

# Mirada Legislativa

Núm. 11, mayo 2013

## Situación, rezago y déficit de la vivienda en México

### Síntesis

El presente documento describe la situación actual y las principales carencias de la vivienda en México. Además, presenta un análisis sobre el tipo de acciones que, de acuerdo con cifras y especialistas, podrían contribuir a mejorar la calidad del parque habitacional del país, así como los cambios en la política habitacional que coadyuvarían a responder mejor a las necesidades de la población.

- En México existen 35.6 millones de viviendas particulares; de ellas 28.6 millones están habitadas, casi 5 millones deshabitadas y un poco más de 2 millones son de uso temporal.
- Durante la última década los servicios que menos mejoraron en el parque habitacional son el acceso al agua, drenaje, el sanitario con descarga de agua. Además, el hacinamiento.
- Aproximadamente 8 millones de personas todavía residen en viviendas de un solo cuarto.
- Más de 2 millones de viviendas no cuentan con agua entubada dentro de sus viviendas; sin drenaje se encuentran 3 millones; sin techos de buena calidad 5 millones y con piso de tierra casi 2 millones.
- El cálculo de calidad, rezago y déficit arroja que 52% del parque habitacional es de buena calidad y perfectamente habitable; en el restante 48% se requieren 14,2 millones de acciones para su recuperación, de las cuales 89.6% son de mejoramiento (ampliación o reparación o ambos); 4.6% de demanda de vivienda por hacinamiento; 3.4% demanda por formación de nuevos hogares (proyección) y 2.4 de demanda de vivienda por necesidad de reemplazo.
- Sin embargo, la actual política habitacional ha concentrado sus acciones en la asignación de créditos para la adquisición de vivienda nueva y muy poco hacia programas de mejoramiento y ampliación de la misma.

Dirección General de Análisis Legislativo

Instituto Belisario Domínguez • Senado de la República • LXII Legislatura



## Situación actual del parque habitacional

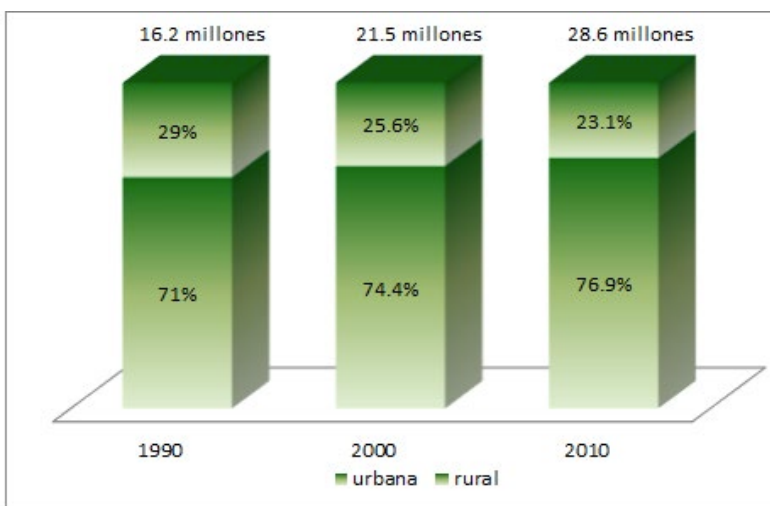
Desde la década de 1970 el ritmo de crecimiento de la vivienda ha sido mayor al de la población; el crecimiento de los grupos en edades intermedias propició esta mayor intensidad, pues -como es bien sabido- se dio un incremento paulatino, pero continuo, de la población en edades casaderas o de formar un hogar. Antes de los setentas la sociedad mexicana se había caracterizado por contar con una mayoría de menores de 15 años; sin embargo, por la disminución de la fecundidad se produjo un incremento de los grupos de 15 a 65 años de edad. Si bien la edad a la primera unión ha aumentado, ello no ha impedido que se eleve el número de nuevos hogares y, en consecuencia, la demanda de nuevas viviendas, fundamentalmente a partir de los años noventa,

De esos años a la actualidad (1990 a 2010) el parque habitacional del país aumentó en 12.4 millones de unidades, lo que representa una tasa de 2.9 por ciento, 1.3 puntos superior a la de población.

En cuanto a la ubicación, 77 por ciento se encuentra en zonas urbanas y el restante en localidades aisladas y menores de 2500 habitantes. En términos absolutos esto significa que 22 millones de viviendas se concentran en

3,650 localidades urbanas y que 6.6 millones están dispersas en 188,594 sitios rurales en todo el territorio nacional; en consecuencia se puede suponer la problemática que representa acercarlos infraestructura y servicios a estas áreas (ver gráfica 1).

