



SERVICIO DE INFORMACIÓN ECONÓMICA PROFESIONAL

Octubre, 2002


LA VIVIENDA EN MÉXICO

Prioridad para detonar
el crecimiento económico



 CONSULTORES INTERNACIONALES, S.C.®

Muy estimado lector:

En un contexto de baja actividad económica nacional como la que vivimos en este momento, es necesario pensar en detonadores que puedan modificar las tendencias e impulsar el crecimiento. Este es el caso de la industria de la vivienda, sector que consolida amplias redes de valor afines al mercado interno y cuya actividad se conecta con el sistema financiero, el pago de impuestos y derechos, así como a la generación de un significativo número de empleo temporal y permanente, entre otros efectos expansivos.

Durante décadas, el tema de la vivienda fue explotado desde un punto de vista asistencial y dentro de un marco de utilidad política y partidista, sin promover los altos efectos positivos que se puedan derivar para la economía en su conjunto.

La promoción de la vivienda por el Gobierno Federal actual, da muestra de una actitud proactiva que está promoviendo algunos cambios esenciales para elevar el nivel de la población y dotar a más familias de bienes patrimoniales. No obstante, existen otros nudos donde la decisión gubernamental es esencial para orientar el desarrollo de los asentamientos humanos y para terminar con el burocratismo, que es el costo más alto para todos aquellos que pagan una vivienda.

Las reflexiones que ponemos en sus manos a través del documento “La Vivienda en México, Prioridad para Detonar el Crecimiento Económico”, están encaminadas a sugerir algunas líneas de acción para suministrar el impulso que requiere el sector vivienda. La estrategia de fortalecer la producción de casahabitación reforzará circuitos empresariales que van desde el sector industrial, los servicios y el comercio hasta los ingresos del gobierno; situación de la más alta prioridad bajo el actual contexto de lento crecimiento económico.

En Consultores Internacionales, S.C., estamos convencidos que impulsar el sector vivienda sugiere mejorar el patrimonio de las familias mexicanas, alentar el crecimiento económico y crear condiciones de estabilidad social; es en suma edificar bienes para remediar los males.

Julio Millán Costabile
Director General

Consejo Editorial

Julio A. Millán B.
PRESIDENTE

Julio Millán Costabile.
DIRECTOR GENERAL

Juan M. Gordillo Santiago
GERENTE DE CONSULTORÍA

Gerardo Mancilla Arteaga
GERENTE DE CONSULTORÍA

Alejandro Ramos Díaz G.
GERENTE DE CONSULTORÍA

Miguel Cervantes Jiménez
Jorge Bélchez Collado
J. Alberto Movis Muñoz
Mauricio Tinoco Barajas
Yadira Torres Romero
EVALUACIÓN Y ANÁLISIS

Ernesto López Hernández
DISEÑO & EDICIÓN

Patricia Gordillo Santiago
GERENTE DE C.I.E.P. SISTEMAS.



SIEP D.R. Es una publicación trimestral de Consultores Internacionales, S.C. Se autoriza la reproducción total y/o parcial de su contenido siempre y cuando se cite la fuente

CONTENIDO



- I. INTRODUCCIÓN
- II. EL CONTEXTO MUNDIAL DE LA VIVIENDA
- III. TENDENCIAS Y REALIDADES DE LA VIVIENDA EN MÉXICO
 - 3.1 De Estado constructor a promotor de inversiones
 - 3.2 Crece el número de viviendas, prevalecen las necesidades
 - 3.3 Vivienda con servicios cada vez más costosos
 - 3.4 Un mercado de bajo poder adquisitivo
 - 3.5 Financiamiento escaso
 - 3.6 Necesidad de un marco regulatorio integral
- IV. TAREAS PRIORITARIAS
- V. CONSIDERACIONES FIANLES
- VI. LA ECONOMÍA MEXICANA EN CIFRAS



José María Rico 55, Del Valle, México D.F., 03100

Sitio web: www.consultoresinternacionales.com
Correo electrónico: info@consultoresinternacionales.com

I. INTRODUCCIÓN

La vivienda es uno de los satisfactores universales y elementales para el bienestar de las personas; “es el lugar donde las familias consolidan su patrimonio, establecen mejores condiciones para su inserción en la sociedad, genera las bases para una emancipación individual y colectiva e inicia el desarrollo social sano de sus miembros”.¹

Las actividades afines a la edificación de casas habitación conforman un amplio sector que es considerado estratégico para el crecimiento económico de los países; poco más de la mitad de las actividades industriales están vinculadas con este sector, posicionándose como un importante generador de empleo y desarrollo regional. Así mismo, la vivienda es prioritaria para garantizar el equilibrio y paz sociales de las naciones; satisfacer esta necesidad brinda estabilidad a las familias y certidumbre en el porvenir.

A pesar de estas virtudes, *la vivienda es una de las necesidades básicas menos cubiertas en el mundo*, incluso por debajo de la generación de alimentos, servicios de salud y el vestido.

Si bien el vertiginoso desarrollo tecnológico ha traído consigo nuevos materiales, técnicas de edificación y nuevos conceptos de ordenamiento urbano, el crecimiento poblacional ha sido más rápido que la edificación de vivienda; esta realidad se ha acentuado en los países en vías de desarrollo que, por una parte, no cuentan con suficientes recursos gubernamentales para proveerla o inducirla y, por otra, no tienen una economía robusta que genere ingresos para que los habitantes la adquieran por sí mismos.

México no está lejano de esta realidad; *el desarrollo de la vivienda en nuestro país se ha visto limitada por la incertidumbre del marco jurídico, el desordenado crecimiento urbano, escasa disponibilidad de suelo con infraestructura y servicios, incipientes mecanismos de financiamiento, indefinición en las reglas de edificación*, entre otros rubros.

México tiene todas las condiciones para desarrollar en los próximos años un mercado próspero en vivienda privada y social, y compensar en buena parte la demanda insatisfecha acumulada durante décadas; para lograrlo, *México requerirá de una política pública expresa y dirigida a favor de la vivienda, con estrategias e instrumentos efectivos*. La meta es abatir la amplia polarización que experimenta la economía nacional, que está caracterizada por mucha población en pocas ciudades, vastos ingresos en pocas familias y poco gobierno en un extenso territorio.

¹ “Programa Sectorial de la Vivienda 2001-2006”, Gobierno de la República.

