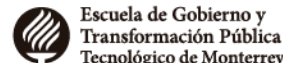




MESA ACADÉMICA **CIUDADES Y VIVIENDA**
ACCESIBLE PARA JÓVENES
EN MÉXICO 2024 - 2030





Mesa académica

Ciudades y Vivienda Accesible para Jóvenes en México, 2024-2030

Héctor Juan Villarreal Páez
hjvp@tec.mx

Raúl Alejandro Oberreuter Olivares
A01470348@tec.mx

Leslie Areli Badillo Jiménez
lesliebadillo@ciep.mx

Somos un **centro de investigación de la sociedad civil**, sin fines de lucro y apartidista, **que contribuye a la comprensión de la economía y finanzas públicas en México**, mediante herramientas y análisis accesibles y técnicamente sólidos, **para lograr una sociedad más informada y participativa**, mejorar las políticas públicas y construir un sistema fiscal **en beneficio de las generaciones presentes y futuras.**

26 de abril de 2024



Índice general

1		Introducción	1
1.1		Motivación	1
1.2		Antecedentes	2
1.3		Preguntas clave	5
2		Mesa de diálogo	6
2.1		¿Cuál es la perspectiva de vivienda en las ciudades mexicanas?	6
2.2		Regulaciones e incentivos	7
2.3		Instituciones involucradas	8
2.4		¿Cuál sería la prioridad para comenzar a solucionar los problemas?	10
3		Implicaciones	12
		Acrónimos	13
		Índice de figuras	14
		Índice de cuadros	15
		Bibliografía	16

Introducción

1.1 Motivación

La presente administración se encuentra en la recta final de su gestión. Durante los cinco años que han pasado, se ha discutido sobre distintas políticas públicas que el gobierno ha implementado año con año. Por ejemplo, el cambio en la política social, energética, el manejo de la deuda y la sostenibilidad del sistema fiscal, la atención a la pandemia y la crisis económica derivada, entre otros.

Existen **temas que todavía están pendientes** y que presentan más retos después del COVID-19. Entre ellos se encuentran los cambios demográficos y la transición epidemiológica. Por ejemplo, contar con un **sistema de salud universal** que contemple los tres niveles de atención; diseñar e implementar políticas educativas que permitan cerrar las brechas de aprendizaje que ha generado la **educación** recibida en línea (la cual acrecentó desigualdades entre la población); revisar y hacer cambios profundos en el sistema de **pensiones**, a la luz de una población cada vez más envejecida y longeva; los efectos del **cambio climático** en la disponibilidad y provisión de un recurso vital como es el agua, además de ser un derecho; y la importancia de que toda la población tenga acceso a una **vivienda digna**.

Será crucial que la siguiente administración aborde estos temas con soluciones urgentes y prácticas, idealmente en los primeros momentos de su gestión. Para ello, es necesario generar evidencia para una mejor toma de decisiones que incluya políticas redistributivas para reducir la desigualdad que se ha ido acrecentando en los últimos años.

1.1.1 Propósito del documento

Este documento presenta algunos de los tópicos más importantes sobre **ciudades y asequibilidad de vivienda** para jóvenes en México. Con base en el panorama actual y las recomendaciones de distintos especialistas, este texto identifica algunos de los retos con necesidad de solución durante la administración de 2024-2030.

La evidencia que se presenta a lo largo del documento fue recabada de una mesa de diálogo (con formato de *focus group*) llevada a cabo el día 8 de febrero de 2024 en la Escuela de Gobierno y Transformación Pública del Tecnológico de Monterrey, Campus San Pedro en la que participaron expertos en el tema.



El contenido del documento es rescatado de las aportaciones y opiniones de los siguientes especialistas:

- **Alejandra Berenice Trejo Nieto**, *Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales de El Colegio de México (COLMEX)*. Doctora en Estudios del Desarrollo por la Universidad de East Anglia, en el Reino Unido, maestra en Economía Regional por la Universidad Autónoma de Coahuila y licenciada en Economía por la Universidad Autónoma Metropolitana. Actualmente es profesora-investigadora del Centro de Estudios Demográficos, Urbanos y Ambientales de El Colegio de México.
- **Erick Josué Urtuzuástegui Sagrero**, *Centro para el Futuro de las Ciudades de la Escuela de Gobierno y Transformación Pública (EGyTP) del Tecnológico de Monterrey*. Economista con más de 12 años de experiencia en el sector público y privado. Desde mediados de 2015 trabajó para la Secretaría de Turismo Federal como Coordinador Adjunto de Asesores del Secretario; además, se desempeñó como asesor del Director General del Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext).
- **Máximo Ernesto Jaramillo Molina**, *Observatorio de Desigualdades de la Universidad de Guadalajara (UdeG), Instituto de Estudios sobre Desigualdad (INDESIG)*. Doctor en Sociología por el Colegio de México, Economista por la Universidad de Guadalajara, y maestro en Ciencias Sociales por la misma universidad. Profesor-Investigador en la Universidad de Guadalajara (UdeG), miembro del Sistema Nacional de Investigadores (SNI) del CONACYT.
- **Roberto Ponce López**, *Centro para el Futuro de las Ciudades de la Escuela de Gobierno y Transformación Pública del Tecnológico de Monterrey*. Profesor-Investigador, su línea de investigación es sobre la utilización de los Sistemas de Información Urbanos para la planeación de políticas de uso de suelo y transporte en las ciudades. Es líder del grupo de investigación en Ciencia de Ciudades, donde se realiza investigación en temas de segregación económica, morfología urbana, modelos de vivienda asequible y caracterización de la expansión urbana.

