

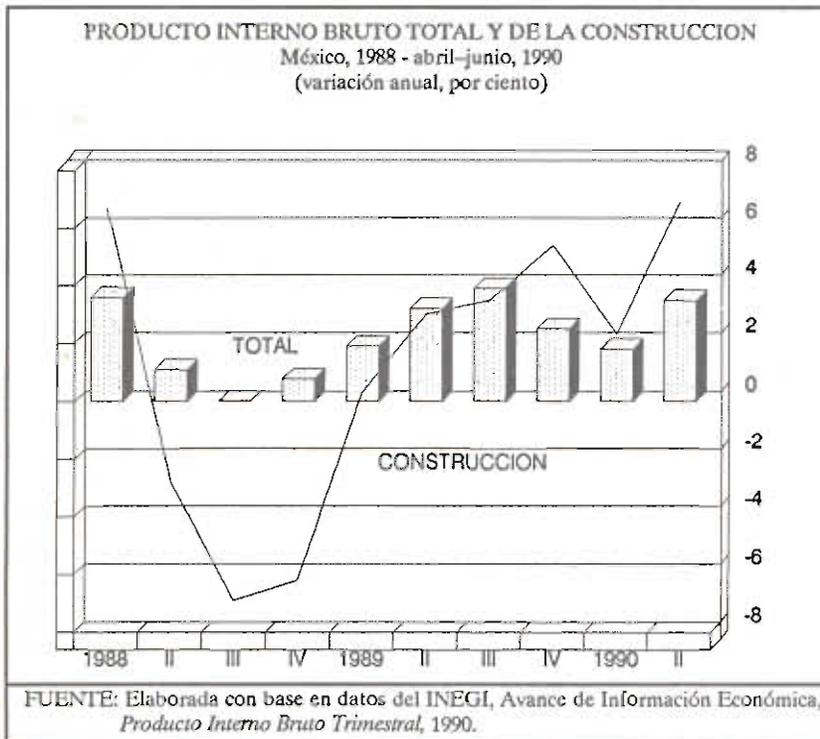
VIVIENDA Y COSTOS DE CONSTRUCCION EN GUADALAJARA

Ana Rosa Moreno Pérez

El problema de la vivienda no es privativo de países en desarrollo; este es un aspecto que presenta serias dificultades en el mundo entero. De acuerdo con un estudio realizado por la Comisión Mundial del Habitat, uno de cada cinco habitantes del planeta carece de un lugar digno y decoroso para vivir.¹ La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que satisfacer la necesidad de vivienda es un derecho de la población; sin embargo, debido tanto a factores económicos, como sociales y jurídico-administrativos, este derecho se ha reducido a escasos segmentos de la población. Algunas de las causas de lo anterior pueden encontrarse en el hecho de que gran parte de la liquidez económica que ha existido en México en años recientes se ha desviado a la inversión en instrumentos financieros; asimismo, el gobierno se ha sometido a una disciplina presupuestal que ha limitado los recursos para programas oficiales de vivienda.

