

Capítulo 13

Análisis regional de los determinantes de demanda de vivienda y fuentes de financiamiento planificadas en México

Yessika Mariana Cebreros Millán¹

Miriam Liliana Castillo Arce²

<https://doi.org/10.61728/AE23040137>

¹ Profesora de la Facultad de Estudios Internacionales y Políticas Públicas de la UAS. Maestra en Ciencias Económicas y Sociales. Actualmente cursa el doctorado en Estudios Regionales por la misma Universidad. Línea de Investigación: Bienestar social, Desarrollo urbano y territorial, Correo electrónico: yessikacebreros.feivpp@uas.edu.mx

² Profesora Tiempo completo adscrita a la Facultad de Ciencias Económicas y Sociales de la UAS. Doctora en Economía por la UABC. Línea de Investigación: Competitividad, crecimiento económico y desarrollo regional. Correo electrónico: mi.castillo@uas.edu.mx

Introducción

La vivienda es un indicador básico, pues determina el nivel de progreso de cada sociedad en el contexto regional y urbano, puesto que esta cumple con estándares socioeconómicos y culturales que abarcan a todos los individuos en todos sus niveles; en su dimensión amplia, una casa-habitación, es indispensable para el desarrollo de las familias, a su vez, un bien económico de interés para toda la nación y su impulso es una manera de detener los efectos de la pobreza, así como sentar las bases para el desarrollo económico y reproducción social.

Poó (2007) reconoce que una unidad habitacional es un bien de capital monetario de interés para toda la nación y el impulso para detener los efectos producidos por la carencia de un hogar digno habitable (Coneval, 2021), así como sentar las bases para el desarrollo económico y social. Sin embargo, las propias dinámicas socioeconómica actual del país, permiten relacionar la vivienda con otras variables que se consideran dentro del ingreso, desempleo, precariedad laboral, el *outsourcing*, la contención del salario, aunados a factores propios del crédito de la vivienda como: el incremento anual en la mensualidad, la firma de contratos en veces salarios mínimos, el aumento de la tasa de interés, afectando la conservación del patrimonio inmueble del acreditado y su familia.

La participación del gobierno nacional en este ámbito se justifica por el hecho que regularmente cuenta con mayores recursos presupuestarios que los gobiernos locales, en consecuencia, puede aportar una parte importante del financiamiento para las políticas de vivienda. La institución nacional responsable de coordinar e implementar, va a estar determinada por el sistema de gobierno, el nivel de centralización de las funciones públicas, las prioridades nacionales y otros factores históricos e institucionales. Sin embargo, la existencia de un instituto nacional de vivienda no implica que existan otros institutos subnacionales; al contrario, muchas veces estos institutos son claves para implementar distintas políticas de carácter estatal que permitan también desarrollar y efectuar acciones complementarias que se ajusten a las demandas locales (Pardo y Velasco, 2016).

De igual forma, dentro de esta política de vivienda nacional, también se inserta otro esquema de financiamiento, pero aquella de ingresos altos o medios, incluyendo otros tipos de financiamiento individuales, integrados por la banca, las sociedades de objeto limitado (Sofoles) y las sociedades financieras de objeto múltiple (Sofomes), que intervienen en el otorgamiento de los llamados créditos puentes para las construcciones y que también ofrecen créditos hipotecarios (Pintor, 2009). Por su parte, la banca de desarrollo, a través de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), brinda apoyos con recursos federales a las entidades financieras mencionadas (Ziccardi y González, 2015).

Por estas razones, la adquisición de la vivienda por parte de la población, sistemáticamente, es uno de los ejes estratégicos de los gobiernos nacionales, especialmente en México, el que reconoce su valor como generador de empleos y motor de las economías regionales (Poó, 2007). Sin embargo, la política habitacional en México pretende conciliar objetivos e intereses contradictorios: los de la población mayoritaria (la de menor ingreso) y la industria de la construcción (segregación habitacional), propia de los intereses inmobiliarios que trabajan de forma capitalista (Garza y Schteingart, 2010) como la especulación de la tierra, los servicios públicos a futuro y la producción en serie (Guardia y Ziccardi, 2021). Dentro de la evolución del desarrollo de la vivienda de interés social en México, por su parte, Montejano, Caudillo y Cervantes (2018) comentan, durante los últimos veinte años en México, los cambios producidos importantes en la política de vivienda para los trabajadores han atravesado diferentes momentos en la vida del país, así como nuevas fuentes de financiamiento para su adquisición, remodelación o ampliación.

El presente trabajo analiza los determinantes que imperan en la relación entre los factores de financiamiento planificados, entendiéndose que se valen de instituciones públicas o privadas para la adquisición de una vivienda y los determinantes que ayudan o delimitan a obtener el crédito a la vivienda a nivel regional dentro del país. Cabe señalar, a nivel regional, existen marcadas diferencias entre estas, influyendo en las actividades económicas, el dinamismo económico o la existencia de estabilidad social y apertura laboral, destacándose algunas entidades en el plano nacional, por contar con mayor grado de desarrollo económico, y por lógica, tener mayores índices poblacionales (Pintor e Israel, 2023). Una característica de esta realidad es la persistente asimetría económica, evidenciando, la existencia de entidades con mayor prosperidad que otras, impulsado por las dinámicas laborales y desarrollo tecnológico (Sánchez y García, 2015).

Esquema metodológico para el análisis de vivienda

En el sexenio de Vicente Fox (2000-2006) estableció los ejes actuales de la política de vivienda, catalogado como el más grande en la historia de México, presentando el Programa Nacional de Vivienda 2001-2006, plan rector que instauró la meta para lograr a largo plazo de su sexenio la cantidad de tres millones de créditos para la adquisición de vivienda, a un ritmo creciente de 750,000 viviendas por año (Valenzuela, 2017). Sin embargo, la construcción de unidades habitacionales para la clase trabajadora encuentra su auge en el 2005, con la creación del crédito bajo ingreso, permitiendo la aceleración del proceso del mercado de la vivienda

a la competitividad mundial. Este financiamiento permitió que el 66 % del total de los créditos fueron destinados a trabajadores con ingresos menores a 4VSM.

A partir de este momento y con los créditos disponibles, se da un boom inmobiliario entre el 2005 y 2018, periodo que enmarca, el derecho de otorgar un crédito de vivienda a personas que anteriormente no tenían la oportunidad, pero a su vez, estos créditos, en el plano regional, existen diferencias entre estos, incluso a nivel municipal, por ejemplo, Ziccardi y González (2015) indican, la política habitacional en México, “está fuertemente centralizada y desvinculada del sector rural y semiurbano del país”, pues atiende masivamente a las principales regiones y ciudades del país.

Estas diferencias regionales, se aprecia por la intensa demanda salarial que persiste en las entidades de México, en parte por el dinamismo económico, tecnológico y financiero que se encuentran arraigados, durante varias décadas, donde de la parte inferior se encuentra matizada por empleos en la agricultura, servicios y la informalidad, mientras que en la parte superior se concentran actividades laborales como: tecnología, comercio exportador y financiero; sin embargo, existen a nivel individual, ciertas decisiones propias o familias, que inciden a comprar, ampliar o rentar un bien inmueble a escalas regionales.

Entre los componentes que nos ayudan a entender estas medidas, pueden ajustarse a 4 variables que se correlacionan entre sí, como: a) Cambiar las características de la vivienda (tamaño, dimensión y tipo); b) Infraestructura de la localidad (vías de acceso, seguridad o mejor calidad de vida); C) Económicos (inversión, aprovechamiento de crédito y reducir costos de la vivienda y servicios); y D) Independencia (familiar) y uso vacacional. De igual forma, en México, la autoconstrucción de la vivienda sigue siendo la razón más importante para hacerse del bien inmueble, sin embargo, esta decisión ha venido a la baja, pues la aparición de estos créditos, así como la conformación de una sociedad más urbana, los orilla a entablar un crédito.

