

GIA-047-24

Diagnóstico rezago habitacional y vivienda social en población joven

Noviembre 2024

Antecedentes

Antecedentes

En el marco del Plan Estratégico y Financiero 2024-2028, el Director General del Infonavit instruyó a las Delegaciones Regionales identificar los problemas que afectan la disponibilidad de vivienda nueva para la población joven en sus respectivos territorios.

Para abordar esta problemática, se llevó a cabo un estudio cualitativo que incluyó siete grupos de enfoque y dos entrevistas individuales con personas jóvenes empleadas formal e informalmente, así como estudiantes. Además, se realizaron tres grupos focales con actores gubernamentales para incorporar su experiencia y perspectivas sobre los desafíos que enfrenta la población joven en el acceso a la vivienda. El estudio se enfocó en estados con las siguientes características:

- Mayor rezago habitacional
- Altas tasas de informalidad laboral
- Menor Índice Multidimensional de Bienestar Estatal (IMBE)

Este diagnóstico aborda las causas que dificultan o impulsan el acceso a la oferta de vivienda social, con el objetivo de sugerir acciones que el Instituto pueda llevar a cabo en colaboración con los gobiernos locales para aumentar la demanda, poniendo un especial énfasis en los jóvenes.

El presente documento contiene los resultados obtenidos.

Objetivos

GENERAL

- Identificar los factores que facilitan o dificultan el acceso a la oferta de vivienda social desde el conocimiento y experiencia de la población joven, con diferentes niveles de rezago, en el Estado de México, Puebla, Oaxaca y Veracruz.

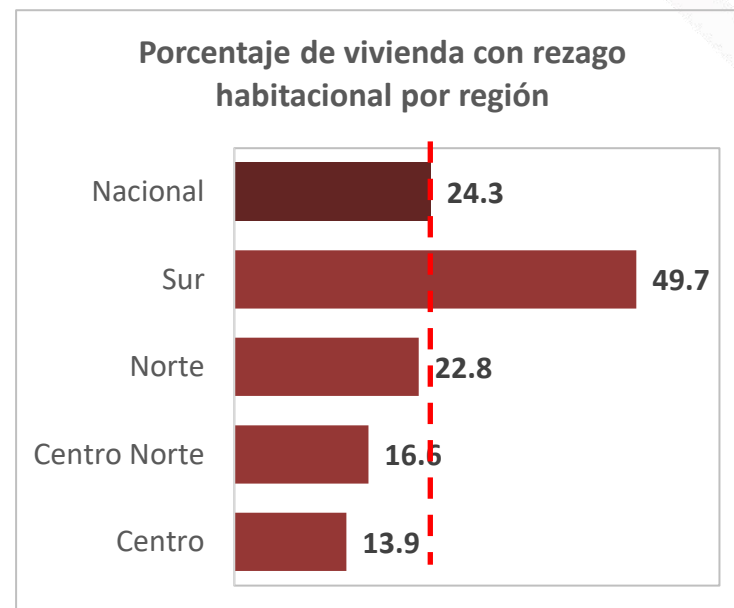
ESPECÍFICOS

- Conocer las percepciones y experiencias de jóvenes de entre 20 y 35 años en los estados prioritarios sobre el rezago habitacional y cómo afecta su acceso a la vivienda social.
- Examinar cómo la alta tasa de informalidad laboral impacta la capacidad de los jóvenes para acceder a financiamientos para vivienda social.
- Analizar las dimensiones del Índice Multidimensional de Bienestar Estatal (IMBE) que presentan mayores carencias en los estados prioritarios, y cómo estas afectan el bienestar y la capacidad de los jóvenes para obtener una vivienda digna.
- Desarrollar recomendaciones basadas en los hallazgos del diagnóstico, que puedan ser implementadas por el Instituto en colaboración con los gobiernos locales, para mejorar el acceso a la vivienda social digna y asequible para la población joven.

Metodología

Para el establecimiento de regiones se considerarán las usadas por la SIESCO en su estimación del rezago habitacional.

Región	Entidad
Sur	Chiapas, Guerrero, Oaxaca, Quintana Roo, Tabasco, Veracruz, Yucatán
Norte	Baja California, Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, Sonora, Tamaulipas
Centro Norte	Aguascalientes, Baja California Sur, Colima, Durango, Jalisco, Michoacán de Ocampo, Nayarit, San Luis Potosí, Sinaloa, Zacatecas
Centro	Ciudad de México, Guanajuato, Hidalgo, Morelos, México, Puebla, Querétaro, Tlaxcala



Metodología

Se realizaron los siguientes grupos de enfoque y entrevistas:

Núm. sesión	Herramienta	Estado	Perfil	Edad	Número de participantes	Identificador en reporte
1	Grupo de enfoque	Estado de México	Trabajadores formales	25 a 35 años	7	S1, EdoMex
2	Grupo de enfoque	Estado de México	Trabajadores informales	25 a 35 años	7	S2, EdoMex
3	Grupo de enfoque	Puebla	Mujeres estudiantes	20 a 29 años	8	S3, Pue
4	Grupo de enfoque	Puebla	Hombres estudiantes	20 a 29 años	8	S4, Pue
5	Grupo de enfoque	Oaxaca	Trabajadores formales e informales	25 a 35 años	8	S5, Oax
6	Grupo de enfoque	Oaxaca	Mujeres estudiantes	20 a 29 años	8	S6, Oax
7	Grupo de enfoque	Veracruz	Trabajadores formales e informales	25 a 35 años	8	S7, Ver

Metodología

Para los grupos con gobiernos locales se contó con representantes de la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial, Secretaría de Desarrollo Social y Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura de los estados de Oaxaca, Veracruz y Estado de México respectivamente.

