

Millones de personas están excluidas de este derecho AUMENTAN OBSTÁCULOS PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

La carencia de ingresos y de una estrategia limita la compra de **casas**

David Aguilar Juárez

La industria de la vivienda en México enfrenta desafíos para poder atender no sólo el déficit de poco más de ocho millones de **casas**, sino también para proveer del fondeo económico entre personas que nunca han tenido acceso al sistema financiero mexicano.

De acuerdo con especialistas consultados por EL UNIVERSAL, el principal obstáculo que enfrentan los mexicanos para comprar casa, ya sea nueva o usada, es su nivel de ingreso. Hoy día millones de personas están excluidas de la dinámica reciente de un sector inmobiliario que invirtió en la última década un promedio anual de 260 mil millones de pesos en todo el país para edificar todo tipo de conjuntos habitacionales.

Los desarrolladores buscan recuperar los altos costos que requieren esas inversiones a través del precio de las **casas**.

Hasta antes de la crisis de 2007, los inmobiliarios se enfrentaron al problema de la sobreoferta de vivienda debido a que la disponibilidad de **casas** no era compatible con el perfil de los compradores. Hoy se vive la situación contraria y existe la constante amenaza de una escasez de hogares nuevos, debido a que se dejaron de **construir** cientos de desarrollos habitacionales por la "sequía crediticia" que padecieron los empresarios constructores en ese lapso.

Además, un amplio segmento de la población no es considerada dentro de una política pública para proveerle de una casa habita-

ción a quien la demande.

"La antigüedad laboral, el ingreso mínimo requerido del hogar y la falta de comprobantes de las percepciones recibidas continúan siendo los principales obstáculos para adquirir un crédito", se asienta en el documento *El Estado Actual de la Vivienda en México 2009 (EAVMO9)*, elaborado por el Centro de Información y Documentación de la Vivienda (Cidoc) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Otro obstáculo en el mercado de vivienda nueva es el sector de la economía donde se participa. "Al igual que en la mayoría de los países en desarrollo, los

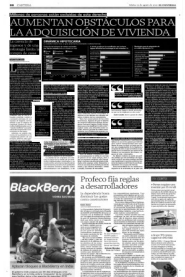
hogares urbanos más pobres del país se asientan en terrenos irregulares, en los cuales las familias habilitan sus viviendas en condiciones precarias.

Dificultades en zonas rurales

"Y pocos son los esfuerzos que enfrenta la problemática de la vivienda rural...", refiere el estudio *"Viviendas Pobres en México: un estudio desde la óptica de género"*, de las investigadoras de El Colegio de México (Colmex) Vanía Salles y María de la Paz López.

Hay un dato que revela la ausencia de desarrollo de vivienda, sobre todo rural, en gran parte del país por parte de empresas constructoras: de los 2 mil 435 municipios de México, las firmas concentran sus operaciones de edificación y urbanización en sólo 117 de ellos. La mayoría son demarcaciones municipales en los alrededores de las grandes metrópolis.

Esto también se explica por la incertidumbre jurídica para la **construcción** de ca-



Fecha 31.08.2010	Sección Cartera	Página 8
---------------------	--------------------	-------------

sas en la mayoría de los esta-
dos del Sólo ocho enti-
Ley

del Nacional de Organismos
Estatales Vivienda (Conorevi).

De la mano de esta situación se da otro problema: las grandes distancias donde se construyen los nuevos desarrollos inmobiliarios, alejados de las ciudades.

“La lejanía de los conjuntos con relación al centro de la ciudad de los desarrollos habitacionales construidos y en construcción, así como la mayoría de los asentamientos precarios de la población con menores recursos, impone costos extraordinarios a los residentes y a las autoridades”, afirman los investigadores que participaron en el EAVMO9.

Ahí se concluye que la población mexicana llega a gastar hasta 50% del ingreso familiar tan sólo en transporte y a destinar dos horas o más al día para trasladarse desde su hogar al sitio de trabajo o de estudio, y viceversa.

Muchos derechohabientes de Infonavit y Fovissste, desanimados por no encontrar casa cerca de sus centros de trabajo o de las colonias donde se encuentran sus familias, declinan ejercer su derecho a un crédito para vivienda.

También la saturación de algunas colonias de las metrópolis donde muchas casas habitación fueron convertidas en oficinas en las últimas dos décadas deprime el ánimo de los compradores.

“Esto fue consecuencia de las crisis económicas. Además de que se dejaron de construir edificios de oficinas, las empresas buscaron lugares donde acomodarse que no les implicará un alto costo”, explicó sobre esta situación Javier Lomelín, director general de Colliers International, una corredora de espacios cor-

porativos de distintos niveles económicos que opera en México.

Oficinas afectan a zonas habitables

Pero hay zonas donde no sólo el arribo de oficinas hizo que las colonias dejaran de ser habitables, sino que colonias como la Condesa recibieron muchas inversiones del sector restaurantero, lo que provocó que se volviera imposible la circulación de automotores, así como tener un lugar de estacionamiento.

