

## **Acceso desigual a la vivienda adecuada ¿es posible reducir las brechas de desigualdad?**

*Aurelio Celaya Martínez\**

*(Recibido: septiembre, 2022/Aceptado: enero, 2023)*

### **Resumen**

Visto desde un análisis positivo y normativo, el tema del acceso a una vivienda adecuada nos remite automáticamente a un debate que a lo largo de los últimos años ha tomado mucha fuerza en el interés de diversos sectores sociales, derivando en políticas públicas y sociales que atienden el derecho de los individuos de tener una vivienda digna y segura.

El acceso de las familias mexicanas a una vivienda adecuada, no se encuentra aislada del problema de las desigualdades que se encuentran enraizadas en el país, aún en las zonas urbanas, existen brechas amplias entre los primeros y los últimos deciles de población. La pobreza urbana y la falta de oportunidades son problemas que dificultan la planeación óptima y el ordenamiento territorial en las ciudades.

*Palabras clave:* desigualdad, salario promedio equivalente, amortización de crédito.  
*Clasificación JEL:* D3, D6, D31, D61, D63, H53, H55, I31, I32, I38.

---

\* Profesor-investigador en la Escuela Superior de Economía del Instituto Politécnico Nacional. <Aurelio.celayam@gmail.com>.

## **Unequal access to adequate housing, is it possible to reduce this inequality gap?**

### **Abstract**

Seen from a positive and normative analysis, the access to decent housing automatically refers to a debate that has gained a lot of strength in the interest of various social sectors in recent years, resulting in public and social policies that address the right of individuals to have decent and safe housing.

The access of Mexican families to decent housing, it is no isolated from the problem of inequalities that are deeply rooted in the country, even in urban areas, there are wide gaps between the first and last deciles of population. Urban poverty and lack of opportunities are problems that complicate optimal planning and territorial ordering in cities.

*Palabras clave:* inequality, equivalent average salary, loan amortization.

*JEL classification:* D3, D6, D31, D61, D63, H53, H55, I31, I32, I38.

### **1. Introducción**

Visto desde un análisis positivo y normativo, el tema del acceso a una vivienda adecuada nos remite automáticamente a un debate que a lo largo de los últimos años ha tomado mucha fuerza en el interés de diversos sectores sociales, derivando en políticas públicas y sociales que atienden el derecho de los individuos de tener una vivienda digna y segura.

El acceso de las familias mexicanas a una vivienda adecuada, no se encuentra aislada del problema de las desigualdades que se encuentran enraizadas en el país. Aún en las zonas urbanas, existen brechas amplias entre los primeros y los últimos deciles de población. La pobreza urbana y la falta de oportunidades son problemas que dificultan la planeación óptima y el ordenamiento territorial en las ciudades.

Ante el complicado panorama que enfrentan para poder contar con una vivienda adecuada (entendiéndose por vivienda adecuada como el espacio en el que los individuos pueden habitar con movilidad suficiente, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura de calidad, asequible, habitable, con una localización que ofrezca oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas y otras coberturas sociales), miles de familias mexicanas se han mostrado resilientes ante una serie de problemas que se exacerbaban y se hicieron más evidentes después de los sismos de septiembre de 2017.

Acorde con datos de CONEVAL (2022), el 52.8% de la población cuenta con un ingreso inferior a la línea de pobreza (considerando que la línea de pobreza urbana es de \$4 158.35 pesos mensuales y la línea de pobreza extrema urbana es de \$2 042.21 pesos mensuales a agosto de 2022), esto implica que 5 de cada 10 individuos no pueden cubrir sus necesidades básicas y mucho menos para contar con una vivienda digna.

Lo anterior, se traduce en que, en México, se estima que 14 millones de hogares no tienen efectivo el derecho a la vivienda digna y decorosa, esto representa el 45% del total de las viviendas, es decir, que muchos hogares no tienen un hogar propio o presentan rezagos y carencias en los espacios en los que habitan.

## 2. Entendiendo las desigualdades

El concepto de Desigualdad, automáticamente nos remite a un debate que en los últimos años se ha mantenido sobre la mesa de discusión en el terreno de las ciencias sociales, esta se concibe generalmente como disparidades en la distribución del ingreso y que trae como consecuencia el incremento de la pobreza.

Es importante considerar que la desigualdad no sólo es una cuestión de riqueza, también existen diversos tipos en muchas dimensiones, como el acceso a servicios, de género, de rasgos físicos, laborales, educativos, entre otros.

Primeramente, para entender lo que es la desigualdad, es necesario analizar lo que hace diferente a cada individuo y los rasgos que lo caracterizan y e identifican como un individuo único, y para esto es importante precisar algunos conceptos asociados a la identidad individual y colectiva.

Identidad: podemos entender la identidad como el conjunto de características y rasgos que hacen a un individuo ser único. Estas características pueden ser físicas (color de piel, complexión, estatura) y subjetivas (conducta, deseos, necesidades, vínculos, percepciones individuales del entorno, entre otros).

Supongamos un individuo A, el cual tiene ciertos rasgos que lo caracterizan como único, (nació hombre, tono claro de piel, robusto, de temperamento sereno, resiliente). Por consiguiente, el mismo se identifica como hombre, mestizo y de religión católica, y entiende la realidad de cierta manera como resultado del entorno en el que creció y se desarrolló.

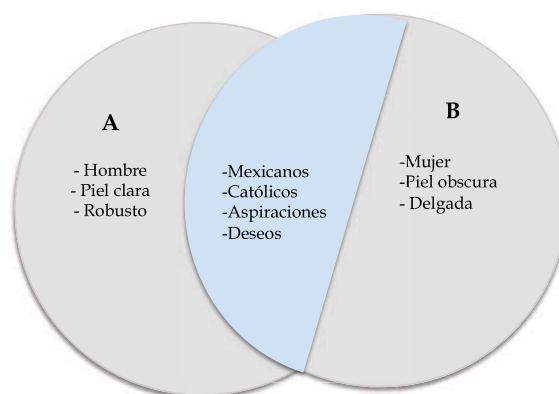
Ahora supongamos a un individuo B, el cual tiene rasgos que lo hacen diferente del individuo A (nació mujer, tono oscuro de piel, complexión delgada, temperamento fuerte y suele ser más analítica) B se identifica como mujer, indígena y católica.