De atender *la promoción de la vivienda*, no solamente se atenderá una de las demandas más reiteradas de la sociedad, sino también *puede convertirse en un detonador del crecimiento económico en los próximos años y contribuir a elevar el nivel de vida de los mexicanos.*

II. EL CONTEXTO MUNDIAL DE LA VIVIENDA

*T*radicionalmente el sector de la vivienda ha sido analizada a partir de la industria de la construcción, cuya importancia es evidente para muchos países, en especial, en el Producto Interno Bruto (PIB), valor de la producción y empleo.²

En la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE), la construcción aporta en promedio el 5 por ciento del PIB de los países miembros; en el periodo 1998-2001, la mayor participación de este sector al PIB se observó en Estados Unidos (8.3%), España (7.4%), Austria (7.2%) y Portugal (6.4%); en cambio, en los países de menor aportación se encuentran Nueva Zelanda (3.8%), Suecia (3.7%) y Noruega (3.3%). México se sitúa por debajo del promedio (3.7%).

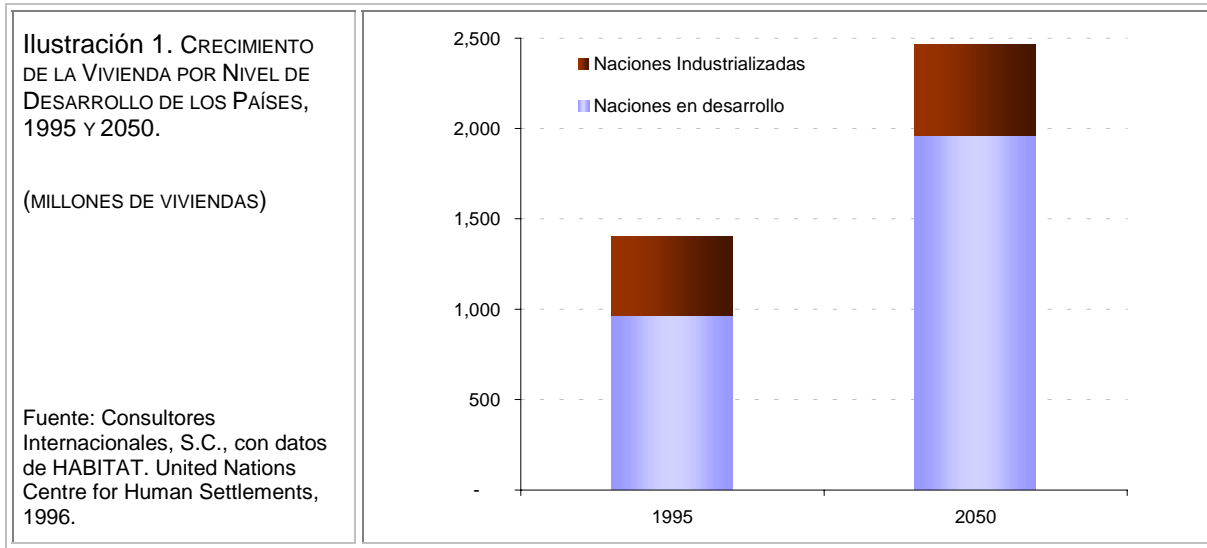
En el 2000, *la industria de la construcción brindó empleo al 6.0 por ciento de la población económicamente activa (PEA) del mundo*, es decir, aproximadamente 225 millones de personas. Si consideramos que la construcción residencial representa casi el 50 por ciento del total de la construcción, *la edificación de viviendas podría dar empleo directo a 110 millones de trabajadores.*

De acuerdo a la Organización Internacional del Trabajo (OIT), los países que ocupan una mayor proporción de su PEA en la industria de la construcción son Túnez (11.0%), Portugal (10.3%), Japón (9.7%) y Hong Kong (9.5%). México (6.4%) se encuentra entre los países de menor proporción de PEA empleada, junto a países como Francia, Egipto e Israel.³

El mayor desarrollo de vivienda se encuentra en los países industrializados, esencialmente en lo que a valor de las viviendas se refiere; esto es, se producen pocas pero de alto valor agregado. En cambio en los países en desarrollo la actividad de la producción es más dinámica, ya que es ahí donde el desarrollo demográfico es más activo; y de seguir este curso, los requerimientos de casas para satisfacer a la población en el 2050 serán el doble de lo que hoy existe.

² Incluye obras de ingeniería civil (edificios, urbanización, saneamiento, electrificación, comunicaciones y transportes hidráulicos y marítimos).

³ No existe ninguna relación directa entre el nivel de ingreso y tecnología empleadas por los países con la proporción de PEA ocupada en el sector; las diferencias se centran en la productividad de la mano de obra.



De prevalecer la tendencia, *en el 2050 el mundo requerirá cerca de 2,500 millones de nuevas viviendas*, de las cuales, 993 millones serán necesarias para compensar el crecimiento demográfico de los países en desarrollo.

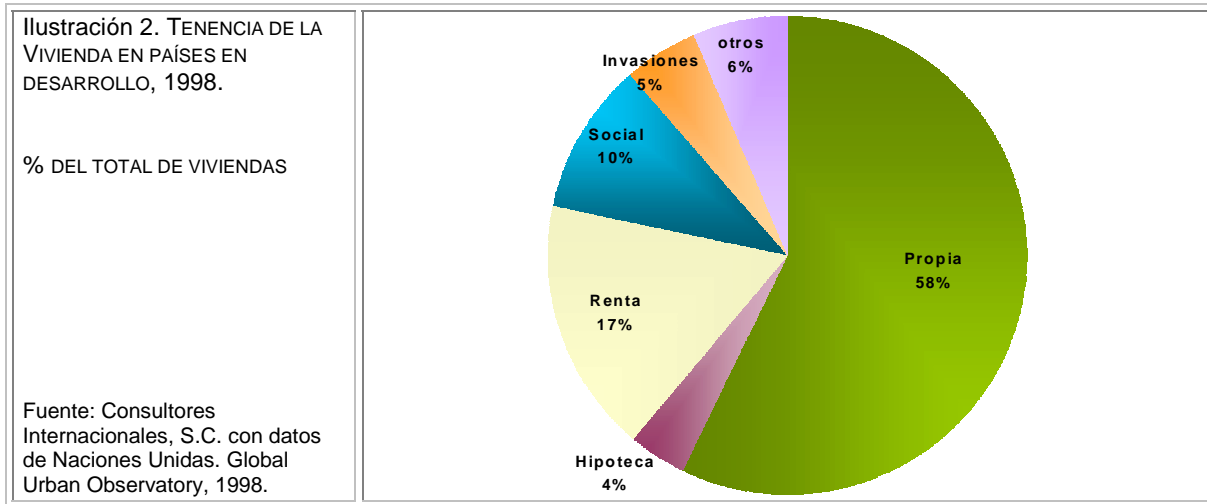
La demanda de vivienda será más activa en los países de África, Medio Oriente y Asia, donde en algunos casos se requerirán entre dos y tres veces más casas de las que hoy existen.

La vivienda en *el mundo advierte dos megatendencias* que darán la pauta a su desarrollo de las próximas décadas; *la reducción de los espacios (mts²/habitante) de la vivienda formal y del número de personas que habitarán en ellas;*⁴ *y el impulso de vivienda destinada a hogares de bajos ingresos.* La combinación de estas tendencias estará privilegiando la búsqueda de menores costos de edificación, pero también incrementando la calidad del equipamiento con respecto a las viviendas marginales (no formales).

