



Desde hace años el panorama de vivienda en México ha sido rebasado por las necesidades de la población y por la falta de impulso por parte de los gobiernos para ofrecer hogares dignos, pero las condiciones del presente apuntan a que la situación puede subsanarse de cara al futuro

12

EN RECONSTRUCCIÓN



Desde hace años el panorama de vivienda en México ha sido rebasado por las necesidades de la población y por la falta de impulso por parte de los gobiernos para ofrecer hogares dignos, pero las condiciones del presente apuntan a que la situación puede subsanarse de cara al futuro

#ViviendaMexicana

EN RECONSTRUCCIÓN

POR ÁNGELA CHÁVEZ
Angelsky_ChA

Planes que privilegiaron las ganancias de las empresas, la drástica caída en la producción, procesos inflacionarios y escasez de suelo, repercutieron en costos inalcanzables para millones de personas en México para acceder a una vivienda adecuada en por lo menos las últimas cinco décadas, durante las cuales, han gobernado ocho presidentes.

De acuerdo con ONU-Hábitat, se calcula que desde 2019 en el país al menos 38.4 por ciento de la población ha habitado en viviendas inadecuadas; es decir, en condiciones de hacinamiento, hechas sin materiales duraderos o que carecen de servicios adecuados.

Edna Vega Rangel, titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), dijo en exclusiva para Reporte Índigo que el problema sobre la vivienda en México se debe a que en el pasado "se tenía una visión totalmente mercantil, donde el objetivo era construir créditos, pero no cumplir con un derecho, es el cambio radical que ahora se ha iniciado".

Por otro lado, Armando Ro-

●● Hace años se tenía una visión totalmente mercantil, donde el objetivo era construir créditos, pero no cumplir con un derecho, es el cambio radical que ahora se ha iniciado"

Edna Vega Rangel
Titular de la Sedatu

sales García, presidente de la representación en la Ciudad de México de la Asociación Mexicana de Urbanistas (AMU) y académico de la UNAM explicó, en entrevista para este medio, que la realidad que enfrenta la población se debe a que desde 2016 comenzó una caída drástica en la producción de viviendas sociales en México.

"Me refiero a lo que clasifica la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) como popular o de interés social, que es la vivienda pensada con un menor precio y para los estratos socioeconómicos más bajos de la población.

"Como sabemos en el país casi toda la vivienda en las últimas décadas ha sido producida por el sector privado, por desarrolladores inmobiliarios, y la caída en su producción se da por varios casos: por un proceso inflacionario importante en materiales de la construcción, por escasez de suelo y de reservas territoriales bien ubicadas, así como por los altos costos que implica para los desarrolladores privados la urbanización en México, entonces la producción de vivienda social está en sus niveles mínimos históricos".

