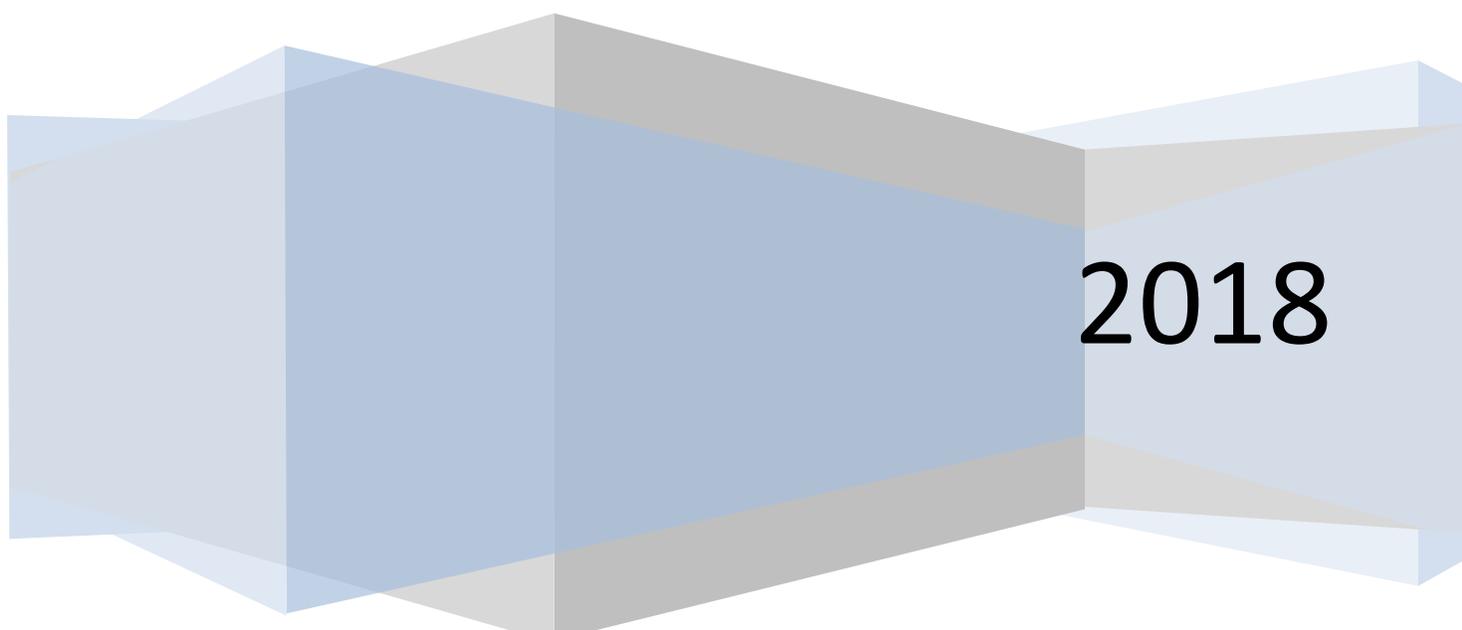




PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

El impacto económico de la expansión inmobiliaria en Chihuahua.

Jorge Villán Estrada.



2018



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

Contenido

I.- Introducción	3
II.- Justificación de la realización de la investigación.....	6
III.- Objetivo.....	8
IV.- Planteamiento y delimitación del problema	9
V.- Problemática abordada y posibles soluciones	26
VI.- Marco teórico	27
VII.- Formulación de la hipótesis.....	28
VIII.- Pruebas empíricas o cualitativas de la hipótesis: Desarrollo de la investigación:	29
IX.- Conclusiones y nueva agenda de investigación.....	32
X.- Bibliografía	34



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

I.- Introducción

El crecimiento acelerado de las ciudades y el proceso de urbanización para el estado de Chihuahua han transformado la vida económica y social de la entidad, bajo este contexto. La vivienda se considera como el activo más importante para la mayoría de las familias, es una de las necesidades básicas del ser humano, la disponibilidad y la accesibilidad juegan un papel primordial para la calidad de vida de las familias. Los cambios en la demográficos en la población impulsan esta actividad.

En el panorama nacional, durante 1992 se modificó la política nacional de vivienda, al transformarse el papel del gobierno que dejó de construir vivienda para sólo financiarla, y el sector privado y social se convirtieron en los responsables de la generación y construcción de ella. En los años posteriores, se buscó a través de los Planes Nacionales de Desarrollo implementados por las administraciones federales garantizar el acceso a la vivienda a todos los mexicanos (Segovia y García, 2012).

La vivienda nueva o de adquisición es punto modular para las zonas urbanas en Chihuahua, y referente para estándares internacionales sobre vivienda. A últimas fechas, el sistema de gobierno manifiesta que está tratando de fortalecer las vías legales e institucionales para garantizar el acceso a una vivienda digna al sector de la sociedad con baja capacidad adquisitiva, a partir de propuestas basadas en el ingreso de esta parte de la población. Por su parte, el mercado inmobiliario sigue como estrategia general y prioritaria la atención a quienes demandan vivienda para niveles socioeconómicos medio y alto, y sólo atienden a la población de menores ingresos de acuerdo con las normas mínimas de desarrollo de vivienda. (Romo, Córdova, Fuentes y Brugués, 2012)

Segovia y García (2012) señalan que en junio de 2006 se promulgó la Ley de Vivienda, a través de la cual se hace hincapié en que ésta es un derecho de los mexicanos que debe ser cubierto mediante la acción del sector público, privado y social, así como de la importancia



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

de ésta como motor del desarrollo económico del país. Asimismo, se crea la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi) cuya función es “formular, ejecutar, conducir, evaluar, y dar seguimiento a la Política Nacional de Vivienda y el Programa nacional en la materia, así como proponer, en su caso, las adecuaciones correspondientes, de conformidad con los objetivos y prioridades que marque el Plan Nacional de Desarrollo”.

En 2012 Sánchez afirma que “En México, cerca de una de cada tres viviendas presenta algún tipo de rezago habitacional, ya sea por hacinamiento -viviendas particulares habitadas donde residen dos o más hogares-, por estar construidas con materiales deteriorados o las que poseen materiales regulares considerados de poca duración -menos de 30 años-. Las viviendas en hacinamiento ascienden a 551.800 en todo el país. Las edificadas con materiales precarios en paredes o techos y de reemplazo inmediato suman 1.140.840, por lo que el rezago básico es de 1.692.640 viviendas. Las construidas con materiales regulares contabilizan 7.254.085 unidades”.