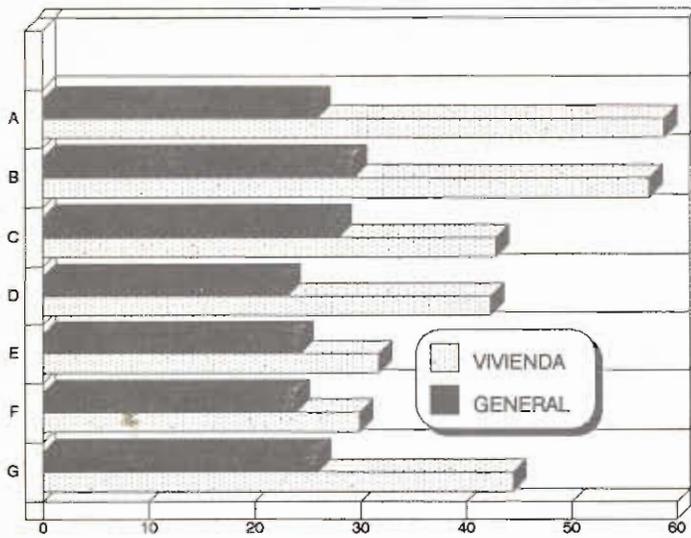
En 1987 la industria de la construcción se caracterizó por un aumento acelerado en el costo de materiales. Para 1988 su Producto Interno Bruto (PIB) cayó 2.5 por ciento; ese mismo año el total de la economía creció 1.4 por ciento. En 1989 la construcción sufre cambios sustanciales, especialmente en precios y costos, lo cual se relaciona con el desarrollo de los Pactos; entonces el PIB de construcción se comportó de la misma manera que el PIB total: creció 2.9 y 3.0 por ciento, respectivamente. En el segundo trimestre de 1990 el PIB de la construcción avanzó 4.6 puntos porcentuales más que como lo hizo el total (2.3 por ciento). Se ha observado que, aunque la construcción sólo participa con 5 por ciento del PIB total, un aumento productivo en ese sector se asocia con una actividad productiva más intensa, puesto que provee a prácticamente todas las ramas de la economía.

VIVIENDA E INFLACION



El costo de la vivienda es el renglón que ocupa el primer lugar en el incremento de precios, tanto a nivel nacional como en las principales ciudades. En el país, durante el periodo enero-noviembre de 1990 el aumento en el costo de la vivienda fue 18.5 puntos porcentuales más alto que la variación en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC); por ello fue una de las variables que más presión ejercieron sobre el proceso inflacionario. Mientras la inflación general fue de 25.9 por ciento en el periodo mencionado, el costo de la vivienda² fue de 44.4 por ciento. Respecto a Guadalajara, ésta tuvo en el mismo periodo un incremento de 42.3 por ciento en el costo de la vivienda, lo que la sitúa en un lugar intermedio con respecto a otras ciudades del país. Aun cuando el incremento en el costo de la vivienda en Guadalajara de enero a

INFLACION GENERAL Y DE LA VIVIENDA POR CIUDADES
enero-noviembre, 1990/1989
(por ciento)



A. Monclova, Coah. B. Mérida, Yuc. C. Ciudad de México D. Guadalajara, Jal.
E. Tijuana, B.C.N. F. Fresnillo, Zac. G. Nacional

NOTA: Se seleccionaron las ciudades que mostraron los más altos y los más bajos incrementos en el índice de precios del rubro de vivienda. Se incluye la Ciudad de México como referencia.

FUENTE: Elaborada con base en datos del Banco de México, *Índices de Precios*, noviembre, 1990.

noviembre de 1990 fue superior 19.2 por ciento a la tasa de inflación general (-23.1 por ciento en el periodo-), si se compara con el crecimiento del costo de la vivienda en los mismos meses de 1989, que fue de 67.9 por ciento, se puede decir que se comportó favorablemente en 1990.

LA ADQUISICION DE VIVIENDA

Dado que en las condiciones económicas actuales es difícil adquirir una vivienda en propiedad, la alternativa es el arrendamiento. Sin embargo, en los últimos 25 años ha sido muy escasa la oferta de habitaciones en renta, sobre todo en el mercado formal. La oferta de vivienda en general, ha sido insuficiente debido básicamente a dos fenómenos simultáneos: primero, por el encarecimiento de los terrenos, materiales de construcción y mano de obra; y segundo, porque se dejó de invertir en la industria de la construcción. Para adquirir una vivienda tipo 1 de interés social, actualmente se requiere un enganche promedio de 10 millones de pesos, con mensua-

lidades de cerca de un millón de pesos. Esas erogaciones difícilmente las puede realizar el grueso de la población ya que en la Zona Metropolitana de Guadalajara (ZMG) aproximadamente el 60 por ciento de la población percibe como máximo dos salarios mínimos. Asimismo, si antes de 1980 se requería para adquirir una vivienda el equivalente a 100 salarios mínimos mensuales, en la actualidad se necesitan 200 para comprar una vivienda de la categoría más económica. La escasez de vivienda y las concentraciones urbanas en el país, han ocasionado un fuerte desequilibrio entre oferta y demanda, predominando esta última.

