

➤ RUMBO DE LA VIVIENDA EN MÉXICO

LA CONVERGENCIA ENTRE VIVIENDA Y HABITAD ES LA ESENCIA DEL NUEVO PARADIGMA DEL SECTOR DE LA VIVIENDA EN MÉXICO. LA FÓRMULA: UNA OFERTA DIVERSIFICADA A LOS PERFILES DE LA DEMANDA.



Por: Raquel Ochoa



Cyt imcyc



@Cement_concrete

Fotografías: Images Google

Las megalópolis apuestan a las viviendas verticales como sinónimo de modernidad, desarrollo urbano y poder económico. Pero ¿la habitabilidad de una vivienda digna está en función únicamente del espacio y surcar los cielos?

En México, como en otros países del mundo, la industria de la vivienda ha tenido un desarrollo significativo en las últimas décadas. Desarrollo determinado por varios factores, entre ellos las oscilaciones en los esquemas de demanda, el perfil de formación de los hogares –edades, ingreso, capacidad de pago–, la innovación tecnológica e impacto en la ejecución, los costos, el medio ambiental, los tiempos de entrega, la calidad y la seguridad del espacio habitable.

En este sentido, la columna vertebral de la política de desarrollo urbano y financiamiento habitacional del gobierno federal es la concurrencia entre el sector público y privado, para la producción de viviendas dignas que satisfagan las necesidades de quienes las habiten; además, de crear las condiciones y mecanismos que faciliten el equilibrio del mercado de este segmento de la industria de la construcción. Cabe resaltar que, por su dinamismo este segmento se ha transformado en

centro de atracción para aquellos inversionistas que ven en los desarrollos inmobiliarios una fuente creciente de rentabilidad económica. Los datos e indicadores relacionados con la vivienda, demuestran la importancia que tiene este sector para la consolidación de ciudades más compactas y funcionales. Sin dejar de lado que, la actividad productiva, generada por la cadena de valor de esta industria, arrastra a actividades como las de los insumos y materiales, la mano de obra de profesionistas y operarios, la de maquinaria y equipos, entre otros renglones, posicionando a esta industria como uno de los sectores con mayor contribución en la actividad económica nacional.

En entrevista para *Construcción y Tecnología en Concreto*, la Mtra. María Paloma Silva de Anzorena, titular de Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), indicó que “el sector de la vivienda en México ha mostrado sus fortalezas en los últimos años, y ha logrado renovarse, trabajando para ofrecer mejores alternativas de inversión a quien se encuentre interesado, esto se ha dado gracias a la coordinación conjunta entre los diversos actores participantes de esta industria”.

La experta en vivienda agregó que “los resultados durante la primera parte del sexenio han sido muy buenos para el sector, el cual se ha posicionado como parte importante de la economía mexicana”.

Número de créditos por tipo de solución, 2016

	Adquisición	Mejoramiento	Autoproducción	Tota	Composición
Infonavit	394,753	320,765	29,680	745,198	63.9
Fovissste	59,847	19,730	-	79,577	6.8
Banca	105,000	10,000	3,500	118,500	10.1
Otras entidades	15,809	124,858	82,930	223,597	19.2
Total	575,409	475,353	116,110	1,166,872	100

Fuente: Elaborado por la DEEV, SHF.



Y es que durante la actual administración, el Rezago Habitacional (RH) pasó de 9.7 a 8.9 millones de hogares, lo que representa una disminución del 7.5%, con lo que más de 2.60 millones de personas han sido beneficiados con una solución habitacional a través del Programa de Subsidio a la Vivienda.