El hecho de que A se identifique a sí mismo como una persona y B como otra, los hace individuales, pero hay ciertos rasgos y cuestiones que comparten (Ambos pertenecen al género humano, tienen 2 ojos, una nariz, son mexicanos y

comparten la idea de que desean un país más justo y próspero), ambos se identifican como mexicanos, católicos y tienen deseos y convicciones en común, esos rasgos en común es lo que les da una identidad colectiva y lo cual nos encamina al siguiente concepto.

Sentido de pertenencia: el sentido de pertenencia es la identificación subjetiva que un individuo experimenta frente a un grupo de personas, comunidad u organización. En este entorno, el individuo se siente aceptado, se siente parte de una integración colectiva y siente que tiene la capacidad de realizarse plenamente, es decir, el individuo ha desarrollado un sentido de pertenencia.

En el espacio donde interactúa, el individuo A comparte intereses, aspiraciones y formas de relacionarse socialmente con el individuo B los cuales les confieren una identidad colectiva.



Fuente: elaboración propia.

Figura 1  
Identidad y sentido de pertenencia

Ahora bien, involucremos a un tercer individuo (C). C nació en México, y a diferencia de A y B, C creció en el norte del país, viene de una familia acomodada, nació con una dotación de bienes mayor a A y B, dispone de mejor acceso a servicios y las condiciones de su entorno le confieren más oportunidades para desarrollarse plenamente, además de que esas condiciones pueden definir sus resultados de vida.

C tiene algo en común con A y B: son mexicanos, y aspiran a un país más igualitario, justo y próspero, sin embargo, C concibe una realidad distinta como resultado del entorno y condiciones en el que se desarrolló. Para C, los resultados de vida dependen de uno mismo, y tiene la firme idea de que esos resultados son producto de su esfuerzo.

Por otro lado, A y B no tuvieron un acceso fácil a la educación y su dotación inicial (riqueza al momento de nacer) fue menor al de C, puesto que sus padres tienen

un ingreso inferior, además de que el acceso a servicios básicos en su región es insuficiente. Por las condiciones en las que se desarrollaron A y B tuvieron sólo educación elemental y estos factores condicionaron a que su acceso al empleo fuera para A el campo y para B empleada de un supermercado.

Por más que se esfuerzen A y B, sus condiciones de vida apenas mejoraron marginalmente con respecto al de sus padres, pero están convencidos de que no pudieron aspirar a mejores condiciones de vida porque sus oportunidades eran muy limitadas, y por más que se esfuerzan, no pueden moverse socialmente a otro escalón en la sociedad.

Es aquí ipso facto, en donde adquiere vida la desigualdad, tanto en los rasgos que tiene cada individuo, como en las oportunidades que tuvieron para desarrollarse plenamente.

En 1755, Jean – Jacques Rousseau, clasificó a la desigualdad en físicas y morales. El argumento esencial de Rousseau era que las desigualdades físicas no son responsabilidad de ningún ser humano; por el contrario, las desigualdades sociales (morales) son responsabilidad de la comunidad en la que tiene lugar.

Para Amartya Sen (1998), La desigualdad, deriva de la inequidad de oportunidades, y esta inequidad de oportunidades impide a los individuos desarrollar sus capacidades, y, por tanto, el Estado debe asegurar a las personas las mismas oportunidades y condiciones para desarrollarse plenamente.

Campos (2022), menciona que se debe concebir a la desigualdad en todo su conjunto y no solo por sus ingresos para poder transitar a un país más igualitario y que contrario a lo que se piensa, las desigualdades no solo afectan a los que se encuentran en una situación de desventaja, si no que sus efectos nocivos alcanzan a todos por igual.

La desigualdad en México no es un problema que se haya dado en las sociedades modernas, de hecho, desde tiempos del México prehispánico ya había divisiones de clases sociales, de trabajo y hasta en las viviendas que se habitaban, sin embargo, las desigualdades se profundizaron con el establecimiento de la colonia.

Hasta finales del siglo XX, se pensaba que el Estado debía centrar sus esfuerzos en el crecimiento económico, y que automáticamente este crecimiento derivaría en desarrollo económico y mejoras en la calidad de vida de las personas, y, por tanto, sus beneficios llegarían a todos como un efecto derrame; por consiguiente, el Estado no se preocupaba tanto por proveer las condiciones para que las personas pudieran mejorar su calidad de vida. Fue hasta en la década de los 90, que comenzó a catalizar abundante evidencia que demostraba que el crecimiento, sobre todo en los países en vías de desarrollo, no era incluyente, y que ese crecimiento no llegaba a todos por igual, trayendo como resultado una ampliación en las brechas de desigualdad.

Actualmente, se han implementado en materia de política pública y social abundantes programas presupuestarios con el fin de reducir las brechas de

desigualdad que se generan como resultado del crecimiento poblacional, la distribución y asignación eficiente de la riqueza, pero no necesariamente se han traducido en mejoras de indicadores de bienestar y calidad de vida.

