

Asequibilidad de la vivienda en la Ciudad del Bicentenario, Tecámac.

Samuel Hernández Cruz¹

La dinámica del financiamiento de la vivienda en conjunto urbano ha presentado diversos cambios, acorde con las políticas nacionales de vivienda impulsadas por cada administración federal en los últimos diecisiete años. En la actualidad el gran impulso *viviendista* se ha detenido, y el desarrollo de vivienda en grandes extensiones y cantidades ya no es la principal política del gobierno. Ante ello, resulta relevante analizar los mecanismos de financiamiento a la demanda de vivienda para responder las preguntas *¿A quiénes financian los organismos públicos y privados?, ¿Cuánto cuesta le cuesta al beneficiario financiar su casa?*

Se entiende como asequibilidad de la vivienda a la capacidad de las personas para conseguir una vivienda y, de acuerdo con estudios realizados por el Banco Interamericano de Desarrollo ² se ha estudiado a partir de cuatro dimensiones: la capacidad para documentar ingresos, el nivel de ingresos de la población, las tasas de interés y los precios de la vivienda. En este documento se analizarán únicamente las últimas tres, para los conjuntos urbanos desarrollados en el municipio de Tecámac, Estado de México.

La política nacional de vivienda y los Desarrollos Certificados

A diferencia de la política habitacional expansionista de las dos administraciones anteriores, la actual se propone contener los efectos adversos generados por el desarrollo acelerado de vivienda en conjuntos urbanos, asentados en las periferias metropolitanas. El Programa Nacional de Vivienda 2013 – 2018 se centra en tres ejes fundamentales: contener la expansión de las manchas urbanas, ofrecer soluciones habitacionales sustentables y generar esquemas óptimos para el financiamiento de vivienda.

Actualmente los Desarrollos Certificados (DC) constituyen el eje central de la estrategia del gobierno federal en materia de política habitacional para abatir el crecimiento desordenado de las zonas metropolitanas. A través del esquema de promoción y evaluación DC los desarrolladores inmobiliarios que logran obtener la certificación de un complejo habitacional acceden a una canasta de incentivos otorgados por diversas dependencias del gobierno federal, entre los que destacan: subsidios preferenciales para vivienda, financiamiento y esquemas financiamiento a la producción de vivienda y para la construcción de infraestructura.

Ciudad del Bicentenario Tecámac

En 2008 gobierno del Estado de México publicó los lineamientos generales del programa Ciudades del Bicentenario (CB) que se ejecutaría en seis municipios del Estado de México: Atlacomulco, Almoloya de Juárez, Jilotepec, Huehuetoca, Zumpango y Tecámac. Los municipios fueron elegidos por contar con una gran cantidad de superficie urbanizable, su localización geográfica, así como por la infraestructura urbana, principalmente carretera, con la que contaban lo que permitiría su articulación regional y estatal. El propósito del programa CB, de acuerdo con sus lineamientos,

¹ Samuel Hernández Cruz, UAM Azcapotzalco, estudiante de maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas, correo electrónico: hrndzsamuel@gmail.com

² De acuerdo con el informe *Un espacio para el desarrollo: los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe*, publicado en 2012

consiste en concentrar infraestructura y equipamientos en centros de población estratégicos para el ordenamiento territorial.

El municipio de Tecámac cuenta con una superficie total de 15,341 hectáreas³, de las cuales 6,095 fueron consideradas por el programa para urbanizarse en un periodo de quince años con una proyección que preveía la construcción de 155,300 viviendas para el año 2020⁴.

En 2012, los desarrollos inmobiliarios construidos en la CB de Tecámac buscaron ser certificados, sin embargo ninguno obtuvo la calificación, aunque en los hechos el modelo de planeación territorial, producción y financiamiento a la vivienda operó con el esquema de los DC.

