

Javier Flores Rodríguez

FLACSO México.

**Política de vivienda en México y Actividad del sector Habitacional en la
Zona Metropolitana del Valle de México 2010-2015.**

Resumen

En el documento se hace una revisión de la política habitacional en México a partir de 1970, haciendo énfasis en sus principales cambios hacia un esquema de participación pública reducida, centrada en la actividad privada constructiva y financiera de vivienda. Se analiza asimismo la actividad del sector habitacional en la Zona Metropolitana del Valle de México entre 2000 y 2010.

Abstract

In the document, the housing policy in Mexico as of 1970 is reviewed, making emphasis in its main changes towards a scheme of reduced public participation, centered in the constructive and financial private activity of housing. The activity of the housing sector for the Metropolitan Zone of the Valley of Mexico between 2000 and 2010 is also analyzed.

Palabras clave: Política Habitacional; Producción de vivienda, Asignación Crediticia de vivienda.

Key words: Housing Policy; Housing production; credit housing allowance.

Introducción

Nuestro país ha tenido una historia importante en cuanto a la producción habitacional se refiere. La promoción habitacional y el acceso de la población a una vivienda adecuada¹ han jugado un papel protagónico en la formulación de la política social; con ello, el diseño y creación de instrumentos e instituciones dirigidas a la administración y regulación de este sector son aspectos de gran relevancia especialmente en ciertos periodos históricos del país. Con la finalidad de realizar una revisión sobre la política habitacional contemporánea en el país al menos a partir de los años setenta, década por demás importante dada la creación de los principales Organismos Nacionales de Vivienda (Onavis) (Issste e Infonavit) vigentes hasta nuestros días, consideramos la división en dos etapas propuestas por Puebla (2002). En primer lugar, el periodo comprendido entre 1972 y 1988 corresponde a la primera etapa, la cual se caracteriza por una importante acción habitacional por parte del Estado, pero sin cambios relevantes en cuanto a las instituciones se refiere.

La segunda etapa comprende a partir de 1989 hasta al menos el año 2010, periodo en el que se presentan importantes acciones de desregulación en el sector habitacional y el Estado adopta una posición de “facilitador”, en el marco de los cambios económicos y políticos acaecidos en términos de un reforzamiento general del modelo neoliberal y de la influencia de organismos internacionales en la política social del país (Puebla, 2002), además de que

¹ “Una vivienda adecuada significa algo más que tener un techo bajo el que guarecerse. Significa también disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación, calefacción y ventilación suficientes, una infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, y un emplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable” (ONU Habitat, 1996)

en el decenio de 2000 a 2010, el sector habitacional en el país tuvo un aumento en su actividad sin precedentes que posicionó a este sector como uno de los principales impulsores del desarrollo económico y social.

La actividad del sector habitacional derivada de las transformaciones en la política habitacional ha sido particularmente relevante en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM), la cual cuenta actualmente con 16 delegaciones del Distrito Federal, 59 municipios del Estado de México y un municipio del Estado de Hidalgo (Sedesol, Conapo e Inegi, 2010). En conjunto la ZMVM ha registrado entre 2000 y 2010 la más alta participación en cuanto a la asignación de créditos hipotecarios, por un lado, y en la construcción habitacional principalmente en conjuntos de vivienda de interés social (Isunza y Mendez, 2010).

En términos generales, el propósito de este trabajo es ofrecer un acercamiento a los cambios más relevantes en la política de vivienda en el país a partir de los años setenta y describir brevemente como ha sido el comportamiento del sector habitacional en la ZMVM durante la década pasada, enfatizando el análisis en aquellos municipios en donde la actividad del sector de la vivienda ha sido particularmente relevante.

1. La política habitacional contemporánea en México

Como hemos adelantado, los años setenta han sido particularmente importante en la evolución de la política habitacional en México, ya que hacia el año 1972 se crearon los dos organismos nacionales de vivienda más importantes hasta la fecha; pensados como programas financieros de vivienda a bajo costo, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de

Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste), los cuales significaron en su momento el esfuerzo por aumentar la participación del Estado como agente generador de vivienda para sectores de la población con bajos ingresos (Boils, 2004).