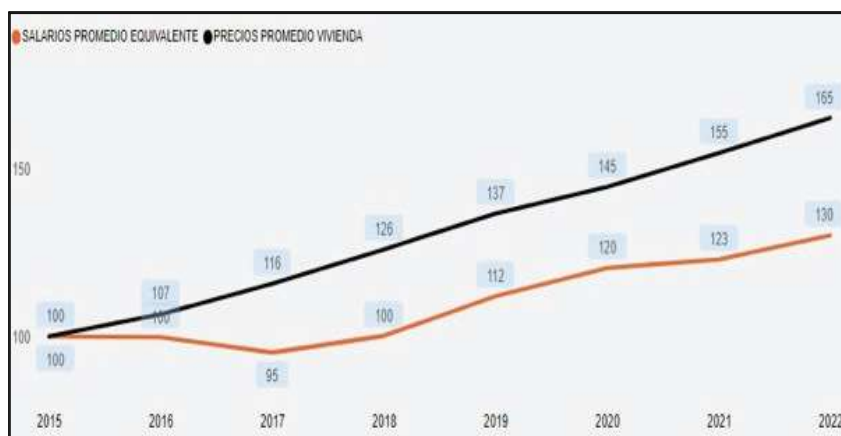
Es importante estar conscientes de que las desigualdades nos afectan a todos, y que las condiciones en las que nos desarrollamos determinan en gran medida el destino de cada uno de nosotros de manera individual y colectiva, y que hay muchos retos que afrontar para tener una nación más equitativa.

### 3. Condicionantes que dificultan el acceso igualitario a la vivienda

Existen muchos factores que condicionan el acceso a la vivienda digna, muchos son de conocimiento tácito común y otros de conocimiento especializado. Saiz (2022), identifica 3 principales problemas asociados a la dificultad de acceder a una vivienda: El precio de las viviendas, el poco acceso a productos financieros y los altos enganches.

Con respecto al precio de las viviendas, hay un hallazgo muy interesante relacionado con la evolución de los salarios en México: existe una disparidad en la evolución de los salarios y los precios de las viviendas en México, los cuales, con el paso del tiempo van ampliando la brecha que existe entre ellos, pues en tanto los salarios han incrementado 25% de 2015 a 2022, los precios de la vivienda han incrementado 65% en el mismo periodo (gráfica 1).

Gráfica 1  
Evolución del salario promedio equivalente *vs* precio promedio de la vivienda (2015=100)\*



Fuente: elaboración propia con datos del INEGI y SHF.

\*Los salarios promedios equivalentes y los precios de la vivienda son índices de base 100 deflactados a precios de 2015, con base en los microdatos de la ENOE al 1T-2022 y SHF.

Analizando la información por trabajadores que se desempeñan en el sector formal e informal, se observa que los salarios del sector formal evolucionan de manera casi idéntica al total de la economía mientras que los salarios del sector informal tienen una brecha menor entre la evolución de los precios de la vivienda y los salarios promedio equivalente.

Es evidente, que la brecha existente entre la evolución de los salarios promedio del sector formal con respecto al precio promedio de la vivienda es más amplia que en el total de la economía, siendo a 2022, 27.8% más amplia la primera que la segunda, por consiguiente, los salarios en el sector informal han evolucionado mucho mejor que los salarios del sector formal (tabla 1).

¿Esto quiere decir que los trabajadores informales tienen más posibilidades de adquirir una vivienda, respecto de los trabajadores formales?

Probablemente no, porque el acceso a una vivienda propia y adecuada no solo depende de los salarios. Más adelante explicaremos otros factores que dificultan el acceso.

Tabla 1  
Variación de los índices de salarios vs índice de precios de vivienda\*

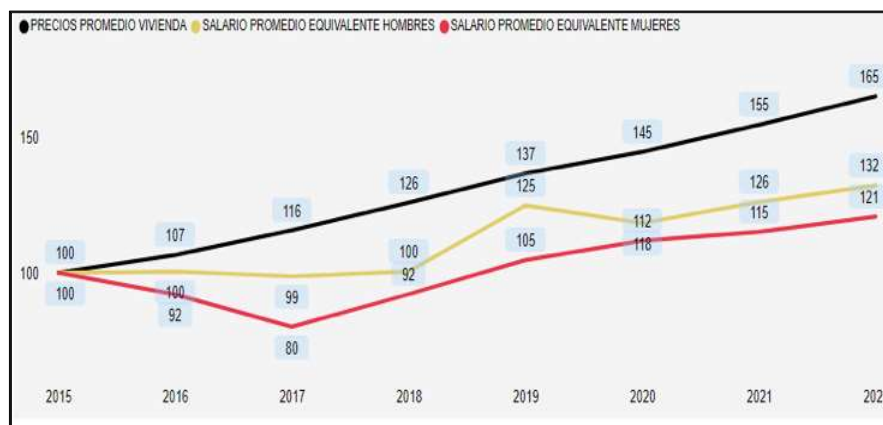
Año	Índice salarios (totales)	Índice salarios (Sector formal)	Índice salarios (Sector informal)	Índice precios vivienda (SHF)
2015	-	-	-	-
2016	-0.2%	-1.8%	6.1%	6.6%
2017	-4.9%	-6.9%	0.1%	15.7%
2018	0.1%	-2.5%	10.4%	26.0%
2019	12.0%	9.9%	23.2%	36.8%
2020	20.5%	17.1%	29.6%	44.8%
2021	23.0%	19.7%	34.7%	54.9%
2022	30.2%	21.8%	42.4%	65.4%

Fuente: elaboración propia con datos del INEGI y SHF.

\* Las variaciones son con respecto al año 2015.

Cuando la desagregación se realiza por sexo, la brecha se ensancha un poco más. En el caso los salarios promedio equivalente de las mujeres, el índice resulta 44 puntos porcentuales menor a los precios de las viviendas, esto confirma lo que ya todos sabemos, que, por los ingresos y la falta de oportunidades, las mujeres tienen menos posibilidades de ser dueñas de una vivienda en comparación con los hombres (véase gráfica 2).

Gráfica 2  
Evolución del salario promedio equivalente por sexo vs precio promedio de la vivienda (2015=100)\*



Fuente: elaboración propia con datos del INEGI y SHF.

\* Los salarios promedios equivalentes y los precios de la vivienda son índices de base 100 deflactados a precios de 2015, con base en los microdatos de la ENOE al 1T-2022 y SHF.

Anteriormente, en 2021, Jaramillo - Molina, realizó un análisis sobre la evolución de los precios de la vivienda y salarios, que, aunque se llegan a resultados ligeramente distintos debido al deflactor utilizado, las conclusiones son las mismas: conforme los precios de las viviendas se incrementan, los salarios promedio apenas van teniendo un crecimiento marginal.