El Programa Institucional de Vivienda (2011) para Chihuahua mencionó que la acelerada urbanización aunada a la falta de planeación sustentable y la escasa disponibilidad de terrenos ubicados en los centros urbanos debido a su alto costo, se tradujeron en una incorporación discontinua del suelo y la realización de desarrollos habitacionales alejados de la mancha urbana, de los centros de trabajo, áreas de recreación, zonas comerciales, centros educativos y servicios públicos de seguridad entre otros, estrictamente necesarios para el óptimo desarrollo de las familias

Actualmente, la descomunal construcción de unidades habitacionales ha provocado un alto porcentaje de viviendas abandonadas, mismas que se traducen en nichos de vandalismo e inseguridad. Por otra parte, los servicios públicos son insuficientes, la inseguridad va en incremento y la calidad de vida decrece (Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua, 2017).

Planteamos el impacto de la actividad inmobiliaria desde el sector construcción y de manera particular desde el punto de vista de la edificación, la demanda de financiamiento



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

para la vivienda y finalmente desde uno de los rubros del índice de confianza del consumidor sobre la vivienda, para hablar del impacto del sector inmobiliario en Chihuahua.



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

II.- Justificación de la realización de la investigación.

El sector inmobiliario pese a sus altibajos ha sido un motor que ha impulsado la economía del estado de Chihuahua ha sido un elemento esencial para el desarrollo económico y social, dicho sector está vinculado de manera directa con ramas importantes de la economía como el acero y el cemento sólo por mencionar algunas. La promoción del sector inmobiliario, pero en particular el sector construcción hace de interés analizar su efecto multiplicador en la economía de Chihuahua.

Para el estado de Chihuahua, el sector de la construcción significa un generador natural de empleo directo e indirecto, el cual se traduce en una considerable derrama económica con impacto inmediato en una amplia gama de industrias locales relacionadas con el proceso de construcción, que contribuye con casi el cuatro por ciento del Producto Interno Bruto de la entidad (Programa Institucional de Vivienda, 2011).

Reconocer el papel que juega la rama de edificación en el Producto Interno Bruto de la construcción, y cómo sus variaciones en las tasas de crecimiento están afectando al sector inmobiliario. Otro punto importante también a reconocer es el índice de confianza del consumidor

Es importante decir que las instituciones del gobierno de Chihuahua siguen viendo el problema de vivienda desde el punto de vista cuantitativo dejando de lado elementos importantes como: el espacio de la vivienda, la calidad de los materiales, la red de transporte el nivel de equipamiento urbano alcanzado.

Caraveo (2008) señala que “Las políticas económicas, tendientes a industrializar la franja fronteriza norte, han incrementado el número de habitantes en esta ciudad sin prever las consecuencias urbanas y sociales desastrosas o crear las condiciones de infraestructura para



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

evitarlas. En este sentido se hace insuficiente la vivienda, la infraestructura de servicios y transporte y el equipamiento urbano”.

La escasez de vivienda y las dificultades que presenta un gran porcentaje de la población para acceder a ella pone sobre la mesa un debate de actualidad del que hay que sacar conclusiones y pensar nuevas propuestas desde el campo del urbanismo, la arquitectura, la sociología, la economía y la política, entre otros, para solucionarlo (Sánchez, 2012).



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

III.- Objetivo

- Determinar los vínculos que guarda el sector inmobiliario con la construcción, y como esta tiene efectos que permean en un gran número de ramas económicas a nivel nacional.
- Analizar el impacto del sector inmobiliario en la económica de Chihuahua y cuánto ha crecido en los últimos años, identificar la situación actual de la población urbana.
- Comprender la estructura del sector de la construcción e identificar en que rama recae el sector inmobiliario.
- Reconocer que papel juega el estado de Chihuahua en la promoción de vivienda para impulsar el sector. Además de identificar los organismos principales en el financiamiento para la vivienda.
- Identificar las simetrías del sector construcción a nivel nacional en comparación con el sector estatal.



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

IV.- Planteamiento y delimitación del problema

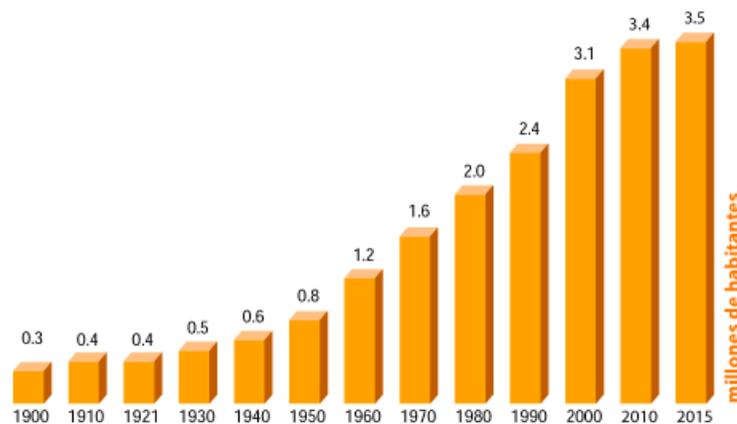
El objetivo de este apartado es analizar la estructura económico-social del estado de Chihuahua y su relevancia para el sector inmobiliario, así como para el sector construcción, determinando los estratos que poseen mayor potencial.

1.1. Población de Chihuahua

Según la encuesta intercensal para el 2015 de INEGI. en el Estado de Chihuahua viven 3,556,574 habitantes ocupando el lugar número 11 a nivel nacional de los cuales 1,752,275 (49.3%) son hombres y 1,804,299 (50.7%) son mujeres.

La población del Estado de Chihuahua del 2000 a 2015 ha crecido de manera anual a razón del 0.8% en los últimos 15 años como lo muestra la grafica 1 al pasar de 3.1 millones a 3.5 millones de habitantes (grafica 1) de los cuales el 85% es población urbana y el 15% rural.

Gráfica 1
Población total del estado de Chihuahua
(1900 - 2015)



FUENTE: INEGI. Censos de población 1900-2010
INEGI. Encuesta Intercensal 2015.



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

Este crecimiento demográfico se ha traducido en un rápido proceso de urbanización encabezado por las principales ciudades como son: Ciudad Juárez, Chihuahua, Cuauhtémoc y Delicias (figura 1).

Diagrama 1



Fuente: Plan Estatal de Desarrollo de Chihuahua (2017-2021).