Asequibilidad de la vivienda en la Ciudad Bicentenario Tecámac, Estado de México

A continuación se presenta un análisis de tres variables para evaluar la asequibilidad de la vivienda.

a) Nivel de ingresos del beneficiario

De acuerdo al nivel salarial del beneficiario, los organismos públicos y privados cuentan con un mercado muy definido de posibles beneficiarios. La banca, otorga en su mayoría financiamiento a quienes obtienen más de 12 veces el SMV mientras que la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) se concentra en quienes obtienen menos de 2 salarios mínimos diarios, como se muestra en el gráfico 1.

Por su parte Fondo de la Vivienda del ISSSTE (Fovissste) se concentra en atender a los trabajadores de gobierno que obtienen entre 2.61 y 4 salarios mínimos diarios. El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) es la institución que mantiene un equilibrio entre el número de financiamientos que otorga por rango salarial, beneficiando con 33 mil acciones a quienes ganan menos de 2.6 salarios mínimos, 36 mil acciones a quienes ganan de 2.6 a 4 VSM, y 24 mil acciones a quienes ganan entre 4 y 6 salarios mínimos diarios. En términos generales, casi no se financia vivienda para los sectores medios de la población, que perciben entre 6 y 12 veces SMV. Es decir, en Tecámac habita mayoritariamente la población que percibe menos de 12 mil pesos mensuales y la vivienda financiada es mayoritariamente de tipo económica y popular.

a) Tasas de interés

Las tasas de interés que los organismos públicos de vivienda, Fovissste e Infonavit ofrecen a sus derechohabientes van del 4% al 12% de acuerdo al nivel de ingresos del trabajador respectivamente a plazos que rondan los 20 años. Los trabajadores al servicio del Estado tienen mejores condiciones financieras que los trabajadores de la iniciativa privada, quienes enfrentan mayores dificultades para acceder a mejores tasas de interés a través de financiamiento bancario.

Así mismo, los bancos dirigen la mayor parte de sus productos financieros al sector de la población que percibe más de 12 VSM y que aspira a la compra de una vivienda de tipo media o residencial. En el gráfico 2 se presenta una revisión de las tasas de interés promedio, ofrecidas por las instituciones bancarias e hipotecarias reportadas por la SHF para la adquisición de un crédito con valor de 2 millones de pesos a un plazo de 15 años. Aunque hay bancos que ofrecen tasas desde

³ De acuerdo con el Bando Municipal 2015 – 2018

⁴ De conformidad con los lineamientos del programa Ciudades del Bicentenario

el 9% hasta el 17%⁵, el análisis del promedio permite apreciar una ligera disminución de las tasas de interés a lo largo del tiempo.

Otro factor a considerar es el porcentaje del ingreso mensual que los beneficiarios de crédito destinan al pago de este, pues va desde el 33% al 40%. A menor tasa de interés mensual, mayor es el porcentaje del ingreso destinado a amortizar el crédito hipotecario.

b) Precios de la vivienda

Este análisis de construyó a partir de documentar la oferta de vivienda en conjuntos urbanos disponible en el Registro Único de Vivienda (RUV) en el municipio de Tecámac. La variable de precio se fijó por metro cuadrado de vivienda construida, a efecto de mitigar las disparidades de tamaños entre tipos de vivienda y tener un precio proporcionado que permitiera analizar las disparidades.

Las diferencias entre el precio de la vivienda y las dimensiones de la vivienda son notorias, pues se observa que la vivienda de tipo económica tiene una superficie en promedio de 36.5 metros cuadrados, la vivienda popular, en 62.3 metros cuadrados, mientras que la media y residencial superan los 100 metros cuadrados de construcción.

Es decir, la oferta habitacional del municipio de Tecámac está orientada a satisfacer las posibilidades de compra, más no las necesidades, de la población de más bajos ingresos, que se encuentran debajo de la brecha de 4 SMV. Con respecto a la oferta, la vivienda de tipo popular, con 43% prevalece en el municipio, le sigue la vivienda tradicional con 30% y la vivienda media con 19% de la oferta.