DEMANDA HABITACIONAL Y COSTOS

Se calcula que en el estado de Jalisco existe un déficit de 400 mil viviendas de las cuales el 75 por ciento corresponde a la Zona Metropolitana de Guadalajara. Se estima que seis de cada diez casas que se construyen en la ZMG se realizan por el sistema de

PRECIOS APROXIMADOS DE CONSTRUCCION

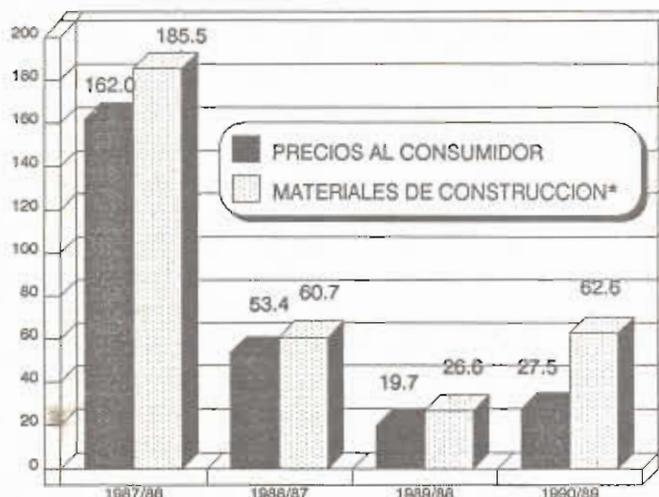
Zona Metropolitana de Guadalajara
Diciembre 1989 y diciembre 1990
(pesos por metro cuadrado)

TIPO DE EDIFICACION	1989	1990
Vivienda de interés social	440 353	605 789
Vivienda media	486 292	668 986
Vivienda residencial	735 442	1 011 738
Edificio de interés social	490 224	674 395
Edificio medio	682 486	938 888
Edificio residencial	851 701	1 171 675
Edificio comercial tipo medio	659 675	907 506
Edificio comercial de lujo	937 265	1 289 383

* La Cámara de la Industria de la Construcción hace la siguiente aclaración: "Debido a que estos precios se calcularon a través de índices, con base en datos obtenidos de instituciones que se dedican a promover la construcción de vivienda de interés social, los cuales fueron revisados y adecuados por la Cámara al punto de vista constructor, deberán tomarse con las reservas del caso y únicamente podrán ser utilizados en la estimación de costos a nivel ante-presupuesto".

FUENTE: Elaborado con base en datos proporcionados por la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción. Delegación Jalisco.

PRECIOS AL CONSUMIDOR Y DE MATERIALES DE CONSTRUCCION
Guadalajara, diciembre 1986 - diciembre 1990
(variación anual, por ciento)



* Incremento promedio en el precio de cada uno de los materiales que se incluyen en el cuadro respectivo.

FUENTE: Elaborada con base en datos del Banco de México y de la Cámara de la Industria de la Construcción, Delegación Jalisco.

autoconstrucción: sin apoyo financiero ni técnico, construyendo directamente, con materiales y procedimientos no siempre adecuados y casi al margen de la economía. Los costos de edificación de vivienda en Guadalajara de diciembre de 1989 al mismo mes de 1990 se incrementaron 37.5 por ciento, es decir, 10 puntos más que el nivel inflacionario ocurrido en la ciudad. En cuanto a los precios de los principales materiales que intervienen en la edificación éstos también rebasaron el nivel inflacionario general; en 1990 excedieron en 35 por ciento a la tasa de inflación. Además de la inflación general, el incremento en los precios de los materiales que intervienen en la construcción obedece también a la especulación, así como a la problemática misma de cada uno de los insumos.