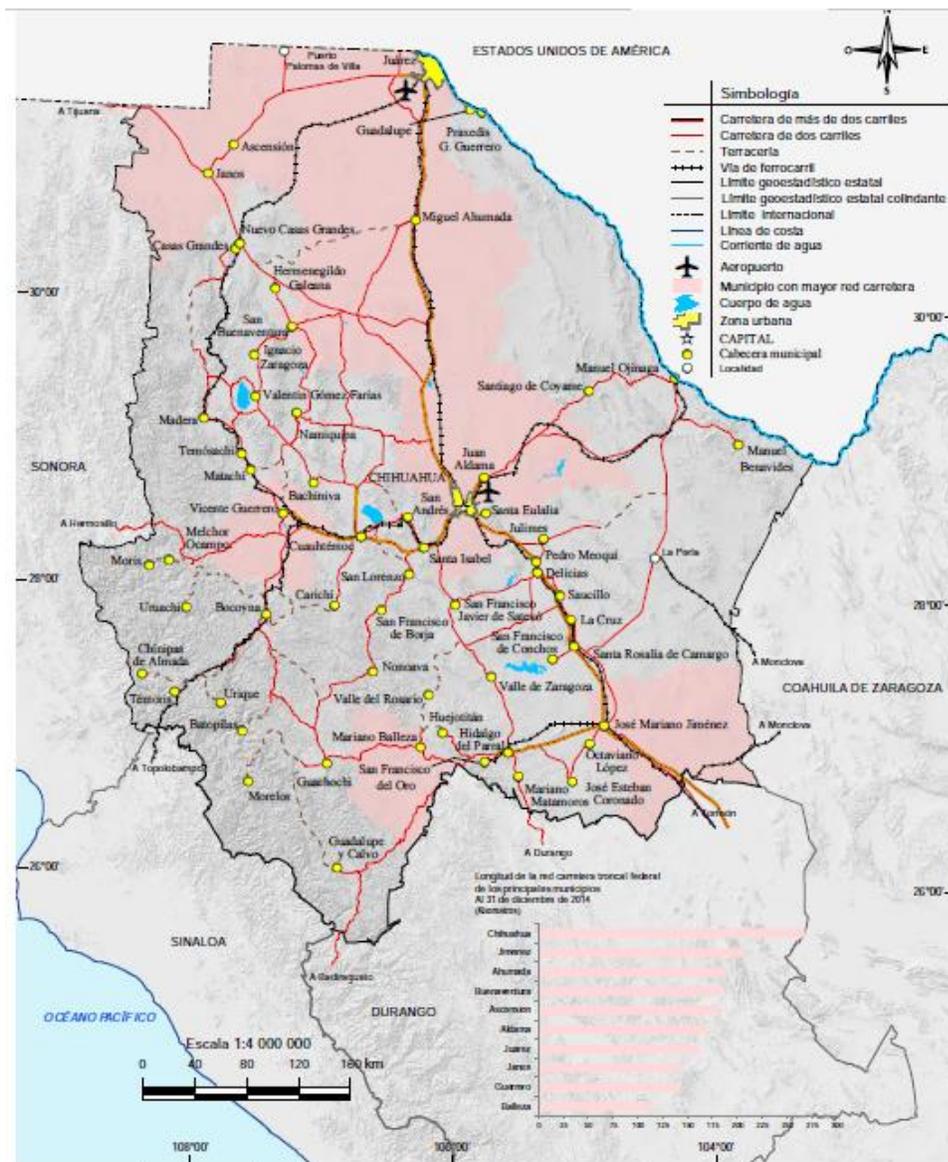


PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

1.2. Zonas urbanas y Transporte

El estado de Chihuahua cuenta según INEGI con dos zonas urbanas predominantes: Ciudad Juárez y Chihuahua, que se conectan con una de las principales carreteras del estado (mapa 1).

Mapa 1
Zonas Urbanas y Transporte



Fuente: INEGI. *Información Topográfica Digital Escala 1:250 000, serie II.*



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

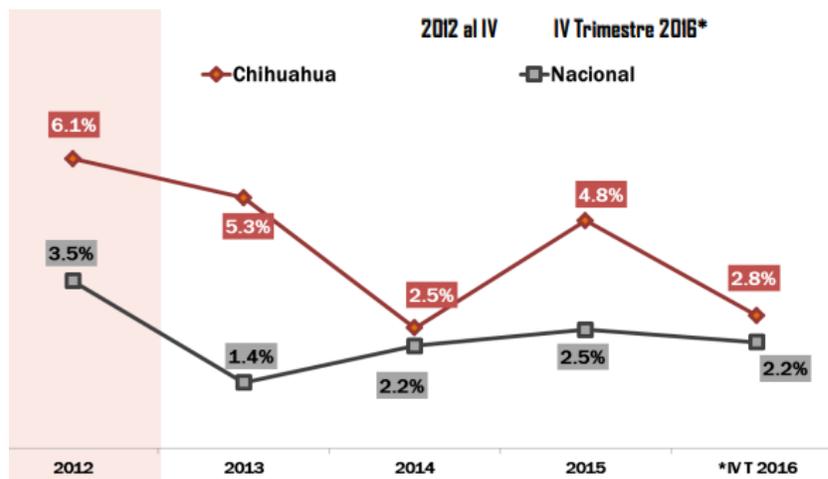
Centro SCT Chihuahua. Subdirección de Obras; Residencia General de Carreteras Alimentadoras y Residencia General de Conservación de Carreteras.

1.3. Producto interno Bruto de Chihuahua

Destaca que el PIB de Chihuahua, según lo menciona el Prontuario Estadístico de Chihuahua 2017, en los últimos años ha mantenido una tendencia números positivos, esto pese a los bajos niveles de crecimiento del producto a nivel nacional. Su mayor nivel se encuentra en el año 2015 con un 4.8% llegando a contabilizar 411, 018 millones de pesos a precios contantes con base 2008 (ver gráfica 2).

Gráfica 2

Variación del Producto Interno Bruto



Fuente: Citado del CIES con base en datos INEGI, Producto Interno Bruto por Entidad Federativa

*Para Chihuahua la cifra es el promedio de las variaciones del Indicador Trimestral de la Actividad Económica Estatal (ITAEE) al IV T de 2016 y para el Nacional la cifra es el promedio de la variación del PIB trimestral al IV T 2016.

Nota: El INEGI señala que el promedio de los trimestres del año en el ITAEE, puede considerarse como un indicador preliminar de la tendencia del Producto Interno Bruto por Entidad Federativa (PIBE) de ese mismo año.



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

Para INEGI (2016) el PIB de Chihuahua se encuentra encabezado por el sector servicios con un 49.6% seguido del sector secundario que aporta un 43.7 % y finalmente por el sector primario con apenas 6.7%, el sector servicios reafirma que la mayor parte de la población del estado de Chihuahua en urbana con un 85%.

1.4.Producto Interno Bruto de la construcción

Para abordar el tema construcción es necesario hacer algunas aclaraciones sobre el sector. De acuerdo con el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SCIAN) 2007, el sector de la construcción lo podemos dividir en cinco ramas. Ahora bien, debido a la falta de datos abiertos sobre el sector inmobiliario, nuestro enfoque de investigación será paralelo el sector 23 de construcción con mayor ponderación las ramas edificación (2361), construcción de obras de urbanización y vías de comunicación (2372).