Núm. sesión	Herramienta	Estado	Perfil	Edad	Número de participantes	Identificador en reporte
8	Grupo de enfoque	Oaxaca	Gobierno	NA	7	S8, Gob
9	Grupo de enfoque	Veracruz	Gobierno	NA	7	S9, Gob
10	Grupo de enfoque	EdoMex	Gobierno	NA	7	S10, Gob

Núm. sesión	Herramienta	Modalidad	Estado	Perfil	Edad	Número de participantes	Identificador en reporte
E1	Entrevista	Presencial	Estado de México	Trabajador formal	30 años	1	E1, EdoMex
E2	Entrevista	Virtual	Puebla	Trabajadora informal	27 años	1	E2, Pue

Hallazgos Principales

Hallazgos principales

- La mayoría de los jóvenes viven con sus padres, incluso si trabajan o tienen hijos, debido a que sus ingresos no les permiten costear una vivienda propia, ya sea en renta o comprada. Esta situación refleja una dependencia económica prolongada causada por los altos costos de vida y la falta de opciones habitacionales accesibles.
- La oferta actual de vivienda social no responde a las demandas de los jóvenes, quienes buscan espacios que garanticen seguridad, acceso a servicios básicos y transporte, así como cercanía a sus actividades laborales o educativas. Este desajuste limita sus posibilidades de acceder a una vivienda que cumpla con sus expectativas.
- Para las y los jóvenes, una vivienda digna es aquella que les permite desarrollarse plenamente en un espacio seguro, cómodo y funcional. Valoran elementos como la iluminación natural, áreas verdes para sus mascotas y espacios recreativos, ya que contribuyen a su bienestar físico y emocional.
- Los principales impactos de habitar viviendas precarias se reflejan en el ámbito psicológico y emocional, destacando el estrés, la frustración y la depresión, que afectan la calidad de vida y limitan las oportunidades de desarrollo personal de las y los jóvenes.

Hallazgos principales

- La falta de empleo formal y los bajos salarios son los principales obstáculos para que los jóvenes accedan a una vivienda propia. La precariedad laboral, la ausencia de prestaciones y los ingresos insuficientes limitan su capacidad para cumplir con los requisitos de créditos hipotecarios o de financiamiento.
- En ciudades turísticas y urbanas como Oaxaca, Ciudad de México y Veracruz, la gentrificación ha elevado los costos de vida y de las viviendas, desplazando a los jóvenes con ingresos medios y bajos hacia zonas periféricas. Esto dificulta su acceso a servicios, transporte y empleos cercanos, generando mayores desigualdades.
- El rezago habitacional en Veracruz, Oaxaca, Puebla y Estado de México es coadyuvado por la insuficiencia de políticas y programas que promuevan el acceso a la vivienda. Asimismo, la baja coordinación entre instituciones y la débil comunicación organizacional perpetúan condiciones adversas, dificultando el diseño y la implementación de políticas públicas efectivas.
- La combinación de incertidumbre laboral, bajos ingresos y dificultades para acceder a una vivienda genera un impacto emocional importante en los jóvenes. Esta situación refuerza sentimientos de estrés y desmotivación, especialmente al no percibir políticas públicas o acciones concretas que mejoren sus oportunidades de acceder a una vivienda adecuada en un futuro.

Resultados

Condiciones actuales de vivienda entre los jóvenes

Condiciones actuales de vivienda

Tenencia

- **Habitan en vivienda propia**, ya que residen con sus padres, quienes adquirieron la propiedad mediante un crédito o compraron el terreno y construyeron su casa.
- En pocos casos, los jóvenes pagan **renta** de manera individual; la mayoría deben compartir los gastos con *roomies* o su pareja.
- La **composición familiar** de la vivienda generalmente incluye a la madre, el padre y al menos un hermano. En muchos casos, también tienen mascotas.

“Pues bueno, en mi caso, yo vivo con mis papás y pues la casa es propia... bueno de ellos, digamos que primero compraron el terreno y ya luego con un crédito Infonavit fue que comenzaron, bueno con el crédito pudieron construirla, pero bueno lo que me cuentan es que sí tardó como 9 años, 8 o 9 años para que terminara la construcción”. (S7, Ver)

“No, de hecho, me acabo de mudar de casa, o sea, ya llevo con roomies desde hace como 4 años”. (S3, Pue)

Condiciones actuales de vivienda

Ubicación

- Quienes viven en **zonas céntricas** cuentan con todos los servicios básicos, buenas vías de comunicación y transporte, además de proximidad a centros de trabajo o estudio.
- En contraste, quienes viven en las **periferias** enfrentan acceso limitado o interrupciones en servicios como agua y electricidad. Las principales problemáticas incluyen transporte insuficiente y largos tiempos de traslado, incluso para actividades cotidianas.