En los países en desarrollo prolifera la vivienda propia y rentada; seis de cada diez casas son propiedad de los ocupantes y dos de cada diez viviendas se rentan. A diferencia de los países industrializados donde el mercado de vivienda en renta es muy común, en los países de bajos y medios ingresos éste es un mercado limitado y asociado a problemas como la inseguridad jurídica de los propietarios de los inmuebles frente a los rentistas.⁵

⁴ Vivienda formal se refiere al conjunto de viviendas ubicadas en áreas lotificadas por empresas cuyo actividad sea la construcción de vivienda.

⁵ En países subdesarrollados, los gastos de renta de vivienda absorben un tercio de los ingresos promedio de las familias, incluso, en algunos países de Asia esta proporción llega a ser de dos terceras partes.



En México coexisten tendencias que se observan tanto en países desarrollados como en los subdesarrollados y, a pesar de que todavía tiene un rezago considerable, el desarrollo de la vivienda ha sido más favorable que en naciones de condiciones socioeconómicas similares.

En México, cuatro de cada cinco viviendas pertenecen a sus moradores, mientras que en países como Argentina, Chile y Ecuador, dos de cada tres viviendas están ocupadas bajo este régimen de propiedad; en Panamá y Venezuela son tres de cada cuatro.

En América Latina, 13 de cada 100 viviendas están construidas con materiales frágiles o perecederos; en México, la proporción es ligeramente inferior.

3. TENDENCIAS Y REALIDADES DE LA VIVIENDA EN MÉXICO



A pesar que durante décadas la vivienda ha sido catalogada una prioridad nacional, su desarrollo y fomento ha sido anárquico y la mayoría de las veces vinculado con el corporativismo y asistencialismo, y en menor medida orientado a promover un mercado con vida propia.

En los últimos 50 años, nuestro país ha impulsado diversas instituciones públicas para promover la construcción de vivienda, muchas de ellas han sufrido transformaciones para adaptarse a las exigencias actuales.

Hoy, *México enfrenta el reto de superar la demanda insatisfecha de 5.3 millones de viviendas*, la mayoría de ellas concentradas en los principales centros urbanos; en adición, requiere crear las condiciones necesarias para dar armonía al desarrollo de un mercado de vivienda, en pleno reconocimiento del amplio mosaico de estilos, tamaños, precios y características de las necesidades de la demanda de vivienda.

Todo parece indicar que la vivienda regresa nuevamente como una prioridad nacional en los proyectos del Gobierno Federal. *Los objetivos de elevar gradualmente su producción hasta llegar a niveles de 750 mil viviendas por año en 2006 son ambiciosos pero, de cumplirse, brindaría una gran oportunidad para muchos sectores económicos del país, detonando un crecimiento económico vigoroso en los años próximos.*

En México el valor de la producción del sector de la vivienda asciende a más de 2 mil millones de dólares al año, teniendo impacto directo en la generación de 161,547 empleos directos, lo que la ubica entre las actividades económicas de mayor ocupación; aporta el 5.7 por ciento de los asegurados permanentes del IMSS y el 30.5 por ciento de los empleos temporales.

La edificación de vivienda se vincula con 110 actividades específicas que producen los insumos de las casas habitación; por señalar un ejemplo, por cada peso que se gasta en materiales para la construcción, 30 centavos se dirigen a la compra de cemento y concreto; 19 centavos se invierten en productos metálicos y otro tanto igual en productos hechos a base de concreto.

La dinámica económica de la vivienda se acrecienta más si tomamos en cuenta que *por cada desarrollo habitacional se demanda suelo urbanizado; también se activa la industria del mueble y equipo doméstico (línea blanca y accesorios); adicionalmente se demandan servicios básicos para la vivienda, sus instalaciones y mantenimiento.* Por esta extensa cadena de valor, a la vivienda se le concibe como detonador de desarrollo regional, en tanto que los insumos como la mano de obra ocupada son esencialmente de origen nacional y local.

La promoción y fomento de los mercados relacionados con la vivienda forman parte de una estrategia anticíclica cuya finalidad es incrementar el ritmo de crecimiento de la economía cuando ésta va a la baja. Uno de los reactivos esenciales es el fomento a la actividad financiera; el crédito es uno de los ejes que detonan el crecimiento de las economías; de su regulación prudencial, reducción en los costos financieros y tasas de interés depende este repunte.

3.1 DE ESTADO CONSTRUCTOR A PROMOTOR DE INVERSIONES

En estos últimos 50 años, México ha transitado por varias etapas en su política de desarrollo de la vivienda: desde participante parcial en la oferta de vivienda, constructor activo y agente financiero, hasta promotor en la edificación de vivienda. Se esperaría que esta transición madurase hasta constituirse en un rector de la organización territorial, promotor de inversiones y facilitador de los extensos trámites burocráticos.

En el curso del desarrollo de la vivienda ha sido esencial el desarrollo de organismos financieros que administran el ahorro de la población trabajadora. La formación de fondos específicos para la vivienda es uno de los propulsores que ha motivado el

desarrollo de la vivienda construida industrialmente y ha sido también el bastión de vivienda para los trabajadores.

Pese a la crisis financiera y bancaria de finales de 1994, la producción de vivienda se ha sostenido gracias al desarrollo de un novísimo segmento del mercado representado por las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLAS), avocadas a la promoción de la vivienda, que han sido el engarce entre la producción industrial de vivienda y los consumidores finales.

Ilustración 3. EVENTOS HISTÓRICOS RELEVANTES EN EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

Fecha	Institución	Propósito
1954	Instituto Nacional de la Vivienda.	Edificación de conjuntos habitacionales en ciudades medias para trabajadores del gobierno.
1963	FOVI	Fideicomiso Público constituido para otorgar apoyos financieros y garantías para la construcción y adquisición de vivienda de interés social.
1971	INDECO.	Ámbito estatal
1972	INFONAVIT y FOVISSSTE.	Fondos de población asalariada
1981	FONHAPO.	Familias de menores recursos
1981	FOVIMI-ISSFAM.	Miembros de las fuerzas armadas
1982	OREVIS (sustituye a INDECO)	
1983	Carta Magna.	Adición al Artículo 4º. Constitucional, instruyendo al Estado a garantizar una vivienda digna y decorosa.
1993	Sociedades Financieras de Objeto Limitado	Conforman el sector financiero no bancario de México; tienen especialidad en el financiamiento automotriz e hipotecario, principalmente.
2001	Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C	Banca de Desarrollo para el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda.
2001	Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (Conafovi)	Coordinación de entidades públicas relacionadas con la producción habitacional
2001	Consejo Nacional de Vivienda (Conavi)	Órgano de consulta del Ejecutivo Federal en materia habitacional.

