deberán atenderse con mayor prontitud. Éstas son la creación de créditos hipotecarios accesibles para las familias de menores ingresos y la mejora de la calidad de la vivienda. Esto se realizará con el objetivo de hacer una comparación de en dónde estamos y a dónde queremos llegar, para dar pie a propuestas de política que podrían ser de beneficio para el país.

Creación de créditos hipotecarios accesibles para las familias de menores ingresos

El Plan Nacional de Desarrollo 2007 - 2012 hizo énfasis en la promoción del desarrollo de la vivienda en México, debido al impacto que se ha mencionado anteriormente que la vivienda tiene en el desarrollo y bienestar de las personas. No obstante, a pesar de la mejora que se ha realizado en los últimos años en este sector, existen fuertes áreas de oportunidad como son la creación de créditos para la población en el sector informal, la creación de incentivos para el arrendamiento de vivienda, y la generación de créditos no sólo para la adquisición sino para la rehabilitación de las viviendas. Este plan elaborado por el CONAVI se enfoca principalmente en la cobertura, orientando sus líneas de acción al financiamiento de compra de casas nuevas, seminuevas o usadas. Para el caso específico de calidad de vivienda, los objetivos se ven encauzados a fomentar la

adquisición de una vivienda sustentable, mencionando de manera general la necesidad de financiar la mejora en las condiciones de las casas.

Para poder analizar el sector de la vivienda, es de gran importancia analizar primero el desempeño que han tenido los programas implementados. Sin embargo, aquí se presenta la primera problemática, ya que existe falta de información actualizada y confiable de la vivienda que permita evaluar el desempeño de los programas gubernamentales, y poder así continuar o modificar las políticas implementadas. Cabe mencionar que para el programa Tu Casa si existe una evaluación de impacto. No obstante, para el programa Ésta es Tu Casa el Consejo Nacional de Evaluación de la Política del Desarrollo Social (CONEVAL) (2011) ha publicado una serie de hallazgos relevantes, retos y recomendaciones, mientras que para el PASPRAH, aún no existe una evaluación relevante y el programa de Vivienda Rural fue sujeta a una evaluación externa.

Para el programa Ésta es Tu Casa, el consejo establece que las disparidades entre el ingreso de sus dos poblaciones, personas que cuentan con menos de cinco salarios mínimos que son o no derecho habientes a los Fondos de Vivienda, no ha permitido proporcionar equidad de créditos a ambas. El 80% de la población potencial que no es derechohabiente a los Fondos de Vivienda sólo recibió el 22% de los recursos. Con ello se concluye que aunque el programa sí apoya al sector de bajos recursos, sólo tiene efectividad con la población afiliada, por lo que se propone de manera simple aumentar los recursos del mismo.

Por otro lado, el programa de Vivienda Rural fue sujeto a un estudio por parte de la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM). El CONEVAL establece que existe un problema en cuanto a la definición de población potencial y objetivo que la universidad tomó para hacer su estudio, por lo que los resultados son contradictorios. El evaluador externo concluye que “Hubo un incremento en la demanda de la modalidad de ampliación y mejoramiento de la vivienda, lo que provocó un aumento del presupuesto (...). No obstante se generaron menos viviendas nuevas pero más acciones referidas al mejoramiento” (2011, 4). Por su parte, el consejo aclara que el programa necesita de mayor coordinación en cuanto a poder comprender y corroborar la satisfacción de aquellos que han sido beneficiados por el programa.

Por último, el programa Ésta es Tu Casa si cuenta con una evaluación de impacto por parte del CONEVAL. Esta evaluación establece que aún y cuando las familias beneficiadas por el programa contaron con casas con mejor calidad en cuanto a los materiales de construcción, en pisos, paredes y techos, y en servicios de agua entubada y drenaje, en general, las comunidades donde se encontraban estos hogares carecían de servicios de seguridad, salud y educación, “Lo que afectó las condiciones de salud de niños y adolescentes” (2011, 3). Salazar, Polendo, Ibarra y López (2012) realizan una evaluación social de los resultados del mismo pero para el caso específico de Zacatecas, concluyendo que los beneficiarios presentan de manera general mayor bienestar y comodidad con su colonia y su hogar, a pesar de que éstos no fueron entregados con todos los servicios tal y cómo lo marcaban las condiciones del programa. De igual forma,

consideran importante enfocarse también en mejorar el entorno, creando escuelas, comercios, y mejorando el estado de pavimentación.