Entre las técnicas que nos ayuda a entablar la siguiente pregunta: ¿existen determinantes de la vivienda en el plano regional para rentar, comprar o construir una vivienda en el país? ¿Qué regiones en México, son más propensas a comprar? ¿Y las de rentar?, o bien, ¿Construir con un financiamiento formal? Incluso, nos interesa indagar, si los créditos inmobiliarios promovidos por los organismos públicos, como el Instituto de Fomento Nacional de Vivienda para los Trabajadores, Infonavit; o el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, FOVISSSTE, además de los otorgados por la Banca comercial de nuestro país.

Para ello, el uso de los indicadores del portal del Infonavit, la Encuesta Nacional de vivienda (ENV) así como datos de la Secretaría de Hacienda, nos permiten

interpretar de forma sistémica el análisis en cuestión, por ello, para este trabajo el uso descriptivo analítico como método de investigación cualitativo, ayuda a correlacionar los diferentes indicadores con los diferentes estudios, permite fomentar de forma crítica argumentativa los resultados trazados.

Antecedentes de las políticas de vivienda en México

Dentro del proceso actual de la urbanización creciente en el país, debe de señalarse las distintas facetas insertas dentro del marco de políticas públicas en torno a la vivienda. Entre las adecuaciones que se han realizado, implica el desarrollo de atribuciones municipal para llevar a cabo adecuaciones en su composición normativa, ayudando a que las localidades contengan cada vez más control político y económico sobre sus propias decisiones de ordenamiento territorial y habitacional; sin embargo, en particular subyacen a raíz de las modificaciones constitucionales al artículo 72, permitieron adecuar el régimen de propiedad ejidal e incorporar masivamente al mercado tierra de origen rural para destinarla a usos urbanos, y por ende, la expansión, caracterizadas por rasgos de marginalidad y asentamientos irregulares, así como la segregación socioespacial de los núcleos urbanos.

Bojórquez (2011, p. 297) señala, antes de los cambios producidos por la tenencia de la tierra, estos generaron una tensión constante entre “el crecimiento de la ciudad y la existencia de núcleos ejidales que ponían en riesgo la continuidad y crecimiento urbano”, debido a la naturaleza del artículo 27 constitucional, donde las tierras ejidales eran propiedad del Estado y tenían las características de inembargables y no podían cambiar el uso de suelo de agrícola ejidal a uso urbano, de ahí que al crecer la ciudad en terrenos ejidales. De igual forma, el abastecimiento de servicios públicos a estas localidades, tardaban en llegar, o simplemente, no llegaban, pues la constitución en los asentamientos rurales, eran considerados irregulares.

Previamente, algunos cambios normativos, legislativos y administrativos han acompañado el desarrollo de la política de la vivienda en México, por ejemplo, autores como Zepeda (2014); Puebla (2002); Conolley (1998) comentan, durante el periodo de 1972 a 1988, estuvo matizada entre lo político y lo ideológico, donde el corporativismo fincado en las centrales obreras con mayor fuerza del partido dominante en el país, como son la Confederación Regional Obrera Mexicana (CROM), la Confederación de Trabajadores de México (CTM), la Confederación Revolucionaria de Obreros y Campesinos (CROC) y la Confederación Nacional Campesina (CNC), entre otras, ayudaron a sus agremiados a que obtuvieran un

crédito hipotecario a través del organismo federal de vivienda, por lo que se convirtió como parte de una estrategia clientelar.

La entrada de Carlos Salinas de Gortari, la política de vivienda va a sufrir las primeras reformas, motivado por las recomendaciones del Banco Mundial en 1992, como lo comenta Cruz (2018) que destacan las medidas impuestas como “la supresión de subsidios (le quitan la potestad de edificación de la vivienda a la CTM, pasando a la parte empresarial); de igual forma, prevalece la restricción del crédito para la adquisición de terrenos y la simplificación de los procedimientos burocráticos” (Mellado, 2013:27), en ese mismo periodo, se transfieren a los gobiernos municipales, una mayor participación de las acciones habitacionales” (Boils, 2004, p. 351). El resultado fue una gestión urbana abiertamente empresarial (Montejano, Caudillo y Cervantes, 2018).

En el siguiente cuadro 1, muestra el alcance en términos totales de la política vivienda que se mantenía antes de 1992, que sí bien, los diferentes organismos de vivienda progresivamente otorgaron créditos, no lograron satisfacer al grueso de la población en México, como sucede de 1972 a 1982, con 112 %, mismo que volvió a subir en el siguiente sexenio, pero que se contuvo de 1989 a 1992 con el 0.59 %.

Cuadro 1. Número de viviendas nuevas (vivienda terminada y progresiva) financiadas por organismos en México, 1971 a 1992.

Organismo	1971-76	1977-82	1983-88	1989-92
PEP/FOVI	106,689	107,920	468,637	103,250
BANCA			0	215,986
INFONAVIT	78,323	219,753	361,141	
FOVISSSTE	23,036	39,294	30,313	17,360
FOVIMI-ISSFAM		2,369	2,549	4,104
BANOBRAS	17,791	8,357		2,783
FONHAPO		932	110,115	56,697
INDECO	13,796	99,171		
Otros organismos		29,451	109,273	42,471
Total	239,635	507,247	1,082,028	442,651
Tasa de crecimiento		112 %	113 %	0.59 %

Fuente: Connolly (1998).

Sobre esto, Olvera y Hernández (2003) nos comentan que anterior a 1992, los requisitos eran sumamente complejos, en principio, la asignación de créditos se

hacia por medio de un sistema computarizado para la selección de candidatos, de acuerdo con un perfil socioeconómico, donde el Instituto realizó promociones directas para la adjudicación en los conjuntos habitacionales, pero a partir de los ochentas, Estas formas pasó a segundo plano, siendo entonces, que las promociones recayeron en la primera instancia, la promoción directas por los grupos organizados (García, 2010). Si bien, se mantenía una subjetividad en la población más necesitada, los créditos de vivienda fueron otorgados a más del 85 % a los sindicatos oficiales (Duhau, 1995). En pocas palabras, los créditos otorgados entre 1972 y 1992, la cuarta parte del total de los créditos asignados a la CTM con 29,314. En segundo lugar, lo ocupaba la CROC con 8,442, mientras los no sindicalizados se les otorgó un total de 26,68 préstamos.

Después de la primera reforma de 1992, en la cual pasó de la construcción de la vivienda de interés social a los particulares, también dos aspectos importantes que subrayar, la primera, el cual describe Ziccardi y González (2015) como la transformación del artículo 115 en 1999, transfiriendo a los gobiernos locales mayores funciones, tales como la aprobación de planes, control y administración de los usos del suelo, donde las autorizaciones de conjuntos, habitacionales trajo una expansión desmedida de las ciudades en México, también acentuado por el modelo de producción masiva de vivienda en las periferias lejanas (Montejano, Cos y Cervantes, 2018). Estas transformaciones a la política de vivienda, ocasionó demandas no resueltas, como el abastecimiento de servicios básicos, transporte, centros educativos, salud, entre otros en los nuevos conjuntos habitacionales, (Ziccardi y González, 2015). En este contexto socioeconómico, se producirán transformaciones sociales urbanas, tanto en su dimensión sustantiva como operativa (Ziccardi, 2016).