Según Schteingart (1989) entre 1972 y 1980 la proporción en la distribución de los financiamientos entre los principales organismos se mantuvo más o menos constante, tanto el Infonavit como el Fovissste financiaban a estratos que recibían entre 1 y 2 salarios mínimos, que correspondía entonces a cerca del 75% de los trabajadores, y en menor medida a estratos de ingresos superiores a los 2 salarios mínimos.

Uno de las principales acciones en este periodo que contribuyó a que la actividad del sector no se viera reducida fue la creación del Fideicomiso del Fondo de las Habitaciones Populares (Fonhapo) en 1981 como respuesta a la constante pérdida del poder adquisitivo de los salarios, cuestión que dificultaba el acceso a la vivienda a la población de menores ingresos. El esquema de otorgamiento de créditos de esta instancia resultaba más efectivo en términos de la recuperación financiera, ya que los créditos se fijaban en términos de salarios mínimos, por lo que la amortización de los créditos se realizara en términos proporcionales a ellos (Schteingart y Graizbord, 1998; Puebla, 2002).

Ahora bien, existen muchos autores que desde diversas perspectivas consideran a los años ochenta como la década perdida; esto es así porque desde los primeros años de ésta, prácticamente todas las economías latinoamericanas incluido México experimentaron una fase aguda de crisis generada por la descomunal deuda pública derivada de lo que muchos consideran como políticas populistas con un gasto publico dispendioso hasta antes de los

ochenta, aunado a condicionantes como la crisis del petróleo de los setenta y la caída vertiginosa de sus precios. En economías como la mexicana basadas en la exportación petrolera, el conjunto de estas condiciones generó un desequilibrio profundo marcado por una alta tasa de inflación, pérdida del poder adquisitivo de los salarios, un aumento del desempleo, decrecimiento económico, etc. (Balassa, 1986; Guitián, 1987 ; Dornbusch, 1992), y particularmente en términos de la vivienda se experimentó un encarecimiento de los créditos y un deterioro en las tasas de recuperación de los financiamientos (Schteingart y Graizbord, 1998).

Particularmente entre 1982 y 1987 la producción habitacional no se detuvo, a pesar de la crisis, sino que incluso aumentó. Aún con las políticas gubernamentales de ajuste y reducción del gasto público, el Estado continuo creando nueva demanda a partir de una política de subsidios a la vivienda orientada básicamente por el mercado, aunado a la implementación de programas institucionales afines, estas medidas fueron relativamente exitosas en términos de cobertura pero significaron una serie de problemas derivados de la concentración y la excesiva urbanización de algunas zonas metropolitanas, incluido el Valle de México, aun con la crisis la actividad habitacional del estado y la urbanización y la creciente concentración poblacional no se detuvo (Garza, 1999).

Este periodo fue especialmente decisivo en la definición posterior de la política social y particularmente de la política de vivienda, dados todos los cambios en la estructura económica del país resultado asimismo de tendencias y convenciones internacionales sobre las acciones conducentes para salir de la crisis; dichos cambios han generado hasta nuestros días una política que ha privilegiado la acción privada de producción y comercialización de vivienda.

Ahora bien, respecto a la segunda etapa, a partir del año 1988, autores como Guillermo Boils (2004) y Claudia Puebla (2002) afirman que las políticas habitacionales en nuestro país se han visto fuertemente influenciadas por las disposiciones de organismos internacionales como el Banco Mundial. Uno de las principales muestras de esta influencia es el cambio hacia el criterio de “rentabilidad” hacia donde se dirigieron las políticas habitacionales y los programas de asignación crediticia en nuestro país, criterio asimismo promovido por esta institución internacional. El Banco Mundial establece que aunado a la recuperación de los montos de los préstamos, el objetivo de los organismos de financiamiento debería ser además generar utilidades por la vía de los intereses, los cuales no debían ser menores a las tasas de inflación.