1.1.2 Estructura del documento

El documento se divide de la siguiente manera: En primer lugar, se presenta un diagnóstico del Sistema de Vivienda en México. Posteriormente, se hace un recuento de los principales puntos discutidos en la mesa de diálogo, con enfoque en los consensos y propuestas a las que se llegaron. Por último, se presentan las implicaciones de lo mencionado para la siguiente administración 2024-2030.

1.2 Antecedentes

La vivienda digna y adecuada es un **derecho humano** que debe garantizarse entre niños, jóvenes, hombres y mujeres por igual. De acuerdo con la ONU (2008), las personas deben tener un hogar y una comunidad seguros donde puedan vivir en paz y dignamente; por lo que no debería existir discriminación social, racial, cultural y/o etaria para la garantía de vivienda en el país.

1.2.1 Legislación

En la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) este derecho se reconoce en el **artículo 4º** y su reglamentación se presenta en la Ley de Vivienda. Para su cumplimiento, existen distintas instituciones encargadas de medir, incentivar y regular todo tipo de asentamiento humano que se le relacione con vivienda, urbanización y suelo. Entre ellos, el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), la



Conceptos clave

VIVIENDA DIGNA Cumple con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos, construcción y salubridad; cuenta con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos; brinda a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contempla criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante potenciales desastres naturales (DOF, 2019).

VIVIENDA DESHABITADA Se encuentra totalmente construida, presenta condiciones de conservación y habitabilidad aceptables está disponible para ser habitada pero no cuenta con residentes habituales (Álvarez Ruiz, 2022).

VIVIENDA ABANDONADA Se encuentra totalmente construida pero su estado de conservación es visiblemente deteriorado y no cuenta con residentes habituales; su adeudo en el pago de impuestos, créditos hipotecarios y derechos municipales, la hacen susceptible de un litigio o embargo (Álvarez Ruiz, 2022).

TENENCIA DE LA VIVIENDA Tipo de habitabilidad de la vivienda, aunque no se cuente con documentos que demuestren su propiedad. Algunos ejemplos son las viviendas rentadas, prestadas, propias en proceso de pago, propias pagadas, intestadas, en litigio, entre otras. (INEGI, 2023).

HACINAMIENTO Condición que se presenta cuando hay 2.5 o más habitantes por dormitorio. (CONEVAL, 2018a).

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), entre otras.

1.2.2 Presupuesto

El gasto destinado a programas de vivienda en los últimos años no ha tenido cambios significativos, el gasto promedio de 2017 a 2024 ha sido de 338 mil 777.6 millones de pesos (mdp); con un crecimiento promedio de 2.3 % real anual. Para 2024, el gasto relacionado a vivienda sería de 361 mil 853 mdp, representaría 1.1 % del Producto Interno Bruto (PIB) y **3.4 % del gasto público** aprobado. De acuerdo con el Informe de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, las principales observaciones en relación con la accesibilidad fueron:

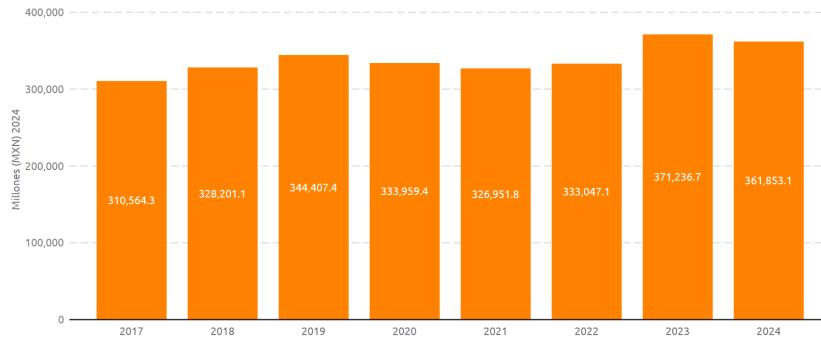
1. Recomendaciones de gasto ejercido en **2018** (CONEVAL, 2019):
 - Garantizar el acceso a la infraestructura básica, complementaria y de servicios, particularmente en la región sur del país, en el entorno rural y en las periferias metropolitanas;
 - Reducir el número de viviendas habitadas que no cuentan con un título de propiedad o contrato de arrendamiento y promover la igualdad de género en la titularidad de la vivienda y la tierra.
2. Recomendaciones de gasto ejercido en **2021** (CONEVAL, 2022):
 - Se requiere mejorar el acceso físico y económico de vivienda de la población en situación de pobreza. La existencia de altos índices de hacinamiento y la falta de acceso al mercado de vivienda afectan a la población más vulnerable;
 - Garantizar la seguridad jurídica de la tenencia de la vivienda;
 - Mejorar la calidad de la planeación y el ordenamiento territorial para que tengan enfoque de sustentabilidad.



3. Recomendaciones de gasto ejercido en 2022 (CONEVAL, 2023):

- Fortalecer la planificación de asentamientos y el acceso a infraestructura, principalmente, de agua entubada y drenaje sanitario;
- Es necesario que las políticas crediticias vayan de la mano con una política de empleos formales para las personas que presentan mayor rezago.

