

Resultados de la intervención pública y privada para el financiamiento de vivienda en el periodo 1994-2006

SALVADOR MORENO PÉREZ

El presente artículo describe y explica los factores que determinaron las condiciones favorables para el financiamiento público y privado de la vivienda en el sexenio de Vicente Fox (2001-2006), se analiza el presupuesto público asignado al sector y el número de viviendas producidas en comparación con el sexenio anterior; por último se señalan los grandes pendientes en la materia.

Introducción

La vivienda es un derecho social del ser humano; es un bien fundamental. En ese espacio se logra la socialización a través de la integración en las familias y gracias a ello el funcionamiento de las comunidades y el enriquecimiento cultural de los pueblos. Es por eso que se puede afirmar que la vivienda es más que una construcción para habitarla. Pero entonces ¿cuál es el problema de la vivienda? No es otro que la carencia de una “vivienda digna” para los sectores de menores recursos.¹

El problema de la vivienda ha sido ampliamente estudiado, tanto en México como América Latina.² La mayor parte de las investigaciones han demostrado que el Estado ha tenido una participación directa para enfren-

¹ La definición del término *vivienda* ha sido ampliamente debatida tanto en los círculos académicos como entre los encargados de implementar las políticas públicas. Las reflexiones van desde los cuestionamientos a las implicaciones éticas y morales de lo que se debe considerar “vivienda digna”, hasta las de carácter operativo, que se refieren a cómo registrar el inmueble llamado *vivienda*. Dentro de esta gama de reflexiones se encuentran diversos puntos intermedios sobre los aspectos funcionales que debe cubrir la casa-habitación. En la nueva ley de vivienda se denomina a la vivienda digna y decorosa a aquella que cumple con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos. Véase Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, *Vivienda* [Actualización: 28 de agosto de 2006] en www.diputados.gob.mx/cesop/

² Para América Latina Raquel Szalachaman, *Perfil de déficit y políticas de vivienda de interés social: situación de algunos países de la región en los noventa*, Serie Financiamiento del Desarrollo, CEPAL-ECLAR, ONU, Chile, 2002; Emilio Pradilla Cobos, *Capital, Estado y vivienda en América Latina*, Fontamara, México, 1987; Emilia Herrasti y Judith Villavicencio (coords.), *La política habitacional en México y América Latina*, Universidad Autónoma Metropolitana, México, 1998; René Coulomb y Martha Schteingart (coords.), *Entre el Estado y el mercado de la vivienda en el México de hoy*, Cámara de Diputados, UAM-Azcapotzalco, Porrúa, México, 2006; Comisión Nacional de Vivienda, Centro de Investigación y Documentación de la Casa (Cidoc), *Estado actual de la vivienda en México 2006*, SHF/Conavi/Sedesol/Infonavit, México, 2006, consultado en www.shf.gob.mx (noviembre de 2006).

tar la carencia habitacional. La acción habitacional del Estado ha tenido modificaciones importantes que coinciden con las transformaciones económicas, el resultado de las nuevas orientaciones parece ser la ausencia de soluciones adecuadas para la población de menores ingresos; sin embargo, llama la atención el hecho de que la política actual de vivienda se destaque como uno de los principales logros de la administración foxista.

Ante ese hecho el presente artículo se propone como objetivos describir y explicar los factores que determinaron las condiciones favorables para el financiamiento público y privado de la vivienda de los últimos años; analizar el presupuesto público asignado al sector y el número de viviendas producidas en comparación con el sexenio anterior. Por último describe los grandes pendientes en la materia.

La política de vivienda en México

El derecho a la vivienda tiene profundas raíces históricas. La Constitución de 1917, en su artículo 123, fracción XII, estableció la obligación de los patronos de proporcionar a sus trabajadores viviendas cómodas e higiénicas.

En 1943 se creó el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), para brindar seguridad social a los trabajadores, aunque en sus inicios también

proporcionó vivienda a sus derechohabientes. Los principales organismos nacionales de vivienda se crearon cuando México entró en una etapa de urbanización y de desarrollo industrial más avanzada.

En 1963, el gobierno federal constituyó en el Banco de México, el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi), una institución promotora de la construcción y mejora de la vivienda de interés social, para otorgar créditos a través de la banca privada; en la administración de Vicente Fox el Fovi se transformó en Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), la cual tiene como objetivos principales propiciar el acceso a la vivienda de calidad a los mexicanos a través del establecimiento de las condiciones para que se destinen recursos públicos y privados a la oferta de créditos hipotecarios. Además, mediante el otorgamiento de créditos y garantías, la SHF promueve la construcción y adquisición de viviendas preferentemente de interés social y medio.³

En febrero de 1972 se reformó el artículo 123 de la Constitución, dando origen al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit). Dicha reforma obliga a los patronos, mediante aportaciones, a constituir un Fondo Nacional de la Vivienda y a establecer

³ *Sociedad Hipotecaria Federal, Institución de Banca de Desarrollo*, consultado en www.shf.gob.mx (noviembre de 2006).

un sistema de financiamiento que permite otorgar crédito barato y suficiente para adquirir vivienda. Ese mismo año se reformó la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado (ISSSTE) para crear el Fondo de la Vivienda del ISSSTE (Fovissste), para otorgar créditos hipotecarios a los trabajadores que se rigen por el apartado B de la Ley Federal del Trabajo.