Tabla 1
Ramas del sector construcción

SECTOR	SUBSECTOR	RAMA
23 CONSTRUCCIÓN	236 Edificación	2361 Edificación
	237 Construcción de obra de ingeniería civil u obra pesada	2371 Construcción de obras para agua, electricidad, telecomunicaciones petróleo y gas
		2372 Construcción de obras de urbanización y vías de comunicación.
		2381 Trabajos especiales para la construcción



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

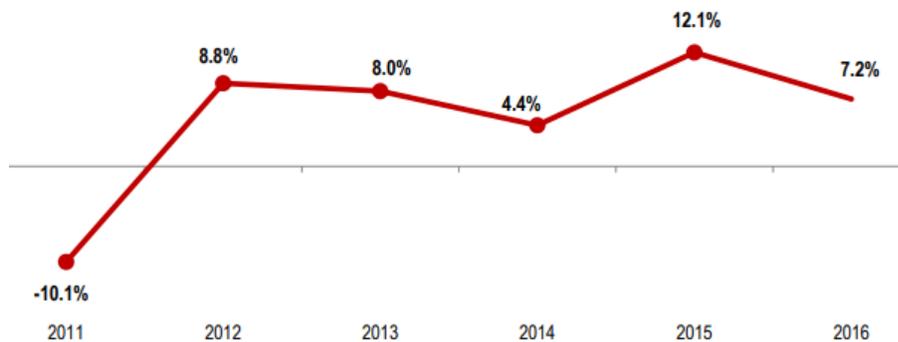
	238 Trabajos especiales y servicios relacionados con la construcción	2382 Servicios relacionados con la construcción
--	--	---

Fuente: INEGI Cuentas Nacionales

Cabe mencionar que el sector construcción está compuesto de cinco ramas, 17 subramas y 17 clases. Esto pone de manifiesto el alto nivel impacto que tiene el sector con mas sectores de la economía nacional

A pesar de la mala racha en 2011 el PIB de la construcción mostró resultados positivos en un periodo de cinco años. Donde al igual que el crecimiento del PIB estatal, el crecimiento más alto se registró en 2015. Para ese mismo año el Infonavit reportó que los créditos aumentaron un 25%, cuando Alejandro Murát era Director General de dicho organismo.

Gráfica 3
PIB de la Construcción en Chihuahua 2011-2016
(Variación % real contra mismo periodo del año previo)



Fuente: Información citada del Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción, (CEESCO), con datos de la ENEC del INEGI,

INEGI reportó que el producto interno bruto de la construcción nacional alcanzo 1 billón 491 mil millones de pesos, mientras que para el estado de Chihuahua se contabilizaron 51, 531 millones de pesos, lo que lo situó con una participación porcentual de apenas 3.5. Para el

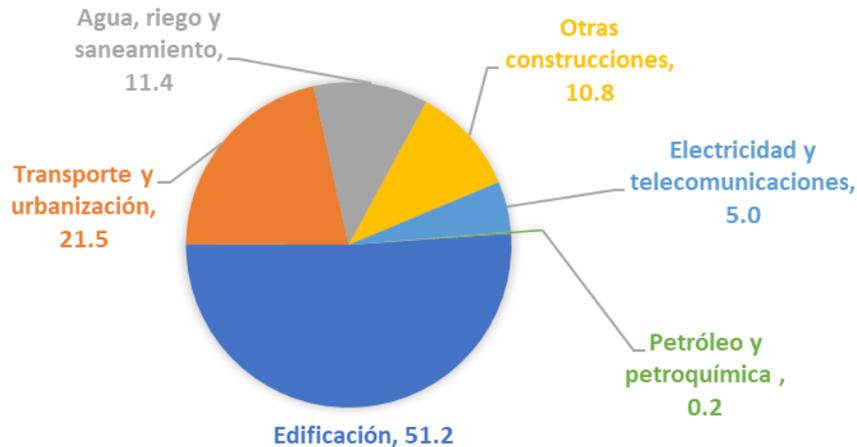


PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

2017 la rama de edificación fue la que más contribuyó al sector con un 52% seguido transporte y urbanización con un 21.5%.

Grafica 4

Participación (%) por tipo de obra en Chihuahua 2017



Fuente: Información citada del Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción (CEESCO) de la CMIC con datos del INEGI .

1.5. Valor de la producción en Chihuahua

La tendencia de las empresas constructoras es de crecimientos marginales positivos, se observa que las empresas ubicadas en la entidad también están produciendo fuera del estado de Chihuahua, con un máximo para 2015, de 22,689 millones de pesos. Es decir, las empresas “chihuahuenses” constructoras que se instalan al interior del estado, también producen en el exterior del mismo con numero positivos para sus finanzas, superando a la producción que se genera en la entidad independientemente de su origen, (grafica 5).

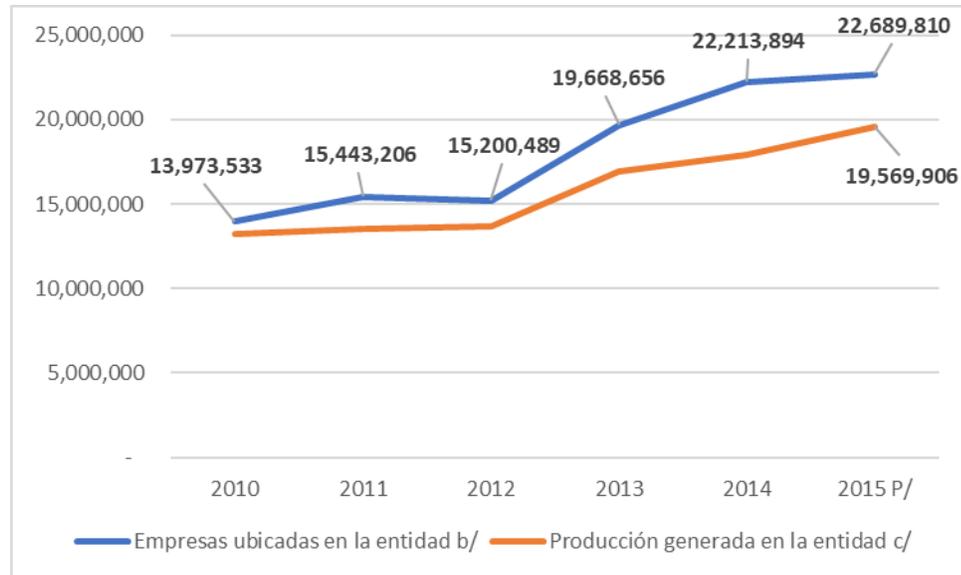
Grafica 5

Valor de la Producción en Chihuahua 2010-2015

(miles de pesos)



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL



Nota: b/ Comprende el valor de la producción realizada por las **empresas constructoras ubicadas en la entidad** e incluye las obras realizadas, tanto en la entidad, como fuera de la misma.

c/ Comprende el **valor de la producción generado en la entidad**, independientemente de que las empresas constructoras se encuentren o no ubicadas en ella.

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI. Dirección General de Estadísticas Económicas. Encuesta Nacional de Empresas Constructoras.