Entre los precios de los materiales de construcción analizados, el castillo prearmado y el tubo galvanizado sufrieron incrementos de 256 y 125 por ciento respectivamente entre diciembre de 1989 y el mismo mes de 1990—ello quizá como reflejo de la particular pro-

blemática por la que atraviesa la industria siderúrgica ante una creciente dependencia de las importaciones para abastecer el mercado interno, ya que éstas superan en 70 por ciento el valor de sus exportaciones—; también el ladrillo de lama incrementó fuertemente su precio, pues de costar 55 942 y 88 333 pesos el millar en 1987 y 1988 respectivamente, en diciembre de 1990 aumentó a 260 mil pesos, es decir, el precio subió 160 por ciento. En este rubro también tiene que considerarse la situación específica en que se encuentran las ladrilleras ya que con el crecimiento de la ZMG están quedando dentro del área urbana, lo cual implica mayores restricciones a esta actividad dado que su producción provoca altos niveles de contaminación, además de que los costos para transportar el ladrillo también inciden en el precio final de este producto. La arena amarilla es otro de los materiales de mayor demanda en la edificación de vivienda que tuvo un alto incremento en 1990 (113.8 por ciento), situación distinta a la de 1989 cuando se incrementó 43.4 por ciento. A este respecto, a mediados de 1990 se firmó un convenio entre los gobiernos estatal, federal y de los municipios de Guadalajara, Tonalá, Tlaquepaque, Tlajomulco, Tala, Zapopan y El Arenal para que se respete una

COSTO DE MATERIALES DE MAYOR DEMANDA EN EDIFICACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
Zona Metropolitana de Guadalajara, 1986-1990
(precios unitarios en pesos)

CONCEPTO	Unidad	Dic/1986	Dic/1987	Dic/1988	Dic/1989	Dic/1990
Arena amarilla	m3	2 300	5 667	9 760	14 000	29 930
Perfil tubular	kg.	551	1 805	2 278	2 278	2 275
Castillo prearmado 15x15x4	ml.*	835	2 461	4 588	4 588	16 333
Tabicón 11x14x28	mill.	56 800	140 000	197 000	254 000	300 000
Viga de concreto de 4"	ml.*	1 900	5 712	8 483	9 330	---
Ladrillo de lama	mill.	15 000	55 942	88 333	100 000	260 000
Cemento gris	ton.	49 061	117 391	158 490	181 739	210 000
Calhidra	ton.	33 581	76 304	99 137	123 043	143 000
Madera de 2da.	pt.**	316	848	1 613	1 794	2 400
Azulejo liso 11X11	m2	4 611	13 675	22 675	22 675	21 365
Alambre TW-12	ml.	124	381	624	637	480
Pintura vinílica int.	lto.	1 135	3 359	5 788	6 347	8 376
Tubo galvanizado de 3/4"	ml.	961	2 767	5 535	6 009	13 524

* Metro lineal

** Pie tablón.

FUENTE: Elaborado con base en datos de la Cámara Nacional de Industria de la Construcción, Delegación Jalisco.

franja de dos mil metros alrededor del bosque de La Primavera para regular la explotación de los bancos de materiales geológicos. Si bien tanto los directamente afectados, propietarios de bancos de arena, como los constructores, han negado que tal situación repercuta en el precio final de la arena, éste se incrementó considerablemente al terminar el año. En general, "el mercado de la vivienda así como el de los insumos de construcción se comporta como un mercado oligopólico, es decir, existe un número reducido de productores de vivienda y de insumos, los cuales controlan la producción (y la distribución) y determinan los precios en el mercado".³