En el lapso de 1995 a 1999, nos comenta Villar y Méndez (2014) y García (2010: 43) sobre todo este último, nos dicen que los recursos financieros disponibles para la individualización de créditos provenían en mayor medida del Infonavit y de FOVISSSTE, estos últimos, en proporción menor. Aun así, la misma autora señalada, nos dice que 1,043,663 de viviendas que fueron entregadas, atendió el 13 % (García, 2010, p. 43), sin embargo, no logró atender al grueso de la población, sobre todo, a lo relacionado a las semanas cotizadas continuas ante el IMSS, que tenían ser por más de 2 años o el salario. Durante esta década, el *stock* habitacional recayó hasta un 40 %; es decir, más del 50 % de las familias mexicanas de menores ingresos, no pudieron tener acceso al mercado formal de vivienda, por lo que se agudizó, aun así, el 37 % del total de las viviendas adjudicadas fueron de interés social.

Las reformas emprendidas en los sexenios anteriores permitieron que solo un bajo número de mexicanos pudiera tener accesibilidad a un crédito hipotecario.

García (2010: 47) comenta: “la intervención del Estado era aplaudida por el sector empresarial”, cuando se dirigía a distribuir los costos de la ineficiencia financiera privada al resto de la sociedad. Estos cambios en el modelo crediticio de la vivienda de interés social, resultaba restringida, o bien, los resultados por dotar a la población de una “casita”, no eran precisamente los esperados. Lo respecta a las reformas de corte estructural contemporáneas para el INFONAVIT, Cruz y Herrera (2018) Pardo y Méndez (2006) explican que las reformas aplicadas entre el 2001 y el 2007, permitieron la participación conjunta de actores públicos y privados, generando condiciones para que el sector se fortaleciera, a costa de la pérdida de capacidades del Estado de bienestar; sin embargo, estas también permitieron a un gran número de trabajadores, principalmente, a los de menores ingresos, poder obtener un bien inmueble.

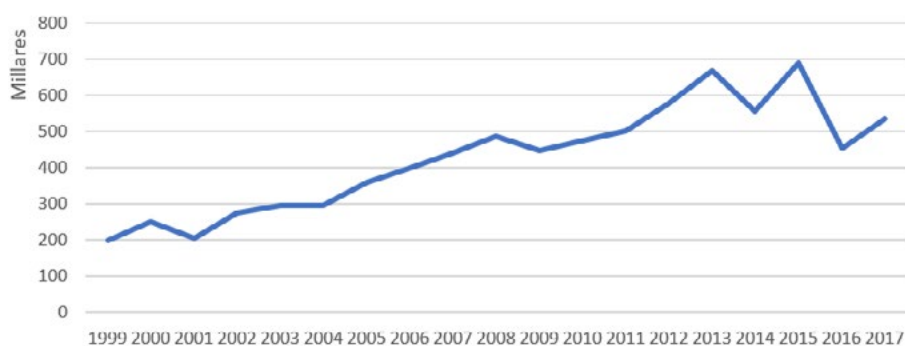
Es durante el periodo panista de Vicente Fox Quesada y Felipe Calderón Hinojosa, como comenta Cerdán, González y Velázquez (2006, p. 105), el organismo de vivienda sufrió importantes transformaciones, sobre todo lo referente a: “la discrecionalidad en el manejo de recursos del Instituto” de manera que concretó apoyos a un número reducido de desarrolladoras que se habían posicionado tras la reforma en 1992. Estas nuevas políticas puestas en marcha, que lo han llamado gobernanza de la vivienda, como lo plantea Cruz y Arellano (2014) el planteamiento giro alrededor de la flexibilidad necesaria para alcanzar los objetivos trazados en el programa.

La entrada de un nuevo modelo económico en el país, donde los procesos de privatización, disminución burocrática y refuncionamiento del poder público, Cruz y Herrera (2011) comentan que la nueva conducción económica en México, en torno a la inducción del crecimiento económico, la competitividad, la propiedad privada y el nuevo debate en torno a la seguridad social, subordinados a la lógica del mercado y el consumo, dejando atrás las políticas del estatismo, sustitución de importaciones o el crecimiento con endeudamiento público, permitieron crear una población económicamente vulnerable, bajo nuevos lineamientos laborales, como la flexibilidad o el reclutamiento por *outsourcing*, donde igualmente la política de vivienda, trastocó a esos cambios de reformas estructurales.

En el país, no se había tenido una inversión de esta magnitud relacionado a la vivienda, donde ayudó a que se construyeran 6.7 millones de viviendas, permitiendo el acceso a más de 26 millones de mexicanos. Esto ayudó a que uno de cada cinco mexicanos accediera a ella (Venegas, 2014). La siguiente figura 1, muestra el ritmo ascendente de créditos otorgados de vivienda por el INFONAVIT, pero la crisis global del 2008 va a detonar en nuestro país, una serie de contracciones financieras en el mercado de vivienda, por lo que, desde una perspectiva macroeconómica, la actividad de construcción entre los años 2000

a 2012 va a sufrir variaciones (Ramírez y Arellano, 2014). La crisis tuvo un importante efecto contractivo en el país, que fue compensado con gasto público en infraestructura, y que concluyó con el fin de los gobiernos federales panistas. Por su parte, la cartera hipotecaria de la banca comercial en México también experimentó una decreciente tasa anual en promedio del 5.2 %, sin embargo, resultó un incremento en los índices de morosidad de la banca comercial con niveles bajos favorables, más no así de los del INFONAVIT, se incrementaron.

Figura 1. Número de créditos otorgados por el INFONAVIT, 2000-2017 (miles de créditos).



Fuente: Informes de los resultados del Portal del INFONAVIT. (2001-2017).

Posteriormente a la crisis del 2014, para el sector de vivienda de interés social en México, se inicia un proceso de reflexión al interior del propio instituto, como sostiene Ramírez y Arellano (2004) donde el eje principal, va a radicar en los que ganan menos de 4SMV, prevaleciendo el desarrollo del sector, que del trabajador. Daher (2013) comenta, esta crisis financiera a nivel global trajo a las instituciones financieras y de inversión transnacional, encontraron en la financiación en los propios títulos (titulización) para su diversificación y distribución del riesgo hipotecario. Ambos elementos, nos dice García (2008), se constituyeron en el hecho de que los bancos con los préstamos tradicionales seguían el modelo “originar para mantener” (Daher, 2013). Es decir, ahora el banco con la innovación financiera, pueden agruparse y transformar las deudas en activos líquidos, permitiéndoles negociar en el mercado abierto (revenderse), por lo que la creación de empresas externas de cobros (cartera que vende el Instituto) permitió salir del periodo de crisis (Reinhart y Rogoff, 2008). Stiglitz (2010) y Daher (2013) comentan que este lío financiero es de tal magnitud que en Estados Unidos los avales y rescates gubernamentales se acercaron al 80 % del PIB, unos 12 billones de dólares. Pero además se otorgaron cientos de miles de millones de dólares como pagos

encubiertos. La Reserva Federal compró hipotecas asumiendo garantías de poca calidad; los préstamos a los bancos se hicieron con un interés cercano a cero.

En cuanto a México, lo mismo sucedió con los contratos netamente privados, que en primera instancia van a sufrir la introducción de las Unidades De Inversión, UDI (moneda indexada), más el régimen inflacionario que el país sustentaba, permitieron que las hipotecas, mitigaran el impacto sobre los pagos, reduciendo el riesgo por incumplimiento, dentro de un determinado rango, que cubría el gobierno. Las subas abruptas en México durante el periodo de crisis colapsaron el instrumento, lo que condujo a defaults inmobiliarios, bajo el diseño, se obligaría el pago de una cuota fija, cuyo comportamiento fuera controlado durante la vida del crédito. Esta situación, arrojó que, en el 2013, el gobierno federal instruya no otorgar esta cobertura, aunque sigue cubriendo las otorgadas previamente a los contratos firmados antes del 2013.