Algunas conclusiones

La política de financiamiento a la vivienda continúa en expansión, fundamentalmente para la adquisición de vivienda nueva, por lo que la dinámica de crecimiento de los conjuntos urbanos continúa en expansión, de manera menos acelerada pero constante. Para finales de 2017 Infonavit colocó 3 mil trescientos créditos en el municipio de Tecámac, de los cuales más de 2 mil fueron financiaron vivienda para la población que percibe de 5 a 10 SMV y más de 10 VSM.

Con respecto a las tasas de interés, los costos para acceder a una vivienda resultan menores si se recurre a un financiamiento bancario a tasa fija, en dónde el beneficiario paga al final del periodo poco más del doble del valor de la vivienda, a diferencia del crédito Infonavit, donde el derechohabiente termina pagando hasta tres o cuatro veces más el valor de su vivienda, dependiendo si el crédito se solicitó en veces SMV o en pesos las tasas de interés varían.

El porcentaje del ingreso que las familias destinan al pago de la vivienda en la muchos los casos compromete la realización de otras actividades, principalmente las recreativas o la adquisición de bienes tales como ropa, muebles, entre otros costos y gastos que comprometen la calidad de vida de las familias.

Por último, el precio de la vivienda es el factor determinante al momento de elegir un tipo de financiamiento. El beneficiario recurre a la oferta que le permite financiar el crédito otorgado por

⁵ Este dato hace referencia a los informes publicados por la SHF para el mes de diciembre de 2013, y se consideran las ofertas vinculantes en pesos para vivienda media y residencial a tasa fija con un plazo de 15 años (valor de la vivienda de 2 millones de pesos). Banamex ofrece un CAT de 9% mientras que Hipotecaría Independiente ofrece un CAT de 17%

la banca o Infonavit, y no necesariamente a la vivienda que satisface sus necesidades de habitabilidad.

Fuentes consultadas

BID, 2012. *Un espacio para el desarrollo: los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe*, César Patricio Bouillon (editor), consultado en Cepal.org/es/cursos/gobierno-planificacion-desarrollo

Conavi, 2017. Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV)

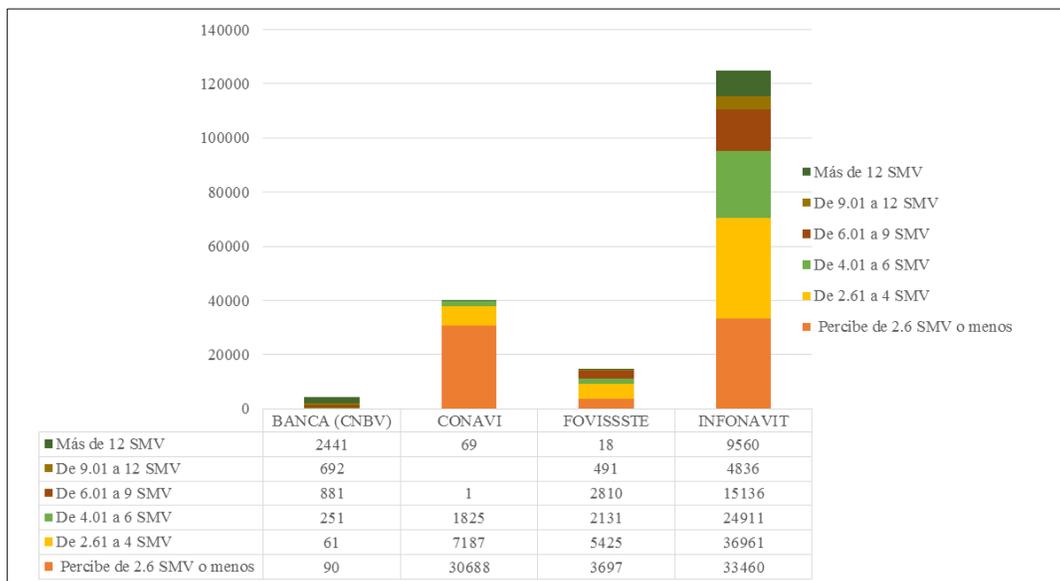
Gobierno Federal México, 2011. Desarrollos Urbanos Integrales Sustentables