Otro factor que se incluye en el momento de determinar los precios de construcción es la mano de obra. La participación de ésta en la construcción fue reduciéndose de 33 por ciento del costo total en 1980, hasta 18 por ciento en 1987. En 1988 subió a 22 por ciento y en diciembre de 1989 fue de 24 por ciento. Se estima que el reajuste general de la economía en el marco del Pacto para la Estabilidad y Crecimiento Económico PECE, llevará a que este factor mantenga su participación. Los asegurados permanentes al Instituto Mexicano del Seguro Social en esta actividad son relativamente pocos -14 805 en noviembre de 1990-, pero los eventuales y temporales urbanos son 86 550, que equivalen al 85 por ciento del total de trabajadores de la construcción; ello amortigua el impacto del costo de la mano de obra, puesto que al utilizar personal eventual se reduce dicho costo y se tiene flexibilidad en el mercado de trabajo.

En la construcción, el costo de la mano de obra es un factor de menor importancia respecto al costo de los materiales. El primero de ellos, dado que ha aumentado por debajo de la tasa inflacionaria general coadyuva a que los costos totales no se eleven tanto; incluso si ese costo rebasara la tasa general de inflación, no por ello el total de costos tendería a incrementarse en la misma proporción dado el poco peso que dicho aspecto tienen en el total; por ello, no es un argumento válido para mantener deprimido el salario de la fuerza de trabajo. En general, de los dos factores que intervienen en la edificación de vivienda, los precios de los materiales son los que han determinado la tendencia de sus costos. La tasa de inflación en Guadalajara a diciembre de 1990 fue de 27.5 por ciento, mientras que el incremento promedio en los precios de los materiales de mayor demanda en

edificación fue de 62.6 por ciento. Al incrementarse casi ocho puntos porcentuales la inflación en Guadalajara de diciembre de 1989 a diciembre de 1990, los precios de materiales lo hicieron en 36 puntos. Otro factor que presiona con fuerza los costos de la vivienda son los precios de los terrenos. Ante la escasez de agua hay serias restricciones por parte del gobierno estatal para otorgar permisos para la creación de nuevos fraccionamientos en la ZMG. Esto redundará en el encarecimiento de los terrenos, de modo que llega a significar hasta el 20 por ciento del costo total de la edificación de una vivienda. Mientras que la inflación en la ZMG fue de 26.1 por ciento de junio de 1989 a junio de 1990, el incremento en los precios de los terrenos durante el mismo periodo fue desde 30 hasta 96 por ciento, principalmente en colonias del poniente de la ciudad, lo cual rebasó los rendimientos de los mejores instrumentos financieros del sistema mexicano.⁴ Estos incrementos en los terrenos han obedecido a razones financieras y especulativas, lo cual debe tomarse en consideración si se desea hacer accesible la vivienda a más familias.

Cabe mencionar también que los principales problemas con que se han enfrentado los programas financieros para vivienda en los últimos años se relacionan con la presencia de altos niveles de inflación y las distorsiones que la han acompañado. Hay que tener presente que el crédito para vivienda normalmente se formula para un horizonte de 20 años y que las seguridades de la recuperación del financiamiento se debilitan a medida que se tienen que hacer proyecciones para el largo plazo. La inflación propició esencialmente una baja recuperación de los recursos asignados al crédito.

OTROS OBSTACULOS A LA ADQUISICION DE VIVIENDA

Del total del valor comercial de una vivienda, en promedio el 3.2 por ciento corresponde al terreno, el 12 por ciento a urbanización e infraestructura, el 0.9 por ciento a proyecto y el 45 por ciento al costo de edificación. Los gastos de venta y administrativos alcanzan 7.6 por ciento y las utilidades del promotor 8 por ciento; el 22 por ciento restante corresponde a derechos, trámites oficiales y gastos bancarios, además, el comprador tiene que pagar 12.2 por ciento (adicional al 100 por ciento) como gastos y aranceles de traslado

de dominio, uno de los más altos en la República Mexicana. El esfuerzo de los constructores por abaratar la edificación tiene un impacto menor al esperado en el precio final, en virtud de que la edificación en sí misma no alcanza más de 45 por ciento en el precio de venta.

