



DESAFÍOS DEL FINANCIAMIENTO A LA VIVIENDA EN MÉXICO ANTE LA CRISIS INMOBILIARIA

Georgina Isunza Vizuet¹, Eusebio Sánchez Tejero²

Introducción

Este trabajo ofrece una reflexión sobre el impacto de los programas de vivienda en México como reflejo de las tendencias globales en la dinámica metropolitana, especialmente en los espacios periurbanos.

En un escenario signado por la crisis inmobiliaria del 2007, esta ponencia pretende contribuir con la reflexión de dos cuestiones claves que se han colocado en la agenda gubernamental:

¿Cuáles son los desafíos que enfrentan las metrópolis y los espacios locales que las componen, ante la expansión del crédito hipotecario, el fortalecimiento de la privatización la mayor incidencia del capital inmobiliario en la construcción vivienda?

¿Hasta qué punto se ha logrado abatir el rezago habitacional considerando el endeudamiento, la vulnerabilidad de las familias con baja solvencia económica que han adquirido un crédito y la naturaleza excluyente de los programas de financiamiento?

En la primera parte presentan las características de la crisis financiera-bancaria de 2007 y su impacto en México. En seguida se aborda el tema de los programas de vivienda como promotores de los procesos de financiarización y mercantilización de los procesos urbanos. En tercer lugar se trata el tema de la vulnerabilidad social de las familias y el endeudamiento como una forma de disfrazar el rezago habitacional.

Es precisa una aclaración metodológica respecto a la escala territorial: los programas de vivienda tienen un carácter federal, aunque son los organismos locales de vivienda quienes los instrumentan. Esta es la razón por la cual, en la primera parte de este escrito se hace referencia a los rasgos generales de los programas de vivienda en México, mientras que los efectos sobre la dinámica metropolitana se analiza a la luz de la

¹ gisunza@ipn.mx, ginaisunza@yahoo.com.mx. Centro de Investigaciones Económicas Administrativas y Sociales (CIECAS). Instituto Politécnico Nacional

² checherevueltas@yahoo.com. Centro de Investigaciones Económicas Administrativas y Sociales (CIECAS). Instituto Politécnico Nacional



experiencia de los municipios del Estado de México, debido a que esta entidad conjuga una serie de características demográficas y urbanas que le otorgan representatividad como la importante actividad inmobiliaria y sus efectos socioterritoriales en los espacios periféricos de dos zonas metropolitanas que confluyen.

1. La lección no aprendida de la crisis hipotecaria en México.

La creciente inestabilidad en la economía mundial y la aparición de crisis financieras recurrentes desde las dos últimas décadas del pasado siglo reflejan la pérdida en el ímpetu del crecimiento económico mundial. Sin embargo, la crisis que estalla a mediados de 2007 en Estados Unidos y que se difunde prácticamente a todas las naciones, es distinta a las ocurridas en las dos últimas décadas del siglo XX porque se trata de una crisis financiera-bancaria originada principalmente por la insolvencia generalizada del sistema bancario, además de que está íntimamente ligada al funcionamiento del mercado inmobiliario y a la expansión del crédito hipotecario. Como lo expone Guillén: “Lo que comenzó como una crisis en las hipotecas *subprime*³, se convirtió rápidamente en una crisis de los mercados de crédito, es decir de toda la pirámide financiera construida con la desregulación y globalización financiera, y con fuertes repercusiones en la economía real. Existen problemas de pago en deudores hipotecarios, consumidores, sociedades hipotecarias, empresas constructoras, bancos de inversión, bancos comerciales, fondos de cobertura y otros intermediarios” (Guillén, 2009:62).

El escenario actual en México se caracteriza por una peligrosa fragilidad financiera, un escaso nivel de crecimiento del mercado interno, destrucción de empleos y precarización laboral, factores que se traducen en una grave desigualdad al mismo tiempo que reducen el margen de solvencia económica de las familias. Adicionalmente, la desregulación y la liberalización financiera impulsan una reestructuración del sistema bancario, con la introducción de nuevos instrumentos y servicios, así como la participación de otros agentes o intermediarios financieros bancarios y no bancarios, rasgo referido como “la crisis bancaria de los no bancos” (Krugman, 2009:175).

Otro rasgo importante de esta crisis es la *financiarización*⁴. Atendiendo a los principios de la actual economía monetaria desde la perspectiva postkeynesiana “...el

³ Créditos de alto riesgo otorgados a sectores de la población con escasa solvencia económica, que no habían sido sujetos de crédito y de quienes no se revisó el historial de trabajo y sus ingresos (aclaración propia).

⁴ Proceso mediante el cual la rentabilidad del capital financiero, a través de la innovación financiera, rebasa las operaciones del sistema monetario internacional y se convierte en el eje

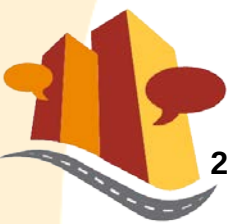


comportamiento de los mercados es irracional. A ello se suman: la incertidumbre en los mercados financieros, la fragilidad constante en la que se mueven los inversionistas financieros y el riesgo que implica pasar de estructuras financieras estables a estructuras desreguladas o finanzas estructuradas.” (Girón y Chapoy, 2009:44)

Ahora bien, ¿cuál es el vínculo que existe entre esta crisis y la dinámica urbana? Sin duda la respuesta ha de buscarse en el funcionamiento del mercado hipotecario como promotor de las transformaciones socioterritoriales de las ciudades, cada vez más sujetas a las tendencias globales. Carlos De Mattos define los rasgos del desarrollo metropolitano en la fase actual: “[...] la aplicación de las políticas de desregulación, el abandono de la concepción de la planificación urbana racionalista y su reemplazo por un enfoque en el que priman los criterios de neutralidad y subsidiaridad del Estado en la gestión pública, lo que ha contribuido a consolidar un escenario más favorable para las decisiones privadas en la vida urbana; en segundo lugar, el desencadenamiento, desde mediados de la década de los años setenta, de una incontenible *financiarización* de la economía mundial, la que se produjo al amparo de las políticas de desregulación, privatización y liberalización [...] que ha redundado en un significativo aumento de la oferta de capital inmobiliario; y tercero, la generalización de las estrategias de competitividad urbana y *city marketing*, impulsadas en un número creciente de ciudades con el deliberado propósito de atraer inversión externa, que han ocasionado un aumento significativo de la importancia de la inversión inmobiliaria privada” (De Mattos, 2006:55-56).