Fuente: Consultores Internacionales, S.C., con datos del Programa Nacional de Vivienda 2000–2006.

Los fondos federales y estatales de vivienda (*INFONAVIT* y *FOVISSSTE*), en un inicio abarcaban distintas esferas del sector, eran urbanizadores, desarrolladores y financieros; actualmente han concentrado sus esfuerzos en su papel financiero, complementados por las actividades del *Fondo para la Vivienda (FOVI) del Banco de México*, constituido hoy en día como *Sociedad Hipotecaria Federal*. Estas son las bujías financieras que detonan el crecimiento de la vivienda; el complemento natural serían los bancos comerciales que han contribuido de modo importante al desarrollo del sector vivienda.

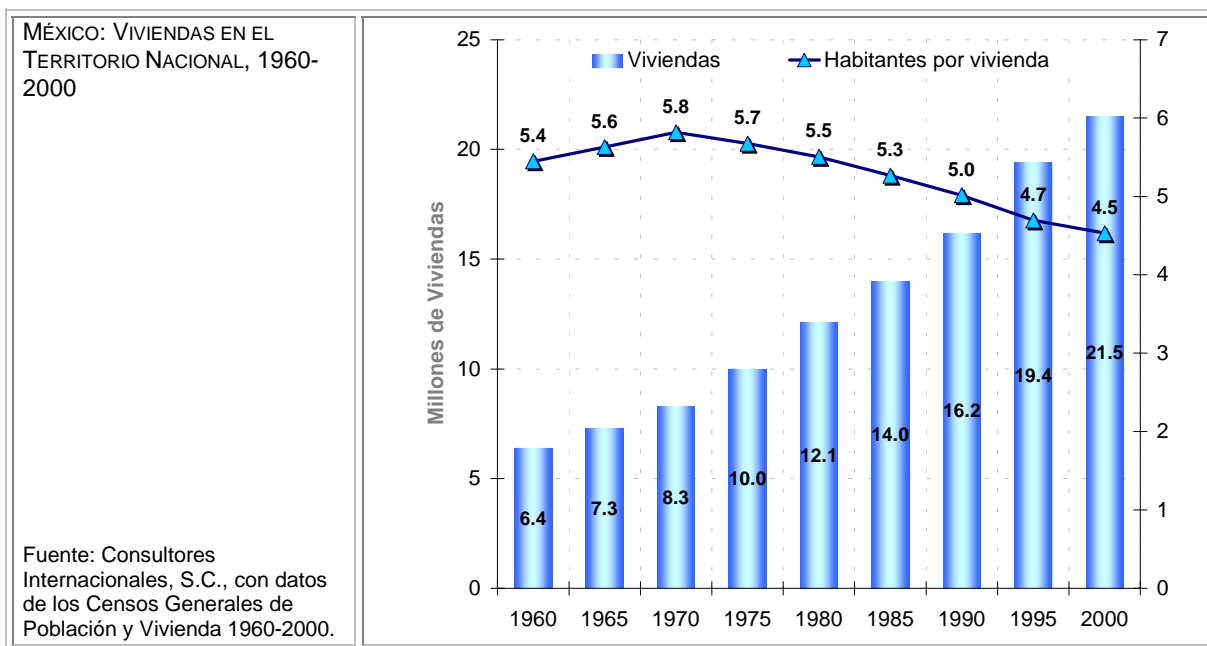
Pensar en las funciones promotoras del Estado en los asuntos de la vivienda, nos conduce a pensar en su capacidad de promover la canalización del ahorro hacia la formación de activos sociales representados por la vivienda. El impulso financiero que ha tenido hasta ahora está en camino de robustecerse por medio de la formación de instrumentos bursátiles donde la cartera que hasta ahora tienen los organismos hipotecarios pueda ser colocada entre el público inversionista para generar recursos frescos para dar continuidad al sector vivienda en su conjunto.

La tendencia señala que el gobierno no será un actor pasivo frente al tema de la vivienda; por el contrario, *la proactividad de la nueva administración en asuntos de ordenamiento territorial, modernización de reglamentos y leyes vinculadas con la vivienda y promotor de las inversiones públicas y privadas*; son metas que se han propuesto las distintas instituciones públicas relacionadas con este sector.

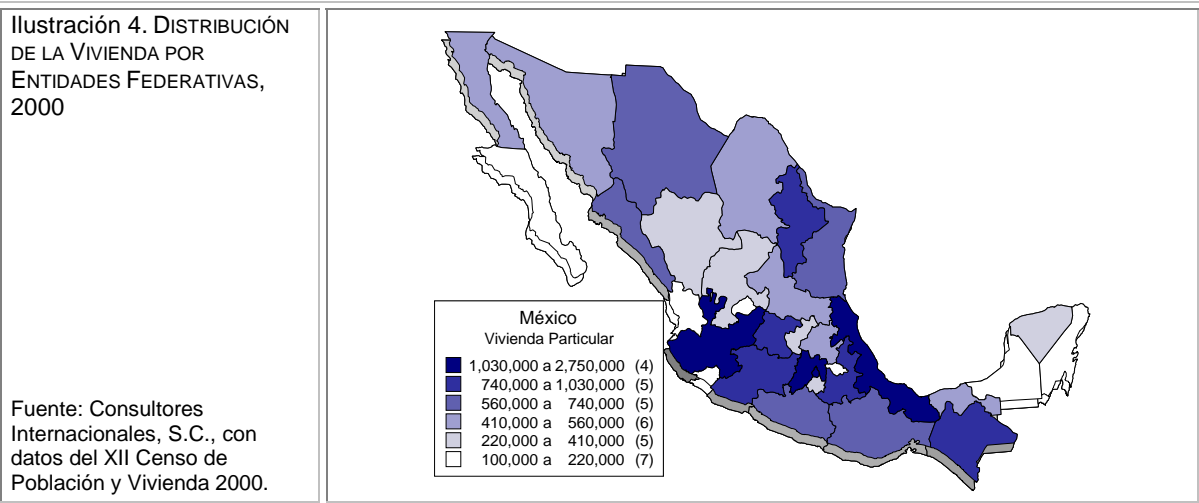
3.2 CRECE EL NÚMERO DE VIVIENDAS, PREVALECE LAS NECESIDADES

En el año 2000, *se registraron 21.5 millones de viviendas en el país*, lo que representa un incremento de tres veces con respecto a las existentes en 1965. *En los últimos años, un promedio de 500 mil nuevas viviendas se suman a las existentes*; a pesar de ello, *son insuficientes para cubrir las necesidades*.

El número de habitantes por vivienda ha disminuido de 5.0 personas en 1990 a 4.5 en el año 2000; la combinación de un mayor número de vivienda con un menor crecimiento demográfico ha incidido en la disminución del hacinamiento, especialmente en las familias de bajos ingresos.