Hasta la década de los ochenta, el eje de la política de vivienda había sido la intervención directa del Estado en la construcción y financiamiento de vivienda y aplicación de subsidios indirectos, con tasas de interés menores a las del mercado. En la primera mitad de la década de los noventa se inició la consolidación de los organismos nacionales de vivienda como entes eminentemente financieros.⁴

En 1983 se reformó el artículo 4 de la Constitución, estableciendo que todos los mexicanos tienen derecho a una vivienda digna y decorosa; a partir de ese momento el derecho a la vivienda se elevó a rango constitucional y se asume que el Estado mexicano debe procurar ese derecho.

El Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2001-2006 es el umbral del que se derivan los ámbitos de competencia de cada uno de los sectores encargados de la implementación y ejecución de las políticas públicas, como la de vivienda, y donde se integran los objetivos, estrategias y líneas de acción para atender cada ámbito de competencia. Las estrategias propuestas en materia de vivienda se refieren en términos generales a concertar acciones con los tres niveles de gobierno, así como con la sociedad civil para consolidar el mercado habitacional; promoviendo la compra, construcción, renta y mejoramiento de las viviendas a través de políticas y programas; vincular proyectos de ordenación del territorio, de oferta de servicios públicos, de construcción y de mejoramiento de vivienda mediante la concertación de acciones de los servidores públicos, la sociedad civil, las empresas privadas e instituciones educativas; otorgar créditos hipotecarios mediante financiamiento público y privado; se propone

⁴ Luis de Pablo Serna, *La política de vivienda en México*, consultado en www.cddhcu.gob.mx (noviembre de 2006).

reactivar la banca de desarrollo creando una entidad financiera para otorgar créditos y garantías para la obtención de viviendas de interés social.⁵

Las políticas implementadas por la actual administración pública federal en el tema de vivienda se encuentran en el Programa Sectorial de Vivienda (2001-2006).⁶ Para la gestión del Programa Sectorial de Vivienda el gobierno federal creó la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (Conafovi)⁷ que es la instancia responsable del sector y encargada de coordinar las actividades entre los tres órganos de gobierno, así como de todos los agentes involucrados en la producción de vivienda. Es responsable también de operar el Consejo Nacional de Vivienda (Conavi), el cual actúa como órgano de consulta y asesoría del poder Ejecutivo federal en materia de vivienda; es el foro en donde los diversos actores del sector presentan propuestas e inquietudes para el desarrollo de la política general de vivienda.

La Sedesol, a través de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, elabora y difunde anualmente la información sobre los créditos otorgados por el conjunto de los organismos que financian vivienda en nuestro país. La Estadística Nacional de Vivienda es una herramienta útil en el análisis, evaluación y planeación, y contiene información sobre el número de créditos otorgados por organismo y tipo de programa, entidad federativa y municipio, así como el desglose de

⁵ Para mayor información consultar en Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, Vivienda [actualización: 28 de agosto de 2006] en www.diputados.gob.mx/cesop/

⁶ El Programa Sectorial de Vivienda establece seis estrategias para el desarrollo de este sector: 1. Articulación institucional y fortalecimiento del sector; 2. Crecimiento y consolidación del financiamiento público y privado para la vivienda; 3. Apoyo social a la población más necesitada para la adquisición de vivienda, el mejoramiento habitacional rural y urbano, y la consolidación jurídica de su patrimonio; 4. Desgravación, desregulación habitacional y su marco normativo; 5. Abasto de suelo con aptitud habitacional y desarrollo de infraestructura y servicios para vivienda y, 6. Desarrollo tecnológico, abasto competitivo de insumos, normalización y certificación habitacional para el crecimiento de la producción.

⁷ Con la publicación de la nueva Ley de Vivienda aprobada el 25 de abril del presente año y publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 27 de junio de 2006, la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda ahora pasa a ser la Comisión Nacional de Vivienda.

la inversión anual ejercida en los programas.⁸ Las instituciones y los organismos involucrados en la producción de vivienda son muy diversos, algunos son de carácter público, otros privados y mixtos.⁹

La oferta de vivienda en México

El mercado formal de vivienda está representado por los desarrolladores, que se pueden clasificar en tres grandes grupos: *a*) empresas grandes, reportan ventas por más de 5 mil viviendas anuales, algunos ejemplos son: Homex, Geo, ARA, Urbi, Su Casita, Sare, entre las más importantes. La mayoría de estas empresas cotiza en la bolsa de valores; *b*) empresas medianas, con un volumen anual de ventas que varía entre las mil y 5 mil unidades. De acuerdo con el Censo Económico 2004, existen en el país 134 firmas que entran en esta categoría; a diferencia de las grandes, tienen menores opciones de financiamiento, dependen principalmente del apoyo de las Sofoles y el Infonavit; *c*) las pequeñas y microempresas son firmas que venden menos de 100 viviendas por año, generalmente desarrollan un proyecto específico y desaparecen cuando se concreta la venta; los cálculos indican que existen alrededor de 173 mil empresas de este tipo.¹⁰

Ante la incapacidad del Estado de cumplir con lo establecido en el artículo 4 constitucional de garantizar el derecho a la vivienda de las familias, se han desarrollado procesos informales o irregulares para acceder a un tipo de vivienda. Esta figura ha sido reconocida por la nueva Ley de Vi-

vienda, donde se identifica como Producción Social de Vivienda, y la define como

aquella que se realiza bajo el control de los autoproductores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda sobre la producción mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones.¹¹

Las cifras más optimistas hablan de que más del 50% de la población ha recurrido a la producción social de vivienda para resolver sus necesidades habitacionales. Es importante el reconocimiento que se hace en la nueva Ley de Vivienda; sin embargo, uno de los grandes pendientes de la agenda legislativa es la reglamentación al respecto.