Ahora bien, los precios de las viviendas no evolucionan de la misma manera si se analiza por regiones, y al mismo tiempo, los salarios promedio tiene una evolución distinta.

Hay un conjunto de entidades de la república donde los precios son más altos o bajos que la media prevaeciente, así como también, existen disparidades en los salarios promedio, lo cual nos lleva a inferir que, por cada región del país, las brechas de desigualdad en el acceso a la vivienda son más amplias o estrechas.

En la tabla 2, se muestran cálculos de los índices de precios de las viviendas y de los índices de salarios mensuales equivalentes, los cuales arrojan resultados interesantes para poder deducir las diferencias de oportunidades por entidades y regiones para el acceso a la vivienda adecuada.

Es de destacar que las entidades que han tenido una mejor evolución de los salarios de 2015 a 2022 son: Nuevo León, Seguido de Tamaulipas, Baja California Sur y Durango, teniendo una media de crecimiento de los salarios del orden de 78.4%.

Caso contrario, entidades como Querétaro, Aguascalientes, Guerrero y Sinaloa han tenido una disminución promedio de -2.6%.



Por el lado del índice de precios de la vivienda, Quintana Roo, Nayarit, Baja California Sur y Sinaloa presentan un incremento promedio de la vivienda de 92.6% en 7 años. Entidades como Durango, Estado de México, Tlaxcala e Hidalgo presentan una evolución más lenta en los precios de las viviendas (54.1% promedio) en los últimos 7 años.

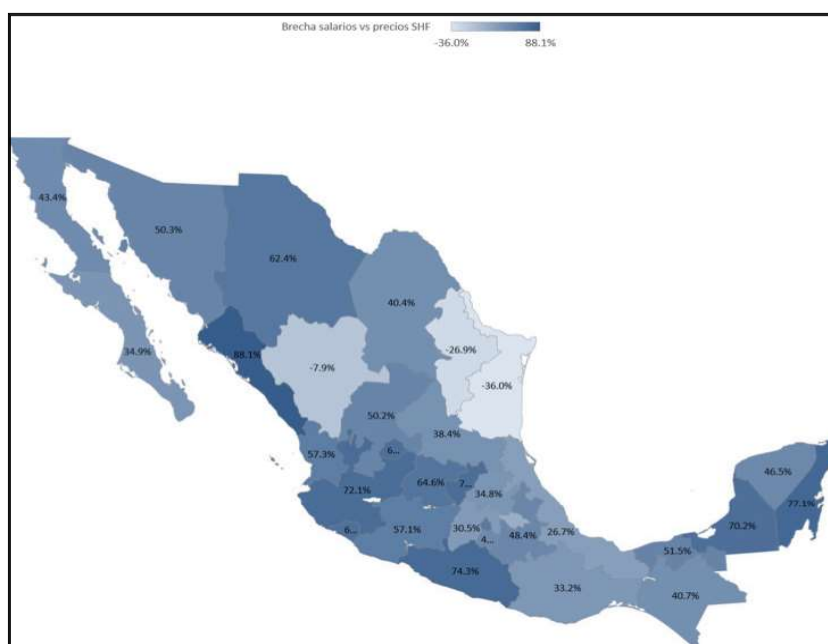
Tabla 2  
Evolución del salario promedio equivalente por Entidad Federativa *vs* precio promedio de la vivienda (2015–2022)

Entidad	Salario promedio equivalente 2015 (índice)	Salario promedio equivalente 2022 (índice)	Índice SHF 2015	Índice SHF 2022	Variación Índice Salarios	Variación Índice SHF
Aguascalientes	301.83	291.59	89.69	149.33	-3.4%	66.5%
Baja California	370.43	518.89	90.56	166.18	40.1%	83.5%
Baja California Sur	574.12	899.58	90.96	174.29	56.7%	91.6%
Campeche	594.92	643.02	90.57	161.49	8.1%	78.3%
Coahuila	500.95	646.60	90.59	153.5	29.1%	69.4%
Colima	458.50	478.09	90.08	155.49	4.3%	72.6%
Chiapas	471.46	581.29	90.89	149.07	23.3%	64.0%
Chihuahua	529.66	563.21	91.35	154.17	6.3%	68.8%
Ciudad de México	273.44	303.17	84.16	144.31	10.9%	71.5%
Durango	414.25	648.50	92.72	137.81	56.5%	48.6%
Guanajuato	328.33	337.12	89.79	150.22	2.7%	67.3%
Guerrero	366.84	359.57	90.14	155.32	-2.0%	72.3%
Hidalgo	419.82	512.92	90.68	142.31	22.2%	56.9%
Jalisco	385.31	431.56	89.88	165.48	12.0%	84.1%
Estado de México	231.72	289.43	90.32	140.34	24.9%	55.4%
Michoacán	492.35	589.91	90.52	160.13	19.8%	76.9%
Morelos	172.57	209.81	90.39	149.95	21.6%	65.9%
Nayarit	482.54	655.12	88.3	170.46	35.8%	93.0%
Nuevo León	313.42	638.83	88.77	157.05	103.8%	76.9%
Oaxaca	341.95	431.39	91.22	145.37	26.2%	59.4%
Puebla	334.32	409.70	89.33	152.75	22.5%	71.0%
Querétaro	231.95	219.09	90.42	149.66	-5.5%	65.5%
Quintana Roo	411.06	493.27	88.87	175.12	20.0%	97.1%
San Luis Potosí	351.70	464.82	89.58	152.78	32.2%	70.6%
Sinaloa	602.95	605.70	89.91	169.49	0.5%	88.5%
Sonora	487.74	543.02	91.49	147.89	11.3%	61.6%
Tabasco	471.09	500.71	91.18	143.88	6.3%	57.8%
Tamaulipas	334.32	656.98	91.86	147.45	96.5%	60.5%
Tlaxcala	325.97	468.70	91.01	141.62	43.8%	55.6%
Veracruz	343.94	465.79	92.05	149.28	35.4%	62.2%
Yucatán	418.43	535.61	88.74	154.89	28.0%	74.5%
Zacatecas	389.01	422.21	91.12	144.64	8.5%	58.7%

Fuente: elaboración propia con datos del INEGI y SHF.