Gráfica 1. Distribución de las viviendas según área geográfica, 1990, 2000 y 2010 (millones y porcentaje de viviendas)

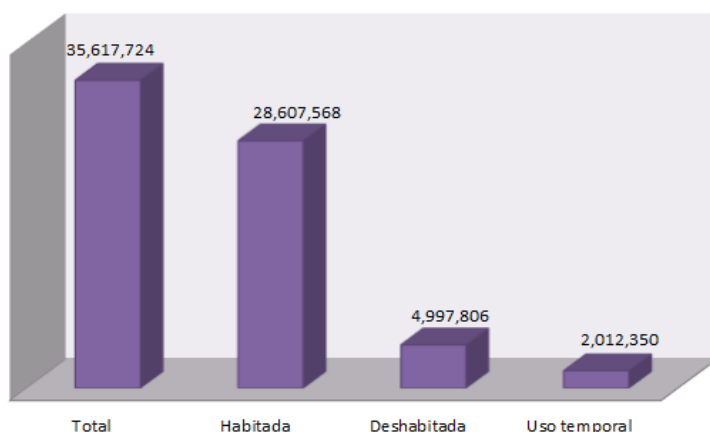


Fuente: INEGI, Censos Generales de Población y Vivienda, 1990, 2000 y 2010.

En realidad el Censo de Población y Vivienda 2010 registró 35.6 millones de viviendas particulares, pero de éstas sólo 80.4 por ciento estaba habitada (28,607,568), casi 14 por ciento deshabitada y más de cinco por ciento correspondía a uso temporal.

La existencia de casi 7 millones de edificaciones sin uso cotidiano replantea las prioridades de la política de vivienda. Por un lado, se debate si existe necesidad de construir nueva y por otro lado, se discute el tipo, ubicación y población atendida con la oferta de este bien (ver gráfica 2).<sup>1</sup>

Gráfica 2. Total de viviendas, habitadas, deshabitadas y de uso temporal 2010



Fuente: INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2010. Aguascalientes, México.

En los últimos diez años la situación habitacional de la población mexicana ha registrado mejorías que se observan a través del análisis de los indicadores censales (ver cuadro 1).

Como espacio de convivencia familiar, un aspecto que se debe tomar en cuenta es el promedio de ocupantes de la vivienda; éste

ha ido descendiendo hasta pasar de 4.3 a 3.9 personas entre 2000 y 2010. Igualmente, el hacinamiento<sup>2</sup> mostró una caída de casi cinco puntos porcentuales. Las viviendas con este problema bajaron de 37.9 a 33.4 por ciento en el mismo periodo.

Esta mejoría se manifiesta en la mayor disponibilidad de espacios; particularmente se trata del aumento de viviendas con un ámbito específico destinado para cocinar y el uso exclusivo del sanitario, es decir, sin compartirlo con otra vivienda.<sup>3</sup> Otro indicador relacionado es el combustible usado para cocinar: al respecto se observa un incremento del uso del gas y la electricidad como el combustible mayoritario para realizar esta actividad.

[2] Se refiere a las viviendas cuyo promedio de ocupantes por cuarto dormitorio es mayor a 2.5 personas.

[3] El Censo de 2010 solamente pregunta sobre si existe un lugar específico para cocinar pero no aclara si éste también es usado para dormir. En 2000 si se realizó esta pregunta y el resultado fue que casi 90 por ciento de los hogares usaban solo para cocinar.

Cuadro 1. Distribución porcentual de las viviendas según diversas características (2000 y 2010)

Característica	2000	2010
Paredes de tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento o concreto.	79.0	86.3
Techo de losa de concreto o viguetas con bovedilla	63.8	71.6
Piso no de tierra	86.6	94.0
Cuarto para cocinar	91.6	87.9
Usan gas para cocinar	81.9	83.8
Usan electricidad para cocinar	0.4	0.7
Energía eléctrica	95.2	97.5
Medidor de luz	n/d	87.8
Agua entubada dentro	59.4	70.8
Dotación diaria de agua	79.8	73.0
Sanitario con descarga directa de agua	61.1	68.6
Drenaje conectado a la red pública	63.5	71.3
Vivienda propia	78.3	76.4
Vivienda en renta	13.2	14.0
Sin hacinamiento	62.1	66.6

Fuente: Cálculos propios a partir de INEGI, Censos Generales de Población y Vivienda, 2000 y 2010. Calculado a partir de las muestras censales del 10 por ciento.

En los indicadores de la dimensión constructiva también se registró una mejoría del parque habitacional: cada vez un mayor número de unidades utiliza materiales duraderos en techo, muros y pisos. Siete de cada diez viviendas cuentan con techos que se pueden considerar de buena calidad, y nueve de cada diez tienen muros y pisos aceptables. Sin embargo, el rezago en estos indicadores todavía afecta a aproximadamente cuatro millones de viviendas en las que habitan casi 15.6 millones de personas.

En cuanto a la infraestructura y equipamiento de la vivienda, los indicadores muestran una mejoría evidente, pues los servicios básicos han tenido un comportamiento ascendente en la última década; en general, siete de cada diez viviendas disponen de drenaje, agua entubada dentro la vivienda y dotación diaria de este líquido -aunque este indicador muestra un ligero descenso de 2000 a 2010. El servicio de energía eléctrica es el mejor posicionado ya que casi 98 por ciento de las viviendas cuenta con él.