No obstante que el sector construcción se vio afectado al cierre de 2015 y en los primeros meses de 2016, por el entorno económico y financiero nacional e internacional. Lo anterior –explicó la autoridad de la CONAVI–, fue porque “al inicio del ciclo de alza en tasas en Estados Unidos y México, la reducción en los precios del petróleo, así como el recorte preventivo al gasto público (124 mil millones de pesos para 2016, de los cuales 43,400 millones corresponden a gasto de inversión), tienen un impacto en el sector de la construcción, aunque principalmente por la parte de obra civil e infraestructura. Si se considera sólo el componente residencial, la desaceleración es más moderada, como lo refleja el indicador de inversión fija. La razón para ello tiene que ver con la dinámica que mantienen los Organismos Nacionales de Vivienda, como INFONAVIT, FOVISSSTE, CONAVI y SHF, que garantizan un flujo de operación continuo al sector.

En este sentido los indicadores de la actividad en el sector de la construcción mostraron en los últimos meses de 2015 una tendencia de desaceleración, que se reflejó en una tasa de variación anual de -0.5% para el Producto Interno Bruto (PIB) del sector durante el cuarto trimestre. Sin embargo, en el total del año el ritmo de crecimiento del sector fue de 2.6%, igual al de la economía en su conjunto. Los datos de actividad se moderaron, la inversión fija en el sector mantenía en la parte final del año una tendencia positiva, con un crecimiento de 4% anual en promedio durante octubre y noviembre (último dato disponible) para el componente de edificación residencial; por su parte, el indicador de tendencia de la confianza empresarial, alcanzó en enero del presente año, 34 meses consecutivos de registros por encima de 50 puntos, nivel de referencia para definir una perspectiva de expansión.

Con todo, 2015 fue extraordinariamente próspero para el sector de la vivienda, ya que al inicio del año, la presidencia anunció una derrama económica para el sector de 370 mil millones de pesos y, para el cierre, esta cifra fue superada, con más de 420 mil millones de pesos (equivalente a un 14.6% más del monto esperado) lo que representa más de 1.2 millones de acciones.

➤ ESTRATEGIAS POLÍTICA PARA IMPULSAR AL SECTOR DE LA VIVIENDA:

- Lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional;
- Transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente;
- Reducir, de manera responsable, el rezago de vivienda; y,
- Procurar una vivienda digna para todos los mexicanos.
- Lo que derivó en la creación de un Paquete de Medidas de Impulso a la Vivienda enfocadas a:
- Respaldar la economía de las familias que desean comprar un hogar o pagar menos por el que ya tienen;
- Permitir que más mexicanos puedan acceder a una vivienda digna; y,
- Apoyar a la industria de la vivienda; a fin de que tenga mayor certidumbre e incentivos, para reducir sus precios en favor de las familias mexicanas.

HACIA DÓNDE VA LA VIVIENDA
Demanda de vivienda por componente, 2016.
(Número de hogares y porcentaje)

Componente	2016	2015	Variación %
Formación de hogares	320,774	317,414	1.2
Rezago habitacional	716,168	714,522	0.3
Movilidad habitacional	94,931.0	93,252.0	.9
Curas de originación	35,000.0	34,292.0	2.2
Demanda total	1,166,872.0	1,159,480.0	0.7

Fuente: Elaborado por la DEEV, SHF.

Las noticias no terminan ahí, la directora de la CONAVI, añadió que en lo que va del 2016, se ha continuado con esta tendencia, por lo que se mantendrá el buen desempeño del Sector, esperando realizar más de 1.7 millones de acciones con una inversión cercana a los 450 mil millones de pesos, al cierre de este año.

desordenado de las manchas urbanas, la consolidación y compactación de las ciudades, la diversificación de soluciones habitacionales y la atención a la vivienda rural. En términos de desarrollo urbano, tiene que tomarse en cuenta que 78% del crecimiento del parque habitacional se desarrollan en las ciudades. Por lo tanto, la problemática habitacional que enfrentamos representa un enorme desafío para el

futuro del desarrollo urbano del país, y para los responsables de planear la evolución del sistema urbano nacional.

De ahí que, una vivienda digna sea un derecho para habitar en una ciudad digna, en poseer y transformar en una zona de confort ciudad la ciudad.

