

Omar Giordano García Ortega | Estudiante de Licenciatura en Economía

Introducción

Siempre que se habla de economía se piensa en grandes sumas de dinero, enormes corporaciones o los diferentes tipos de gobierno que rigen en el mundo. Sin embargo, es indispensable tomar en cuenta que en este contexto existen una serie de variables que nos pueden ayudar a interpretar el presente, las cuales generalmente son aquellas cuyas cifras se interpretan fácilmente en términos monetarios. Pero el apreciar los fenómenos desde el punto de vista del dinero, es como ver una película cuyas tomas se centran únicamente en la cara de los actores; es decir, se requiere de apreciar el lugar donde están situadas las personas para entender perfectamente lo que en realidad sucede. Lo mismo se aplica al estudio de los hechos socio-económicos, destacando que una vez que aceptamos la existencia del espacio, entonces podemos utilizar otras variables que resultan significativas para explicar los problemas que a la larga obstaculizan en el progreso y desarrollo del país.

Es por lo anterior que, si queremos estudiar la calidad de vida de las personas o bien el desarrollo económico que se puede dar, es indispensable notar el porqué los individuos en nuestro país tienen dificultades para crecer y mejorar su bienestar y por ende la productividad que a largo llevara a una mejora en la competitividad internacional. Al considerar un estudio sobre si las personas tienen un techo propio, entonces estamos realizando una radiografía sobre el bienestar social, porque la carencia de algo tan básico como una casa se refleja en indicadores tan importantes como la pobreza, la ineficacia de la administración del gasto de gobierno, la falta de inversión o motivos sociales como la inseguridad y el descontento social que genera una desconfianza en el Estado, la inversión tanto nacional como internacional. Es necesario entonces analizar las características del problema de las viviendas y generar una posible respuesta a la problemática del exceso de viviendas deshabitadas, cuando existen muchas personas que no tienen un sitio para vivir, ni un patrimonio para que puedan adquirirla y en algún momento heredar.

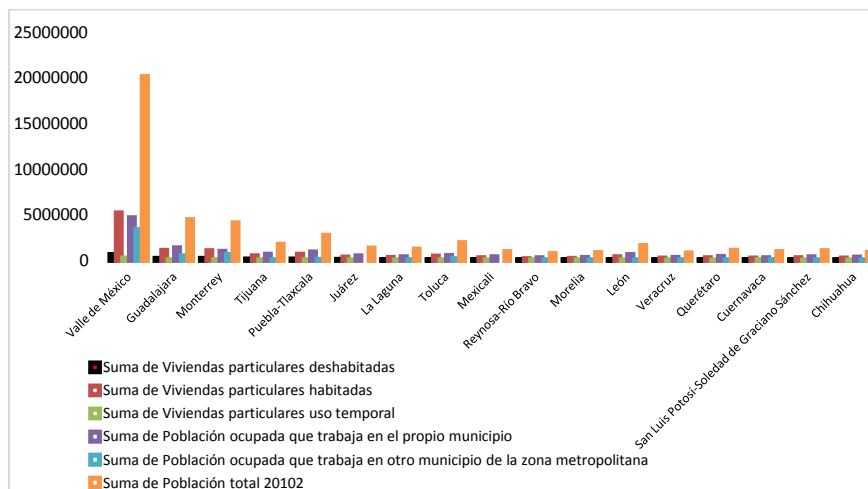
Análisis exploratorio

Para tener una mejor visión sobre la realidad del problema, en una consideración inicial atendemos los puntos que describen la relación del fenómeno de viviendas deshabitadas con su entorno. En primera instancia, con base en la información recopilada en el Catálogo del Sistema Urbano Nacional del Consejo Nacional de Población (Conapo) de 2012, la mayor parte de las viviendas deshabitadas se encuentran en aquellas zonas metropolitanas con mayor densidad poblacional como es el caso del Valle de México, Guadalajara, Monterrey según se muestra en la Gráfica 1 y 2. Sin embargo, más allá de indicar algo que pareciera obvio, se trata de señalar dónde labora la población ocupada; observamos que la mayoría se encuentra en las ciudades a las que corresponde la zona metropolitana. En el caso del Distrito Federal se nota que alrededor de 4 669

973 personas laboran dentro de la ciudad y 3 354 637 personas tienen que salir de la gran metrópoli para obtener ingresos.