Figura 1.1.
Presupuesto en
vivienda y desarrollo
regional



Fuente: Elaborado por el CIEP, con información de: SHCP (2022); SHCP (2024).

1.2.3 Medición

La vivienda digna puede medirse a través de tres dimensiones: **Accesibilidad, Disponibilidad y Calidad** (CONEVAL, 2018b). El primero identifica la materialización de un hogar al alcance de todas y todos; el segundo implica la obtención de espacios suficientes y funcionales, mientras que el último estandariza el mínimo necesario en materiales, ubicación, servicios, entre otros.

En lo particular, la accesibilidad puede subdividirse en tres categorías:

- **Accesibilidad económica:** que no comprometa ni impida el logro y satisfacción de las necesidades básicas.
- **Accesibilidad jurídica:** debe existir certeza legal de la posesión de la vivienda y los terrenos, protección contra el desalojo forzoso, el hostigamiento u otras amenazas.
- **Accesibilidad territorial:** que las personas tengan una vivienda digna, en asentamientos humanos sustentables próximas a su área de trabajo, esparcimiento y servicios públicos.

1.2.4 Censos y Encuestas

En México, la accesibilidad es una de las tres dimensiones con mayores **brechas sociales**, pues, de 35.3 millones de viviendas particulares habitadas; el 57.1 % ya está pagada, 10.7 % está por pagarse, 16.4 % es rentada, 14.2 % prestada y 1.7 % está en otra situación (INEGI, 2021). El mismo reporte de INEGI identifica que en el 61 % de los casos que rentan, es por cuestiones económicas como no tener acceso a un crédito hipotecario o no tener recursos suficientes para cubrir un préstamo.

1.2.5 Algunos problemas actuales

Asimismo, tras la pandemia por Covid-19 y las dinámicas poblacionales, en los últimos años se han identificado problemas por impago de créditos, encarecimiento de viviendas y hacinamiento social. Algunas de esas problemáticas están relacionadas, en primer lugar, con una población mayoritariamente joven (entre 25 y 44 años de edad) y la **falta de asentamientos habitacionales** en las ciudades que



abastescan esta población. Sin embargo, también se han presentado incrementos en las tasas de interés, de la inflación y la especulación inmobiliaria en la compra-venta habitacional.

De acuerdo con datos del Fondo Monetario Internacional (FMI), México fue el segundo país a nivel mundial con mayor **encarecimiento de vivienda** durante 2023 con un incremento en precios de 4.72 % real, solo por debajo de Emiratos Árabes Unidos que registró un crecimiento de 10.39 %. Mientras que, en comparación con los precios previos a la pandemia, el encarecimiento fue de 8.44 % (La Jornada, 2024). En suma, existen problemas en las tres categorías de accesibilidad, que si bien, se han destinado recursos públicos para el mejoramiento urbano, su solución presenta acciones complejas para garantizar este derecho humano.

1.3 Preguntas clave

Con base en lo anterior, se hicieron las siguientes preguntas; que se plantearon a los expertos participantes en la mesa:

- ¿Cuál es el panorama de vivienda actual?
- ¿Cuáles serían las causas de que la población joven no tenga accesibilidad a vivienda?
- ¿Qué tipo de regulaciones y/o incentivos son necesarias para mitigar la desigualdad inter e intrageneracional entorno a la accesibilidad de vivienda?
- ¿Qué sectores o instituciones públicas y privadas deben comprometerse a solucionar este problema?
- Si solo pudiera priorizar un tema ¿Cuál sería el principal reto que debería atender la siguiente administración en materia de vivienda para que sea igualitaria y sostenible?

Mesa de diálogo

2.1 ¿Cuál es la perspectiva de vivienda en las ciudades mexicanas?

Debido a que el tema de vivienda en México es complejo y diverso, una de las formas para analizar los problemas es separar cada situación desde la idea de que existe un mercado de vivienda con problemas desde la oferta y la demanda.

Desde la **oferta** se encuentran problemas como el crecimiento de precios en la compra y renta de vivienda, falta de construcción de vivienda por parte del Estado, poca y deficiente planeación urbana, insuficiente conectividad a los centros de las ciudades, eficiencia de los servicios públicos, entre otros. Mientras que, por el lado de la **demand**a, el país enfrenta las problemáticas relacionadas con personas que dejan su vivienda deshabitada o abandonada ante la falta de recursos para pagar, por la lejanía a sus centros de trabajo o la precariedad de construcción; mismas que generan una paradoja por la demanda de vivienda en lugares específicos y la escasez de habitantes en otros.

Problemas transversales

Asimismo, entre los problemas de oferta y demanda, existen algunos temas transversales con impacto en ambos, entre ellos, la migración, la violencia a nivel nacional, la pobreza o los problemas de cartera vencida. En este sentido, una de las variables más importantes que deben considerarse en su análisis es la **perspectiva demográfica** para identificar los grupos de edad que no tienen acceso a una vivienda.

Uno de los grupos con menor acceso a vivienda son los jóvenes, quienes han retrasado su proceso a la vida adulta independiente por la falta de oportunidades para adquirir una vivienda propia. Sin embargo, la problemática está llena de **contradicciones**, pese a que existe un déficit de vivienda en este grupo poblacional, también se ha identificado que 6.5 millones de viviendas están **deshabitadas**. Entonces, ¿cuáles serían las causas de que la demanda no corresponda a la oferta de vivienda?