Entre 2000 y 2009 se logró triplicar el número de hipotecas dadas cada año, el cual fue posible por la fuerza de programas como “Esta es tu Casa”, que da subsidios a familias que ganan menos de cinco salarios mínimos. Una preocupación es el efecto negativo que podría tener al dar préstamos a participantes de menor ingreso, lo cual está relacionado con menor estabilidad en el trabajo y por lo tanto generar una mora de pago. No obstante, López-Silva, Albreu-Lastra, Saracho-Martínez y Paulín-Hutmacher, (2011) realizan un estudio en el que encuentran que contrario a las expectativas, la probabilidad de pago ha aumentado con estos programas de subsidios. Sin embargo, será de gran importancia prestar atención en este aspecto, para no generar problemas para las familias ni para las hipotecarias que pudieran generar inestabilidad financiera.

Asimismo, la mayoría de los créditos que otorgan los organismos financieros van dirigidos al sector de la economía formal, mientras que los programas de política pública tienen un largo camino por recorrer para apoyar a los hogares o personas en situación de pobreza patrimonial, ya que “Ésta es tu casa” apoya en su mayoría a las personas en la economía formal, mientras que los programas Tu Casa y Vivienda Rural sólo alcanzan a apoyar al 2% de la población potencial. (CONEVAL, 2011). Las zonas rurales concentran la mayoría de los problemas de financiamiento, debido a que el 70% de la población económicamente activa se encuentra en la economía informal y el 60.8% de la población se encuentra en pobreza patrimonial. Una respuesta a esta situación es la aparición de las microfinancieras que otorgan principalmente préstamos para la ampliación y mejora de la vivienda para personas en situación de pobreza. Sin embargo, la respuesta todavía es muy limitada y el problema principal para la expansión del crédito a estas localidades se encuentra en la dificultad para acceder a las zonas lejanas, así como la falta de colaterales y garantías de cobro en las zonas rurales (SEDESOL, 2011).

Los programas creados en México, y en la mayoría de los países en desarrollo han ido dirigidos a la ayuda del financiamiento para adquirir una vivienda. Esto siguiendo el supuesto que tener una vivienda propia es el deseo de todas las familias. No obstante, Jha (2007) argumenta que este supuesto está mal fundamentado, ya que existen muchas personas, entre ellas familias en niveles de pobreza sin las capacidades de compra y gente que prefiere tener mayor movilidad para poder cambiar de trabajo y ciudad, que preferirían arrendar una vivienda. Durante muchos años, la propiedad de la vivienda se ha interpretado como un sinónimo de bienestar, pero esto parece ser muy lejano a la realidad (López-Silva et al., 2011). Estos autores muestran que muchos de los países más desarrollados como Suiza, Alemania y Dinamarca, tienen porcentajes de propiedad de vivienda entre el 35% y el 50%, en comparación con el relativamente alto 80% de México. Asimismo, muestran el porcentaje de propiedad de vivienda distribuido por nivel de ingreso, encontrando que éste es mayor para el primer decil de ingreso, lo que sugiere que este decil es el más restringido a tener la opción de rentar una vivienda.

En los últimos años unas de las recomendaciones por parte de organizaciones internacionales, como el Banco Mundial, ha sido la de incrementar la oferta y facilitar el

proceso de alquiler de la vivienda para los países en desarrollo, poniendo énfasis en la creación de programas de esta índole para el beneficio de los hogares más pobres (Jha, 2007). Siguiendo con esta línea de pensamiento para el caso de India, Kumar (2001) argumenta que el alquiler de vivienda puede ser de beneficio tanto para los arrendatarios como para los propietarios. Esto permite a los arrendatarios tener acceso a una vivienda adecuada y asequible, así como permitir la movilidad entre empleos y ciudades. Para los propietarios, en el caso particular de la ciudad de Surat en India, el autor menciona que muchos de ellos son pobres, por lo que las rentas forman parte importante de sus ingresos.