Sin embargo, la situación habitacional aún no puede catalogarse como adecuada o aceptable puesto que las carencias a nivel nacional todavía afectan a grandes contingentes de población.

A pesar del mejoramiento relativo de la calidad de la vivienda, los montos de éstas y las personas afectadas indican fuertes deficiencias en términos de materiales, servicios e, incluso, falta de ella. El cuadro 2 muestra que son aún millones las personas que no cuentan con condiciones tan básicas como el agua potable, drenaje, materiales constructivos que realmente den protección y cobijo a sus habitantes y un espacio adecuado para desarrollar las actividades cotidianas de manera sana física y mentalmente.

Cuadro 2. Total de viviendas y personas afectadas según carencias habitacionales a nivel nacional (2010)

Carencias de la Vivienda	Total de viviendas	Total de personas afectadas
Vivienda precaria o no construida para habitación /1	256,561	1,000,588
Sin agua entubada en la vivienda	2,375,504	9,264,466
Sin drenaje o fosa séptica	3,116,789	12,155,477
Sin techos de materiales adecuados /2	5,942,775	23,176,823
Sin paredes de materiales duraderos /3	309,330	1,206,387
Con piso de tierra	1,774,306	6,919,793
Sin espacio /4	2,077,111	8,100,733

1/ Incluye cuarto en azotea, local no construido para vivienda, vivienda móvil y refugio

2/ Incluye material de desecho, lámina de cartón, lámina metálica y lámina de asbesto

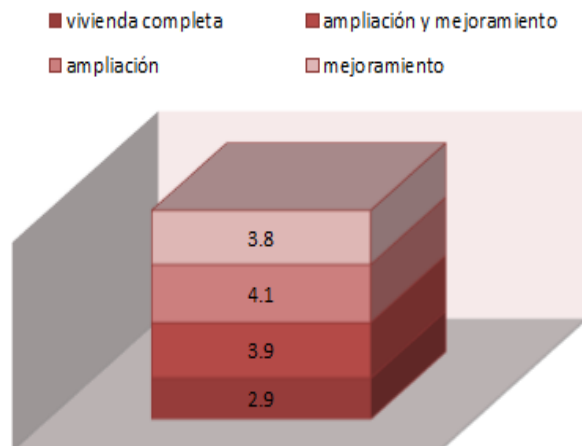
3/ Incluye material de desecho, lámina de cartón y lámina de asbesto o metálica

4/ Viviendas de un cuarto (cuarto redondo)

Fuente Cálculos propios a partir de INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010. Muestra censal de 10%.

Las condiciones de producción de la vivienda en el país han dado como resultado un todo muy heterogéneo, el cual se expresa en muy diversos niveles de calidad y tipo de necesidades.

Gráfica 3. Rezago habitacional según tipo de solución, 2010 (millones de viviendas)



Fuente: Coordinación general de prospectiva de CONAVI con datos del Censo de Población y Vivienda 2010.

## Cálculo de rezago y déficit de vivienda 2010.

Existen diferentes metodologías para cuantificar el rezago del parque habitacional, por lo que la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) inició en 2011 un proceso destinado a mejorar y estandarizar el cálculo y determinar el tipo de soluciones habitacionales que se requiere para la población mexicana. Con tal efecto se constituyó un Comité Técnico Especializado de Vivienda, presidido por dicha Comisión, que caracterizó el rezago en tres dimensiones: espacio habitable, calidad de los materiales e instalaciones de la vivienda. A partir de ahí, como lo muestra la gráfica 3, se establecieron tipos de soluciones según la combinación de las dimensiones anteriores: vivienda completa, ampliación de la vivienda y mejoramiento de los materiales constructivos y/o de las instalaciones.<sup>5</sup>

Para tener una visión alternativa, en seguida se presenta un ejercicio de cuantificación que permite clasificar el parque habitacional según su condición de habitabilidad y da la posibilidad de aproximar el tipo y número de acciones que se requieren para mejorar dicho parque.

