

Este artículo es parte del archivo de nexos

La inalcanzable vivienda: ¿las nuevas generaciones no tienen vivienda porque no quieren?

Máximo Ernesto Jaramillo-Molina

Abril 21, 2022

Hace un par de años, leí una [nota](https://www.sdpnoticias.com/estilo-de-vida/prefieren-mexicanos-comprar-jovenes-viajar.html) (<https://www.sdpnoticias.com/estilo-de-vida/prefieren-mexicanos-comprar-jovenes-viajar.html>) titulada “Jóvenes mexicanos prefieren viajar que comprar una casa”. Al sentirme indignado por un encabezado tan sensacionalista y poco apegado a la realidad, comencé a poner atención en la narrativa que posicionan los medios de comunicación y algunos referentes de la opinión pública sobre algo que en algún momento llegó a percibirse casi como una verdad incuestionable: que las personas más jóvenes (generación “millennial”, “Gen Z”, etc.) no están *interesadas* en comprar una vivienda. Claramente, el error está en suponer que su razón, a diferencia de sus padres y madres a la misma edad, se trata de una *falta de interés* y no de un problema sistemático y estructural en el desigual acceso a la vivienda.

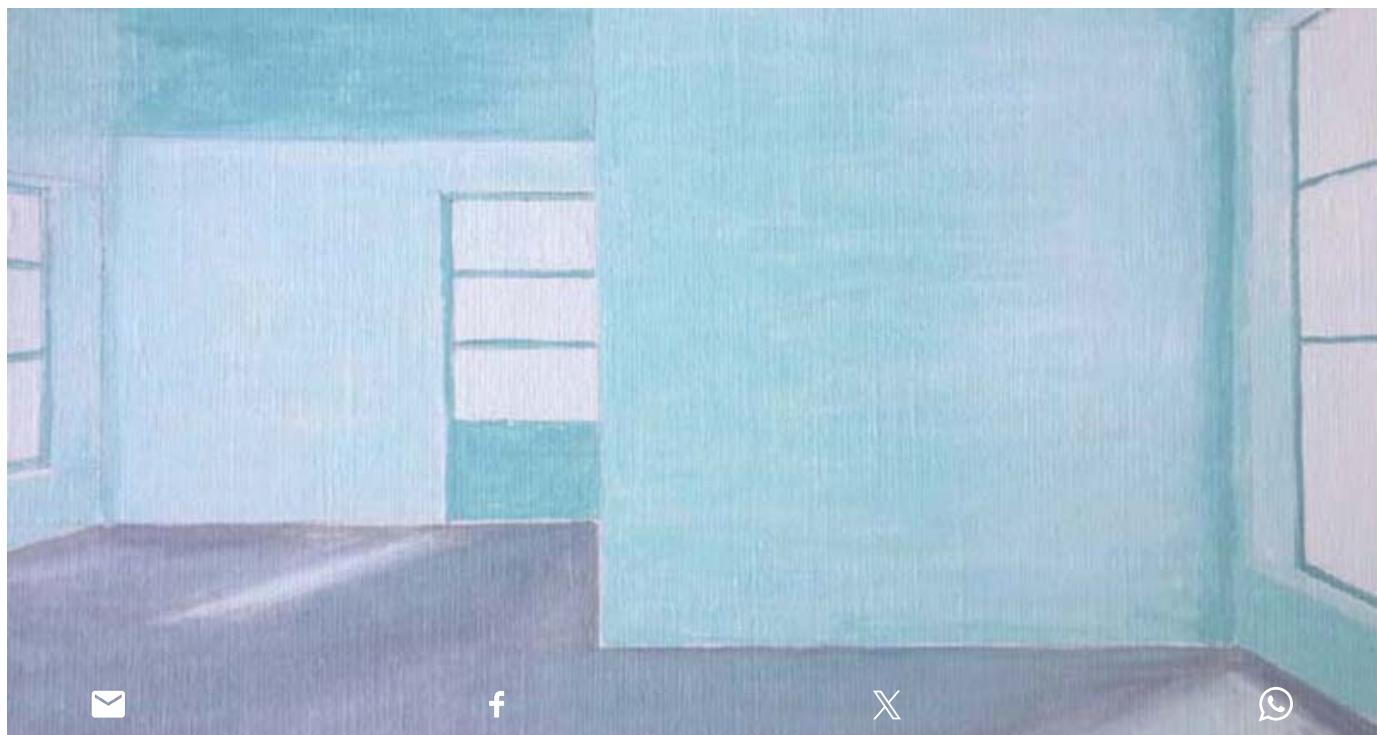