"Los servicios están sumamente accesibles. En diez minutos llegas al suburbano y del suburbano te mueves a cualquier parte de la ciudad. Las vías están bastante conectadas, digo, a través del carro, en el segundo piso para llegar también a la ciudad o a alguna parte del Estado de México". (S1, EdoMex)

"Me afecta porque en los traslados son más o menos dos horas que me hago como de ida y de venida. Y siento que esas dos horas las podría ocupar en, no sé, como en dormir o a veces las ocupo en leer para la escuela". (S3, Pue)

Condiciones actuales de vivienda

Servicios

La disponibilidad de los servicios varía según la zona de residencia. Las principales áreas y servicios que suelen presentar intermitencias o fallas son:

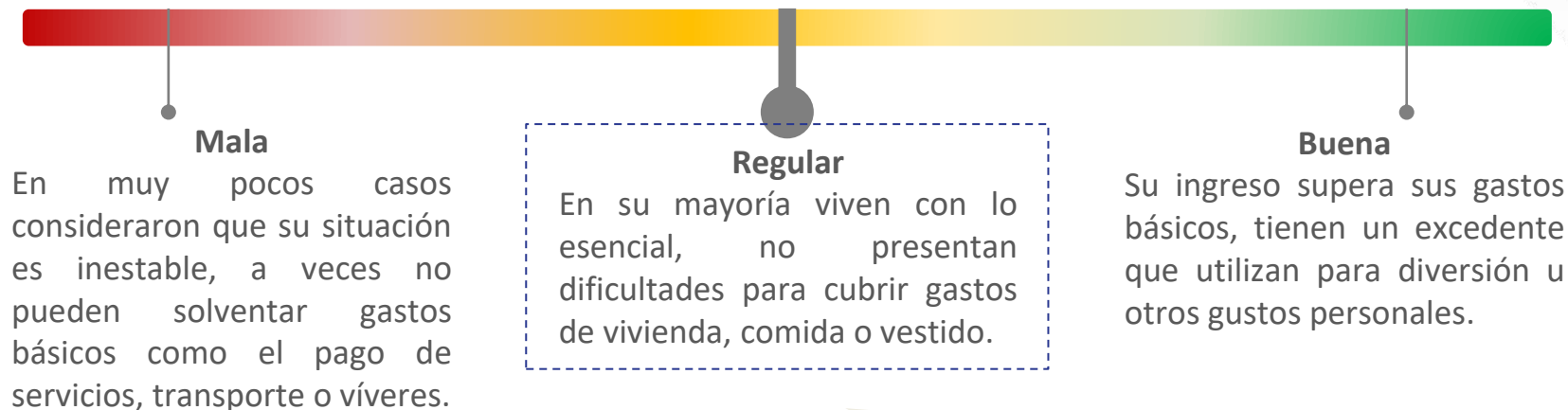
- **Veracruz:** Escasez de agua durante los meses de mayo y junio.
- **Estado de México:** Falta general de agua e inseguridad.
- **Puebla:** Transporte público escaso y deficiente.
- **Oaxaca:** Falta de pavimentación en zonas periféricas

"A veces el agua, únicamente en la temporada de mayo, mayo o junio, es cuando se llega a tener la escasez, digo, estamos hablando que toda la ciudad tiene ese problema en esos meses". (S7, Ver)

"Porque a pesar de que es una zona tranquila, pues ya el tema de salir de esa zona ya implica ir a zonas un poco más riesgosas hay una colonia aledaña que se llama que se llama San Rafael, ahí hay altos índices delictivos sobre la misma avenida, digamos la avenida eje 8, yo me bajo en una primera parada que se llama este este restaurante Borrego de oro después de eso ya existe mayor posibilidad de que asalten a la combi o el camión". (E1, EdoMex)

Condiciones socio-económicas actuales

La percepción general sobre la situación económica es positiva, considerándose buena y estable debido a que viven con sus padres. No obstante, persiste la incertidumbre sobre si en el futuro podrán solventar sus propios gastos o los de su familia de manera independiente.



“No me atrevería a decir que tengo una mala vida, pero también siento que se debe a como... la necesidad de adaptarme a la situación, ¿no? O sea, en este momento yo tampoco trabajo, pero también soy consciente de que incluso si lo hiciera, pues interpondrían cosas como pagar la renta y cosas así, ¿no? Por ejemplo, siento que... Yo antes entrenaba mucho, ¿no? Y ahora, por ejemplo, no tengo dinero para pagar un gimnasio”. (S3, Pue)

Nivel de satisfacción con su vivienda

El promedio de nivel de satisfacción es 8.

Aspectos positivos:

- ✓ Las viviendas cuentan con lo básico: habitaciones, baño, cocina, sala y comedor
- ✓ Se encuentran en una ubicación céntrica, lo que le proporciona acceso a todos los servicios e infraestructura urbana.

