Vivienda y concreto 2013

Foto: a&s photo/graphics.

Gregorio B. Mendoza
Fotos: Archivo IMCYC

De acuerdo al informe presentado por BBVA Bancomer denominado *Situación Inmobiliaria México*, el 2012 fue un buen año para la industria de la construcción, tanto por la parte de la obra realizada por el sector público, como la del sector privado. Ambos sectores –afirma el documento- recibieron un fuerte impulso, con lo que su ritmo de crecimiento superó las expectativas por tercer año consecutivo.

En ese mismo sentido el documento define que "en el presente año, los proyectos de infraestructura con que arrancará la nueva administración, en transporte y energía, podrían mantener el ritmo de crecimiento en la obra pública y para el sector privado. La diversificación de los instrumentos de financiamiento ofrece también una perspectiva favorable para obras de edificación como oficinas, centros comerciales y plantas industriales, etc. Sin embargo, el desempeño al final del día dependerá en buena medida del entorno económico, donde las perspectivas apuntan a una cierta moderación en el ritmo de actividad respecto al año anterior.

Foto: Cortesía GEO.

¿De qué forma impacta este panorama en el sector de la vivienda y su inminente relación con la industria del cemento? Para acercarse a la respuesta, debe

de analizarse que la industria de la construcción de vivienda ha atravesado por cambios importantes a lo largo de los últimos años. Recapitulando brevemente lo ocurrido entre 2008 y 2012, pueden mencionarse diversos factores que han impactado a la industria. En lo externo, destaca indudablemente la crisis económica y financiera global en 2008 y 2009, que repercutió directamente sobre la actividad económica y el flujo de fondos hacia mercados emergentes. Asimismo, la crisis del sector inmobiliario en los países desarrollados, elevó la prima de riesgo para las empresas dedicadas a esta actividad y congeló proyectos inmobiliarios que venían cobrando un fuerte impulso, como la vivienda para retirados y del segmento residencial turístico. En lo interno, debido a la fuerte contracción de la demanda de vivienda en 2009 por la crisis económica, se sumaron los cambios en las reglas de operación de los programas de apoyo por parte del gobierno. Y justo ahí se gestaron nuevas oportunidades.

Cambio de ruta

Los constructores e inversionistas del sector vivienda asumieron estrategias más conservadoras; fortalecieron su participación en el mercado de bajos ingresos, donde "poseen un consumo seguro a través de los institutos públicos de vivienda, además del apoyo de los subsidios del gobierno federal". Esto lo afirma el informe arriba mencionado, el cual explica además, que detrás de esta estrategia subyace la idea de que el déficit habitacional aún es importante y creciente. Por ello, en materia de financiamiento, el crédito "Puente" (crédito de medio plazo que los intermediarios financieros otorgan a los desarrolladores de vivienda para la edificación de conjuntos habitacionales, equipamiento comercial y mejoramiento de grupos de vivienda), ha venido perdiendo participación, y claramente, los constructores de mayor tamaño cuentan con diversos instrumentos para diversificar su acceso al financiamiento.

Hay que decir que, para responder a los cambios en la política pública, los constructores han venido adaptando su modelo de producción, no necesariamente con una mejor ubicación, sino sobre todo incrementando la participación de vivienda vertical. En 2008, este tipo de vivienda representaba apenas el 5% del total producido; para 2012 su participación era ya de 28%. Por otro lado, se observa una reducción de costo por unidad producida debido a que entre 2008 y 2012, los constructores orientaron su producción más hacia la vivienda de interés social o aquella que es sujeta a recibir subsidios: de 72% pasó a 81%, esto indica que se registró una disminución promedio de 450 mil pesos a 380 mil pesos.

Como puede verse, los cambios en el tipo de vivienda construida no se han reflejado en la estructura de costos incrementándose, por el contrario, al parecer participando en este mercado de grandes volúmenes y márgenes reducidos, las ganancias en eficiencia en el proceso de producción y comercialización se han vuelto cada vez más importantes. Se reconocen así cambios en la demanda, especialmente en la valoración que hacen los compradores de los atributos de la vivienda. La ubicación, se si-

Foto: Yolanda Bravo Saldaña.