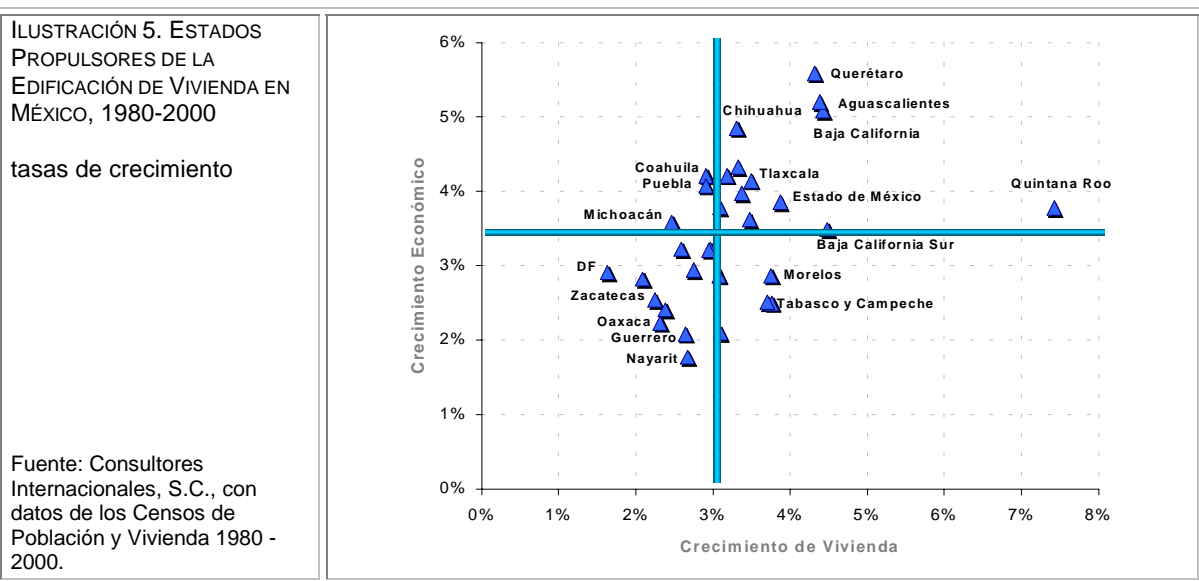


En el 2000, *la concentración más grande de viviendas se ubicó en el Distrito Federal y el Estado de México*, donde se asientan 4.8 millones de viviendas (24% del total nacional), devorando la inversión pública en infraestructura y la dotación de servicios en comparación a los recursos destinados a otras entidades federativas.



En el transcurso de la última década, *las entidades federativas que registraron mayor crecimiento de vivienda fueron Quintana Roo y Baja California Sur*. Ambas entidades se *caracterizaron tener en las actividades turísticas* el factor propulsor del desarrollo y riqueza.

Los Estados de Querétaro, Aguascalientes y Baja California también se han posicionado como zonas de alto crecimiento poblacional y vivienda, en estos casos auspiciados por el desarrollo manufacturero y particularmente, por el crecimiento de la industria maquiladora de exportación.



Aún cuando la celeridad de construcción de vivienda ha sido alta, es tal la demanda insatisfecha, que ni aún con tasas de crecimiento mayores al desarrollo económico y poblacional, se ha podido cubrir el faltante en este satisfactor.

ILUSTRACIÓN 6. CRECIMIENTO DE LA VIVIENDA EN MÉXICO, ACTIVIDAD ECONÓMICA Y POBLACIÓN ACTIVA, 1990-2000. PORCENTAJE

Entidades Federativas	Rango	Tasa Media de Crecimiento Anual		
		Vivienda	PIB Real	PEA
Quintana Roo, Baja California Sur, Baja California, Aguascalientes, Querétaro, México, Campeche, Morelos, Tabasco y Tlaxcala	Máximo	7.4%	5.6%	6.9%
	Mínimo	3.5%	2.5%	2.8%
Colima, Sonora, Tamaulipas, Chihuahua, Nuevo León, Sinaloa, Yucatán, Hidalgo, Jalisco, Guanajuato y Coahuila de Zaragoza	Máximo	3.5%	4.8%	2.7%
	Mínimo	2.9%	2.1%	2.0%
Puebla, Chiapas, Nayarit, Guerrero, San Luis Potosí, Michoacán, Veracruz, Oaxaca, Zacatecas, Durango y Distrito Federal	Máximo	2.9%	4.1%	2.5%
	Mínimo	1.6%	1.8%	0.8%

Fuente: Consultores Internacionales, S.C., con datos de XII Censo General de Población y Vivienda 1990-2000 y BIE, INEGI.

Si sumáramos la obsolescencia de algunas viviendas a las moradas que no tienen condiciones de ser habitadas con seguridad y satisfactores elementales para la vida humana, podemos afirmar que en México *existen al menos 5.3 millones de hogares que buscan una vivienda de mayor calidad que la que hoy habitan*, en especial en comunidades rurales o en asentamientos urbanos irregulares.

La calidad de la vivienda es un tema que por su magnitud se debe tratar de modo independiente, ya que por desarrollo de este sector no debe solamente entenderse el incremento de la viviendas construidas, sino también el aumento de la calidad de las que existen y de la mejor provisión de satisfactores para las que se construyan a futuro. En esta materia se observa otro gran rezago: *una de cada diez viviendas censadas en el 2000 carece de agua entubada y de las que si tienen este servicio una tercera parte no tiene acceso al agua dentro de la vivienda; una de cada cinco casas carece de drenaje, una de cada siete no tiene servicios sanitarios e igual proporción tienen las casas con pisos de tierra*. Ante estas circunstancias podemos hablar de un rezago en la calidad de las viviendas que existen y de una demanda insatisfecha de casas, ambos temas de alta prioridad.

3.3 VIVIENDA CON SERVICIOS CADA VEZ MÁS COSTOSOS

Los principales asentamientos humanos de nuestro país (42% del total) se encuentran en zonas urbanas localizadas entre 500 y 2000 metros sobre el nivel del mar (msnm), y una tercera parte de la población se asienta en zonas que superan los 2000 msnm, así como en zonas de una creciente escasez de agua y condiciones climáticas extremas.

De prevalecer el proceso de movilización demográfica del país, en los próximos 20 años el 90 por ciento de la población podría residir en una localidad urbana en los rangos señalados anteriormente, situación que encarecerá sustancialmente el suministro de servicios básicos, con clara incidencia en el costo de las viviendas que tarde o temprano se traslada a los consumidores.

México necesita ineludiblemente de una política regional que equilibre los proyectos de desarrollo hacia posiciones geográficas con mayores recursos y condiciones de sustentabilidad.

