

Centro de Estudios



Sociales y de Opinión Pública

Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública

"Cumplimos 6 años de trabajo"

Crisis económica y la política contracíclica en el sector de la construcción de vivienda en México.

Juan Carlos Amador Hernández



Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública

Documento de Trabajo núm. 65

Marzo de 2009

Las opiniones expresadas en este documento no reflejan la postura oficial del Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública, o de la Cámara de Diputados y sus órganos de gobierno. Este documento es responsabilidad del autor. Este documento es una versión preliminar, favor de citarlo como tal.



**Comité del CESOP
Mesa Directiva**

Dip. Salvador Barajas del Toro
Presidente

Dip. Fabián Fernando Montes Sánchez
Secretario

Dip. Cuauhtémoc Sandoval Ramírez
Secretario

**Centro de Estudios Sociales
y de Opinión Pública**

Mtro. Carlos Enrique Casillas Ortega
Director General

Saúl Munguía Ortiz
Encargado de la Dirección de Vinculación y Gestión

Gustavo Meixueiro Nájera
Director de Estudios de Desarrollo Regional

Francisco J. Sales Heredia
Director de Estudios Sociales

César Augusto Rodríguez Gómez
Director de Opinión Pública

Ernesto Cavero Pérez
Subdirector de Análisis
y Procesamiento de Datos

Josúe Jijón León
Encargado de la Coordinación Administrativa

Juan Carlos Amador Hernández
Efrén Arellano Trejo

José Alonso Contreras Macías
Lilliam Mara Flores Ortega Rodríguez
Gilberto Fuentes Durán

José de Jesús González Rodríguez
Dunia Ludlow Deloya
Jesús Mendoza Mendoza
Salvador Moreno Pérez

Iván H. Pliego Moreno
Octavio Ruiz Chávez
Roberto Vallín Medina
Carlos Agustín Vázquez Hernández
Investigadores

Elizabeth Cabrera Robles
Carena Díaz Petit
Matilde Gómez Vega
Mariela Monroy Juárez
Roberto Ocampo Hurtado
Edgar Pacheco Barajas
Apoyo en Investigación

Alejandro López Morcillo
Editor

Documento de Trabajo, núm. 65, marzo de 2009. Publicación del Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública de la Cámara de Diputados, LX Legislatura. Av. Congreso de la Unión 66, Edificio I, primer piso, Col. El Parque, México, D.F., Tel. 5036 0000 ext. 55237, correo electrónico cesop@congreso.gob.mx

CRISIS ECONÓMICA Y LA POLÍTICA CONTRACÍCLICA EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN MÉXICO

ÍNDICE

	Página
INTRODUCCIÓN	2
I. CRISIS ECONÓMICA INTERNACIONAL: CONTEXTO MACROECONÓMICO	5
I.1 Crisis hipotecaria en Estados Unidos	
I.2 Efectos primarios en la economía mexicana	
II. INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN Y ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA EN MÉXICO	11
II.1 Características generales y evolución de la industria de la construcción	
II.2 Los costos de construcción y su impacto en la actividad	
II.3 La vivienda y las políticas públicas de fomento	
II.4 Situación actual y perspectivas del mercado inmobiliario	
III. POLÍTICAS PÚBLICAS ANTICÍCLICAS FRENTE A LA CRISIS	31
III.1 Perspectivas: desaceleración cíclica	
III.2 La crisis y las políticas contracíclicas	
III.3 Pacto nacional por la vivienda para vivir mejor	
CONCLUSIONES	40
BIBLIOGRAFÍA	43

CRISIS ECONÓMICA Y LA POLÍTICA CONTRACÍCLICA EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA EN MÉXICO

INTRODUCCIÓN

La crisis en Estados Unidos, generada por créditos hipotecarios que se otorgaron a clientes con baja solvencia económica y la baja supervisión del sistema financiero por parte de las autoridades, aunado a la sobreoferta en el sector de la vivienda que ocasionó una caída en el precio de éstas, provocó una profunda recesión en la economía real en ese país trasladándose al resto de la economías del mundo.

De acuerdo a los últimos reportes del Fondo Monetario Internacional y del Banco Mundial, se ha generado un escenario internacional de desconfianza generalizada, que ha detenido decisiones de consumo e inversión y un retroceso macroeconómico, poniendo en riesgo la estabilidad y la generación de empleos en todas las economías del mundo.

Situación que ha orillado a que los gobiernos instrumenten diversas medidas que permitan reactivar la economía: rescates financieros, incentivos fiscales, gasto público dirigido, políticas comerciales más agresivas y, ajustes en las regulaciones, entre otros.

Y es en este sentido y pertinencia, que en esta ocasión se presenta un análisis de la industria de la construcción de vivienda en México, considerado uno de los sectores económicos considerados motor de la economía por sus efectos multiplicadores y las políticas gubernamentales que se han instrumentado con el fin de reactivarla.

La construcción de vivienda es considerada una actividad de primera importancia para el desarrollo nacional por diversas razones. En el plano económico, porque

se reconoce su impacto sobre la inversión, la producción y el empleo, así como sobre los niveles de bienestar de las familias. Y en el plano político porque, por una parte, ha motivado el diseño y aplicación de políticas específicas que han fortalecido y legitimado la acción gubernamental, sobre todo por que desde 1983 el derecho a la vivienda ha sido elevado a rango constitucional.

El desarrollo de una oferta de vivienda que satisfaga la necesidad presente y futura de la sociedad supone, en primer término, condiciones macroeconómicas que permitan multiplicar los recursos de inversión y de financiamiento, facilitar el acceso al crédito, y generar las opciones de precios más accesibles a las posibilidades de la población.

Como parte de un análisis sectorial, y por la importancia que reviste su análisis, el presente documento de trabajo analizará las políticas contracíclicas instrumentadas por el Gobierno Federal en el sector de la construcción de vivienda en México a partir de los efectos de la crisis económica.

Por su importancia económica y política y por los posibles efectos de la crisis en este sector, para el objetivo de este documento de trabajo es en primera instancia señalar los efectos que ha tenido la crisis en este sector y en segundo lugar establecer la deficiencias y aciertos en las políticas contracíclicas que ha instrumentado el gobierno federal para hacerle frente.

Este documento de trabajo parte de presentar un panorama general en el que están inmersas las distintas políticas de fomento y reactivación económica en México. La crisis hipotecaria en Estados Unidos y los efectos primarios en la economía mexicana.

Posteriormente se analizará la situación actual y las perspectivas del sector de la construcción en México, sus principales características, su importancia en la economía y el impacto de la crisis en aspectos fundamentales como los costos de

construcción, principalmente de los materiales que se utilizan y las perspectivas que en este rubro se esperan en los próximos meses. Asimismo se analizará la situación de la vivienda y el impacto que esta crisis ha generado en los distintos segmentos del mercado inmobiliario.