“En cuanto a mi casa, pues afortunadamente es espaciosa, son dos pisos y como que cada hermano tiene su espacio personal”. (E1, EdoMex)

Aspectos negativos:

- ✗ Están ubicadas en las periferias, lo que implica escasez de servicios como agua y medios de transporte.
- ✗ Los espacios son reducidos, lo que afecta la privacidad, y no cuentan con áreas propias para estudiar o trabajar.

“Aquí pues igual no hay tanto transporte, solo tenemos una ruta que nos lleva como en silla a la ciudad, y al centro nos hacemos dos horas, y a la escuela yo me hago una hora”. (S3, Pue)



Puebla presenta el índice de satisfacción más bajo, con un promedio de 7 debido al tiempo de traslado, además de las pocas opciones de transporte para hacerlo.

Demandas y necesidades de vivienda en los jóvenes

Vivienda ideal

Elemento	Necesidad/Demanda	Motivo
Tenencia	Propia	Se prioriza un espacio propio acorde a sus necesidades individuales en el cual no tengan la preocupación por pagar renta lo que les asegura una mayor tranquilidad.
Compañeros de vivienda	Solos, acompañados de sus mascotas	La mayoría de las personas jóvenes viven actualmente con su familia, por lo que buscan espacios propios donde puedan disfrutar de su privacidad, además, sus mascotas son de suma importancia en sus vidas.
Ubicación	Céntrica o en la zona conurbada de la ciudad	Su calidad de vida se puede ver afectada por el tiempo que invierten en transportarse de un lugar a otro. Son áreas estratégicas donde se puede acceder a diferentes áreas y servicios de la ciudad.
Servicios	Todos los servicios básicos, específicamente agua y vías de comunicación.	Sólo las zonas céntricas gozan de todos los servicios, transporte público, tiendas de aprovisionamiento y espacios de esparcimiento, mientras que en las periferias se carece de uno o varios de estos elementos.

Demandas y necesidades de vivienda en los jóvenes

Vivienda ideal

Elemento	Necesidad/Demanda	Motivo
Características físicas	Mínimo 3 recamaras. Patio o espacio para áreas verdes. Ventanas para iluminación natural	Además de las condiciones socioespaciales con las que actualmente cuenta su vivienda, es importante tener cuartos específicos para estudiar o trabajar separado de su espacio de descanso. También las áreas verdes serán vitales para sus mascotas.
Costo	Renta: \$3,500 - \$6,000 MXN Compra: \$650,000- \$1,500,000 MXN	Debido a sus salarios actuales y las condiciones económicas poco favorables que prospectan para el futuro, los jóvenes esperan pagar una renta de no más del 30% de sus ingresos, o comprar una vivienda que no exceda el millón y medio de pesos.

“Las áreas verdes son súper necesarias también para mí, yo pondría como no necesariamente necesitar áreas para mascotas, o no tan grande, o sea, como digo si va a haber patio de pronto ahí...” (S1, EdoMex)

La renta, uff, hablando en este momento de la situación económica, supongo, bueno, hablando de mi generación. Pues en el escenario ideal yo creo que no tendría que pasar los 5 mil pesos”. (E1, EdoMex)

Percepciones socio-culturales sobre la vivienda entre los jóvenes

La vivienda como un derecho

Aunque se reconoce el acceso a una vivienda digna como un derecho, existe la percepción de que no se garantiza plenamente. En la práctica, muchos consideran que acceder a una vivienda se ha transformado en un privilegio, reservado para quienes cuentan con los recursos o condiciones más favorables, lo que excluye a una gran parte de la población, especialmente a los jóvenes.

Factores que dificultan el ejercicio del derecho a la vivienda entre la población joven



“... quienes elaboraron la Constitución pues tomaron en cuenta que la población necesitaba una vivienda, necesitaba este derecho. Sin embargo, desafortunadamente pues no vemos que sea algo que se priorice”. (S2, EdoMex)

Factores por los que no se cumple el derecho a la vivienda

1

Falta de promoción de las políticas públicas y acciones gubernamentales

La difusión limitada de programas sociales en materia de vivienda impide que los posibles beneficiarios las conozcan y puedan acceder a ellas.

2

Falta de alternativas crediticias para trabajadores informales

La condición de informalidad laboral limita el acceso de las y los trabajadores a alternativas crediticias.

3

Falta de disponibilidad de suelo

En las zonas más céntricas y urbanizadas de la mayoría de las ciudades, ya no existe suelo disponible para la construcción de nuevas viviendas.

Factores por los que no se cumple el derecho a la vivienda

4

Condiciones laborales precarias

La falta de prestaciones, los salarios bajos y el registro de los salarios con montos inferiores a los percibidos realmente dificultan la solvencia económica necesaria para adquirir una vivienda.

5

Falta de habilidades financieras

La falta de cultura financiera y de habilidades para administrar recursos limita la capacidad de las personas para generar ahorros e invertir, haciéndolas dependientes del endeudamiento.

