

1. Título de la ponencia y temática: “Inquilinos y vivienda en renta en México”

Por su temática, la ponencia probablemente podría ser incluida dentro del tema:

Tema 15: Urbanización, territorio y poblamiento

2. Nombres completos, adscripciones institucionales, direcciones de correo postal, teléfonos y direcciones electrónicas de los autores.

Clara Salazar Cruz, El Colegio de México, A.C., csalazar@colmex.mx Tel. (55) 54493000, Ext. 4079

Gabriela Ponce Sernicharo, Senado de la República, gabrielaponces@gmail.com Tel. 57224831, Ext. 2049

Claudia Puebla Cadena, Universidad Autónoma de la Ciudad de México, clapueca@hotmail.com Tel. 58501901 ext. 14574, 044 55 27 11 75 01

René Flores Arenales, UNAM, renfloran@yahoo.com.mx, Tel. (55) 54241919, 044 44 11 27 07 02

3. Modalidad de participación: Ponencia

4. Síntesis de 200 palabras (máximo 300).

En México, como en otros países, desde hace varias décadas se ha privilegiado la vivienda en propiedad en desmedro de la rentada. La vivienda en renta solamente representa entre un cuarto y una quinta parte de todas las viviendas del país (a diferencia de algunos países europeos en que más de la mitad de su parque habitacional es rentado), se le puede encontrar básicamente en las zonas urbanas y suele estar situada en los lugares más céntricos de ellas. A pesar de esto, se ha sostenido que en las áreas construidas de la ciudad no hay suficiente oferta de vivienda para los diversos estratos socioeconómicos de la población. El objetivo de esta ponencia es mostrar evidencias de que al interior de las áreas urbanas hay una oferta de vivienda en renta heterogénea en tamaño, precio y calidad. Igualmente, que este tipo de vivienda es tomada en renta por diferentes tipos de hogares (en formación, personas divorciadas y separadas que están en la transición, jefas de hogares monoparentales y unipersonales y por la mayoría de los inmigrantes internos recientes) y que por lo tanto puede constituir una opción alternativa a la disponibilidad de vivienda bien

ubicada. Lo anterior es particularmente importante si consideramos que ha habido en la última década una producción de vivienda en venta, para derechohabientes de pocos recursos, pero ubicada en la periferia urbana y que gran parte de ella ha sido abandonada y/o está deshabitada.

5. Cualquiera de los siguientes documentos:

Se envía a continuación lo solicitado en la opción b. Un resumen en extenso. Posteriormente, se enviará la ponencia completa.

b. Resumen extenso con una extensión mínima de cuatro cuartillas a espacio y medio (márgenes de 2.5 cm. y fuente *Times New Roman* 12). Los resúmenes deberán detallar de forma clara: tema de estudio, objetivos, perspectiva conceptual, metodología (fuentes de datos y tipo de análisis) y resultados esperados.

Tema de estudio

La ponencia versará sobre la vivienda en renta en México, considerando tanto la vivienda rentada como la oferta de vivienda en renta. Así, se presentarán por un lado, las características de los ocupantes de ese tipo de vivienda: sus edades y sexo, su calidad de emigrantes o inmigrantes internos o internacionales, su nivel socioeconómico etc., a nivel nacional; y por otro, las características y calidad de las viviendas ofrecidas en renta en un estudio de caso: la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM). Asimismo, se analiza la posibilidad de que la vivienda deshabitada pueda entrar en programas de vivienda en renta, como propone la actual administración gubernamental. La vivienda en renta y su importancia económica y social, será tratada en el contexto de las políticas de vivienda que han privilegiado la vivienda en propiedad.

Objetivos

- a) Ofrecer un diagnóstico de la situación actual de la vivienda en renta en México
- b) Conocer las características de las viviendas en renta y de sus habitantes
- c) Profundizar en la oferta de vivienda en renta.

Perspectiva conceptual

En esta investigación se vinculan los estudios sobre la ciudad (a través de la vivienda en renta) y la sociodemografía (a través de la población como posible inquilino en determinados momentos de su vida). Se considera una dimensión importante para reflexionar sobre la vivienda el perfil sociodemográfico de los inquilinos; la información disponible muestra que en México, ser inquilino se relaciona con factores como la edad, la ocupación, el estado civil, el estrato socioeconómico y el lugar en donde se vive. Asimismo, se considera la dimensión geográfica, en la cual la ubicación de las viviendas determina la factibilidad de ser ofertadas en el submercado de renta.

Metodología (fuentes de datos y tipo de análisis)

Para la realización de esta investigación, se utilizaron diferentes fuentes de información. Para caracterizar los inquilinos y la vivienda rentada a nivel nacional, se utilizaron tabulados básicos como el cuestionario ampliado del XIII Censo de Población y Vivienda 2010. Igualmente, se utilizó información de los Censos Generales de Población y Vivienda de 1990 y 2000 y de los Conteos de Población y Vivienda de 1995 y 2005. Con esa información se elaboraron cuadros y gráficas que permiten dar cuenta de la distribución de la vivienda en renta a nivel nacional así como de la población que la habita.