Pugh (2011, citado en Kumar 2001, 426) menciona que la posibilidad de renta es importante para las familias de bajos ingresos, ya que muchos no son capaces de comprar una vivienda en el corto y mediano plazo, por lo que esta posibilidad reduce su riesgo de caer en la pobreza. Baldini y Poggio (2011) discuten el efecto de las políticas implementadas en Italia que introdujeron esquemas para fomentar el alquiler de vivienda y evalúan particularmente sus efectos en los niveles de pobreza y desigualdad. Los proyectos creados en este caso fueron la deducción de impuestos de renta a los arrendatarios y las transferencias a los hogares más pobres para el alquiler de una vivienda y encontraron que éstas fueron exitosas al reducir la pobreza de las familias de menores ingresos y mejorar la distribución del ingreso con énfasis en familias jóvenes. De esta manera, las políticas públicas podrían ir cambiando su enfoque actual de incentivar y facilitar el incremento de la propiedad de vivienda, hacia políticas que fomenten el acceso a vivienda en alquiler, así como la renovación y mejora de calidad de la vivienda existente. Este último punto, será analizado con más detalle en la siguiente sección.

Rezago habitacional

A pesar de la importancia de la vivienda para la humanidad, no existe un indicador internacional estandarizado que contenga los principales componentes que influyen a un buen nivel de ésta y que permita compararla a través de diferentes países a lo largo del tiempo. En respuesta a dicha problemática, la OCDE genera un índice, que a pesar de sólo incluir tres variables: cuartos por persona (para medir el nivel de hacinamiento), porcentaje de personas que su vivienda cuenta con baño interior (para medir el acceso a los servicios básicos) y el gasto promedio en vivienda por hogar como porcentaje de su ingreso disponible (ya que un gasto alto en vivienda desvía los recursos que podrían ser utilizados para satisfacer otras necesidades), permite una comparación del nivel de vivienda a nivel internacional. De acuerdo a este índice, México aparece en los últimos lugares al ocupar el lugar 27 de los 36 países analizados y aparece más rezagado en los niveles de hacinamiento y de servicios básicos.

Aunque las características de México son muy diferentes a los otros miembros de la organización (que ha sido coloquialmente llamada como el grupo de los países ricos), es importante realizar esta comparación con el objetivo de establecer un estándar normativo, y una perspectiva hacia dónde dirigimos. Al mismo tiempo es relevante comparar a México con países que comparten características similares, como es el caso de los países

en vías de desarrollo, para poder analizar de esta manera las políticas implementadas y sus resultados para facilitar la evaluación y el diseño de políticas que deberían ser implementadas en nuestro país.

Rojas y Medellín (2011), de manera similar al trabajo de Kunz et al. (2008) pero para América Latina, reportan en un estudio que el porcentaje de hogares con déficits de vivienda urbana en términos cuantitativos (cuántos hogares no tienen acceso a una vivienda - incluyendo los hogares donde dos familias viven en una misma vivienda) y cualitativos (incluyendo los elementos de materiales, hacinamiento, infraestructura y falta de tenencia segura). México parece tener un porcentaje de vivienda en déficit en términos cuantitativos del 2%, y en términos cualitativos del 26%, comparado con un 8% y un 31%, respectivamente para América Latina. Sin embargo, a pesar de estar en una situación más positiva que el resto de los países en comparación, millones de viviendas en México son inadecuadas para el buen desarrollo de sus habitantes.

La relevancia de solucionar el problema del rezago habitacional se sustenta principalmente bajo la premisa de que la calidad de vivienda es una de las dimensiones utilizadas en todo índice de bienestar. Como ya fue mencionado en el marco teórico, existen muchos beneficios atribuibles a una vivienda digna, como lo son el desarrollo social, la productividad laboral, mejor desempeño educativo, inclusión social, entre otros. Ponce (2011) estima el número de acciones necesarias para el progreso del parque habitacional del país y establece que éstas deben estar guiadas a la mejora de los hogares, ya que según sus resultados el 94% de las acciones requeridas a nivel nacional corresponden al mejoramiento de las viviendas ya existentes; el resto a vivienda nueva, ya sea por la demanda de los hogares hacinados o por remplazo. Otro resultado importante es la coincidencia de que en las localidades donde se presenta mayor número de casas deshabitadas es donde hay más demanda de viviendas nuevas. Además señala que existen cerca de 7 millones de edificaciones que no están siendo utilizadas para el uso cotidiano, cuestionando la ubicación, tipo de edificación y población que se pretendió atender cuando se ofrecieron.

