

11. ESTADO ACTUAL DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

Convocatoria y Clave del Proyecto:

Demanda Atendida:

Sujeto de Apoyo:

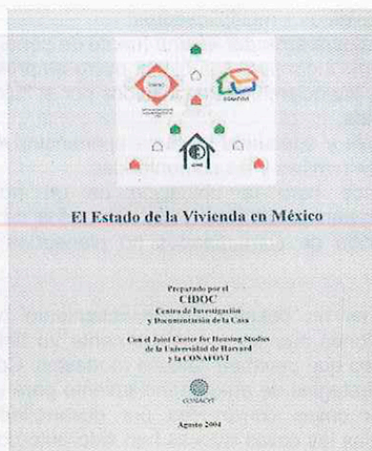
Responsable Técnico:

CONAFOVI-2003-01-14.

Estado Actual de la Vivienda en México.

Centro de Investigación y Documentación de la Casa, A.C.

Arq. Sara Topelson de Grinberg.



31

El Estado de la Vivienda en México - 2004

Preparado por el CIDOC, con la participación de Jenny Schuetz, Eric S. Belksy, Nicolás P. Retsinas y el personal del Centro Conjunto para Estudios de la Vivienda (Joint Center for Housing Studies) de la Universidad de Harvard.

Demanda atendida

- ☛ Contar con un diagnóstico de la situación actual de la vivienda en México, a partir de temas fundamentales del sector tanto a nivel público, social y privado que permitiera identificar las condiciones que afectan la capacidad de la industria de la vivienda para producir, financiar y vender una nueva vivienda.
- ☛ Definir áreas significativas de análisis e indicadores de seguimiento que permitieran tener el pulso del sector vivienda.
- ☛ Integrar informe conciso y sintético de las variables que influyen en el financiamiento y mercado de la vivienda.
- ☛ Contar con un informe que permita analizar, concentrar y sintetizar la información de manera gráfica, ofreciendo información accesible y sin costo al sector social, inversionistas, desarrolladores, productores de insumos, autoridades de los diferentes ámbitos del Gobierno y al sector académico.
- ☛ Proporcionar cifras oficiales y validada por los Organismos Nacionales de Vivienda.

Resumen Ejecutivo

México está en una encrucijada. La restauración de la estabilidad macroeconómica y el crecimiento económico, junto con un fuerte compromiso de reformar la política de vivienda, le dan a la nación una singular oportunidad de mejorar las condiciones de vivienda y satisfacer la creciente demanda. También presenta oportunidades para usar la vivienda como una herramienta para el desarrollo económico y social. La vivienda es importante porque:

- ~ La vivienda es una importante determinante del crecimiento económico.
- ~ La vivienda es un vehículo de creación de riqueza para las familias y constituye un almacén de riqueza nacional.
- ~ La vivienda tiene grandes efectos multiplicadores.
- ~ La inversión en viviendas para arrendar es una fuente de generación de ingresos familiares.
- ~ La vivienda se presta como lugar para establecer micro-empresas.
- ~ Los principales sistemas financieros se ven influidos por el flujo de y el desempeño del capital dedicado al sector vivienda.
- ~ La vivienda segura, limpia y adecuada produce apariencias externas positivas al mejorar la salud y el bienestar de las familias y las comunidades.
- ~ La planeación apropiada para la ubicación de un nuevo desarrollo promueve el funcionamiento de los sistemas urbanos y los mercados de empleo y evita el costo, más elevado, de la integración de comunidades no planeadas al tejido urbano después de realizados.

