VIVIENDA (S XI)

María del Carmen Juárez Gutiérrez ¹

La vivienda es un lugar que protege al hombre del medio ambiente, en el cual los individuos realizan una serie de actividades cotidianas que son indispensables para la reproducción social, cubre necesidades psicológicas, fisiológicas, sociales, culturales y de seguridad individual, por lo que tiene importancia en el desarrollo de un país, tanto en términos económicos como el bienestar social. Por lo anterior debe tener condiciones acordes al tamaño, la estructura física y la dimensión de la familia; se debe tener en cuenta que las viviendas tengan los materiales resistentes y posean una infraestructura de servicios adecuada (Villavicencio, 2000).

La presencia y características de la vivienda se asocian al crecimiento de la población, su distribución geográfica, su nivel de empleo e ingreso, a la capacidad del país para construir inmuebles habitacionales, a la cantidad y calidad de los servicios de infraestructura siendo algunos de los factores que condicionan la habitabilidad de la vivienda (CONAPO, 1988).

Desde el punto de vista espacial existe una clara relación entre la vivienda y las formas de organización social, hecho que debe ser reconocido por toda la política pública de vivienda, que puede ser un instrumento de influencia en todos los ámbitos de la vida social e importantes para el desarrollo equilibrado de los seres humanos, pugnan por la equidad en el acceso a la vivienda y a los servicios urbanos complementarios. Así, en las propuestas de política social, se consideran las limitaciones de acceso a los espacios residenciales, derivados de factores propios de la estructura social y productiva de un país (Ramírez, 1998).

La vivienda guarda estrecha relación con los factores demográficos, como la distribución de la población y su concentración, sobre todo en áreas urbanas, y el crecimiento de la población, que se relacionan directamente con las necesidades y demandas de la sociedad. Otra variable de la población es su estructura, la cual requerirá de diferentes atenciones de acuerdo a los grupos de edad, estos son, los niños, de 0 a 14 años, demandan salud y educación básica; las edades de 15 a 64 años precisan empleo, educación media superior y superior, atención a la salud reproductiva, así como vivienda, por la formación de nuevos hogares; los grupos de 65 y más años, necesitarán pensiones, seguridad social, atención a la salud, y también vivienda con características específicas.

El crecimiento de la vivienda en México desde mediados del siglo XX, comienza con un ritmo lento, que va en aumento conforme pasan los años, llegando en la última década en un crecimiento de 3%. En los primeros cinco años del siglo XXI, se presenta un crecimiento de 2.8%, que manifiesta la misma tendencia de los últimos años (Mapa S XI 1 A). Aunque el aumento de las viviendas fue significativo todavía existe un rezago considerable de 750 000 hogares que requieren una vivienda y que en este momento están compartiendo la vivienda (Esquivel y Villavicencio, 2006).

El crecimiento de la vivienda en México entre 2000 y 2030 tendrá que aumentar en veinte y medio millones de viviendas con respecto al 2000, esto tiene relación con la población adulta en edad de formar nuevos hogares. En el programa sectorial de vivienda 2000-2006, se plantea que para el año 2030 debe haber el doble de las viviendas que había en el año 2000 (Flores y Ponce, 2006).

Las causas de la deficiencia de viviendas se derivan de la desigualdad de la distribución del ingreso, que no ha sido contrarrestada por una política de financiamiento eficiente de alcances masivos que hiciera accesible el crédito a la vivienda popular y de interés social; además, la insuficiencia del mercado inmobiliario, de la construcción y de sus insumos, lo que, ante la ausencia de políticas fiscales claras y permanentes, ha desalentado la inversión, dirigiéndola a sectores más atractivos (Ramírez, 1998).

El desarrollo de la vivienda es un factor estratégico para el crecimiento económico y social de cualquier nación. Un mercado de vivienda eficiente y accesible reduce la incidencia y el impacto de los asentamientos informales, aumenta la oferta de empleo y la movilidad social. El adecuado mercado de vivienda es un vehículo importante para la canalización del ahorro, la creación de nuevas empresas y la generación de riqueza (CIDOC, 2005). La política de vivienda tiene un importante papel en el desempeño de la economía en la medida en la que contribuya a una mayor movilidad de la fuerza de trabajo. Con carácter más general, la política de la vivienda tendrá un papel clave que desempeñar en la revitalización de las economías urbanas, por lo que puede contribuir al crecimiento económico general (OCDE, 1989).

La inversión total en la construcción de vivienda, respecto al total de la industria de la construcción, en los años 1980 a 1993 se construyó el 45%, sin importar el tipo de vivienda que se construye. En el año 2004 se observa que el 64% de la vivienda corresponden a las categorías mínima, con un precio promedio de \$74 000; social, con un valor de \$179 000; económica, con un costo de \$296 000 y el 36% restante se registran en el medio con valor de \$ 649 000; residencial, con \$ 1451 000; y residencial plus, con 3 330 900 (CIDOC, 2005).

Características de la vivienda

La consolidación de la vivienda se presenta a través de los materiales predominantes como son los industrializados y sólidos; esto se vincula más las áreas urbanas y se refleja en México con fuertes contrastes porque sólo el 32% de las viviendas están consolidadas; sin embargo en las áreas rurales se combinan materiales sólidos con embarro, bajareque, madera o adobe, lo cual indica que son importantes para la población del campo hasta este momento (S XI 5 A).

