

El Plan Nacional de Vivienda: ¿Competencia desleal o desmercantilización?

Máximo Jaramillo

Con el anuncio del Plan Nacional de Vivienda, diversas voces del sector privado expresaron descontento. Tal vez sintieron amenazadas sus estrategias de especulación con las que han operado durante años



Máximo Jaramillo, autor de Opinión. Foto: EL UNIVERSAL

MÁXIMO JARAMILLO | 21/10/2024 | 05:55 | Actualizada 21/10/2024 05:55

Guardar Nota

Los fieles defensores del libre mercado y de la supuesta mano invisible que nos debería llevar al equilibrio entre la oferta y demanda inmobiliaria se han mostrado en contra del anuncio reciente del Plan Nacional de Vivienda del gobierno federal, donde se pretende construir un millón de viviendas a bajo costo (la mitad por el INFONAVIT y la otra mitad por la CONAVI, así tomando en cuenta también a quienes no tenían seguridad social). Aseguran que habría una “[competencia desleal](#)” por parte del gobierno.

El contexto claro es que **los constructores privados se olvidaron por completo de construir vivienda de precio accesible para la mayoría de la población**. Según una [investigación](#) en la que colaboré con Andrés De la Peña, hace 10 años el 21% de la vivienda nueva construida en México estaba dirigida a las categorías más bajas de precio: *vivienda económica y vivienda popular* 128. Pero en los datos más recientes, sólo el 1% de la vivienda nueva se construye para dicho sector (esto a pesar de que las categorías están conformadas por múltiples de UMA, es decir, aumentan su rango de precio de acuerdo con la inflación).

Lo anterior podría tener dos explicaciones: la primera, que ya no exista demanda de vivienda interesada en inmuebles de bajo costo. Como sabemos, eso es falso. Hoy más que nunca, los jóvenes ven como un sueño imposible poder comprar una vivienda, incluso poder rentarla en muchos casos. Entonces, si hay una demanda insatisfecha, **¿por qué el sector privado no construye vivienda para dicho sector?**

La explicación alternativa, que es cada vez más aceptada, es que **el mercado inmobiliario en México está en crisis debido a las distorsiones que introducen quienes especulan con la vivienda** y quienes prefieren obtener rendimientos más altos en el corto plazo utilizando la vivienda como un activo financiero. Muchas de estas inversiones son, por cierto, en departamentos para ser rentados por estancias cortas mediante apps como Airbnb.

En todo caso, la propuesta del gobierno no debería preocupar a ningún inmobiliario que genera rendimientos acordes a la demanda y la asequibilidad del mercado. **La idea de la competencia desleal es una falacia**. Tal vez el problema para algunos es que, en realidad, **el negocio más jugoso ha sido la colusión con algunos gobiernos**. Es por eso por lo que la recomendación del sector privado es que el gobierno “[financie a constructores privados](#)”.

Y es que **otro de los argumentos del sector privado para justificar que se estén enfocando en construir departamentos de lujo** (completamente inaccesibles para la gran mayoría de los mexicanos) **es que el suelo en las ciudades es “caro y escaso”**. Tal vez crean que ahí es donde el gobierno podría ser un “competidor desleal”: al utilizar terrenos públicos para construir vivienda social. Curiosamente, esto debería ser lo esperable.

De hecho, hay casos emblemáticos que hacen completamente lo contrario. El caso del desarrollo inmobiliario “Centro Zapopan” es ejemplar al respecto. Hablamos de un terreno enviable en el Centro Histórico del municipio de Zapopan, en el Área Metropolitana de Guadalajara, frente a una estación de la nueva línea del tren ligero de la ciudad y beneficiario de múltiples obras y equipamiento públicos en las calles a su alrededor.