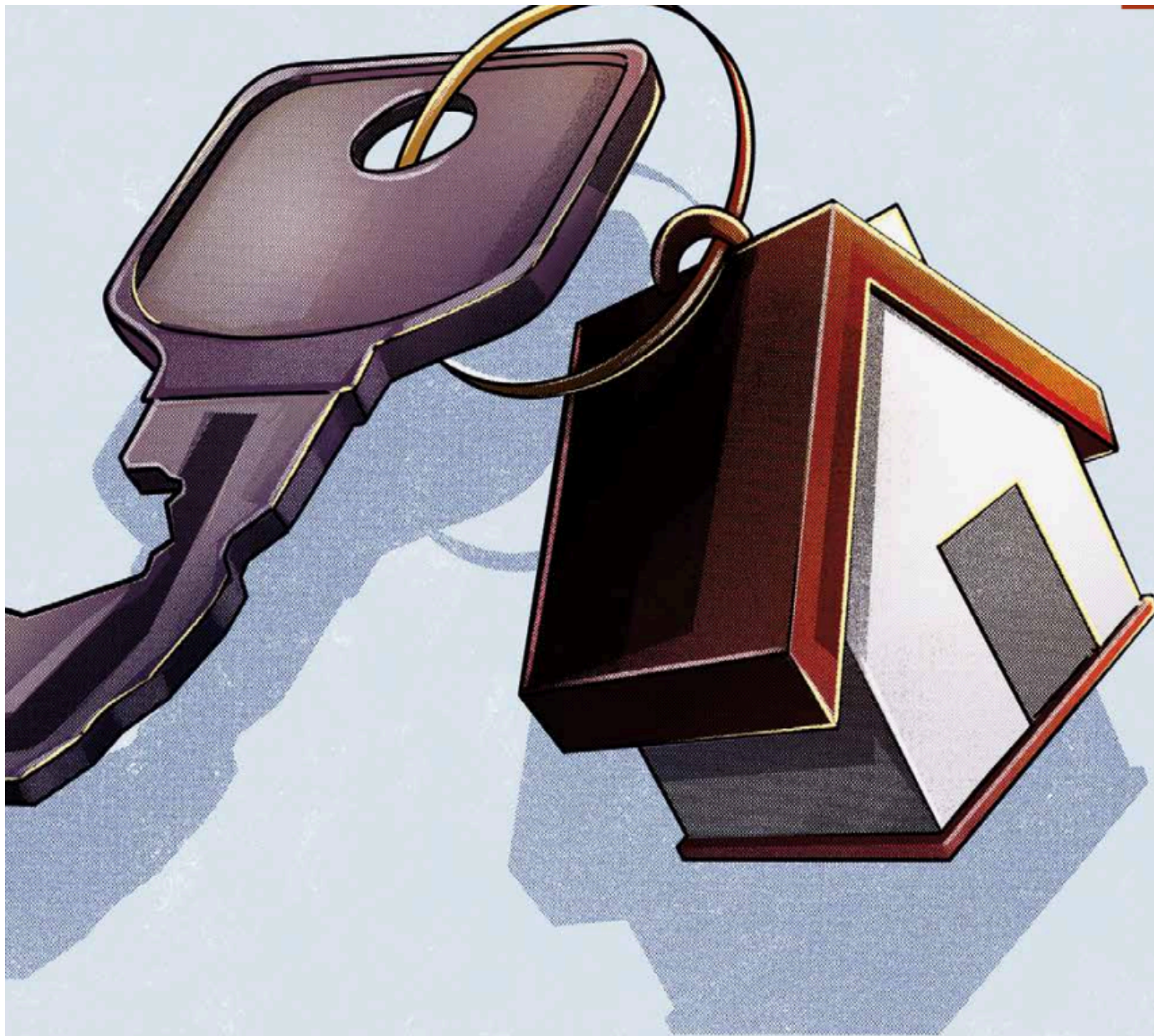
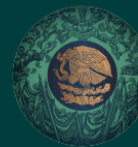
El panorama gris para rentar o comprar

Para dar una idea del panorama, en los últimos años el sistema de vivienda en el país ha tenido rezagos ante la creciente demanda, basta con un ejemplo: para rentar en la Ciudad de México, en nueve de 13 alcaldías se necesitan de dos a cuatro salarios mínimos, que rondan los siete mil 468 pesos mensuales, de acuerdo con un informe de la inmobiliaria Lamudi, realizada en 2024.

Dichos precios salen del alcance de millones de personas, además cabe destacar que de acuerdo con las recomendaciones de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo

Desde 2016 comenzó una caída drástica en la producción de vivienda social en México, lo que clasifica la Sociedad Hipotecaria Federal como popular o de interés social, que es la vivienda pensada con un menor precio y para los estratos socioeconómicos más bajos de la población





Económico, una familia o persona debe invertir un máximo de 40 por ciento de los ingresos mensuales al rentar, pero, es prácticamente imposible aplicar esta sugerencia en la urbe más importante del país.