“Esto ha alejado compradores, pero no necesariamente se refleja en una baja de precios de las casas porque, pese a que las personas prefieren más tranquilidad, continúa una alta demanda propiciada entre quienes están dispuestos a vivir en una zona de la ciudad que esté de moda y que ofrezca diversión”, refirió Lomelín, corredor de inmuebles.

También existe el fenómeno de la inmovilidad hipotecaria o patrimonial. México es uno de los países que enfrenta altos costos transaccionales para cambiarse de casa, es decir, se tiene que hacer una renegociación de la hipoteca y empezar de cero, lo que se traduce en pagar de nuevo comisiones por apertura de créditos, los honorarios del notario, seguros de vida y desempleo.

En México todavía no existe una política pública que dé movilidad a las hipotecas, es decir, que éstas puedan cambiar sus condiciones y montos conforme mejoran los ingresos del titular de ese financiamiento con el paso del tiempo.

Esta inmovilidad de los mexicanos impacta en la economía; en el país una

persona se muda de casa en promedio dos veces a lo largo de su vida.

En naciones europeas o ciudades estadounidenses la gente habita en más de

cinco propiedades en un periodo de 60 años, lo que a su vez permite que la dinámica de mercado sea más pujante.

Hace algunos años hubo una propuesta, hoy olvidada, de la agenda de vivienda. José Manuel Agudo, director general de Hipotecaria Su Casita y otros empresarios de la industria empezaron a empujar la idea de una hipoteca móvil, que no sólo gozara de una movilidad a través del tiempo, sino también geográfica.

“La dinámica profesional de la gente no sólo es ascender en sus empresas o en varias. Muchas veces el crecimiento profesional implica mudarse de ciudad y muchos no pueden asumir el costo de dejar una propiedad, por lo que en lugar de continuar con el crédito deciden subarrendar e irse, a su vez, a rentar en la nueva ciudad a la que llegan”, explicó en su momento el director de la Sofom.

Otro obstáculo más en esta industria de la vivienda, relacionada con el financiamiento, es la ausencia de una política pública de vivienda que tome en cuenta la realidad de este país: en seis de cada diez casas las mujeres aportan la mayor parte del ingreso familiar.

Si en cuanto a edad el tema es complicado, más escasos son los que abordan la vivienda con perspectiva de género.

“El tema de la mujer está ausente en todo tipo de política pública”, afirman las investigadoras del Colmex.

Ni qué decir de la tipología de familias tan diversas que tiene el país, entre ellas las parejas del mismo sexo y los heterosexuales que deciden compartir un espacio habitacional y gozan de ingresos superiores al promedio de la población. No hay un crédito para ellos. Sólo existe una tímida referencia para explotar el enorme mercado que significan los primeros: la Hipoteca Joven de BBVA Bancomer.

“ Pocos son los esfuerzos que enfrenta la problemática de la vivienda rural...”

Estudio "Viviendas Pobres en México: un estudio desde la óptica de género",
El Colegio de México

“ Consecuencia de la crisis se dejaron de construir edificios de oficinas, y las empresas buscaron lugares donde acomodarse que no les implicará un alto costo”

Javier Lomelín, director general de Colliers

“ Muchas veces el crecimiento profesional implica mudarse de ciudad y no asumen el costo de dejar una propiedad”

José Manuel Agudo, director de Hipotecaria Su Casita

260
mil mdp se invirtió en la década en nuevas casas

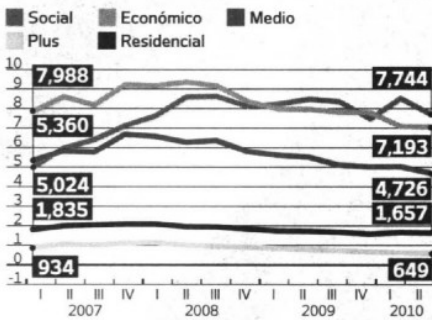
117
municipios captan la mayoría de inversión de vivienda en el país

50%
del ingreso de los mexicanos se usa para transporte

DINÁMICA HIPOTECARIA

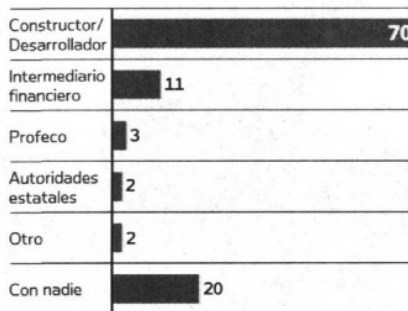
La vivienda todavía tiene un gran potencial de crecimiento si elimina barreras

Evolución del volumen de ventas nacionales por tipo de vivienda (miles de unidades por mes)



Fuente: Softec

A dónde acudieron los acreditados que tuvieron alguna dificultad en la entrega de sus viviendas (%)



Fuente: Sedesol

Obstáculos para la adquisición de un crédito hipotecario (%)

