

La vivienda en el México de hoy

SALVADOR MORENO PÉREZ

René Coulomb y Martha Schteingart (coords.), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México*, Cámara de Diputados, Universidad Autónoma Metropolitana, Porrúa, México, 2006.

El libro que a continuación se reseña brinda un panorama de los diferentes enfoques y aspectos que configuran la problemática de la vivienda en México. La investigación respondió a una demanda del Senado de la República para apoyar la elaboración de una nueva Ley de Vivienda que llegó a buen fin en junio del presente año al ser publicada en el *Diario Oficial de la Federación*.

El libro está dividido en tres partes, la primera comprende cuatro capítulos que hacen referencia al contexto sociodemográfico, la demanda actual y futura de vivienda. La segunda parte se orienta al análisis de las políticas de vivienda desarrolladas por el gobierno federal analizando cada una de las instituciones públicas de vivienda, se desarrolla en seis capítulos y en la última parte se describe el papel del sector privado en la producción de vivienda y comprende cuatro capítulos.

El trabajo es un esfuerzo colectivo con un grupo interdisciplinario de investigadores coordinados por René Coulomb y Martha Schteingart; el libro se organizó en 13 capítulos y las conclusiones, además se incluye un disco con anexos de información estadística y cartográfica ordenada por capítulo.

René Flores Arenales y Gabriela Ponce Serenicharo desarrollan el tema la *vivienda y la dinámica demográfica*. En primer lugar, definen a la vi-

vivienda como el contexto donde se desarrolla la reproducción doméstica y la mayor parte de las relaciones familiares, incluyendo la socialización temprana de los niños. Por tanto, afirman, la vivienda adecuada tiene una influencia decisiva en el curso y trayectoria de vida de los individuos. Para explicar las necesidades de vivienda de la población mexicana toman como unidad de análisis los hogares. El cálculo de necesidades futuras de vivienda las llevan a cabo a través de proyecciones de vivienda 2000-2030, considerando, entre otros elementos: a) los cambios en la formación y tipo de hogares, ya que se trata de una variable que permite la interrelación analítica entre la vivienda y la población; b) la estructura por edad y sexo de la población en general, y de los jefes de las unidades domésticas en particular. Asimismo, llevan a cabo el análisis de esos elementos en espacios territoriales definidos por el Sistema Urbano Nacional (SUN).

Los investigadores comprueban que los cambios en la tipología de los hogares impactarán en los distintos tipos de viviendas que será necesario construir, por ejemplo el aumento de los hogares unipersonales y la persistencia de los hogares familiares extensos. Además analizan los efectos del envejecimiento y los patrones de nupcialidad en la demanda de vivienda.

Por su parte María Teresa Esquivel y Judith Villavicencio desarrollan el trabajo *características*

de la vivienda en México al año 2000; ellas realizan un análisis de la evolución de los principales indicadores desde 1950 y reconocen que la vivienda ha experimentado un crecimiento importante y un proceso de mejoramiento evidente tanto en el campo como en la ciudad; posteriormente, describen la situación de la vivienda en el Sistema Urbano Nacional para el año 2000 y concluyen en que la situación de la vivienda a principios del siglo XXI no puede ser descrita como aceptable en la medida en que parte importante de la población no ha tenido acceso a los satisfactores habitacionales básicos. Finalmente, desarrollan una propuesta para el análisis integrado del rezago habitacional que incorpore la calidad de la vivienda.

En su momento Priscilla Connolly desarrolla el apartado sobre *La demanda habitacional*; lo que busca es determinar hasta qué punto las necesidades pueden traducirse en una demanda de viviendas concretas no deficitarias. Por lo que en primer término, aclara algunas cuestiones conceptuales sobre el concepto constitucional de vivienda “digna y decorosa” y plantea que es necesario redefinir el concepto de la demanda habitacional, ya que no sólo se debe considerar que la demanda habitacional la determina la dinámica demográfica y los rezagos acumulados, sino que ella incorpora también la capacidad de pago de la población.

Por su parte, René Coulomb aborda uno de los temas olvidados de la política habitacional del Estado: *La vivienda en arrendamiento*. Coulomb dimensiona la vivienda en renta a través de indicadores censales cuantitativos y reconoce que este tipo de vivienda sigue desempeñando un papel importante en la problemática habitacional del país, por ello recomienda incorporar la problemática del alquiler a la política habitacional, incluyendo el marco legal y reglamentario, y recomienda cambiar la visión de la política de Estado que privilegia la vivienda en propiedad. Los resultados demuestran que no es suficiente para atender la demanda habitacional, por ello afirma que la política habitacional debe incluir dentro de sus objetivos el asegurar una oferta suficiente y accesible de vivienda en arrendamiento.

Una vez demostrada la importancia de la vivienda de alquiler en el sistema de vivienda en México, Coulomb concluye que a partir del reconocimiento de la necesidad que tienen varias categorías sociales de una oferta suficiente de vivienda en renta, la legislación debería contener disposiciones tendientes a: conservar y mejorar el parque de vivienda en renta existente; pasar de un control de los alquileres a una regulación pública del mercado; mejorar la regulación jurídica de las relaciones sociales del alquiler y apoyar con recursos financieros e incentivos fiscales una nueva oferta de vivienda en renta.