Foto: Cortesía Urbi.

gue manteniendo como el aspecto de mayor relevancia y asumirá un peso notable en las decisiones de los constructores para emprender nuevos proyectos. Para ello, la visión de quienes diseñan y operan la política, quienes construyen y quienes la financian, debe ir de la mano.

Lo anterior sigue siendo uno de los grandes retos por atender en los próximos años, así como la posibilidad de incrementar características que permitan un desarrollo integral de los usuarios a través de una red de servicios que se complementen con los lugares de residencia: servicios, fuentes de trabajo, comunicación y transporte, espacio público, etc. Es decir, que los futuros desarrollos habitaciones se conviertan en centros de interacción social y no, ciudades dormitorios alejados de toda fuente de desarrollo comunitario.

Corporación GEO y FINSA (el mayor desarrollador de naves industriales del país) han dado recientemente un primer paso en este sentido. Se trata de una alianza que tiene como finalidad concretar la incorporación de plantas industriales de bajo impacto en las cercanías de las zonas de vivienda de interés social que desarrolla la primera, con ello se espera "que los trabajadores encuentren un sitio de trabajo cercano a su vivienda, evitando traslados y mejorando con ello la calidad de vida". Habrá que esperar a que este modelo adquiera cierta madurez para reconocer sus carencias y las nuevas oportunidades que representa.

La industria cementera y la vivienda

De acuerdo con Gustavo Gastélum, director de Relaciones y Comunicaciones Externas de la cementera Holcim Apasco, el consumo nacional de cemento ha presentado en los últimos años una recuperación sostenida luego de las caídas registradas a partir del segundo semestre de 2008 y en el año 2009. "El consumo de cemento en México creció 3.5 por ciento al cierre de 2012, al comercializarse en el año alrededor de 35 millones de toneladas de este material". Gastélum indicó que el alza se debió al dinamismo que hubo en el sector de la infraestructura y al crecimiento moderado tanto en la autoconstrucción de vivienda como en la edificación de naves industriales, oficinas y centros comerciales. Sin embargo, acotó que si bien "hay un avance positivo en el sector de infraestructura, todavía existe el

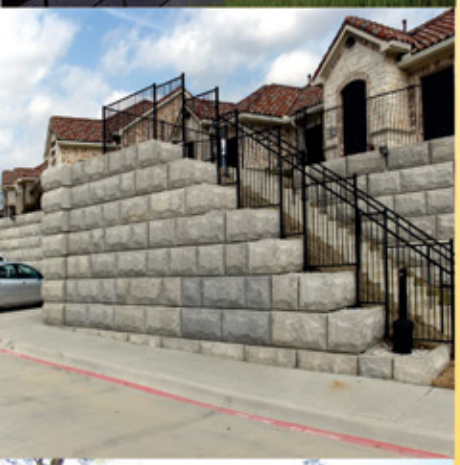
Foto: a&s photo/graphics.

STONE STRONG systems ®

- **Muros de Contención**

- **"Satisfacción" está escrito en piedra**

- **La única cosa más fuerte que nuestras paredes es nuestra reputación**



- **Disponibilidad a nivel nacional**

- ***Sistema de bloques de fácil y rápida instalación***

- ***Ingeniería aplicada en favor de un producto versátil, resistente y de alta calidad***

www.stonestrong.com.mx **ventasstone@stonestrong.com.mx**

DERECHOS RESERVADOS, ©, SOLUCIÓN Y MUROS EN CONCRETO, S. DE R. L. DE C. V.

Foto: Cortesía GEO.

reto de incrementar el ritmo de crecimiento de la economía y generar empleos impulsando proyectos de infraestructura y sobre todo vivienda para millones de mexicanos".

