

ENTRE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD Y OTRAS OPCIONES DE MERCADO, Y LA VIVIENDA ASEQUIBLE. ¿CUÁNTA, DÓNDE, CÓMO?

Evolución del rezago habitacional, soluciones habitacionales fallidas y ajustes en proceso

© Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias, UNAM

Guillermo Olivera

gol@unam.mx

Tras la crisis financiero inmobiliaria de 2008 en el mundo y después de 20 años de intenso financiamiento público y privado vinculado a una política de impulso a la vivienda de mercado en propiedad en América Latina, el acceso a este bien se mantiene como uno de los principales problemas sin resolver.

En ciudades de países anglosajones se reporta una caída en la producción de vivienda nueva, al tiempo que el precio de la vivienda en alquiler no cesa de aumentar y el número de viviendas sociales y asequibles disminuye, lo que ha derivado en el desplazamiento de familias de áreas intraurbanas a la periferia alejada, o bien en un aumento inédito de personas sin hogar. En ciudades turísticas europeas, la denominada “turistificación” afecta también el precio del alquiler, alrededor del cual se demanda la imposición de controles por parte de los ciudadanos, lo que en algunos casos ha prosperado, pero en otros no. En términos generales, los salarios de la población joven, de reciente incorporación al mercado laboral, no son suficientes para el pago de una hipoteca, por lo que los desarrolladores inmobiliarios han desplazado su oferta hacia segmentos de vivienda de lujo.

En América Latina mientras tanto, la interpretación del problema de la vivienda ha cambiado. Si en los años 1990 y 2000 se concibió como un problema de déficit o rezago cuantitativo y de necesidades de vivienda (nueva), en años recientes se concibe en un sentido más amplio como un problema también del barrio y de la ciudad toda, con mención especial a la calidad de la vivienda (rezago cualitativo). Se plantea, de hecho, que en las grandes ciudades latinoamericanas más que vivienda nueva, se necesitan viviendas mejores con más y mejor infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; los diagnósticos de algunos organismos internacionales o gobiernos como el mexicano comienzan también a considerar verdaderamente prioritaria la atención a la vivienda asequible (para la población de menores ingresos).

En sintonía con lo señalado, la política de vivienda de mercado en propiedad encontró sus límites de manera brusca en una crisis de sobreoferta del segmento de interés social y de abandono o desocupación de casas, a lo que se sumó la omisión de las necesidades de vivienda para la población de más bajos ingresos, que sigue engrosando los asentamientos irregulares. Esta política se enfrentado también al rechazo de su efecto en la expansión

excesiva de las ciudades, más allá de lo ambientalmente recomendable. En algunas ciudades del cono sur, incluso, la presencia de los “sin techo” da mayor fuerza a reclamos por el derecho a la vivienda.

Dado lo anterior, a lo que se aúna el bajo crecimiento económico de México, el comportamiento demográfico de la población y la evolución de la familia tipo, es claro que la política de vivienda de mercado en propiedad alcanzó su techo; de ahí que los principales organismos nacionales de vivienda avanzaran en la diversificación de sus productos, centrados en nichos específicos. Destacan, por ejemplo, la vivienda en renta; un mayor énfasis en la vivienda usada; y vivienda nueva para segmentos con alto poder adquisitivo, entre otros. Al mismo tiempo que los nuevos productos hipotecarios contemplan la suma de ingresos de al menos dos trabajadores para una sola vivienda.

Por otra parte, una proporción de la oferta de vivienda nueva, que en el pasado reciente pudo tener como objetivo primordial el abatimiento del rezago habitacional, ya no lo tiene y en lugar de ello despunta su importancia como activo financiero. Entre los fenómenos observables al respecto en el contexto internacional, destacan, por ejemplo, que la vivienda ya no se oferta necesariamente para vivir en ella sino que se constituye en reserva de valor; que se utiliza para otros fines como el uso turístico -tanto en propiedad como en alquiler-; o que la vivienda intraurbana en alquiler también es objeto de especulación. Si la renta de vivienda podría aparentemente reemplazar a la vivienda en propiedad como una solución, el mercado parece convertirla en un elemento más del déficit habitacional; de ahí que el alquiler de convivencia (*coliving*) emerja como un producto nuevo y ‘asequible’, en tanto en el extremo opuesto el mercado de vivienda de lujo vive un auge.