Las ciudades mexicanas experimentan tales procesos: la pérdida de capacidad de gestión del Estado para instrumentar programas de vivienda en el marco de las políticas sociales, toda vez que éstos se orientan más al mecanismo del mercado –cuya naturaleza es excluyente- que a garantizar este derecho humano fundamental. El protagonismo de agentes privados en la organización, funcionamiento y morfología de las ciudades tales como las empresas y promotores inmobiliarios es otra característica del crecimiento urbano reciente, aunado a la expansión crediticia que no cesa, a pesar de los efectos de la recesión sobre el ingreso y el empleo.

dominante, desplazando a los organismos creados en Bretton Woods (1944) para regular la liquidez, dar estabilidad a los flujos financieros y financiar el desarrollo (Girón y Chapoy, 1999:45).



2. Los programas de vivienda: la apuesta al mercado y a la financiarización.

En México, desde hace veinte años los programas de vivienda han fortalecido el protagonismo de los agentes privados en la construcción de vivienda en las ciudades mediante una nueva regulación que favorece la mercantilización y la expansión del crédito hipotecario. Esa política se gestó con la reestructuración de los organismos públicos y sus esquemas financieros, destacando la creación de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) –catalogada como banca de desarrollo– principales herramientas para facilitar el acceso al sistema financiero y canalizar recursos adicionales, provenientes del sector privado, al mercado hipotecario a través de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles)⁵ y la banca, en el marco de un “proceso de reingeniería” cuyo objetivo era ampliar la disponibilidad financiera y la cobertura de atención.

Otra estrategia planteada en los programas de vivienda es la incursión en el mercado de capitales y la emisión de valores respaldados por hipotecas, promoviendo la bursatilización de las carteras hipotecarias, en las que descansa actualmente el gran dinamismo del mercado hipotecario⁶.

Con la reprivatización de la banca, se eliminaron las restricciones para la libre fluctuación de las tasa de interés y desde 1995 se aplicó el cobro de comisiones por concepto de administración y cobranza por las Sofoles. Ante un panorama recesivo, se modificaron las condiciones a petición de las instituciones financieras internacionales como el Banco interamericano de Desarrollo (BID) y el Banco Mundial, para eliminar gradualmente los subsidios y operar con la tasa de mercado. También se promovió el proceso de reestructuración del mercado de vivienda con acciones del mercado secundario de hipotecas, llamadas Unidades de Inversión (Udis).

El incremento de la participación bancaria previa a la crisis se aprecia al considerar el saldo agregado de financiamiento para vivienda de la banca, las Sofoles hipotecarias y la cartera crediticia bursatilizada como proporción del PIB: en 2003 representó 2.0%; en septiembre de 2007 esa razón casi se había duplicado al situarse en 3.9%.

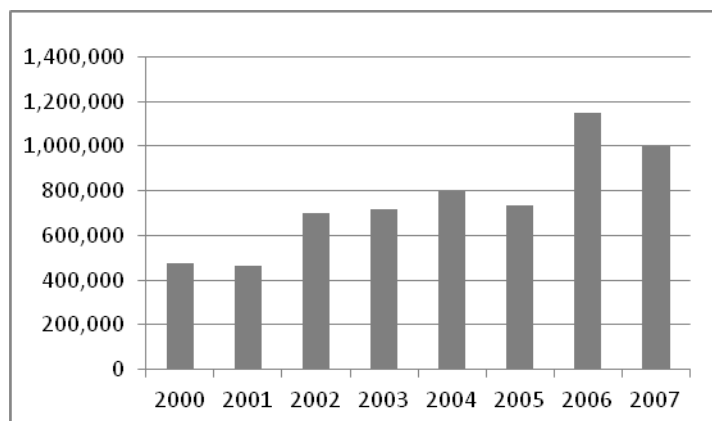
⁵ Se trata de intermediarios financieros privados dedicados a financiar la construcción o la adquisición de vivienda. En la actualidad se han convertido en clientes casi exclusivos de los organismos públicos de vivienda.

⁶ A noviembre de 2007 el saldo de todas las bursatilizaciones de cartera de crédito a la vivienda colocadas en el país y en el exterior ascendió a 3 mil 110.4 millones de dólares (40 mil millones de pesos mexicanos considerando el tipo de cambio oficial de \$12.86 pesos por dólar al 2 de febrero de 2010). De ese total 80% correspondió a colocaciones de créditos a la vivienda de Sofoles hipotecarias; el resto fue de bancos (BBVA Bancomer, 2008).



La banca y Sofoles habían mostrado un nivel positivo de desempeño hasta que experimentaron los efectos de la crisis, que impuso severas dificultades para el pago de sus intereses y capital. En el año 2009 tuvo lugar el incumplimiento de dos de las principales Sofoles: *Metrofinanciera* e *Hipotecaria Crédito y Casa*, “las primeras víctimas al no pagar los intereses y capital por unos 2 mil millones de pesos de varias emisiones de deuda. Las dos hipotecarias enfrentaron problemas para financiar su deuda debido a la aversión al riesgo que provoca la crisis financiera internacional” (Martínez, 2009). Se requirió que la SHF destinara aproximadamente 10 mil millones de pesos para refinanciar la deuda apoyar a 6 de las 23 Sofoles del país: Casa Mexicana, Crédito Inmobiliario, Patrimonio, Hipotecaria Su Casita e Hipotecaria Vértice, renovaron con sus acreedores deuda de corto plazo por un monto cercano a 1 300 millones de pesos avalado en un 65% por el Gobierno Federal. Asimismo, cuatro desarrolladores que cotizan en Bolsa Mexicana de Valores (Ara, Geo, Homex y Urbi) reportaron una caída de 4% en el volumen de ventas en el primer trimestre del año, mientras que el precio promedio de la vivienda aumentó 5.5% (Martínez, 2009).

