

# Miradas al proyecto para CDMX. Vivienda (I): déficit

## Opinión

### FRANCISCO J. GUERRA Y RULLÁN\*

Clara Brugada empieza bien su gestión poniendo énfasis en la vivienda. No hay proyecto de vida ciudadana que pueda construirse sin la certeza que da un techo seguro, una casa propia que proporcione la seguridad para consolidar una vida plena en familia.

Los Programas de Vivienda son instrumentos de recuperación del tejido social y credibilidad política. Fueron eje de la reconstrucción en la Europa devastada por la Segunda Guerra Mundial, renovando la dinámica social y la confianza en un futuro. También generan empleo y estimulan la actividad económica. Los jóvenes quieren casarse y construir familias.

En México, los jóvenes enfrentan un contexto económico más complejo y difícil que el que enfrentaron sus padres. Estas generaciones alcanzan más tarde su independencia económica y se enfrentan a mayores dificultades para conseguir los niveles económicos y de calidad de vida de sus padres. Los ingresos, comparativamente, son menores y los costos de la vivienda son proporcionalmente mayores.

Medir la demanda de vivienda es difícil y se tienen al menos dos tipos de déficit: cuantitativo de nuevas viviendas y cualitativo para mejorar viviendas. Cada uno requiere estrategias diferenciadas, considerando el factor ubicación hogar-empleo. Una opción de clasificación sería vivienda nueva por crecimiento poblacional, ampliación de la vivienda por hacinamiento, mejoramiento de la vivienda por materiales de piso, paredes y techo, reparación por riesgos, dotación de servicios... También se puede clasificar por vivienda propia-en renta, interés social-media-alta, unifamiliar-multifamiliar, por financiamiento, modo de construcción...

El déficit de vivienda en México se estima en 9 millones: 20% nuevas construcciones y el resto ampliación por hacinamiento, riesgo y falta de servicios. Según la Encuesta Nacional de Vivienda 2020, en la tercera parte de las casas se vive hacinamiento, la mitad son rentadas, la mitad tiene problemas estructurales, hundimientos y humedades; se estima que más



de la mitad están en la ilegalidad y sin título de propiedad.

A pesar de la demanda, en el País hay 650 mil viviendas abandonadas por ubicarse en predios alejados del empleo y en algunos hasta inundables; en 2022 se registraron 3 mil 138 hectáreas de asentamientos irregulares, ocupadas por personas que no tienen otro lugar en donde vivir.

Según el registro Público de Vivienda, en los últimos 10 años, en la Ciudad se han construido 24 mil viviendas, en el Estado de México 155 mil, 247 mil en Jalisco y 377 mil en Nuevo León.

En la Ciudad de México el déficit se estima en 400 mil, proponiéndose construir 50-70 mil al año, fracción menor al número de nuevos matrimonios y personas que se independizan. Cada año 100 mil personas son expulsadas de la Ciudad a la periferia porque no pueden pagar una y el 20% terminan en asentamientos irregulares en suelo de conservación.

Frente a la creciente marginación social, el reto de la vivienda en la Ciudad exige de una gran dosis de innovación a partir de las causas de la pobreza y su contexto social-urbano, siendo los demandantes el punto de inicio de las acciones. Los esquemas hipotecarios y los apoyos directos ya no son funcionales; hay mucho que aprender de éxitos en otros países, incluyendo agilidad operativa. La creatividad de industria de la construcción debe construir una oferta tecnológica que compita entre sí para ofrecer las mejores y más accesibles alternativas de vivienda.

\*CIUDADANO.