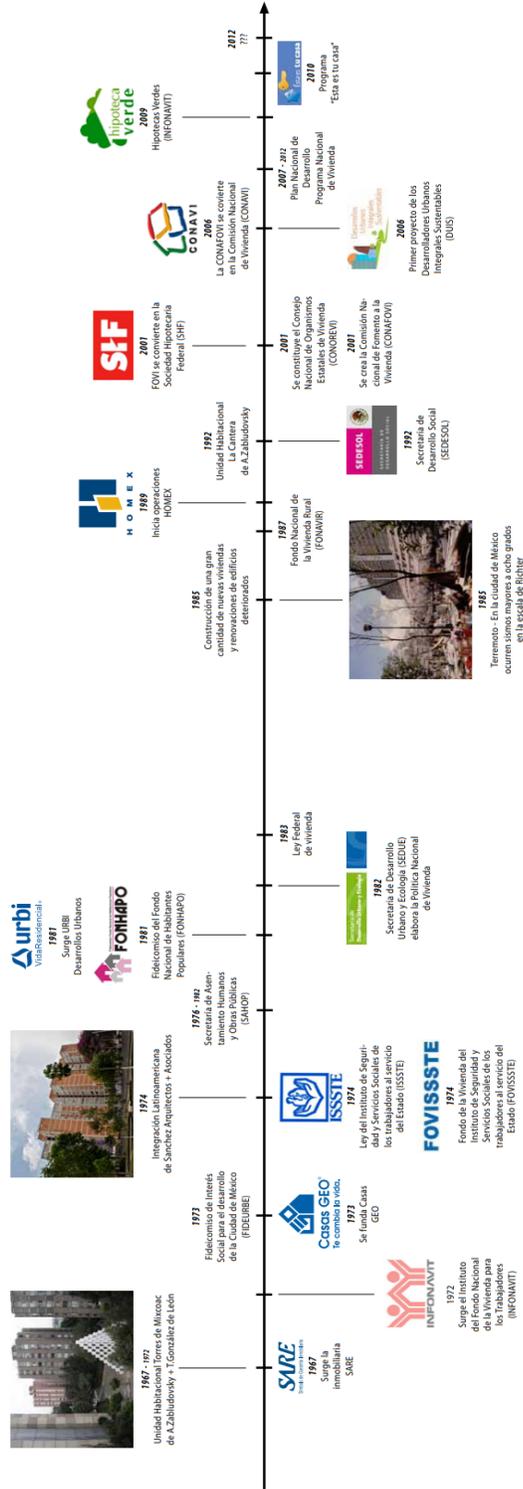


PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

1.6. Evolución del Sector Construcción e inmobiliario a nivel nacional

Diagrama 2

Historia de la Construcción 1967-2012





PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

Fuente: Sánchez Corral (2012). La Vivienda “Social” en México pasado presente ¿futuro?

Demanda de Vivienda

Cuando hablamos de demanda de vivienda, hacemos referencia a la formación de hogares, el rezago habitacional, la movilidad habitacional, y curas de originación. La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) estima que para 2018, la demanda a nivel nacional de viviendas será de 1,007,238 financiamientos, lo cual impactará a casi 4 millones de personas. La demanda de financiamientos para vivienda a nivel estatal está encabezada por el estado de Nuevo León con 96,079 (que representa a nivel nacional 9.5%), Estado de México con 78,627 (7.8%) y Jalisco con 72,245 (7.2%). Chihuahua requiere 50,722 financiamientos (5.0%) según el mismo informe.

Para el área de créditos, el Infonavit gana terreno, alrededor de 63.9% del mercado le demandarán 643,688 soluciones de vivienda. Por su parte, al Fovissste, se estima una demanda de 71,417 (7.1% del mercado), y la banca tendrá una demanda de 122,675 créditos

Tabla 2
Número de créditos por organismo 2018

Organismo	Total	Composición
Total	1,007,238	100
Banca /a	122,675	12.2
FOVISSSTE	71,417	7.1
INFONAVIT	643,688	63.9
Otros /b	169,458	16.8

Nota: a Engloba a la Banca Múltiple, SOFOMES, Microfinancieras y demás figuras que promueven productos para vivienda para adquisición, mejoramiento y con el apoyo de SHF, autoproducción. Se consideran a Fonhapo, Orevis, Banjercito, Issfam, Pemex, Habitat A.C. y otras agencias productoras de vivienda, que otorgan créditos para adquisición, mejoramiento y autoproducción. Fuente: Información citada de la Dirección de Análisis Sectorial y Desarrollo de Negocios, Sociedad Hipotecaria Federal



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

A nivel nacional la demanda de soluciones para vivienda ha disminuido en 6.4% al pasar de 1,076,514 en 2011 a 1,007,238 en 2018 según SHF. Los financiamientos para Chihuahua no se escapan de esta dinámica ya que han registrado una disminución amplia al situarse -40.1% al pasar de 85,858 (ver tabla 5) a 50,722.

La demanda de vivienda a nivel nacional comparada con el periodo anterior ha venido presentando variaciones porcentuales negativas en la mayoría de los casos (Tabla 3), donde al año 2018 registra la mayor tasa en pérdida de la demanda al situarse en el 7.5%.

Tabla 3

Número de créditos de 2013 a 2018

Año	Créditos	Variación
2013	1,142,265	
2014	1,101,381	-3.6
2015	1,159,480	5.3
2016	1,166,872	0.6
2017	1,088,815	-6.7
2018	1,007,238	-7.5

Fuente: Elaboración propia con datos de los informes de Dirección de Análisis Sectorial y Desarrollo de Negocios (DASDN), SHF.

Ahora bien, para Chihuahua los niveles de demanda de financiamientos, entre 2013 y 2018 han sido de 49 mil créditos en promedio para dicho periodo, a pesar de las tasas de crecimientos negativas para los años 2017 (-0.4%) y 2018 (-5.5%).

Tabla 4

Número de créditos de 2013 a 2018



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

<u>Año</u>	<u>Créditos</u>	<u>Variación</u>
2013	35,410	
2014	49,346	39.4
2015	52,213	5.8
2016	53,899	3.2
2017	53,681	-0.4
2018	50,722	-5.5
Prom.	49,212	

Fuente: Elaboración propia con datos de los informes de Dirección de Análisis Sectorial y Desarrollo de Negocios (DASDN), SHF.

Las tasas de crecimiento negativas a nivel nacional y estatal durante todo el 2018 se pueden explicar por la incertidumbre que generaron las elecciones presidenciales, el aumento en la tasa del Banco Central (Banxico), la inflación más alta del 2017 en los últimos 17 años, al situarse en 6.77 %, lo cual provoco que el poder adquisitivo de las familias se redujera, combinado con los bajos niveles de confianza del consumidor de apenas 15 puntos.

Infonavit y SHF lideran los créditos para la entidad con 76.5% de participación en el mercado en contraste la banca tuvo poca penetración en Chihuahua en 2013 al alcanzar una participación menor al 10% (ver tabla 5).

