

► **La vivienda**  
representa 3.5% del  
PIB del país y da  
empleo a 7 millones  
de personas

# MÉXICO: EL RETO DE LA VIVIENDA

**L**a nueva política de vivienda presentada por el presidente Enrique Peña Nieto a principios de 2013 busca enfrentar el caótico crecimiento urbano del país, lo que tiene implicaciones para el medio ambiente, la salud y la seguridad pública. El nuevo marco normativo y la transformación de las principales dependencias encargadas de su instauración han sido bien recibidos por la industria y organismos internacionales como el Banco Mundial. Sin embargo, su éxito dependerá de la capacidad del gobierno de aplicar las nuevas reglas y mejorar la prestación de servicios públicos esenciales, algo que podría no materializarse en breve plazo.

La vivienda representa 3.5 por ciento del PIB de México y da empleo a 7 millones de personas, en tanto la vivienda residencial representa 47 por ciento de toda la construcción. Sin embargo, el grueso de las casas creadas en los dos gobiernos pasados han sido criticadas por razones de calidad, distancia a zonas comerciales y falta de servicios básicos. Muchos de estos vecindarios, en el curso de los años, se han convertido en refugios de delincuentes. Un cambio de actitudes en favor de la vida urbana está ayudando a impulsar el mayor cambio en política de vivienda en una generación.

## Crecimiento urbano

Según el Banco Mundial, 77 por ciento de la población mexicana vive en zonas urbanas. Sin embargo, el proceso de urbanización no ha ocurrido en todo el país. El Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda (Conorevi) afirma que entre 2005 y 2010 prácticamente todo el crecimiento demográfico ocurrió en apenas 402 municipios, que forman las 115 ciudades más importantes (que representan 90 por ciento del PIB). En este periodo la población de esos municipios se elevó casi en 12 millones, en comparación con 9 millones en el conjunto del país, lo cual sugiere que los 2 mil 39 municipios restantes (sobre todo rurales) vieron reducirse su población en casi 3 millones.

Esas 55 zonas metropolitanas representan más de la mitad de la población total del país, y nueve tienen más de un millón de habitantes. La mayor, con mucho, es el área metropolitana de la ciudad de México, con una población total de 20 millones (la mayor del mundo después de Tokio) extendida por dos estados y el



Enrique Peña Nieto cuando entregó casas en Campeche, en mayo de 2013, dentro del Programa de Vivienda para Elementos de Seguridad Pública. A su lado, Luis Videgaray ■ Foto La Jornada

Distrito Federal, pero otras grandes aglomeraciones urbanas incluyen Guadalajara y Monterrey, con 4 millones cada una. Sin embargo, la extensión no planeada de estas zonas urbanas ha exacerbado los problemas ambientales, pues muchas están ubicadas en zonas propensas a inundaciones y ponen presión sobre acuíferos ya sobrexplotados, pues ninguna está cerca de fuentes importantes de agua potable. También representan riesgos altos para la salud, debido a su falta de sistemas de saneamiento o recolección de desechos, y a menudo son acosadas por la alta incidencia criminal, en particular debido a infraestructura suficiente, como iluminación en las calles. Siete de cada 10 habitantes de zonas pobres sin servicios públicos son residentes de las grandes ciudades.

## Demanda de vivienda

Hasta 2012 la política de vivienda se caracterizó por un énfasis en la construcción de grandes conjuntos de casas para familias de bajos ingresos, en tierras de desarrollo incipiente, lejos de las ciudades. Este enfoque no satisfizo la demanda. Según cifras de la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) y la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), el déficit de vivienda en México es de alrededor de un millón de casas (de un total de 31.6 millones de hogares). Las cifras muestran también que entre 2014 y 2018 se necesitarán

2.9 millones de casas (unas 400 mil al año) como resultado del crecimiento demográfico. Además, si bien hay 28.5 millones de casas habitadas, se estima que 14.6 millones requieren arreglos o sustitución total. Más de 50 por ciento del déficit se centra en siete estados: Chiapas, Baja California, Oaxaca, Puebla, Veracruz, Guerrero y estado de México.

Con la mira de atender esta situación, Peña Nieto dio a conocer a principios de 2013 su Política Nacional de Vivienda para 2014-2018. El programa, que será llevado a cabo por la Sedatu, busca reducir el déficit de vivienda estableciendo ubicaciones apropiadas para nuevos desarrollos y proporcionando vivienda social sustentable. Una mejor coordinación institucional es esencial: además de la Sedatu, el Conavi y el Infonavit son los principales organismos a cargo del plan.