En el tercer y último apartado abordaremos las políticas anticíclicas y promotoras de actividad económica, particularmente en lo que tiene que ver con la construcción de vivienda, financiamientos y políticas de fomento para la construcción y adquisición de este bien.

Si la crisis internacional tuvo su origen en el sector inmobiliario de los Estados Unidos, por lo que en México se instrumentará un paquete de medidas para superar el impacto de la crisis. Si cae la demanda externa de productos mexicanos y con ello se reduce el nivel de actividad económica, la reactivación económica dependerá en gran medida de la participación del sector público para incentivar la demanda interna.

Es por ello que las políticas de fomento y reactivación en el sector de la construcción y venta de vivienda serán una pieza fundamental para reactivar la economía, siempre y cuando dichas políticas se dirijan a sectores y regiones cuyo potencial de crecimiento sean acordes a las necesidades de vivienda.

I. CRISIS ECONÓMICA INTERNACIONAL: CONTEXTO MACROECONÓMICO

I.1 CRISIS HIPOTECARIA EN ESTADOS UNIDOS

Los ataques terroristas de septiembre del 2001 en Nueva York, han tenido consecuencias muy severas y han causado daños a la economía norteamericana, fundamentalmente por la caída de la inversión privada en ese país.

Este efecto trajo consigo también efectos directos en la economía real, es decir, en las variables de producción e ingreso, que llevó a que las autoridades responsables de la política monetaria en ese país disminuyeran las tasas de interés y así reactivar el consumo y la producción.

Esta disminución de las tasa de interés, que inclusive llegó a 1% en el 2004, generó dinamismo en el mercado crediticio, fundamentalmente hipotecario, que produjo una burbuja especulativa y presiones inflacionarias.

Existe coincidencia entre los especialistas y de organismos internacionales como el FMI¹ que señalan que esta situación fue producto de dos elementos fundamentalmente. Uno de ellos fue que los créditos hipotecarios se otorgaban a clientes con baja solvencia económica y con una baja supervisión por parte de las autoridades; y por el otro lado, la sobreoferta en el sector de la vivienda provocó una caída en el precio de éstas, que aunado al aumento en las tasa de interés, que para el 2006 ya se ubicaban en 5.25%, ocasionaron un aumento en la cartera vencida de créditos hipotecarios.

Lo anterior repercutió directamente en las finanzas familiares y de los consumidores norteamericanos que se tradujeron en embargos por falta de pagos, contracción del crédito, caída del sector de la construcción, pérdidas millonarias para diversas instituciones financieras, y la caída de las bolsas de valores en todo

¹ FMI. Perspectivas de la economía mundial 2009. Actualización de las proyecciones centrales. 28 de enero de 2009. <http://www.imf.org/external/spanish/pubs/ft/weo/2009/update/01/pdf/0109s.pdf>

el mundo, lo que obligó en ese momento a inyectar liquidez por parte de los bancos centrales al sistema financiero.

El debilitamiento estructural de la economía norteamericana, la instrumentación de una política fiscal y monetaria expansiva, la falta de regulación financiera, y la crisis hipotecaria y financiera en Estados Unidos trajo consigo importantes efectos en las variables macroeconómicas de ese país².

La economía norteamericana cayó 3.8% en el cuarto trimestre del 2008 después de decrecer 0.5% en el tercero. La caída del PIB refleja principalmente las bajas en exportaciones, menor consumo privado, menor gasto en software y equipo de cómputo, así como menor gasto en inversión residencial (Gráfica 1)³.

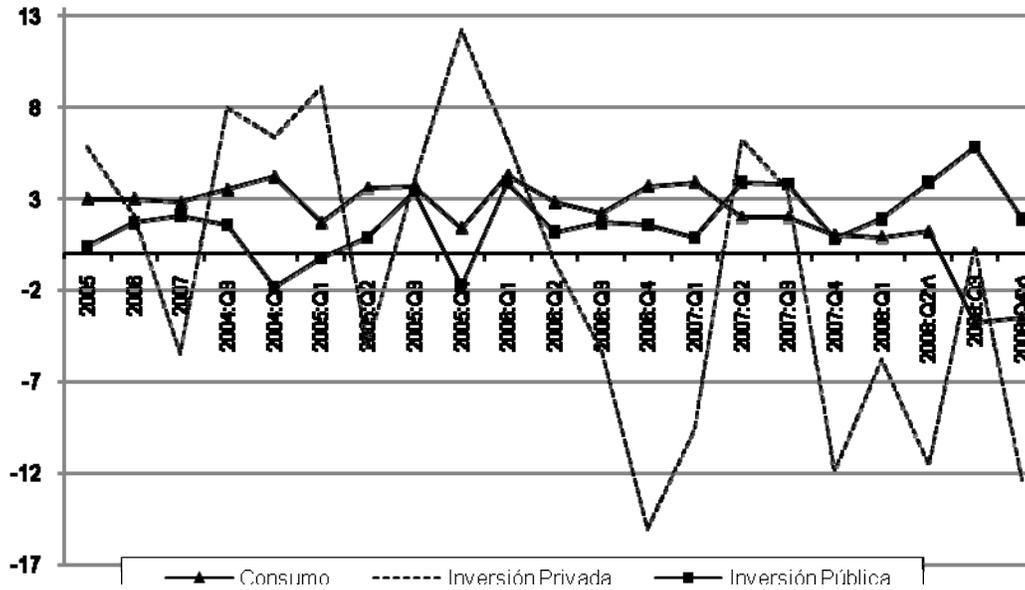
Respecto al consumo personal se refiere, del cual depende más del 60% de la economía, cayó 3.5% en el cuarto trimestre, frente a la caída de 3.8% del tercer trimestre del 2008. La inversión fija no residencial cayó 19.1% frente a la caída del 1.7% del tercer trimestre, mientras que la inversión fija residencial cayó 23.6% comparada con la caída de 16.0% anteriormente registrada.

Las exportaciones también reflejaron bajas de 19.7% muy diferente a lo ocurrido en el tercer trimestre, cuando aumentaron gracias a la depreciación del 3.0% del dólar frente al euro. Por su parte, las importaciones, influidas por menores precios de granos y energéticos, continuó a la baja en 15.7%, después de decrecer 3.5% en el tercero.

² Laura Kodres, *“Una crisis de confianza y mucho más”*, Rev. Finanzas y Desarrollo, Junio 2008. p. 9

³ Juan Carlos Amador. “La crisis económica en Estados Unidos y la política anticrisis del nuevo gobierno de Barack Obama”. Reporte CESOP no. 19. H. Cámara de Diputados, Febrero de 2009, p.9.

