



XXXI Convención Nacional

Reflexiones sobre el futuro de la industria de la vivienda

Mtro. Javier Mancera. Director y socio fundador de
De la Calle, Madrazo, Mancera. S.C. (CMM)



Hacia el futuro de la vivienda



- De acuerdo con el INEGI, de 2010 a 2020, la **población se incrementó en 14 millones de habitantes**. Si bien la tendencia en el crecimiento demográfico se está desacelerando, las proyecciones de 2018 del CONAPO sugieren que en 2050, **vivirán en México 148.2 millones de personas**.
- ONU-Hábitat estimó que para 2030, **México contará con 961 ciudades**, en las que se concentrará 83.2% de la población y en donde muy probablemente, **predominará la población pobre y en asentamientos informales, acentuando las problemáticas de movilidad urbana, vivienda adecuada y acceso a suelo, especialmente en las zonas metropolitanas**.
- Asimismo, el país enfrenta retos para fomentar el desarrollo incluyente y bienestar social, así como el crecimiento de la economía nacional en **un contexto de alta volatilidad y reordenamiento del comercio global ocasionado por el COVID-19 y diversos conflictos regionales**.
- La CANADEVI, consciente de estos desafíos, **se ha propuesto desarrollar y promover un documento con recomendaciones de política pública en materia de vivienda para el periodo gubernamental 2024-2030**. Para ampliar su visión, la Cámara constituyó un **Consejo Asesor** integrado por personas con destacadas trayectorias en los ámbitos público, privado, académico y social en materia de desarrollo urbano integral y sustentable.
- A este esfuerzo, se suma la participación de **De la Calle Madrazo Mancera (CMM)** para articular la pluralidad de las perspectivas de usuarios, desarrolladores y autoridades de vivienda del país, así como de experiencias exitosas a nivel internacional.

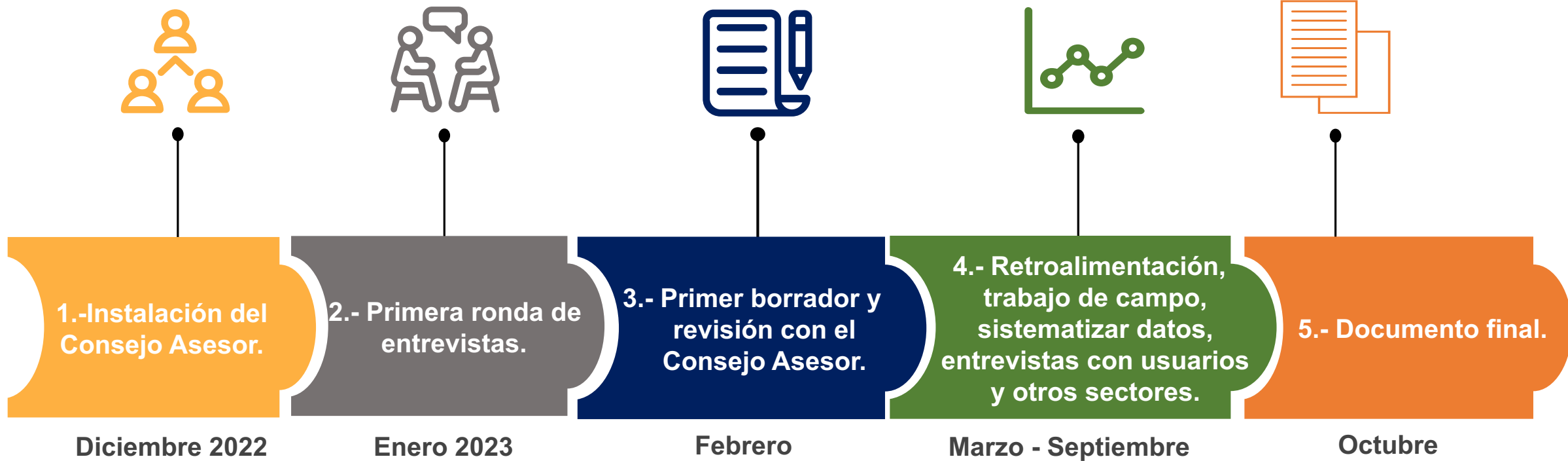
Posicionar a la **industria de la vivienda** como un **actor activo y aliado del desarrollo con equidad**.

Diseñar **recomendaciones puntuales y viables** que contribuyan al debate público para fortalecer las **acciones gubernamentales en materia de vivienda** para:

- i) Reactivar el sector de bajos ingresos → 2.8 a 4.81 UMAs.
- ii) Atender la demanda del mercado mixto y buscar acciones de financiamiento.
- iii) Desarrollo urbano sustentable



Proceso de trabajo del documento



Metodología de las entrevistas

1. Se delimitaron ejes temáticos conforme a las aportaciones de integrantes de la Cámara y el Consejo.
2. Los temas se estructuraron de lo general a lo particular.
3. Se cuenta con preguntas aptas para una conversación amplia y flexible para recuperar problemáticas no advertidas inicialmente.

Primeras 18 entrevistas:

13 hombres, 4 mujeres.

12 a personas de empresas adheridas a la CANADEVI.

3 de organizaciones de la sociedad civil.

3 del sector público.

Experiencia en desarrollos en la mayor parte de los Estados de la República.