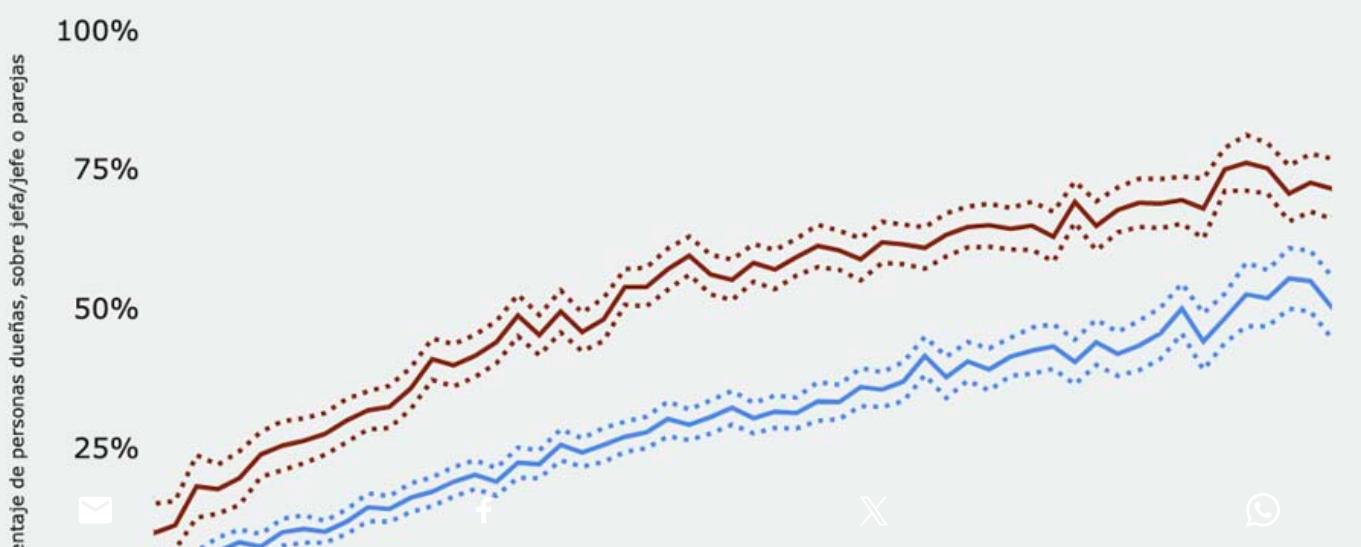
Ilustración: José María Martínez

Esta falsa narrativa se extiende a situaciones análogas, como la “falta de interés¹ por salir del hogar familiar e independizarse”² o las nuevas “preferencias por la vivienda compartida o *coliving* (<https://foodandtravel.mx/coliving-tendencia-entre-nomadas-digitales/>)”.³ En todos los casos, es claro que se trata de un disfraz que legitima un proceso social que exacerba la desigualdad y que se ha agravado en las últimas décadas: el problema del acceso a la vivienda, especialmente para las personas más jóvenes.

De hecho, según datos de la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares (ENIGH) 2020, 4 de cada 10 personas jóvenes jefas de hogar en México —esta proporción crece a 7 de cada 10 en la Ciudad de México— pagaban alquiler por la vivienda que habitaban. En cambio, menos del 30 % de los hombres jóvenes jefes de hogar y 15 % de las mujeres jóvenes jefas de hogar eran propietarias de su vivienda (aun contando si estuvieran pagándola), como se puede observar en la siguiente gráfica. Entonces, ¿por qué son tan pocas las personas jóvenes que pueden acceder a una vivienda adecuada?