Liberalización del mercado

Algunas de las explicaciones refieren a que el problema comenzó con los cambios a la legislación del suelo tras la **reforma del artículo 27** constitucional de 1992 y la posterior liberalización del mercado de vivienda que permitió que la propiedad social (ejidos) pudiera intercambiarse de manera particular. Con el cambio de la legislación, hubo un impulso para que los desarrolladores consiguieran tierra barata para posteriormente vender caro en localidades lejanas a las ciudades. De ahí el inicio de varias casas abandonadas, vandalizadas y en algunos casos, invadidas.



2.1.1 ¿Por qué se ha vuelto para las y los jóvenes el acceso tan complicado?

En este sentido, el análisis poblacional resulta esencial, pues con el avance de las cohortes poblacionales, se identifica que a mayor edad hay más probabilidad de ser propietario de una vivienda. Sin embargo, en los últimos años, la **edad promedio de adquisición de vivienda** se ha desplazado a edades más avanzadas en comparación con lo observado una o dos décadas atrás. Aunque en el debate público es muy controversial si es porque los jóvenes no están trabajando lo suficiente, gastan su dinero en lujos o no le están *echando ganas*, en realidad es por la falta de regulación del mercado inmobiliario.

Regulación de precios

Los jóvenes de **ingresos bajos, medios y altos** ceden a condiciones de hacinamiento y precariedad al quedarse en casa de sus padres tras no tener un ingreso suficiente para la compra o renta de una casa. De acuerdo con la definición de hacinamiento de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE), 33 % de las viviendas en México tienen hacinamiento y/o precariedad de construcción. En este sentido, hace falta que las instituciones no sólo otorguen créditos, sino que den soluciones más focalizadas en la compra-renta; específicamente en la regularización de los precios.

Problema global

Cabe mencionar que este problema es global, países de ingresos bajos, medios y altos han observado el incremento de precios en vivienda desde años atrás. Por esa razón, organizaciones como el FMI, la OCDE y la Organización de las Naciones Unidas (ONU) comenzaron a darle seguimiento a la problemática de precios de vivienda. Lo que han encontrado es que la **finitud del suelo** provoca un incremento en precios por el aumento de demanda, el crecimiento poblacional y la forma mono céntrica de las ciudades. Pues, con el crecimiento de las metrópolis, las zonas centrales incrementan en valor por ser las más conectadas y demandadas.

Construcciones verticales

Una de las formas en que se le ha dado solución es con las construcciones verticales. En la Ciudad de Buenos Aires, por ejemplo, el 74 % de las viviendas son departamentos, mientras que en Ciudad de México apenas es el 33 %, Guadalajara el 13 % y Monterrey el 4 %. Aunque es un área de oportunidad, debe ir de la mano con regulaciones por la **tipología de suelo** en México, la demanda de servicios y los precios de suelo que se establezcan.

2.2 Regulaciones e incentivos

Las regulaciones e incentivos deben formularse lo más específicamente posible por la complejidad y diversidad que atañen los problemas de vivienda en México. Pueden dirigirse a acciones de Estado y acciones de mercado, sin embargo, el Estado debe interceder mayoritariamente para una regulación que beneficie al mayor número de partes involucradas. Por lo anterior, se debe apoyar a los demandantes no sólo con el otorgamiento de **créditos o subsidios**, sino que debe regular la oferta y el mercado inmobiliario en general. De otra forma, los créditos y subsidios serán inservibles para el acceso de vivienda al no ser suficientes con los incrementos de precios en el mercado inmobiliario.

Además, las regulaciones deberían considerar los siguientes principios:



- **Universalidad.** Las soluciones de Estado deben ser enfocadas con el principio de universalidad que ya presenta el marco jurídico nacional e internacional sobre vivienda. El Estado debe promover las rentas sociales de forma universal, no sólo a los trabajadores como lo propone la iniciativa de reforma de 2024 (DOF, 2024). Se debe intentar desmercantilizar para que haya más regulación al sistema de precios y por tanto asequibilidad de la vivienda. Debe buscarse una visión en la que la vivienda sea vista como un lugar para vivir y no para invertir, desincentivar lo que dé paso a la especulación y alza de precios.
- **Igualdad intergeneracional** Las políticas de vivienda deben disminuir las brechas generacionales. La desigualdad es mayor en los hogares encabezados por jóvenes menores a 30 años que se ven obligados a pagar renta. A nivel nacional, el 36 % de los hogares con jefas y jefes del hogar jóvenes, pagan alquiler. Mientras que en la población de adultos mayores, solo el 5 % paga alquiler (INDESIG, 2021).
- **Igualdad de género** Deben cerrarse las brechas de género en el acceso al mercado inmobiliario. Las mujeres son las más afectadas por las desigualdades en el derecho a vivienda. A nivel nacional, el 34 % de los hogares encabezados por hombres jóvenes, pagan alquiler, mientras que el 45 % de hogares que rentan, son de jefatura del hogar femenina (INDESIG, 2021; INEGI, 2019).
- **Igualdad de ingresos** Las oportunidades deben focalizarse especialmente en personas de los ingresos más bajos, la ONU (2019) propone que los gastos asociados a vivienda no deberían superar el 30 % del ingreso familiar. Sin embargo, en México, el decil más pobre destina alrededor del 61 % de su ingreso a vivienda y servicios. Los siguientes dos deciles destinan el 34 %, mientras que el resto no supera el 30 % (INEGI, 2019).