Gráfica 1
Componentes de la Demanda Agregada en Estados Unidos
2005 – 2008
 (Variaciones %)



FUENTE: Departamento de Comercio de los Estados Unidos. BEA Bureau of *Economic Analysis*, Enero, 2009. www.bea.gov

Según el Fondo Monetario Internacional, la actual crisis económica mundial tiene las siguientes características⁴:

- Una crisis financiera global.
- Un proceso de desapalancamiento en el sistema financiero internacional.
- Una preferencia y adquisición de instrumentos financieros más líquidos y de menor riesgo.
- Una falta de confianza generalizada.
- Un ajuste en las finanzas de los hogares, con posibles incrementos en los niveles de ahorro y caídas en el consumo.

⁴ FMI. Perspectivas de la economía mundial 2009. Actualización de las proyecciones centrales. 28 de enero de 2009. <http://www.imf.org/external/spanish/pubs/ft/weo/2009/update/01/pdf/0109s.pdf>

- Un importante retroceso económico en las principales economías del mundo seguido por una recuperación lenta dada la debilidad en las finanzas globales.

La caída de la inversión privada y el consumo ha tenido un impacto negativo en la producción nacional, y sólo el gasto público ha podido sostener la demanda interna.

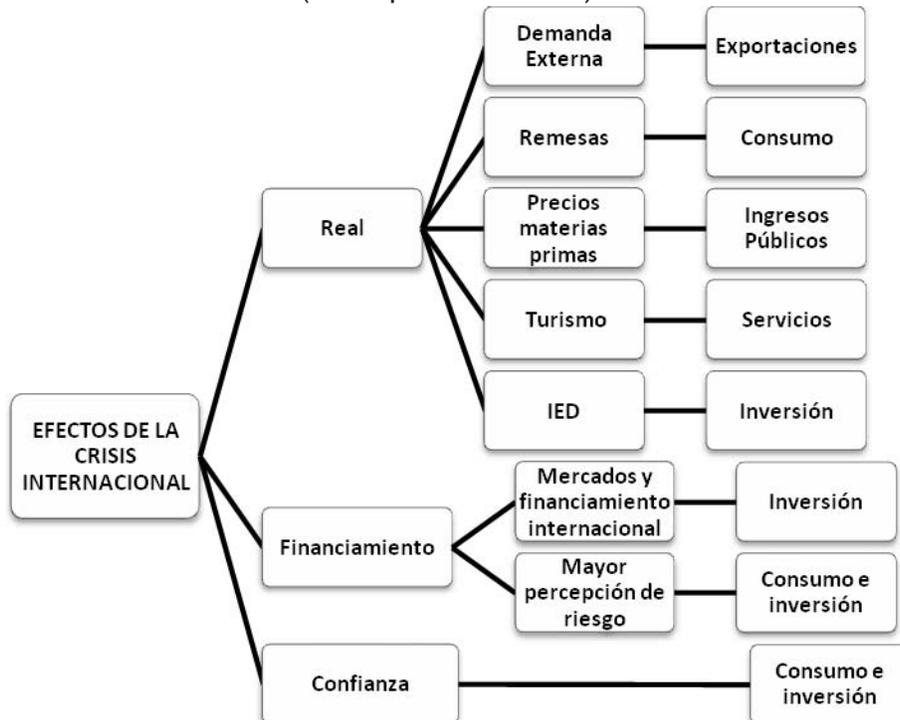
El mayor gasto público tanto federal como estatal, un paquete de incentivos fiscales para contar con un mayor ingreso disponible y el importante paquete de apoyo financiero a bancos, aseguradoras y empresas, han conformado el mecanismo para reactivar la economía en Estados Unidos, sin embargo el último dato de producción no ha reflejado la efectividad de este paquete de medidas, lo que pone en duda la efectividad de las mismas.

I.2 EFECTOS PRIMARIOS DE LA CRISIS FINANCIERA EN LA ECONOMÍA MEXICANA

Ante este panorama internacional, la economía mexicana ha resentido los efectos de esta crisis internacional, y que pueden analizarse desde distintos indicadores macroeconómicos, como en el terreno de la economía real, en el sector financiero y en perspectivas de riesgo y confianza (Figura 1). Los efectos en la economía real son muy diversos, pero los que más correlación tienen con la producción nacional y el empleo son el rubro de remesas, divisas por turismo, captación de la inversión extranjera directa, y las exportaciones, indicadores cuya participación en el ingreso nacional es elevado.

Por el lado del sector financiero, la percepción de mayor riesgo y de restricciones en el mercado financiero internacional ha tenido impactos directamente en la inversión y en el consumo nacional.

Figura 1
Efectos de la crisis internacional en la economía mexicana
 (Principales canales)



FUENTE: SHCP. Perspectivas económicas para 2009 y el Acuerdo Nacional a favor de la Economía Familiar y el Empleo. Presentación del Secretario de Hacienda ante la H. Comisión de Hacienda y Crédito Público de la Cámara de Diputados. 11 de febrero de 2009. (Ver en www.shcp.gob.mx).

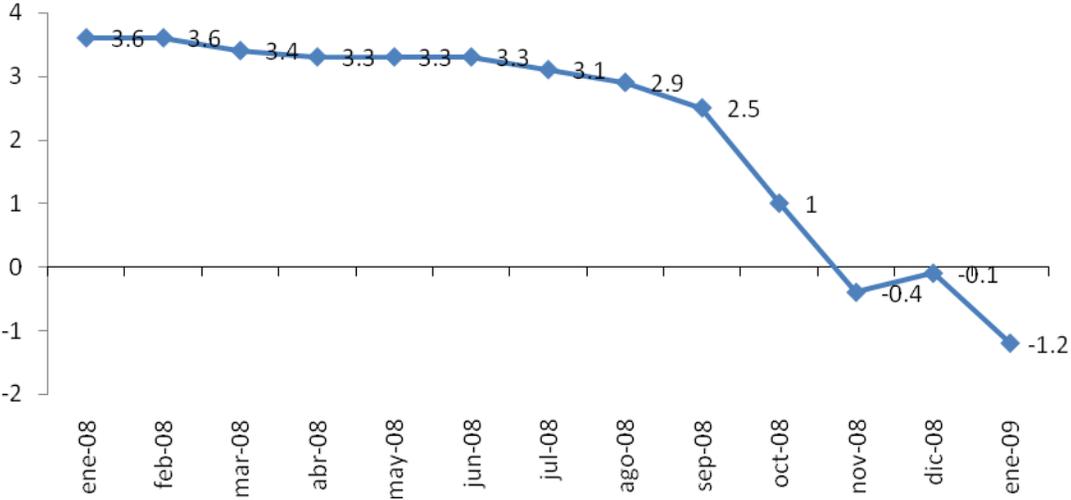
La caída en la inversión extranjera directa durante los últimos meses del 2008 y la salida de capitales a productos financieros con menor nivel de riesgo y mayor rentabilidad, han venido acompañados de un proceso de depreciación de la moneda y de repuntes en los indicadores inflacionarios que sin duda impactan en todas las actividades más importantes de la economía como es el caso de la industria de la construcción y particularmente de vivienda en México.