Imagen 1. ¿Cuántas personas son dueñas de su vivienda?

Porcentaje según edad y sexo. Rojo: hombres, Azul: mujeres. Líneas punteadas para intervalos de confianza.





No alcanza para la vivienda

El acceso a vivienda adecuada y asequible es un derecho humano reconocido internacionalmente (<https://bit.ly/3vpII3Z>). Sin embargo, la realidad se aleja del cumplimiento generalizado de este objetivo. Esto se debe básicamente a dos procesos distintos pero que, en conjunto, han hecho que la vivienda sea cada vez más inaccesible: mientras que en los últimos 16 años los precios de las viviendas han subido 42 % en términos reales —por encima de la inflación—, las remuneraciones salariales promedio han disminuido 21 %.



En efecto, los salarios reales en México —es decir, descontando la inflación— han

disminuído de forma casi constante desde hace 16 años. Llegaron a su punto más bajo en 2018 con la disminución de 29 % de su poder adquisitivo. Y aunque se recuperaron levemente entre 2019 y 2021, en cierta medida por el aumento del salario mínimo, el incremento se acotó por la crisis económica y la falta de políticas sociales para enfrentarla. Así, hoy el poder adquisitivo de los salarios está 21 % por debajo del que llegaron a tener en 2005.

Por su parte, los precios de las viviendas en México han aumentado de forma constante durante estos mismos 16 años, a pesar de que la fuente principal de ingresos que hace posible su demanda son precisamente los salarios. En promedio, los precios de las viviendas subieron 42 %, una vez descontada la inflación. Tal aumento se puede desagregar por tipo de vivienda: 53 % de aumento en la vivienda *media-residencial* y 26 % en la *económica-social* —recordemos, esto es por encima de la inflación promedio—, de acuerdo con la [clasificación](https://doc.shf.gob.mx/Transparencia/TranspFocalizada/Documents/I%CC%81ndice%20SHF%20descripcio%CC%81n%202018.pdf) (<https://doc.shf.gob.mx/Transparencia/TranspFocalizada/Documents/I%CC%81ndice%20SHF%20descripcio%CC%81n%202018.pdf>) de la Sociedad Hipotecaria Federal.

En resumen, la vivienda promedio en México ahora es 98 % más cara, respecto de los salarios promedio, comparado con 2005. Pero si los ingresos no son suficientes para adquirir viviendas, ¿por qué sigue subiendo su precio?

Financiarización de la vivienda

De forma extraña, la crisis económica derivada de la pandemia de covid-19 no detuvo la espiral de aumento de precios que, como se observa en la gráfica anterior, ha sido muy clara y acelerada a partir de 2014. Aunque la demanda de vivienda bajó durante la crisis, las inmobiliarias y los grandes propietarios prefirieron no vender (o tenerla vacía, sin inquilinos) en lugar de bajar los precios. En el mercado de la vivienda parecen no aplicar los supuestos del libre mercado de competencia perfecta, la oferta y la demanda.

Este problema no sucede sólo en México. El aumento de precios de la vivienda es una tendencia global que ha sido fuertemente explicada por el proceso llamado *financiarización de la vivienda*.⁴ Éste implica que, más allá del objetivo básico que tiene de satisfacer una necesidad humana (o varias), la vivienda se convierte en una forma de inversión. Incluso ahora se venden instrumentos financieros basados en la propiedad de porcentajes de la totalidad de un proyecto inmobiliario. Es decir, si no puedes invertir en un departamento entero en un nuevo edificio lujoso, te venden un porcentaje de éste. Lo más importante: como si fuera una acción en la bolsa de valores, este mercado financiero requiere que el valor de las viviendas suba lo más que se pueda para generar más rendimientos a los inversionistas.