La oferta se complementa con el mercado de vivienda usada, que es una de las opciones para la adquisición de casa propia por las ventajas en precio, ubicación y espacio. Mientras, el mercado de arrendamiento es de gran movilidad, pero los desarrolladores invierten poco en este sector que representa cerca del 13.5% de la inversión nacional de vivienda que equivale a tres millones de casas y se concentran en cinco entidades federativas: Distrito Federal, México, Jalisco, Veracruz y Puebla.¹²

En la administración pasada (2001-2006) uno de los logros más importantes fue la destacada construcción de viviendas respecto de los sexenios pasados. Por ello, en la mayor parte de las notas de prensa se destaca ese hecho como el gran logro del sexenio.¹³

En esa materia, tal administración se propuso lograr un ritmo anual de financiamiento de 750 mil viviendas por año. Esta meta requirió llevar a

⁸ Consultado en *Preguntas frecuentes* <http://www.conafovi.gob.mx> (noviembre de 2006).

⁹ Entre los más importantes se encuentran: Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol); Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (Conafovi); Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit); Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste); Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo); Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF); Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (Fovi); Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles); Organismos Estatales de Vivienda (Orevis); Organismos Nacionales de Vivienda (Onavis).

¹⁰ Centro de Investigación y Documentación de la Casa (Cidoc), Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), *El estado actual de la vivienda en México 2006*, Cidoc, SHF, Conavi, Infonavit, Sedesol, México, 2006, p. 28

¹¹ Ley de Vivienda, *Diario Oficial de la Federación*.

¹² Centro de Investigación y Documentación de la Casa (Cidoc), *op. cit.*, p. 32.

¹³ Consultado en <http://sexto.informe.presidencia.gob.mx/docs/resumen/02-25.pdf> (septiembre, 2006).

cabo cambios en el sector habitacional orientados a propiciar el crecimiento, promover un mayor financiamiento, incrementar la productividad y favorecer la oferta de suelo para la construcción habitacional.¹⁴

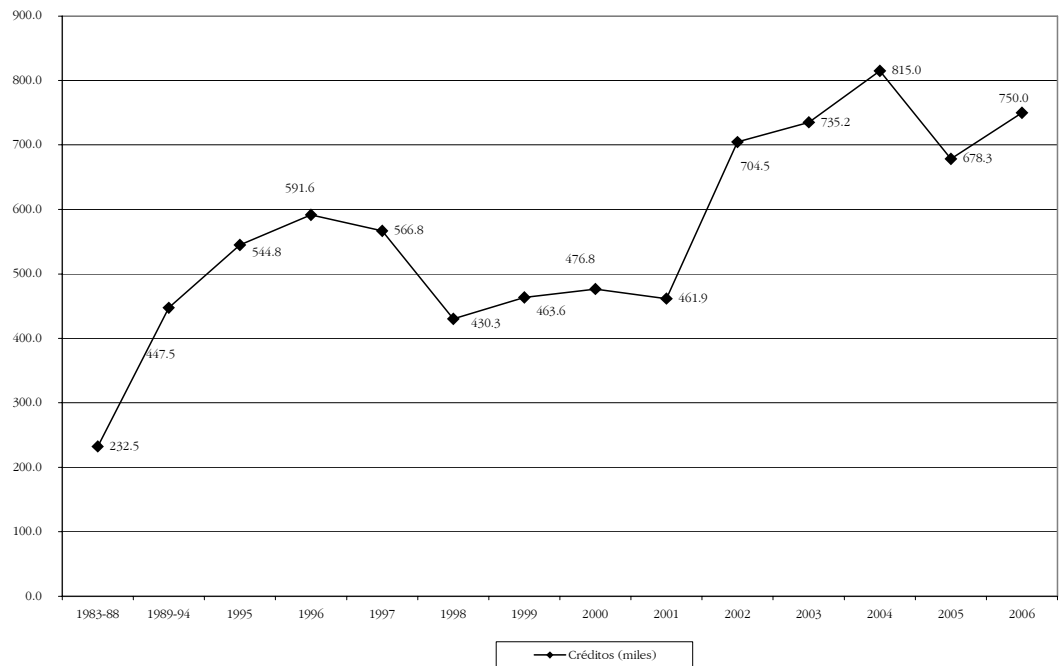
Los logros de la actual política habitacional

En la Gráfica 1 podemos apreciar que en el sexenio de Vicente Fox Quezada hubo un crecimiento sostenido en el número de créditos para vivienda, que en promedio representan 690 mil por año; se espera que se alcance la cantidad de 4 millones de créditos, cifra que supera en un millón al sexenio anterior.

A pesar de los enormes éxitos cuantitativos, esa política de vivienda ha sido criticada en algunos aspectos. En primer lugar, se dice que muchas de las viviendas construidas no cubren el aspecto de ser *dignas y decorosas* como lo señala la Constitución, debido a las deficiencias de orden cualitativo en algunos proyectos de vivienda de interés social nueva, como falta de privacidad, insuficiente aislamiento térmico y acústico, inexistencia de servicios urbanos, etcétera. Además, hay problemas de acceso y deficiencias de transporte por la ubicación extremadamente alejada de estos grandes conjuntos urbanos de los lugares centrales.¹⁵

La desvinculación entre los centros de trabajo y los de habitación es otro de los cuestionamientos frecuentes porque existe una desarticulación

Gráfica 1
Número de créditos otorgados para viviendas, 1983-2006



Fuente: VI Informe de Gobierno, Presidencia de la República, México, 2006.