Galinsky y Grandes (2017) comentan que actualmente estos contratos son *swaps*, mediante el cual, las UDI, fueron un instrumento necesario para amortizar el crédito a cambio de otorgar un pago equivalente. Sin embargo, el pago del deudor de salarios mínimos a UDI (cubriendo las diferencias acumuladas), como permuta del pago fijo porcentual, que se cobraba sobre el pago mensual de la cuota, fue insostenible y colapsó como moneda indexada. El principal objetivo del Swap entre UDI y Salarios Mínimos fue el de mitigar el riesgo sistémico de inflación en las hipotecas indexadas. A partir del año del 2013, la SHF dejó de otorgar esta cobertura, aunque sigue cubriendo las otorgadas previamente. Las inversiones de las primas cobradas hasta ese momento representaban el 21 % de los activos del FOVI. Actualmente, las deudas en UDI, equivalen a 7 veces más al valor contraído y su cambio, trae amonestaciones (González, 2002).

Carballo y González (2009) y Babatz (2004) y Hernández, Aceves y De Ita (2021) nos dicen, la respuesta de los bancos ante la cartera vencida fue la creación primero de los Bonos Respaldados por Hipotecas, BOHRS, mismo que posteriormente, fueron subastadas a los consorcios de administradores hipotecarios, con ello, trajo consigo un alto número de casas deshabitadas. Aun así, tanto los créditos de interés social otorgados por los organismos públicos de vivienda como la privada, suponen nuevas y modernas formas complejas de activación financiera. En tan solo 10 años, las pérdidas ocasionadas por la crisis del 2008 en el sector privado pasaron a ser ganancias, por más de 4,300 millones de dólares en el 2016, ayudando a la refinanciación a través de la construcción de nuevas viviendas.

La vivienda en México en el marco regional

Dentro del análisis histórico generado anteriormente, Valenzuela (2017) señala que a partir del giro radical del sexenio del presidente Vicente Fox, una serie de programas e iniciativas van a permitir la entrada de capitales en el sector inmobiliario con productos destinados no solo destinados para grupos de escasos recursos, sino más adelante para el conjunto de la población en general, en parte a la reforma del sistema crediticio de los antes fondos públicos de vivienda. En este sentido, el papel jugado por el Banco Mundial tiene un papel importante en la formulación de estos instrumentos financieros, conocidos como los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces, (FIBRAS); sin embargo, el crecimiento de la oferta de vivienda se acompañó de efectos muy negativos sobre la estructura del territorio nacional generando en sus términos, “territorios disperejos, desconectados y degradados” así como una desocupación muy importante de la vivienda producida, induciéndose degradación, vandalización y ocupación ilegal de las mismas (Valenzuela, 2017).

De igual forma, a nivel regional, el programa de vivienda es marcadamente como centralista, ocupando grandes activos en la colocación de créditos públicos y privados en las regiones urbanas; haciendo más disparejo para la población necesitada de la vivienda, además, señalar que a pesar de que existen varias instituciones que otorgan créditos hipotecarios a nivel nacional a la clase trabajadora, existe un amplio sector de la población que no tiene acceso a una vivienda propia, o bien, la vivienda no cumple con los requerimientos mínimos necesarios de una vivienda digna. Es por ello, que la actual política habitacional ha concentrado sus acciones en la asignación de créditos para la adquisición de vivienda nueva o usada, al igual que la ampliación del espacio habitacional. En México, aproximadamente 14 millones de hogares no gozan del derecho a la vivienda digna y decorosa, la principal razón es la falta de recurso económico (Coneval, 2018).

Las diferentes regiones en México presentan rasgos diferenciales entre sí, aunque existen conjuntos de actividades concentradas como similares, como el caso de una aguda terciarización y trabajos flexibles, no obstante, las particularidades y diferencia de cada región, los recursos con los que cuenta, la posición en el mapa, entre otros factores, han permitido que las economías de cada entidad federativa tengan sus respectivas particularidades y relevancias al interior de la República.

De acuerdo con el portal de Ciudades de México (2023), la geografía de las actividades económicas del país, deben de analizarse no como un comparativo de “confrontación” sino como uno de integración, las distintas regiones del país que consolidan un todo, a la Federación. La conformación de las distintas regio-

nes en el país permite, hasta cierto punto, agruparlas por su nivel económico, aunque dentro de esta misma subdivisión, existen diferenciales entre estas. Por otra parte, también permite precisar en dónde pudiese emprender acciones que permitan impulsar las ventajas comparativas de cada región, pero en particular, aquellas con grandes y graves rezagos económicos y que, en ese contexto, abren la puerta a los análisis relacionados con la pobreza, la migración y otros asuntos relacionados con la economía en su espectro regional.

De acuerdo con las teorías neoclásicas del desarrollo regional (Dornbush, Fisher y Starz, 2000 y Bassols, 1990), advierten que las disparidades económicas entre las regiones-estados se deben a la estructura del mercado laboral, la informalidad y el desempleo en escalas a nivel macro, como también la participación del Producto Interno Bruto (PIB) en el país (Pintor e Israel, 2023). La mitad del Producto Interno Bruto, PIB, se concentra en cinco estados, siendo Ciudad México (14.48 %), Ciudad de México (14.28 %), Jalisco, Veracruz y Nuevo León. La otra mitad ocurre en varios estados de manera un tanto más homogénea, aunque destacan en el listado Puebla, Guanajuato, Chihuahua, Tamaulipas y Baja California, por último, se encuentran entidades con poca adición al PIB y con crecimientos lentos o estancados (Pintor e Israel, 2023), destacándose Sinaloa, Michoacán, Durango, entre otros; sin embargo, existen actividades propias, como la agricultura en Sinaloa, quien ocupa los primeros lugares, mientras en el ramo de la construcción, misma que significó 22.19 billones de pesos entre 2003 y 2021. Ocho de los 32 estados concentran la mitad de este monto, siendo Ciudad de México y Nuevo León los protagonistas de este rubro con 2.07 y 2.06 BDP, respectivamente, que en términos porcentuales significa 9.35 % y 9.29 %, respectivamente.

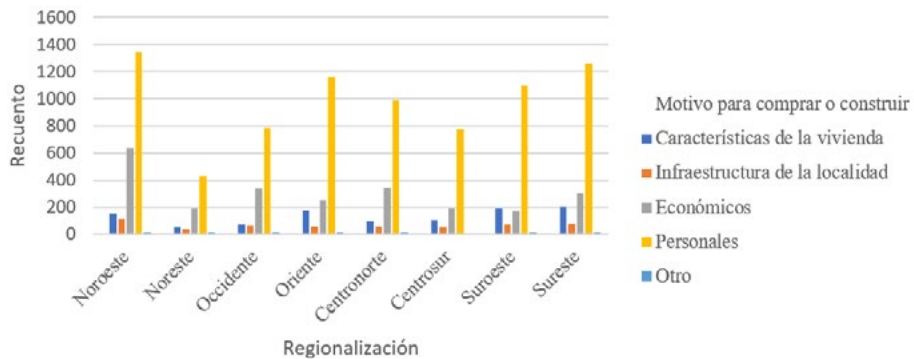
Ahora bien, al analizar la vivienda en el entorno regional, encontramos distintos matices en la compra, renta o ampliación de la vivienda, pues en esto, es válido conservar la característica de la vivienda, infraestructura de la localidad, factores económicos, personales y otros. A nivel nacional, se observa la decisión de comprar o construir una vivienda recae en razones personales, muy por encima de las demás opciones, pues la vivienda, a final de cuentas es un recurso propio/familiar, donde más allá de los problemas derivados por la economía, la localidad o las propias características, son decisiones que se aterrizan en lo individual y pesa el entorno local y regional.

