

Tercer Encuentro Académico

SEDATU
SECRETARÍA DE
DESARROLLO AGRARIO,
TERRITORIAL Y URBANO

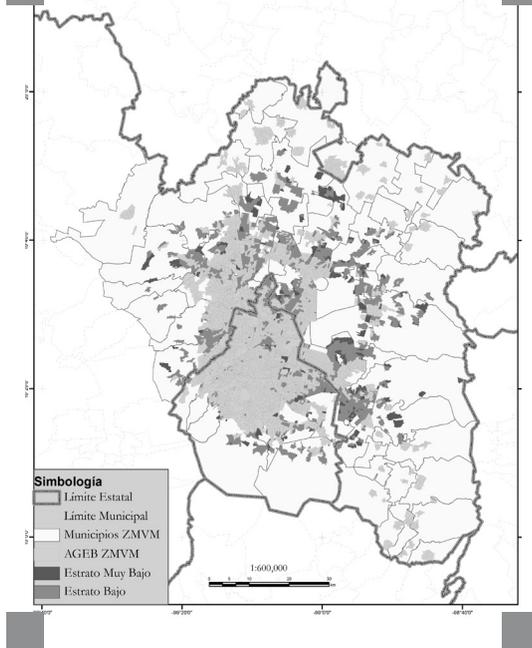


CONAVI
COMISIÓN NACIONAL
DE VIVIENDA



CONACYT
Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología

Noviembre 2016



La vivienda popular: Un recurso para enfrentar la insuficiencia de ingresos

El objetivo de esta investigación es mostrar que la vivienda popular no es sólo lugar de habitación, sino un recurso para la generación de ingresos.

La investigación releva la potencialidad que tiene comprender el valor de uso de la vivienda popular para la política habitacional. Se argumenta que para los hogares de menores recursos, la vivienda llega a constituir un activo

estratégico, no porque se ponga en el mercado de compraventa, sino porque facilita la realización de actividades generadoras de ingreso, si bien generalmente en condiciones de precariedad. Se cree que la política pública puede fortalecer su uso como un activo de los hogares.

Planteamiento y desarrollo de la investigación.

Las preguntas que guían esta investigación son: ¿en qué proporción la vivienda popular es utilizada para la generación de ingresos? ¿Qué tipo de actividades económicas se realizan en ella? ¿En qué condiciones se realizan esas actividades? Para responder estos cuestionamientos, se levantó una encuesta en la Zona Metropolitana del Valle de México. Se seleccionó una muestra de 1318 predios en AGEBS clasificadas en estratos bajo y muy bajo (Mapa 1), identificadas como colonias populares, y equivalentes a 1.5 millones de viviendas. En este trabajo presentamos información sobre los siguientes aspectos: i) características del predio y construcciones; ii) actividades económicas que se realizan en y fuera de la vivienda de su propietario o posesionario; iii) condiciones en que se llevan a cabo las actividades económicas en la vivienda y, iv) apoyos requeridos para la realización de esas actividades.

Principales resultados.

El duplo inseparable de la vivienda: el predio y la construcción.

Uno de los hallazgos centrales de la investigación es que es el tamaño del lote, y no la construcción en sí misma, lo que da la posibilidad de incrementar el valor de uso de la vivienda. Los predios presentan en promedio 215.9 m²; solamente 12% de ellos son menores a 100 m²; 41.4% tienen entre 100 y 200 m² y el restante 46.6% son superiores a 200 m². El tamaño de estos predios posibilita realizar construcciones independientes: 73% de los predios cuenta con una edificación (vivienda), 22.2% con 2 o 3 edificaciones, y el restante 4.8%, con 4 edificaciones o más. Estas construcciones permiten la transferencia de recursos del hogar del

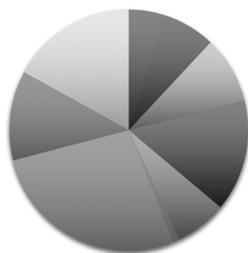
propietario a otros familiares a través del alojamiento. Si bien sólo 15.9% de las edificaciones existentes en esos predios no son propiedad de sus ocupantes, 90.7% de ellas, están habitadas al menos por una persona que tiene parentesco con el propietario y las ocupan fundamentalmente en calidad de préstamo. Además, destaca que el tamaño del predio contrasta enormemente con el ofrecido en la vivienda social producida por el sector inmobiliario formal, que puede llegar a ser de 38 m².

La vivienda como espacio producción y comercialización de bienes y servicios para el mercado.

Los resultados de la encuesta permiten afirmar que en una de cada tres viviendas populares hay al menos una persona mayor de 12 años realizando actividades económicas en la vivienda. Destaca que 22% de hogares tiene trabajadores dentro y fuera de la vivienda, pero que en otro 14% de los hogares, todos sus miembros ocupados trabajan sólo en su vivienda. Este último porcentaje no es despreciable, porque implica que en esos hogares la totalidad del ingreso familiar depende de las actividades realizadas en la vivienda. Así, al tomar en cuenta sólo los hogares con actividad económica en la vivienda, se registra que en ellas se produce en promedio el 47% del ingreso familiar. En conclusión la vivienda cumple un papel central en la economía de los hogares populares.