¹⁴ Centro de Investigación y Documentación de la Casa (Cidoc), *op. cit.*, p. 24

¹⁵ Priscilla Connolly, “¿Política de vivienda o política de construcción?”, presentado en el foro La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas, Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, Cámara de Diputados (en prensa) en <http://www.diputados.gob.mx/cesop/>

entre la política habitacional y la del desarrollo urbano.¹⁶

En la Gráfica 2 se puede observar que el Infonavit es la institución que ha otorgado el mayor número de créditos para vivienda, se espera que en este 2006 alcance 435 mil; el Fonhapo representa el segundo lugar con aproximadamente 140 mil créditos, la Sociedad Hipotecaria Federal otorgó alrededor de 115 mil créditos y las entidades financieras (banca comercial y Sofoles) financiaron alrededor de 90 mil créditos de vivienda.

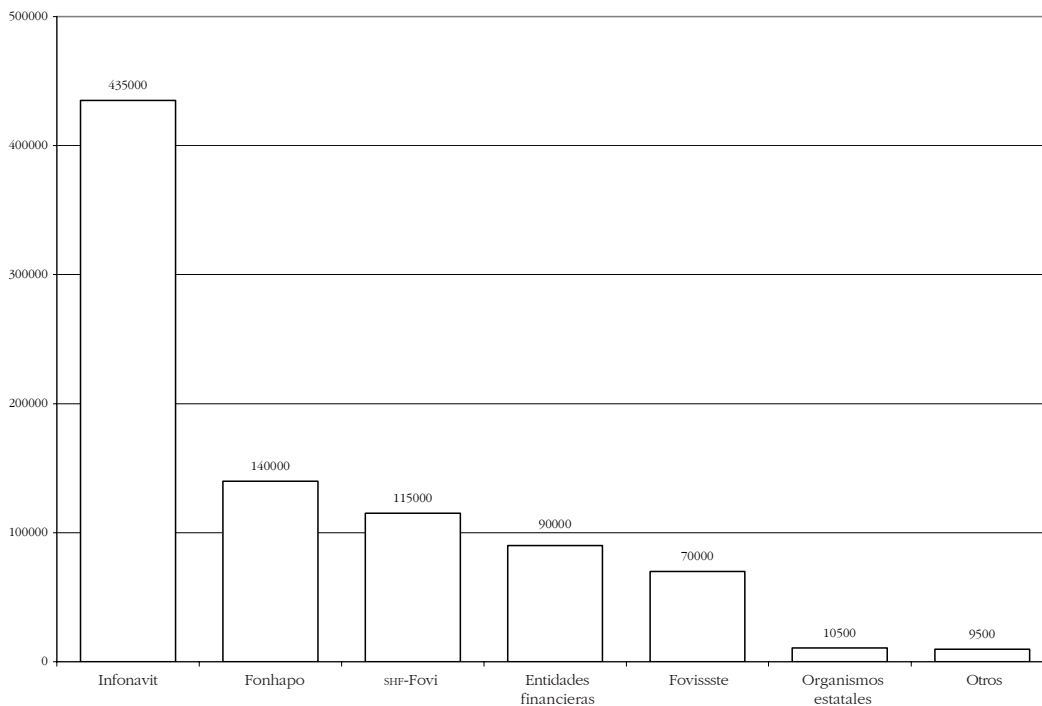
Así, en la Gráfica 3 se puede observar que de cada 10 créditos, cinco son otorgados por el Infonavit y los cinco restantes se distribuyen entre el Fovissste, la Sociedad Hipotecaria Federal, la banca y las Sofoles; éstas últimas otorgan uno de cada diez créditos.

En la actual administración el Infonavit promovió una política que tenía por objetivo convertirlo en un organismo eficiente con altos niveles de rentabilidad como los de una empresa privada, pero conservando y acrecentando su sentido social. La modernización del Instituto tuvo como bases el fortalecimiento financiero a través de la recuperación de la cartera vencida y el aumento de los ingresos por fiscalización, además de las alianzas con el sector privado y el acceso a los mercados financieros a través de las bursatilizaciones hipotecarias.¹⁷

En la Gráfica 4 se puede apreciar que después de la crisis de 1995 la inversión pública y privada ejercida en vivienda como porcentaje del producto interno bruto se mantuvo en niveles decre-

Gráfica 2

Número de créditos para viviendas por tipo de programas y principales organismos, 2006

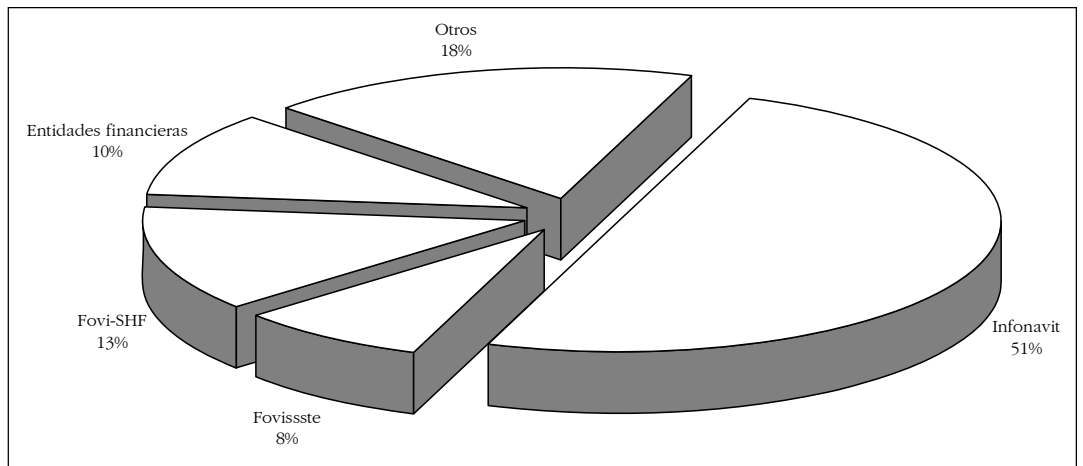


Fuente: VI Informe de Gobierno, Presidencia de la República, México, 2006.