Por su parte, en el periodo 2000-2007⁷ la expansión del crédito hipotecario se expresa con gran claridad: el número de créditos a la vivienda se duplicaron y la inversión ejercida fue siete veces mayor. El comportamiento de cada variable se muestra en las siguientes gráficas:



Gráfica 1. N° de créditos en programas de vivienda 2000-2007

Fuente: INEGI, Sistema Estatal y Municipal de Bases de Datos.

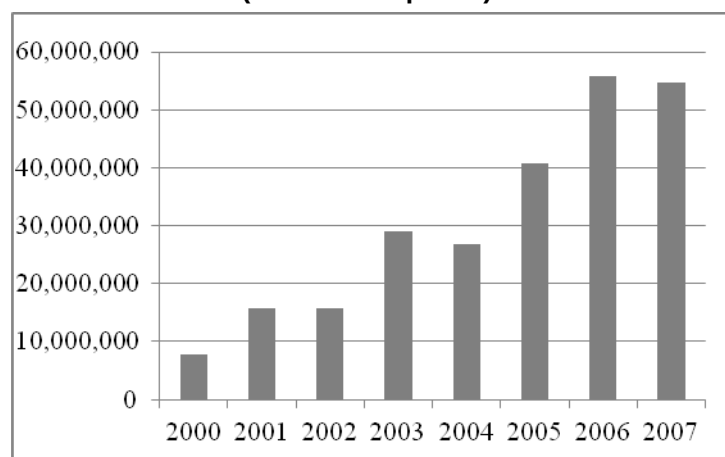
⁷ La información de créditos e inversión ejercida proporcionada por el INEGI cubre hasta el 2007.



El financiamiento hipotecario se concentra en mayor proporción en las entidades más urbanizadas y con rango metropolitano. Por número de créditos asignado en programas de vivienda el Distrito Federal se coloca a la cabeza concentrando el 8.7%; le sigue el Estado de México (6.7), Chihuahua (5.9%), Nuevo León (5.1% y Jalisco (4.6%).

Atendiendo al monto de financiamiento destacan nuevamente el Distrito Federal (12.4%) y el Estado de México (9.8%); le siguen Nuevo León (8.1%) y Jalisco (7.0%). Esto se debe a que el precio del suelo, en consecuencia, el precio de la vivienda, es relativamente mayor en las zonas metropolitanas más grandes y más consolidadas.

**Gráfica 2. Inversión ejercida en programas de vivienda 2000-2007
(En miles de pesos)**



Nota: Deflactado con el INPC, Banco de México, base 2a. Qna. 2010
Fuente: INEGI, Sistema Estatal y Municipal de Bases de Datos

Información más reciente sobre el financiamiento es proporcionada por la CONAVI: al primer semestre del 2010, se ejercieron 628 mil financiamientos a nivel nacional, en el marco del Programa Nacional Hipotecario. Ello implicó una inversión de 50 millones de pesos más que en 2009 (año en el que se ejercieron 637 mil financiamientos).

Las expectativas de recuperación son poco alentadoras: en el año 2010 se presentaron algunos signos de recuperación aunque en forma diferenciada, ya que el consumo privado interno se recupera muy lentamente. El empleo, si bien alcanzó a mediados del 2010 los niveles previos a la crisis, la recuperación se ha dado sobre todo en actividades de baja calificación; por su parte, el leve incremento del salario ha estado por debajo de la inflación, lo que significa que en términos reales, el salario se ha mantenido estancado.



La falta de liquidez en el sistema financiero, primordialmente el fondeo de créditos puente a desarrolladores de vivienda, ha ocasionado la desaceleración económica en la industria de la construcción y el cierre de un número importante de empresas medianas, pequeñas y micro, reduciendo las remuneraciones y el empleo.

La cartera vencida asociada al crédito individual hipotecario ha aumentado debido principalmente a la reducción de la capacidad de pago de las familias y por el incremento del desempleo. La Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) reporta para el primer trimestre de 2011 una tasa de desocupación del 5.2%, mientras que la tasa de ocupación parcial y desocupación asciende al 11%; la tasa de condiciones críticas de empleo llega al 12% y el empleo en el sector informal al 28% (INEGI, 2011).

3. Exclusión, endeudamiento y vulnerabilidad económica de las familias.

El acceso a una vivienda digna es un derecho humano fundamental y satisfacer esta demanda social representa un gran desafío para los gobiernos que lejos de fortalecer la naturaleza social y pública de los programas de vivienda se orientan a proveer vivienda mediante el mecanismo del mercado, respondiendo a la demanda, más no a la necesidad social para garantizar este derecho y abatir la desigualdad social.

A pesar de que se sostiene que los programas de vivienda van orientados a la población de menores ingresos y para la población en general (trabajadores por cuenta propia o madres solteras), los requisitos⁸ para adquirir un crédito deben asegurar ingresos familiares suficientes que van de 3.5 a 12 salarios mínimos.