Administrativamente, las trabas a la construcción radican en que se requieren más de tres meses de trámites para obtener permisos de construcción de viviendas (sólo para el otorgamiento de dictámenes y aprobaciones de nuevos fraccionamientos) lo que motiva la falta de inversión en el ramo y que se agrave el déficit habitacional. Serias dificultades hay que librar para ampliar la oferta de casas. En opinión de los promotores de la vivienda, la principal problemática radica además de los esquemas de altos niveles de impuestos y derechos, en la carencia de crédito para su construcción. La simplificación y abaratamiento del mismo en los últimos meses contribuirán significativamente para estimular la edificación de casas habitación toda vez que las instituciones nacionales de crédito están reduciendo sus exigencias.

Como resultado de la problemática anterior, el panorama futuro se advierte bastante difícil en términos de bienestar social. Los desajustes entre oferta y demanda de la vivienda evidencian las dificultades que en esta materia se padece actualmente en el país, con una importante trascendencia sobre la situación individual de las familias. Tales desequilibrios han sido cubiertos a través de constantes alzas en los precios de las casas. El principal medio para revertir la tendencia es fortalecer el financiamiento que se otorga a la vivienda de interés social. Sin embargo, el problema no puede resolverse sólo por el lado del subsidio o de la mayor proporción de financiamiento. El mercado de vivienda se ha visto imposibilitado para mostrar la dinámica que pudiera esperarse de un mercado altamente competitivo, lo cual es preocupante.

En relación con los costos, es urgente que se aplique no sólo una moderna tecnología a la construcción de vivienda, sino que el propio Estado, a través de sus instituciones relacionadas con la vivienda promoción, asesore, facilite e incentive a los constructores que

utilizan proyectos acordes a las necesidades regionales, físicas y climatológicas, y que se procure el uso de materiales de la zona a fin de reducir costos. La apertura comercial de México, al eliminar las barreras de entrada al capital y la tecnología extranjera, establece en el mediano plazo condiciones de competencia totalmente nuevas para el mercado mexicano de la construcción. Asimismo, dentro de las modificaciones a la Ley de Inversiones Extranjeras existen varios rubros que corresponden a la rama de construcción, los cuales permiten la participación de capital extranjero hasta en 100 por ciento.

La ampliación del PECE durante todo 1991 entraña riesgos, pues si bien la política interna favorecerá la desaceleración de los precios junto con la recuperación de la industria de la construcción, en la perspectiva de un Acuerdo de Libre Comercio y los recientes acontecimientos internacionales la economía nacional no podrá evitar el verse afectada. Aún cuando el actual régimen da gran importancia a la construcción de vivienda para arrendamiento, la Comisión de Seguimiento y Evaluación del PECE ha reconocido que en los próximos cuatro años no podrá ser resuelto el problema de la vivienda en el país, pues además del alto déficit (se habla de seis millones de viviendas a nivel nacional) los trabajadores destinan entre 40 y 60 por ciento de sus ingresos mensuales al pago de renta. En el transcurso de la presente década se estima que la gran mayoría de la demanda de vivienda provendrá de los sectores de ingresos reducidos y sólo una parte menor corresponderá al sector de ingresos medios y superiores. ■

NOTAS:

¹ *El Occidental*, 23 de septiembre de 1990.

² El costo de la vivienda se mide con el Índice de Precios al Consumidor de Vivienda que elabora el Banco de México y se refiere a alquiler de vivienda y gastos de ésta como electricidad y combustible, servicio telefónico y doméstico.

³ López Moreno, Eduardo. "Problemas de la vivienda en Guadalajara" en revista *Asentamientos*, núm. 35, Instituto de Asentamientos Humanos de la Universidad de Guadalajara, mayo-agosto, 1989, p. 10.

⁴ *El Occidental*, 15 de julio de 1990.