El mercado de la vivienda como un activo de inversión financiera crece a pasos agigantados. Para muestra, basta observar los anuncios de las siguientes imágenes. Empresas como [La Haus](https://bit.ly/3JVahHQ) (<https://bit.ly/3JVahHQ>), [Tribu Coliving](https://bit.ly/3jLEcHQ) (<https://bit.ly/3jLEcHQ>) y [TrueHome](https://bit.ly/3Eqa1PS) (<https://bit.ly/3Eqa1PS>) mencionan diferentes esquemas de inversión como los ya mencionados, donde incluso llegan a vender departamentos amueblados “listos para ponerlos en renta”⁵ y con precios exorbitantes como 2.5 millones de pesos por una vivienda de 30m² o menos, con un cuarto —esos llamados con el eufemismo de monoambientes—, prometiendo un rendimiento anual de hasta 30 %. En este esquema no se vende vivienda para que las personas vivan, sino activos financieros para que los inversionistas inviertan. Y eso tiene tremendas consecuencias en las características de lo que venden.

Imagen 3. Ejemplo de anuncios de vivienda para inversión





Blog TrueHome. BY LOFT

Home Ver propiedades Créditos hipotecarios Sector inmobiliario Noticias Zonas

C - CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Invertir en inmuebles es una apuesta a futuro segura

16 abril, 2022

Fuente: Capturas de pantalla tomadas de su publicidad en redes sociales

El mayor problema con la financiarización de la vivienda —es decir, con el aumento de su uso como activo financiero— es que lo más importante es incrementar los rendimientos anuales de los inversionistas. Esto sólo puede suceder si el precio de la vivienda aumenta constantemente por encima de la inflación general, y no importa si este incremento no corresponde con la demanda de vivienda o con el poder adquisitivo de la población. ¿Y cómo puede seguir subiendo el precio de la vivienda en medio de una crisis económica? Aquí entra el tema de la *especulación de precios*.

Durante la pandemia, nos dimos cuenta de los muchísimos anuncios de “Se Renta” en cualquier ciudad a la vez que los precios jamás bajaron. Supimos de muchísimas personas dejaron de poder pagar su vivienda en alquiler, se quedaron sin hogar o terminaron viviendo con familiares o amistades, al tiempo que muchísimas viviendas se quedaban solas. Incluso, en Habitat Internacional Coalition (HIC-AL) e INDESIG elaboramos [este reporte](https://hic-al.org/wp-content/uploads/2021/04/Informe-situacio%CC%81n-inquilinaria-digital.pdf) (<https://hic-al.org/wp-content/uploads/2021/04/Informe-situacio%CC%81n-inquilinaria-digital.pdf>) de 2021 sobre desalojos forzados y los problemas de la situación inquilinaria.

Todo esto respondió a que la especulación de precios de la vivienda es algo que afecta claramente tanto a la que está en venta como a la vivienda de alquiler. De hecho, recuerdo perfectamente que el día en que entregué el departamento donde vivía, durante la ¹parálisis, presencié cómo el asesor inmobiliario preguntó al casero: “Ahora que voy a

anunciar el departamento, ¿dejamos el mismo precio? Sabes que el mercado está lento con esto de la pandemia". El casero respondió: "Subamos otros 1000 pesos, dejemos unos meses así y veamos qué pasa". Numerosos testimonios de aumentos imprevistos de la renta durante la crisis fueron recabados en el reporte mencionado.

Esta acción, que parece anecdótica a nivel individual, es algo que sucede de forma organizada y estratégica mientras la propiedad de los bienes inmobiliarios se concentra cada vez más. Los grandes tenedores de vivienda, así como aquellas empresas inmobiliarias que promueven la vivienda como un activo financiero, han sido en gran medida las culpables de ejercer estrategias de especulación de precios, llegando al grado de preferir tener viviendas vacías dentro de su cartera que aceptar la disminución de precios.⁶ El objetivo es sencillo: garantizar que los precios suban para que los inversionistas ganen. Quienes necesitan la vivienda para vivir no importan; no existen dentro de esta ecuación.