Actualmente y considerando las estimaciones oficiales tanto de la Secretaría de Hacienda como del Banco de México se espera que la economía mexicana tenga un crecimiento de cero o negativo en el 2009 debido a una contracción durante los primeros trimestres del año. Esta situación se ve reflejada en la percepción que el

sector empresarial tiene en torno al desarrollo de sus negocios, cuyo indicador ha pasado a ser negativo en tan sólo cinco meses (Gráfica 2).

Por su parte, la Encuesta Mensual de Opinión Empresarial (EMOE) que realiza el INEGI tiene como base una muestra de 503 empresas manufactureras a nivel nacional con más de 100 personas ocupadas y que está constituido por la opinión del directivo empresarial sobre la situación que presenta la producción, utilización de planta y equipo, demanda nacional de los productos de la empresa, exportaciones y personal ocupado (a través de comparaciones mensuales) ha mostrado señales de empeoramiento.

Gráfica 2
Percepción Empresarial del Riesgo a la Inversión
(Variación porcentual)



FUENTE: Banco de México. Indicadores sobre la percepción empresarial del riesgo a la inversión. (www.banxico.gob.mx)

Como se puede observar en la tabla 1, durante los meses de enero y febrero del 2008 se registran los niveles más bajos respecto a la opinión de empresarios sobre producción, demanda de productos de la empresa, exportaciones y el personal ocupado. De estos dos componentes el de producción y el relativo a la demanda nacional de productos de las empresas son los que registran la mayor caída desde los últimos 6 años.

Tabla 1
Indicador agregado de tendencia y sus componentes
 Encuesta Mensual de Opinión Empresarial 2008 – 2009

Periodo	Indicador agregado de tendencia		Componentes									
	Indicador	Diferencia anual	Producción		Utilización de planta y equipo		Demanda nacional de los productos de la empresa		Exportaciones		Personal ocupado	
			Indicador	Diferencia anual	Indicador	Diferencia anual	Indicador	Diferencia anual	Indicador	Diferencia anual	Indicador	Diferencia anual
2008												
Enero	53.2	0.3	55.8	-0.6	53.2	4.3	53.5	-3.6	54.9	1.8	48.7	-0.4
Febrero	50.3	-0.8	52	-0.5	46.7	0.2	54.2	3.4	50.1	-4.4	48.2	-2.8
Marzo	48.4	-7.3	50.3	-9	46.4	-3.1	49.6	-12.1	48.1	-9.6	47.4	-2.6
Abril	53.7	3	55.5	2.9	54	-1	55	7.4	53.9	5.4	50.1	0.5
Mayo	51	-4.8	51.3	-4.3	50	-6	55.5	-3	49.3	-9.1	49.1	-1.9
Junio	49.6	-4.6	50.9	-3.2	49.5	-5	50.1	-4.2	49	-8.7	48.5	-1.8
Julio	50.5	-1.5	49.8	-2.6	51.8	-7.6	53.7	2.2	48.4	1.6	48.9	-0.9
Agosto	51.9	-4.3	53.6	-4.7	52.1	-11.5	51.7	-2.3	53.3	-0.7	48.9	-2.6
Septiembre	46	-2.8	47.2	1.8	43.4	-5.6	46.1	-2.3	47.2	-4.9	46.3	-2.9
Octubre	49.3	-7.6	51.2	-8.2	50.1	-4.9	49.8	-14.7	50.2	-5.6	45.2	-5
Noviembre	42.9	-7	43.8	-5.9	44.4	-4.2	42.1	-7.5	40.3	-12	43.9	-5.7
Diciembre	40.2	-5.6	40.8	-5	40.6	-5.7	40.1	-5.4	37	-7	42.5	-4.9
2009												
Enero P	40.6	-12.6	41.6	-14.2	40.1	-13.2	39.9	-13.6	40.3	-14.6	40.9	-7.9
Febrero	40.2	-10.1	41.3	-10.7	39.4	-7.4	39.6	-14.7	40.1	-10	40.7	-7.5

P Cifras preliminares a partir de la fecha en que se indica.

FUENTE: **INEGI**. Encuesta Mensual de Opinión Empresarial (EMOE).

Estos indicadores son sólo una muestra del deterioro y percepción de mayor riesgo que existe en la economía mexicana, y que hacen evidente la recesión profunda por la que está atravesando nuestro país. Es por ello y considerando la importancia que tiene en la economía mexicana el sector de la construcción, a continuación presentaremos un breve panorama de la situación en el sector.

II. INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN Y ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA EN MÉXICO

II.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES Y EVOLUCIÓN DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

El sector Construcción está constituido por el conjunto de actividades orientadas a la edificación de inmuebles habitacionales y no habitacionales; a la construcción

de obras de ingeniería civil u obra pesada; así como también a los trabajos especializados que están vinculados a la construcción.

Tiene una estrecha vinculación con otros ámbitos productivos; su continuo dinamismo posibilita la activación de diversas ramas industriales de manera directa, entre las que destacan las del hierro y el acero, cemento, cal, yeso, productos a base de arcilla, maquinaria y equipo, entre otras.

También promueve indirectamente otras actividades económicas como el transporte de materiales para construcción, alquiler de maquinaria especializada, comercio de materiales para la construcción, por citar algunas⁵.

Considerando el último censo económico y su actualización, son 13 mil 444 empresas que pertenecen a la industria de la construcción, y que aportan el 5% del Producto Interno Bruto (PIB) así como el 7% del empleo formal, generando 625 mil 387 empleos directos e indirectos y generan una derrama económica de más de 177 mil 658 millones de pesos (Tabla 2).

En cuanto a la industria de la construcción de vivienda, son 2 mil 672 empresas constructoras destinadas a la edificación residencial. Conjuntamente estas empresas aportan 2.4 por ciento al Producto Interno Bruto total y 61.3% de la industria de la construcción. Diez años atrás, la participación del sector vivienda apenas alcanzaba 0.6 y 16.2 de estos indicadores, respectivamente⁶.

Los datos censales permiten conocer el lugar en donde se encuentran las actividades del sector construcción y en consecuencia la participación de las entidades federativas en el contexto sectorial.