Lo anterior hace importante verificar la calidad de dichas viviendas de tal manera que se propicie a la construcción de mejores hogares en mejores lugares para no correr el riesgo de aumentar el número de hogares abandonados, incentivando a los productores especializados en viviendas sociales a aumentar los estándares de calidad en sus construcciones, considerando la localización y el costo de transporte como un punto clave. La localización de las viviendas es un apartado que de igual manera se debe de atender, ya que el Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO) (2012) menciona que las personas con bajas capacidades laborales, a pesar de tener costos de vida menores en las orillas de las ciudades, enfrentan un costo de oportunidad ya que pierden tiempo en el traslado de estas áreas a la zona central de una ciudad. Este costo de oportunidad puede resultar alto, ya que los habitantes en las orillas de las ciudades pierden alrededor de 2 y 4 horas diarias en el traslado hacia el interior de la ciudad, tiempo con el cual podrían mejorar sus competencias y calificaciones laborales, o mejorar su bienestar mediante actividades recreacionales.

Morales, et al. (2012) señalan que en su índice de calidad de vivienda a nivel municipal las dimensiones con más deficiencias son amplitud (tamaño óptimo de la vivienda para un sano desarrollo de los ocupantes), hacinamiento, almacenamiento de alimentos, materiales de construcción de techo, material de piso y acceso a agua. Tal resultado confirma la necesidad de políticas enfocadas a restauración, mejora y ampliación de los hogares, además, tal como se mencionó anteriormente y como lo discuten Ancer, et al. (2012) y Morales et al. (2012), éstas deben ser guiadas no en base a índices estatales, sino municipales, puesto que los primeros alteran de manera importante la designación de presupuesto. Los primeros pasos serían aumentar la disponibilidad de los servicios básicos en más regiones de México, en especial del agua entubada, ya que el 56.4% de las viviendas rurales y el 13.9% de las viviendas urbanas no cuentan con este servicio (cuadro 4); además se debiera incrementar el apoyo financiero a personas de bajos recursos para que puedan remplazar las partes deterioradas de su casa por materiales duraderos. Analizando políticas aplicadas en otros países similares a México, podemos destacar el caso de Chile y Brasil, que aunque también enfocan sus políticas principalmente en la cobertura y no tanto en la calidad de la vivienda, cuentan con programas importantes.

En el primer caso, se cuenta con un programa llamado Chile Barrio que busca no solamente aumentar la calidad de los hogares sino también la inclusión social y laboral, apoyando así con la disminución de la pobreza. Este proyecto es aplicado a las localidades donde las políticas públicas federales no surten efecto, de tal modo que el diseño del plan y las acciones se desarrollan de manera local y regional y son financiadas con recursos sectoriales, convenios de asistencia y fondos concursables. Chile Barrio da la oportunidad de mejorar las condiciones de la vivienda aumentando la proveeduría de servicios básicos, además de brindar la oportunidad de construir, mejorar o equipar los bienes públicos de su colonia (MINURVI, 2007). Simian (2010) desarrolla un indicador de calidad de la vivienda en Chile para demostrar qué tanto han funcionado las políticas chilenas, encontrando como resultado que en efecto, las viviendas que han recibido algún tipo de apoyo gubernamental presentan mayor calidad en los materiales con los que son construidos sus muros, pisos y techos, además de tener una depreciación más lenta que aquellos hogares sin recibir subsidios.