De igual forma, a nivel regional, los últimos estados, son entidades con poco dinamismo laboral, tecnológico y financiero, haciéndolos entidades con muy poca captación de recursos y ayudas nacionales. Es por ello, que los hogares de menores ingresos típicamente tienen perfiles de riesgo y por lo tanto enfrentan una menor probabilidad de acceder a un crédito hipotecario para financiar su de-

manda de vivienda. En general conforme a los datos del Infonavit (2019), poco más de 6.8 millones de derechohabientes que pueden ejercer su crédito hipotecario, 45.8 por ciento tiene un ingreso inferior a 2.6 veces el valor de la Unidad de Medida y Actualización mensual, lo que significa que un alto porcentaje de créditos disponibles se concentra en la población de bajos ingresos.

Sin embargo, a nivel regional, existen diferencias, por ejemplo, en el noroeste (entidades que agrupan a las entidades de Sinaloa, Baja California Sur, Sonora, Baja California, Durango y Chihuahua, la decisión de compra por obtener un hogar pasa por lo económico, a diferencia del Noreste y el Sudeste, como se ve a continuación.

Figura 2. Motivos para comprar o construir a nivel regional, 2020.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta Nacional de Vivienda, 2020.

La interpretación de esta figura puede explicarse más detenidamente con la observación del siguiente cuadro 2, permitiendo notar la diferencia existente entre las regiones entre el suroeste y sureste entre las demás regiones, pues a pesar de tener parámetros similares a nivel nacional, las decisiones personales son asuntos de más peso, en contraste a lo económico, pues ambas regiones ocupan los últimos lugares en cuanto a su decisión.

Cuadro 2. Motivos para comprar o construir una vivienda a nivel regional en México.

Regiones de México	Motivo para comprar o construir (% de respuesta)				
	Características de la vivienda	Infraestructura de la localidad	Económicos	Personales	Otro
Noroeste	6.57	5.06	28.33	59.64	0.40
Noreste	7.30	5.48	26.40	60.67	0.14
Occidente	5.88	4.93	26.87	62.08	0.24
Oriente	10.67	3.41	15.12	70.73	0.06
Centronorte	6.56	4.02	22.84	66.24	0.33
Centrosur	9.57	4.69	17.09	68.64	0.00
Suroeste	12.57	4.82	11.00	71.22	0.39
Sureste	10.95	4.37	16.45	68.02	0.22
Total nacional	8.85	4.54	20.38	65.98	0.24

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta Nacional de Vivienda, 2020.

Cabe señalar que, el mercado inmobiliario en el país cada día presenta cambios y patrones nuevos, pues estas responden a un escenario que inquieta al segmento económico inmobiliario, pues resulta estratégico conocer y comprender a fondo, la lógica que rige la toma de decisiones de los consumidores de vivienda.

Mientras a nivel individual, es importante resaltar los motivos del comprador, por ejemplo, Raiteri (2016) señala que la compra, obedece a una necesidad o un impulso de compra, decidiendo invertir su dinero en productos que puedan cubrir sus necesidades o deseos, teniendo presente factores internos tales como: la motivación, la actitud, la memoria, las creencias, la afinidad, y el aprendizaje etc., así como factores externos, tales como: la cultura, grupos sociales, la familia, estilos de vida, y circunstancias económicas etcétera.

En esta situación, en la región Centro sur del país, la ciudad de México encuentra entre las decisiones a diferencia de los personales, otros factores que influyen en esta toma de decisiones, se encuentra las características de la vivienda y la infraestructura de la localidad, pues los factores como la cercanía a los puestos de trabajo, educativos, centros comerciales, transporte o arterias principales de comunicación.

Bajo este contexto, los consumidores son totalmente racionales, ya que teniendo en cuenta sus preferencias optarán por tomar una decisión de compra que

maximice su satisfacción basados en su realidad y presupuesto (Tito y Mescco, 2019). Por su parte, Motato (2021) señala:

El consumidor durante el proceso de decisión de compra también busca opiniones y referencias que contribuyan a tomar la mejor medida, entre personas cercanas como amigos o familiares, por ejemplo; o en relación con el sector donde está ubicado el inmueble, la vista, la proximidad al trabajo, centro educativo e incluso la cercanía a la vivienda de origen, la cual también es considerada un referente de gran importancia para el consumidor, a la hora de establecer una comparación encaminada hacia la toma de disposición de compra.

También es necesario detallar, dentro del panorama nacional, encontramos la baja del mercado inmobiliario para los segmentos menores a los 4VSM, como lo explica Cebreros (2023). Entre los factores que están afectando para que el precio de las viviendas se haya incrementado de manera exorbitante en los últimos meses, entre los factores que inciden, se encuentra, la especulación en el suelo urbano, el aumento en los materiales de construcción, la baja en la producción de vivienda de interés social y al hecho que los constructores se están enfocando más a la construcción de vivienda de gama media y alta. Además, hay que destacar sobre este periodo, no existe la posibilidad de disminución del precio de la vivienda o las condiciones del mercado vayan a cambiar y los desarrolladores no están pensando en seguir construyendo casas de interés social.

En este sentido, los consumidores probablemente no encuentran opciones dentro del mercado de vivienda nueva que cumplan con las características buscadas a un precio razonable, en este hecho, los consumidores están optando por la renta o los traspasos de la vivienda, sobre todo, porque los créditos bancarios, posteriormente a la pandemia, estos se reajustaron con nuevos ajustes al alza de las tasas de interés. De esta manera, es posible evidenciar algunos de los aspectos que han venido transformándose en relación con la decisión de compra de vivienda nueva y que resultan cruciales para el análisis del mercado inmobiliario actual, trasladando la importancia del perfil, en las expectativas y la racionalidad en términos económicos del consumidor actual de vivienda nueva, por consiguiente, las decisiones, a pesar de ser personales pasan por lo económico.

En el plano regional, encontramos diferentes tipos de financiamientos, encontrando diferencias entre estas. Por ejemplo, las zonas económicas del noroeste superan al resto; mientras que los recursos propios, aparecen en importancia en la zona oriente (compuesta por Puebla, Hidalgo, Veracruz, San Luis Potosí y Tlaxcala, sureste, con recursos propios con el 74.06 %, 72.78 y 57.83 %, respecti-

vamente. De igual forma, se destacan la región centro sur con el 51.67 %, al igual, que es la primera en el plano regional con los créditos inmobiliarios del gobierno o FOVISSSTE, con el 5 %, como se ve en el siguiente cuadro.

Cuadro 3. Fuentes de financiamiento de vivienda planificadas.