“...te debería alcanzar con lo del salario mínimo, en teoría, pero a la hora vemos que el gasto de vida es muy alto para poder cubrir eso, o que debería poder con el salario mínimo, cotizando esas semanas correctamente, poder alcanzar un crédito”. (S5, Oax)

Efectos del rezago habitacional

El rezago habitacional es una problemática social vigente que algunos participantes han experimentado directamente. Identifican que vivir en condiciones de rezago, como hacinamiento, carencia de servicios básicos y construcciones con materiales precarios, tiene un impacto principalmente emocional.

Emocionales y psicológicos

La falta de privacidad genera intranquilidad, estrés y depresión, afectando su salud mental.

“Ya, pues sí, era referente a eso, el desarrollo inclusive de la propia personalidad desde un punto de vista psicológico, eso también... Pues permea mucho el estar compartiendo como los cuartos por la falta de privacidad”. (S2, EdoMex)



Salud física

La ausencia de servicios básicos, especialmente el acceso al agua potable y la recolección de basura puede tener impactos negativos en la salud.

“Que no tenga baño, sin excusado pues ahí podría haber problemas de salud también, de higiene. Pues no sé, si son materiales precarios, varios factores, puede ser agua encharcada, te puede dar dengue ahí también y pues no sé, muchas cosas más. Chinchas, plagas, enfermedades varias”. (S5, Oax)

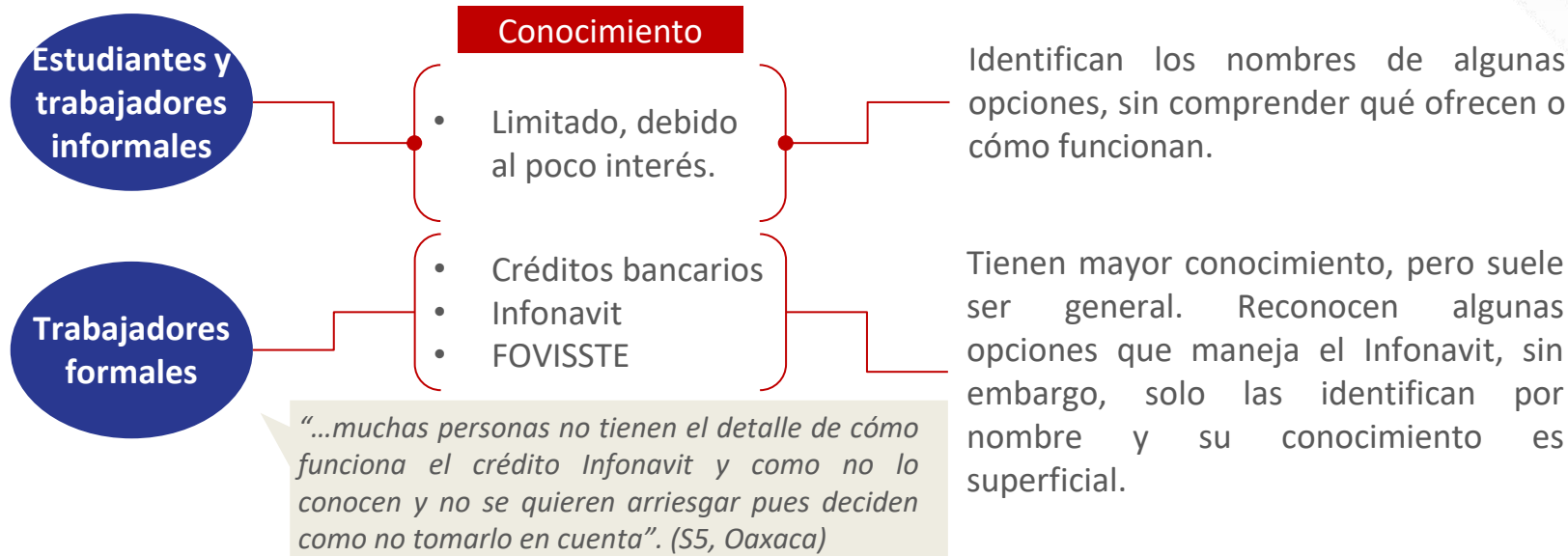
Seguridad

Derivado de la sensación de inseguridad que genera habitar una vivienda construida con materiales precarios o poco adecuados.

Conocimiento y acceso a créditos hipotecarios para las y los jóvenes

Conocimiento de opciones crediticias

El conocimiento sobre opciones crediticias varía según el perfil. En estudiantes y trabajadores informales es limitado al no formar parte de sus intereses principales. Por otro lado, los trabajadores formales muestran mayor familiaridad, especialmente con las alternativas que ofrece el Infonavit.



Dificultades de acceso para un crédito hipotecario

Aunque el conocimiento sobre los créditos es limitado, los jóvenes reconocen que obtenerlos resulta complejo, principalmente debido a los requisitos, que son difíciles de cumplir por las malas condiciones laborales y la falta de estabilidad económica.

Barreras para acceder a un crédito siendo joven



- **Nulo historial crediticio:** las y los estudiantes no cuentan con un historial que los respalde para obtener un crédito.



- **Ingresos no comprobables:** las personas que trabajan en la informalidad no pueden demostrar sus ingresos.