Adicionalmente existen costos de transacción implicados que obligan frecuentemente al trabajador a destinar los fondos de financiamiento con la banca privada, porque generalmente en los contratos condiciona la concesión de créditos a la adquisición de una serie de servicios como el avalúo de inmuebles, la gestión administrativa del crédito (pago de comisión por apertura y consultas del Buró de Crédito), la asignación de servicios notariales, así como la adquisición de seguros de vida, contra el desempleo, de la vivienda, entre otros, sobre los que cobra altas comisiones. Se puede afirmar que los costos de transacción se componen de: costos de formación, consistentes en medir los

⁸ Por ejemplo, los requisitos para adquirir un crédito en INFONAVIT son: contar con una relación laboral vigente; realizar las aportaciones patronales del 5% del Salario Diario Integrado; cumplir con la puntuación mínima requerida de 116 puntos (se determinan con base en la edad, salario, Saldo de la Subcuenta de Vivienda y el número de los últimos bimestres de cotización continua). En caso de tener menos de 100 puntos, se ofrece el programa Crédito Seguro, que consiste en realizar ahorros en plazos desde cuatro hasta 24 meses.



atributos valiosos de los bienes en intercambio, lo que a su vez otorga los elementos para realizar la negociación y los costos de definir, proteger y de hacer cumplir los acuerdos o contratos para darle certidumbre a la definición de los derechos de propiedad.

Veamos ahora una estimación de la solvencia de los hogares según el estrato de ingreso a través de dos fuentes: la Encuesta Nacional Ingreso-Gasto de los Hogares (INEGI, 2008) a partir de la cual se calculó la distribución de los hogares por rango de ingreso, en múltiplos de salarios mínimos (SM), obteniendo que los rangos de cero a 3.5 SM (proporción de hogares que no tienen posibilidad de solventar un crédito) representan el 27.2%. Considerando la información de la ENOE (2010) específicamente la población ocupada nacional (44.5 millones de personas) el 65.5% recibe ingresos de cero a 3 SM

(Cuadro 1). Esta encuesta proporciona información adicional: la población ocupada que no tiene prestaciones está asociada a los rangos de ingreso más bajos (Cuadro 1), lo que termina por convertirse en un elemento más de exclusión relativo a los programas de financiamiento a la vivienda.

Cuadro 1. Concentración de hogares por rango de Ingreso.

	Población Ocupada	%	Sin prestaciones	%
Nacional	44,480,562	100.0	25,884,010	58.2
Hasta un SM	5,775,205	13.0	5,352,559	92.7
Más de 1 hasta 2 SM	10,023,213	22.5	6,561,686	65.5
Más de 2 hasta 3 SM	9,430,567	21.2	4,237,038	44.9
Más de 3 hasta 5 SM	7,524,620	16.9	2,601,614	34.6
Más de 5 SM	3,967,719	8.9	1,398,675	35.3
No recibe ingresos	3,917,182	8.8	3,908,307	99.8
No especificado	3,842,056	8.6	1,824,131	47.5

Fuente: INEGI, Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE), II trimestre de 2010.

Así, en condiciones de restricción del ingreso y baja solvencia se induce al beneficiario, a aumentar el plazo de pago hasta por 30 años, periodo durante el cual, asume el riesgo de la insolvencia, especialmente en un escenario recesivo. Señala Borja: “La sobreproducción de viviendas que los que las necesitan no podían adquirir, de estímulo al endeudamiento al cual muchos no podrían hacer frente si se reducían lo más mínimo sus ingresos, de destrucción ambiental y crecimiento insostenible, de segregación y desigualdad sociales crecientes” (Borja, 2008:115).



De acuerdo con las cifras de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) el saldo de la cartera hipotecaria vencida ascendió a 12.4 millones de pesos en mayo de 2009, lo que significó un incremento de 25% respecto a diciembre de 2008, ocasionado por la pérdida de empleos y el deterioro de los ingresos de los hogares (SHF-CONAVI, 2009).

Por su parte, el Banco de México informó que en el año 2009 la cartera vencida entre usuarios de créditos bancarios para la compra de vivienda llegó a 15 mil 812 millones de pesos, el nivel más alto en seis años, con un crecimiento anual de 53.5%. La tasa de crecimiento de la morosidad en el sector hipotecario fue 10 veces superior al aumento de la cartera de préstamos, producto de la caída del empleo y la pérdida en la capacidad de pago de las familias quienes resintieron los efectos de la crisis económica. La cartera vencida entre los usuarios préstamos para la compra de vivienda aumentó en 5 mil 513 millones de pesos, lo que equivale a decir que uno de cada tres pesos de préstamos hipotecarios cayó en cartera vencida en el año 2009. A partir del incremento de la morosidad se comenzaron a advertir inconsistencias en la valoración del riesgo y la regulación que inversionistas, bancos, calificadores de riesgo y gobiernos hicieron sobre el sector inmobiliario y sus expectativas de precio (CNBV, 2009).

El endeudamiento y la vulnerabilidad financiera de las familias que han contratado un crédito hipotecario las coloca en una situación de endeudamiento y con un alto riesgo de perder la vivienda, toda vez que mientras no concluyan con el pago del crédito, no se detenta el derecho de propiedad sobre la vivienda. Este es un rasgo oculto del rezago habitacional, puesto que en el discurso oficial se asume la colocación de créditos hipotecarios como sinónimo de abatimiento del rezago habitacional: "Al comparar este resultado con el rezago ampliado estimado en años anteriores (2004) de 9.5 millones de viviendas, se registra una reducción de 6.3%; disminución sustentada en el mayor número de financiamientos hacia las familias" (SHF-CONAVI, 2009:39).

Con la experiencia de la crisis, ha quedado claro que el crecimiento especulativo a través de la expansión del crédito hace insostenible los precios de de la vivienda en el largo plazo. ¿Cómo viven las ciudades los efectos de la crisis hipotecaria?

El gran dinamismo del capital inmobiliario alcanzado en la última década, ha contribuido a también a la mercantilización de suelo urbanizable como el principal incentivo para el desarrollo de estos los grandes complejos habitacionales que generalmente ocupan los espacios periurbanos de las ciudades. También marca la pauta de un crecimiento urbano disperso, en donde los conjuntos habitacionales constituyen



formas de poblamiento fragmentadas, que no se integran ni social, ni funcionalmente al tejido urbano pre-existente en los municipios periféricos que les proveen de suelo, es decir, fortalecen los procesos de diferenciación socio-espacial. Como afirma Borja: “La ciudad, la forma más elevada de civilidad y de progreso, por su potencial de generar convivencia y redistribución, se ha ido fragmentando, disolviendo en las periferias suburbanas, sin cohesión ni sentido” (Borja, 2008:115).