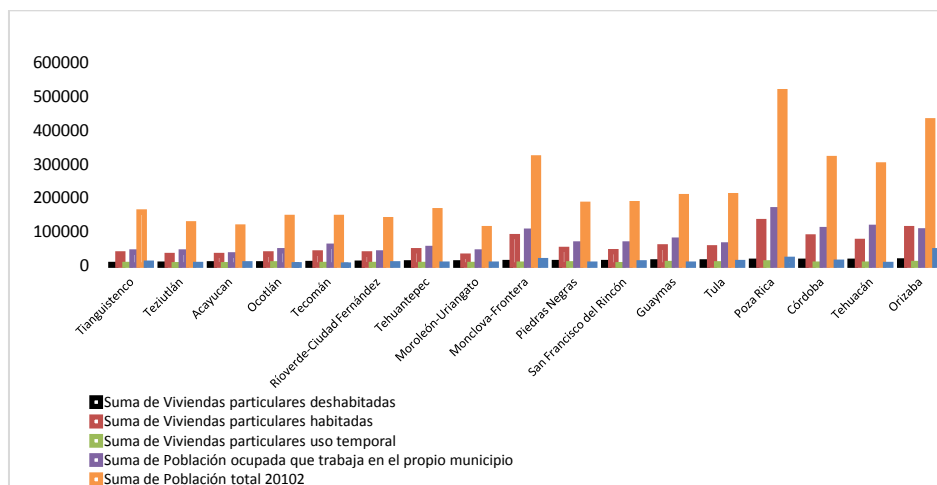
Aunado a lo anterior, debe considerarse que la concentración de las personas en las grandes manchas urbanas está proporcionalmente relacionada con el número de viviendas. Esto se muestra en ciudades que, además de tener una menor cantidad de personas viviendo en ellas, arrojan otro fenómeno interesante como en el caso de las ciudades fronterizas como Juárez y Mexicali, donde no hay población que trabaje fuera del municipio. En este caso las personas que no trabajan en su municipio prefieren irse a Estados Unidos por el incentivo de una mejor paga. La interpretación de que en la cercanía con el país vecino podría explicar el exceso de viviendas deshabitadas por el fenómeno de la migración, ya que en el caso de Juárez su tasa neta de migración es de -4.06 por ciento lo que muestra que sale más población de la que llega. De forma similar Mexicali con una tasa del 1.05 por ciento, que indica también una entrada menor respecto a los que salen del Estado.

Gráfica 1. Zonas metropolitanas con más viviendas deshabitadas



Fuente: Elaboración propia, con datos del Catálogo Sistema Urbano Nacional de Conapo de 2012.

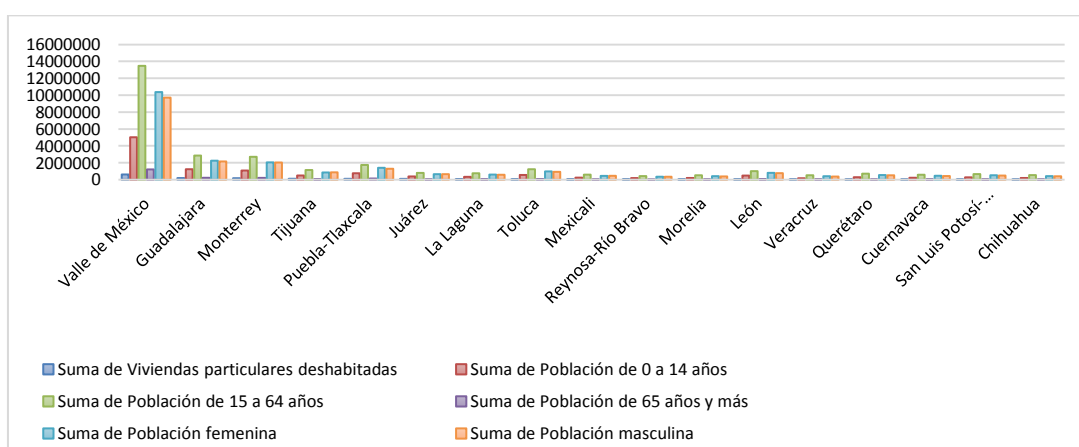
Gráfica 2. Zonas metropolitanas con menos viviendas deshabitadas



Fuente: Elaboración propia, con datos del Catálogo Sistema Urbano Nacional de Conapo de 2012.