Otra observación interesante es que existe un patrón diferente de distribución de ocupaciones entre los miembros del hogar que trabajan en la vivienda y fuera de ella: 66.6% de los miembros del hogar que laboran en la vivienda se concentran en actividades de comercio, seguidos por 18% de ocupados en trabajos artesanales. A diferencia, quienes trabajan fuera de la ➤

Ocupaciones fuera de la vivienda



- Directores
- Profesionistas y técnicos
- Trabajadores auxiliar administración
- Comerciantes
- Trabajadores en servicios personales
- Trabajadores en actividades agrícolas
- Trabajadores artesanales
- Operador de maquinaria
- Trabajadores en actividades elementales

Ocupaciones en la vivienda



- Directores
- Profesionistas y técnicos
- Trabajadores auxiliar administración
- Comerciantes
- Trabajadores en servicios personales
- Trabajadores en actividades agrícolas
- Trabajadores artesanales
- Operador de maquinaria
- Trabajadores en actividades elementales

Gráfica 1

vivienda presentan ocupaciones muy variadas: 27% son artesanos, 15% comerciantes; 17% realiza actividades elementales; 9% son trabajadores en auxiliar de administración y 12% operarios de maquinaria. Gráfica 1. Patrón de ocupaciones de los miembros del hogar que trabajan en y fuera de la vivienda.

Aunado a lo anterior, existen notables diferencias en el ingreso entre quienes realizan actividades en la vivienda o fuera de ella. Los resultados sugieren que el ingreso es notablemente menor para quienes laboran en la vivienda; la retribución monetaria obtenida por quienes trabajan en ésta es en promedio, 21% más baja que la que generan quienes laboran fuera de la vivienda.

Dentro de las limitaciones que implica el uso de la vivienda popular para la realización de actividades económicas, se encuentra sin embargo, que en ellas no se hace posible un incremento del capital productivo del hogar, debido a que éstos no cuentan con recursos económicos suficientes para invertir. El 80% de los hogares que realizan actividades económicas en la vivienda manifestaron no haber hecho modificaciones físicas a la

misma para poder desarrollar sus actividades. De hecho, sólo el 40% de los hogares afirmaron tener un espacio exclusivo para la actividad económica realizada, mientras que el otro 40% las realiza en la parte exterior de la casa-habitación (en el andador o en la parte libre del predio) y el restante 20% utilizan un área ya habitable (cocina, dormitorios, etc.).

Esta situación no depende, sin embargo, de que la actividad económica se realice en la vivienda, sino que obedece a condiciones mucho más estructurales relacionadas con la precariedad del ingreso y del trabajo. Por un lado, la carencia de recursos propios impide a los hogares realizar inversiones cuantiosas en las actividades que emprenden y generar así, dinámicas económicas que les permita obtener excedentes para incrementar su capital económico. Por otro lado, las mercancías que se producen o comercializan en las viviendas de los propietarios del predio están dirigidas fundamentalmente a un mercado local pobre y precario, que a su vez, impide a los propietarios de los negocios vender sus mercancías a un precio que refleje su valor.

La precariedad de las actividades económicas realizada también se aprecia en que la mayoría de ellas se implementaron a partir de fondos familiares: 41.4%); reinvertió ganancias del negocio; 40.7% utilizó ahorros o recursos provenientes de pensión o liquidación; 15.4% recibió recursos económicos de familiares, y 1.5% obtuvo un crédito bancario. Esto significa que seis de cada diez, subsidió con recursos del hogar, el funcionamiento de la actividad económica.

De los apoyos requeridos por los hogares para la generación de Valores de uso

Al preguntarse a los entrevistados de forma abierta, sobre los apoyos que requerirían para mejorar el desempeño de las actividades generadoras de ingreso que realizan en su vivienda, sólo 8.3% manifestó no tener necesidades de ellos; 29.3% especificó que necesitaba dinero para invertirlo en insumos, maquinaria, herramienta o mobiliario para su negocio, otro 29% afirmó necesitar mejorar el espacio de trabajo o negocio, ampliándolo, construyendo un espacio o colocando ventanas, losas, puertas o similares, 16.9%

dijo necesitar apoyo económico pero no especificó el fin; el restante 16.5% dijo requerir mejoras en otros aspectos tener crédito para publicidad y asesoría, o que se invirtiera en el espacio urbano.

Posteriormente se les preguntó sobre las características del espacio urbano en donde se localiza la vivienda, pueden afectar el funcionamiento de su actividad económica. 45.4% de los entrevistados manifestó tener problemas de seguridad pública; 17.1 % con el suministro de agua potable y 10.8% con la iluminación pública. El 26.5% restante afirmó que otras dimensiones del espacio urbano deteriorado, como la pavimentación, la falta de barrido de vías públicas, la ausencia de recolección de basura, el mal servicio de transporte público y, la falta de señalización y de protección civil, dificultan el buen funcionamiento de su actividad.

En conclusión, la información recabada implica que incrementar el valor de uso de la vivienda popular es posible a través de la articulación de programas dirigidos a mejoramiento barrial, apoyo a micronegocios y mejoramiento de vivienda.



Clara E. Salazar

Profesora-Investigadora del Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales, CEDUA, El Colegio de México. Doctora en Ciencias Sociales con especialidad en Estudios de Población. Ha publicado cuatro libros y alrededor de 50 artículos entre revistas especializadas y capítulos de libros. El último libro bajo su coordinación lleva como nombre Irregular. Suelo y mercado en América Latina (2012; primera reimpresión 2014). Su trabajo de investigación hace énfasis en los procesos de apropiación del suelo, la

producción del hábitat popular, y la política de regularización. En la actualidad profundiza en la relación entre la privatización de la tierra de las comunidades agrarias y la producción de vivienda formal en la periferia urbana.

Autoras

Clara Salazar: Profesora-Investigadora del Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales, CEDUA, El Colegio de México
Landy Sánchez: Profesora-Investigadora del Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales, CEDUA, El Colegio de México