4. Desarrollo inmobiliario y dinámica metropolitana. La experiencia de los municipios mexiquenses.

Analizaremos en seguida los impactos en los procesos urbanos en los municipios del Estado de México, por varias razones: desde 1990 es la entidad más poblada del país y la mayor parte de sus municipios se insertan en la dinámica metropolitana de dos ciudades. La expansión demográfica de esta entidad se debe principalmente a que capta los mayores flujos de población provenientes del Distrito Federal; por último, es la entidad que ha captado los desarrollos inmobiliarios de mayor escala del país y la segunda por concentración del financiamiento, como se advirtió antes.

Algunos estudios sostienen que las grandes aglomeraciones urbanas tienden a transitar de un patrón muy concentrado o con alta densidad, a uno de urbanización dispersa y fragmentada. Este rasgo de estructura territorial, denominada por algunos investigadores (Aguilar y Alvarado, 2004; Monclús, 1998) *nuevas periferias*, deriva de la dinámica de la suburbanización o periurbanización que experimentan la mayoría de las ciudades de carácter metropolitano, en donde las migraciones juegan un papel determinante.

La importante tradición de los estudios de la dinámica metropolitana de la ciudad de México aporta algunas premisas que en este trabajo se adoptan para explicar el papel de los municipios urbanos del Estado de México. La expansión urbana no ha sido un proceso continuo que se dirija indistintamente a todas direcciones, no sigue la línea marcada por zonas previamente urbanizadas sino que se ha desarrollado mediante extensiones periódicas del área urbana, seguidas por etapas de contención en las cuales, las zonas incorporadas experimentan procesos de densificación, a la vez que los límites externos o la periferia, no cambian sustancialmente (Connolly, Priscilla, 1988 y 2005; Cruz, María Soledad, 2000; Duhau, Emilio, 1998).

Los procesos de urbanización de los municipios del Estado de México que han sido objeto de la acción de los desarrolladores inmobiliarios, se insertan en la dinámica de dos



metrópolis: la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM)⁹ y la Zona Metropolitana de Toluca (ZMT)¹⁰. Sin embargo, la mayor parte de los municipios del Estado de México se vinculan más con la primera, debido al grado de centralidad urbana que ejerce.

El Cuadro 2 muestra el comportamiento de la población en ambas zonas metropolitanas, así como las diferencias que existen en su rango y primacía urbana que se va intensificando.

Cuadro 2. ZMVM y ZMT. Evolución de la Población 1990-2010

	1990	1995	2000	2005	2010
ZMVM	15 563 795	17 297 539	18 396 677	19 239 910	20 050 111
ZMT	1 061 065	1 272 301	1 471 146	1 633 052	1 846 116
ZMVM/ZMT	6.8	7.4	8.0	8.5	9.2

Fuente: Elaboración propia con base en: INEGI, XI Censo General de Población y Vivienda 1990; XII Censo General de Población y Vivienda 2000; Censo de Población y Vivienda 2010; I Conteo de Población y Vivienda 1995 y II Conteo de Población y Vivienda 2005.

El gran dinamismo demográfico del Estado de México se explica porque desde la década de los sesentas del siglo pasado, ha captado población del Distrito Federal. El tránsito del Distrito Federal de una situación de atracción demográfica a una de expulsión se relaciona con el cambio de la actividad económica, los nuevos esquemas de localización industrial y el empleo, en donde subyacen aspectos como la descentralización de empresas, las restricciones para la instalación de plantas industriales en la ciudad de México, las restricciones de tipo ambiental, así como los altos costos del suelo.

Atendiendo a los datos agregados para el año 2000, el Distrito Federal presenta una tasa de crecimiento cercana a cero y pierde cerca de 287 mil personas que se dirigen al Estado de México, principal entidad de destino, provocando en los municipios metropolitanos un crecimiento promedio de 1.4%. La ciudad central¹¹, pero en especial el

⁹ La Zona Metropolitana de Valle de México comprende las delegaciones del Distrito Federal, 16 delegaciones del Distrito Federal, 58 municipios del Estado de México y un municipio del Estado de Hidalgo, (CONAPO-INEGI-SEDESOL, 2005).

¹⁰ La zona Metropolitana de Toluca comprende 14 municipios del Estado de México: Almoloya de Juárez, Calimaya, Chapultepec, Lerma, Metepec, Mexicaltzingo, Ocoyoacac, Otzolotepec, Rayón, San Antonio la Isla, San Mateo Atenco, Toluca, Xonacatlán y Zinacantepec (CONAPO-INEGI-SEDESOL, 2005).

¹¹ Comprende las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.



primer contorno¹² perdieron grandes contingentes de población que se dirigieron a municipios mexiquenses más alejados. La tendencia apunta hacia una intensa movilidad intraperiférica (Isunza, 2010:295-296).

El saldo migratorio entre las dos entidades, según el Censo de Población del 2010, muestra la continuidad de las tendencias descritas, ya que no se ha detenido la pérdida de población del Distrito Federal, mientras que el Estado de México, con una población que supera notablemente a la capitalina, sigue ganando población en el último quinquenio censal (Cuadro 3).