¹⁶ René Coulomb, “La articulación entre política habitacional y desarrollo urbano nacional: una necesidad no atendida”, en foro La vivienda en México: construyendo análisis y propuesta, *idem*.

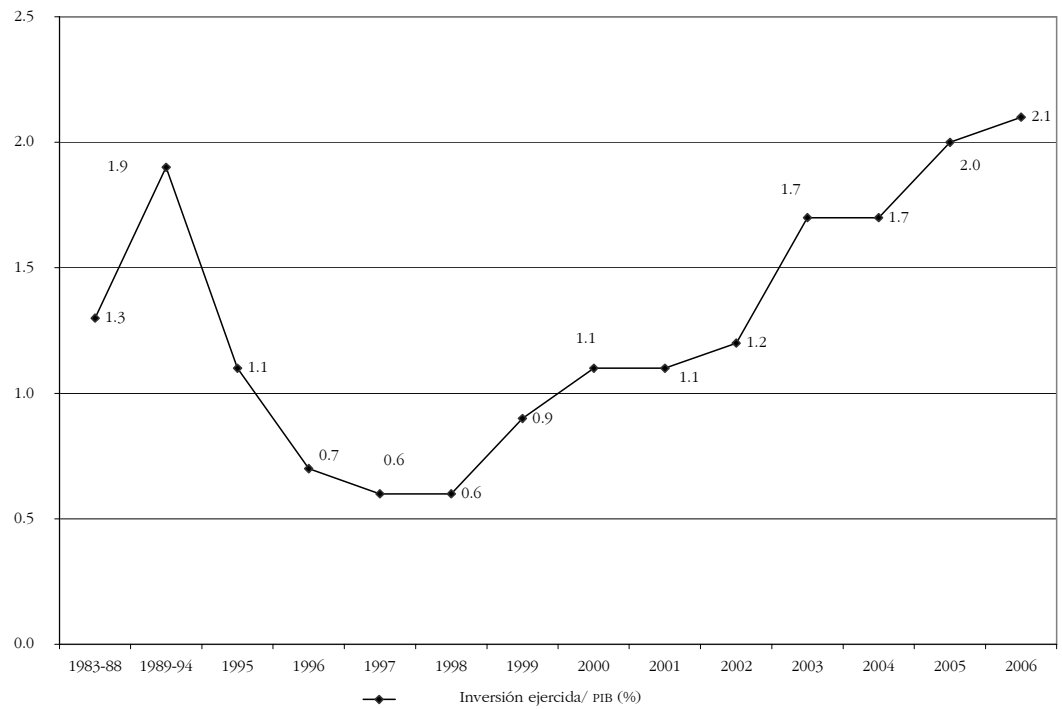
¹⁷ Conferencia magistral del C.P. Víctor Borrás Setién, director general del Infonavit, en el foro Factores para la competitividad en la vivienda y en la infraestructura urbana, Centro Impulsor de la Construcción y la Habitación, A.C. (Cihac), México, 17 y 18 de octubre, Centro Banamex, México, 2006.

Gráfica 3
Distribución porcentual del número de créditos otorgados por organismo, 2006



Fuente: VI Informe de Gobierno, Presidencia de la República, México, 2006.

Gráfica 4
Inversión ejercida como porcentaje del producto interno bruto PIB, 1983-2006



Fuente: VI Informe de Gobierno, Presidencia de la República, México, 2006.

cientes hasta alcanzar 0.6% en 1998; a partir de 1999 se observa un crecimiento constante hasta alcanzar 2.1% del PIB en 2006. Sin embargo, a pesar del enorme crecimiento, todavía no se alcanza el nivel que tienen los países desarrollados (alrededor de 8% del PIB); según José Manuel Agudo ese crecimiento se logrará en el año 2018 si se mantienen las actuales condiciones económicas.¹⁸

La mayoría de los créditos de las instituciones públicas como las inmobiliarias y desarrolladores se orientan principalmente a la edificación de vivienda nueva (77 de cada cien), 17 de cada cien son créditos para el mejoramiento físico, cinco de cada cien se centran en la vivienda inicial o pies de casa y menos del 1% de los créditos se destinan a la infraestructura (Gráfica 5).

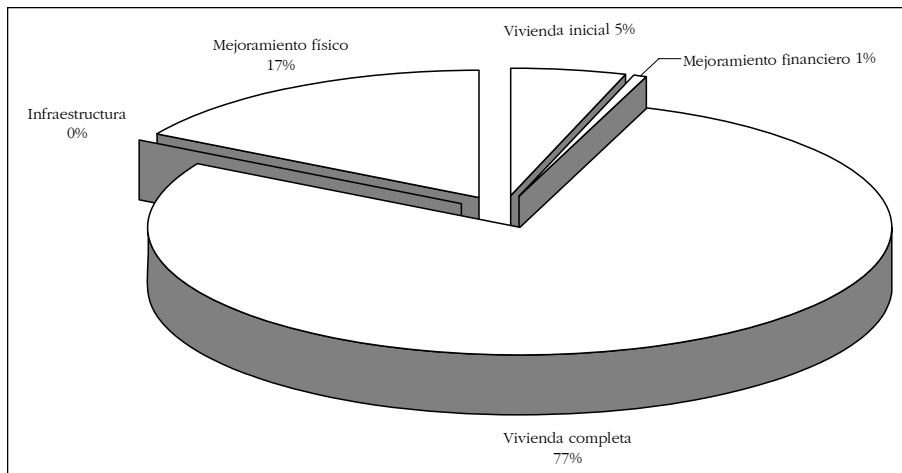
En términos reales, en el sexenio 2001-2006 se observó un crecimiento paulatino de la inversión total (pública y privada) ejercida en vivienda; situación muy diferente a la del sexenio anterior, ya que después de la crisis de 1995 hubo un decrecimiento importante del sector, equivalente a -1.5% promedio anual entre 1990 y 1994. Al final de la administración del ex presidente Ernesto Zedillo se dio una ligera recuperación, equivalente a 3.3% de crecimiento promedio anual.