En otra situación están las necesidades no cubiertas de vivienda para la población en los tres deciles de ingresos más bajos, que en definitiva no están considerados en la oferta inmobiliaria de mercado, y que sólo mediante la intervención del Estado se les puede garantizar el derecho a una vivienda digna en la modalidad de propiedad o renta. El problema está en que la brecha entre los ingresos familiares y el costo de la vivienda durante los últimos años se ha acentuado, sin que esto sea privativo de los países emergentes, ya que, tanto en Estados Unidos como en Europa, ocurre. En estos últimos, de hecho, la vivienda social se ha ido reduciendo de manera creciente.

En síntesis, el cumplimiento del derecho a la vivienda digna parece depender, más que en los años recientes, de las acciones del Estado encaminadas a asegurar el desarrollo de vivienda accesible, ya que la oferta del mercado se mueve mayoritariamente en dirección contraria. La inversión de los capitales inmobiliarios, en todo caso, se ha diversificado en acciones habitacionales complementarias a la vivienda en propiedad, pero que siguen siendo opciones de mercado, sin incidencia en las metas de la política de vivienda consistentes en terminar con el rezago habitacional. ¿Puede el Estado sin la participación del sector privado tener éxito? En todo caso, ¿cómo garantizar su

colaboración o hasta qué grado y mediante qué tipo de incentivos y reglas? ¿Qué cambios se requieren o ya se aplican en los instrumentos de zonificación, en la gestión del suelo y el financiamiento, para que la vivienda tenga un enfoque más social? ¿Cómo reaccionan los diferentes colectivos de ciudadanos a las medidas gubernamentales? ¿De qué manera integrar los sectores de desarrollo urbano y vivienda hacia la meta de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de lograr ciudades incluyentes, compactas, integradas y conectadas?

OBJETIVO

El objetivo de esta publicación es reunir trabajos con estudios de caso en distintos países de América Latina, e idealmente de otras regiones del mundo, que permitan obtener un panorama sobre la *evolución del problema de la vivienda* después de la crisis inmobiliaria internacional de 2008 y sus variantes locales. ¿Sigue la vivienda en propiedad liderando la oferta de los desarrolladores inmobiliarios? ¿Cómo se ha diversificado, si no, la oferta habitacional, en qué nichos? ¿Los nuevos productos contribuyen a reducir el déficit o rezago habitacional? ¿La vivienda en alquiler ha ayudado o ayudará a reducir el problema de la vivienda asequible? ¿Qué nueva oferta habitacional se esperarían en el corto y mediano plazo de acuerdo con las tendencias demográficas? ¿Cómo se entrelaza la política de vivienda con las normas de zonificación y criterios de construcción? ¿Qué ha ocurrido con los mecanismos de financiamiento hipotecario? ¿Mediante qué instrumentos es posible asegurar un porcentaje de vivienda social o asequible en las áreas centrales de las ciudades? ¿Cómo se resuelve la insuficiencia de suelo en áreas intraurbanas para vivienda asequible? ¿Cuánto ha variado el acceso irregular al suelo y la vivienda? ¿Qué retos representa la dinámica demográfica de las ciudades? En fin, ¿Cuánto Estado y cuánto mercado se necesita para resolver el problema de la vivienda mediante un equilibrio entre la rentabilidad económica y la demanda social?

TEMAS

- 1. Crisis de la vivienda**
- 2. La vivienda en el centro del crecimiento económico y el bienestar social**
- 3. Dinámica demográfica, necesidades de vivienda y evolución del rezago habitacional**
- 4. El rezago secular de la vivienda social y asequible**
- 5. Oferta habitacional de mercado: soluciones fallidas y ajuste en proceso**
 - Densificación, verticalización, vivienda de lujo, vivienda en renta, mejoramiento de vivienda, mercado secundario
- 6. El balance de la vivienda formal e informal**
- 7. Especulación inmobiliaria en el centro de la ciudad**
- 8. Zonificación para la vivienda asequible**
- 9. Acciones desde la ciudadanía**

Criterios para colaborar

Enviar un resumen de 500 a 800 palabras en el que se indiquen el título del trabajo, objetivos, hipótesis, metodología y principales resultados. Se estimula la colaboración de investigadores latinoamericanos e idealmente de la península Ibérica y Norteamérica, que estén por concluir o hayan concluido recientemente investigaciones originales. La propuesta se evaluará por un grupo de trabajo del Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias de la UNAM y se elegirán las idóneas para los fines de la publicación.

Fechas

Envío de propuestas hasta el 2 de agosto de 2019

Respuesta de aceptación de propuestas: 12 de agosto de 2019

Envío de capítulo: 23 de diciembre de 2019

Responsable académico

Guillermo Olivera

Campus Morelos de la UNAM (www.crim.unam.mx)

e-mail: gol@unam.mx