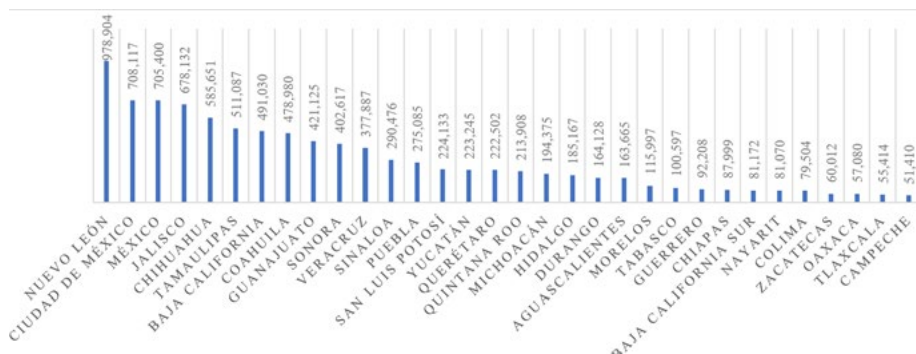
Fuente de financiamiento	No-roes-te	No-reste	Oc-ci-den-te	Orien-te	Cen-tro-norte	Cen-tro-sur	Su-roes-te	Su-reste	Total
Recursos propios	38.21	29.26	48.42	74.06	44.54	51.67	72.78	57.93	52.11
Crédito del INFONAVIT	44.96	58.16	34.49	18.29	39.81	28.57	6.98	26.87	32.27
Crédito del FOVISSSTE	5.13	2.84	3.16	1.8	3.46	5	3.69	2.42	3.44
Crédito de Inst. financiera privada	5.94	5.5	7.07	4.49	5.5	7.5	7.28	5.65	6.12
Crédito de otra institución pública	1.33	1.06	2.39	1.98	1.42	2.98	0.6	1.84	1.70
Préstamo (familiar, amigo u otro)	1.67	0.53	1.31	2.42	0.98	1.31	2.59	0.95	1.47
Subsidio	1.56	0.53	1.63	1.35	0.98	1.31	4.39	2.64	1.80
Otro	0.12	0.18	0.33	0.09	0.09	0	0.1	0.07	0.12
No sabe	1.1	1.95	1.2	0.54	3.73	1.67	1.6	1.63	1.68

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos de la Encuesta Nacional de Vivienda, 2020.

Los datos de este cuadro permiten analizar el plano regional del financiamiento para la adquisición de la vivienda, además, ayudan a visualizar, el comportamiento de las instituciones de crédito, por ejemplo, la región noroeste, el crédito del Infonavit es primero a nivel nacional, muy por delante de otras zonas económi-

cas, pero a su vez, es intermedio en cuanto a los bancarios, descotándose en este rubro, las regiones del Occidente y Suroeste. Sin embargo, a nivel regional, de forma histórica, la Ciudad de México y Nuevo León, destacan por tener el mayor número de créditos hipotecarios por parte del Infonavit para la adquisición de la vivienda, por ejemplo, durante el 2000 al 2017; con el 26.7 % de los créditos, como se puede observar en el siguiente cuadro. Estos estados llegan a tener el 22.5 % de la suma de los créditos para la misma modalidad (créditos de INFO-NAVIT, FOVISSSTE y la banca comercial). Estos estados, más Jalisco, Estado de México y Coahuila también son los primeros dentro del mismo periodo en los registros de vivienda, inicios de verificación y terminaciones de vivienda; asimismo, tanto en monto como en número de acciones.

Figura 3. Créditos históricos otorgados por el INFONAVIT, por entidades 2000-2018.



Fuente: Informe de resultados anuales con base en el portal web del INFONAVIT (2019).

Mientras en las entidades del sur, los trabajadores asalariados al Seguro Social y al INFONAVIT, ha sido recurrentemente conectada a la dispersión geográfica y urbana, por falta de industrialización concentrada en la región centro del país (Sobrino, 2015). Los efectos en las regiones del sureste están asociados con un aumento de la vivienda abandonada, que se explica en parte por la tendencia de construir vivienda en zonas retiradas de la familia, trabajos, y los bienes básicos para la vida (CONAVI, 2015). De forma histórica, son las entidades del centro del país, quienes concentran la mayor masa de créditos otorgados, pero que de forma paralela también concentran las principales ciudades, por ejemplo, la Ciudad de México y su zona metropolitana cuentan con más de 20 millones de habitantes, o bien, se puede apreciar en cuanto al tamaño de las ciudades, por ejemplo, el país contaba con un sistema de 367 ciudades en el 2005, mientras que para el 2020, serán 384, con un porcentaje de población urbana de 83.2 %, de los

cuales casi el 45 %, de esta se encuentra en el centro del país, como el Estado de México, Puebla, Tlaxcala, Hidalgo y la Ciudad de México, donde los reclamos de vivienda son mayores.

Esto nos habla, a pesar de los esfuerzos realizados al interior del Infonavit, la estructura actual de la política en sus intentos de adaptación, sus resultados son insuficientes para cubrir las necesidades de una vivienda digna para los mexicanos. A esto se debe agregar un cambio en la orientación gubernamental para el financiamiento de la vivienda de interés social que se otorga a través del organismo público de la institución de vivienda, ha favorecido capitales privados de empresas constructoras de desarrollos inmobiliarios (Mesa-Lago, 2000), así mismo, subsisten estos créditos en zonas urbanas y en regiones más prósperas que otras. Sin embargo, hay que destacar, dentro de las entidades crediticias anteriormente mencionadas, el INFONAVIT, ha sido un referente del mercado de vivienda social en México, que atiende a los trabajadores registrados ante el IMSS, donde más del 60 % de los créditos hipotecarios, se otorgan a través de dicho instituto, como lo demuestra el cuadro 5, donde cada patrón realiza una aportación del 5 % de su salario diario integrado, a la vivienda del trabajador.

Cuadro 4. Número de créditos otorgados por organismo y tipo de solución, 2018.

Organismo	Adquisición	Mejoramientos	Autoproducción	Total	Porcentaje
INFONAVIT	431,033	196,655	16,000	643,688	64
FOVISSSTE	56,972	14,445	0	71,417	7
Banca	112,892	15,838	8,200	122,675	12.2
Otros	7,363	148,610	13,485	169,458	17
Total	608,260	361,293	37,685	1,007,238	100

Fuente: secretaria de Hacienda, SHF (2018). Datos abiertos. Precios de la vivienda.

Las reformas neoliberales se han abocado así a hacer más eficientes los mecanismos crediticios que tienen un mayor peso en el desarrollo del capital inmobiliario y de la industria de la construcción, pero dan la impresión de no haberse resignado a prescindir de los instrumentos hegemónicos de la política habitacional, que les permiten disponer de una válvula de escape ante una eventual crispación de una sociedad, que han visto, desde el impulso de las reformas estructurales de los años ochenta, agudizar las condiciones de política pobreza en el país (Villar y Méndez, 2014).

De igual forma, al realizar una reflexión no solo descriptiva del problema,

sino analítica, es importante entender que dichas reformas estructurales alrededor del Instituto y de la política social de vivienda en México, ha permitido actualmente, que un gran número de trabajadores mexicanos hayan obtenido una unidad habitacional, pero con la diferencia de una disminución de los metros construidos por vivienda, pocos espacios recreativos y alejados de los centros de trabajo, donde también, afectó que la misma situación del país, de su economía y entorno regional, se dieran procesos diferenciados, si bien, existen importantes cambios en la materia de vivienda, no así en lo social, laboral, ingresos y otros factores derivados.

Cabe señalar, que la tipología de vivienda de interés social debe de cumplir con un espacio mínimo suficiente para albergar con calidad y dignidad las actividades sociales, privadas e íntimas del núcleo familiar. Lo que asegura la estabilidad social y la armonía con el entorno, cultural y social (Salmeron, et al., 2017), por ejemplo, de acuerdo con los datos del Infonavit, estos varían en proporción al salario o al financiamiento que se adquiere, a su vez, se diferencia en cuanto costo y el segmento de la vivienda.

En ese sentido, Sen (2000) comenta que existen privaciones al desarrollo social de las personas que no se trata de maximizar los costos, sino que debe estar más relacionada con el problema de la distribución, en pocas palabras, se debe hacer una concepción sobre el desarrollo como un proceso de expansión de las libertades reales, de las que disfruta el individuo, pero que el entorno social y económico, dificulta esas libertades. Este contraste lleva a focalizar la atención en los fines del desarrollo y no solo, el medio para alcanzarlo.