Plataformas y gentrificación

Las regulaciones deben considerar los problemas de gentrificación y **cambiar los privilegios** que se le han estado dando a las plataformas de internet para la vivienda de entrada por salida, pues, se han derivado problemas de desalojo y desplazamiento de los centros de las ciudades. Misma razón que incentiva el crecimiento de la metrópoli hacia áreas periféricas e incrementa los problemas de transporte a las áreas laborales.

Un ejemplo de buena regulación es Países Bajos, donde se **limita el tener una casa sola** con la aplicación de un impuesto a quienes no habiten su propiedades. Gracias a ello, casi el 40 % de la vivienda es renta social. El problema que enfrentan es la falta de construcción, necesaria ante las olas migratorias y los cambios intergeneracionales.

2.3 Instituciones involucradas

Renta Social

El tema de vivienda puede ser tratado desde lo federal pero también en lo local con los gobiernos subnacionales. Los gobiernos subnacionales podrían generar **reservas territoriales** para vivir. Cada entidad tiene en sus leyes locales las definiciones y formas de cómo debería ser una vivienda digna y adecuada, por lo que también debería hablarse de una homogenización de conceptos para alcanzar la universalización. En este sentido, debería buscarse una combinación entre propiedad privada y renta social para la garantía de este derecho.

Es muy importante el impacto que tienen las **instituciones locales** para cambiar la concepción de vivienda en las poblaciones. Principalmente el tema de renta de-



bería incentivarse debido a que se ha visto como algo negativo por darle preferencia a la titularidad de la vivienda. La renta social debe promoverse para toda la población y no solo para trabajadores formales, como lo propuso la iniciativa de 2024.

Es necesario que se involucren entidades ya existentes como el Infonavit, la SEDATU, la Conavi o las instituciones locales de vivienda. Pero también deben crearse **nuevas instituciones** que regulen y promuevan la universalización. La coordinación entre el sector privado y el gobierno es esencial, pero quien debe poner límites más estrictos es el gobierno.

Impuestos

Una de las áreas de oportunidad más importantes son la regulación del catastro y un efectivo cobro del **Impuesto Predial** a nivel subnacional, con lo que se puede identificar toda la vivienda ociosa (abandonada, deshabitada o invadida). La recaudación local se vería beneficiada al igual que sería un primer paso para identificar las especificidades de la regulación inmobiliaria en las localidades.

A nivel federal, el **Impuesto Sobre la Renta (ISR)** incrementaría los ingresos si se regulara el tema de renta, pues, muy pocas personas reportan sus ingresos por alquiler. La regulación inmobiliaria disminuiría la evasión fiscal de éste tipo de ingresos. Para lo cual se debe incentivar la bancarización del pago de las rentas para lograr mayor contribución del ISR.

La regulación de los esquemas de renta social deberían considerar promover la **perpetuidad de renta**, mecanismos legales que fomenten una estabilidad habitacional de las familias por largos periodos sin que el titular corra el riesgo de invasión o apropiación por terceros.

Involucrar a gobiernos locales

Los gobiernos deberían involucrarse por problemáticas que podrían agravarse en el futuro como:

- **Desplazamientos territoriales:** Los gobiernos deben considerar la migración, gentrificación y cambios de residencia entre municipios en la actualidad.
- **Regulación de aplicaciones de renta:** Ya existen gobiernos locales que cobran impuestos a plataformas de alquiler. Su regulación, además permitirá la disminución de desalojos y la atención del problema de gentrificación.
- **Impacto en las localidades y territorios de propiedad ejidal:** Los gobiernos locales tienen mayor oportunidad de negociación y promoción de vivienda para la regulación de este tipo de terrenos.
- **Definición de temas inquilinarios:** Cada entidad debería delimitar sus restricciones con el conocimiento previo de los usos y costumbres locales.
- **Urbanismo y asentamientos irregulares:** La planificación urbana debe considerar el entorno ambiental y el suelo para no construir en lugares de riesgo por afectaciones de origen natural. Deberían limitarse los polígonos de urbanización para que no existan construcciones en laderas, montañas o que modifiquen los ecosistemas naturales que podrían significar un mayor costo en la protección ciudadana.

En suma, *el gobierno ya no debe tratar de alinear a los jugadores y tiene que tomar un papel más protagónico.* De eso dependerá la disminución de brechas sociales en el derecho a vivienda.



2.4 ¿Cuál sería la prioridad para comenzar a solucionar los problemas?

Recuperación y rehabilitación

La recuperación de la vivienda abandonada, deshabitada y de cartera vencida es primordial para ponerlas en **stock de renta social**. Lo cual es prioritario antes de la construcción de nuevos lugares de vivienda. Sin embargo, debe considerarse también los temas de inseguridad como el vandalismo y el crimen organizado para que éstas casas no vuelvan a deshabitarse. En el mismo sentido, es muy importante atender el tema de servicios públicos eficientes, la movilidad y conexión a estos conjuntos habitacionales para no reincidir en el abandono.

Negociación

Los problemas de vivienda deben tomarse como prioridad en la política social en México. Se debe negociar con los habitantes de centros urbanos para **redensificar las ciudades**. De acuerdo con un estudio del MIT (2022), se ahorraría en costos de transporte y movilidad. Existen numerosos estudios con soluciones para diferentes ciudades que deben tomarse en cuenta, ver Cuadro 2.1.