**Cuadro 3. Migración interna Distrito Federal y Estado de México 2005-2010
(Población de 5 años y más que cambió su lugar de residencia)**

	Distrito Federal	Estado de México
Población de 5 años y más	8,431,927	13,176,298
Inmigrantes	239,125	583,607
Emigrantes	737,742	332,627
Saldo migratorio interno	-498,617	250,980

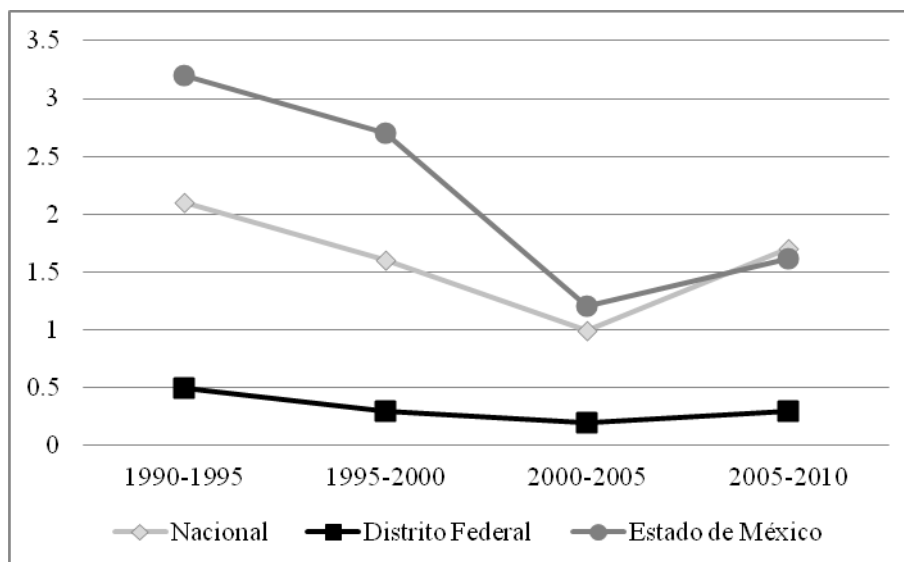
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI, Censo General de Población y Vivienda, 2010.

Si observamos las tasas de crecimiento demográfico (Gráfica 3), podemos constatar que el Estado de México mantiene una brecha importante respecto al comportamiento nacional, y más aún, respecto al crecimiento lento del Distrito Federal; sucede una desaceleración demográfica, especialmente en el Estado de México, hasta el año 2005, periodo en que se cierra la brecha con respecto al comportamiento demográfico nacional, ya que en el periodo siguiente prácticamente se igualen las tasas de crecimiento.

¹² Delegaciones Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Gustavo A. Madero, Iztacalco e Iztapalapa y municipios mexiquenses de Tlalnepantla, Naucalpan, Huixquilucan y Netzahualcóyotl.



Gráfica 3. Tasa de crecimiento media anual por periodo intercensal.



Fuente: Elaboración propia con base en: INEGI, XI Censo General de Población y Vivienda 1990; XII Censo General de Población y Vivienda 2000; Censo de Población y Vivienda 2010; I Conteo de Población y Vivienda 1995 y II Conteo de Población y Vivienda 2005.

En el periodo 2005-2010 tiene lugar una recuperación más acentuada en el Estado de México. Por su parte, el Distrito Federal mantiene desde 1990 un bajo ritmo de crecimiento, aunque también comparte una leve recuperación, ésta no le permiten frenar la salida de su población.

La necesidad de vivienda en el Estado de México se incrementa a pesar de la reducción de las tasa del crecimiento demográfico (1.8 en el periodo 1990-2000 y 1.4 entre 2000-2010) debido a que el promedio de habitantes por vivienda se ha reducido de 4.1 a 3.9 de 2000 a 2010, a la par que las tasas de fecundidad pasan de 2.6 a 2.0. Por lo tanto, el cambio en la estructura y tamaño de los hogares incide en la demanda de vivienda, contribuye con la movilidad residencial y favorece el desarrollo de grandes conjuntos habitacionales en ciertos municipios.

En el Cuadro 4 se observa la tendencia de incremento tanto en el número de créditos otorgados, como en la inversión ejercida en el periodo 2000-2007, específicamente en el Estado de México.



Cuadro 4. Estado de México. N° de créditos e inversión ejercida 2000-2007

	N° de Créditos	Inversión ejercida*
2000	30,435	1,022
2001	28,425	1,302
2002	51,282	1,205
2003	46,881	2,461
2004	49,552	2,108
2005	58,321	3,894
2006	71,200	4,649
2007	68,488	4,612
Suma	404,584	21,253

*En millones de pesos. Deflactado con el Índice General de Precios al Consumidor, base diciembre de 2010, Banco de México.

Fuente: Elaboración propia con base en: INEGI, SIEMBAD.

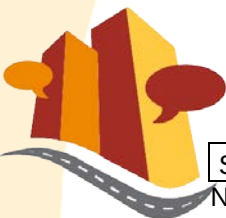
El ejercicio del crédito en el Estado de México es un elemento importante de la movilidad residencial, ya que muchos beneficiarios de crédito del Distrito Federal, o quizá de otras entidades, ejercen en los municipios mexiquenses. Este elemento se conjuga con las condiciones que ofrecen los municipios metropolitanos para garantizar atractivas inversiones inmobiliarias y con la dinámica metropolitana a la que están sujetos.

Si bien el impulso a la construcción de enormes unidades habitacionales es una tendencia global, pues afecta a numerosas metrópolis en el mundo, los espacios locales viven las consecuencias más graves. En un escenario signado por la escasa capacidad para generar recursos propios, los municipios compiten entre sí para atraer este tipo de inversiones. Sin embargo, la competencia no se basa en el desarrollo de potencialidades económicas locales, sino en el precio del suelo. Un aspecto dramático, es la reacción de los pequeños agricultores arruinados que ven en la venta de sus tierras un costo de oportunidad, en relación al precario ingreso y baja productividad de las actividades rurales. Así, la disponibilidad de suelo urbanizable es mayor en municipios alejados de las zonas que ejercen la centralidad urbana. Debido a que la autorización para la construcción de nueva vivienda es competencia del gobierno estatal, los municipios con menor grado de urbanización y que, en general, disponen de zonas agrícolas más amplias, señalan en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, mayor superficie urbanizable que los municipios consolidados o con altos niveles de urbanización (Isunza y Méndez, 2011:115).