Conclusiones

Como parte de la estrategia de la política de vivienda que se han llevado en México, en los últimos 30 años, a través del Infonavit y demás sistemas crediticios, esta ha sido eficaz, pero a su vez, insuficiente, ya que dentro del plano organizacional de la propia institución, fue capaz de otorgar créditos de vivienda a la clase trabajadora que ostentan menos de cuatro salarios mínimos ante el Seguro Social, pero a su vez, las iniciativas han sido cuestionadas, por las acciones externas, las crisis del 2008, la inestabilidad macroeconómica mexicana, que ha impactado en el trabajo, flexibilidad, ingreso, entre otras eventualidades. El Infonavit, se ha mantenido en seguir siendo un elemento central en la disminución de la carencia del bienestar social, al poder obtener uno de los derechos fundamentales del ser humano, acceder a una vivienda.

No obstante, estas políticas de vivienda no han sido suficientes, al dejar

excluidos a aquellos trabajadores eventuales o trabajadores informales que no pueden obtener este mismo derecho a una vivienda de interés social. Si bien es importante resaltar que los créditos otorgados por el INFONAVIT que en conjunto con otras implementaciones de políticas públicas, han ayudado a reducir el hacinamiento en México, la vivienda social, especialmente, para los trabajadores de menos de cuatro salarios mínimos, tienen otras dificultades, tales como la creación de nuevos centros urbanos construidos en la periferia, con viviendas pequeñas, generalmente de dos recámaras y un baño, carentes de espacio público y con equipamiento a futuro, tales como centros de salud, educativos, comerciales, entre otros, donde estos lugares de viviendas económicas, hacen que se crean ciudades dispersas, dentro de las propias manchas urbanas.

En el plano regional, al realizar este ejercicio descriptivo analítico sobre estos resultados, tenemos que los créditos hipotecarios, en cuanto, a los otorgados por el organismo público, se ha convertido en una banca hipotecaria para el segmento poblacional/laboral menos favorable económicamente del país, ya que sin estos créditos de vivienda, los trabajadores que ganan menos de cuatro salarios mínimos no hubieran podido obtener un bien inmueble, dada su condición laboral e inestabilidad en su contexto regional, la situación actual, permite que sean rechazados, pues el incremento en la morosidad y en los bienes adjudicados de forma ascendente, en parte, por las condiciones imperantes en el país, la falta de una cultura de ahorro para imprevistos, la inadecuada planeación urbana, las políticas públicas municipales en cuanto a la vivienda, los espacios públicos y los centros de trabajo.

Esto demuestra que a la par que se han incrementado los créditos hipotecarios también ha sufrido la cartera vencida, así como la de prórroga, motivados por la inestabilidad macroeconómica del país, como el paso que ha sufrido la política de empleo, al fincarse en la informalidad, precarización, inestabilidad, el *outsourcing* (subcontratación) y bajos salarios, que han contribuido a generar un bienestar inexistente. Mientras, a nivel regional y estatal, la tendencia indica que se ha dado una variación en los índices de cartera vencida, suponiendo que son los estados que mayor número se lo otorgan, serían los que mayor presentan un número de cartera vencida, pero lo datos sugieren que son los estados que mayor diversidad e informalidad en el empleo e ingreso han presentado en los últimos años. Incluso estos estados destacan por tener un menor número o promedio de créditos autorizados a nivel federal.

Bibliografía

- Babatz, G. (2004). Babatz, G. (2004). The Role of the Sociedad Hipotecaria Federal in the Development of the Mexican Mortgage Market¹. *Housing Finance International*, 18(3), 42.
- Bassols, Á. (1990). Las dimensiones regionales del México contemporáneo. En Carlos Martínez Assad (coord.). *Balance y perspectivas de los estudios regionales en México*. México: UNAM/Miguel Ángel Porrúa.
- Boils, G. (2004). El Banco Mundial y la política de vivienda en México. *Revista mexicana de sociología*, 66(2), 345-367. Recuperado en 18 de abril de 2023, de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S018825032004000200004&lng=es&tlng=.
- Bojórquez J. (2011). Importancia de la tierra de propiedad social en la expansión de las ciudades en México. *Ra Ximhai*, 7(2), 297-311. <https://www.redalyc.org/pdf/461/46119239012.pdf>
- Carballo J. & González, J. P. (2009). Financial innovations and developments in housing finance in Mexico. *IFC Bulletin*, 31, 7-34.
- Cebros, Y. M. (2023). *Antes de adquirir un crédito de vivienda es importante analizar todas las opciones*. UAS. (15 de marzo). https://dcs.uas.edu.mx/noticias/6370/antes-de-adquirir-un-credito-de-vivienda-es-importante-analizar-todas-las-opciones?fbclid=IwAR3gFdgdtKWS_VZSvCp7TX0VixpXyYsD0BkOhpa4O5XkVsNrvSebRESdXs8
- Cerdán, Alonso; González, Manuel & Velázquez, E. (2006). La reforma en marcha, 2001-2006. María del Carmen Pardo y Ernesto Velasco Sánchez (Eds). El proceso de modernización en el Infonavit, 2001-2006. Colegio de México. pp. 101-266.
- Ciudades de México (2023). *La geografía de las principales actividades económicas de México* (17 de abril). https://ciudadesdemx.wordpress.com/2023/04/17/la-geografia-de-las-principales-actividades-economicas-de-mexico/?fbclid=IwAR2rybjuz-1gWuFiYrsJ7GuLJcGorFDHFWLTKFEO_qXyhChewTTEK7ZA6RHw
- Connolly, P. (1988). Crecimiento urbano, densidad de población y mercado inmobiliario. *Revista A*, 9(25).
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, CONEVAL, (2018). *Informe de evaluación de medición de la pobreza en México, Gobierno de México*. <https://www.coneval.org.mx/Medicion/MP/Paginas/Pobreza-2018.aspx>
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, CONEVAL, (2021). Estadísticas de pobreza en Sinaloa. <https://www.coneval.org.mx/coordinacion/entidades/Sinaloa/Paginas/principal.aspx>
- Consejo Nacional de la Vivienda, CONAVI. (2015). *Panorama Regional de la vivienda*

- en México. MEXICO: SEDATU. Recuperado el 20 de 05 de 2020, de http://sniiv.conavi.gob.mx/doc/analisis/2015/Vivienda_Oct_Dic_2015.pdf
- Cruz, J. & Herrera, P. (2011). El empleo en México. Del modelo de sustitución de importaciones (ISI) al modelo de libre mercado. *Economía y Sociedad*, 17(27), pp. 49-63. <https://www.redalyc.org/pdf/510/51021186004.pdf>
- Daher, A. (2013). El sector inmobiliario y las crisis económicas. *EURE*, 39(118), 47-76. <https://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612013000300003>
- Dornbusch, R.; Fischer, S. & Startz, R. (2000). *Study Guide to Accompany Macroeconomics*. Estados Unidos. McGraw-Hill.
- Duhau, E. (1995). Estado de derecho e irregularidad urbana. *Revista Mexicana de Sociología*, 57(1). pp.3-25.
- Encuesta Nacional de Vivienda, ENVI (2020). Datos abiertos. <https://revista-vivienda.infonavit.org.mx/2021/12/01/encuesta-nacional-de-vivienda-en-vi-2020que-es-el-envi/>
- Galinsky, D., & Grandes, M. (2017). ¿Cómo se puede manejar el riesgo asociado con diferencias en tasas de inflación en los mercados de hipotecas y trabajo? *Ecos de Economía*, 21(45), 39-66.
- García, B. (2010). Vivienda social en México (1940-1999): Actores públicos, económicos y sociales, *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*. 3(5), pp. 34-49. Recuperado de <http://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5527>
- García, J. (2008). *De la quimera inmobiliaria al colapso financiero. Crónica de un desenlace anunciado*. Barcelona: Antoni Bosch.
- Garza, G., & Scheuingart, M. (Eds.). (2010). *Los grandes problemas de México. Desarrollo urbano y regional. T-II*. El Colegio de México AC.
- Gonzales, G. (2002). El crédito hipotecario y el acceso a la vivienda para los hogares de menores ingresos en América Latina. CEPAL - Serie financiamiento del desarrollo N° 122.
- Guardia, M. D., & Ziccardi, A. (2021). *Desigualdades urbanas. Desacatos: Revista de Ciencias Sociales*, (67), 8-11.
- Hernández, R. G., Aceves, M., & De Ita, D. X. (2021). Gobierno Corporativo y Diversificación del Financiamiento para las empresas no Grandes en México (Corporate Governance and Diversification of Financing for Non-Large Companies in Mexico). *Revista Global de Negocios*, 9(1), 17-32. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3942083
- Instituto Nacional de Fomento de Vivienda para los Trabajadores, Infonavit. (2019). Reporte anual de Vivienda. <https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/6a22332f-f9fe-4f17-8d93-9efc959086b2/ReporteAnualVivienda2019.pdf?MOD=AJPERES&CVID=mW5tCKM>
- Israel, M. & Pintor, R. (2022). De frontera a frontera. Flujos migratorios de chianecos a Tijuana, Baja California, 2000-2020. *Revista Pueblos y fronteras digital*