Combatir la especulación con la vivienda

El tema de las opciones para evitar la especulación de precios y la financiarización de la vivienda merece un análisis propio por sí mismo pero, para finalizar este artículo, presento aquí un muy breve resumen al respecto.

La falta de controles al mercado de vivienda ha sido de las grandes causantes de esta tendencia mundial de especulación de precios sin correspondencia alguna con la demanda. Al respecto, es necesario mencionar que las regulaciones en el mercado de vivienda se justifican una vez que se entiende que no se ajusta a los supuestos de la competencia perfecta **de un bien normal**, donde el precio se determina de forma eficiente según la oferta y la demanda. Esto principalmente debido a que la oferta de suelo es muy limitada, es decir, no puede crearse más suelo —al menos no con las mismas condiciones en términos de localización—.⁷ Así, desde el punto de vista de la teoría económica de las llamadas fallas del mercado, el mercado de vivienda es

imperfecto y merece ser regulado. Desde un análisis más sociológico, es claro que el ejercicio de poder en este mercado también justifica su regulación.

En muchos países, el mercado inmobiliario está fuertemente regulado para evitar las consecuencias de sus *imperfecciones*. En ciudades como Washington, Oakland, Vancouver, Montevideo, así como en otras ciudades de Francia, Reino Unido, y España, hay impuestos contra la “vivienda ociosa” o vacía, los cuales tienen al menos tres beneficios: incentivan que los dueños pongan en venta sus propiedades no utilizadas, recaudan dinero que podría ser utilizado en la construcción de vivienda social, y desincentivan las nuevas inversiones especulativas.⁸

Una de las medidas que han sido muy utilizadas en países occidentales capitalistas son los controles a los precios de alquiler o de renta de vivienda. Estos reducen la desigualdad en vivienda, benefician más a los hogares con menos ingresos y, contrario a la crítica más común, no causan una disminución de la oferta de viviendas.⁹

Entre otras formas de intervención por parte del Estado para evitar la especulación de precios de vivienda se encuentran la expropiación de los grandes tenedores de viviendas, como el caso del referéndum en Berlín (<https://bit.ly/36n31qi>) donde la mayoría de votantes se expresó a favor de que expropien a “Deutsche Wohnen & Co” (propietaria de más de 100 000 viviendas en la ciudad) y otras poseedoras de más de 3000 inmuebles. De igual forma, la **compra de vivienda por parte del gobierno para aumentar la oferta de vivienda social y evitar la especulación**, así como regulaciones sobre el alquiler como las prohibiciones a los desalojos durante la crisis económica o de personas mayores de 65 años con más de 15 años de residencia en el inmueble, son algunas de las muchas medidas implementadas en Europa (https://elpais.com/economia/2019/01/22/actualidad/1548193886_628764.html) y otros países a nivel global.¹⁰

Hay mucha experiencia internacional que puede ser retomada para el caso mexicano. El problema claramente es la voluntad política. En algún momento durante la pandemia se

criticó que la jefa de Gobierno de la Ciudad de México, Claudia Sheinbaum, se comprometió (https://twitter.com/GatitosVsDesig/status/1361688136481447940?s=20&t=kXQHb26SD1AqxhsmwhB_OA) a “ayudar” a las personas inquilinas de la ciudad frente a la crisis económica, aunque luego dejó el tema en el olvido y no se tomó ninguna medida al respecto, dejando desprotegida a esta población en la ciudad. En otro ejemplo, en Jalisco, se ha criticado que una de las empresas inmobiliarias con más proyectos durante los últimos años pertenece a familia del gobernador Enrique Alfaro, misma que también ha pagado (<https://bit.ly/3rvY9Xu>) en años pasados sumas millonarias al antes alcalde de Zapopan y hoy alcalde de Guadalajara, Pablo Lemus, del mismo partido político, cuyo gobierno se vio involucrado en un escándalo por la cesión de un terreno millonario en el centro de la ciudad a dicha empresa.