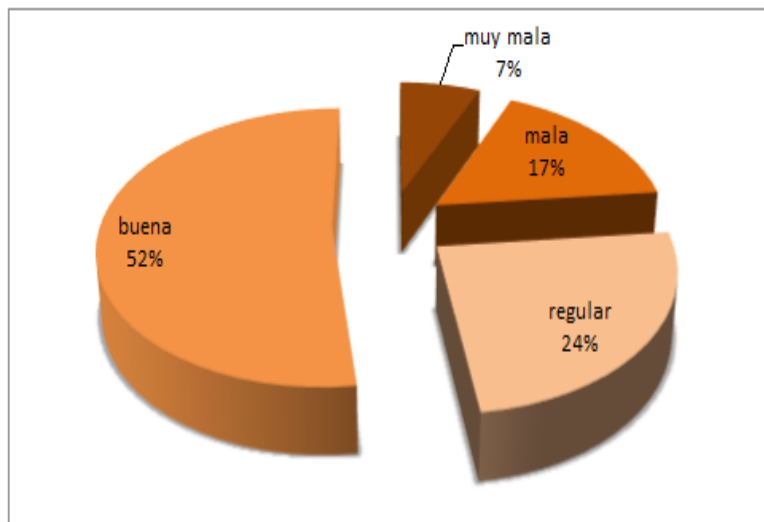
4 Una de las más conocidas es la utilizada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) para la cual el rezago habitacional "está compuesto por las viviendas habitadas por dos o más hogares (hacinamiento), los hogares cuya vivienda está construida con materiales en deterioro y las que requieren algún mejoramiento por la calidad de sus materiales en paredes y techos"; CIDOC y SHF. El estado actual de la vivienda en México 2011, p. 45 Otra es la de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) que utiliza actualmente una concepción muy parecida: está compuesto por las viviendas en las que duermen más de 2 personas por dormitorio (hacinamiento), viviendas construidas con materiales en deterioro y pisos de tierra o que requieren mejoramiento en los materiales de techos y paredes, aunque cuenten con piso firme.

5 Para mayor información se puede consultar el documento del Comité Técnico Especializado de Vivienda (CTEV), Grupo de Demanda.

Se utilizó un indicador que se denominó *índice integrado de la calidad de la vivienda*,<sup>6</sup> el cual se compone de tres dimensiones de análisis: materiales de construcción e instalaciones; infraestructura y servicios, y calidad del espacio disponibles en la vivienda. Permite conocer el déficit y rezago que existe en este sector, entendiendo como rezago a las viviendas que presentan problemas en alguno o todos los indicadores que componen la categoría de calidad de vivienda. Para el cálculo de las acciones se consideró como déficit habitacional a los hogares que carecen de una vivienda propia y comparten ésta con otros hogares.<sup>7</sup>

Los resultados del *Índice* señalan que más de la mitad de las viviendas en el país se pueden considerar de una calidad adecuada o buena, 24 por ciento con alguna carencia y otro 17 por ciento con más de una carencia en las dimensiones constructivas, de instalaciones, de servicios y de disposición de espacio al interior de la unidad doméstica, y 7 por ciento con carencias en todos los indicadores (Gráfica 4).

Gráfica 4. Resultados del índice integrado de calidad de la vivienda



Fuente: Cálculos propios con base en la Encuesta de Ingreso Gasto de los Hogares (ENIGH), 2010

Lo anterior pone de relieve que una buena parte del parque habitacional es habitable y otra gran parte es recuperable. Sin embargo, la actual política habitacional ha concentrado sus acciones en la asignación de créditos para la adquisición de vivienda nueva y muy poco en programas de mejoramiento y ampliación de la misma. De hecho, entre 2000 y 2011 más de 50 por ciento de los créditos dados por instituciones gubernamentales se destinaron a este rubro o línea de programa (gráficas 5 y 7).<sup>8</sup>

6 Este indicador es el resultado de un procesamiento estadístico a partir del método de Componentes Principales; puede consultarse a detalle en el documento de trabajo de Gabriela Ponce Sernicharo, *Habitar en México: Calidad y rezago en la primera década del siglo XXI*. Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública (CESOP), Cámara de Diputados, México 2011.

7 Este indicador contempla los dos tipos de hacinamiento señalados tanto por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) como por la ONU señalados en la nota 4.

8 PUEC – UNAM, México; *perfil del sector vivienda*, PUEC\_UNAM, UN-Habitat y CONAVI, México, 2013 e Informes anuales de actividades del INFONAVIT y FOVISSSTE, 2000-2011; *Estadísticas de vivienda 2000-2010*, CONAVI, Unidad de estudios de vivienda de SHF.

Como se muestra en las gráficas 6 y 8, dentro del programa de vivienda completa, los financiamientos correspondientes al subprograma de vivienda nueva fueron los inmensamente mayoritarios, pues representaron más de 90% del total y más de la mitad del universo de créditos habitacionales ejercidos en todos los programas.

Sin embargo, resalta que en los últimos cinco años (2007-2011), dentro del programa de vivienda completa, disminuye levemente la participación del subprograma de vivienda nueva con respecto del sexenio anterior, aunque su participación en el total de financiamientos ejercidos (90.32%) continúa siendo mayoritaria. Llama la atención el incremento de la participación del subprograma de vivienda usada y la disminución de la correspondiente al de construcción de vivienda con disponibilidad de terreno, así como el hecho de que no se hayan otorgado financiamientos para mezcla de recursos

Después del programa de vivienda completa, siguió en importancia el de mejoramiento físico, con una tendencia creciente sobre todo entre 2008 y 2011; en este último periodo alcanzó un valor de 45.9% frente a 32.2% del primer lustro del año 2000 (gráfica 8).