Cuadro 5. Estado de México. Conjuntos habitacionales, viviendas y población, 2000-2010

	N° de Conjuntos	Viviendas	Población	% Conjuntos	% Viviendas	% Población
Tecámac	42	125,202	563,575	12.4	19.7	19.3
Zumpango	24	68,200	311,221	7.1	10.7	10.7
Huehuetoca	26	67,589	304,150	7.7	10.6	10.4
Chalco	13	43,318	194,930	3.8	6.8	6.7
Toluca	31	27,351	123,081	9.2	4.3	4.2
Almoloya de Juárez	6	24,985	112,433	1.8	3.9	3.9
Cuautitlán	14	23,177	104,299	4.1	3.7	3.6
Ecatepec	14	22,066	99,297	4.1	3.5	3.4
Chicoloapan	17	20,787	93,542	5.0	3.3	3.2
Cuautitlán Izcalli	13	19,487	87,693	3.8	3.1	3.0
Atlacomulco	1	18,782	84,519	0.3	3.0	2.9
Coacalco	10	16,494	74,223	3.0	2.6	2.5
Acolman	4	15,982	71,919	1.2	2.5	2.5
Nicolás Romero	11	14,957	67,308	3.3	2.4	2.3
Calimaya	9	11,837	47,144	2.7	1.9	1.6
Tultepec	9	11,729	52,781	2.7	1.8	1.8
Nextlalpan	1	10,000	45,000	0.3	1.6	1.5
Ixtapaluca	6	9,570	43,066	1.8	1.5	1.5
Tultitlán	10	6,744	30,350	3.0	1.1	1.0
Metepec	7	6,697	45,406	2.1	1.1	1.6
Temoaya	2	6,636	29,862	0.6	1.0	1.0
Lerma	8	6,543	29,445	2.4	1.0	1.0
Zinacantepec	6	6,511	37,207	1.8	1.0	1.3
San Antonio la Isla	2	6,253	28,139	0.6	1.0	1.0
Atizapán de Zaragoza	5	6,037	27,167	1.5	1.0	0.9
Tepotzotlán	3	5,464	24,588	0.9	0.9	0.8
Tlalnepantla	7	4,926	62,677	2.1	0.8	2.1
Temascalapa	2	4,502	20,271	0.6	0.7	0.7
Huixquilucan	7	4,445	19,192	2.1	0.7	0.7
Valle de Chalco Solidaridad	4	4,336	19,513	1.2	0.7	0.7
Naucalpan	6	3,437	15,611	1.8	0.5	0.5
Melchor Ocampo	2	2,986	13,438	0.6	0.5	0.5
Chapultepec	1	2,488	11,196	0.3	0.4	0.4
Ocoyoacac	3	1,265	5,625	0.9	0.2	0.2
Tonanitla (antes Jaltenco)	1	957	4,307	0.3	0.2	0.1
Atenco	1	850	3,825	0.3	0.1	0.1
Ixtapan de la Sal	3	781	3,515	0.9	0.1	0.1
Texcoco	2	678	3,051	0.6	0.1	0.1
San Mateo Atenco	1	355	1,598	0.3	0.1	0.1
Tenango del Valle	1	222	999	0.3	0.0	0.0
La Paz	1	220	990	0.3	0.0	0.0
Valle de Bravo	1	104	468	0.3	0.0	0.0
Tejupilco	1	23	104	0.3	0.0	0.0



Suma	338	634,973	2,918,725	100	100	100
------	-----	---------	-----------	-----	-----	-----

Nota: Algunos desarrolladores solicitan la autorización por etapas, por lo que en años sucesivos no reportan número de viviendas ni población beneficiada. Tampoco se consideraron las extinciones por renuncia voluntaria.

Fuente: Elaboración propia, con base en la información de los conjuntos habitacionales autorizados, Secretaría de Desarrollo Urbano, Gobierno del Estado de México.

El Cuadro 5 presenta la información correspondiente al número de conjuntos habitacionales que han sido autorizados en el Estado de México en el periodo 2000-2010, así como el número de viviendas que cada conjunto construye y la población que se estima, albergarán estos desarrollos. De 43 municipios que obtuvieron autorización, 31 pertenecen a la ZMVM, siete a la ZMT (Toluca, Almoloya de Juárez, Calimaya, Metepec, Lerma, San Antonio la Isla y Zinacantepec); y cinco (Atenco, Ixtapan de la Sal, Tenango del Valle, Valle de Bravo y Tejupilco) no pertenecen a ninguna de estas zonas metropolitanas.

Asimismo, los conjuntos más grandes respecto al número de viviendas que concentran en los municipios conurbados con la ciudad de México; sólo los primeros tres municipios (Tecámac, Zumpango y Huehuetoca) concentran más del 40% de las viviendas y de la población. En contraste, los municipios como San Mateo Atenco, Tenango del Valle, La Paz y Valle de Bravo tienen una importancia marginal.

La consulta de los documentos de autorización revela que sólo trece empresas concentran poco más del 60% de la autorización de los conjuntos habitacionales¹³ y se trata de consorcios que tienen gran impacto a nivel nacional y local.

De esta forma, el análisis de las tendencias demográficas, revela la movilidad residencial justamente hacia los municipios del Estado de México que han tenido la actividad inmobiliaria más intensa, favorecido por el ejercicio del financiamiento hipotecario. Ello impone serios retos a la gestión municipal debido a que los municipios tienen que responder al incremento de la demanda de equipamiento y servicios urbanos, es el marco de competencias muy acotado.