La cuenca del Caribe y su desarrollo sostenido en servicios turísticos son un eje de crecimiento demográfico que ha sido atendido considerando las necesidades de la demanda actual de vivienda; sin embargo, este dinamismo se estima mayor para los siguientes 30 años por el desarrollo del comercio, transporte y otros servicios colaterales. Hacia esta región se deben perfilar las políticas de crecimiento, ya que ahí se concentra la disponibilidad de agua y mayores posibilidades de generar energía; ambos factores necesarios en el desarrollo económico y social.

Otro caso lo representa la Cuenca del Pacífico, donde los ejes del desarrollo son la actividad comercial y la división internacional de la producción. Los Municipios costeros de México que pueden enfocarse a la promoción de inversiones relacionadas con este activo eje de desarrollo mundial, aún carecen de planeación de largo plazo para el desarrollo de zonas de actividad económica, disponibilidad de infraestructura, equipamiento urbano y desarrollo de la oferta de viviendas. La falta de equilibrio en esta disposición de elementos conlleva el desequilibrio económico y poblacional; la saturación del territorio y la inviabilidad del desarrollo regional.

Si la población se sigue concentrando en regiones densamente pobladas, la escasez de terrenos marcará un fuerte impacto sobre el costo de la vivienda y, ***en la medida que la población y las actividades económicas se alejen de las costas, México quedará marginado de las inversiones que tienen en el comercio marino sus fortalezas competitivas.***

3.4 UN MERCADO DE BAJO PODER ADQUISITIVO

En México, cuatro de cada diez hogares perciben menos de tres salarios mínimos como ingreso, lo que limita las oportunidades de tener una vivienda sin el apoyo gubernamental.

De acuerdo a la Encuesta Nacional de Empleo, en el periodo 1996-2000, el 66 por ciento de la población ocupada percibió ingresos de 1 a 3 salarios mínimos y el 13 por ciento percibió ingresos nulos (se trata de empleo no remunerado); en suma el 80 por ciento de la población ocupada tiene ingresos que no superan los 3,600 pesos al mes. Con este nivel de ingreso no se les considera sujetos de crédito hipotecario y su capacidad de ahorro es insuficiente para comprar una vivienda en el mercado habitacional.

Problema similar, pero de menor magnitud, enfrenta el 12 por ciento de la población ocupada que percibe de 3 a 5 salarios mínimos (hasta 6,000 pesos mensuales). Solamente el 9 por ciento de la población ocupada de México cuenta con ingresos mayores de 5 salarios mínimos, suficientes para aspirar a adquirir una vivienda en el mercado, el resto necesariamente requieren de un esquema de apoyo para hacerlo.

ILUSTRACIÓN 7. INGRESO EN SALARIOS MÍNIMOS DE LA POBLACIÓN OCUPADA Y DE LOS HOGARES, 2000. ESTRUCTURA PORCENTUAL

Rango en salarios mínimos (s.m.)	Población ocupada, promedio 1996-2000		Hogares 2000	
	Porcentaje	Porcentaje Acumulado	Porcentaje	Porcentaje Acumulado
No Percibe ingresos	13%	13%	7.9%	8%
menos de 1 s.m.	19%	32%	17.4%	25%
de 1 a 2 s.m.	31%	63%	15.6%	41%
de 2 a 3 s.m.	16%	80%	22.4%	63%
de 3 a 5 s.m.	12%	91%	22.1%	85%
Más de 5 s.m.	9%	100%	14.4%	100%
Total	100%		100%	

Fuente: Consultores Internacionales, S.C., con datos de la Encuesta Nacional de Empleo 1996-2000 y de la ENIGH, 2000.

Una persona que recibe un salario mínimo tendría que ahorrar todo su ingreso durante más de una década para comprar una vivienda. *Considerando el ingreso por familia, el 41 por ciento de ellas perciben un ingreso equivalente a 3 o menos salarios mínimos, 22 por ciento reciben de 3 a 5 salarios mínimos*; en este contexto, solamente el 37 por ciento de las familias tendrían ingresos suficientes para adquirir una vivienda de interés social o superior.

ILUSTRACIÓN 8. TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA EN MÉXICO, 2000.

Tipo de vivienda	Superficie de Construcción	Rango de Precios (\$ 000)	Ingreso Requerido Mensual
Básica	hasta 30 m2	menor a 100	3,333
Social	de 31 a 45 m2	de 100 a 200	4,167
Económica	de 46 a 55 m2	de 200 a 360	10,000
Media	de 56 a 100 m2	de 360 a 550	25,000
Media Alta	de 101 a 200 m2	de 550 a 900	33,333
Residencial	Mayor a 200 m2	de 900 a 2,000	50,000
Residencial Plus	Mayor a 200 m2	Mayor de 2,000	60,000

Fuente: Consultores Internacionales, S.C., con datos del Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 y Softec.

Con una perspectiva de crecimiento de la economía nacional del orden del 4% en la década siguiente, cada vez más hogares podrán incrementar su capacidad de adquirir una vivienda; *sin crecimiento económico, el mercado de la vivienda tiene fuertes restricciones para llegar al grueso de la población*. Si el crecimiento económico redonda

en ingresos cada vez de mejor calidad, es posible que las viviendas de mediana calidad de la actualidad sean las casas de interés social del futuro.

3.5 FINANCIAMIENTO ESCASO

El desarrollo de los sistemas financieros, bancarios y no bancarios son la bujía que activa el mercado de la vivienda en la mayor parte del mundo. En México no es la excepción; por el contrario, pasada la crisis financiera de 1995, el mercado de vivienda se ha sostenido por la versatilidad de nuevos organismos de crédito representados esencialmente por las SOFOLES, que nacieron como una alternativa de financiamiento frente a la problemática que enfrentaba el sistema bancario derivado de la crisis de 1995.

En México, en el último lustro una de cada dos viviendas se obtuvo por medio de financiamiento. Como lo señalamos, en su mayoría penden de los fondos federales destinados a vivienda y de los fondos de administración del ahorro de los trabajadores. *El INFONAVIT aporta seis de cada diez créditos otorgados, dos los aportaba el FOVI (hoy SHF), el resto está atomizado entre diversos organismos esencialmente públicos.*

Las tasas de interés hipotecarias han ido decreciendo; en promedio las tasas nominales *son iguales a la inflación más 10 a 20 puntos*, dependiendo de la institución. Como se observa, es un mercado cuyos rangos son dispersos y dependen del costo de fondeo y de sus propios costos. *Sin embargo, están regulados por tasas de interés de corto plazo que son incompatibles con una inversión de muchos años* (mínimo quince). Este es un nudo que requiere ser atendido en tanto que el pago de los intereses son un costo que al consumidor final no le permite acceder a la vivienda, bajo los criterios que ahora rigen este mercado.