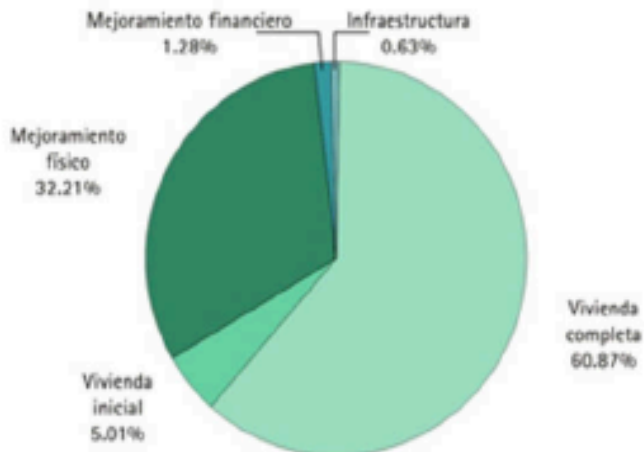
Si bien esta información es a nivel del número de financiamientos y, de manera consecuente, de usuarios o familias beneficiadas, los montos económicos erogados en la vivienda completa (principalmente nueva) son los que capturan casi la totalidad del gasto.<sup>9</sup>

Respecto de los programas de vivienda inicial, mejoramiento financiero y de infraestructura se puede notar que han tenido participaciones mínimas dentro de las estructuras de financiamiento (ver gráficas 5 y 7).

[9] PUEC-UNAM, México: perfil del sector vivienda, PUEC\_UNAM, UN-Habitat y CONAVI, México, 2013



Gráfica 5. Porcentaje de financiamientos por programa de vivienda (2001-2006)



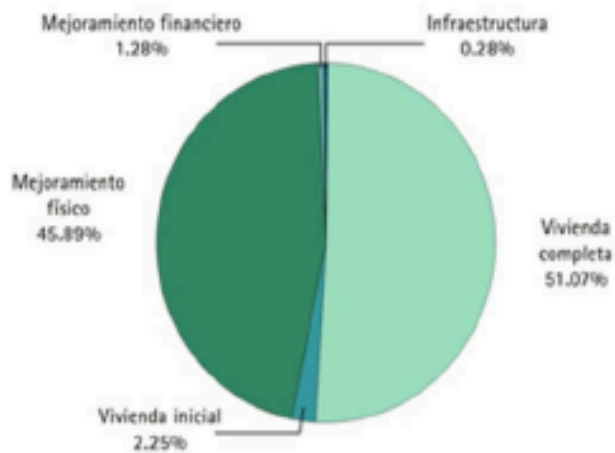
Fuente: Elaboración PUEC-UNAM, 2012, con base en las Estadísticas de Vivienda de CONAVI (2001-2006).

Gráfica 6. Porcentaje de financiamientos de los subprogramas incluidos en el programa de vivienda completa (2001-2006)



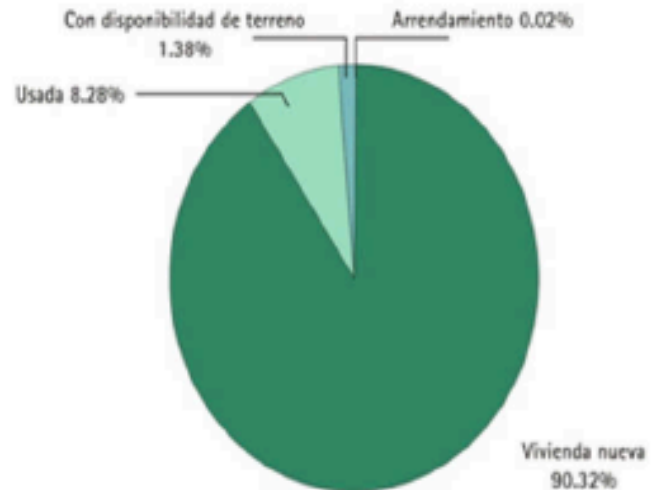
Fuente: Elaboración PUEC-UNAM, 2012, con base en las Estadísticas de Vivienda de CONAVI (2001-2006).

Gráfica 7. Porcentaje de financiamientos por programa de vivienda (2007-2011)



Fuente: Elaboración PUEC-UNAM, 2012, con base en las Estadísticas de Vivienda de CONAVI (2007-2011).

Gráfica 8. Porcentaje de financiamientos de los subprogramas incluidos en el Programa de Vivienda Completa (2007-2011)



Fuente: Elaboración PUEC-UNAM, 2012, con base en las Estadísticas de Vivienda de CONAVI (2007-2011).

## Cálculo de rezago y déficit actual de vivienda

Ahora bien, tanto el análisis que se presenta aquí como el elaborado por la CONAVI indican que son otras las necesidades de vivienda que existen en el país y que es urgente su redefinición.