El tamaño de las viviendas, a través del número de cuartos y el número de ocupantes en ella, marca el hacinamiento. En México el 40 % de la vivienda cuenta con dos cuartos y de uno a seis ocupantes; también en este rubro hay que distinguir lo urbano de lo rural, ya que en este último es donde se presenta el mayor hacinamiento. No obstante se observaba que de 1970 a la fecha se registra en ambos ámbitos una disminución del número de personas por vivienda. Un aspecto a considerar es la tenencia de la vivienda que tiene como característica principal en este país ser propia, con un 76 % (S XI 6 A).

Para el año 2000 la vivienda no propia a nivel nacional abarca el 21%, este valor se conservó desde 1990. El tipo de tenencia no propia es poco preciso porque el alquiler de la vivienda no siempre es a través de un pago, porque se comparte, o se ayuda con el pago de la renta; asimismo existe el subarrendamiento o el arrendamiento fuera de la norma vigente para el pago de impuestos. Este tipo de tenencia no propia se registra principalmente en las zonas metropolitanas, las ciudades fronterizas, y las zonas turísticas (Coulomb, 2006).

Los tipos de vivienda que se presentan en México son la casa independiente en un 85%, el departamento o en edificio en el 6%; las viviendas en vecindad, que representan el 4%, y otro tipo de viviendas no especificadas en el 5%. Se observa un predominio de viviendas unifamiliares (S XI 7 A).

Los servicios en la vivienda

Los servicios en la vivienda son una condición adecuada para vivir y marcan la calidad de vida de un individuo; la dotación de servicios tienen mayor cobertura en el ámbito urbano que el rural. En la última década del siglo XX en México se observa un mejoramiento en los servicios en la vivienda como es el agua dentro de la vivienda y el drenaje sobre todo a partir de 1990; se observan cambios sustanciales en el número de viviendas con dotaciones de servicios con el consecuente beneficio a la población. No obstante, todavía se requiere de una cobertura más amplia de servicios como el agua dentro de la vivienda (S XI 2 A). En 2005 se tenía el 67.3% de las viviendas con agua dentro de la vivienda. El drenaje tiene una cobertura de 85% en el que se incluye conectado a red pública y fosa séptica, ambos servicios se incrementaron en un 10%. El servicio sanitario abarca al 93%, sólo aumento 6%. La energía eléctrica se extiende en el 97.5%, y ascendió 2% (S XI 2 B; S XI 2 C; S XI 2 D).

Los bienes en la vivienda

Otro aspecto que condiciona en gran medida la forma de la vivienda en las diferentes culturas es la estructura interna de la misma donde se realizan una serie de funciones como el cocinar, el lavado y planchado de la ropa, el aseo personal, el cuidado de los niños. Para realizar estas actividades se emplean muchos como los electrodomésticos; que cada vez tienen mayor tecnología, al grado que ya se trabaja para automatizar la vivienda, y se presentan diseños inteligentes aportando servicios de gestión energética, seguridad, bienestar y comunicación integrados por medio de redes interiores y exteriores. La presencia de estos bienes en las viviendas marca el nivel de modernidad por el avance tecnológico que tengan y miden tendencias de integración a la globalización. En México es a partir del año 2000 que surgen datos estadísticos sobre los bienes en la vivienda.

De los bienes, los electrodomésticos más extendidos son el refrigerador y la licuadora; la lavadora tiene menos difusión, y las computadoras se han incrementado en cinco años. El dato más impactante es el televisor que se localiza en el 91 % de las viviendas. Un aspecto importante es el que la posesión de bienes tiene efectos sociales que requieren analizarse (S XI 3 A; SXI 3 B; S XI 3 C; S XI 3 D).

Referencias bibliográficas y fuentes estadísticas:

Centro de Investigación y Documentación de la Casa y Sociedad Hipotecaria Federal (CIDOC) (2005), *Estado Actual de la vivienda en México*, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, Joint Center for Housing Studies of Harvard University – SEDESOL, México.

Consejo Nacional de Población (1988), *Población y Desarrollo en México y el mundo. Evolución, situación actual y perspectivas*, Vol. II, México.

Coulomb, R. (2006), "Evolución histórica de la vivienda en arrendamiento ¿arrendamiento o no propiedad?", en Coulomb R.; M. Schteingart (2006) (coordinadores), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, Universidad Autónoma Metropolitana Atzacapotzalco-Miguel Ángel Porrúa, México.

Esquivel M. T.; J. Villavicencio (2006), "Características de la vivienda en México al año 2000", en Coulomb R.; M. Schteingart (2006) (coordinadores), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, Universidad Autónoma Metropolitana Atzacapotzalco-Miguel Ángel Porrúa, México.

Flores R.; G. Ponce (2006), "Vivienda y dinámica demográfica", en Coulomb R.; M. Schteingart (2006) (coordinadores), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy*, Universidad Autónoma Metropolitana Atzacapotzalco-Miguel Ángel Porrúa, México.

OCDE (1989), *La financiación de la vivienda urbana*, Informe elaborado por la OCDE, Dirección General para la Vivienda y Arquitectura, N° 6, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, España.

Ramírez A. (1998), *Impacto económico de la vivienda en México: 1990*, Centro de Investigación y Docencia Económicas, Documento de trabajo, México.

Villavicencio, J. (coordinadora) (2000), *Condiciones de vida y vivienda de interés social en la Ciudad de México*. Universidad Autónoma Metropolitana. Unidad Atzacapotzalco. Miguel Ángel Porrúa. México.

¹ Departamento de Geografía Social, Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México.