32

Pero el camino por recorrer es un desafío. El financiamiento para vivienda se otorga, casi exclusivamente, para construcciones nuevas y principalmente va dirigido a trabajadores del sector privado formal y del sector público que perciben salarios modestos. Como resultado, la mayoría de la población debe depender de estrategias de auto-financiamiento para construir o consolidar viviendas auto-construidas, para comprar casas construidas por desarrolladores, o para comprar casas existentes. El 50% o más de todas las casas nuevas han sido auto-construidas por familias de bajos ingresos y, de éstas, muchas se han erigido en terrenos cuya propiedad no está clara y que, a menudo, no tiene ni infraestructura ni servicios básicos. De igual manera, una parte importante del inventario actual tiene un estado legal incierto y se le da servicio a través de una infraestructura que es menos que adecuada.

Mientras tanto, debido a que en este momento hay una dispersión geográfica más amplia del crecimiento económico, se ha creado la demanda de más infraestructura, planificación e información de los mercados de vivienda a nivel municipal. Para complicar más las cosas, no es común que haya cooperación intergubernamental para financiar y coordinar una infraestructura y hay muy poca constancia o continuidad en las actividades locales de planeación del uso del suelo. El aumento de la producción es una meta tanto de los actores del sector privado como del gobierno. De acuerdo con la CONAFOVI, los últimos tres años, la producción e inversión en vivienda han aumentado en casi 45%. Es fundamental atender los desafíos subyacentes al sector vivienda para que se apoye la inversión continuada.

Cinco pasos estratégicos para el progreso de la vivienda

Se deben atender todos estos desafíos para llevar adelante el papel de la vivienda en el desarrollo social y económico. El progreso futuro depende particularmente de las cinco acciones siguientes:

- ~ Extender el financiamiento para la vivienda a más segmentos de la población;
- ~ Fomentar la producción de vivienda dentro del marco legal;
- ~ Mejorar la planificación y el financiamiento de los terrenos y la infraestructura;

- Facilitar los trámites dentro de un mercado secundario de vivienda³ que funcione;
- Recopilar mejor información sobre los mercados de vivienda e hipotecario.

Los líderes de la industria y del gobierno reconocen que estos pasos dan forma al camino que hay que tomar para satisfacer las necesidades de vivienda del pueblo de México. La extensión del sistema de financiamiento para la vivienda depende del apalancamiento del capital disponible y de la movilización de capital de fuentes adicionales. Esto, a su vez, depende de mejorar la capacidad de las instituciones financieras para medir y manejar el riesgo, lo que requiere tanto de contar con mejor información sobre los riesgos como de la capacidad de tomar el control de los activos subyacentes a la vivienda en caso de que el deudor no cumpliera. El apalancamiento efectivo del capital público también necesita que haya coordinación entre los organismos descentralizados del gobierno federal⁴. Muchos de los préstamos hechos por los organismos descentralizados del gobierno federal incluyen el otorgamiento de créditos completos en lugar de préstamos asegurables, garantizando "pools" de préstamos, o fondos co-mezclados que, en su conjunto, podrían ayudar a estirar los fondos limitados aún más y apalancar más capital privado.

Es crítico tratar de crear un sistema mediante el cual se lograra la creación legal de nuevos asentamientos, así como la regularización de asentamientos cuya legalidad es hoy incierta, porque hasta que no se haga, el inventario de riqueza que se tiene en gran parte de las viviendas de México, no se podrá aprovechar para financiar el consumo y la inversión. Esta riqueza se ha estimado en más de un billón de pesos (10¹²).

Si se facilitara un mercado secundario de vivienda, las familias podrían capitalizar la riqueza acumulada, constituida como patrimonio en sus casas, se fomentaría la movilidad basada en cambios en el mercado del empleo y el ciclo de vida y se obtendría información crítica sobre los mercados de vivienda a través de la recontabilización de las operaciones de venta. Mientras no se haga, la riqueza en forma de vivienda no se podrá hacer líquida para que las familias se muden a mejores casas o para financiar otros consumos e inversión. Es vital mejorar la infraestructura física y la planificación de la tierra porque la calidad de la vivienda depende del saneamiento, del agua y del acceso al transporte y a los servicios públicos. Los constructores necesitan mayor certidumbre en el proceso de desarrollo para contener los costos y manejar los riesgos. Las comunidades necesitan mejor planeación porque los asentamientos se hacen espontánea e ilegalmente en donde no están planeados y encauzados. Una vez desarrollados, esa espontaneidad hace que la integración de las comunidades al tejido del área municipal y a un sistema de transporte eficiente sea costosa y problemática. También se suma al costo de la ampliación de los servicios.