VIVIENDAS PARA VIVIR Y CONVIVIR

Para los involucrados de esta industria, los nuevos desarrollos están en función no sólo del espacio físico, sino también de la calidad de los materiales, la disponibilidad de los servicios -agua y saneamiento y electricidad, el entorno cotidiano de quienes habitarán esas viviendas (empleo, escuelas, salud, recreación, espacios de convivencia, entre otros).

Y es que, para la autoridad de la CONAVI, la relación entre el sector de vivienda y el desarrollo urbano forma parte de la esencia de la política de vivienda que ahora es abordada desde un enfoque integral entre la vivienda y el hábitat. Se determinan como premisas del nuevo modelo, la contención del crecimiento

➤ DEMANDA DE CRÉDITOS POR ORGANISMO Y SOLUCIÓN

- **Infonavit:** demanda 745,198 créditos de los cuales cerca de 395 mil corresponderán a adquisición de vivienda (nueva y usada), 320,000 a mejoramientos para vivienda a través del programa Mejoravit y como ya se mencionó el nuevo producto de autoproducción 29 mil créditos.
- **Fovissste:** demanda 60,000 créditos serán para adquisición mientras que el resto, 20,000 para el programa de mejora Respalda2M7.
- **Banca:** demanda 105,000 créditos para adquisición, 10,000 para mejoramiento y 3,500 para autoproducción de vivienda.
- **Fonhapo, Orevis, Banjercito, Issfam, Pemex, Hábitat y otras agencias productoras de vivienda, que otorgan créditos para adquisición, mejora y autoproducción: estimación de demanda 223,000 créditos.**

¿Acaso la vivienda no es parte esencial del patrimonio y consolidación de los pobladores de los centros urbanos? Para muchos mexicanos, la vivienda representa el principal patrimonio que consolidará y dará seguridad a su familia, al mismo tiempo, asegurará la tranquilidad de las generaciones futuras.



ESTRATEGIAS PRESIDENCIALES PARA EL SEGMENTO DE VIVIENDA

- Lograr una mayor y mejor coordinación interinstitucional.
- Transitar hacia un desarrollo urbano sustentable e inteligente.
- Reducir, de manera responsable, el rezago de vivienda.
- Procurar una vivienda digna para todos los mexicanos.

En este sentido, los implicados en el segmento de vivienda apuestan a enfrentar el rezago habitacional y ofrecer un producto adecuado que satisfaga las necesidades de quienes habitarán las nuevas viviendas.

El crecimiento demográfico ha impactado sobre los perfiles de los distintos grupos poblacionales de cada una de las regiones del país, cada grupo poblacional tiene necesidades habitacionales específicas. La demanda clásica de familia mexicana quedó atrás para dar entrada a la demanda diversificada que da cavidad a los hogares unipersonales dirigidos por mujeres, jóvenes estudiantes, profesionistas. En este contexto, los responsables del segmento de la industria de la vivienda tienen encendidos los motores para alcanzar el que es uno de los mayores retos de la presente administración presidencial: generar viviendas ad-hoc según las necesidades de la población demandante y cubrir el rezago habitacional. Desde las impresionantes estructuras de concreto, ofreciendo un uso mixto en sus instalaciones, hasta desarrollos habitacionales verticales de interés social, la oferta en el mercado de vivienda responde a la capacidad de pago de cada demandante, todo bajo un concepto de construcción sustentable y repoblación de las ciudades.