Por su parte, Brasil cuenta con un programa llamado “Morar Melhor” (Habitar mejor), el cual se ve enfocado en la cobertura de los servicios de saneamientos básicos y mejoramiento de la calidad de vida e infraestructura urbana en las regiones con mayor concentración de pobreza en el país; este proyecto utiliza fondos del presupuesto general. Otro programa importante en el sector vivienda que ha tomado mucha fuerza y que ha sido reconocido de manera favorable por otros países es “Minha casa, minha vida” (Mi casa, mi vida), el cual está enfocado en la producción de viviendas sociales para familias de hasta 3 salarios mínimos de ingreso mensual. Lo relevante de Mi casa, mi vida (MCMV) para este análisis de rezago habitacional, es que sus políticas de edificación se centran en la calidad de las construcciones y el diseño interno, de tal manera que los costos de manutención son mínimos (Chirivi, et al., 2011). Este último punto es de suma importancia dado que si se está ayudando al sector con mayores necesidades económicas, se debe considerar las implicaciones a largo plazo.

PROPUESTAS

Como se ha mencionado en este estudio, el objetivo principal de generar un análisis del sector de la vivienda es dar pie a propuestas que ayuden a mejorar las actuales áreas de oportunidad de este sector. A continuación se describen dos propuestas dirigidas a mejorar la accesibilidad y las condiciones de la vivienda. Estas son el alquiler de vivienda y la vivienda vertical.

Alquiler de vivienda

Como se mencionó en el análisis de la sección anterior un área de oportunidad importante en las políticas implementadas por muchos de los países en desarrollo, incluyendo México, ha sido el desarrollo de un mercado de vivienda en alquiler que dé la opción a su población de decidir entre comprar y alquilar una vivienda. Esto ha sido causado en su mayoría por la percepción, mal fundamentada según Jha (2007), de las familias y de los gobiernos que ser propietario de una vivienda aumenta el bienestar. Esta situación se presenta en México, donde menos del 20% de la vivienda es alquilada (López-Silva et al., 2011).

En base a los resultados positivos descritos acerca de la vivienda en alquiler por diversos autores (Kumar, 2001; Jha, 2007; Baldini & Poggio, 2011 y Pugh, 2011) en la sección anterior, consideramos que fortalecer los esfuerzos en aumentar la oferta de vivienda en alquiler y su financiamiento pueden ser de beneficio para los hogares mexicanos. La SHF realizó un esfuerzo para fomentar la renta de vivienda con la creación en el año 2006 del programa Renta con Opción a Compra (ROC), el cual va enfocado a las familias que no cumplen con los requisitos para obtener un crédito para comprar una vivienda mediante el Infonavit. De esta manera, se da la posibilidad de rentar una vivienda por un plazo establecido y si se paga puntualmente la renta, se bonifica una parte del enganche de la misma (SHF, 2009). Sin embargo, su alcance sigue siendo muy pequeño al aplicarse sólo en diez estados de la república y en algunos de los estados es inexistente para los hogares de menores ingresos. En el estudio realizado por la SHF se encontró que el determinante más importante para la elección de una vivienda en renta en lugar de convertirse en propietarios, es la accesibilidad en relación al ingreso familiar y asimismo se encontró que las condiciones actuales no son favorables para los inversionistas en vivienda en renta debido a su muy bajo rendimiento.

Como se ha mencionado anteriormente, son los hogares en los deciles más bajos de ingreso los que han sido más rezagados en cuanto a financiamiento para la adquisición de una vivienda. Es por esto, que este programa deberá ir dirigido a estos hogares que por falta de ingresos y de tiempo en el mercado laboral no son candidatos a los créditos de Infonavit para la compra de una vivienda. Para lograr esto, se tendrán que crear políticas que actúen en conjunto por el lado de la oferta y la demanda de vivienda de este tipo.

Por el lado de la oferta, se tienen que generar incentivos fiscales y subsidios que motiven la inversión del sector privado al desarrollo de vivienda con este objetivo. Estos beneficios deberán ser regulados y otorgados, si y sólo si, estas viviendas son dirigidas a

los segmentos de población establecidos y tienen las características para la provisión de una vivienda adecuada. Por el lado de la demanda, se deberán otorgar transferencias a la población objetivo, para reducir el peso de la renta para los arrendatarios de bajos ingresos.

Asimismo, se deberá facilitar la comunicación de estos programas a los candidatos, ya que debido a su relativa novedad de implementación una parte importante de la población no los conoce todavía. También se deberán hacer esfuerzos por crear evaluaciones de estos programas para poder verificar de esta manera su impacto y hacer las modificaciones necesarias para que generen el mayor beneficio posible. Por último, existe la posibilidad también de generar esta propuesta en conjunto con nuestra siguiente proposición: vivienda vertical.