⁵ www.ingenieria.uady.mx

⁶ Elaboración con base en Banco de Información Económica, INEGI.
<http://dgcnesyyp.inegi.gob.mx/cgi-win/bdieintsi.exe/NIVA10000200040010#ARBOL>

A nivel nacional y en todas las variables sobresalieron el Distrito Federal, Jalisco y Nuevos León, en contraste, las entidades con la menor aportación en el número de unidades económicas, personal ocupado total, remuneraciones y valor de activos fijos fueron Tlaxcala, Colima y Morelos.

Tabla 2
Características principales de la industria de la construcción 2004

Total	Unidades Económicas		Personal Ocupado	
	Absoluto	%	Absoluto	%
Edificación no residencial	3,271	24.3	170,580	26.1
Edificación residencial	2,672	19.9	223,148	34.2
Instalaciones y equipamiento en construcciones	2,103	15.6	17,438	2.7
Construcción de vías de comunicación	1,498	11.1	96,136	14.7
obras de urbanización	1,123	8.4	40,086	6.1
Obras para agua, petróleo, gas y electricidad	1,095	8.1	67,623	10.4
Trabajos de acabados en edificaciones	869	6.5	6,072	0.9
Cimentaciones y montaje de estructuras	388	2.9	13,919	2.1
Otros trabajos especializados	313	2.3	8,025	1.2
Otras construcciones de ingeniería civil	112	0.8	9,360	1.4

FUENTE: INEGI, Panorama censal del sector de la construcción. México. (www.inegi.org.mx)

Las entidades con mayor participación de personal ocupado total fueron Distrito Federal, Jalisco, Nuevo León, Guanajuato y Veracruz. Sobresalió el Distrito Federal en donde se concentró el 15.2% del personal ocupado total, seguido de Jalisco y Nuevo León, con una aportación de 9.4 y 7.7%, respectivamente. En estas entidades laboran 4 de cada 10 personas en la industria de la construcción (42.6%) (Tabla 3).

La revisión de los datos censales por municipio permite observar el comportamiento de una actividad económica con mayor detalle. En 15 municipios se concentró cerca de la mitad (45.8%) de la fuerza laboral del sector, destacando el municipio de Guadalajara, Jalisco⁷.

⁷ Los 15 municipios más importantes son Guadalajara, Jal., Benito Juárez, DF; Monterrey, NL; León, Gto; SLP, SLP, Mérida, Yuc; Hermosillo, Son; Miguel Hidalgo, DF; Cuauhtémoc, DF; Zapopan, Jal; Tabasco, Tab; Puebla, Pue; Culiacán, Sin; Tuxtla Gutiérrez, Chi; Aguascalientes, Ags.

Tabla 3
Unidades económicas, personal ocupado y producción bruta
Industria de la construcción por entidad federativa 2004

	Unidades Económicas		Personal Ocupado		Producción Bruta Total	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Millones de pesos	%
DF	1,267	9	98,971	15	32,734	18
Jalisco	982	7	61,286	9	12,649	7
Nuevo León	1,117	8	50,005	8	21,336	12
Guanajuato	723	5	35,860	6	8,962	5
Veracruz	565	4	31,166	5	5,734	3
Tamaulipas	677	5	28,266	4	6,049	3
Sonora	611	5	27,518	4	5,815	3
Coahuila	578	4	25,291	4	5,551	3
Chihuahua	530	4	25,004	4	8,970	5
Sinaloa	478	4	23,685	4	3,868	2
SLP	403	3	22,498	3	4,402	3
México	424	3	18,782	3	5,621	3
Yucatán	430	3	18,365	3	4,167	2
Baja California	399	3	17,643	3	7,403	4
Tabasco	417	3	16,858	3	3,825	2
Puebla	457	3	16,375	3	4,615	3
Chiapas	377	3	16,346	3	2,470	1
Michoacán	464	4	15,670	2	3,472	2
Querétaro	298	2	12,679	2	3,752	2
Aguascalientes	256	2	11,816	2	3,281	2
Durango	214	2	10,204	2	2,473	1
Quintana Roo	173	1	8,853	1	2,369	1
Campeche	188	1	8,797	1	5,640	3
Hidalgo	217	2	8,536	1	2,834	2
Nayarit	183	1	8,207	1	1,800	1
Oaxaca	214	2	6,913	1	1,342	1
Guerrero	157	1	5,660	1	1,113	1
Zacatecas	164	1	5,395	1	1,392	1
BCS	161	1	5,142	1	1,256	1
Morelos	117	1	4,579	1	1,272	1
Colima	132	1	4,091	1	1,174	1
Tlaxcala	71	1	1,626	0	318	0

FUENTE: INEGI, Panorama censal del sector de la construcción. México. 2004 (www.inegi.org.mx)

La industria de la construcción constituye un mecanismo adecuado para dinamizar la economía, sobre todo porque tiene un efecto multiplicador muy relevante, siempre y cuando existan las condiciones macroeconómicas más adecuadas.

Sin embargo, esta industria no ha estado exenta de los efectos negativos que la crisis económica internacional. Durante la primera mitad del año 2008, su ritmo de expansión se vio moderado. El crecimiento, en tasa anual de la industria de la construcción ha pasado de 8% en 2006 a 3.0% en 2007 y prácticamente 0% en el segundo trimestre del 2008⁸.

En el caso de la edificación cuya participación pasó de 48.8 a 61.3% de la industria en los mismos periodos. Así, el componente de edificación se ha consolidado como motor de la industria de la construcción creciendo en términos reales por arriba del agregado consistentemente desde mediados de 2006.

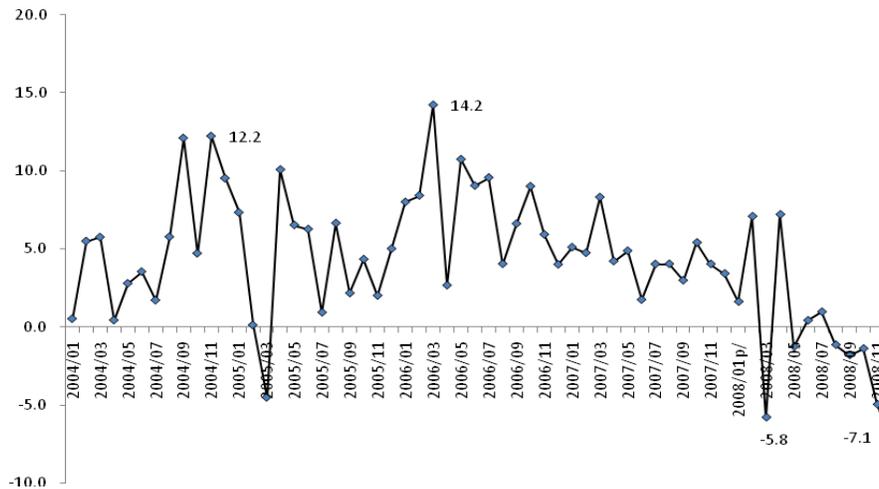
La pérdida de dinamismo en la industria de la construcción también se ha visto reflejada en la caída del indicador de la formación bruta de capital fijo. El máximo nivel de este indicador en los últimos diez años se registró durante el segundo trimestre del 2006, mientras que durante el mes de noviembre del 2008 la caída de este indicador fue de 4.6%, la tercera caída más importante desde enero del 2004.