Según reportes, el gobierno municipal era [propietario del 87% del terreno](#). A pesar de ello, en 2019 el gobierno municipal habría privatizado el terreno, luego [argumentando](#) la “construcción de un museo y un corredor gastronómico”. Hoy en día, una vez terminado el complejo, podemos encontrar fácilmente los anuncios de la empresa [ofreciendo](#) “vivienda para invertir en rentas de corta estancia”. Así pues, **en lugar de usar terrenos públicos para construir vivienda social, estos eran privatizados para invertir y especular**.

Por cierto, el Plan Nacional de Vivienda también plantea echar a andar un **sistema de alquiler social de viviendas** (también operado por INFONAVIT y CONAVI), dirigido a poblaciones prioritarias y cuyo costo de renta no rebase el 30% de los ingresos de los hogares.

Esta propuesta es igual de interesante, pues **plantea alternativas de acceso a la vivienda de forma desmercantilizada** (fuera del mercado) sin la necesidad de adquirir necesariamente una mediante la compra. Esto es algo común en países del norte global: **8% de la vivienda en la OCDE es alquilada y subsidiada por el gobierno**. En algunos países el porcentaje es sorprendente: 20% en el Reino Unido y 36% en Países Bajos (superando por mucho el porcentaje de vivienda que pone en renta algún privado). En México ese porcentaje es básicamente cero.

Así pues, al parecer las propuestas en el tema de vivienda en México por parte del gobierno federal apuntan a un objetivo importante: el de desmercantilizar el acceso a la

gobierno federal apuntará a un objetivo importante: el de desmercantilizar el acceso a la vivienda en el país; que el gobierno sea constructor y propietario de vivienda con la que pueda dar acceso a quienes no se pueden permitir pagar departamentos de tres millones dirigidos a la inversión.

Para ello, será importante plantear **estrategias integrales de regulación del mercado de la vivienda**, tanto en la construcción y venta, como en el alquiler, así como **desincentivos fiscales en contra de la especulación, la turistificación y la financiarización de la vivienda** (algo de eso hablé en una [columna pasada](#)).

Únete a nuestro canal ¡EL UNIVERSAL ya está en Whatsapp!, desde tu dispositivo móvil entérate de las noticias más relevantes del día, artículos de opinión, entretenimiento, tendencias y más.



TEMAS RELACIONADOS

Máximo Jaramillo vivienda infonavit

COMENTARIOS

O COMENTARIOS

¡Suscríbete para unirte a la conversación y disfruta de otros beneficios!

Regístrate

+ | Comenta...

Destacados Todos

Aún no hay comentarios.
Sé el primero en dejar un comentario



Máximo Jaramillo

PERFIL

La ilegalidad de los desalojos forzados

Las desigualdades en México siguen abismales

Matices en el debate de la disminución de la pobreza

SECCIONES

Nación

Corte 2.0

Mujeres a seguir

Periodismo de investigación

El Uni Explica

Gabinete de

Sheinbaum

Mundo

Donald Trump

LOCALES

Edomex

Oaxaca

Puebla

Hidalgo

Querétaro

San Luis Potosí

Metropoli
Estados
Narcotráfico
Opinión
Cartones
Economía
Universal Deportes
Espectáculos
Cultura
Confabulario
Tendencias
Ciencia y Salud
MXM
Techbit
Menú
De última
Destinos
Autopistas

SUPLEMENTOS

Clase
Techbit
Menú
De Última
Destinos
Autopistas
Tiempo de Relojes

NUESTRAS APPS**VERTICALES**

De10sports
DeDinero
El Gráfico
ViveUSA
Generación
Universitaria
SuMédico
Aviso Oportuno
Descuentos
Juegos
Descubre y Compra
Obituarios

REDES SOCIALES**SUSCRÍBETE**

Miembro del Grupo de Diarios de América

[SALA PLUS](#) [MXM](#) [Videos](#) [Podcast](#) [Newsletters](#) [Juegos](#)

Copyright © Todos los derechos reservados | EL UNIVERSAL, Compañía Periodística Nacional. De no existir previa autorización, queda expresamente prohibida la Publicación, retransmisión, edición y cualquier otro uso de los contenidos