En el sexenio de Vicente Fox se observa una total recuperación del sector con tasas de crecimiento anual de 15.5%, se espera que para el año 2006 la inversión en el sector rebase los 180 mil millones de pesos (Gráfica 6).

Sin embargo, cuando analizamos sólo la inversión del gobierno federal sin incluir la ejercida por el sector privado, se observa un crecimiento en términos reales de la inversión pero con tasas de crecimiento menores. De hecho, como se aprecia en la Gráfica 7, existe un decrecimiento en la tasa anual de crecimiento en el sexenio de Vicente Fox en comparación con el de Zedillo; este último al final de su mandato registró una tasa de crecimiento de la inversión anual en el sector de alrededor de 10.7%. En contraste, en el sexenio de Fox se observa un decrecimiento, al alcanzar una tasa de crecimiento anual de 8.9%.

En la Gráfica 8 se observa que el verdadero impacto en el sexenio de Vicente Fox en lo relativo a la inversión en vivienda está determinado por el gran crecimiento de la inversión privada en el sector. Analizando sólo la inversión privada, se puede constatar que durante todo el sexenio del ex presidente Zedillo hubo un decrecimiento de la inversión privada en el sector; así,

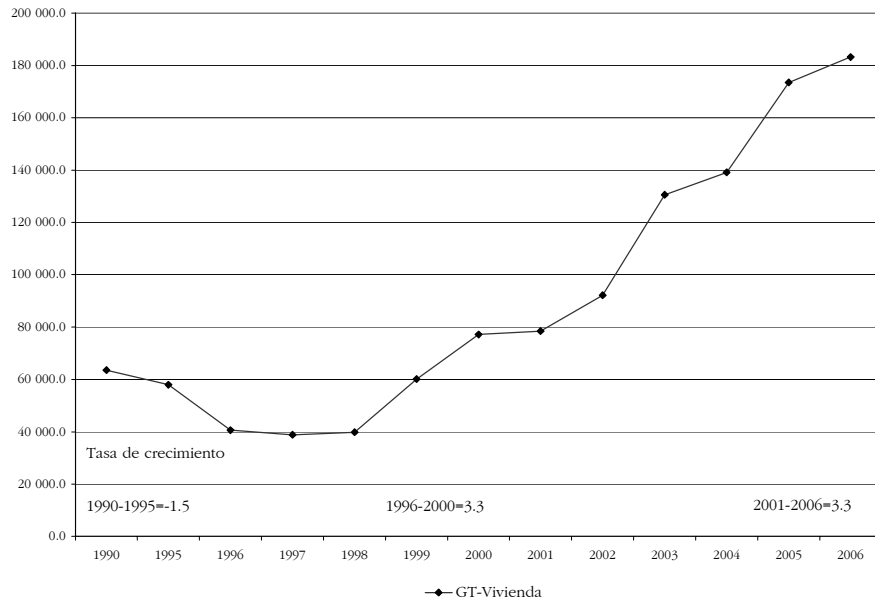
Gráfica 5
Distribución porcentual de viviendas por tipo de programa, 2005



Fuente: VI Informe de Gobierno, Presidencia de la República, México, 2006.

¹⁸ José Manuel Agudo Roldán, ponencia presentada en el foro Factores para la competitividad en la vivienda y en la infraestructura urbana, *idem*.

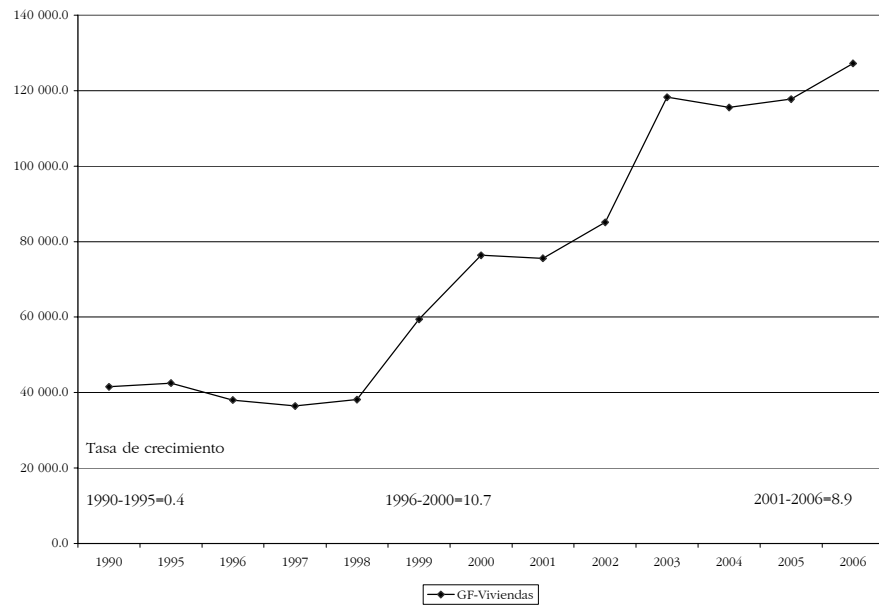
Gráfica 6
Inversión total ejercida en vivienda, 1990-2006
 (millones de pesos)



Base oct. 2006=100

Fuente: VI Informe de Gobierno, Presidencia de la República, México, 2006.