Vivienda vertical

Una opción que ha sido analizada para combatir los problemas en el sector de la vivienda ha sido incentivar la construcción de lo que se conoce como vivienda vertical. Instituciones como el Fondo Nacional de Habitantes Populares (FONHAPO) y la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) ven en esta opción una oportunidad para aprovechar el espacio de las localidades que pudiesen no estar en uso actualmente, además de considerarlo importante para la concentración poblacional en las ciudades, lo que trae consigo beneficios económicos y ambientales, como un menor costo y tiempo de traslado y como la liberación de terrenos que pueden ser utilizados como áreas verdes (CIDOC y SHF, 2011).

Por otro lado, analizando los programas de vivienda aplicados en Chile y Brasil, expuestos en la sección anterior, se resaltan dos aprendizajes importantes que puedan sentar las bases para una solución eficiente en México. En el caso chileno se destaca el objetivo principal de su programa Chile Barrio: la inclusión social y laboral. Por su parte, en el programa brasileño, *Minha casa, minha vida*, el cual analiza el tema de vivienda vertical, se enfatiza la importancia de establecer políticas de edificación enfocadas principalmente en la calidad y diseño de las construcciones, tomando en cuenta los gastos de mantenimiento a largo plazo. En base a lo anterior se puede concluir que una línea de acción es la producción de viviendas verticales cerca de las fuentes de trabajo más importantes de cada localidad y bajo altos estándares de calidad. Esta propuesta está estrictamente definida para combatir el problema de localización, calidad de materiales y accesibilidad a servicios básicos de zonas urbanas marginadas.

Tal como en el caso de Chile, será importante que el programa se desarrolle de manera regional, y que la entidad federativa sea responsable de hacer convocatorias a los productores de vivienda en los municipios donde se presente de manera más urgente el problema de rezago, los cuales pueden ser identificados en el indicador de calidad de vivienda por municipio elaborado por Morales, et al. (2012) que como ya se mencionó, este índice permite observar las carencias por dimensión, lo que facilitará aún más el reconocimiento de las zonas urbanas marginadas. Haciendo énfasis en los objetivos del programa Chile Barrio, se debe buscar la inclusión laboral mediante la localización

óptima del desarrollo. La construcción y el desarrollo de la vivienda vertical deberá ser fomentada por el gobierno con la generación de incentivos fiscales y subsidios a los productores privados, quienes tendrán que considerar en su propuesta la ubicación. Además, para propiciar la inclusión social, estas viviendas deberán contar con áreas de convivencia común, servicios de salud, educación y transportación accesibles para todos los habitantes de la zona. Tal como lo hace el programa brasileño, se deberán seguir una serie de políticas de construcción social previamente establecidas que propicien un diseño que otorgue a los ocupantes un desarrollo integral y no entorpezca las relaciones con los vecinos; también que se utilicen materiales de lento desgaste y que no signifiquen un alto costo de restauración en el futuro.

El crédito de entidades financieras INFONAVIT tendrá un papel muy importante en la promoción y accesibilidad financiera de estas viviendas, puesto que podrán ser compradas por medio de este préstamo. Este organismo deberá agregar en su asesoría incentivos para los usuarios que deseen obtener un crédito, explicando los beneficios que tiene la vivienda vertical como la reducción de tiempo y costo de traslado, la proximidad a centros de salud y de educación, y las áreas de convivencia común. Ya que el programa de “Ésta es tu Casa” incluye a la vivienda vertical, el programa que se pretende aplicar tendrá también como población objetivo a los que perciben menos de 5 salarios mínimos, sin importar si tienen acceso al crédito de vivienda o no para facilitar la obtención de este tipo de propiedades.