“Porque la verdad es que cuando vas, intentas sacar un crédito o algo así, te piden que ya tengas como un historial en crédito, pues mucha gente no sabe acerca de eso y pues no lo va a poder conseguir”. (S6, Oax)

Dificultades de acceso para un crédito hipotecario

Barreras para acceder a un crédito siendo joven



Para las y los trabajadores formales:

- **Pocos años cotizando:** al tener pocos años cotizando en el IMSS, el crédito que les otorgan no es suficiente para una vivienda.
- **Salarios bajos:** los ingresos no son suficientes para cubrir gastos esenciales y, además, afrontar el pago de un crédito hipotecario que sea suficiente para la vivienda que desearían.
- **Registro de salario no real:** al no cotizar con su salario real, el crédito que se les ofrece es muy bajo.

“No es fácil que una persona tenga ese dinero así guardando al bolsillo. Uno. Dos: es ahorrar de 10 a 15 años y si no lo ahorras, pides un crédito y también acceder al crédito es complicado. Yo llevo más de tres años y medio cotizando ininterrumpidamente. Apenas me autorizaron este, me pre autorizaron el crédito y les puedo decir que no apenas llega a los 500 mil, o sea, no me alcanza para nada”. (S7, Ver)

Limitantes de los créditos del Infonavit

Hay otros dos aspectos clave que no responden a sus necesidades y que se perciben como desfavorables en los créditos hipotecarios que ofrece el Instituto:



El período de endeudamiento del crédito es largo.



Montos insuficientes para una vivienda adecuada.

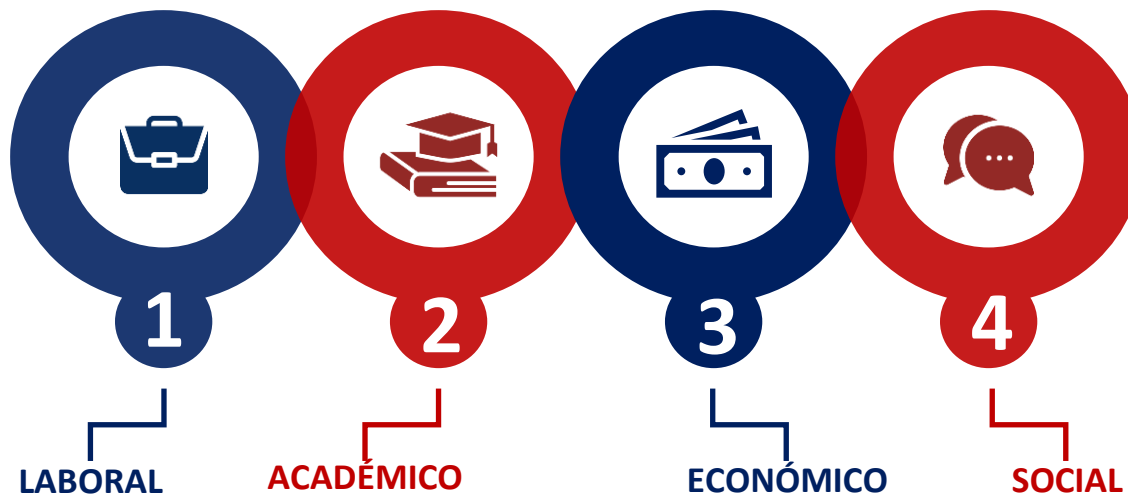
“No, pues para mí un factor es el tiempo de la deuda, o sea, para mí ese es un factor. O sea, no me gustaría deber tantos años”. (S1, EdoMex)

“No pueden acceder a un crédito para comprar una vivienda, aunque se los den, es muy bajo como para poder comprarla, esas viviendas están muy lejos de su zona de trabajo, entonces no les conviene tomarlo”. (S5, Oax)

Factores que influyen en el acceso a una vivienda propia para las y los jóvenes

Factores que afectan el acceso a la vivienda

Existen diversos factores que los jóvenes identifican que dificultan el acceso a una vivienda propia. Los cuales varían en su impacto, pero no son excluyentes; en algunos casos tienen una relación directa.



“Un factor determinante totalmente sería como esta limitación que tenemos los jóvenes a condiciones laborales dignas, y dentro de esas condiciones laborales dignas se encuentra como el acceso a un seguro o... a cierto ahorro o fondo para la vivienda.” (E2, Pue)

1. Factores laborales

El factor que más preocupa a los jóvenes es el escenario laboral, tanto actual como futuro, debido a que lo perciben como inestable, incierto y con condiciones poco dignas. Este panorama dificulta el acceso a una vivienda propia, ya que no les proporciona la estabilidad económica necesaria para cumplir con los requisitos de financiamiento.

Baja oferta laboral

En general, la oferta laboral es reducida, lo que afecta a algunas profesiones y oficios más que a otros.

Falta de experiencia laboral

La experiencia laboral es un requisito preponderante para obtener un empleo adecuado, pero los jóvenes carecen de ella.

Falta de acceso a seguridad social

Mucha de la oferta laboral actual no ofrece las prestaciones de ley, lo que impide a los jóvenes construir un historial que les permita acceder a un crédito.

Trabajo informal

Debido a su falta de experiencia laboral, la oferta para los jóvenes suele ser principalmente en la informalidad.

