

2025-04-28

Los retos de construir 1 millón de viviendas asequibles

Autor: Horacio Urbano

Género: Nota Informativa

<https://centrourbano.com/revista/opinion/los-retos-de-construir-1-millon-de-viviendas-asequibles/>

Los retos de construir 1 millón de viviendas asequibles van mucho más allá de solo criterios cuantitativos... No se trata solo de hacer muchas casas, sino de hacerlas muy bien

Qué bien que el gobierno haya leído los crecientes retos relacionados con la vivienda... Y qué mejor que además haya asumido el enorme compromiso de hacerles frente.

Qué bien... Porque es difícil proponer un proyecto nacional de futuro, si este futuro se pretende construir sobre el muy endeble cimiento que representa un rezago habitacional que afecta a casi 9 millones de familias y trae implícita una bomba de tiempo para la viabilidad de todas nuestras ciudades.

En verdad que qué bien... Porque más allá de hablar de los números del rezago habitacional, lo que hay que entender es que son números que se refieren a familias cuyas capacidades de futuro están directamente vinculadas con la posibilidad de tener una vivienda y el acceso a servicios urbanos que sean ese generador de todo tipo de oportunidades que todos necesitamos.

Y es así que desde el inicio de su gestión la presidenta Claudia Sheinbaum presentó un programa de vivienda que tenía entre sus alcances construir 1 millón de viviendas asequibles, que ya fue modificado para elevar la meta a 1 millón 100,000, y que volverá a crecer apenas el Fovissste presente su programa de construcción.

Una meta muy ambiciosa que implica enormes oportunidades de todo tipo, pero fundamentalmente en el ámbito social.

Muchas oportunidades... Pero también, enormes retos, porque, y hay que decirlo con toda claridad, no es cosa fácil construir 1 millón de viviendas, y menos bajo los criterios de precios que establecen los objetivos del Programa de vivienda para el Bienestar.

No es fácil, porque la realidad de los costos, las barreras regulatorias, y la falta de infraestructura y servicios, constituyen un enorme obstáculo que habrá que superar para poder cumplir con ese número de nuevas viviendas asequibles.

Porque claro, está la barrera del suelo... Que más que de suelo, hay que decir que es de obsolescencia en normativas urbanas, de falta de inversiones oportunas en todo tipo de infraestructuras y servicios públicos, de ineficiencias de los gobiernos locales, traducidas en larguísimos procesos para la obtención de los permisos que requiere cualquier desarrollo habitacional y/o en corrupción, y en una increíble falta de coordinación institucional, que hace muy difícil llevar al ámbito local los objetivos de un programa nacional, esto aún y a pesar de que sea un programa anunciado como prioritario por la mismísima Presidenta de la República.

Y esto resulta difícil de entender, porque es difícil entender que la voluntad política choca con distintas barreras que vienen también desde el ámbito político.

Pero bueno... Ese es el reto que toca enfrentar al gobierno federal.

Pero están también temas más fáciles de entender, pero también más difíciles de superar, como son las variables

económicas que definen los precios de los materiales y tecnologías implícitos en la construcción de un proyecto de vivienda.

Porque es difícil hablar de viviendas cuyo precio de venta no supere los 600,000 pesos y cuente con 60 metros cuadrados de construcción, que son los parámetros base del programa de Vivienda para el Bienestar, bajo las actuales estructuras de costos directos que hoy aplican para cualquier proyecto de construcción.

No hay que darle muchas vueltas, el cemento, el acero, el ladrillo y todos los demás materiales necesarios para hacer una vivienda, responden a precios de mercados, en muchos casos internacionales.

Y tampoco hay que darle muchas vueltas, pero el hecho es que un programa de vivienda, con el alcance que pretende darle esta administración, no se puede limitar al número de viviendas a construir, sino que debe además ser muy exigente con la calidad de las mismas, considerando en ello la sustentabilidad como elemento fundamental, y, en consecuencia, considerando también los materiales y tecnologías que se usen en su construcción, lo que implica los procesos con que se fabrican estos materiales, los procesos de construcción, y el desempeño de materiales y tecnologías a lo largo de la vida útil de los proyectos.