Gobierno del Estado de México, 2008. Ciudades del Bicentenario

RUV, 2017. Registro Único de Vivienda

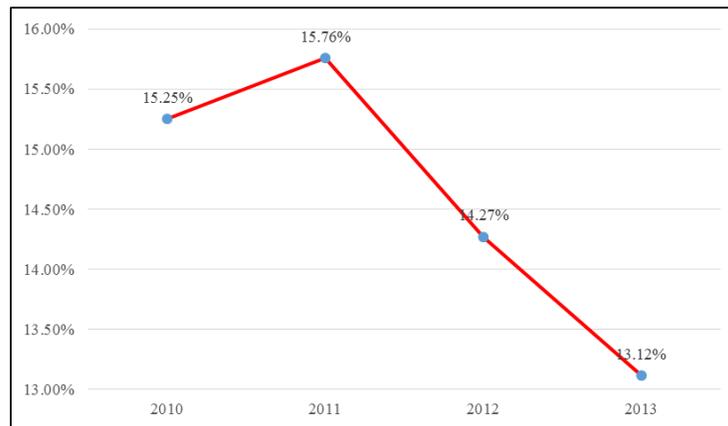
SHF, 2017. Informes mensuales sobre el Costo Anual Total de la oferta de créditos hipotecarios operados por la SHF

Gráfico 1. Acciones de vivienda financiadas en el municipio de Tecámac, Estado de México, por el sector público y privado, por rango de ingresos del beneficiario



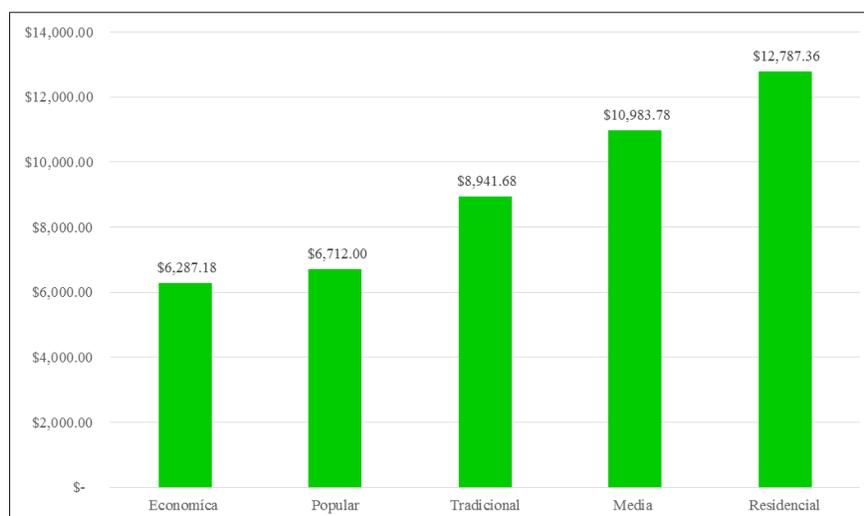
Fuente: Elaboración propia con información del Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda de la Conavi

Gráfico 2. Costo Anual Total promedio de créditos hipotecarios de la banca privada



Fuente: Elaboración propia de acuerdo con la información de las condiciones del mercado de créditos garantizados con garantía hipotecaria correspondientes para créditos operados por SHF

Gráfico 3. Precios de la vivienda por metro cuadrado, según el tipo de vivienda



Fuente: Elaboración propia con base en la oferta de vivienda publicada en el RUV