Estos datos los corrobora el Instituto Nacional de Geografía y Estadística (INEGI), el cual señala que la actividad en el sector de la construcción en el país registró un crecimiento superior al 3 por ciento en los primeros nueve meses de 2012, y se visualiza esta tendencia se mantenga del mismo modo.

Este escenario permite analizar qué aspectos técnico-constructivos son pieza clave para que el pronóstico favorable se consolide y permita hacer de este sector un negocio atractivo para inversionistas y desarrolladores. Y aquí la industria cementera adquiere un papel de gran importancia, veamos cuáles son los puntos esenciales.

Como primer aspecto destaca el hecho de que la construcción de viviendas basada en moldes y concreto colado *in situ* constituye una práctica generalizada entre las empresas constructoras de mayor tamaño en México, aunque debe decirse que aún representan un grupo muy reducido. De las más de 1,600 empresas registradas en la Cámara Nacional de Vivienda (Canadevi), menos de 10 son las que construyen anualmente un volumen del orden de 10 mil viviendas o más, que son las que mayor provecho pueden obtener de este tipo de tecnología.

Como segundo punto: La construcción con cimbras no es una innovación de la industria mexicana. En China, apenas en diciembre de 2012 se anunció la edificación de la torre más alta del mundo, de 220 pisos, en un tiempo de tan sólo tres meses, también a partir de esos moldes. De modo que no es la tecnología en sí misma lo que ha llamado la atención de otras empresas constructoras, sino la eficiencia que genera, pues es innegable que para lograr los volúmenes de producción alcanzados, el precio y a un ritmo constante, se requiere un alto nivel de integración en la producción y la sincronización de las distintas etapas que están involucradas, desde la adquisición del suelo hasta la comercialización de la vivienda.

No cabe duda que en cuanto se adquiera la capacidad de constituir, como verdaderas "fábricas" de vivienda, las empresas mexicanas lograrán posicionarse como una referencia de éxito a nivel internacional y por ende, la aproximación y generalización de estos sistemas constructivos serán, sin duda, una tendencia creciente por los beneficios que representa en cuanto a tiempo de ejecución y costos implícitos en este aspecto, innegablemente al crecimiento de la industria de la vivienda le replicará la del cemento y el concreto.

Visión de expertos

José María Gutiérrez Trujillo, arquitecto coordinador del Programa de Mejoramiento de Vivienda ante el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) y la CONAVI enfatiza que aún hay mucho por hacer y que además de las innovaciones tecnologías se debe voltear a ver otros temas relacionados a la vivienda de interés social. "No sólo se trata de mayores recursos y una política habitacional que recupere su contenido social sino, también de programas que tomen en cuenta limitaciones que se detectan en el proceso de uso de la vivienda (segregación, carestía, unidades deshabitadas, etc.) que tienen que ver con las características demográficas de los habitantes, la tipología y características físicas de la vivienda, las formas de relación social que permiten establecer entre los usuarios e incluso, los aspectos político administrativos del proceso de adquisición, así como la comprensión de la familia mexicana".

Para él, profesionales e instituciones deben de promover acciones para concretar transformaciones base, tales como: ubicar los nuevos conjuntos habitacionales de familias de escasos recursos a no más de 2 o 4 km de distancia del área urbana. Incluir un diseño urbano en el que se agrupen 20 o 30 viviendas alrededor de un espacio dedicado a los niños y jóvenes. Y por último, estructurar los conjuntos habitacionales por barrios conformados, cada uno por mil a 2 mil viviendas, con equipamiento y servicios a los que se acceda por calles, de preferencia peatonales. "Esos pequeños cambios, de lograrse en conjunto, serán motor de ciudad, de redes que impactarán favorablemente la convivencia y que esbozarán un nuevo rostro de nuestras urbes al llegar la madurez del siglo XXI", concluye Gutiérrez Trujillo. C

LEER

20 MINUTOS AL DÍA ES INTENSO

Laura Restrepo
Escritora

divierteteleyendo.com

Diviértete Leyendo
@Diviertete_Lee

Consejo de la Comunicación
Voz de las Empresas