Los problemas de los onerosos esquemas de financiamiento y los costos que implica la tramitología redundan en que, con el tiempo, el valor comercial de los inmuebles es sustantivamente menor al valor pagado por algunas familias. Al final del periodo de crédito, el valor del patrimonio no se compara con el esfuerzo realizado para obtenerlo.

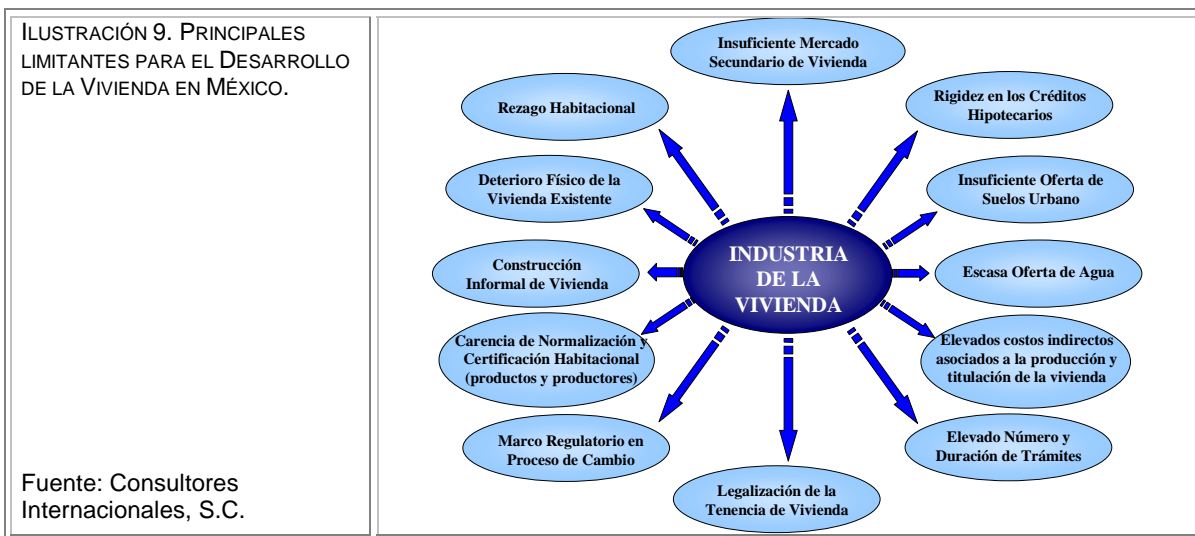
3.6 NECESIDAD DE UN MARCO REGULATORIO INTEGRAL

En México, se ha perdido una figura esencial para activar la oferta de casas habitación: las empresas desarrolladoras de infraestructura. Muchas colonias en el país tuvieron como precedente la intervención de empresas privadas, en rubros que iban desde la lotificación de terrenos, hasta la dotación de infraestructura básica para el desarrollo de conjuntos habitacionales.

La actual complejidad para regularizar la propiedad de la tierra y la menor disposición de terrenos aptos para la vivienda ha impuesto barreras de estos precursores del desarrollo del mercado inmobiliario. Nuestro país necesita conformar nuevamente las condiciones jurídicas para que este tipo de empresas actúen en beneficio del desarrollo de la vivienda, coadyuvando a las funciones de los gobiernos estatales y municipales.

En los últimos años, la dotación de suelo con servicios lo han concentrado los Municipios y unidades de gobierno, que con recursos limitados se afanan en sostener la infraestructura y el equipamiento urbano existente, limitando la participación privada en el desarrollo inmobiliario.

México necesita financiamiento de la banca de desarrollo para integrar las llamadas “bolsas de suelo”, inversiones en reservas territoriales que promuevan los Municipios y que en la medida que se van dotando de infraestructura, forman el mercado de suelo para la construcción de vivienda, equilibrando el ordenamiento urbano con una visión de mercado.



El marco regulatorio es fundamental en el desempeño de cualquier actividad económica, la vivienda no es la excepción. La legislación actual en la materia se ha convertido en un limitante, en particular, la Ley Federal de Vivienda, de Desarrollo Social, de Desarrollo Urbano, de Protección Civil y de Aguas Nacionales, por señalar las más importantes.

Es necesario dotar de consistencia a las leyes para conducir el desarrollo de la vivienda y erradicar la discrecionalidad y corrupción, en especial en el ámbito municipal.

La vivienda adolece de una normalización, así como de procesos de autorregulación de la calidad, tanto de los insumos empleados en la construcción como del profesionalismo de los constructores.

La cantidad y duración de los trámites asociados a la producción y titulación de la vivienda inciden en un alto costo de la vivienda. La agilización de trámites erradicaría la corrupción en los permisos de construcción y pagos de derechos por adquisición de vivienda; asimismo, podría reducir hasta en una quinta parte el valor final de las edificaciones.

La venta de los ejidos ha constituido un problema importante para el crecimiento ordenado de las ciudades y el desarrollo de vivienda. Ante el *penoso laberinto que implica la regularización de la propiedad ejidal (que implica cumplir con 96 pasos administrativos durante 1,219 días y haber recorrido 44 instancias diferentes)*⁶, la venta de terrenos se ha desarrollado de manera informal, privilegiando los asentamientos irregulares y la dotación de infraestructura y servicios a un sobre costo.

4. TAREAS PRIORITARIAS



El desarrollo de la vivienda se puede integrar a una estrategia anticíclica que ayude al crecimiento económico en esta fase de lento avance de la economía nacional. Entre otras acciones se requiere de emprender o fortalecer las siguientes tareas:

- ▶ ***Generar la Cuenta Satélite de Edificación de Vivienda.*** En la actualidad carece de estadísticas propias de volumen de producción, áreas edificadas, empleo, remuneraciones del personal ocupado, demanda de bienes intermedios, así como el enlace puntual que tiene con otras actividades económicas.
- ▶ ***Vincular el desarrollo de la vivienda con el ordenamiento territorial, la creación de bolsas de suelo y el papel activo de los municipios*** para garantizar que las actividades humanas y sus asentamientos busquen la armonía con la disponibilidad de recursos naturales.
- ▶ ***Consolidar la representación institucional de la Cámara Nacional de Desarrolladores de la Vivienda*** para que los productores de vivienda busquen mejoras en términos de calidad, avance tecnológico y protección al consumidor.
- ▶ ***Fortalecer la actual Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda*** (órgano desconcentrado de la SEDESOL); como órgano de coordinación de entidades públicas y de enlace con el sector privado.
- ▶ ***Desarrollar esquemas de financiamiento*** y apoyo al 40 por ciento de los mexicanos que no tienen recursos suficientes para tener acceso al mercado inmobiliario para depender solamente de los subsidios.
- ▶ ***Homologar los criterios y apoyos de las diversas instituciones públicas*** que intervienen en el financiamiento a la vivienda con el fin de generalizar sus beneficios.