Otra de las cuestiones por analizar es la apreciación de las características que tiene la población. En las zonas con más viviendas deshabitadas, como se muestra en la Gráfica 3, es mayor la población femenina que la masculina y el grupo de población económicamente activa entre los 15 y 64 años es mayoría en todas las urbes como el Distrito Federa, Guadalajara, Monterrey, Querétaro, León, Cuernavaca, donde existe una gran cantidad de viviendas sin habitantes. Este problema se suma a grandes cantidades de personas que trabajan o están en posibilidades de trabajar. De lo anterior se deriva que no son las personas que aportan a la producción nacional las que tienen posibilidades de una vivienda, sino que existe un déficit y quedan por cubrir personas que requieren de un hogar.

Gráfica 3. Edades y sexo en las zonas metropolitanas con más viviendas deshabitadas



Fuente: Elaboración propia, con datos del Catálogo Sistema Urbano Nacional de Conapo de 2012.

Se considera que algunas de las razones por las que las viviendas están deshabitadas, son: el hecho de que los créditos son impagables por sus altos costos financieros para las familias; los asentamientos se construyen en zonas de alto riesgo ambiental; existe una mala planificación de obras porque faltan servicios, existe inseguridad, entre otras. De este modo, cinco de cada diez casas abandonadas se encuentran en los estados de Tamaulipas, Chihuahua, Nuevo León, Estado de México, Jalisco y Baja California, según la nota publicada en *La Jornada* de 9 de abril 2013.

Al revisar el informe del Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda A.C. del 2011, apreciamos que entre 2000 y 2009 el monto de inversión destinada por el gobierno a la industria de la vivienda promedió 1.2 por ciento del PIB; monto mucho mayor al otorgado en la década de los noventa que sólo alcanzó 0.8 por ciento; es decir, pasó de 177 mil millones a 477 mil millones de pesos.

Otra característica, contenida en el quinto informe de gobierno de Felipe Calderón, mostró que de 2007 a 2011 se otorgaron 5.4 millones de financiamientos distribuidos en 69.7 por ciento de créditos y 30.3 por ciento en subsidios. Con esto se muestra que efectivamente aumentó la inversión hacia la construcción de vivienda. Cabe destacar, como se muestra en la siguiente Tabla 1, que el incremento en los créditos otorgados por las financieras populares aumentó

considerablemente desde inicios del milenio, así como el flujo de financiamiento. Otra de las características que envuelven el problema es la desigualdad y el incremento de la pobreza ya que según la CEPAL para el 2010 había por lo menos 13 millones de indigentes en nuestro país.

Tabla 1. Indicadores Anuales de Financiamiento de la Vivienda

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Número de créditos otorgados (miles)											
Total	274.5	235.4	295.8	381.8	476.0	667.5	670.8	725.7	747.4	678.2	643.9
Infonavit	250.1	205.3	275.0	297.7	306.0	376.4	421.7	458.7	494.1	447.5	475.0
Fovissste	23.3	26.4	11.1	66.4	59.4	48.7	76.6	68.4	86.9	100.3	90.0
Banca comercial y Sofoles	1.1	3.7	9.7	17.6	110.6	142.4	172.5	198.6	166.4	130.5	45.0
Reducción*						-38.1	-73.7	-79.2	103.5	91.5	33.9
Equivalencia de Adquisición	274.5	235.4	295.8	381.8	472.8	529.4	597.1	646.5	643.9	586.8	610.0
Flujo de financiamiento (mmp, precios de abr. 2011)											
Total	70.0	63.3	81.9	108.6	153.9	192.6	242.6	259.3	246.9	209.1	211.5
Infonavit	63.9	52.8	68.9	71.9	73.0	93.1	105.7	98.3	113.3	99.9	111.4
Fovissste	5.2	7.1	4.9	22.5	21.0	18.1	28.5	24.7	32.7	48.3	42.4
Banca comercial y Sofoles	1.0	3.4	8.1	14.3	60.0	81.3	108.5	135.9	100.9	60.9	57.7
Cartera de Crédito Vigente Banca Comercial											
Saldos fin de periodo (miles de millones de pesos)	87.0	82.5	211.3	179.4	165.8	226.1	275.8	319.9	362.7	366.4	366.3
Indice de Morosidad (%)	13.7	12.6	11.2	8.4	6.2	3.2	2.7	3.1	3.6	4.6	4.6
*Se refiere a ls finaciamientos (créditos y subsidios) que estan considerados en dos o más intituciones											