La brecha existente entre la evolución de los salarios y del precio de las viviendas, es más amplia en Sinaloa (88.1 pp), Quintana Roo (77.1 pp), Guerrero (74.3 pp) y Jalisco (72.1 pp).

Los Estados en donde existen más posibilidades de acceder a una vivienda (si tomamos en cuenta sólo el factor Salario), son: Tamaulipas, Nuevo León, Durango y Tlaxcala. En estos Estados los precios relativos de la vivienda son más accesibles (figura 2).



Fuente: elaboración propia con datos del INEGI y SHF.

Figura 2  
Brecha salarios vs precios de la vivienda SHF

Puesto que la estructura del mercado laboral es muy compleja y lleva implícitas muchas sutilezas, el salario mínimo y el salario diario integrado tienen una incidencia en las desagregaciones del ingreso en los distintos estratos del mercado laboral y sus condiciones, es decir, que la condición de empleo formal e informal, a nivel agregado son un determinante importante en el acceso a una vivienda.

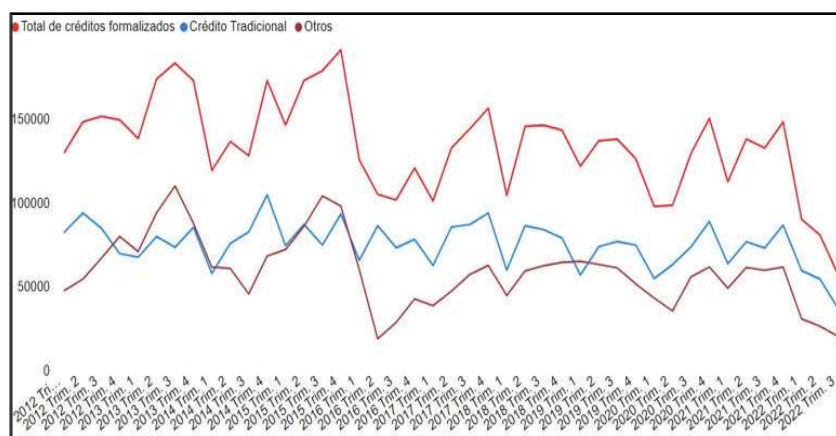
El segundo condicionante importante es el acceso a un crédito hipotecario. En México, la penetración del crédito hipotecario no es tan profunda debido a los bajos niveles de bancarización, a los niveles salariales y a la falta de un empleo formal que garantice el pago de la hipoteca periodo a periodo, además de que la coyuntura actual de la guerra en Ucrania y la escalada inflacionaria en el mundo

ha disminuido la capacidad adquisitiva de la población, principalmente en los primeros deciles de la distribución del ingreso, motivo que ha complicado aún más a la colocación de créditos, generando una sensación de incertidumbre en escenarios futuros.

El boletín estadístico Hipotecario de la Asociación de Bancos de México (2021-2022) muestra una pérdida de dinamismo en la colocación de créditos y el monto otorgado; mientras que el acumulado al cierre de 2021 la variación anual de los créditos colocados y el monto otorgado era de 10.8% y 21.1% respectivamente, para el primer trimestre de 2022 la variación anual fue de -7.3% del total de créditos y 1.7% del monto.

De acuerdo con datos del Sistema de Información INFONAVIT (SII), del 1er trimestre de 2012 al 3er trimestre de 2022, se observa una lenta pérdida de dinamismo en la formalización de créditos que inicia a partir del 4to trimestre de 2015 y se empieza a profundizar a partir del 4to de 2021 (véase gráfica 3).

Gráfica 3  
Total de créditos formalizados por el INFONAVIT (2012-1 a 2022-3)

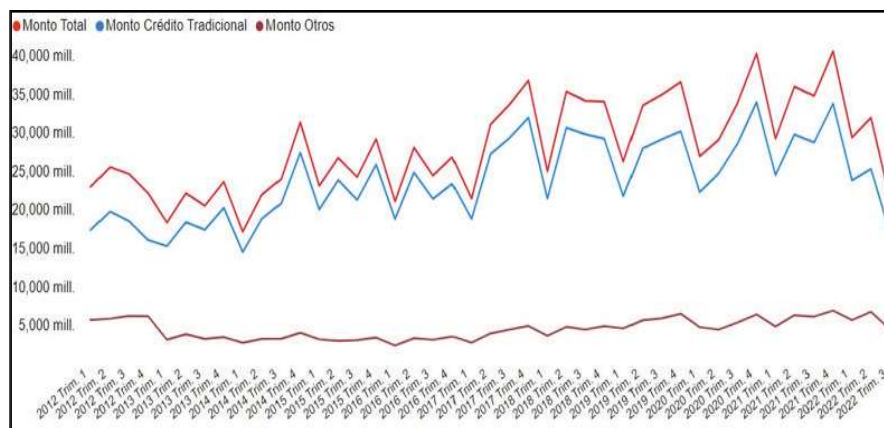


Fuente: elaboración propia con datos del Sistema de Información INFONAVIT, SII.  
Cifras expresadas en miles de trabajadores.

Si bien estos datos no consideran al total del universo porque sólo incluye a los provenientes del IMSS y sólo Infonavit, sí representa en un 62.2% del total de créditos colocados entre los institutos públicos y la banca comercial (ABM, 2022).

Un comportamiento similar, muestra el monto otorgado por el INFONAVIT, los cuales han ido disminuyendo, cosa contraria al comportamiento del monto entregado por la banca comercial, que aun colocando el 29.4% del total de créditos Hipotecarios, otorgan el 59.8% del monto total (véase gráfica 4).

Gráfica 4  
Monto total otorgado por el INFONAVIT (2012-1 a 2022-3)



Fuente: elaboración propia con datos del Sistema de Información INFONAVIT, SII. Cifras expresadas en millones de pesos.