Finalmente, la información es vital porque es la base para que las instituciones financieras, las agencias gubernamentales, los constructores, los desarrolladores y los consumidores mejoren el manejo del riesgo y para que se tomen decisiones prudentes. Para ampliar el monto del crédito y extender los mercados de la vivienda e hipotecario, México necesita tener mejor información sobre la propiedad de la tierra, el valor y el estado legal de su inventario existente, el historial de pago de sus ciudadanos, el desempeño financiero de los intermediarios financieros, el desempeño financiero de los préstamos hipotecarios, el valor de las casas compradas y vendidas en el mercado, la oferta de casas nuevas en construcción y terminadas aunque todavía no vendidas, la demanda de casas nuevas, los costos de proporcionar infraestructura y las mejores prácticas en la planeación del uso del suelo y el financiamiento de la infraestructura.

³ En este reporte, el término "mercado secundario de vivienda" se usa para describir la compra-venta de casas existentes (en lugar de casas de construcción reciente). Diferenciamos el mercado secundario de vivienda del mercado de hipoteca secundaria, que se refiere a la conversión de activos financieros en valores y reventa de préstamos hipotecarios.

⁴ Las instituciones a las que llamamos "agencias federales" en este reporte incluyen al INFONAVIT, el FOVISSSTE, SHF, FONHAPO y los OREVI. Aunque al INFONAVIT lo financian los empleados y trabajadores del sector privado, y su consejo está constituido por representantes de los patrones y los sindicatos, así como del gobierno, ya que su misión se deriva del gobierno federal, en este reporte se incluirá como agencia federal. En la sección 3.1 se incluye una explicación de la interacción entre prestamistas públicos y privados.

Propósitos del estudio

Al reconocer que se necesita un estudio conciso y un diagnóstico de los problemas de vivienda en México, el CIDOC se encargó del estudio en junio de 2003. En los últimos 12 meses, en colaboración con la CONAFOVI y sus miembros, así como con un grupo extraordinario de funcionarios públicos dedicados, el Centro Conjunto para Estudios de la Vivienda (Joint Center for Housing Studies) de la Universidad de Harvard, se preparó para la evaluación del estado de la vivienda en México, se elaboró un plan preliminar de las acciones a emprender. Este reporte gira sobre estudios recientes y entrevistas con los líderes de la vivienda de México. No incluye la recopilación de datos primarios, sino que se basa en datos que ya se han incluido en otros reportes o que se obtuvieron de dependencias gubernamentales. El plan de acción que contiene recomienda las cuestiones, problemas y vacíos de información que los sectores público y privado, trabajando en cooperación, deben atender. También recomienda una estructura organizativa para fomentar el diagnóstico continuo y la coordinación de planes para resolver los desafíos que enfrenta México en materia de vivienda.

Este reporte es un primer paso en el desarrollo de un proceso para estudiar en forma continua la vivienda en México. Su objetivo es estimular el debate sobre el futuro de la vivienda en México y desencadenar un proceso que lleve a la cooperación y a emprender medidas concretas entre los grupos interesados clave.

Sistema de vivienda de México

El diagnóstico de los retos, oportunidades y vacíos de información sobre la vivienda en México descansa en una revisión del estado de la vivienda en este país. Sin duda, es difícil reducir un sector tan complejo como la vivienda a una simple descripción. Por consiguiente, al hacerlo se debe generalizar a un grado extraordinario. Sin embargo, esta descripción ayuda a motivar una discusión de los principales retos y oportunidades del país.