El cambio de la concepción de la vivienda como un bien social hacia su percepción en términos mercantiles (Pérez, 2013; Rolnik, 2012), ha contribuido al fortalecimiento de un mercado inmobiliario en el que el Estado ha figurado solo como un agente facilitador. En este sentido, todas las acciones de desarrollo habitacional conducidas desde organismos oficiales estuvieron dirigidas al fortalecimiento del mercado, de manera que, las empresas constructoras privadas son hasta la fecha, la base sobre la que descansa la mayor parte de la producción de vivienda comercial. El papel del Estado, por ende se limitó a crear las condiciones de facilitar el funcionamiento de las empresas privadas (Boils, 2004 : 350).

El Programa Nacional de Vivienda de 1990-1994 planteaba modificaciones al sistema financiero hipotecario; derivado de la política instrumentada en ese momento, se proponía la disminución de los subsidios federales, sustituyéndolos por créditos de la banca

comercial con plazos de amortización amplios, así como la aplicación de tasas de interés bancario.

En este nuevo contexto los Onavis modificaron sus formas de operación; especialmente el Infonavit y el Fovissste, en términos generales, pasaron de los programas de construcción a los de cofinanciamiento con otros organismos financieros; específicamente los créditos del Fovissste, al ser de montos muy bajos, se convirtieron en montos de enganche, y los organismos financieros asociados aportaban la mayor parte de los créditos.

En este periodo se buscó volver más eficiente la distribución de recursos en el ámbito habitacional, la estrategia fue adecuar el marco jurídico de manera que permitiera el surgimiento de políticas de vivienda que incluyeran el adelgazamiento de las estructuras administrativas, induciendo una mayor oferta por parte del sector privado, y “apoyando” las tareas de autoconstrucción de los sectores populares. Además, se buscó crear las condiciones que facilitaran a la población el acceso al crédito hipotecario, ampliando así las fuentes de financiamiento, articulando los sectores privado, público federal y los gobiernos estatales y municipales (Catalán, 1993)

De manera que a partir de la segunda mitad de la década de 1990, la política pública se encaminó hacia la atención a la demanda social de vivienda, según lo expresa la propia Secretaria de Desarrollo Social (2002); según esta institución, el factor clave fue el impulso dado a los sectores sociales y privados para el financiamiento y construcción de la vivienda. Sin embargo, en este periodo se observan menores niveles de construcción habitacional dado el contexto de la crisis económica. Con todo en el periodo se otorgaron cerca de

millón y medio de créditos para adquisición de vivienda y otro medio millón aproximadamente en créditos para mejoramiento (Sedesol, 2002).

A partir del año 2000 comienza una etapa de crecimiento sin precedentes en la producción habitacional en México, la entrada al poder de los gobiernos panistas significó la adopción de una política habitacional más laxa y permisiva; en el sentido del adelgazamiento de los requisitos para poder acceder a créditos para la vivienda.

Particularmente entre 2000 y 2010, se otorgaron mayor número de créditos que en los 30 años previos. Según Mellado (2015) los Onavis sufrieron transformaciones en sus esquemas de financiamiento y en general destaca la aparición de nuevas figuras institucionales que dirigen la política habitacional en todo este periodo:

- La creación de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (Conafovi) en 2001, como responsable de la política general de vivienda en el país, e instancia que define mecanismos de acción e instrumenta y coordina la ejecución de dichos mecanismos.
- Transformación del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario de la Vivienda (Fovi) en la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), como una reforzada instancia de financiamiento hipotecario, su principal objetivo es integrar el sector de la vivienda a nuevos mercados de capital, aunque mantiene su función como una entidad de crédito.
- La creación del Consejo Nacional de Vivienda (Conavi), que funciona como un órgano de consulta del poder ejecutivo federal, es la institución que aglutina a todos

los sectores directa o indirectamente relacionados con el sector habitacional de manera inclusiva en la toma de decisiones de política pública (Mellado, 2015: 60).

En términos generales, con este esquema institucional se buscaba asegurar el destino de los recursos y lograr una mejor coordinación entre los agentes involucrados en la producción habitacional.

La SHF ha sido clave en el aumento del financiamiento hipotecario mediante la concesión de créditos individuales a la población de ingresos medios, la modernización del sistema financiero y la canalización de recursos adicionales hacia el mercado con origen en el sector privado (Puebla, 2006).