Por Sexo, la Comisión Económica para América Latina y el Caribe, (CEPAL, 2022), menciona que existe una brecha estructural de inclusión financiera en México que resulta muy persistente y profunda, lo cual obstaculiza el desarrollo en términos de igualdad social y económica. Esta brecha tiene variaciones cuando se diseccionan en ámbitos regionales, zonas rurales y urbanas, por rangos de edad, por grupo étnico, nivel educativo, entre otros.

Los datos de la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares, ENIGH, 2020, revela que sólo dos de cada 10 personas jóvenes son dueñas de una vivienda y el 65% del total de mujeres son jefas de hogar, es decir que son las cabezas de familia; de este porcentaje, sólo el 28% son dueñas de las viviendas que habitan lo cual supone que sólo tres de cada 10 mujeres jefas de hogar tienen escriturada una vivienda a su nombre.

Lo anterior, engloba a todas las viviendas, las cuales, por su condición, algunas pueden considerarse adecuadas o en caso contrario, no aptas para el sano desarrollo de las personas que la habitan.

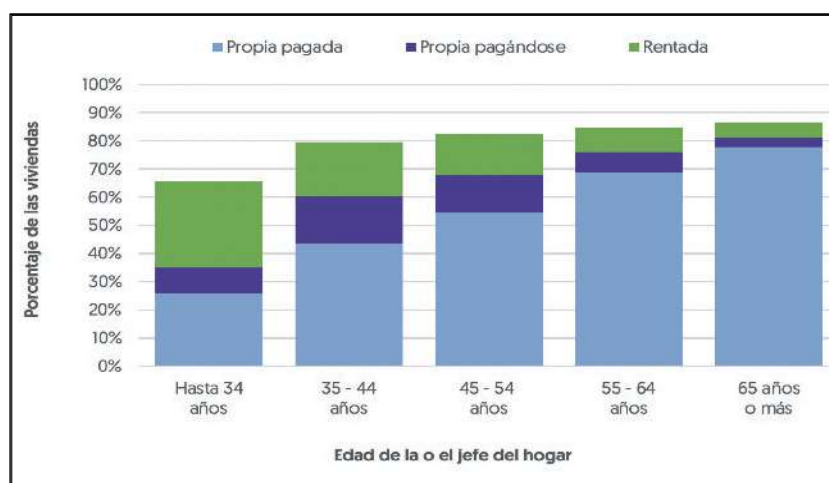
El reporte Anual de vivienda del INFONAVIT, (2022), a partir de datos de la ENFIH, 2019, representa por rangos de edad la tenencia o renta de vivienda. Este reporte arroja un resultado interesante: entre los jóvenes jefes de hogar de hasta 34 años, aproximadamente el 35% son dueños de la vivienda que habita, ya sea pagada o pagándose y aproximadamente el 30% vive en un espacio rentado.

Por otro lado, de las personas de 65 años o más, casi el 81% son dueñas de una vivienda, y una parte muy ínfima paga una renta, este resultado no es porque las personas en este rango de edad tengan más posibilidades de tener una vivienda

propia o más facilidades de acceso en comparación con las personas jóvenes, se encuentra asociado con la evolución de los precios de las viviendas en relación con los salarios y con la relación del precio de amortización y el alquiler de un espacio para habitar (véase gráfica 5).

Gráfica 5

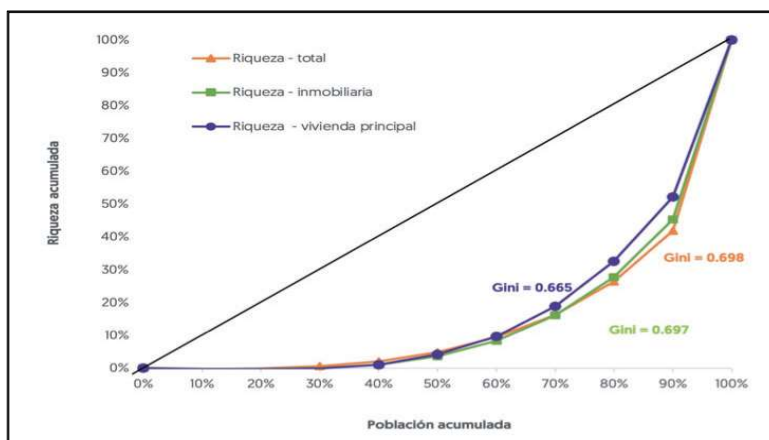
Tenencia y renta de la vivienda por rango de edad de la o el jefe del hogar



Fuente: elaboración del INFONAVIT, Reporte anual de vivienda, 2022.

Otro aspecto muy importante que muestra el Reporte Anual de Vivienda (2022), son las curvas de Lorenz y coeficientes de Gini donde se observan los indicadores de desigualdad de la riqueza total y la riqueza inmobiliaria de las familias. El coeficiente de Gini es el indicador más utilizado para medir las brechas de desigualdad por ingresos, el cual va de 0 a 1, donde 0 es igualdad perfecta y 1 es desigualdad perfecta, es decir, mientras el valor se acerca más a 1, la sociedad es más desigual, y mientras el índice tiende a 0, existe más eficiencia y equidad en la distribución de la riqueza (véase gráfica 6).

Gráfica 6  
Desigualdad de riqueza y riqueza inmobiliaria en México



Fuente: elaboración de INFONAVIT, Reporte anual de vivienda, 2022.

En el gráfico anterior se observa un coeficiente de Gini de riqueza inmobiliaria muy similar al coeficiente de la riqueza total, 0.697 y 0.698 respectivamente. Estos coeficientes son relativamente altos, evidencia de que hay una distribución desigual de la riqueza total e inmobiliaria en México y una concentración de la riqueza en los deciles más altos de la población.

