

ESTIMACIONES PARA EL 2030

Metrópolis requerirá de 148 mil viviendas

La baja en los matrimonios y el aumento de hogares unipersonales impacta en este fenómeno

KARLA MORA

La necesidad de vivienda para el año 2030 en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM) será de 148 mil 489 espacios, debido al cambio demográfico en las ciudades, donde año con año crecen los hogares unipersonales y bajan los matrimonios, indicó Pablo Benlliure, académico y maestro en urbanismo por la UNAM.

El especialista señaló que hay una tendencia hacia hogares más pequeños, porque los ingresos de sus integrantes son menores. Incluso en la Cdmx, los lugares unifamiliares pasaron de ocupar el 10.49 de las viviendas al 21.06 por ciento en 2020 y se calcula que crezcan hasta ocupar el 32.12 por ciento de los hogares.

En el marco del Laboratorio de Vivienda, del programa de Posgrado en Arquitectura de la UNAM, el académico expuso que, según estimaciones realizadas con datos de la Comisión Nacional de Vivienda y del Inegi, el Estado de México es la entidad que tendrá mayor necesidad de vivienda en los próximos seis años, con 95 mil 130 espacios, seguido de la Cdmx, con 95 mil 130.

En Hidalgo, considerado parte de la ZMVM, calculan que la necesidad de vivienda sea de nueve mil 70 inmuebles.

Respecto a los municipios que tendrán mayores requerimientos, Tecamac, en el Estado de México, es el que proyecta la mayor necesidad hacia 2030, con 114 mil 421 espacios; seguido de Zumpango, en la misma entidad, con 81 mil 787. Mientras que en la Cdmx, las alcaldías con mayor demanda serán Iztapalapa, con 52 mil 960 viviendas; Benito Juárez, con 55 mil 819, y Miguel Hidalgo, con 43 mil 160 viviendas.

Benlliure opinó que, frente al cambio en la formación de los hogares, deben considerarse diferentes políticas de vivienda, para satisfacer las necesidades de los habitantes. Por ejemplo, hay una tendencia a la baja en los hogares integrados por matrimonios hombre-mujer, que en 2010 ocupaban 62.12 por ciento y, para las proyecciones a 2030, prevén baja hasta 24 por ciento.

En en la ZMVM, indicó el experto, no hay vivienda asequible debido a los precios de la tierra cada vez más altos. De no modificarse la tendencia al alza, el crecimiento de los precios del suelo en la Cdmx se mantendrá por encima del 20 por ciento anual, impactando directamente en los precios de vivienda.

En el primer trimestre de 2022, los precios promedio iban de los seis mil a los 336 mil pesos por metro cuadrado. Con ese criterio, el precio promedio de la vivienda en venta en la capital es superior a cinco millones de pesos.

Detalló que en la Ciudad de México la oferta de vivienda asequible es limitada para quienes perciben bajos y medianos ingresos: el 75.4 por ciento de la vivienda sólo es accesible para los ingresos altos y 24.6 por ciento para los ingresos medios.

Con las viviendas usadas o en renta pasa algo similar, ya que 80.8 y 84.4 por ciento, respectivamente, tienen su oferta dirigida a los altos ingresos.

En el Estado de México, expuso, la situación es aún más crítica, porque 82.2 por ciento de la oferta de vivienda nueva está destinada a personas de altos ingresos, 17.4 para ingresos medios y no hay oferta para quienes perciben ingresos bajos.

“La vivienda asequible es una vivienda para que, en todos los niveles de ingresos, no tengan que gastar más del 30 por ciento de sus ingresos (...). El precio del suelo está creciendo de una manera terrible”, dijo.



LAS ESTAREGIAS

PABLO BENLLIURE aconseja adaptar las políticas de vivienda a las nuevas estructuras familiares y facilitar el financiamiento en la materia

ARCHIVO CUARTOSCURO.COM



Iztapalapa y Benito Juárez serán las alcaldías con más necesidad de vivienda