“Los diseñadores y constructores deben pensar en el crecimiento vertical de las ciudades. En las últimas décadas ha habido la necesidad de diseñar y construir edificios altos, realmente la tendencia de, por ejemplo en Estados Unidos y en otros países de diseñar y construir edificios altos era una tendencia de hacer sentir el valor y el peso que tenían las grandes corporaciones de poder económico y representar hasta cierto punto un tema de vanidad; sin embargo, hay que decir que en las grandes ciudades sobrepobladas generalmente el desarrollo horizontal se ve limitado por la densidad poblacional y por la falta de espacio para crecer y esto obliga en que las inversiones se hagan las estructuras de crecimiento vertical”, explicó el ingeniero Oscar Ramírez, presidente de la firma O. M. Ramírez y Asociados, especialista

COMPONENTE DEMANDA DE VIVIENDA 2016

- **Formación de nuevos hogares:** De los hogares que se formarán en 2016 más del 50 % demandarán un crédito por su nivel de ingreso, localización geográfica y ocupación, esto es, 320,774. Representan 1.1 % más que en 2015.
- **Rezago habitacional:** El 8.16 % de los hogares en rezago habitacional tendrán la capacidad económica para una solución de vivienda este año, es decir, 716,168 créditos. Así, este componente muestra un aumento de 0.2 % respecto a 2015.
- **Movilidad habitacional:** 94,931 familias demandarán una vivienda con mejores atributos comparada con su vivienda actual. La demanda por movilidad aumentará 1.8 % con respecto al año anterior.
- **Curas de originación2:** Se estima un incremento de 2.1 % en la demanda de curas de originación, es decir, será de 35,000 créditos a la vivienda.

Fuente: Elaborado por la DEEV, SHF.

en diseño estructural de edificaciones de altura en Panamá.

La estrategia es innovar y dotar de transparencia, para hacer un mercado atractivo entre todos los participantes y generar productos ad-hoc dependiendo de las necesidades particulares de cada Estado, tales como Jefas de Familia, Vivienda para Jóvenes, Vivienda en renta, para discapacitados, para fuerzas armadas, jornaleros, entre otros.

EL GRAN DESAFÍO

Uno de los mayores desafíos para los responsables de las políticas de vivienda nacional es innovar en las relaciones entre los organismos institucionales de vivienda y los desarrolladores privados. La idea es que todos trabajen en coordinación para dar respuestas concretas a demandas concretas. El reto consiste en hacer vivienda impactando en el desarrollo urbano y concretamente en hacer ciudad, redibujar el rostro humano de las ciudades y la convivencia de sus pobladores.

El trabajo coordinado para la producción de viviendas ad hoc integra simultáneamente al desarrollo urbano, responsabilidad medioambiental y económicamente sostenible. Lo anterior, coloca a los nuevos desarrollos habitacionales de interés social, dentro de los centros urbanos, educativos, de salud, culturales, de recreación, entre otros. Sin dejar de lado por la intervención óptima y eficaz de la infraestructura y equipamientos habitacionales ya existentes.

La tendencia del mercado viviero de interés social está apostando a la diversificación del mercado para abatir el rezago habitacional. No sólo contempla levantar desarrollos verticales dentro de las ciudades, sino que, simultáneamente dirige sus baterías hacia el mercado las casas usadas, ampliación y remodelación, recuperación de lotes y casas abandonadas, renta de casas y apartamento. Todo un abanico de oportunidades para abatir el rezago.

Así las cosas, instituciones públicas y sector privado apuestan a una reestructuración que ofrezca certeza al futuro del mercado habitacional y que estimule un abanico de oportunidades dirigido a nichos diversos nichos de

➤ IMPORTANCIA DEL SECTOR EN LA ECONOMÍA MEXICANA

- El sector representa el 14.1% del Producto Interno Bruto – PIB .
- Incide en 78 ramas de la economía.
- Su participación es más grande que la de sectores como la agricultura, educación y minería.
- Emplea a más de 3 millones de personas en forma directa e indirecta, que representan el 7.3% del total nacional de la población ocupada remunerada.

negocio. Lograr una oferta en una vivienda que no sólo incremente el arrastre y posicionamiento de esta industria en la actividad económica nacional, sino que también proporcione un espacio público y privado habitable dirigido a incrementar el bienestar y calidad de vida a los pobladores de cada región del país. **C**