REFERENCIAS

- Ancer, A., Valdés, M., Reina, S., Cortez, N. Y Molina, W. (2012). Índice de calidad de vivienda por entidad federativa de México y particularidades en el caso de Nuevo León. *Revista Estudiantil de Economía*, 4(1), 1 – 22.
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Research. (BBVA Research). (2012). Situación Inmobiliaria México - Julio 2012. México, D.F.: *Servicio de Estudios Económicos del Grupo BBVA*. Recuperado el 1 de septiembre de 2012 en: http://www.bbvaesearch.com/KETD/fbin/mult/1207_SituacionInmobiliariaMexico_Jul12_tcm346-348280.pdf?ts=16112012
- Baldini, M. & Poggio, T. (2012). Housing Policy Towards the Rental Sector in Italy: A Distributive Assesment. *Housing Studies*, 27(5), 563-581.
- Banco Interamericano de Desarrollo. (2012). Un Espacio para el Desarrollo - Resumen Ejecutivo. *BID*. Recuperado el 29 de octubre de 2012 en: <http://ep00.epimg.net/descargables/2012/05/14/9fcc6f7e73249017c8955f9b23590ffa.pdf>
- Burke, L. & Logsdon, J. (1996). How Corporate Social Responsibility Pays Off. *Long Range Planning*, 29(1), 495-502.

- Centro de Investigación y Documentación de la Casa A.C., y Sociedad Hipotecaria Federal. (CIDOC y SHF) (2011). Estado Actual de la Vivienda en México 2012. México, D.F.
- Chiviri, E., Quiroz, O., Rodríguez, D. (2011). La vivienda social en América Latina. Informe Económico, *Estudios Económicos Camacol*.
- Clapham, D. 2009. Introduction to the Special Issue-A Theory of Housing: Problems and Potential. *Housing, Theory and Society*, 26(1), 1-9.
- Comisión Nacional de Vivienda. (CONAVI). (2011). Programas federales relacionados a la vivienda 2011. México, D.F.
- Comisión Nacional de Vivienda. (CONAVI). (2008). Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012: Hacia un desarrollo sustentable. México, D.F.
- Connolly, P. (1997). El financiamiento de vivienda en México. *Centro de Vivienda y Estudios Urbanos. Banco Interamericano de Desarrollo*. Recuperado el 1 de septiembre de 2012 en: <http://inforavit.janium.net/janium/UAM/Documentos/19752.pdf>
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política del Desarrollo Social. (CONEVALa). (2011). Evaluación Integral del Desempeño de los Programas Federales de Vivienda y Servicios 2010-2011. México D.F.
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política del Desarrollo Social. (CONEVALb). (2011). Informe de la Evaluación Específica del Desempeño del 2010-2011: Ésta es Tu Casa. México D.F.
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política del Desarrollo Social. (CONEVALc). (2011). Informe de la Evaluación Específica del Desempeño del 2010-2011: Tu Casa. México D.F.
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política del Desarrollo Social. (CONEVALd). (2011). Informe de la Evaluación Específica del Desempeño del 2010-2011: Programa de Vivienda Rural. México D.F.
- Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda, A.C., (CONOREVI). (2011). La Situación de la Vivienda en México: Síntesis de Problemática y Propuestas. D.F.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, (2012). *Diario Oficial de la Federación*, Última reforma publicada DOF 15-10-2012.
- Diario Oficial de la Federación. (2006). Ley de Vivienda. México, D.F.

- Flores, L. (2009). La vivienda en México y la población en condiciones de pobreza. *Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública*.
- Gallup World Poll Knowledge Center. Encuesta de satisfacción de la vivienda. Recuperado el: 27 de Septiembre de 2012 en: <http://www.gallup.com/poll/wellbeing.aspx>.
- Gibb, K. 2009. Housing Studies and the Role of Economic Theory: An (Applied) Disciplinary Perspective. *Housing, Theory and Society*, 26(1), 26-40.
- GledHill, J. (2010). El derecho a una vivienda. *Revista de Antropología*, 19 (n.d.), 103-129.
- González, G. (2002). El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. Santiago de Chile: *Unidad de Estudios Especiales*.
- Grupo de Economistas y Asociados (2010). Diagnóstico de las Necesidades y Rezago en Materia de Vivienda de la Población en Pobreza Patrimonial. *Secretaría de Desarrollo Social*.
- Hindriks, J., Myles, G. (2006). *Intermediate Public Economics*. Cambridge, MA. Estados Unidos. MIT Press.
- Instituto Mexicano para la Competencia (IMCO) (2011). Viviendas para Desarrollar Ciudades. Recuperado el 13 de noviembre de 2012 en: http://imco.org.mx/images/pdf/Viviendas_para_desarrollar_ciudades_completo.pdf
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI). (2011) Censo de Población y Vivienda 2010. Aguascalientes, Ags. México
- Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI). (2005) Conteo Nacional de Población y Vivienda 2005. Aguascalientes, Ags. México
- Jha, A. K. (2007). La Vivienda Popular en América Latina y el Caribe Abhas K. Jha. *En Breve: Banco Mundial*, 101(n.d.), 1-4.
- King, P. 2009. Using Theory or Making Theory: Can There Be Theories of Housing? *Housing, Theory and Society*, 26(1), 41-52.
- Kumar, S. (2001). Embedded Tenures: Private Renting and Housing Policy in Surat, India, *Housing Studies*, 16(4), 425-442.
- Kunz, I. y Romero, I. (2008). Naturaleza y dimensión del rezago habitacional en México. *Economía, Sociedad y Territorio*, 8(26), 415-449.

