



LILIA AGUILAR GIL

El fenómeno de la especulación inmobiliaria

El cambio de enfoque desde el Programa Nacional de Vivienda (PNV) es evidente. El objetivo de que más de 5 millones de familias tengan un hogar, disminuir el déficit de vivienda que suma las 9.4 millones de acciones en todo el país, y recuperar la rectoría del Estado en esta materia, son las metas principales. Y aquí los avances son indudables, programas como la autoproducción de vivienda adecuada, la inversión de cerca de 9,000 millones de pesos (mdp) para entregar más de 58,000 apoyos, entre otros, así lo demuestran, sin embargo, es importante terminar con fenómenos como la especulación inmobiliaria y lograr que las personas puedan contar con una vivienda.

Uno de los objetivos del PNV es diseñar una política que no responda a intereses particulares, sino a los de las y los mexicanos. Como parte de ese esfuerzo, es importante reconocer que, en los últimos años, la especulación inmobiliaria elevó los costos de las viviendas, lo cual impide a gran parte de la población mexicana comprar un bien inmueble.

De acuerdo con el INEGI, de las 5.8 millones de viviendas rentadas, 51.4% se alquilan debido a que sus habitantes no tienen acceso a créditos o no tienen recursos suficientes y 9.7% más debido a que la mensualidad es menor a una hipoteca. El Índice de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de Precios de la Vivienda mostró en el primer trimestre de 2022 una apreciación de 7.7% a nivel nacional en comparación con el mismo periodo de 2021, lo cual se traduce en que cada vez sea menos la población que alcanza una vivienda digna.

No se puede negar tampoco que el bajo ingreso familiar es uno de los principales factores para no acceder a la compra de una casa, asociado al rezago habitacional, ya que 69.10% de los hogares recibe menos de cinco veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) mensual vigente, lo anterior, provoca que no exista asequibilidad de la vivienda, pues solo se considera asequible si un hogar destina menos del 30% de su ingreso en gastos asociados a la vivienda.



Tal como lo señala la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), la combinación de estos factores genera la incapacidad de adquirir una vivienda a través de un financiamiento público o privado. Por lo anterior, es que resulta imprescindible realizar modificaciones a la legislación en la materia y evitar la especulación en este sector.

Una salida para evitar que este fenómeno siga entorpeciendo la adquisición de vivienda adecuada para millones de personas, es sancionar la especulación inmobiliaria. Para ello, es necesario incorporar en la Ley General De Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el término de especulación inmobiliaria como un proceso de reventa que inicia con la adquisición de suelo, con el objeto de obtener ganancias desproporcionadas al generar un incremento artificial de su valor fijando precios de oferta en el nivel máximo posible, generando una futura escasez, teniendo como resultado el encarecimiento del suelo o de la vivienda.

La especulación inmobiliaria se ha convertido en un recurso de los particulares e incluso de los órdenes de gobierno locales para obtener ganancias muy superiores en un futuro, derivadas de la renta o venta de un inmueble o suelo que se mantiene en desuso o subutilizado previendo una mejora en la infraestructura o incluso considerando factores naturales de las ciudades como el crecimiento demográfico, a cambio de una inversión que no justifica la utilidad y que genera encarecimiento de la vivienda.

En Chihuahua hemos sido testigos de cómo la especulación inmobiliaria ha elevado y acrecentado el precio de la vivienda, dejando sin posibilidades a miles de personas de contar con un inmueble. La aprobación de esta propuesta es el inicio para terminar con estas prácticas y lograr de esta manera el acceso a este derecho humano garantizado en la constitución.