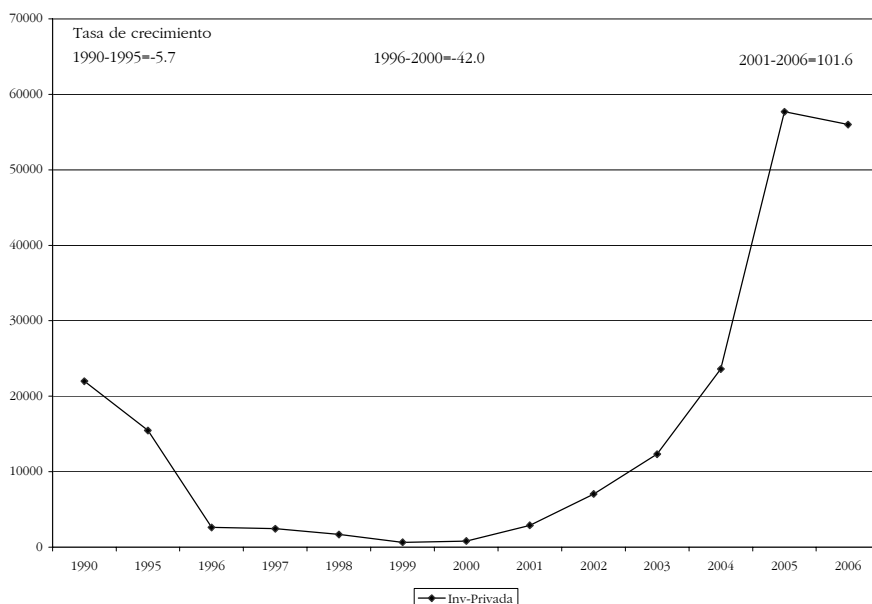
Gráfica 7
Inversión federal ejercida en vivienda 1990-2006
 (millones de pesos)



Base oct. 2006=100

Fuente: VI Informe de Gobierno, Presidencia de la República, México, 2006.

Gráfica 8
Inversión privada ejercida en vivienda 1990-2006
(millones de pesos)



Base oct. 2006=100

Fuente: VI Informe de Gobierno, Presidencia de la República, México, 2006.

se registraron tasas de crecimiento negativo anual (-42%). El gran cambio se observa a partir del 2001, donde la inversión privada en el sector comienza a crecer de forma sostenida, representando una tasa de crecimiento promedio anual de más de 101%. De esta manera, en el 2001 la inversión alcanzó los 2 300 millones de pesos y en el 2006 se espera una inversión de más de 56 mil millones de pesos. En conjunto, en el 2005 los créditos fondeados por las Sofoles y la banca representaron 25% del total de viviendas financiadas y con casi 45% del valor de las mismas.¹⁹

El dinamismo del sector privado en el presente sexenio se puede apreciar mejor en la Gráfica 9, donde se puede observar que las más importantes inmobiliarias tuvieron un crecimiento en el número de unidades producidas entre 2004 y 2005. La inmobiliaria Su Casita pasó de 7 mil viviendas ofertadas en 2002 a 60 mil en 2006. En segundo lugar, en 2004 el grupo Geo logró colocar en el mercado poco más de 33 mil viviendas y 37 400 en 2005.

¹⁹ Centro de Investigación y Documentación de la Casa (Cidoc), *op. cit.*, p. 51.

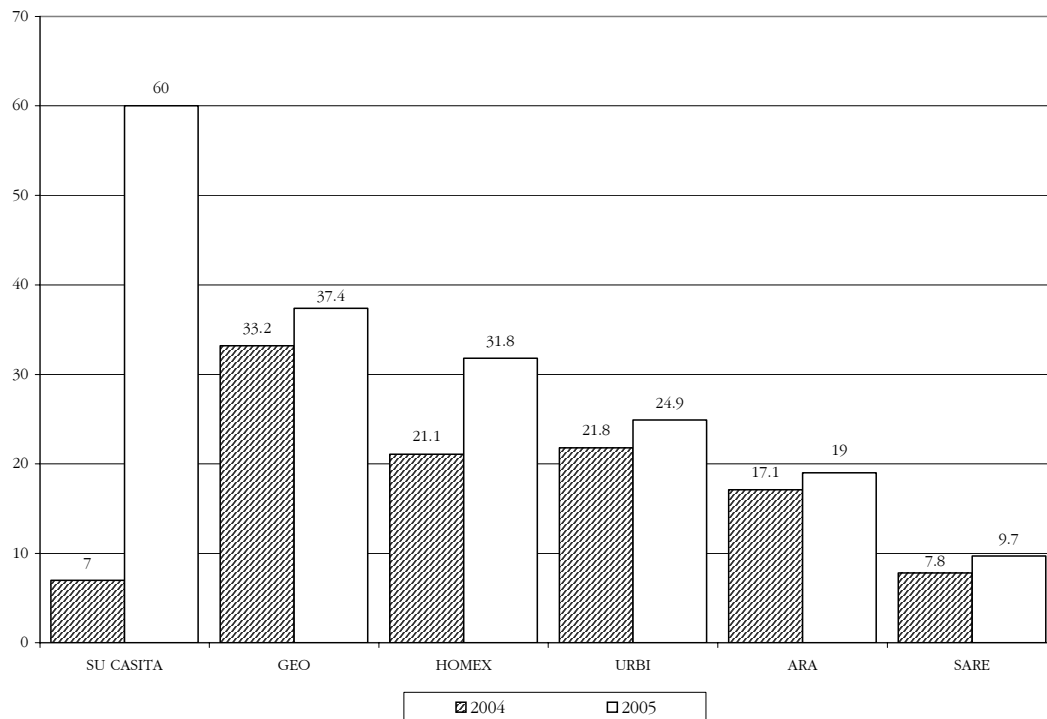
En general se puede afirmar que la producción de vivienda durante el presente sexenio se vio favorecida por los buenos resultados de las variables financieras como el control de la inflación. Además la creación de la Sociedad Hipotecaria Federal modernizó el sistema financiero a través de la canalización de recursos adicionales al mercado hipotecario provenientes del sector privado.