El marco legislativo, programático e institucional de los programas habitacionales es abordado conjuntamente por Martha Schteingart y Luis Patiño. En principio señalan los contextos socioeconómico y político en torno al cual surgió la Ley Federal de Vivienda de 1983, que en el momento en que se escribió el libro se encontraba vigente. Los autores reconocen que la política habitacional del Estado mexicano ha tenido una serie de cambios de un Estado promotor (no constructor), hacia la visión de un Estado “facilitador” e impulsor de una fuerte desregulación en el campo de la producción habitacional. También describen los aspectos financieros de cómo la solvencia de los acreditados o la revolvencia de los créditos hipotecarios se convirtieron en los objetivos principales de las políticas.

Los especialistas afirman que en la actualidad los programas nacionales de vivienda se fundamentan principalmente en la acción de los Organismos Nacionales de Vivienda y, en mucho menor medida, en los Organismos Estatales de Viviendas.

En los siguientes capítulos Claudia Puebla analiza la acción habitacional de dos organismos nacionales de vivienda, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores (Infonavit) y el Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), y Luis Patiño analiza las acciones de tres organismos de vivienda, el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi), la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabaja-

dores (Fovissste). En términos muy generales, de cada uno de los organismos se revisan los antecedentes, objetivos, las formas de financiamiento, los procesos para gestionar créditos, las reglas de operación, la distribución geográfica de las acciones y las relaciones con el gobierno y con el sector privado. En todos los organismos analizados se destacan importantes cambios en sus formas de operar de acuerdo con la situación económica, política y social del país. Sin embargo, señalan que el cambio fundamental ha consistido en el tránsito de una orientación del financiamiento centrada en el apoyo y promoción de la construcción de vivienda nueva, a un enfoque basado exclusivamente en el financiamiento de créditos individuales, a través de los cuales se prioriza el objetivo de desarrollar fondos revolventes para poder otorgar un mayor número de créditos.

Desde hace dos sexenios la política de vivienda se caracteriza por una mayor intervención de los agentes privados financieros, promotores y constructores. El año 1992 marca el inicio de las transformaciones en los organismos públicos de vivienda cuando se cambian las reglas de operación del Infonavit.

Los investigadores afirman que los organismos de vivienda se han visto inmersos en procesos de reestructuración orgánica y operativa, adecuaciones de su normatividad, modernización tecnológica y administrativa y modificaciones de sus esquemas crediticios, por ejemplo, el Infonavit priorizó el aspecto de la revolvencia de los fondos y la eliminación de los subsidios.

De esta manera, la tendencia actual de la política federal de vivienda apunta a que los programas destinados a la población de menores recursos tomen la forma de subsidios y que los programas crediticios sólo sean desarrollados por los organismos de carácter local. Por otra parte, las reformas mencionadas respecto a Infonavit, Fovi-SHF y Fovissste, se han visto reflejadas en el incremento del número de créditos otorgados y de la inversión ejercida, aunque no para los sectores más necesitados, mientras en Fonhapo la tendencia ha sido francamente decreciente.

Otro de los aspectos que Emilio Duhau y María Soledad Cruz desarrollan con amplitud es la cuestión del suelo para vivienda. Después de analizar su evolución y los problemas generados por la urbanización popular, los autores concluyen que el balance de la política habitacional actual parece indicar que los programas de vivienda para las mayorías de bajos ingresos no deberían priorizar la producción formal de vivienda terminada.

Por último señalan los aspectos sobre los cuales las políticas de vivienda deben enfocarse: evitar los desequilibrios regionales generados a partir de la concentración de acciones en pocas regiones, privilegiar la coordinación institucional y participación social.

El trabajo pretende abarcar el mayor número de inquietudes sobre los problemas en torno al estudio de la vivienda, sin embargo los coordinadores reconocen la existencia de tareas pendientes que se deben desarrollar como son: las acciones de los organismos de vivienda en los estados de la república, el análisis de la forma de operar de los promotores de vivienda en diferentes ciudades del país; las tendencias de los asentamientos irregulares y el análisis del papel de las organizaciones no gubernamentales en la discusión y reorientación de las políticas habitacionales y profundizar en la relación vivienda medio ambiente.

El gran aporte del trabajo es el esfuerzo por analizar todos los aspectos de la problemática de la vivienda. Sin embargo, es necesario actualizar los datos e indicadores de la investigación ya que la mayor parte de los trabajos utiliza fuentes de información del año 2000 que se pueden complementar con los resultados del Censo de Población y Vivienda 2005 y con la evaluación de la política pública en materia de vivienda al cierre del sexenio 2001-2006.

Sin duda es una lectura obligada para los especialistas y personas que se estén iniciando en el estudio de la problemática asociada a la vivienda.