#### 4. ¿Cómo enfrentan las familias mexicanas la desigualdad de acceso a una vivienda adecuada?

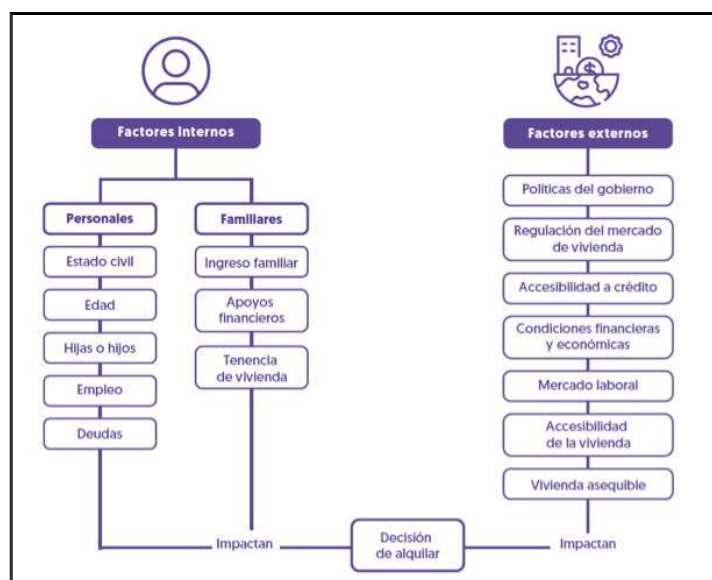
Si bien es cierto, que son muchos factores como los psicológicos, emocionales, creativos y conductuales que hacen a los individuos superar las adversidades, existen también factores externos que los ayudan a ser más resilientes. Entre estos, la intervención del Estado es importante para hacer valer el derecho de las personas que habitan una demarcación a tener una vivienda digna que permita el sano desarrollo de las familias que las habitan.

Primero, uno de los apoyos para que las familias que habitan las zonas urbanas puedan resistir a los enormes retos que les dificultan acceder a una vivienda, es recibir el apoyo de un familiar directo que les permitan compartir un mismo espacio en lo que se presentan las condiciones adecuadas para encontrar un espacio en donde vivir, ya sea por alquiler o vivienda propia.

Lo anterior trae como consecuencia condiciones de hacinamiento, salud pública y mental en muchos hogares mexicanos. El INEGI reporta 8.5 millones de hogares que tienen algún tipo de rezago habitacional, entre hacinamiento, falta de servicios sanitarios o falta de materiales de calidad.

Está demostrado que también la desigualdad en el acceso a la vivienda trae como consecuencia un deterioro en la salud mental de las personas, siendo las que se encuentran en los estratos más bajos de la distribución de la riqueza las más afectadas, puesto que estas suelen destinar la mayor parte de sus ingresos al pago de un alquiler o un hogar propio, al transporte y a cubrir sus necesidades alimenticias.

Otra manera en que las familias se vuelven resilientes es el pagando un alquiler, puesto que les resulta más fácil el pago de éste en comparación con la amortización de un crédito. Existen factores internos y externos que impactan en la decisión de alquilar una vivienda que no necesariamente cumple con las condiciones para ser adecuada, los cuales tienen que ver con cuestiones personales, familiares y de participación del Estado, figura 2.



Fuente: reporte anual de vivienda, INFONAVIT, 2022.

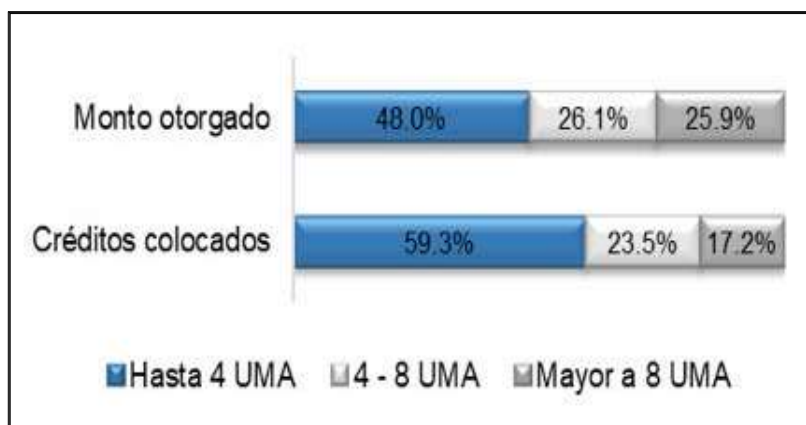
Figura 3  
Factores internos y externos que impactan la decisión de alquilar

La participación del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, INFONAVIT, ha desempeñado un papel importante que ha impactado en los trabajadores en México, sobre todo a los que se encuentran en los primeros deciles de ingreso.

Del 2012 a 2022 el INFONAVIT ha formalizado el 59.3% de los créditos en los estratos de los trabajadores que perciben menos ingresos (menores o iguales a 4 UMAs) otorgándoles un monto equivalente al 48% del total siguiéndoles los que

perciben un ingreso equivalente a 4 a 8 UMAs con un 23.5% del total de créditos otorgados y un 26.1% del monto entregado para finalmente formalizar el 17.2% de los créditos a los trabajadores que perciben más de 8 UMAs, destinándoles el 25.9% del monto total, véase gráfica 7.

Gráfica 7  
Créditos formalizados y montos otorgados por nivel de ingreso



Fuente: elaboración propia con datos del Sistema de Información INFONAVIT, SII.

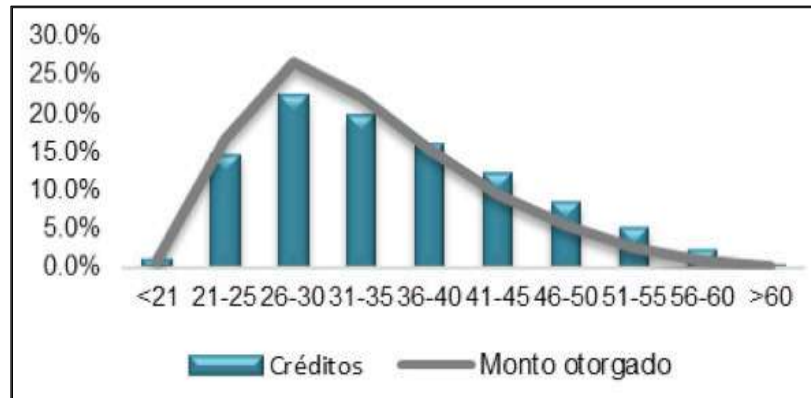
Incluye los productos hipotecarios para vivienda nueva o existente, créditos cofinanciados, créditos coparticipados, mejoramientos y autoproducción.