Porque toca hablar de la calidad como factor fundamental de una buena política de vivienda, y más cuando la meta supone construir más de 1 millón de viviendas en el sexenio.

Los retos de construir 1 millón de viviendas asequibles van mucho más allá de solo criterios cuantitativos... No se trata solo de hacer muchas casas, sino de hacerlas muy bien.

Hay que cuidar las especificaciones y la ejecución de las viviendas y los proyectos urbanos.

Hay que privilegiar tecnologías probadas y respaldadas por todo sello de calidad que aporte valor a esta nueva política de vivienda.

Y claro, en lo probable, y más en el contexto de las turbulencias que vive la economía global, no sobra pedir que la política de vivienda dé prioridad a materiales producidos en México. Es lo lógico... Pero no está demás decirlo.

Si. Construir 1 millón de viviendas, pero hacerlo muy bien.

Construir 1 millón de viviendas asequibles, sustentables y de alta calidad.

El impacto del sector privado

Gran noticia que cada semana se inicien nuevos proyectos del programa de Vivienda para el Bienestar, pero hay que decir, que con todo y que sea el gobierno el que hace los anuncios, son desarrolladores de vivienda, esto es, empresas privadas, empresas privadas de todos los tamaños, y radicadas en diferentes lugares del país, quienes en los hechos se están ocupando de la construcción y, en la mayoría de los casos, también de poner sus reservas de suelo al servicio de estos proyectos..

Hay que decirlo, y habría también que mencionar a las empresas que lo están haciendo, para tener muy presentes a las que lo hagan bien y si fuera el caso, tener aún más presentes a las que lo hagan mal.

Ojo, eh... Que no se olvide el papel de estas empresas, porque el éxito del programa depende de la calidad de su trabajo y del nivel de colaboración que se logre entre gobiernos y sector privado.

6 de Mayo: Liga Inmobiliaria

Aparten la fecha. El 6 de mayo, WTC México y Centro Urbano, junto con una serie de aliados, entre los que destacan Canadevi, AMPI, ABM y Salón Inmobiliario de Madrid, realizaremos el Capítulo Uno de Liga

Inmobiliaria, una plataforma que busca generar un frente común para vincular y actualizar el conocimiento en esta industria.

La edición de lanzamiento de este nuevo proyecto estará anclada en un evento presencial, que constará de un foro en que se hablará del Futuro de la Vivienda, complementado con un ejercicio de Think Tank Inmobiliario, que tendrá como objetivo identificar ideas innovadoras relacionadas con esta industria, y ponerlas en contacto con los grandes jugadores del sector.

6 de mayo... Aparten sus lugares y súmense al grupo de patrocinadores.

Informes: relacionespublicas@centrourbano.com.

¿Ideas en busca de inversiones?

Y a propósito de la Liga Inmobiliaria que tendrá su primer capítulo el 6 de mayo... Les platico de qué trata nuestro Think Tank Inmobiliario. El objetivo es identificar ideas innovadoras relacionadas con esta industria, y ponerlas en contacto con los grandes jugadores del sector

¿Tienen una idea para desarrollar un producto o servicio que pueda revolucionar el sector inmobiliario pero necesitan inversionistas y/o "contactos" para hacerla realidad?

¿Son empresarios o inversionistas en el sector inmobiliario y están en busca de ideas innovadoras y disruptivas que les permitan crecer con mayor rapidez y con la mira puesta en el futuro?

¿Tienen productos y servicios dirigidos al sector inmobiliario y están en busca de clientes o aliados?

¿O son empresarios del sector y están en busca de productos y servicios para mejorar su operación?

Como parte de Liga Inmobiliaria vamos a desarrollar un ejercicio en que pondremos en contacto a quienes tienen esas ideas y esos productos, con grandes empresarios e inversionistas del sector.

Y para ello sumamos fuerzas con muchos líderes de la industria inmobiliaria, para lanzar una plataforma que busca fortalecer los alcances del sector y abrir nuevas oportunidades tanto para quienes integran sus cadenas de valor, como para la sociedad.

Estéanse atentos... Que por aquí y desde los canales de Centro Urbano les estaremos comentando.

¿Interesados en presentar sus ideas? Postúlese para participar.

Informes: relacionespublicas@centrourbano.com.