Fuente: BBVA Bancomer, con datos del Banco de México, CNBV, Conavi Asociación Hipotecaria Mexicana (AHM) y ABM. Tomado del documento "Situación Financiera de la vivienda en México. Síntesis de problemáticas y propuestas, 2011. CONOREVI.

Por otra parte, es relevante mencionar que en el país se sufre de una ola de delincuencia que también es factor para que las personas abandonen sus hogares e intentar mejorar su calidad de vida. Al revisar los casos de Chihuahua y Nuevo León, donde los asesinatos ligados al crimen organizado crecieron después del 2010, como lo afirmó el delegado de Infonavit en Monterrey Filemón Ceseña "Hay colonias en las que efectivamente la gente recibió las llaves de sus casas, se fue a vivir a ellas, pero tiempo después las dejaron solas por la inseguridad", mientras que en Chihuahua 18 mil viviendas fueron abandonadas, principalmente en Ciudad Juárez.

Otra entidades con este mismo problema es Morelos, donde el delegado de la dependencia Eliasib Polanco; asegura que mil 700 casas o departamentos comprados con sus créditos fueron deshabitados. Estas cifras en sí mismas no suenan alarmantes, pero observando el caso de Jalisco al término del 2012, que registro 360 mil hogares sin habitarse con los municipios de Tlajomulco de Zuñiga con 57 mil viviendas sin ocupar, Zapopan con más de 43 mil casas vacías y Guadalajara con 41 mil son los que presentan el mayor índice.

Mapa 1. Viviendas abandonadas en ciudades con mayor número



Fuente: IFONAVIT.

Conclusiones

La falta de respuesta hacia el problema de las viviendas abandonadas o deshabitadas debería ser la base para realizar un análisis profundo en el que se incluyan como variables esenciales el bienestar social y mejorar la calidad de vida de las personas. Se trata de satisfacer de forma efectiva las necesidades que tiene la población aunado a un crecimiento económico sostenible.

Los problemas más significativos por los que la gente deja sus hogares en el norte y poniente del país, es la falta de seguridad y las miles de muertes ocurridas en el sexenio de Felipe Calderón. A esto se agrega que los Estados fronterizos presentan alta migración hacia Estados Unidos y que las personas no tienen los ingresos suficientes para sostener el pago de un crédito tan a largo plazo que ni siquiera les permite tener la certeza de que una estabilidad laboral les alcanzará para su sostenimiento.

Como consideración final se reconoce la falta de remuneración hacia la población económicamente activa, que sostiene la producción y no tienen la posibilidad de obtener una casa mientras se generaliza la flexibilidad del trabajo y la reducción sostenida de las prestaciones de los trabajadores.

Referencias

CONAPO (2013) *Proyecciones de población*. Disponible en

<http://www.conapo.gob.mx/es/CONAPO/Proyecciones>. Consultado 25 agosto de 2013.

CONSEJO NACIONAL DE ORGANISMOS ESTATALES DE VIVIENDA A.C. (2011) *La situación de la vivienda en México: Síntesis de procesos y propuestas*, diciembre 2011. Enlace:

<http://www.conorevi.org.mx/pdf/Estad%C3%ADstica%20Vivienda%20en%20M%C3%A9xico.pdf>

MUÑOZ RÍOS, PATRICIA (2013), *La Jornada*, Martes 9 de abril de 2013, p. 39. Enlace:

<http://www.jornada.unam.mx/2013/04/09/sociedad/039n1soc>.

NAVARRO, ISRAEL (2013) "Infonavit: hay 5 millones de casas abandonadas" en *Milenio*, Política, 9 junio 2013. Disponible en:

<http://www.milenio.com/cdb/doc/noticias2011/09303ab2d0108bf35e05ba2ea43bebb3v>.
Consultado el 25 agosto de 2013.