⁶ Hernando de Soto. El Misterio del Capital.

- ▶ ***Desregular y homogeneizar los reglamentos afines a la construcción de vivienda*** para agilizar este sector económico, disminuir los costos en que se incurre actualmente y ofrecer vivienda sin el costo burocrático que hoy tiene.
- ▶ ***Alentar la productividad de la industria de la vivienda por medio de la investigación y desarrollo tecnológico.*** Es necesario la cooperación de los principales grupos industriales para el nuevo diseño de materiales y de tecnología que reducirá en el mediano plazo los costos de edificación y, en la medida que se generalice su uso, puede generar que incluso, la autoconstrucción tenga menores costos por metro cuadrado.
- ▶ ***Hacer deducibles los intereses hipotecarios a las familias mexicanas*** que están pagando un crédito hipotecario y, a la par, incorporar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) aquellas personas que podrían gozar de este mecanismo.
- ▶ ***Evaluar sistemáticamente la eficiencia de los sistemas judiciales de los Estados del país para recuperar cartera vencida,*** para reducir el riesgo crediticio y los costos de recuperación que están influyendo en el costo financiero de la vivienda.
- ▶ ***Aplicar la ley para contener el desarrollo de los asentamientos ilegales y de la construcción informal*** que han cultivado la anarquía en el desarrollo urbano y los gastos en infraestructura; y han incrementado los riesgos de la población ahí asentada.
- ▶ ***Desarrollar instrumentos financieros de largo plazo con menores tasas de interés*** que sean el soporte de los fondos para la fabricación y del crédito a la vivienda.
- ▶ ***Fomento a los mercados de crédito para vivienda usada, con avalúos adecuados y mejores sistemas de información*** para conocer los precios adecuados para este tipo de vivienda.

La vivienda requiere ineludiblemente la intervención que los tres niveles de gobierno (federal, estatal y municipal); las tareas señaladas tienen responsables en estos niveles y debemos promover su cumplimiento.

V. CONSIDERACIONES FINALES.



La propiedad de una vivienda es una de las aspiraciones más grandes de los mexicanos. La vivienda forma patrimonio, activa los circuitos financieros y sobre todo, aumenta la calidad de vida de la población. En este contexto, la vivienda debe ser en todo momento una prioridad nacional.

Elevar la disponibilidad de vivienda requiere de un marco de empleo creciente que fortalezca el ingreso de los trabajadores, así como de un mejor entorno financiero que abra opciones a distintos estratos de la población.

Es necesario que el trabajo de los próximos años se oriente en dotar a las familias de una vivienda que evite el hacinamiento, que abata la insalubridad, con espacios propios para el desarrollo del capital humano, la recreación y el esparcimiento.

Si las condiciones para ampliar al sector vivienda no cambian significativamente, el mercado informal seguirá ganando la batalla. Hoy, la construcción industrial sigue siendo una alternativa para satisfacer el mercado de los jóvenes que la demandan.

El trabajo pendiente del cuerpo legislativo radica en esclarecer y homogeneizar la normatividad para otorgar los permisos de construcción sin que medien costos adicionales que finalmente son soportados por los consumidores.

La participación del gobierno es un ingrediente importante para el desarrollo virtuoso del sector vivienda, la tendencia se encamina a una acción concertada entre el sector Público y los agentes privados. De esta sinergia podrán emanar estrategias que puedan hacer factible el incremento de viviendas en plazos menores a los hasta ahora trazados; a este esfuerzo se requiere convocar a las instituciones de investigación y desarrollo tecnológico, organismos no gubernamentales y, sobre todo, a la formación activa de ahorro de las familias.

El sector vivienda debe ser considerado como promotor del desarrollo económico del país, dejando atrás los conceptos del paternalismo estatal y las prácticas asistencialistas cuyo fin es el proselitismo electoral. La vivienda puede robustecer su papel de promotor de un mercado sólido que enlaza múltiples actividades empresariales y trae como consecuencia el desarrollo del empleo en múltiples actividades de la economía nacional.

No obstante los múltiples apoyos y consideraciones que este sector ha recibido, tiene aún grandes deficiencias y lagunas. Solo el trabajo coordinado de los distintos integrantes del sector podrá lograr su superación; es tiempo de conjugar la participación creativa e innovadora de los distintos actores que componen el sector vivienda; solo la cooperación podrá ayudar a superar los retos de la vivienda en México.

VI. LA ECONOMÍA MEXICANA EN CIFRAS

Variable	2002		2003
	CGPE ^{1/}	CISC ^{2/}	CISC ^{2/}
Economía real			
PIB (variación anual, %)	1.7%	0.9 a 1.1%	2.8 a 3.2
Balance del Sector Público (% del PIB)	-0.65 %	-0.65 a -0.70 %	-0.60 a -0.70%
Inflación (% variación anual)	4.5%	4.7 a 5.0%	3.7 a 4.3%
Salario Mínimo Promedio (contrato colectivo, %)	-	5.6%	5.0%
Empleo (nuevos trabajadores en el IMSS, miles)	-	170 a 200	280 a 320
Mercado financiero			
Tasas de interés (CETES 28 días, fin del período)	-	6.8 a 7.1%	6.5 a 7.0%
Tasas de interés (CETES 28 día, promedio del período)	9.70%	6.5 a 7.0%	6.7 a 6.9%
Tipo de cambio Interbancario (\$ x dólar, fin del período)	-	\$10.1 a 10.3	\$10.35 a 10.65
Tipo de cambio Interbancario (\$ x dólar, promedio del período)	\$10.1	\$9.6 a 9.7	\$9.95 a 10.15
Sector Externo			
Balanza comercial (mdd)	-	-9,000 a -11,000	-10,000 a -12,000
Exportaciones (mdd)	-	162,000 a 164,000	177,000 179,000
Importaciones (mdd)	-	171,000 a 175,000	187,000 a 191,000
Cuenta Corriente (mdd)	-21,113	-17,000 a -18,000	-18,500 a -19,500
Inversión Extranjera Directa (mdd)	-	12,000 a 14,000	13,000 a 15,000
Petróleo (precio promedio mezcla mexicana, dls x barril)	15.5	21 a 22	20 a 21
Reservas Internacionales Brutas promedio (mdd)	-	40,000 a 43,000	41,000 1 42,000
Economía de EU			
PIB Real (variación anual, %)	-	2.0 a 2.5%	3.0 a 3.5%
Tasa de interés a tres meses fondos federales (promedio anual, %)	-	1.7 a 2.0%	2.0 a 2.2%

1/ Criterios Generales de Política Económica, SHCP, 2002

2/ Escenario de Consultores Internacionales, S.C.

Fuente: Elaborado por Consultores Internacionales, S. C., con datos de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y estimaciones propias con base en el Modelo Macroeconómico Tlacaélel.