Para documentar la oferta de vivienda en renta, se utilizó como fuente los avisos clasificados del periódico El Universal, durante el mes de mayo de 2012, en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México. Además, se llevó a cabo un trabajo de campo en colonias populares, debido a que la oferta de vivienda en renta en ese tipo de poblamiento generalmente no se publica en los periódicos sino que se lleva a cabo de manera informal. A partir de estas fuentes se pudo conocer la localización, los precios, las características (tamaño, número de cuartos, baños, cocina etc.) de la vivienda que se ofrece en renta y a quiénes (nivel socioeconómico) está dirigida esa oferta. Para la lectura analítica se cuenta con una bibliografía creciente, derivada de estudios principalmente para diferentes ciudades de América Latina, lo que permite además derivar algunas diferencias regionales. La información nacional y sobre la Zona Metropolitana del Valle de México (como estudio de caso), posibilita también proponer cursos de acción y políticas públicas que, tomando en cuenta la oferta y la demanda existente de vivienda en renta, contribuyan a proponer

soluciones a la problemática que resulta de la producción de vivienda nueva localizada en las periferias urbanas y que está deshabitada o ha sido abandonada.

Resultados esperados

En forma preliminar, los resultados obtenidos permiten afirmar que hay grupos de población que por diferentes eventos (migración, uniones, divorcios, etc) optan por una vivienda en renta, y que hay que identificar estos perfiles, de modo que se pueda responder a una demanda habitacional insatisfecha en México, ya que cada vez más, la dinámica demográfica seguida por el país, y las condiciones de precariedad en el mercado de trabajo, dificultan el acceso a la vivienda en propiedad a una parte importante de la población.

En México, los datos censales solamente reportan alrededor de 20 por ciento de las viviendas rentadas. Esto contrasta con la situación que se presenta en algunos otros países. Por ejemplo, más de la mitad del parque habitacional en los países europeos, así como entre los miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) a la que pertenece México, está orientado hacia el mercado de la vivienda en renta. En relación a América Latina, México también muestra un mercado de vivienda en renta de menores dimensiones que países como Argentina, Brasil, Perú, Chile y Colombia. Y está más cerca, comparativamente, de los países de Centro América en ese punto: con un mercado de vivienda en renta muy poco desarrollado.

En cuanto a su ubicación, los mayores montos de vivienda rentada, se encuentran en las grandes zonas urbanas del país y, al interior de éstas, en sus zonas de más antiguo poblamiento y urbanización más consolidada. Asimismo, se observa que hay menos vivienda en renta en las localidades más rurales, o en las áreas más periféricas, en relación a las partes más céntricas, de las áreas urbanas. Por ello, aunque existe un gran monto de viviendas deshabitadas o abandonadas en muchas zonas urbanas del país, estas no son una alternativa que se pueda ofrecer en el mercado como vivienda en renta pues en su inmensa mayoría están localizadas en lugares relativamente alejados de los centros urbanos de las ciudades a las que pertenecen. En términos de incorporar la vivienda en renta como una opción para la política de vivienda, hay que considerar que la mayor parte de los empleos urbanos y centros escolares (a nivel superior) se localizan en las zonas céntricas de las

ciudades. Así que las alternativas a ofrecer a los posibles inquilinos, deben garantizar la localización cercana a los lugares de trabajo o estudio para ofrecer una mayor utilidad de la renta, de modo de lograr con la localización un equilibrio entre ésta, el tiempo invertido en los desplazamientos cotidianos y el costo de transporte.

En lo que corresponde a la oferta de vivienda en renta, se mostrará que al interior de las ciudades existe una gran heterogeneidad de la oferta en tamaño, precio y calidad y que ésta puede estar dirigida a diferentes estratos de la población, lo que posibilitaría la disminución de la segregación residencial.

Respecto a las características de los hogares que rentan, en muchos casos son gente joven, que inicia su vida marital y no pueden acceder en un primer momento a una vivienda en propiedad. Igualmente, la mayor parte de los inmigrantes internos, tienen que vivir como inquilinos al menos parte de su vida cuando llegan al sitio de destino, por no contar con una vivienda de su propiedad en ese lugar. Los únicos inmigrantes internos que parecen contar, en un porcentaje importante, con una vivienda propia en su lugar de destino, son los que tienen como origen el Distrito Federal. Igualmente, un monto importante de los inmigrantes que vienen del extranjero (muchos de ellos probablemente migración de retorno) y que enviaron remesas previamente, parecen contar con una vivienda propia en sus lugares de destino. Otros posibles inquilinos parecen ser las personas que, por divorcio o separación, buscan un lugar en donde vivir (al menos temporalmente) durante esa etapa de su vida. Y una vivienda en renta puede ser la alternativa más asequible e inmediata cuando se está en ese proceso de disolución de una unión.

Por otra parte, en este trabajo se muestra que la política habitacional, desde los años setenta del siglo pasado, ha privilegiado la producción de vivienda terminada en conjuntos habitacionales, para ser adquirida principalmente por trabajadores asalariados mediante créditos subsidiados. Este tipo de oferta de los programas habitacionales cobró mayor énfasis en las dos últimas décadas, cuando se presentó una producción masiva de vivienda por parte de los desarrolladores inmobiliarios del sector privado y las instituciones desempeñaron un papel exclusivamente financiero de los créditos hipotecarios, desatendiendo los aspectos de localización y calidad de las viviendas que son adquiridas

por sus derechohabientes. Esta situación ha contribuido a la expansión desmedida de las ciudades mexicanas y ha acentuado la segregación residencial presente en ellas, además de que la oferta de vivienda en venta, no necesariamente resulta adecuada para cubrir las necesidades habitacionales de la población a la que está dirigida (muestra de ello es la cantidad de viviendas deshabitadas presente en estos conjuntos). En la medida en que la política de vivienda ha excluido de sus programas la vivienda en arrendamiento, ha ignorado un poderoso instrumento que puede contribuir al desarrollo urbano ordenado y sustentable. La vivienda en renta es un elemento que aprovecha el parque habitacional ya construido y consolidado y el desarrollo de programas públicos que incentiven este tipo de tenencia permite actuar sobre el entorno urbano existente y frenar la expansión de las ciudades.