“También yo creo que la cuestión de las prestaciones laborales este, es un factor que prevalece mucho, ¿no? O sea, no ofrecen seguro, los bajos salarios, empleos muy informales o a tiempo parcial creo que es común”. (S2, Edomex.)

2. Factores académicos

Aunque la escolaridad no es determinante, si es un elemento que puede hacer una diferencia en las oportunidades y desarrollo laboral a los que se puede acceder. Sin embargo, son conscientes que, para tener una buena posición económica, y por tanto poder acceder a una vivienda, la preparación académica es fundamental.

Las condiciones laborales entre alguien con preparación académica y sin preparación académica difieren:

Sin preparación académica

- × Trabajos informales sin prestaciones
- × Menor crecimiento laboral
- × Oferta laboral reducida
- ✓ Mayor oportunidad de incrementar tus ingresos

Con preparación académica

- ✓ Trabajos formales con prestaciones
- ✓ Mayor crecimiento laboral
- ✓ Oferta laboral amplia
- × Necesidad de continuar con la formación para mejorar el salario

“Si influye, porque hasta en trabajos como, que se podrían decir que no son como muy aspiracionales, pues ya te piden que tengas la preparatoria terminada, y a veces hasta carreras técnicas. Y tener una carrera técnica no te asegura un buen puesto laboral, tendrías que tener una carrera y luego una maestría o una especialización en algo”. (S6, Oax)

3. Factores económicos

Los factores económicos que dificultan el acceso a una vivienda se asocian con la percepción de un aumento constante de los precios. Los recursos limitados hacen que consideren inviable acceder y pagar un crédito hipotecario, pues deben priorizar cubrir las necesidades básicas del día a día.

Inflación

Existe una preocupación generalizada por la economía, ya que los costos de vida continúan aumentando mientras que los salarios se mantienen bajos. Esto impide que los jóvenes puedan sostener su propia vida o mantener una familia.



Contexto económico

Derivado de esto, consideran que la realidad económica que viven los jóvenes es compleja, ya que a menudo deben cubrir gastos esenciales y pagar un crédito hipotecario es una imposibilidad.

“Hay muchos factores como la economía. Cómo sabemos cómo vamos a poder adquirir una casa si primero ahorita todo está carísimo. No podemos comparar la economía de ahorita, hace 35 años, cuando nuestros padres adquirirían la casa, las propiedades que tienen ahora”. (S6, Oax)

4. Factores sociales

Los factores sociales son un elemento importante, aunque estos suelen ser más contextuales y pueden diferir entre cada Estado, los que más afectan en las zonas analizadas son:

Gentrificación

Oaxaca,
EdoMex y
Veracruz

La llegada de extranjeros con alto poder adquisitivo lleva a las desarrolladoras a construir viviendas para estos sectores, lo que encarece servicios y alquileres, dificultando el acceso a la vivienda a las y los jóvenes.

Inseguridad

EdoMex y
Veracruz

La seguridad es un factor determinante que puede incentivar o dificultar la tenencia de vivienda, llegando a provocar el abandono de inmuebles y la migración hacia otros estados..

Desigualdad de género

General

La brecha de género crea desigualdades en el acceso a la vivienda entre hombres y mujeres.

"Dependiendo del tipo de migración, puede generarse un efecto de gentrificación. También encarecer las rentas, deja sin opciones a la gente que necesita rentas asequibles o viviendas asequibles. Los barrios tradicionales se vuelven impagables".(S8, Gob)

Políticas públicas y acciones gubernamentales para el acceso a la vivienda

Condiciones estatales

De acuerdo con el Índice Multidimensional de Bienestar Estatal (IMBE), Oaxaca, Puebla, Chiapas, Guerrero y Veracruz se encuentran entre los estados con menor índice de bienestar. Además, según datos oficiales de la Secretaría de Hacienda y la Sociedad Hipotecaria Federal, Veracruz, Estado de México y Oaxaca figuran entre las cinco entidades con el mayor porcentaje de rezago habitacional ampliado, mientras que Puebla ocupa el octavo lugar.

Aspectos que se toman en cuenta en la integración de Rezago Habitacional:

- Condiciones de hacinamiento
- Materiales precarios
- Falta escusado conectado a red de drenaje

Porcentaje del total de viviendas del país en condiciones de RHA, por estado:

Estado	Veracruz	Estado de México	Oaxaca	Puebla
RHA	13.26%	7.34%	7.2%	4.89%

Condiciones estatales

En este sentido, en los estados de Veracruz, Oaxaca, Estado de México y Puebla las acciones que se implementan por parte de los gobiernos con insuficientes, lo que contribuye y/o mantiene el rezago habitacional. De manera general, se destacan los siguientes factores:

Procesos no estandarizados

Hay falta de claridad en los costos de las licencias de construcción, los tiempos para su otorgamiento, los permisos de extracción de agua, el dictamen de factibilidad y otros trámites no especificados.

Falta de homologación

Los trámites para desarrollar vivienda social no están homologados y hay variaciones a nivel federal, estatal y municipal.