Nearshoring

Atender las problemáticas de vivienda como una prioridad de la política social debe ir acompañado de las circunstancias que atraviesa el país. En los últimos años y en los futuros, el *nearshoring* plantea **presiones en servicios y la mejora en dinámicos del mercado laboral**, por lo que, la vivienda y el transporte serán necesarios para el buen funcionamiento de las operaciones comerciales que el *nearshoring* impulsa.

**Cuadro 2.1.** Algunos estudios y casos sobre la vivienda

Documento	Autor(es)	Descripción
Estrategias para hacer a la vivienda accesible para todos	(Zavala, 2024)	El texto hace un recuento de los problemas relacionados con vivienda, además identifica algunas posibles soluciones como implementar regulaciones efectivas, delegar el ordenamiento urbano a nivel municipal para una planificación más precisa, promover la densificación y el aprovechamiento del espacio urbano, fomentar la mezcla de segmentos en proyectos de vivienda para mitigar la desigualdad, y atender las necesidades de la clase media con opciones de financiamiento más accesibles y apoyo de la industria privada.
Análisis del derecho humano a la vivienda de personas con discapacidad en los resultados de la ENVI 2020	(Infonavit, 2021)	Se discute la definición de vivienda y hogar, resaltando su papel central en la vida y desarrollo de las personas, especialmente para aquellos con discapacidad. Se analiza la situación en México, donde se señala que, a pesar de las políticas existentes, la realidad para las personas con discapacidad sigue siendo difícil, especialmente en términos de empleo y acceso a la vivienda.
The Shift	(The Shift, 2024)	<i>The Shift</i> es un movimiento que promueve el derecho a la vivienda, tiene distintos estudios, guías y ejemplos en la aplicación de la regularización para la universalización de la vivienda digna y adecuada. Su sitio web intenta ser una forma de informar y conectar distintas comunidades que han presentado distintos problemas en el acceso a la vivienda. Además de prestar asesoría y ayuda a quienes busquen resolver este tipo de problemas en sus comunidades.
Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies	(Institut d'Economia de Barcelona, 2022)	El texto proporciona un análisis detallado sobre la implementación y los efectos de las políticas de control de alquileres en Cataluña, con un enfoque específico en un conjunto de municipios que estaban sujetos a esta regulación entre 2020 y 2022. La regulación logró reducir los precios de alquiler entre un 4 % y un 6 % en comparación con municipios no regulados.
Affordable Housing and City Welfare	(Jack Favilukis y Nieuwerburgh, 2021)	El texto presenta un modelo de equilibrio general que cuantifica el impacto de diversas políticas de asequibilidad de la vivienda en el bienestar individual y urbano. Se señala la creciente crisis de asequibilidad de la vivienda en los centros urbanos debido al aumento de los costos de alquiler y la falta de opciones asequibles.
La Ciudad Inhabitable	(De la Peña, Andrés, 2021)	El texto proporciona un análisis detallado sobre el fenómeno de la financiarización de la vivienda en el Área Metropolitana de Guadalajara (AMG), destacando cómo los desarrollos inmobiliarios verticales se están utilizando principalmente como inversiones especulativas en lugar de ser habitados por personas. Esto ha llevado a un aumento en los precios de la vivienda y la renta, así como a la expulsión de población de las zonas circundantes.
Por qué las viviendas vacías son un problema y qué se puede hacer	(Corvaglia, 2022)	El texto aborda el problema social de las viviendas vacías y destaca cómo el acaparamiento especulativo de propiedades afecta negativamente tanto el acceso a la vivienda como el mercado inmobiliario. Propone la implementación de un impuesto a las viviendas ociosas como una medida para estimular su uso, recaudar fondos para políticas habitacionales y desincentivar la especulación inmobiliaria.
The Rent is Too Damn High: The Case for Rent Regulation in NYC	(Cavadias, 2017)	Aborda la asimetría de poder entre propietarios e inquilinos, resaltando cómo los propietarios tienen una ventaja de información considerable. Se destaca el hecho de que para el propietario, el apartamento es una inversión, mientras que para el inquilino es un hogar. Se menciona el papel de la regulación del alquiler en Nueva York como una forma de abordar esta disparidad de poder y garantizar viviendas estables y asequibles para los inquilinos de clase trabajadora.
Control de precios de alquiler: qué es, cómo funciona y qué países lo aplican	(Business Insider España, 2020)	El documento menciona las formas de regulación que se han propuesto y los límites de precios en países como España, Alemania, Francia, Suecia, Portugal, Irlanda, Suiza, Reino Unido, Escocia, Estados Unidos. Siendo Francia la pionera en este tipo de regulación desde 2019.
La forma urbana de la vivienda en México. Un caso de estudio sobre Tijuana	(Ochoa, 2022)	El estudio examina el impacto de nuevas regulaciones en la producción de vivienda de interés social en Baja California, México. Mediante análisis de regresión lineal sobre datos de 89 prototipos de vivienda en Tijuana, se evidencia cómo estas regulaciones afectan la provisión de vivienda asequible y cómo las políticas públicas han tenido dificultades para redirigir la producción hacia zonas urbanas.
Criterios técnicos para una vivienda adecuada	(Conavi, 2019)	Describe las especificaciones técnicas sobre la vivienda adecuada y las prioridades que deben llevarse a cabo con los recursos a programas de la Conavi.
Accesibilidad de la vivienda: un tema de bienestar social. El caso de la zona metropolitana del Valle de México	(Lara-Pulido, J. A., Estrada-Díaz, G., Cuevara-Sanginés, A., y Uribe, M, 2018)	El estudio examina la relación entre la accesibilidad de una vivienda, su entorno y su precio mediante un modelo de precios hedónicos. Se descubre que las personas valoran la accesibilidad a elementos como equipamientos y redes de transporte, prefiriendo vivir en lugares donde puedan acceder a lugares a una distancia mayor de 1.2 km.