El ejercicio de cuantificación de rezago habitacional muestra que 94 por ciento de las acciones requeridas a nivel nacional se relaciona con mejoramiento de las viviendas ya existentes y apenas 3.5 por ciento a viviendas nuevas por la demanda de hogares hacinados (es decir, 2 o más hogares compartiendo una misma vivienda) y 2.5 por ciento por necesidad de remplazo de vivienda en muy malas condiciones e irrecuperable aún con acciones de mejoramiento (Cuadro 3).<sup>10</sup>

Cuadro 3. Estimación de viviendas por acciones requeridas según tamaño de localidad y características del rezago y déficit habitacional, 2010

Tamaño de localidad	Vivienda nueva por reemplazo*		Mejoramiento de vivienda** (ampliación y reparación o ambos)		Viviendas nuevas (demanda de hogares sin vivienda)***		Total de acciones según tamaño de la localidad		Total de Viviendas (por tamaño de localidad)
	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%	Viviendas	%	
100 000 y más habitantes	29,288	8.2	3,941,348	29.8	219,804	44.1	4,190,240	29.8	6,204,850
15000 a 99999 habitantes	15,193	4.2	1,886,866	14.2	87,871	17.7	1,989,920	14.1	3,938,247
2 500 a 14 999 habitantes	49,705	13.9	2,458,347	18.5	89,990	18.1	2,598,042	18.3	4,162,996
Menos de 2 500 habitantes	263,691	73.7	5,016,238	37.7	100,263	20.1	5,380,192	38.0	14,308,898
Total de acciones	357,877	100	13,302,789	100.0	497,728	100	14,158,394	100	28,614,991
Porcentaje por tipo de acción	357,877	2.5	13,302,789	94.0	497,728	3.5	14,158,394	100	28,614,991

\* Viviendas muy malas con más de 20 años de antigüedad.

\*\* Viviendas muy malas con 20 años o menos de antigüedad, viviendas malas y regulares.

\*\*\* Hogares que carecen de una vivienda propia.

Fuente: Cálculos de Gabriela Ponce Sernicharo a partir de INEGI, Base de datos de la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares (ENIGH), 2010.

La aplicación del índice integrado y la combinación de la antigüedad de la vivienda confirma que entre menos urbanizada es el área en que se encuentran las viviendas, mayores son sus condiciones de precariedad. Esto se puede observar en el Cuadro 3, donde el mayor número de acciones necesarias se concentra en las localidades con menos de 2,500 habitantes, consideradas rurales.

[10] Es decir que ya cuentan con una edificación pero de muy mala calidad en un terreno propio.

## Necesidades de vivienda por formación de nuevos hogares

En éstas se ubica la mayor necesidad de viviendas nuevas por reemplazo (73.7%) mientras que la demanda de viviendas nuevas por hogares hacinados se ubica en las grandes ciudades (44.1%). El requerimiento de mejoramiento o ampliación se reparte básicamente entre las áreas rurales y las más urbanizadas, con 37.7 por ciento y 29.6 por ciento del total de acciones respectivamente.

La información muestra que el rezago habitacional del país se relaciona fundamentalmente con la recuperación de la vivienda ya existente y no con la construcción de nuevas unidades.

Cuando el cálculo se hace por entidad federativa, un dato notable es que en todos los estados más del 90 por ciento de las acciones que hacen falta son de mejoramiento y ampliación, con excepción de Nuevo León que presenta un porcentaje de 84 por ciento en este tipo de acción.<sup>11</sup>

Además de las acciones requeridas por el deterioro y hacinamiento en las viviendas se deben considerar las necesidades derivadas de la formación de nuevos hogares. Para el cálculo de la demanda futura por este factor no se consideran las proyecciones de vivienda y hogar del Consejo Nacional de Población (CONAPO) debido a que todavía no se elaboran las derivadas de vivienda que serían las oficiales.

Aquí se presenta un ejercicio prospectivo realizado para el Programa Universitario de Estudios de la Ciudad únicamente como una aproximación a lo que serían las demandas futuras de la población respecto de la vivienda.

### *Proyección alternativa*

Las proyecciones aquí presentadas tienen una temporalidad quinquenal y se derivan de las de población del CONAPO a nivel nacional. Se utilizó el método de tasa de jefe de hogar para calcular la demanda potencial de vivienda de 2000 a 2030. Este método demográfico parte del supuesto de que la formación de hogares es el principal factor para determinar esa demanda potencial, de tal forma que si se conoce cuántos hogares se formarán se sabrá cuántas viviendas se necesitarán en el futuro.<sup>12</sup>

## Resultados

Los resultados generales de este ejercicio prospectivo indican que para satisfacer las necesidades habitacionales que se generarán para 2030, si partimos de 2010, se tendrían que construir casi 13 millones viviendas nuevas. Este comportamiento se relaciona con la actual estructura etárea que favorece el engrosamiento de los grupos en donde la tasa de jefatura es mayor.