Tabla 5

Créditos para vivienda 2013 en Chihuahua



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

Organismo	Total	Composición
Chihuahua	85,858	100
Banca	7,215	8.4
Banjercito	92	0.1
CFE	33	0.0
CONAVI	8,551	10.0
FONHAPO	797	0.9
FOVISSSTE	1,365	1.6
HABITAT MÉXICO	183	0.2
INFONAVIT	51,844	60.4
ISSFAM	39	0.0
PEMEX	2	0.0
SEDESOL a/	1,930	2.2
SHF	13,807	16.1

a/Algunos créditos dirigidos a diversas acciones de mejoramiento de vivienda de carácter colectivo, para compra de terreno o debido a que no se cuenta con información detallada, no fueron considerados para efectos estadísticos, pero sí la inversión ejercida. Para más información consultar el documento citado en la fuente.

e: CONAVI. Programa Anual de Créditos y Subsidios para Vivienda; Financiamientos para vivienda 2013.

1.7.Obra publica y privada dentro del sector construcción

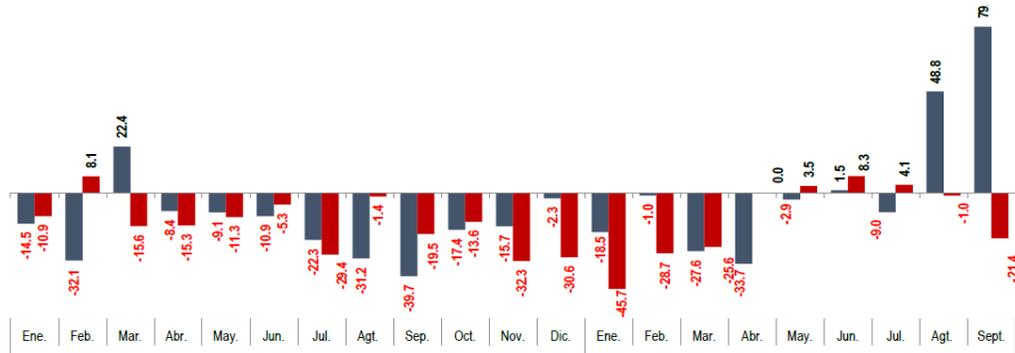
Chihuahua ha visto caer la participación privada en los últimos años para el sector, lo cual ha llevado a colocar las tasas de crecimiento en número negativos, o de poco crecimiento en comparación con recursos públicos, de la rama de edificación (gráfica 6).

Gráfica 6

Obra Pública ■ y Obra Privada ■ 2017-2018
Variación porcentual respecto al año anterior



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL



Fuente: Citado del Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción, (CEESCO), con datos del INEGI

1.8. Vivienda Abandonada

El promedio en la demanda de créditos es muy similar al número de casas deshabitadas, para El Diario de Chihuahua (2014) señala que se generaron 49 mil viviendas abandonadas en 12 municipios, se concentraron en Ciudad Juárez, Chihuahua pese a las medidas tomadas por el Coesvi. Este fenómeno de abandono de viviendas se viene repitiendo año con año (Foto 1)



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

Foto 1

Casa abandonada en el estado de Chihuahua



Fuente: el Diario de Chihuahua

Coesvi busca remediar al abandono de viviendas con créditos más accesibles para la población de nivel medio-bajo, con el fin de evitar la invasión de viviendas deshabitadas. Este fenómeno de casa abandonadas se debe a diferentes factores como señala algunos medios de comunicación:

Áreas que suelen estar alejadas también de hospitales, rutas de transporte público y carecen del servicio de alumbrado, áreas verdes y recolección de basura porque en muchos casos, los desarrolladores inmobiliarios dejan los proyectos a la mitad y no concluyen con la formal entrega al Ayuntamiento para que se registre la colonia y sea incorporada a la red de servicios.

Actualmente, hay en total 23 anteproyectos de fraccionamientos en proceso de autorización del Ayuntamiento, por un total de dos mil 352 lotes en las zonas Poniente, Norte y Surponiente de la ciudad, por parte de las desarrolladoras Grupo Altozano, Ingeniería Maperi, Mykonos, Brasa Desarrollos, Desarrolladora Xenit y Hogares, Comercio e Industria.

Desde el inicio de la administración municipal, se han autorizado 41 proyectos de tipo habitacional, industrial y comercial, sin embargo, hay más de 100 fraccionamientos pendientes de entregar, cuyas obras comenzaron años atrás y las empresas no concluyeron el trámite porque la actual Ley de Desarrollo Urbano Sostenible no los sanciona más que con



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

multas, para vender las casas sólo exige el 50 por ciento de la obra total construida y por ello, muchas los dejan a medias y de todas formas, ya recuperaron su inversión y ganaron al comprarlos en centavos y venderlas en miles, como lo ha establecido la Coesvi (Chavarría, 2018).

La falta de supervisión y la planeación deficientes en materia de políticas de vivienda, detonan en complejos inmobiliarios de poca funcionalidad y calidad para la población de Chihuahua.

1.9. Ley de Vivienda del Estado de Chihuahua

El origen de la Ley de Vivienda es poner en el plano público la importancia de la participación gubernamental en la construcción y mejoramiento de la vivienda social en el estado de Chihuahua. En su artículo 3° podemos encontrar los puntos medulares para su aplicación en el sector vivienda que impactaran, consecuentemente, al sector inmobiliario como son:

- i. Proyectar acciones de vivienda económica y procurar la regeneración de viviendas insalubres e inadecuadas, en las zonas urbanas y rurales;
- ii. Coordinar y vigilar los programas de vivienda que se realicen en el Estado y la operación de los sistemas financieros y técnicos derivados de los mismos;
- iii. Construir viviendas a bajo costo para destinarlas mediante la venta, a satisfacer las necesidades de grupos de personas económicamente débiles;
- iv. Estructurar acciones de vivienda como factor de desarrollo económico y social,
- v. Determinando los mecanismos para el financiamiento y su construcción, procurando el ordenamiento territorial y la estructuración urbana, orientando y apoyando a la comunidad y a la autogestión social constructora de la vivienda del campo y de las ciudades;

Con esto se pone de manifiesto todo el marco normativo capaz de coadyuvar con el sector privado en materia de construcción. Aunque, parece insuficiente ante los resultados poco favorables para el sector inmobiliario.



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

1.10. Convenios Público-Privados

En junio de 2018, la Comisión Estatal de Seguridad dio a conocer un convenio para para que los agentes policiales puedan acceder a créditos para la vivienda mediante uno de los principales bancos de México, con las características hipotecarias de sólo el 10% del valor del inmueble y un plazo máximo de 20 años para liquidar la deuda a una tasa preferencial.



