

2024-10-16

## El reto del millón de viviendas

Autor: Lisandro Morales Silva

Género: Nota Informativa

<https://www.eluniversal.com.mx/opinion/lisandro-morales-silva/el-reto-del-millon-de-viviendas/>

La presidenta Claudia Sheinbaum anunció que durante su sexenio, en coordinación con los gobernadores, se construirán un millón de viviendas y se ampliarán y mejorarán otras 450,000, también se regularizará otro millón de propiedades. Esto ha generado diversas reacciones, sin embargo, más allá del entusiasmo o escepticismo inmediato, vale la pena analizar el plan desde un contexto más amplio y cómo se han implementado estas políticas en otros gobiernos y otros países.

Se hizo énfasis en la ruptura con el enfoque de las políticas neoliberales como las de Fox o Calderón, donde la construcción de vivienda se agrupó en proyectos alejados de los centros urbanos, y la 4T, que prioriza la cercanía a servicios y centros de trabajo. En el discurso, esta diferenciación suena atractiva: viviendas accesibles, construidas donde las personas puedan vivir conectadas a su entorno laboral y educativo. Pero ¿es realmente tan diferente?

Durante el gobierno de Fox, el Infonavit y otras instituciones impulsaron grandes proyectos de vivienda con la misma finalidad que hoy se persigue, reducir el déficit habitacional, sin embargo, no resultó como se presumió. Las viviendas se ubicaron en zonas periféricas, lejos de servicios básicos y centros de trabajo, lo que las hizo poco funcionales. Calderón continuó con ese modelo, lo que resultó en gran negocio de las constructoras, pero en 600 mil viviendas abandonadas.

Por esa razón, la construcción y mejoramiento de las viviendas existentes se hará a través de una empresa del Estado, evitando así intermediarios, lo cual reducirá los costos. Este modelo ha sido implementado en varios países como Singapur, Suecia, China o Vietnam, por mencionar algunos, y en general los resultados son positivos. En Canadá, en 2017 se implementó un programa muy similar, en el cual, si bien el Estado no edifica directamente la vivienda, se comprometió a invertir más de 70 mil millones para la construcción y renovación de viviendas asequibles para la población más vulnerable.

En Estados Unidos, durante la segunda mitad del siglo XX se ejecutaron diversos proyectos de vivienda pública, pero muchos de estos, especialmente en grandes ciudades como Chicago y Nueva York, enfrentaron problemas de deterioro, criminalidad y segregación social. Esta situación llevó al gobierno a optar por un enfoque más moderno, demoler las grandes construcciones de vivienda pública y reemplazarlas por comunidades de uso mixto que combinan viviendas públicas, viviendas subsidiadas y viviendas de mercado.

En México, el enfoque del actual gobierno parece corregir la deficiencia de sexenios anteriores, priorizando la cercanía a los centros urbanos. Sin embargo, esto también plantea una pregunta importante: ¿es viable construir viviendas asequibles en zonas urbanas densamente pobladas y con alto valor de suelo? Este desafío no es menor, y en el pasado, los intentos de construir viviendas cercanas a los servicios urbanos fueron limitados precisamente por los costos involucrados, además de otros factores como el problema de acceso al agua potable. Aunado a que las crecientes demandas de la población superan las capacidades de infraestructura existente, lo que agrava las dificultades para llevar servicios básicos a nuevos desarrollos urbanos. Adicionalmente, el costo de vida en las ciudades grandes sigue siendo una barrera para muchas familias.

El programa pone especial énfasis en grupos vulnerables, como mujeres jefas de familia, jóvenes, población indígena y adultos mayores, algo que ha sido un elemento recurrente en las políticas de vivienda. Ya en el gobierno de Peña Nieto se implementaron programas de subsidios y créditos para estos sectores, aunque no

siempre con el éxito esperado, una de las críticas más comunes a estos programas fue que, pese a estar dirigidos a poblaciones vulnerables, las viviendas seguían siendo inaccesibles para muchas familias debido a los altos costos de crédito y mantenimiento.

La política de vivienda y regularización de la presidenta Sheinbaum presenta avances interesantes, algunas replicadas de las que implementó siendo Jefa de Gobierno, como la priorización de la cercanía a servicios y la oferta de créditos con tasas de interés cero para los más vulnerables, si bien este programa promete un enfoque diferente, el reto será garantizar que las diferencias no se queden solo en el discurso, sino que realmente se traduzcan en una mejora sustancial para los mexicanos que más lo necesitan.