En los primeros 10 años de la proyección se requerirían en promedio 698,877 viviendas anuales y en los siguientes 10 años 597,738 viviendas por año. Es decir, la demanda más fuerte se presentará en la década que va corriendo y a partir de 2020 el requerimiento bajará aproximadamente en 100 mil unidades.

Cuadro 4. Resultados de la proyección alternativa de vivienda 2000-2030

Concepto	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
<b>Vivienda total</b>	<b>215,122,336</b>	<b>25,023,342</b>	<b>28,607,568</b>	<b>32,020,093</b>	<b>35,596,341</b>	<b>38,818,883</b>	<b>41,573,724</b>
<b>Periodo</b>	<b>2000-2005</b>	<b>2005-2010</b>	<b>2010-2015</b>	<b>2015-2020</b>	<b>2020-2025</b>	<b>2025-2030</b>	<b>2000-2030</b>
<b>Tasa de crecimiento*</b>	<b>3.07</b>	<b>2.71</b>	<b>2.28</b>	<b>2.14</b>	<b>1.75</b>	<b>1.38</b>	<b>2.22</b>
<b>Incremento quinquenal</b>	<b>3,511,106</b>	<b>3,584,226</b>	<b>3,412,525</b>	<b>3,576,248</b>	<b>3,222,542</b>	<b>2,754,841</b>	<b>20,061,488</b>

\* Por 100

\*\*Se parte del supuesto que se conservará el porcentaje de 1.02 hogares por vivienda del 2000 a lo largo del periodo de proyección. Se utilizó el método de jefatura de hogar para estimar viviendas. Para ello se utilizaron las tasas de jefe de hogar por grupo de edad supuesto de que el monto de hogares equivale así al monto final de viviendas.

Fuente: Estimación de Gabriela Ponce Sernicharo con base en René Flores y Gabriela Ponce op.cit. y CONAPO, Proyecciones de la población de México, 2000-2050, INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010, México, 2011.

En general se puede observar que el ritmo de crecimiento de vivienda ha ido y seguirá reduciéndose a lo largo del periodo de estudio y, por lo tanto, seguramente los requerimientos serán cada vez más cualitativos que cuantitativos, aunque debe considerarse el deterioro y las viviendas que será necesario remplazar a través del tiempo. La tasa de crecimiento prácticamente pierde un punto porcentual entre 2010 y 2030 y el crecimiento también refleja esta baja en el ritmo de aumento de unidades.

Finalmente se debe señalar que, según los resultados de este ejercicio, las acciones requeridas se concentran en el mejoramiento del parque habitacional (89.6%), la demanda de vivienda nueva o usada llega a 10.4% como se registra en el cuadro 5.

Cuadro 5. Resultado final de acciones requeridas para satisfacer las necesidades actuales de vivienda, 2010

<i>Tipo de acciones requeridas</i>	<i>Total de acciones</i>	<i>%</i>
<i>Vivienda nueva por reemplazo*</i>	357,877	2.4
<i>Vivienda nueva por formación de nuevos hogares (proyección)</i>	497,728	3.4
<i>Viviendas nuevas (demanda de hogares sin vivienda)***</i>	682,505	4.6
<i>Mejoramiento de vivienda** (ampliación y reparación o ambos)</i>	13,302,789	89.6
<i>Total de acciones en 2010</i>	14,840,899	100

\* Viviendas muy malas con más de 20 años de antigüedad.

\*\* Viviendas muy malas con 20 años o menos de antigüedad, viviendas malas y regulares.

\*\*\* Hogares que carecen de una vivienda propia.

Fuente: Cálculos de Gabriela Ponce Sernicharo a partir de INEGI, Base de datos de la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares (ENIGH), 2010, la proyección con base en René Flores y Gabriela Ponce, op.cit. y CONAPO, Proyecciones de la población de México, 2000-2050, INEGI, Censo de Población y Vivienda 2010, México, 2011.

## Comentarios finales

Actualmente la política habitacional se encuentra desvinculada de la política de desarrollo urbano y al Estado mexicano se le presentan diversos retos en materia de ordenamiento territorial. Esto se debe a la liberalización del mercado de suelo, lo que ha provocado el crecimiento de una oferta de vivienda que no satisface plenamente las necesidades de la población, favoreciendo además un modelo de ciudad dispersa, generador de altos costos económicos, sociales y ambientales. Este modelo presenta ya signos de agotamiento; un indicador de los efectos no deseados de la política es el alto número de viviendas desocupadas que existen en el país.

Los indicadores sobre las condiciones actuales del parque habitacional y el rezago indican que las principales necesidades tienen que ver con las condiciones de hacinamiento en que viven muchas familias, así como con el mejoramiento, rehabilitación y ampliación de viviendas precarias y deterioradas. Por ello la nueva oferta habitacional a la que se acude, a través de créditos otorgados a los trabajadores del mercado formal, que actualmente recibe subsidios institucionales no responde a estas necesidades. La política habitacional no sólo debe orientarse a producir vivienda nueva sino a mejorar el hábitat y entorno urbano ya construido.