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

V.- Problemática abordada y posibles soluciones

El Programa Institucional de Vivienda (2011) para Chihuahua mencionó que la acelerada urbanización aunada a la falta de planeación sustentable y la escasa disponibilidad de terrenos ubicados en los centros urbanos debido a su alto costo, se tradujeron en una incorporación discontinua del suelo y la realización de desarrollos habitacionales alejados de la mancha urbana, de los centros de trabajo, áreas de recreación, zonas comerciales, centros educativos y servicios públicos de seguridad entre otros, estrictamente necesarios para el óptimo desarrollo de las familias

Actualmente, la descomunal construcción de unidades habitacionales ha provocado un alto porcentaje de viviendas abandonadas, mismas que se traducen en nichos de vandalismo e inseguridad. Por otra parte, los servicios públicos son insuficientes, la inseguridad va en incremento y la calidad de vida decrece (Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua, 2017).

Planteamos el impacto de la actividad inmobiliaria desde el sector construcción y de manera particular desde el punto de vista de la edificación, la demanda de financiamiento para la vivienda y finalmente desde uno de los rubros del índice de confianza del consumir sobre la vivienda, para hablar del impacto del sector inmobiliario en Chihuahua.

El lector debe estar consiente que este trabajo es una primera aproximación, por lo que los rubros citados deben ser vistos como una conjetura que tiene el único propósito de invitar a la reflexión en el sector construcción



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

VI.- Marco teórico

Francois Perroux propuso en 1955 la teoría de la polarización. Planteo que es posible generar procesos de desarrollo regional a partir de la conformación de una actividad motriz de carácter industrial con una alta tasa de crecimiento y de gran tamaño que impulse al resto de la economía de esa región y vinculó la dinámica de esa actividad con las estructuras económicas existentes. Cuando se logra tal efecto, sostiene Perroux, se dice que dicha actividad constituye un polo para la región (Rendón, Delgadillo y López, 2009)

El sector de la construcción para (Segovia, García, 2012). “Está vinculado de manera directa con varias ramas de la industria productiva, necesarias para la construcción como la de hierro, acero, cemento, cal, yeso, maquinaria, equipos electrónicos y pintura, entre otras. También tiene participación indirecta en otras actividades económicas, por ejemplo, el transporte de materiales para construcción y alquiler de maquinaria especializada o el comercio de materiales para la construcción”.

Los vínculos que genera el sector inmobiliario de la mano con el sector de la construcción nos hacen reflexionar sobre la importancia de actividades motrices que impulsen la economía del estado de Chihuahua.



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

VII.- Formulación de la hipótesis

Confirmar que el sector inmobiliario y en particular la rama edificación del sector 23 de construcción tienen un efecto directo y preponderante sobre el rubro de construcción de una unidad económica, por lo cual su dinámica de comportamiento influye sobre los demás sectores para este caso el estado de Chihuahua. Además de reconocer que la dinámica del PIB estatal tiene un fuerte efecto sobre el PIB de construcción y vivienda.



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

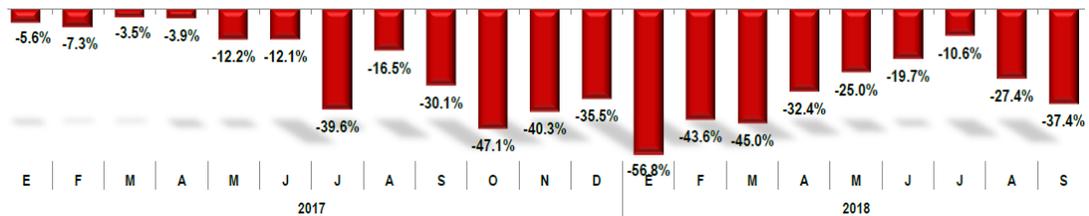
VIII.- Pruebas empíricas o cualitativas de la hipótesis: Desarrollo de la investigación:

1.1. Demanda de viviendas y la rama de la edificación

La baja demanda de 50,722 financiamientos para vivienda reportada por la SHF ha venido a impactar al sector construcción en su rama de edificación de forma negativa al registrar crecimientos en números rojos para los meses del año 2018, con tasas negativas (gráfica 7)

Gráfica 7

Rama 2361 Edificación



Fuente: Citado del Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción, (CEESCO), con datos del INEGI

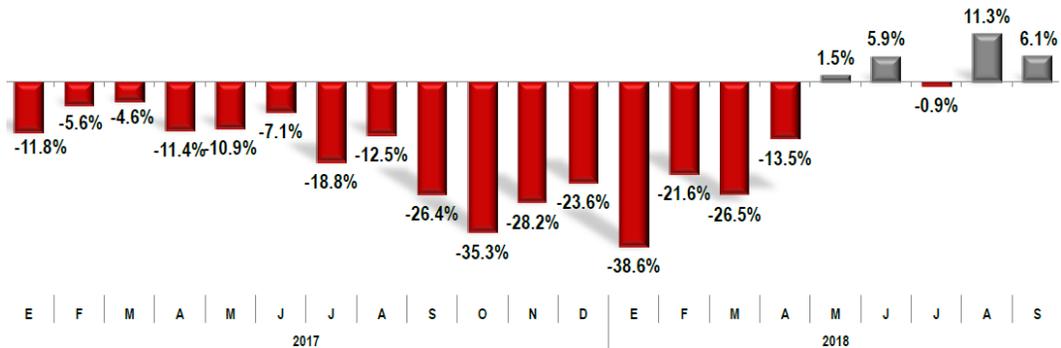
Destaca que después de niveles de crecimientos en el sector construcción previo al 2018, éstos ahora se muestran en pocos números positivos para Chihuahua, impulsados por la baja demanda en créditos para la vivienda. Es decir, una demanda más alta y con crecimientos positivos estará impactando de forma positiva el sector de la construcción y que a su vez dejará trabajar el efecto multiplicador para las demás ramas de la actividad económica de Chihuahua (gráfica 8)



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

Gráfica 8

Rama 23 Construcción



Fuente: Citado del Centro de Estudios Económicos del Sector de la Construcción, (CEESCO), con datos del INEGI

La actividad de construcción aún muestra poco impulso para la economía de Chihuahua al presentarse pocos meses de crecimiento constante para el sector.

1.2. Confianza del consumidor en el sector inmobiliario

La confianza del consumidor se encuentra estancada después de la crisis Sub-Prime de 2009, las expectativas para comprar, construir o remodelar vivienda no se han podido recuperar a niveles de 20 puntos, como los previos a la crisis, sólo en pocos meses podemos hablar de una recuperación de la confianza de los consumidores superiores a los 15 puntos, este indicador tiene un fuerte poder predictivo para la demanda y edificación de viviendas nuevas, por lo cual está impactando de forma negativa al sector de construcción. (gráfica 9)