"Es otro problema grave, que no se están produciendo viviendas asequibles en las grandes urbes, Ciudad de México es el caso más crítico, casi triplica los ingresos que tiene un trabajador promedio. El encarecimiento se debe a que el Estado dejó de producir suelo para vivienda o de movilizar reservas territoriales

para producción más barata; si no se hace algo continuaremos con el encarecimiento y eso es peligroso porque pese a la intervención del Estado no se lograría bajar las rentas", señaló el representante de AMU.

En cuestión de tener acceso a un hogar propio, la SHF informó que en el periodo enero a marzo de 2024, a escala nacional, el valor promedio de una vivienda fue de alrededor de un millón 40 mil pesos, además, 75 por ciento se vendieron por menos de un millón 943 mil pesos y el resto por un precio superior.

El momento propicio

Pese a que las décadas pasadas no han sido favorables para mejorar las condiciones de vivienda, los años recientes y el futuro apuntan a ser el momento propicio para lograr que se tenga el éxito en la reforma y que las circunstancias pasen de ser negativas a óptimas, de acuerdo con estudios de diferentes organizaciones que muestran una mejora en el panorama.

De acuerdo con el último informe del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI),

publicado en noviembre, en 2023, el Producto Interno Bruto (PIB) del sector de la vivienda alcanzó un monto de más de un billón 596 mil millones de pesos, esto significa una participación de 5.3 por ciento en el PIB de la economía total, medido a precios de 2018, este sector creció 2.6 por ciento el año pasado, además de 2003 a 2023, esta actividad registró una tasa media de crecimiento anual de 1.6 por ciento.

El aumento se ha dado también por las condiciones de empleo, pues de acuerdo con el informe del BBVA "Situación Inmobiliaria

México. Primer semestre de 2024", al cierre de noviembre de 2023 la colocación de crédito hipotecario nacional sumó 413 mil créditos por 432 mil millones de pesos, por un monto promedio de un millón 48 mil pesos.

Se detalló que el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) mostró un crecimiento del 10 por ciento al compararlo con noviembre de 2022, siendo el empleo el principal impulsor de la demanda, pues en 2023 tuvo un crecimiento mensual promedio del 3.6 por ciento.



Ante todas las circunstancias que ha enfrentado la vivienda en México para alcanzar un desarrollo óptimo se planea aplicar una estrategia mediante una nueva reforma y proyectos para lograr la meta de que se subsanen todas las carencias y que se logren tener más que hogares dignos, pues incluso se modificó el lenguaje ya que ahora se habla de "vivienda adecuada", un término que engloba todos los derechos que deben gozar las personas.

Entre octubre y noviembre pasados tanto los senadores como los diputados aprobaron la nueva reforma, la cual fue publicada en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 2 de diciembre, en la cual se establece un sistema que contempla adquisición de renta y compra de vivienda a través de financiamientos asequibles, o dicho de otra manera, accesibles para las personas.

Se determinó que las aportaciones serán realizadas por medio del Infonavit, el cual permitirá la obtención de créditos baratos y suficientes para adquirir o mejorar las viviendas, además se indica que la mensualidad para acceder a este beneficio no podrá exceder el 30 por ciento del salario de los trabajadores. También se dan

LA REFORMA QUE ALISTA EL "TERRENO"

Nuevas atribuciones y términos definen la nueva reforma con lo cual se busca cubrir no solo las necesidades básicas, sino también los derechos de las personas al encontrar un hogar, ya sea comprado o rentado

mayores facultades al instituto para que pueda comprar suelo, construir vivienda y rentarla.

Otro punto importante que se publicó en el DOF es que toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada a

proporcionar a sus trabajadores viviendas adecuadas: "Esta obligación se cumplirá mediante las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de constituir depósitos en favor de sus personas trabajadoras".