La industria de la construcción ha tenido un desarrollo notable, superando el crecimiento de la economía en su conjunto. Del 2002 al 2007 creció a una tasa anual promedio de 4.1%, mientras que toda la economía lo hizo a 3.2%, situación que pueden encontrar su explicación a la notable expansión de la venta de vivienda (tanto en el segmento popular como residencial).

Al cierre del año 2008, el indicador de la actividad industrial muestra una importante caída de más del 7%, que impacta tanto en las ramas de edificación como de obras de ingeniería civil y pesada (Gráfica 3).

⁸ BBVA Bancomer, "Situación inmobiliaria", Servicio de Estudios Económicos, México, Septiembre 2008, p. 2-31.

Gráfica 3
Indicador de la Actividad Industrial del Sector de la Construcción
 (Variación porcentual)

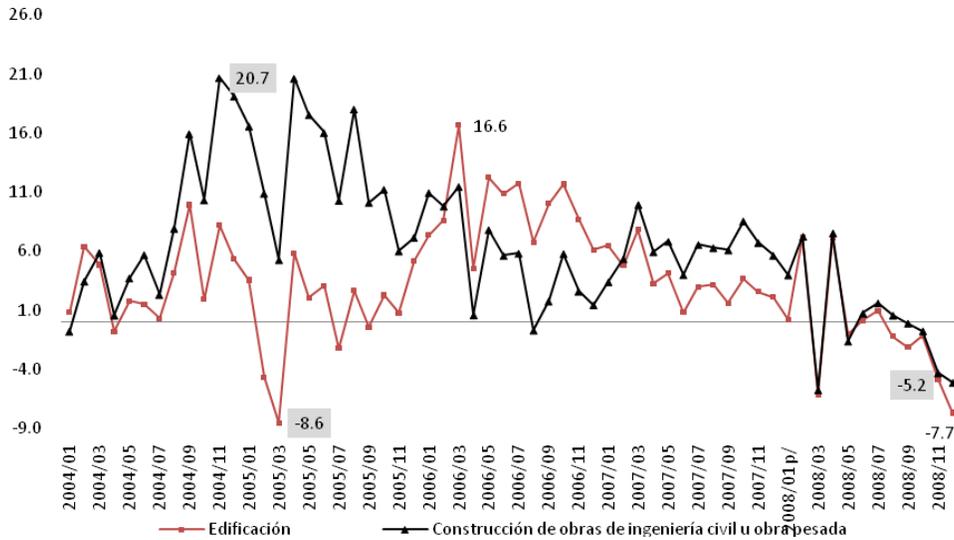


FUENTE: INEGI. Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC).

Al analizar las dos ramas más importantes de la industria de la construcción, también vemos que el sector de edificación registró durante los últimos meses del 2008 una contracción de más del 7.7%, segunda mayor caída desde marzo del 2005 donde se registro una contracción del 8.6% en esta rama de la actividad (Gráfica 4).

Para el mes de julio del 2008 el IMSS reportó cerca de 30 mil empleados temporales menos en el sector que en el mismo periodo del año pasado, y si bien se crearon cerca de 44 mil empleos permanentes en la industria, el saldo neto de creación de empleos es de apenas 13 mil empleados, muy por debajo de los 95 mil trabajadores incorporados en promedio en 2007.

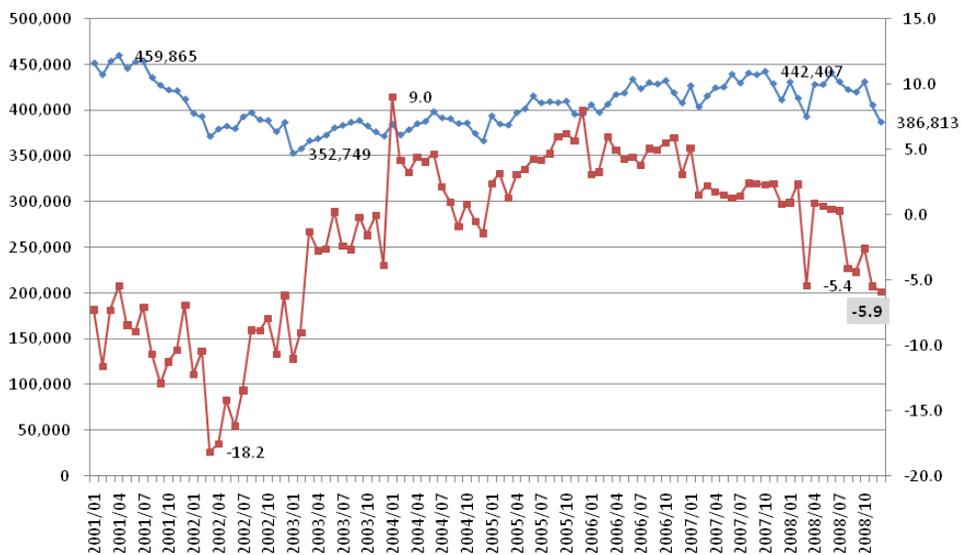
Gráfica 4
Indicador de la actividad industrial
 Edificación y construcción de obras de ingeniería civil u obra pesada
 (Variación porcentual)



FUENTE: INEGI. Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC).

Durante los últimos dos meses del 2008, esta industria ha registrado tasas de negativas en materia de generación de empleos de más del 5% y alcanzado la menor cantidad de empleos registrados en esta actividad desde noviembre del 2002 (Gráfica 5).