Infonavit, Fovissste y Fonhapo, pasaron por una importante reestructuración que les permitió hacerse de mayores recursos, apoyándose en una política integrada de subsidios y créditos con la que se asimilaron al sistema de financiamiento para la vivienda, esta última institución pasó de ser un organismo que apoyaba financieramente los procesos de producción social de vivienda, a ser una institución de la banca de “segundo piso”², aunque con un presupuesto reducido (Puebla, 2006).

Estas transformaciones son particularmente importantes si se considera que las antiguas funciones de estos organismos incluían la edificación de vivienda mediante la contratación de empresas constructoras y despachos privados vigilados por ellos, el cambio que consistió en la desregulación institucional provocó que se perdiera el control constructivo,

² La banca de “segundo piso” se refiere a instituciones financiera que no tratan directamente con los usuarios de los créditos, sino que hace las colocaciones de los mismos a través de otras instituciones financieras; también son llamados bancos de desarrollo o bancos de fomento, en términos generales cumplen un papel de intermediarios

permitiendo a las empresas la libertad de determinar la calidad de los materiales y las construcciones. Esto se afirma al observar que los programas de trabajo fundamentales de la Conafovi no mencionan nada relativo al diseño y calidad de la vivienda. Solo hasta septiembre de 2005, después de que se otorgaron más de 230 mil créditos, es que se plantea la necesidad de vigilar la calidad de las viviendas que se estaban construyendo (Esquivel, 2006).

Como ya mencionamos, especialmente a partir de 2000, la política habitacional en el país privilegió los criterios financieros y destacó la función del mercado como instancia rectora del sector, volviendo secundario el objetivo fundamental de proporcionar una vivienda adecuada para la población (Esquivel, 2006).

2. Sector de la vivienda en la ZMVM 2000-2015

Siguiendo la tendencia a nivel nacional, a partir del año 2000, la ZMVM ha experimentado una creciente actividad en el sector habitacional, entiéndase éste como la construcción de vivienda y su financiamiento en conjunto.

En la Tabla 1 se observa que durante la década de 2000, el parque habitacional de la ZMVM creció en un 3.45% anual, paso de 4,346,942 a 6,140,832; la mayor parte de este crecimiento se concentró hacia la periferia de la Ciudad de México, al norte en los municipios de Huehuetoca (18.93%), Tizayuca (14.97%), Tecámac (13.74%), Cuautitlán (10.64%) y Nextlalpan (10.63%); y al oriente en los Municipios de Chicoloapan (12.75%) Ixtapaluca (8.3%) y Chalco (7.51%).

Asimismo, en el Mapa 1 presentamos la ZMVM según crecimiento del parque habitacional, como ya apuntamos, el mayor ritmo de crecimiento se da en los municipios periféricos de la ciudad de México, la cual, como centro de la ZMVM experimenta un crecimiento muy bajo, salvo hacia el sur, en las delegaciones Tlalpan, Xochimilco y Milpa Alta que experimenta un crecimiento más elevado respecto a las demás. Hacia el poniente de la Ciudad de México, las delegaciones Miguel Hidalgo y Cuajimalpa también experimentan una tasa de crecimiento ligeramente mayor.

Existe, muy vinculado con el crecimiento del parque habitacional, un fenómeno que actualmente ha sido bastante estudiado y debatido, el que se refiere a la vivienda deshabitada y abandonada. Presentamos en la Tabla 2 las proporciones de vivienda habitada, deshabitada y de uso temporal de algunos municipios de la ZMVM que han experimentado, como vimos, un alto crecimiento de su parque habitacional durante la década de 2000. De manera muy general, observamos que en la zona, la mayor parte de la vivienda en el año 2010 es habitada, el 10.24% es deshabitada y el resto es de uso temporal. Es interesante observar las proporciones según cada condición de habitación por municipio, por ejemplo, en el municipio de Huehuetoca que fue el de mayor crecimiento del parque habitacional, solo se habita el 47.67 de las viviendas y otro 44.68% se encuentran deshabitadas para este año, situación similar se vive en Zumpango, Tizayuca y en menor medida en Tecámac.