Respecto a esta nueva reforma Edna Vega Rangel, titular de la Sedatu abundó:

"En muchos sentidos es un ánimo de consolidación del proyecto de vivienda particular para la población más vulnerable. La modificación del artículo 4 constitucional, que para algunas personas es menor, pero la verdad es que hace trascendencia porque habla de vivienda adecuada con todos los componentes".

Agregó que la reforma sustituye los términos "familia" por "persona" y "vivienda digna" por "adecuada", lo cual no se trata de un simple cambio de términos, sino de paradigma en la concepción del derecho humano.

Los puntos que más sobresalen para el concepto de vivienda adecuada responde a los siete elementos establecidos por ONU-Hábitat: seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural

La funcionaria destacó que los puntos que más sobresalen para el concepto de vivienda adecuada responde a los siete elementos establecidos por ONU-Hábitat que permiten garantizar ese derecho humano: seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural.

En muchos sentidos es un ánimo de consolidación del proyecto de vivienda particular para la población más vulnerable (...) Hace trascendencia porque habla de vivienda adecuada con todos los componentes"

Edna Vega Rangel
Titular de la Secretaría de Sedatu





¿EL SEXENIO DE LA VIVIENDA?

Expertos coinciden en que de cumplirse lo dicho en la reforma, esta nueva administración puede convertirla en uno de sus mayores logros, pues se realizarán planes que impulsen la vivienda, proyectos que dejaron en el olvido administraciones anteriores

La nueva reforma puede convertirse en más que un proyecto, puede marcar el rumbo de la historia en cuanto a la vivienda de México, la cual ha vivido olvidada desde sexenios anteriores y que ahora empieza una nueva etapa, coinciden los expertos en el tema.

Al respecto, Armando Rosales García, presidente de la representación de la AMU en la Ciudad de México destacó: "Yo creo que va a ser un sexenio exitoso y se puede convertir en el sexenio de la vivienda, eso se demostró con la iniciativa que es de lo que se le está asignando en presupuesto tanto a la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), como con los nuevos planes de Infonavit, solo hay que hacer un llamado porque tiene que ser muy cuidadoso, tiene un doble mandato porque también hay una subcuenta de ahorro de la vivienda, siempre hay que mantener las finanzas sanas y que no siga creciendo el impago y las personas".

En ese sentido Edna Vega Rangel, titular de la Sedatu, también coincidió con que la administración tiene el objetivo de ser punta de lanza para mejorar el panorama actual, por lo que buscan que la actual administración sea el sexenio de la vivienda.