17. <https://doi.org/10.22201/cimsur.18704115e.2022.v17.573>
- Mellado, R. (2013). La política de vivienda en las administraciones del Partido Acción Nacional: 2000- 2012. En Alicia Ziccardi (coord.), *Memoria Congreso Nacional de Vivienda 2013* (pp. 27- 35). México: UNAM / PUEC.
- Mesa-Lago, C. (2000). *Desarrollo social, reforma del Estado y de la seguridad social, al umbral del siglo XXI*. Cepal. <https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/6266/S00126.pdf?sequence=1>
- Montejano, J. A., Caudillo, C. A., & Cervantes Salas, M. (2018). Vivienda de interés social, segregación residencial y accesibilidad: análisis de 121 conjuntos urbanos en el arco nororiente del Valle de México, 2001-2010. *Estudios demográficos y urbanos*, 33(1), 187-224.
- Motato, A. F. (2022). *Principales factores que intervienen en la decisión de compra de vivienda de interés social (vis) en Manizales*. Tesis de Maestría. Facultad de Ciencias Contables Económicas y Administrativas Universidad de Manizales, Colombia. <https://ridum.umanizales.edu.co/xmlui/bitstream/handle/20.500.12746/6180/TESIS%20FELIPE%20MOTATO%20vis%20manizales%20FINAL%20BIBLIOTECA.pdf?sequence=1>
- Olvera Salazar, M. T., & Hernández Rodríguez, P. (2003). *Política habitacional y la nueva forma de operar del INFONAVIT, a partir de 1992* (Doctoral dissertation, P. Hernández Rodríguez).
- Pardo, M. D. C., & Velasco Sánchez, E. (2006). *El proceso de modernización en el INFONAVIT, 2001-2006: estrategia, redes y liderazgo*. El Colegio de México.
- Pintor, R & Israel, M de J (2023). Migración interna en México. Un análisis al estudio regional en Los Cabos, BCS (2021). *Ra Ximbai: revista científica de sociedad, cultura y desarrollo sostenible*, 19(1), 15-41. <https://drive.google.com/file/d/1XiF8eVELShduO5tFg01FPAWHiUyCqnQ4/view>
- Pintor, R. (2009). La participación de la banca canadiense y los efectos del Tratado de Libre Comercio en la banca mexicana, *Revista Mexicana de Estudios Canadienses* (nueva época). 17, pp. 43-55.
- Poó, A. (2007). *El financiamiento de la vivienda media y residencial*. UAM-Azcapotzalco.
- Puebla, Claudia (2002). *Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México*, El Colegio de México, México.
- Raíteri, M. D. (2016). El comportamiento del consumidor actual. Mendoza: Universidad Nacional de UNCUIYO-Facultad de Ciencias Económicas.
- Ramírez de la Cruz, E., & Arellano, D. (2014). Estrategias, dilemas y oportunidades de la nueva misión y visión del Infonavit: Un estudio de caso. *Gestión y política pública*, 23(1), 121-183. Recuperado en 09 de marzo de 2021, de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S140510792014000100004&lng=es&tlng=es.
- Reinhart, C. M., & Rogoff, K. S. (2008). Is the US sub-prime financial crisis so di-

- fferent? An international historical comparison. *NBER working paper*, 13761.
- Salmerón-Zapata, A. J., García-Santillán, A., Moreno-García, E., & Texon-Dorantes, E. J. (2017). Aspectos del crédito hipotecario en el bienestar de las personas trabajadoras. El caso de la banca comercial y el INFONAVIT en México. *International Journal of Developmental and Educational Psychology*, 4(1), 413-426.
- Sánchez, I. & García, R. (2015). Geografía del crecimiento económico y del (sub) desarrollo científico, tecnológico. En Ranfla Arturo, Rivera, Miguel, Caballero, René (Coord.) *Desarrollo económico y cambio tecnológico. Teoría, marco global e implicaciones para México*. México- Juan Pablos Editors, UNAM. 267-304.
- Secretaría de Hacienda, SHF (2018). Datos abiertos. Precios de la vivienda. Obtenido de <https://www.gob.mx/shf/documentos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-2018>
- Sen, A. (2000). *Desarrollo y libertad*. Barcelona, España: Planeta S.A.
- Stiglitz, J. (2010). *Caída libre. El libre mercado y el hundimiento de la economía mundial*. Buenos Aires: Taurus.
- Ttito Ocsa, N., & Mescoco Pumasupa, A. (2020). Factores que influyen en la decisión de compra de vivienda del sector inmobiliario en la ciudad del Cusco.
- Valenzuela, A. (2017). Los nuevos instrumentos del mercado inmobiliario: la financiarización del espacio urbano en México. Daniel Hiernaux-Nicolas Carmen- Imelda González-Gómez (Coordinadores). *La ciudad Latinoamericana a debate. Perspectivas teóricas*. Universidad Autónoma de Queretaro. México.
- Venegas, L. M. (2014). Comportamiento del crédito hipotecario del Infonavit en el ingreso de los habitantes de San Vicente, Chicoloapan, 2013. Tesis para obtener el grado de licenciado en Economía, UAEM, México, septiembre. http://ri.uaemex.mx/bitstream/handle/20.500.11799/62579/Tesis_2014_Venegas.pdf?sequence=3&isAllowed=y
- Villar, A. & Méndez, J. J. (2014). Dos décadas de política habitacional neoliberal y su impacto en la producción de vivienda social en México, el caso del INFONAVIT, 1992-2010, *Proyección urbana*. 16(8), pp. 176-197. https://bdigital.uncu.edu.ar/objetos_digitales/7876/10-proy-villar.pdf
- Zepeda, R. (2014). Sindicalización en México durante el periodo 1984-2006. *Revista de ciencias sociales cr*, 4(146)pp. 35-53. Disponible en: <https://www.redalyc.org/pdf/153/15340989004.pdf>
- Ziccardi, A. (2016). Cuestión social y el derecho a la ciudad. Fernando Carrión y Jaime Erazo (Coords.) *El derecho a la ciudad en América Latina*. UNAM, pp.23-40
- Ziccardi, Alicia & González, A. (2015). Política de vivienda y municipios en México. Alicia Sicardi y Arsenio González (coord.), *habitabilidad y política de vivienda en México*. México: UNAM. pp. 47-58