¹³ Consorcio de Ingeniería Integral; Geo Hogares Ideales y Geo Edificaciones; Casas Beta del Centro; Desarrollos Inmobiliarios Sadasi y Promotora Sadasi; Conjunto Parnelli; Promotora de Viviendas Integrales; Inmobiliaria Came; Urbi Desarrollos Urbanos; Cyd Desarrollos Urbanos; Inmobiliaria IAM; Inmobiliaria Rosch y Proyectos Inmobiliarios Culiacán.



Reflexiones finales

El análisis precedente permite identificar algunos desafíos que enfrentan las ciudades mexicanas, en especial las zonas metropolitanas y la periferia urbana ante una política de vivienda que apuesta más a los mecanismos del mercado, la financiarización.

Sin duda el reto más importante es la vulnerabilidad social de las familias en un panorama recesivo que no muestra signos de recuperación económica.

El rezago habitacional adquiere un nuevo rostro: el endeudamiento. La apuesta a los mecanismos de mercado sumerge a las familias en un endeudamiento por plazos cada vez más largos, durante los cuales presentan alta propensión al riesgo derivado de las condiciones de baja solvencia económica, inseguridad laboral, estancamiento salarial y del empleo, así como la baja calificación de los empleos que se logra crear.

Las medidas anticíclicas adoptadas apuntan nuevamente a la expansión del crédito, como herramienta para devolver dinamismo al sector de la construcción y garantizar el negocio inmobiliario, pero recuérdese que son justamente esas acciones las que condujeron a la grave crisis financiera de la que nuestra economía no se ha recuperado, en pocas palabras.

Así, las empresas inmobiliarias se han encargado de imprimir una nueva fisonomía urbana que consiste en construir vivienda, pero escasamente construyen ciudad, en el sentido de generar condiciones de urbanización y garantizar la dotación de servicios y equipamiento suficiente a las familias que llegan a los municipios periféricos cada vez más lejanos. Sin duda alguna éste es uno de los mayores retos que enfrentan los municipios con sus escasas competencias y alto grado de dependencia financiera.

Referencias bibliográficas

- Aguilar, A. G. y Alvarado, C. (2004) "La reestructuración del Espacio Urbano de la ciudad de México. ¿Hacia la metrópoli multinodal? En: Aguilar, A. G. (coordinador) *Procesos metropolitanos y grandes ciudades. Dinámicas recientes en México y otros países*. UNAM, Instituto de Geografía, CRIM, CONACYT y Miguel Ángel Porrúa, editores, México.
- BBVA Bancomer (2008) "Situación inmobiliaria en México", Servicio de Estudios Económicos, enero de 2008, México.



Borja, Jordi (2008) "La ciudad contra el capital" en: Cuadernos del Centro de Estudios del Desarrollo (CENDES), Universidad Central de Venezuela, año 25. N° 69, Tercera Época, septiembre-diciembre de 2008, pp. 115-117.

CNBV (2009) Boletines Estadísticos Trimestrales:
<http://www.cnbv.gob.mx/OtrosSupervisados/InformacionEstadistica>

CONAPO, INEGI, SEDESOL, (2005) *Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2005*.

Connolly, P. (1988) "Crecimiento urbano, densidad de población y mercado inmobiliario" en *Revista A*, Vol. IX, N° 25, UAM Azcapotzalco, México.

Connolly, Pricilla (2005) "El mercado habitacional" en: Coulomb (coord.) *La vivienda en el Distrito Federal. Retos actuales y nuevos desafíos*, Instituto de Vivienda del DF, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda y UAM Azcapotzalco, México.

Cruz, María S. (2000) "Periferia y suelo urbano en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México" en *Revista Sociológica* N° 42, enero-abril del 2000, año 15, pp. 59-90.

De Mattos, Carlos (2006) "Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas" en: *América Latina: cidade, campo e turismo*, Consejo Latinoamericano de ciencias sociales (CLACSO), San Pablo, diciembre de 2006, pp. 41-73.

Duhau, Emilio (1998) *Hábitat popular y política urbana*, Miguel Ángel Porrúa-Universidad Autónoma Metropolitana, México.

Girón, Alicia y Chapoy Alma (2009) "Financiarización y titulación: un momento Minsky" *Economía Informa*, vol. 6 n° 16, Facultad de Economía, UNAM, pp. 44-56.

Guillén Romo Arturo (2009) "Crisis global: De las hipotecas a la recesión generalizada", en: *Ola financiera*, núm. 2, *Análisis*, enero/abril de 2009, UNAM, pp. 57-94.

INEGI (2008) Encuesta Nacional Ingreso-Gasto de los Hogares.

INEGI (2011) Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo. Indicadores estratégicos al primer trimestre de 2011.

<http://www.inegi.org.mx/Sistemas/temasV2/Default.aspx?s=est&c=25433&t=1>

INEGI (sf) Sistema Estatal y Municipal de Bases de Datos, consulta electrónica:

<http://sc.inegi.org.mx/sistemas/cobdem/primerentrada.do?w=43&Backidhecho=227&Backconstem=226>

Isunza, Georgina (2010) "Política de vivienda y movilidad residencial en la ciudad de México" en *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 25 N° 2 (74), El Colegio de México, pp. 277-316.



Isunza, Georgina y Méndez, Benjamín (2011) "Desarrollo inmobiliario y gobiernos locales en la periferia de la Ciudad de México" en Revista EURE, vol. 37, N° 111, mayo de 2011, pp. 107-129.

Krugman, Paul (2009) *De vuelta a la Economía de la Gran Depresión y la Crisis del 2008*, Grupo Editorial Norma, Bogotá.

Martínez, José M. (2009) "La crisis hipotecaria ¿llega a México?" en Portal CNN Expansión, Comunicación Financiera, 19 de mayo de 2009.
<http://www.cnnexpansion.com/economia/2009/05/18/crisis-hipotecaria-mexicana>

Monclús, Francisco (1998) "Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas", Monclús (ed.), *La ciudad dispersa*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, pp. 5-15.

SHF-CONAVI (2009) *Estado Actual de la Vivienda 2009*.