La gráfica anterior muestra como la formalización de créditos se concentra más en los trabajadores con menores ingresos laborales, lo que supone un atenuante en las brechas de desigualdad por ingreso y acceso a productos financieros.

Por rangos de edad, la formalización de créditos del INFONAVIT ha impactado positivamente a los más jóvenes siendo los rangos de los 21 a 40 años los más beneficiados en cuanto a los montos que han recibido y las cantidades de créditos que se les han otorgado, lo que también supone una reducción, al menos en ese sector, en la reducción de la brecha de desigualdad en el acceso a la vivienda, véase gráfica 8.



Gráfica 8  
Créditos formalizados y montos otorgados por rangos de edad



Fuente: elaboración propia con datos del Sistema de Información INFONAVIT, SII.

Incluye los productos hipotecarios para vivienda nueva o existente, créditos cofinanciados, créditos coparticipados, mejoramientos y autoproducción.

Para los créditos del programa Apoyo INFONAVIT la institución bancaria no proporciona la edad del acreditado, por lo que se clasifican como "sin edad del acreditado".

¿Los datos anteriormente presentados expresan que está cambiando la realidad en México?

Parcialmente, puesto que los montos otorgados no son suficientes para cubrir la totalidad del valor de una vivienda que tenga los mínimos requerimientos para considerarse adecuada, además de que el Infonavit apenas representa una proporción del total del mercado de crédito hipotecario, y no necesariamente refleja un comportamiento similar al total del mercado.

## 5. Conclusiones

Aún hay muchos retos que afrontar en materia de acceso a la vivienda adecuada y la reducción de las desigualdades asociadas, estos retos apenas representan uno de los muchos pasos que se tienen que dar para transitar a una nación más igualitaria en términos económicos y en términos de oportunidades, sin importar donde nacemos, donde vivimos, nuestro origen étnico o nuestro sexo u orientación sexual.

Crear las condiciones que permitan tener más oportunidades entre las múltiples dimensiones de desigualdad es un reto que como ciudadanos y como país debemos asumir, sobre todo en el acceso a la vivienda, porque el espacio donde

habitamos es un factor que permite el desarrollo de las capacidades que todo ser humano requiere para tener una vida plena.

Para que generar las condiciones que propicien un piso parejo, es necesaria la intervención del Estado, de tal manera que con políticas públicas y programas presupuestarios basados en resultados, facilite a la población, sobre todo, a los menos favorecidos, acceder a una vivienda digna y adecuada.

Es importante que aún siga sobre la mesa de discusión el acceso a una vivienda adecuada, de tal manera que se pueda idear y mejorar la política pública y social que permita mitigar las brechas de desigualdad que se encuentran enraizadas y encarrilarnos a tener un país más justo y próspero.

## Referencias

- Asociación de Bancos de México (2022). *Boletín Estadístico Hipotecario*. Recuperado en: [https://www.canadevi.com.mx/images/pdf/Comunicados-principales/ABM\\_Boletin\\_estadistico\\_marzo2022.pdf](https://www.canadevi.com.mx/images/pdf/Comunicados-principales/ABM_Boletin_estadistico_marzo2022.pdf).
- Campos, R. (2022). *Desigualdades: Por qué nos beneficia un país más igualitario*. Primera edición, Grano de Sal. México.
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social Coneval (2019). *Construcción de las líneas de pobreza por ingresos. Documento metodológico*.
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social Coneval. Sistema de Monitoreo de la Política Social SIMEPS. Recuperado en: <http://sistemas.coneval.org.mx/InfoPobreza/Pages/wfrLineaBienestar?pAnioInicio=2016&pTipoIndicador=0>.
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) (2022). *Reporte Anual de Vivienda 2022. Coordinación General de Investigación y Finanzas*.
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) (2022). *Sistema de Información Infonavit (SII)*. Recuperado en: <https://sii.infonavit.org.mx>
- Instituto Nacional de Estadística Geografía (INEGI) (2022). *Encuesta Nacional de Ocupación y empleo*. Microdatos. Recuperado en: <https://www.inegi.org.mx/programas/enoe/15ymas/>.

- Instituto Nacional de Estadística Geografía (INEGI) (2022). *Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares*, 2020. Recuperado en: <https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/est/2020/>.
- I. Romero, J. A. López y S. Hess, La brecha estructural de inclusión financiera en México: una perspectiva territorial y del impacto de las normas sociales de género. Documentos de Proyectos (LC/TS.2022/154/\*-LC/MEX/TS.2022/22/\*). Ciudad de México. Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), 2022.
- Jaramillo-Molina, M. (2021). La inalcanzable vivienda: ¿las nuevas generaciones no tienen vivienda porque no quieren?. *Revista Nexos*. Recuperado en: <https://labrujula.nexos.com.mx/la-inalcanzable-vivienda-las-nuevas-generaciones-no-tienen-vivienda-porque-no-quieren/>.
- Nussbaum, M. y A. Sen (1996). La calidad de vida. México DF. México: *Fondo de Cultura Económica*.
- Rousseau J. Discours sur l'origine et les fondements de l'inégalité parmi les hommes. Cambridge (2014). *University Press*.
- Saiz, A. *et al.* (2022). Confronting the housing challenge in Latin America: Reflections on the housing market in Latin America. Massachusetts Institute of Technology.
- Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) (2022). Índice SHF de precios de la vivienda en México, Primer trimestre de 2022. Recuperado en: <https://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-primer-trimestre-de-2022-301271>.