Esperamos que pronto los gobiernos en México comiencen a recapacitar en estrategias creativas para proteger el derecho humano del acceso a la vivienda, especialmente respecto de las personas más jóvenes. En la medida en que la ciudadanía se dé cuenta de que la precariedad que vive con respecto al tema de la vivienda es en gran medida una consecuencia de la búsqueda de generación de riqueza de forma fácil e injusta para unos cuantos por un lado, y de la permisividad del Estado por el otro, podrá exigir que esto cambie.

Máximo Ernesto Jaramillo-Molina

Doctor en Sociología por El Colegio de México y economista por la Universidad de Guadalajara donde actualmente es profesor-investigador. Atlantic Fellow del Instituto Internacional de Desigualdades de la London School of Economics (LSE). Es cofundador y director del Instituto de Estudios sobre Desigualdad (INDESIG), y del proyecto de divulgación “Gatitos Contra la Desigualdad”.

¹ Por ejemplo, en esta nota (<https://www.vogue.mx/agenda/cultura/articulos/millennials-viven-en-casa-de-sus-padres-problemas-economicos-de-la-generacion-millennial/8554>) mencionan que *los millennials parecen no tener apuro de salir de casa de sus padres*, y en esta otra (<https://www.forbes.com.mx/solteros-sin-hijos-y-viviendo-con-sus-papas-asi-son-los-millennials-en-mexico-de-las-heras/>) que a un porcentaje importante *no les incomoda vivir con sus padres*.

² Lo que en demografía y estudios de curso de vida conocen como uno de los eventos clave en el tránsito a la adultez (ver, por ejemplo, este artículo (<https://bit.ly/3jLH1sa>) de Echarri y Pérez Amador).

³ En un sondeo que hicimos en redes sociales de Gatitos Contra la Desigualdad, con más de 8000 respuestas, 96 % respondió que las personas jóvenes comparten vivienda con personas desconocidas sólo por necesidad, no por gusto.

⁴ Como lo afirma y analiza el informe (<https://bit.ly/3ryDXUT>) A/HRC/34/51 de la relatora especial de la ONU sobre el derecho a la vivienda adecuada.

⁵ No puede ignorarse también que frecuentemente, la “inversión” en vivienda para alquiler evade impuestos de manera ilegal, pues no reportan las ganancias al SAT como parte de sus ingresos gravados con el ISR.

⁶ Recomiendo leer el reportaje “La ciudad inhabitable (<https://bit.ly/3JWQszM>)” de Andrés De La Peña.

⁷ Rosalba Loyde lo explica de manera muy didáctica en este hilo de twitter (https://twitter.com/LaManchaGris_/status/1383205829315153921).

⁸ Puedes leer más al respecto en este artículo (<https://bit.ly/3JTpJ7p>) de Julian Corvaglia. De hecho, gracias a la información compartida en redes sociales por este

académico, hemos accedido a más bibliografía sobre el tema, como [aquí](https://bit.ly/3JOzROx) (<https://bit.ly/3JOzROx>), [aquí](https://bit.ly/3vt95pW) (<https://bit.ly/3vt95pW>) y [aquí](https://ieb.ub.edu/en/publication/2022-02-effectiveness-and-supply-effects-of-high-coverage-rent-control-policies/) (<https://ieb.ub.edu/en/publication/2022-02-effectiveness-and-supply-effects-of-high-coverage-rent-control-policies/>).

⁹ Este [artículo](https://bit.ly/3xxBtt) (<https://bit.ly/3xxBtt>) resumen varios de los resultados más recientes de investigaciones sobre el control de precios de las rentas de vivienda.

¹⁰ También recomiendo leer el interesante proyecto “[The Shift](https://bit.ly/3L08TF5)” (<https://bit.ly/3L08TF5>), que justo busca incidir de manera positiva en el derecho a la vivienda a nivel global.