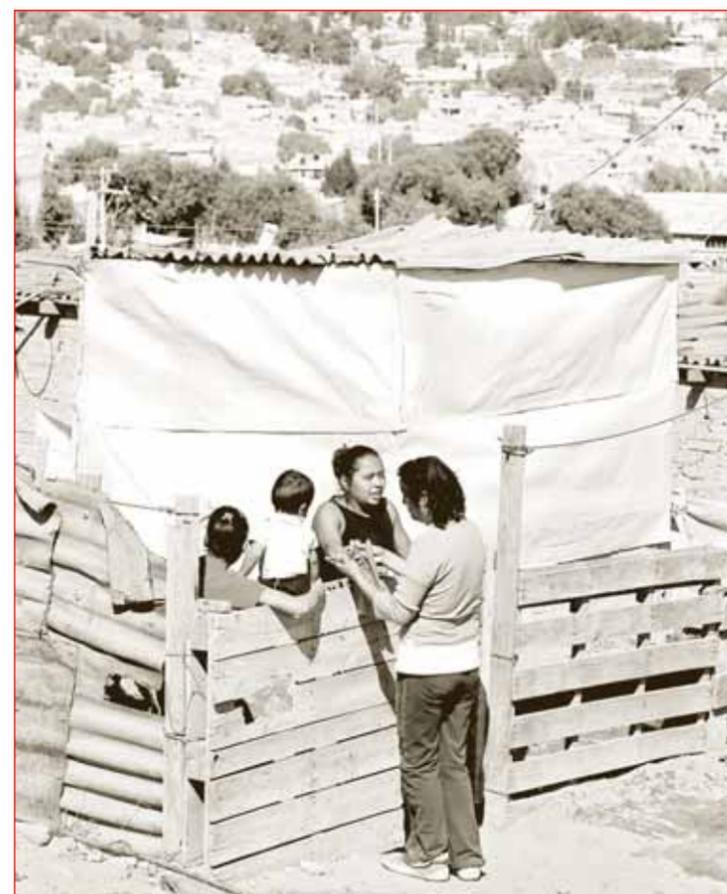
Otro objetivo es contrarrestar el gran problema de la vivienda abandonada. Debido a la falta de planeación urbana adecuada, muchos receptores de créditos de vivienda acabaron abandonando las casas y dejaron de pagarlas porque estaban ubicadas en zonas aisladas, carentes de medios de transporte y otros servicios. Por tanto, las nuevas reglas dan prioridad a la ubicación, que será un factor crítico para determinar el nivel de incentivos que se ofrezcan a las compañías constructoras de vivienda social.

El programa parece abreviar de ciertos éxitos notables, como

2010, por planificación bancaria. De modo similar, en agosto el Infonavit ganó el premio a la Mejor Banca Sustentable, concedido por la revista británica *World Finance*.

También ha sido bien recibido el enfoque actual, más abierto, que mantiene un diálogo entre el gobierno y la industria para diseñar productos financieros y lineamientos óptimos para cada agencia nacional de vivienda. La industria ha reaccionado bien ante el hecho de que por primera vez los subsidios federales y reglas de financiamiento durante 2014 fueron publicados seis meses antes del comienzo del programa (en julio de 2013), lo cual permitió a la industria adaptarse en el tiempo. Pese a estas mejoras, no se espera ver los efectos de esta política al menos hasta el año próximo.

En general, el país parece avanzar en dirección correcta en su política de vivienda y planeación del desarrollo urbano. Sin embargo, el éxito de Peña Nieto en este rubro dependerá también de la capacidad de su gobierno para aplicar las nuevas reglas, que inevitablemente enfrentarán retos derivados de problemas no específicos del sector, como la disparidad de aplicación de la ley en todo el país, la falta de rendición de cuentas y la limitada transparencia. Además, se requieren esfuerzos simultáneos para proporcionar servicios esenciales—transporte público, agua potable y manejo de desechos—, lo que puede caer en el ámbito de autoridades locales que tal vez carezcan del compromiso o la capacidad para llevarlos a cabo con eficiencia. En consecuencia, impulsar un desarrollo urbano sostenible puede llevar más tiempo de lo previsto.



Mujeres fuera de su vivienda en Tepenepantla, Chimalhuacán, estado de México ■ Foto José Carlo González