Si consideramos que estos municipios coinciden con los de mayor crecimiento en su parque habitacional sería pertinente preguntarse las razones de este fenómeno, una primera respuesta sería que la ubicación de los nuevos desarrollos habitacionales quizá no está

siendo del todo adecuada para las necesidades de los consumidores de vivienda, las grandes distancias a los centros de trabajo y los altos costos de transporte puede hacer poco rentable la vida en estos sitios. Es posible que buena parte de las viviendas producidas sean adquiridas por la población a manera de inversión, para ser rentadas, etc.; es dable incluso que quienes compran casas en estas periferias no las habiten o las conserven como segundas residencias o uso temporal.

Ahora bien, desde la otra perspectiva, como ya hemos mencionado, la asignación crediticia en la Zona a partir del 2010 simplemente no ha tenido precedentes, particularmente en lo que se refiere a los créditos para la adquisición de vivienda nueva; aunque en años recientes el otorgamiento de créditos para viviendas usadas o para mejoramientos ha venido cobrando importancia.

En la Tabla 3 seleccionamos algunos municipios en los que la asignación de créditos fue especialmente relevante durante la década de 2000, es muy lógico encontrar que muchos de los municipios que tuvieron altas tasas de crecimiento del parque habitacional tuvieron asimismo una alta asignación de créditos para vivienda. Resalta el caso de Zumpango y Valle de Chalco donde el otorgamiento de créditos fue especialmente relevante. Aunque el periodo en el que se calcularon las tasas es menor después de 2010 llama la atención que el ritmo de otorgamiento de créditos se reduce de manera importante y en la mayoría de los casos incluso es negativo.

Como dijimos, el otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda usada y para acciones de mejoramiento ha venido a ser más importante en los últimos años, según la Sociedad Hipotecaria Federal (2014), esto puede deberse a que la vivienda usada presenta ciertas ventajas respecto a la de construcción nueva, ya que por lo general se hallan en

zonas más próximas a los centros de las ciudades, cuentan con mejor infraestructura urbana y de servicios y en general se ubican en colonias ya consolidadas.

La Tabla 4 que presentamos muestra esta evolución, observamos que la proporción de créditos destinados a la adquisición de vivienda nueva cayó drásticamente de 2000 a 2015. En contraste, los créditos para vivienda usada y especialmente los destinados al mejoramiento de vivienda han crecido de manera importante.

Esta situación es quizá una primera explicación de la cantidad de vivienda deshabitada que se registra en la zona, aunque aún no contamos con datos actualizados sobre este tipo de vivienda, es dable pensar que esta situación explique la tendencia hacia 2010, ya que los créditos para vivienda nueva en este año cayeron casi a la mitad del nivel registrado en 2000. En otras palabras, se puede decir hasta aquí que aunque la producción habitacional se mantiene o incluso crece, al parecer la demanda “formal” de vivienda no lleva el mismo ritmo. Se produce pero no se compra, al menos no a los niveles de la primera mitad de la década pasada.

Una mirada a los municipios que hemos venido revisando confirma la tendencia que describimos. En la Tabla 5, la proporción de los créditos otorgados se ha venido reduciendo en lo que respecta a la adquisición de vivienda nueva; principalmente en el caso de Cuautitlán, en el que los créditos para adquisición de vivienda usada han venido a ganar importancia especialmente hacia 2015. Chicoloapan se haya al extremo, pues en 2000 el cien por ciento de los créditos hipotecarios asignados eran para vivienda nueva y para 2015 está proporción apenas es del 3.26%. En los demás municipios que presentamos la tendencia se mantiene aunque en grados diversos; en Tizayuca por ejemplo, el otorgamiento de crédito para vivienda nueva no se ha reducido considerablemente en

comparación a los demás, Huehuetoca y Tecámac siguen manteniendo una proporción importante de estos créditos pero ha ganado importancia los créditos para vivienda usada.