Implicaciones

El análisis de la vivienda en México es complejo por la **diversidad de problemas** que le atañen. Por el lado de la **oferta** se encuentran problemas como los excesivos precios de renta y venta, falta de ayuda social por parte del Estado, conectividad entre vivienda y trabajo, servicios públicos ineficientes, entre otras. Por el lado de la **demand**a, el hacinamiento, una mala concepción de la renta, la precariedad, la informalidad laboral que impide el acceso a las instituciones financieras, entre otros.

A lo largo del documento se identificó que la **participación del gobierno**, tanto a nivel federal como local, es **fundamental para dar soluciones** a estas problemáticas. Quien, además, debe ser protagonista en la regulación del mercado inmobiliario para que exista un mayor número de beneficiarios. Asimismo, se identificó que debe actuar desde los principios de universalidad, igualdad intergeneracional, igualdad de género e igualdad de ingresos.

Algunas de las propuestas consideradas como prioritarias fueron

- **Reservas territoriales para renta social:** deben considerar construcciones en vertical, el pago justo de precios y la perpetuidad de los pagos para una mayor estabilidad.
- **Regulación y efectividad del cobro de impuestos:** la regulación de pago de predial y la promoción de la bancarización de pago de rentas para un mayor cobro de ISR que mejore la recaudación.
- **Regulación de precios** en la renta y venta de vivienda: Los precios deben ser asequibles conforme a los incrementos inflacionarios y los crecimientos del ingreso promedio.
- **Recuperación de las viviendas abandonadas y deshabitadas:** Compensará la necesidad de construcciones nuevas, además que deben garantizarse en conjunto la movilidad y los servicios públicos eficientes.
- **Mejoras en el sistema de transporte** de las zonas periféricas: Los servicios de transporte deben conectar a las ya existentes zonas periféricas para la prevención de los problemas de vivienda abandonada y deshabitada.

Entre las **variables transversales** a considerar para una mejor política de vivienda se encuentra la garantía de espacios libres de violencia. La identificación de las cohortes poblacionales y su movilidad en el territorio; lo que incluye migración interna y externa del país. La regulación de plataformas digitales que promueven los desplazamientos y la gentrificación. Los problemas ejidatarios y las presiones en el mercado laboral que plantea el *nearshoring*.

Acrónimos

- CIEP** Centro de Investigación Económica y Presupuestaria, A.C.
- COLMEX** El Colegio de México
- Conavi** Comisión Nacional de Vivienda
- CONEVAL** Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social
- CPEUM** Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- DOF** Diario Oficial de la Federación
- EGyTP** Escuela de Gobierno y Transformación Pública
- FMI** Fondo Monetario Internacional
- Infonavit** Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores
- INDESIG** Instituto de Estudios sobre Desigualdad
- INEGI** Instituto Nacional de Estadística y Geografía
- ISR** Impuesto Sobre la Renta
- mdp** millones de pesos
- MIT** Massachusetts Institute of Technology
- OCDE** Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico
- ONU** Organización de las Naciones Unidas
- PIB** Producto Interno Bruto
- SEDATU** Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano
- SEMARNAT** Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales
- SHCP** Secretaría de Hacienda y Crédito Público
- UdeG** Universidad de Guadalajara

Índice de figuras

1.1	Presupuesto en vivienda y desarrollo regional	4
-----	--	---

Índice de cuadros

2.1	Algunos estudios y casos sobre la vivienda	11
-----	--	----

Bibliografía

- De la Peña, Andrés. (2021). **La ciudad inhabitable**. <https://www.zonadocs.mx/2021/11/06/la-ciudad-inhabitable/>.
- Conavi. (2019). **Criterios técnicos para una vivienda adecuada**. https://www.conavi.gob.mx/gobmx/pnr/10.-Criterios_Vivienda_Adecuada.pdf.
- DOF. (2019). **Ley de Vivienda**. Disponible en https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv_140519.pdf.
- DOF. (2024). **Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforma y adiciona la fracción XII del apartado A, del segundo párrafo del artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para la creación de un Sistema de Vivienda para todas las personas ytrabajadoras**. Disponible en <https://gaceta.diputados.gob.mx/PDF/65/2024/feb/20240205-16.pdf>.
- SHCP. (2022). **Cuentas Públicas 2017 a 2022**. Disponible en https://www.transparenciapresupuestaria.gob.mx/es/PTP/Datos_Abiertos.
- Business Insider España. (2020). **Control de precios de alquiler: qué es, cómo funciona y qué países lo aplican**. <https://www.businessinsider.es/control-precios-alquiler-como-funciona-otros-paises-744539>.
- Cavadias, M. (2017). **The rent is too damn high: The case for rent regulation in nyc**. <https://hypocritereader.com/81/rent-regulation-nyc>.
- CONEVAL. (2018a). **Estudio diagnóstico del derecho a la vivienda digna y decorosa 2018**. Disponible en https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Estudio_Diag_Vivienda_2018.pdf.
- CONEVAL. (2018b). **Principales retos en el ejercicio del derecho a la vivienda digna y decorosa**. Disponible en https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Dosieres_Derechos_Sociales/Retos_Derecho_Vivienda.pdf#search=derecho%20vivienda.
- CONEVAL. (2019). **Informe de Evaluación de la Política de Desarrollo Social 2018**. Disponible en <https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/IEPDS/Documents/Vivienda.pdf#search=vivienda>.
- CONEVAL. (2022). **Informe de Evaluación de la Política de Desarrollo Social 2021. Vivienda Digna y decorosa, programas que son relevantes para el acceso efectivo a este derecho**. Disponible en https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/IEPSM/Documents/_CPP_2021/Derecho_vivienda.pdf.
- CONEVAL. (2023). **Informe de Evaluación de la Política de Desarrollo Social 2022. Vivienda Digna y decorosa, programas que son relevantes para el acceso efectivo a este derecho**. Disponible en https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/IEPSM/Documents/_CPP_2022/Derecho_vivienda.pdf.
- Corvaglia, J. (2022). **Por qué las viviendas vacías son un problema y qué se puede hacer**. <https://www.perfil.com/noticias/opinion/julian-corvaglia-por-que-las-viviendas-vacias-son-un-problema-y-que-se-puede-hacer.phtml>.
- INDESIG. (2021). **La situación inquilinaria en México en el contexto de la contingencia sanitaria por COVID-19**. Disponible en <https://www.researchgate.net/>