Carencia de incentivos

No existen incentivos dirigidos a la población joven ni programas de subsidios que faciliten el acceso a una vivienda propia.

Situación por estado

Estado de México

- El costo del suelo es elevado, lo que hace que la vivienda social sea poco atractiva para desarrolladores.
- Los planes y programas a nivel municipal y estatal están actualizados, sin embargo, no están enfocados al desarrollo de vivienda nueva.

(Referente a la necesidad de vivienda) "Puede ser que sí haya, pero ahorita como tal no hay un programa de atención de vivienda social". (S10, Gob)

Puebla

- No hay homologación entre las autorizaciones del estado y el municipio.
- Los trámites para desarrollo de vivienda social nueva suelen ser contradictorios entre las dependencias estatales y municipales.

Situación por estado

Oaxaca

- Existe una falta de coordinación, comunicación y organización interinstitucional, lo que provoca que los trámites sean contradictorios entre las dependencias del gobierno estatal y las municipales.
- Algunos municipios se rigen por usos y costumbres, lo que dificulta el diálogo con los gobiernos estatal y federal debido a la ausencia de procesos establecidos.

Veracruz

- Carecen de coordinación, comunicación y organización interinstitucional.
- Recientemente se creó el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Nueve municipios ya cuentan con planes de desarrollo, mientras otros cuarenta están en proceso de revisión. Sin embargo, no incluyen acciones específicas para la construcción de vivienda social.

“No sé de algún proyecto importante en vivienda social, de vivienda nueva... hay una débil coordinación y política pública de vivienda social, evidentemente esto que comento, todos los que estamos en el gabinete Estatal, municipal y Federal, pues tenemos algo que ver”. (S8, Gob)

Conclusiones

Conclusiones

- Las y los jóvenes enfrentan importantes obstáculos en el acceso a vivienda, entre los cuales destacan la informalidad laboral, los bajos ingresos y la falta de historial crediticio. Estos factores limitan significativamente sus posibilidades de acceder a financiamientos hipotecarios adecuados y a una vivienda adecuada.
- Perciben el rezago habitacional no solo como una limitación de recursos materiales, suman una afectación a su salud mental. Las condiciones de hacinamiento, la falta de privacidad, las carencias infraestructura urbana básica y el uso de materiales precarios afectan su bienestar físico y emocional, generando estrés e incertidumbre en su vida cotidiana.
- La mayoría, especialmente aquellos en condición de informalidad laboral, carecen de los conocimientos y requisitos necesarios para acceder a créditos hipotecarios. Además, su falta de educación financiera les dificulta que comprendan las alternativas de financiamiento disponibles o desarrollen una cultura del ahorro que les permita acceder a créditos en el futuro.
- Existen diferencias importantes en las condiciones habitacionales y el acceso a la vivienda en los estados prioritarios. Las disparidades son especialmente notorias entre las zonas rurales y periféricas frente a las urbanas, lo que acentúa la segregación espacial.

Conclusiones

- En Oaxaca y Veracruz, la falta de empleo formal y las condiciones geográficas dificultan la construcción de viviendas y encarecen su precio. Por otro lado, en Puebla y el Estado de México, aunque hay mayor industrialización, los altos costos de vida y las largas distancias hacia los centros de trabajo limitan el acceso a viviendas asequibles.
- A su vez, se observa una falta de coordinación y procesos estandarizados entre los diferentes niveles de gobierno (federal, estatal y municipal), lo que dificulta la implementación eficaz de políticas públicas y programas para la construcción de vivienda social.

Recomendaciones

Recomendaciones

Enfocadas en políticas públicas que prioricen a las y los jóvenes:

- Desarrollar mecanismos de evaluación de capacidad de pago para trabajadores informales, basados en criterios alternativos al historial crediticio tradicional.
- Diseñar políticas que promueven la inclusión financiera y el acceso a historial crediticio para los trabajadores informales.
- Simplificar los trámites y requisitos para acceder a créditos hipotecarios.
- Diseñar programas locales de vivienda que se adapten a las necesidades cambiantes de las y los jóvenes, como opciones de alquiler con o sin opción a compra.
- Implementar subsidios a la vivienda que tomen en cuenta las características específicas de cada región y situación de vulnerabilidad de las y los jóvenes.
- Implementar programas de educación financiera para jóvenes, enfocados en temas como ahorro, inversión y gestión de deudas, para que puedan tomar mejores decisiones en materia de vivienda.

Recomendaciones

Enfocadas en la operación y cooperación institucional relacionada con la vivienda:

- Fortalecer la coordinación entre los diferentes niveles de gobierno (federal, estatal y municipal) para garantizar la coherencia y eficacia de las políticas de vivienda.
- Fortalecer la coordinación entre los diferentes niveles de gobierno y las instituciones financieras para facilitar el acceso a créditos y subsidios para vivienda.
- Promover el desarrollo de viviendas accesibles tanto en las zonas urbanas como rurales, con especial atención en la mejora de la infraestructura en las zonas periféricas. Esto implica no solo la construcción de vivienda, sino también la mejora en los servicios básicos (agua, electricidad, transporte público), para reducir la brecha entre las zonas urbanas.