Conclusiones

Los cambios en la política de vivienda en México han propiciado una importante actividad del sector constructivo y financiero de la vivienda en la ZMVM, en donde el crecimiento del parque habitacional y la asignación crediticia para la vivienda se concentraron durante la década de 2000 en la producción y comercialización de vivienda nueva principalmente, en municipios periféricos a la ciudad de México. Sin embargo, dado que la producción habitacional ha sido muy intensa en la década descrita, llama la atención la elevada proporción de vivienda que se encuentra deshabitada en los municipios de la ZMVM que registraron mayor producción y asignación crediticia para la vivienda. Este acercamiento nos permite pensar que quizá la política habitacional aplicada en la ZMVM no está siendo eficientemente dirigida hacia los estratos de la población que más lo necesitan.

A partir del año 2010 puede reconocerse un cambio en la tendencia en la asignación de créditos para vivienda nueva, aumentando la proporción de créditos otorgados para la adquisición de vivienda usada y acciones de mejoramiento. De continuar esta tendencia quizá la política habitacional logre reducir la brecha que estamos observando entre la oferta de vivienda, principalmente de interés social y el segmento del mercado que está requiriendo mejorar sus condiciones de vivienda o acceder a una vivienda propia pero que no tiene acceso a créditos, ya sea por su situación laboral o económica, o por el notorio desequilibrio en la distribución de la oferta habitacional en la ZMVM.

Bibliografía

- Boils, Guillermo, 2004, El Banco Mundial y la política de vivienda en México, Revista Mexicana de Sociología. Vol. 66 No. 2. UNAM.
- Catalán, R., 1993, Las nuevas políticas de vivienda, una visión de la modernización de México, Fondo de Cultura Económica, México.
- Esquivel Hernández, Maria Teresa, 2006, Política habitacional y calidad de vida: impacto de los nuevos desarrollos habitacionales, En A. Borjas Benavente, & M. Bucio Escobedo, La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas (págs. 83-104), México: Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública. Cámara de Diputados / LIX Legislatura.
- Isunza, Georgina y Méndez, Benjamin, 2010, Los gobiernos locales ante el boom inmobiliario en la periferia de la Ciudad de México, En A. Iracheta, & E. Soto, Impacto de la Vivienda en el Desarrollo Urbano, Una mirada a la política habitacional en México, Memorias del III Congreso Nacional de Suelo Urbano (págs. 231-253). México: El Colegio Mexiquense.
- Mellado, Roberto, 2015, La política de vivienda en las administraciones del Partido Acción Nacional: 2000-2012, En Ziccardi, Alicia, Habitabilidad y política de vivienda en México, UNAM.
- Pirez, Pedro, 2014, La mercantilización de la Urbanización, A propósito de los "conjuntos urbanos en México", Estudios Demográficos y urbanos, 481-512.
- Puebla, Claudia, 2006, Las instituciones públicas de vivienda en México, En A. Borjas Benavente, & M. Bucio Escobedo, La vivienda en México: construyendo análisis y propuestas (págs. 83-104), México: Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública. Cámara de Diputados / LIX L.
- Puebla, Claudia, 2015. Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras. Cambios en la política de vivienda en México. El Colegio de México.
- Rolnik, Raquel, 2014, Neoliberalismo reciente: la financiarización de la vivienda propia y el derecho a la vivienda, Bitácora, 95-104.
- SEDESOL, (2002), Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006.
- SEDESOL-CONAPO-INEGI (2010), Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2010.