- publication/361290774_La_situacion_inquilinaria_en_Mexico_en_el_contexto_de_la_contingencia_sanitaria_por_COVID-19.
- INEGI. (2019). **Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2018**. Disponible en <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2018/>.
- INEGI. (2021). **Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2020**. Disponible en <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2020/>.
- INEGI. (2021). **Encuesta Nacional de Vivienda 2020. Principales resultados**. Disponible en <https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/envi/ENVI2020.pdf>.
- INEGI. (2023). **Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares 2022. Descripción de la base de datos**. Disponible en https://inegi.org.mx/contenidos/programas/enigh/nc/2020/doc/enigh2020_ns_descriptor_archivos_fd.pdf.
- Infonavit. (2021). **Análisis del derecho humano a la vivienda de personas con discapacidad en los resultados de la ENVI 2020**. Disponible en <https://revistavivienda.infonavit.org.mx/2021/12/01/analisis-del-derecho-humano-a-la-vivienda-de-personas-con-discapacidad-en-los-resultados-de-la-envi-2020/>.
- Institut d'Economia de Barcelona. (2022). **Effectiveness and supply effects of high-coverage rent control policies**. <https://ieb.ub.edu/publication/2022-02-effectiveness-and-supply-effects-of-high-coverage-rent-control-policies/>.
- Jack Favilukis, P. M., y Nieuwerburgh, S. V. (2021). **Affordable housing and city welfare**. https://papers.ssrn.com/sol3/Papers.cfm?abstract_id=3265918#.
- La Jornada. (2024). **Se disparó en México el Costo de Viviendas: FMI**. Disponible en <https://www.jornada.com.mx/noticia/2024/01/12/economia/se-disparo-en-mexico-el-costo-de-viviendas-fmi-7709>.
- Lara-Pulido, J. A., Estrada-Díaz, G., Guevara-Sanginés, A., y Uribe, M. (2018). Accesibilidad de la vivienda: un tema de bienestar social. El caso de la zona metropolitana del Valle de México. *Acta universitaria*, 28, 23-30.
- MIT. (2022). **Confronting the housing challenge in Latin America. Part I- Reflections on the Evaluation of the Housing Market in Latin America: Realities and dreams**. Disponible en <https://assets.ctfassets.net/cfexf643femz/7oH35ykojtF1IoLbiCwvX0/cdd0e864f9870381d3b8fc01dbfe14e1/CONFRONTING-HOUSING-CHALLENGE-I.pdf>.
- Ochoa, D. J. G. (2022). **La forma urbana de la vivienda en México. Un caso de estudio sobre Tijuana**. <https://est.cmq.edu.mx/index.php/est/article/view/1778>.
- ONU. (2008). **Promoción y protección de todos los derechos humanos, civiles, políticos, económicos, sociales y culturales, incluido el derecho al desarrollo**. Disponible en <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2008/6084.pdf>.
- ONU. (2019). **ONU Hábitat. Elementos de una vivienda adecuada**. Disponible en <https://onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>.
- SHCP. (2024). **PEF 2024**. Disponible en https://www.transparenciapresupuestaria.gob.mx/es/PTP/Datos_Abiertos.
- The Shift. (2024). **The Shift**. Disponible en <https://make-the-shift.org/>.
- Zavala, D. (2024). **Estrategias para hacer a la vivienda accesible para todos**. Disponible en <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2024/01/01/estrategias-para-hacer-a-la-vivienda-mas-accesible>.
- Álvarez Ruiz, M. A. (2022). **Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforman y adicionan diversas disposiciones a la Ley de Vivienda**. Disponible en https://infosen.senado.gob.mx/sgsp/gaceta/65/1/2022-08-10-1/assets/documentos/Ini_MC_Dip_%C3%81lvarez_Ley_de_Vivienda.pdf.



MESA ACADÉMICA
CIUDADES Y VIVIENDA
ACCESIBLE PARA JÓVENES
EN MÉXICO

2024 - 2030