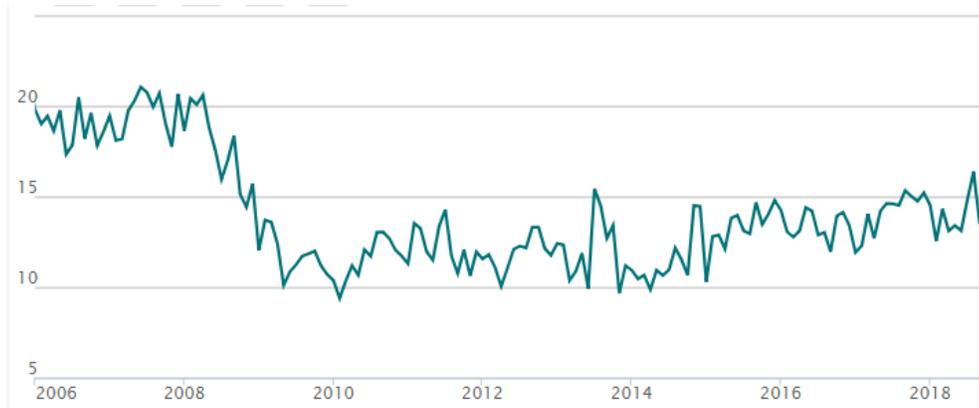


PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

Gráfica 9

Índice de Confianza del Consumidor

Planes de compra, construcción o remodelación de casa en los próximos 2 años



Fuente: Sistema de Información Económica de Banxico

Derivado de lo anterior, podemos afirmar que en todo el sexenio que va de 2012 a 2018 y un poco más el índice de confianza del consumidor jamás rebaso los 15 puntos.



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

IX.- Conclusiones y nueva agenda de investigación.

La tendencia y el bajo crecimiento de 2018 para el sector construcción. según el Centro de Estudios Económicos del Sector de la construcción (CEESCO) no tendrán el dinamismo esperado para impulsar la economía de Chihuahua en su sector inmobiliario

Las expectativas para que repunte el sector inmobiliario, en particular la rama edificación, y se encamine a tasas de crecimiento positivas y constantes, son pocas debido a que el índice de confianza de los consumidores respecto a la compra, construcción o remodelación de vivienda, en el largo plazo, no está registrando un cambio de tendencia a la mostrada durante el último sexenio. Es importante destacar que este indicador tiene un fuerte peso predictivo para la actividad inmobiliaria.

Los complejos inmobiliarios alejados de los centros de trabajo y la falta de servicios básicos en transporte y equipamiento urbano, son un binomio que afecta la calidad de vida de las personas que habitan estos complejos, en algunos casos esto genera un fenómeno de casas abandonadas o fantasmas.

Si los apoyos de financiamiento presentan una tendencia positiva por parte de los organismos públicos, éstos incentivarán la demanda de viviendas y a su vez impulsarán la económica de la construcción.

Las acciones del estado de Chihuahua presentan áreas de oportunidad para garantizar un acceso a vivienda digna y ofrecer los servicios urbanos de calidad mínimos. Coesvi da por hecho que el abandono de viviendas se resuelve con créditos más accesibles lo cual. no resulta ser cierto, ya que lo ve desde la parte cualitativa y deja a un lado el bienestar de las familias que habitan



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

Para el sector inmobiliario hay una enorme cantidad de personas que no pueden acceder a un crédito por parte de una institución de seguridad social gubernamental.

Debido a que existen otros factores que impiden que un trabajador logre obtener un crédito: un ingreso bajo, pocas semanas cotizadas, la expedición de comprobantes de acuerdo a su salario real. Esto tiene un efecto que provoca un rezago importante en la capacidad de las personas para poder acceder a una vivienda nueva y de calidad.



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

X.- Bibliografía

BANXICO, <http://www.banxico.org.mx/>

Caraveo Bertha (2008). El problema de la vivienda en Ciudad Juárez: los asentamientos humanos irregulares [versión electrónica]. Noésis Revista de Ciencias Sociales y humanidades recuperado el 3 de diciembre de 2018 de <https://www.redalyc.org/html/859/85919840008/>

Chavarría Miguel. (2018, 23 de junio), Una bomba de tiempo, seis mil casas abandonadas [en línea]. El Diario Lealtad a Chihuahua Sección Local. Recuperado el 5 de diciembre de 2018 de <https://www.eldiariodechihuahua.mx/Local/2018/06/23/una-bomba-de-tiempo-seis-mil-casas-abandonadas/>

Centro de Estudios del Sector de la Construcción (2018), Valor de la Producción de la Industria de la Construcción en el Estado de Chihuahua [versión electrónica]. Recuperado el 25 de noviembre de 2018 de <http://www.cmic.org.mx/cmhc/ceesco/2015/valor%20estados%20julio/SITUACION%20CHIQUAHUA.pdf>

Comisión Estatal de Vivienda, Suelo e Infraestructura de Chihuahua. Recuperado el 4 de diciembre de 2018 de <http://www.chihuahua.gob.mx/coesvi>

Delgadillo Hernández Emanuel, López Meza Erik Alejandro, Rendón Velarde Clementina, Grupo de Desarrollo regional del Tecnológico d Monterrey (2009). *Identificación de oportunidades estratégicas para el desarrollo del estado de Baja California Sur*. Monterrey N.L. Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey.

El Diario de Chihuahua. (2018,24 de junio), Hay 49 mil casas abandonadas en 12 municipios, revela Coesvi [en línea]. El Diario de Chihuahua Sección Estado. Recuperado el 5 de diciembre de 2018 de http://diario.mx/Estado/2014-06-04_788b30f4/hay-49-mil-casas-abandonadas-en-12-municipios-revela-coesvi/

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), www.inegi.org.mx.

Ley de Vivienda del Estado de Chihuahua. Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 42 del 26 de mayo de 2012

Plan Estatal de Desarrollo del Estado de Chihuahua (2017-2021).



PARTIDO ACCIÓN NACIONAL

Programa Sectorial Económico Chihuahua (2017-2021).

Prontuario estadístico de Chihuahua, junio 2017.

Romo-Aguilar María de Lourdes, Córdova-Bojórquez Gustavo, Fuentes-Flores César y Brugués-Rodríguez Alejandro, (2012). La vivienda nueva en la ciudad de Chihuahua: oferta y demanda [versión electrónica]. SciELO Analytics, Economía, sociedad y territorio, vol.12 no.40 Toluca sep./dic. 2012. Recuperado el 4 diciembre de 2008, http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-84212012000300005#nota

Sánchez Corral Javier (2012). La Vivienda “Social” en México pasado presente ¿futuro?[versión electrónica], Sistema Nacional de Creadores de Arte Emisión. México. Recuperado 2 de diciembre de 2018 de <http://conurbamx.com/home/wp-content/uploads/2015/05/libro-vivienda-social.pdf>

Segovia Guerrero Amadeo, García Soto Enrique (2012). *El sector inmobiliario en México*, [versión electrónica] Brújula de compra, recuperado el 5 de diciembre de 2018 https://www.profeco.gob.mx/encuesta/brujula/bruj_2012/bol228_sec_inmobiliario.asp

Sociedad Hipotecaria Federal, Dirección de Análisis Sectorial y Desarrollo de Negocios. Demanda de Vivienda (2013 al 2015).

Programa Institucional de Vivienda 2011-2016

Ley de Vivienda del Estado de Chihuahua. Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 42 del 26 de mayo de 2012