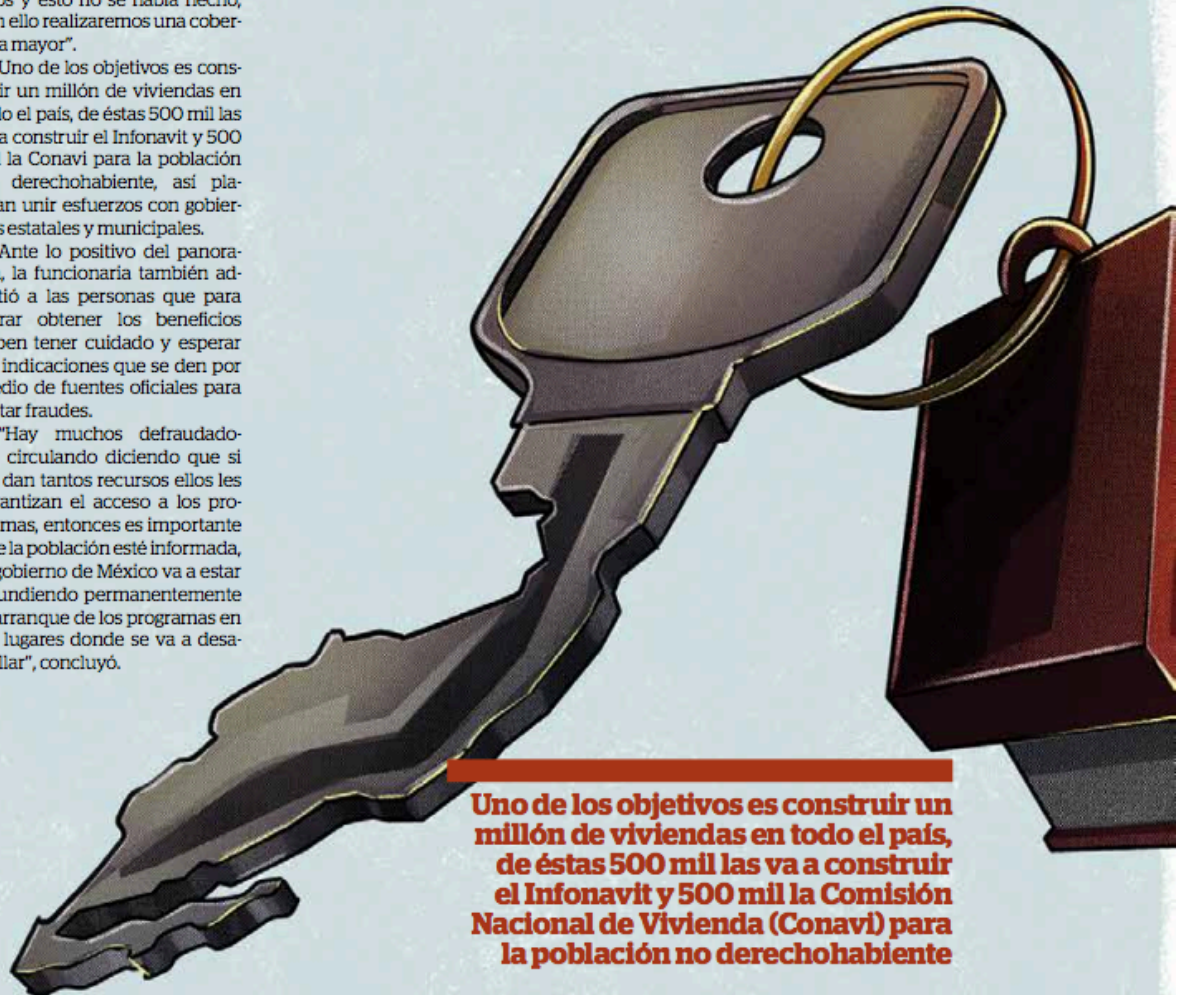
"Trabajamos en el tema desde distintos frentes y sin duda es la inversión más importante, pero con esta visión, no de la mercancía, sino con la visión de derechos, nunca se había construido tanto. Además el programa se acompaña de mejoramiento, de regularización de la tenencia de la tierra. Entonces esto no se había realizado en términos de esta visión del derecho".

Para lograr consolidar los proyectos, la titular de Sedatu resaltó que se realizará una inversión histórica, "se calculan aproximadamente 600 mil millones de pesos durante los próximos seis años y esto no se había hecho, con ello realizaremos una cobertura mayor".

Uno de los objetivos es construir un millón de viviendas en todo el país, de éstas 500 mil las va a construir el Infonavit y 500 mil la Conavi para la población no derechohabiente, así planean unir esfuerzos con gobiernos estatales y municipales.

Ante lo positivo del panorama, la funcionaria también advirtió a las personas que para lograr obtener los beneficios deben tener cuidado y esperar las indicaciones que se den por medio de fuentes oficiales para evitar fraudes.

"Hay muchos defraudadores circulando diciendo que si les dan tantos recursos ellos les garantizan el acceso a los programas, entonces es importante que la población esté informada, el gobierno de México va a estar difundiendo permanentemente el arranque de los programas en los lugares donde se va a desarrollar", concluyó.



Uno de los objetivos es construir un millón de viviendas en todo el país, de éstas 500 mil las va a construir el Infonavit y 500 mil la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) para la población no derechohabiente