Gráfica 5
Personal Ocupado y Variación Anual
 Miles de empleos 2001 - 2008



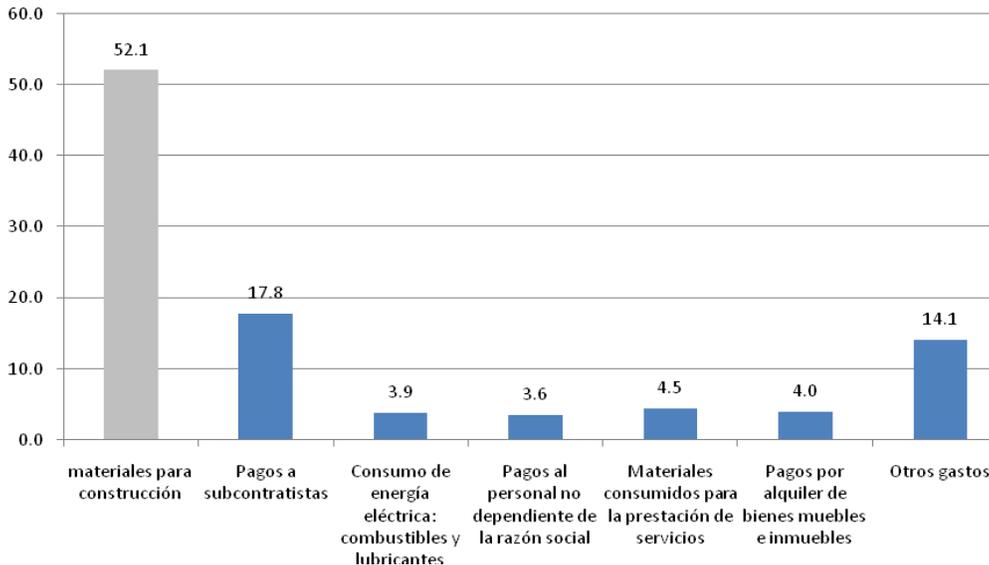
FUENTE: INEGI. Encuesta Nacional de Empresas Constructoras (ENEC).

II.2 LOS COSTOS DE CONSTRUCCIÓN Y SU IMPACTO EN LA CONSTRUCCIÓN

Un factor a considerar y que puede ser relevante en los siguientes meses como lo fue en el primer semestre del año 2008, es el que tiene que ver con los altos precios de materias primas a nivel internacional que pueden ejercer presiones en los costos de construcción.

Del total de gastos efectuados por las empresas constructoras destacan el consumo de materiales para la construcción, los pagos a subcontratistas y otros componentes del gasto por consumo de bienes y servicios; estos tres rubros en conjunto representaron 79.7% del gasto total de las empresas constructoras; sobresaliendo el consumo de materiales para la construcción, al participar con 52.1 por ciento (Gráfica 6).

Gráfica 6
Estructura de costos de la industria de la construcción
(Porcentajes del total)



FUENTE: INEGI, Panorama censal del sector de la construcción. México. (www.inegi.org.mx)

El subíndice de “materiales de construcción” del Índice Nacional de Precios al Productor (INPP) reportado por Banxico muestra una inflación anual de 12.7% en el segundo trimestre del 2008. A su interior han destacado insumos como “productos metálicos” para los que la inflación en el mismo periodo promedia 46.8%. El origen de estas dinámicas inflacionarias es externo, lo que se ha provocado es un incremento del costo al productor y que este sea trasladado en alguna medida en los subíndices de vivienda del INPC.

Según el Banco de México, el incremento en los costos de la construcción a julio de 2008 fue 8.81% anual promedio, el doble a la inflación general observada en dicho lapso (4.45%).

La tendencia para todo el año 2008 en la variación del Índice de Costos de Construcción (ICC) ha sido de alza (13.3% anual en julio). Esta situación impone retos para los constructores que —además de asumir mayores costos— deberán hacer frente a un menor ritmo de actividad económica a la de un año atrás.

La coyuntura de mayores costos y debilidad en la demanda hace crítico que los constructores realicen una administración más eficiente de sus recursos y pongan especial atención en sus proyecciones para el 2009 y los años subsecuentes. En vista de ello, a continuación destacamos los principales factores que han determinado los costos de construcción en los últimos años, así como el rumbo que pudieran tomar éstos hacia adelante.

- **Insumos Metálicos, energéticos y cemento**

En julio de 2008, los productos internacionales de hierro aumentaron 106% anual (lámina rolada en frío y caliente, galvanizada y alambre), el cobre lo hizo en 5.3%, aluminio 12% y acero 66%. Gran parte de esto se debió al encarecimiento mundial de energéticos, incrementos anuales de 79.9, 167.4 y 78.2% en el petróleo, carbón y gas natural.

En México, este entorno se ha traducido en inflación en costos mayor en productos metálicos (40.54% en 2008), particularmente en estructuras metálicas con incrementos de un 38.06%, 21.7% la varilla, los tubos metálicos un 20%. Otros insumos que observan relativas presiones de alza son productos químicos —asfalto, plásticos e impermeabilizantes—, así como cables eléctricos.

Según las últimas cifras de la Cámara Nacional del Cemento (Canacem), la construcción de 650 mil casas y los proyectos de infraestructura no fueron suficientes para sostener la demanda de cemento gris en 2008, la cual cayó entre 2 y 3 por ciento. El precio del cemento arrancó en febrero del 2009 con su primer aumento del año con un 7.77 por ciento, al cotizarse en mil 940 pesos la tonelada. Un costal de cemento gris se cotizaba hasta antes del aumento en 102 pesos, ahora su precio ronda los 110 pesos⁹.

"Por la contracción económica que sufrieron los mercados internacionales a partir del segundo semestre de 2008, la producción de cemento el año pasado se redujo cerca de 3.2 por ciento, en tanto que el consumo se contrajo en alrededor de 2 a 3 por ciento en relación con lo alcanzado durante 2007"¹⁰. Es así que se prevé que en 2009 algunos materiales bajen de precio, pero la mayoría terminó el año pasado con grandes alzas (Tabla 4).

Tabla 4
Incremento de los precios de materiales de construcción
 (Variación anual 2008)

Producto	Variación
Alambra y alambrón	40.54%
Estructuras metálicas	38.06
Varilla	21.70
Tubos metálicos	20.09
Trabes y vigas de concreto	14.68
Mortero	13.46
Pinturas vinílicas	11.04
Cemento	10.93
Concreto premezclado	6.49

FUENTE: Periódico Reforma. Negocios. 03 febrero de 2009.

⁹ Cámara Nacional del Cemento. (www.canacem.com.mx).

¹⁰ Presidente de la Cámara Nacional del Cemento.

- **Perspectivas de los Costos para la Construcción**

En los próximos meses, la evolución de los costos para la construcción estará sujeta a múltiples factores que afectan a los precios en diferente sentido y que — en última instancia— implican mayor incertidumbre sobre su potencial trayectoria.

Se puede prever que continuarán dominando en su dinámica aquellos factores vinculados a la oferta internacional de insumos más que a la demanda interna. En particular aquellos materiales de construcción vinculados al ciclo internacional de costos energéticos serán más susceptibles a presentar los mayores ajustes en 2009, en donde el principal riesgo interno se asocia a un ajuste de alza en precios administrados energéticos —electricidad alto consumo, gas natural, e insumos petroquímicos.