## Comentarios finales (...)

Destaca que en los últimos cinco años se han presentado modificaciones en la política habitacional, incrementado las acciones de mejoramiento físico y adquisición de vivienda usada, lo cual lleva a los especialistas a recomendar que estas líneas de actuación se fortalezcan. Se señala también que existen aspectos fundamentales de la política habitacional que deben estar bajo el control del Estado a través de sus instituciones y organismos, en particular el componente suelo y los programas destinados a los sectores sociales de menores recursos económicos. La vivienda y el hábitat de la población pobre necesitan más apoyo institucional. Asimismo, se recomienda ampliar los subsidios y la oferta de suelo, crear nuevos programas y sistemas financieros y ofrecer asistencia técnica a los procesos de producción social de vivienda, la cual constituye la forma de construcción de viviendas mayoritaria en el país.<sup>13</sup>

En el mercado de tierras, según los estudios sobre el tema, el Estado tiene los retos de actuar con programas de saturación y consolidación urbana, y de promover la oferta de suelo apto para los desarrollos habitacionales de los sectores bajos y medios. Además, sugieren, que debe retomarse el papel de promotor — que no necesariamente implica dedicarse a la construcción habitacional— y apoyar de manera más contundente los procesos protagonizados por las organizaciones sociales y civiles. Esto implica diseñar programas de vivienda integrales que incidan en la consolidación y el mejoramiento del parque habitacional construido.<sup>14</sup>

[13] René Couiomb y Martha Schteingart (corda). *Entre el mercado y el estado: la vivienda en el México de hoy*. UAM\_A Porrúa y Cámara de Diputados LIX Legislatura, México, 2008.

[14] Claudia Puebla, *Del intervencionismo estatal a las estrategias faceles cambios en la política de vivienda en México*, EL colegio de México, México, 2002.



# Mirada Legislativa

El presente número pertenece a la serie *Mirada Legislativa* que realiza la Dirección General de Análisis Legislativo. Si desea consultar algún documento, favor de entrar en contacto con la Dirección.

- |             |   |              |   |
|-------------|---|--------------|---|
| <b>ML 1</b> | Deuda de estados y municipios en México               | <b>ML 7</b>  | La cruzada contra el hambre en México   |
| <b>ML 2</b> | Dragon Mart y los intereses de China en el extranjero | <b>ML 8</b>  | Acciones locales y regionales para el control de armas con perspectiva global |
| <b>ML 3</b> | La policía comunitaria en México                      | <b>ML 9</b>  | Panorama de la niñez en México y el mundo                                     |
| <b>ML 4</b> | La reforma energética en México                       | <b>ML 10</b> | Situación, rezago y déficit de la vivienda en México                          |
| <b>ML 5</b> | El mercado de las telecomunicaciones en México        | <b>ML 11</b> | Préstamos de la banca comercial: prioridad legislativa y de gobierno          |
| <b>ML 6</b> | Panorama de la juventud mexicana                      |              |   |

MIRADA LEGISLATIVA



Dirección General de Análisis Legislativo

Donceles 14 Piso 1  
Colonia Centro  
06000, México, DF

**Contacto**

Tel. (55) 5722-4831 exts 2044 y 4820  
amascott.ibd@senado.gob.mx  
iandrade.ibd@senado.gob.mx

# INSTITUTO BELISARIO DOMÍNGUEZ

Presidente

SEN. LUIS MIGUEL GERÓNIMO BARBOSA HUERTA

Secretario

SEN. DANIEL GABRIEL ÁVILA RUIZ

Secretario

SEN. ROBERTO ARMANDO ALBORES GLEASON

Secretario

SEN. ÁNGEL BENJAMÍN ROBLES MONTOYA

Directora General de Análisis Legislativo

DRA. MARÍA DE LOS ÁNGELES  
MASCOTT SÁNCHEZ

Investigadores de la Dirección General de Análisis Legislativo

DR. ALEJANDRO NAVARRO ARREDONDO

MTRA. GABRIELA PONCE SERNICHARO

MTRO. CORNELIO MARTÍNEZ LÓPEZ

DR. JUAN PABLO AGUIRRE QUEZADA

LIC. IAN MARCK ANDRADE CÁCERES

MIRADA LEGISLATIVA



Dirección General de Análisis Legislativo

Donceles 14 Piso 1  
Colonia Centro  
06000, México, DF

**Contacto**

Tel. (55) 5722-4831 exts 2044 y 4820  
amascott.ibd@senado.gob.mx  
iandrade.ibd@senado.gob.mx

Este documento no expresa de ninguna forma la opinión de la Dirección General de Análisis Legislativo, del Instituto Belisario Domínguez ni del Senado de la República.

*Mirada Legislativa* es un trabajo académico cuyo objetivo es apoyar el trabajo legislativo.