Ejes temáticos de las entrevistas



Eje temático	Sub tema
Diagnóstico de la política de vivienda en México.	<ul style="list-style-type: none">▪ Aciertos y errores.▪ Obstáculos para lograr el acceso de las personas a una vivienda adecuada.▪ Implicaciones para el sector tras el COVID-19.
Desarrollo urbano integral, incluyente y sustentable.	<ul style="list-style-type: none">▪ Ordenamiento territorial.▪ Ciudades densas, verticales y conectadas.▪ Movilidad.▪ Perspectiva de género.▪ Resiliencia, gestión de riesgo.
Características de la vivienda adecuada y de calidad.	<ul style="list-style-type: none">▪ Condiciones que propician el acceso a vivienda adecuada.
Mecanismos innovadores para acceder a una vivienda de calidad.	<ul style="list-style-type: none">▪ Fortalecimiento de la capacidad de compra de la población que demanda vivienda adecuada, particularmente en los segmentos con menores ingresos.▪ Regeneración de conjuntos urbanos abandonados.
Nuevos esquemas de acceso a la vivienda.	<ul style="list-style-type: none">▪ Modelos informales de vivienda (Por ejemplo el coliving).
Cadena de valor de la industria de la vivienda.	<ul style="list-style-type: none">▪ Política industrial de la vivienda, proveeduría.
Implicaciones para el futuro	<ul style="list-style-type: none">▪ Agenda de acciones gubernamentales prioritarias.

1. Se identificaron **problemáticas comunes** las cuales se agruparon en una **matriz de obstáculos** para desarrollar vivienda adecuada.
2. El resultado de las entrevistas hace posible **ubicar principios generales y propuestas preliminares**.
3. Con dichos elementos se elaboró el **primer borrador del documento**, el cual será analizado y discutido por la Cámara y el Consejo Asesor el próximo 15 de febrero.
4. Además, se continuará con acercamientos a otros actores del ecosistema de desarrollo urbano y vivienda.

Matriz preliminar de obstáculos 1

Obstáculos	Sub tema 1	Sub tema 2	Sub tema 3	Descripción
Político-administrativos	Rectoría del Estado en materia de planeación y vivienda.	SEDATU ONAVI	Vinculación con el sector privado.	Dada la amplitud del mandato de SEDATU se tienen resultados limitados en materia de ordenamiento territorial y vivienda. Si bien actualmente hay esfuerzos para articular una política de largo plazo, resulta indispensable escuchar al sector privado y considerarlo como un actor aliado.
	Relaciones intergubernamentales.	SEDATU ONAVI	Gobiernos estatales y municipales.	En su mayoría, la interacción de autoridades federales con autoridades locales es deficiente y limitada.
	Comunicación gubernamental.	Opinión pública.	Percepción negativa de industriales de la vivienda.	La opinión pública sobre la industria se ha deteriorado a partir de errores muy acotados de ciertas empresas. La percepción negativa se agrava con comentarios poco objetivos por parte de autoridades gubernamentales.
Regulatorios	Visión unilateral de la vivienda.	Políticos y administración pública.	Impuestos y recaudación.	Se percibe a la vivienda con fines recaudatorios lo que se traduce en cambios constantes en permisos y licencias para construcción, particularmente a nivel estatal y municipal.
	Coordinación de los tres niveles de gobierno.	Regulación para la construcción.	Incrementa el tiempo para desarrollar, así como el costo final de la vivienda.	Excesiva regulación y falta de homologación de requisitos de construcción a nivel municipal y estatal (licencias de construcción, predial, permisos de agua, registro público de la propiedad).
	Gobiernos municipales.	Corrupción.	Usos de suelo.	Los usos de suelo se determinan de manera discrecional.

Matriz preliminar de obstáculos 2

Obstáculos	Sub tema 1	Sub tema 2	Sub tema 3	Descripción
Económicos	Cadena de valor de la industria de la vivienda.	Incremento desproporcionado del precio de materiales de construcción.	Incremento del costo final de la vivienda.	En los últimos años, el costo de los materiales como cemento, acero, vidrio, entre otras; ha sido más alto que la inflación promedio.
Financieros	Financiamiento de la banca comercial.	Crédito puente.	Política de estado en materia de vivienda	Ante la ausencia de una política clara en materia de vivienda , desde el 2013, la banca comercial ha tenido menor interés en asumir el riesgo para financiar el desarrollo de vivienda.
Territoriales	Disponibilidad de reservas territoriales.	Planes de Desarrollo Urbano.	Servicios públicos básicos.	El modelo de reservas territoriales estatales está agotado. Es necesario transitar a un esquema de gestión del suelo para aprovechar las distintas posibilidades para disponer de suelo asequible y bien ubicado.

- ❖ **Narrativa**: la comunicación y mensajes objetivos sobre la industria de la vivienda por parte de las autoridades es fundamental para permitir el desarrollo del sector.
- ❖ **Certidumbre**: Una política de vivienda clara y consistente en el tiempo brinda certeza a desarrolladores y estimula el financiamiento de la banca comercial.
- ❖ **Simplificación**: Desarrollar incentivos y estrategias para homogeneizar y simplificar trámites, particularmente a nivel municipal.
- ❖ **Colaboración**: Considerar programas de regeneración, rescate o conversión de vivienda abandonada coordinados por el gobierno con participación del sector privado.
- ❖ **Acceso**: Acciones gubernamentales para minimizar el impacto del costo de los materiales de construcción para vivienda social.
- ❖ **Planeación y liderazgo**: Fortalecer a SEDATU y los ONAVI para mejorar coordinación con autoridades de los tres órdenes de gobierno en torno a la planeación del desarrollo urbano y gestión el suelo, involucrando al sector privado.



Gracias

Reflexiones sobre el futuro de la industria de la vivienda

Mtro. Javier Mancera. Director y socio fundador de
De la Calle, Madrazo, Mancera. S.C. (CMM)