A partir del 2000 la banca se reintegró al financiamiento habitacional, mejorando sustancialmente las condiciones crediticias. En esta reactivación tuvieron un papel importante la promulgación de la Ley de Transparencia y Fomento de la Competencia en el Crédito Garantizado y las reformas realizadas en la miscelánea de garantías.²⁰

Las medidas anteriores, además de la competencia entre las instituciones crediticias, propiciaron reducciones muy significativas en las tasas de interés. Adicionalmente, los intermediarios pri-

²⁰ Centro de Investigación y Documentación de la Casa (Cidoc), *op. cit.*, p. 45.

Gráfica 9
Número de unidades vendidas por las grandes empresas, 2004-2005



Nota: Los datos de la inmobiliaria Su casita corresponden a los años 2002-2006.

Fuente: SHF-Conavi-Infonavit-Cidoc-Sedesol, *El estado actual de la vivienda en México 2006*, México, 2006.

vados han diversificado sus fuentes de financiamiento a través de emisiones de bonos, también hay crédito para edificación destinado a los desarrolladores; nuevos esquemas y productos de los organismos nacionales de vivienda como el cofinanciamiento y medidas como la deductibilidad fiscal de las tasas reales de interés de los créditos hipotecarios.²¹

Los grandes pendientes

A pesar de los logros en materia de edificación de viviendas nuevas, el propio titular de la Comisión Nacional de Vivienda, Carlos Gutiérrez, reconoció que quedan temas pendientes, como la necesidad de contar con un esquema de crédito que inserte de forma más ágil a las personas que tienen ingresos de no más allá de tres salarios mínimos (alrededor de 4 365 pesos mensuales). Otro

²¹ *Ibid.*, p. 21.

gran reto será poner en marcha una política bien definida para la planificación urbana, así como dar continuidad a un Registro Público de la Propiedad actualizado y con parámetros de vanguardia en todo el país.²²

En el ámbito académico²³ la discusión se plantea en términos de implementar una política que rescate el concepto de *vivienda digna*. En ese sentido se plantea abrir el debate acerca de las condiciones habitacionales deseables y posibles; la evaluación de la vivienda existente, por sus virtudes y deficiencias (no sólo por los indicadores censales). Un aspecto olvidado en la política habitacional es la vivienda rural; es necesario destinar mayores recursos a los programas existentes. Hace

²² David Aguilar Juárez, "El sector vivienda no parará con la transición", *El Universal*, 5 de octubre de 2006, consultado en www.eluniversal.com.mx (noviembre de 2006).

²³ Priscila Connolly, "La demanda habitacional", en René Coulomb y Martha Schteingart (coord.), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, Cámara de Diputados/UAM-Azcapotzalco/Porrúa, México, 2006.

falta también un programa para dignificar los asentamientos urbanos irregulares, así como una evaluación de sus nuevas tendencias.²⁴

Independientemente del aparente éxito en la política de construcción de viviendas, una de las tareas en el mediano plazo es la evaluación de las acciones de los institutos de vivienda.

Otra tarea pendiente, no menos importante, es la de dimensionar el papel de las organizaciones de la sociedad civil en la discusión y reorientación de las políticas habitacionales.

Comentarios finales

La demanda de vivienda se caracteriza por tener una alta sensibilidad al entorno macroeconómico, la inflación y tipo de cambio, así como la presencia de costos de transacción. Por ello es fundamental que la política económica promueva el crecimiento y la inversión, ya que a pesar de los avances la oferta de vivienda todavía es insuficiente para garantizar el acceso a todos los sectores de la población.

En nuestro país se ha privilegiado la política de construcción de viviendas en propiedad, sin embargo Coulomb afirma que es necesario dinamizar otros mercados como el del alquiler, que es muy poco (re) conocido por parte de los responsables de diseñar las políticas públicas, el papel que desempeña la vivienda en arrendamiento en la problemática habitacional del país. El especialista sugiere tres estrategias en la materia: fomentar la conservación y ampliación del parque de vivienda en renta existente; incentivar el desarrollo de la vivienda en renta en zonas urbanas, zonas fronterizas, polos turísticos y ciudades con fuerte inmigración y regular las relaciones sociales del alquiler.²⁵

Además, es necesario profundizar en la discusión sobre la relación entre vivienda y medio ambiente. En particular, Duhau menciona que se hace necesaria una política de reservas territoriales y diseñar programas destinados a la población de bajos ingresos que no tiene posibilidades de acceder a los programas formales de vivienda.²⁶

²⁵ *Ibid.*, p. 500.

²⁶ Emilio Duahu L. y Ma. Soledad Cruz Rodríguez, "Suelo para vivienda", en Coulomb y Schteingart (coords.), *Entre el Estado...*, *op. cit.*, p. 442.

²⁴ Coulomb y Schteingart (coords.), *Entre el Estado...*, *op. cit.*, pp. 495-513.