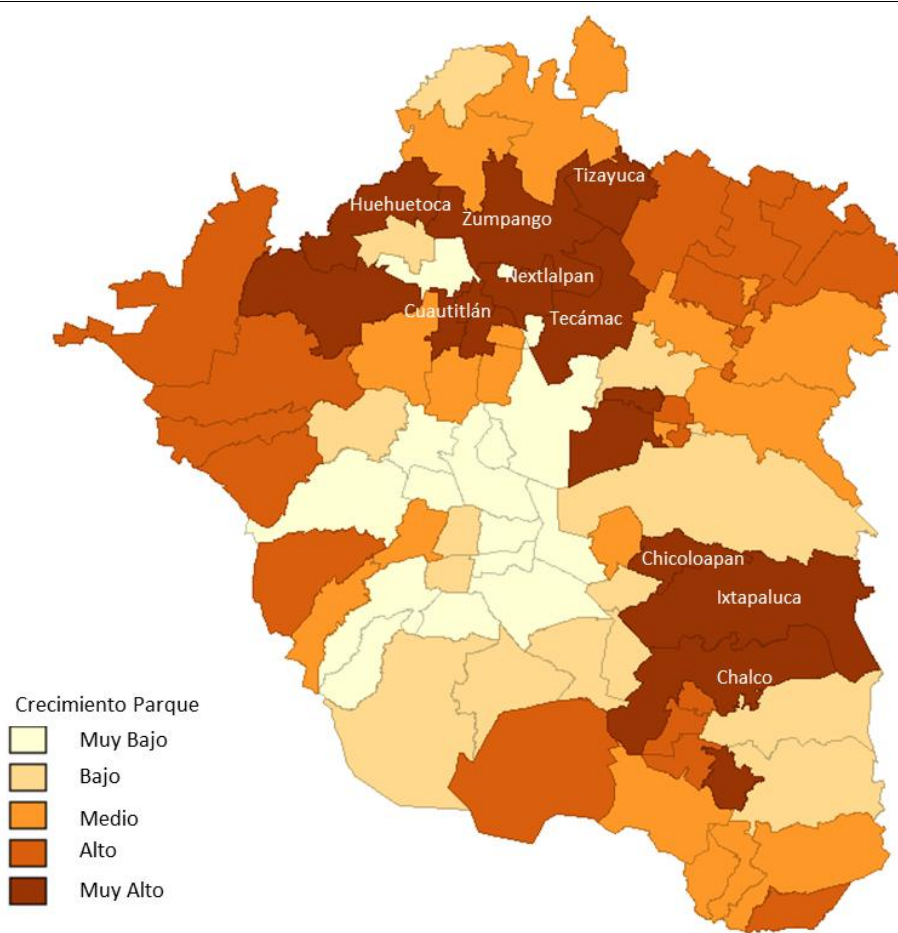
- Schteingart, Martha, 1989, Los productores del espacio habitable: Estado, empresa y sociedad en la Ciudad de México, Centro de Estudios Demográficos y Urbanos. El colegio de México.
- Schteingart, Martha y Graizbord, Boris, 1998, Vivienda y vida Urbana en la Ciudad de México: la acción del Infonavit, Centro de Estudios Demográficos y Urbanos, El colegio de México.

Mapa y Tablas de la Ponencia:

Política de vivienda en México y Actividad del sector Habitacional en la Zona Metropolitana del Valle de México 2010-2015.

**Ponente: Javier Flores Rodríguez, Maestría en Población y Desarrollo,
FLACSO México.**

Mapa 1. ZMVM, Crecimiento del Parque Habitacional 2000-2010



Fuente: Elaboración propia con base en datos de Conavi.

Tabla 1. ZMVM: crecimiento medio anual del parque habitacional municipios seleccionados 2000-2010

Municipio	Parque 2000	Parque 2010	Crecimiento medio anual
Huehuetoca	7,958	52,841	18.9
Tizayuca	10,626	47,483	15.0
Tecámac	38,657	152,715	13.7
Zumpango	19,621	73,918	13.3
Chicoloapan	17,036	60,956	12.7
Cuautitlán	17,722	51,339	10.6
Nextlalpan	4,118	11,917	10.6
Tezoyuca	4,081	9,712	8.7
Ixtapaluca	68,442	156,883	8.3
Chalco	46,955	99,541	7.5
Ayapango	1,351	2,817	7.3
Atenco	7,039	14,315	7.1
Tultepec	20,777	42,152	7.1
Tepetzotlán	13,961	25,329	6.0
Melchor Ocampo	7,640	13,786	5.9
Nicolás Romero	59,686	107,538	5.9
Isidro Fabela	1,750	3,022	5.5
Temascalapa	6,509	11,166	5.4
Cocotitlán	2,078	3,538	5.3
Axapusco	4,603	7,755	5.2
Chiautla	3,933	6,623	5.2
Villa del Carbón	7,703	12,929	5.2
Tenango del Aire	1,805	3,026	5.2
Milpa Alta	21,562	35,905	5.1
Huixquilucan	42,684	70,945	5.1
Total	4,346,942	6,140,832	3.5