- López-Silva, M., Abreu-Lastra, R., Saracho-Martínez, A., & Paulín-Hutmacher, A. (2011) Housing Finance in Mexico. Washington, D.C.: *Banco Interamericano de Desarrollo*.
- Ministros y Autoridades Máximas del Sector Vivienda y Urbanismo (MINURVI) (2007). Programa Chile Barrio. Recuperado el 27 de Septiembre de 2012 en: http://www.minurvi.org/documentos/Foro_Adjuntos/Programas_yo_%20Instrumentos/mnieto%20-%205_05_06%20-ProgInstr.pdf
- Morales, C., Ortiz, A., Peña, M. y Mijares, V. (2012). Índice de calidad de la vivienda por municipio en México. *Revista Estudiantil de Economía*, 4(1), 23-44.
- Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE). (2011). Housing Conditions. In *How's Life?: Measuring Well-being*. OECD Publishing. (n.d.)
- Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE). (2011). Housing and the Economy: Policies for Renovation. En *Economic Policy Reforms 2011: Going for Growth*. (n.d.)
- Organización de las Naciones Unidas – Habitat (ONU-Habitat). (2012) *Secure Land and Tenure*. Recuperado el 2 de noviembre de 2012 en: <http://www.unhabitat.org/content.asp?cid=2798&catid=283&typeid=24&subMenuId=0>
- Ponce, G. (2011). Habitar en México: Calidad y rezago habitacional en la primera década del milenio. México, D.F. *Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública*. 112(n.d.), 1-37.
- Quinto Informe de Gobierno. (2011). Construcción y Vivienda. México, D.F.
- Rojas, E., Medellín, N. (2011). Housing Policy Matters for the Poor. *Banco Interamericano de Desarrollo*.
- Salazar, J., Polendo, J., Ibarra, J. y Pérez, C. (2012). Evaluación del programa de Ahorro y Subsidios para la vivienda TU CASA en el estado de Zacatecas. Documento en dictamen.
- Salazar, J., Husted, B., Gutiérrez, E., & Acuña, K. (2011). Microfinanciamiento para la vivienda progresiva en México: evaluación de los efectos sociales de Patrimonio Hoy en Zinacantan, Estado de México. *Economía, Sociedad y Territorio*, 11(35), 225-251.
- Simian, J. M. (2010). Logros y desafíos de la política habitacional en Chile. Santiago de Chile. *Estudios Públicos*, 117(n.d.), 269-322.

- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). (2012). México: Rezago habitacional, Demanda de vivienda 2012 y bono demográfico. *Dirección de Estudios Económicos de la Vivienda*
- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). (2009). Mercado de vivienda en renta. *Dirección de Estudios Económicos de la Vivienda*, 1-11.
- Soto, V. (2012). PASPRAH. Comisión para la Regulación de la Tenencia de Tierra. Recuperado el 27 de Septiembre de 2012 en:
<http://www.corett.gob.mx/index/index.php?sec=62>
- Wirth, L. (1947). Housing as a Field of Sociological Research. *American Sociological Review*, 19 (2), 137-143. Recuperado el 1 de noviembre de 2012, de la base de datos JSTOR.