Fuente: Elaboración propia con datos de Conavi

Tabla 2. ZMVM: Viviendas Habitadas, Deshabitadas y de Uso Temporal, Municipios seleccionados, 2010

Municipio	Habitadas	%	Deshabitadas	%	Uso temporal	
						%
Tizayuca	25,327	53.34	16,564	34.88	5,592	11.78
Cuautitlán	36,886	71.85	11,406	22.22	3,047	5.94
Chicoloapan	44,659	73.26	12,214	20.04	4,083	6.70
Huehuetoca	25,187	47.67	23,612	44.68	4,042	7.65
Nextlalpan	7,861	65.96	3,572	29.97	484	4.06
Tecámac	97,147	63.61	39,028	25.56	16,540	10.83
Zumpango	37,645	50.93	29,345	39.70	6,928	9.37
ZMVM	5,290,997	86.16	628,558	10.24	221,277	3.60

Fuente: Elaboración propia con datos de Conavi.

Tabla 3. ZMVM: Tasa de Crecimiento de la asignación crediticia, municipios seleccionados, 2000-2015

Municipio	Crecimiento Asignación Crediticia	
	2000-2010	2010-2015
Chalco	46.67	-31.11
Chicoloapan	42.70	- 0.71
Chimalhuacán	57.67	18.49
Huehuetoca	48.00	-21.38
Hueypoxtla	42.63	-11.48
Huixquilucan	50.69	13.29
Melchor Ocampo	43.17	5.75
Nextlalpan	54.91	12.57
Otumba	48.68	-46.05
San Martín de las P.	45.75	-30.60
Teotihuacán	47.54	2.43
Tequixquiac	49.49	-38.08
Zumpango	75.61	-28.69
Valle de Chalco	66.01	-32.91

Fuente: Elaboración propia con datos de Conavi.

Tabla 4. ZMVM: Proporción de créditos habitacionales otorgados por tipo 2000 - 2015.

Año	Nueva	Usada	Mejoramiento	Otro programa
2000	98.01	-	1.49	0.50
2010	58.39	18.05	22.64	0.92
2015	38.61	17.84	40.93	2.62

Fuente: Elaboración propia con datos de Conavi

Tabla 5. ZMVM: Proporción de créditos habitacionales otorgados por tipo y municipios seleccionados. 2000-2015

2000				
Municipio	Nueva	Usada ¹	Mejoramiento	Otros programas
Tizayuca	99.71	n.d. ²	0	0.29
Cuautitlán	99.84	n.d.	0.02	0.13
Chicoloapan	100.00	n.d.	0	0
Huehuetoca	100.00	n.d.	0	0
Huixquilucan	66.67	n.d.	33.33	0
Tecámac	99.81	n.d.	0.19	0
Zumpango	88.89	n.d.	11.11	0
2010				
Municipio	Nueva	Usada	Mejoramiento	Otros programas
Tizayuca	95.25	4.25	0.47	0.03
Cuautitlán	81.79	16.85	0.83	0.53
Chicoloapan	17.48	57.87	23.78	0.87
Huehuetoca	95.88	3.21	0.81	0.10
Huixquilucan	30.82	44.03	22.43	2.73
Tecámac	92.34	6.10	1.22	0.35
Zumpango	97.66	1.48	0.86	-
2015				

¹ Para el año 2000 no se cuentan con registros de créditos asignados para vivienda usada.

² Dato no disponible

Municipio	Nueva	Usada	Mejoramiento	Otros Programas
Tizayuca	93.53	3.17	2.86	0.44
Cuautitlán	20.45	44.92	33.92	0.71
Chicoloapan	3.26	34.42	61.23	1.09
Huehuetoca	71.61	19.05	8.60	0.74
Huixquilucan	41.96	22.01	25.24	10.79
Tecámac	62.93	23.44	11.74	1.89
Zumpango	82.40	8.33	8.91	0.36

Fuente: Elaboración propia con datos de Conavi.