Los determinantes externos de los costos de la construcción apuntan a menores presiones para 2009. Por su parte, los determinantes internos también permitirán una baja en las cotizaciones de materiales de construcción para 2009 al registrarse recientemente un bajo crecimiento de la demanda de insumos por la industria de la construcción.

Por otra parte, este incremento en los costos de construcción ha generado que en los últimos ocho meses del 2008, la construcción de vivienda económica ha generado una sustitución de materiales. Por ejemplo se está cambiando la proporción de utilización del acero contra el concreto; por ejemplo, para las puertas tradicionales que son madera se esta dando la entrada a productos importados de África, China y Sudamérica¹¹.

Ante el mandato presidencial de edificar vivienda de entre 180 mil y 320 mil pesos, los constructores han echado mano de la sustitución de materiales y han obtenido

¹¹ Periódico Reforma. Negocios. 20 de octubre de 2008.

ahorros del 5 por ciento. Se puede armar una vivienda de interés social de 60 metros cuadrados en menos de 30 días y por menos de 100 mil pesos, cuando una casa convencional puede costar hasta 300 mil y terminarse en tres meses (Tabla 5).

Tabla 5
Ahorros en la construcción

Antes	Ahora
(Construcción tradicional)	(Sistema constructivo de prefabricados)
Semanas para construir una casa: 12	Semanas para construir una casa: 8
Personal por obra: 8	Personal por obra: 6

FUENTE: Periódico Reforma. Negocios. 20 de octubre de 2008.

En el proceso de construcción se han sustituido materiales

Antes	Ahora
Muros de tabique	Muros precolados
Morteros a base de cemento gris, espesor 1.5 cm	Estucos, 0.5 cm de espesor, con pintura integrada
Tuberías de cobre o acero galvanizado	Tubos de polipropileno y CPVC.
Cables de cobre	Cables de aluminio
Acero para el marco de las puertas	Marcos de madera

FUENTE: Periódico Reforma. Negocios. 20 de octubre de 2008.

II.3 LA VIVIENDA Y LAS POLÍTICAS PÚBLICAS DE FOMENTO

El sector público a lo largo de muchos años tuvo como principal objetivo reducir el déficit existente de inventario residencial y para ello instrumentó diversas políticas para lograr dicho fin. Inicialmente se siguió una estrategia de proveer directamente viviendas terminadas.

Entre 1960 y 1970, la producción de vivienda pública superó el 100% respecto a la década anterior, aunque únicamente se redujo el déficit en un 17% durante los

años 60 y un 20% durante los años 70. La asignación de unidades residenciales se llevaba a cabo entre la población que estaba inscrita en programas de seguridad social y/o salud pública.

Rosen¹² argumenta que el desarrollo de estas intervenciones públicas estaba relacionado con la participación de grupos de interés en la construcción y asignación del capital residencial. Por esta razón se observaba una importante proporción de la población que quedaba excluida del acceso y consumo de servicios de vivienda.

En el segmento privado han sucedido dos importantes cambios cualitativos durante la última década: un mayor consumo de servicios de vivienda en el mercado de vivienda propia y un cambio en la localización residencial, que tiende hacia la periferia de las ciudades, situación que orilla a disminuir la calidad de vida frente a la distancia que se tiene que recorrer para llegar a los centros de trabajo que por lo regular se encuentran en las zonas de mayor actividad económica.

El proceso de construcción inmobiliaria en la periferia fue iniciado por el sector popular y después se continuó en el sector privado formal. Aunque también se observó una tendencia de conversión de uso de suelo industrial y comercial hacia uso residencial, éste no ha sido el fenómeno más relevante en el mercado inmobiliario residencial en México.

Posteriormente se registró una reforma de la política de subsidios orientados hacia la vivienda, donde los subsidios implícitos (tasas hipotecarias por debajo de su valor de mercado ofrecidas por las instituciones públicas de financiamiento a la vivienda) fueron sustituidos por subsidios directos valuados a precio de mercado.

¹² Rosen, Smith y Fallis G. "Recent developments in economic models of housing markets", *Journal of economic literature*. 1988. P. 26.

Se promovió la diversificación de los productos de vivienda orientados a los segmentos de bajos ingresos. Entre los productos que se intensificaron en su uso fueron los servicios de vivienda terminada, vivienda en alquiler, construcción progresiva y mejoramiento de vivienda.

La inversión en vivienda en México representó alrededor del 4.5% del PIB durante el periodo 1988-1994, sin embargo, fuertes variaciones de la inversión institucional (años 1992 a 1994 y 1996 a 1998), fueron producto de decisiones basadas en expectativas económicas contrarias: auge y crecimiento, en el primer caso; crisis y estancamiento, en el segundo caso.

Es notoria también la forma en que la inversión privada no institucional sigue un ritmo contrario al de la inversión institucional. La razón de esto es clara: cuando existen recursos competitivos en el mercado institucional, las personas y las familias de mayores recursos acuden a ese mercado para financiar sus viviendas; cuando no existen recursos no esas características, esas personas y familias financian con recursos propios sus viviendas¹³.

Como hemos visto anteriormente, uno de los factores que permiten un importante dinamismo de la vivienda es el que tiene que ver con la estabilidad financiera del país y el impulso de instancias gubernamentales que mejoraron la coordinación de los organismos nacionales en este sector¹⁴.

El gobierno federal creó la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI) en junio de 2001 cuyo objetivo era definir y coordinar la política nacional de vivienda. También se creó un banco nacional de vivienda (Sociedad Hipotecaria Federal, SHF) que absorbió los activos del fideicomiso de operación y financiamiento a la vivienda (FOVI), que venía operando vinculado al banco central (Banco de México).

¹³ Torres, Rino. La producción social de vivienda en México. Su importancia nacional y su impacto en la economía de los hogares pobres. México, 2006. p. 46

¹⁴ Presidencia de la República. Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012. México.

Esta institución opera actualmente como banco de desarrollo de segundo piso, y facilita una mayor movilización de ahorros privados hacia el mercado hipotecario residencial. Finalmente se consolidó la política de subsidios a la vivienda a través del llamado Fondo Nacional de las Habitaciones Populares (FONAHPO).

En el horizonte de 2005-2030, el Plan Nacional de desarrollo del Presidente Felipe Calderón estima que a los 24.8 millones de hogares existentes¹⁵ se agreguen alrededor de 16 millones que plantearán necesidades de vivienda, con lo que el número de hogares llegará a casi el doble de los registrados en el año 2000. Su ritmo promedio de incorporación oscilará por los 650 mil por año¹⁶.

El perfil y la estructura de la población se han transformado rápidamente, lo que se traduce en retos importantes para el sector de la vivienda. La fecundidad es el principal factor del cambio demográfico de México.

Así, para el año 2012 se tendrán:

- 26.6 millones de jóvenes en edad de formación de hogares (20 a 35 años) que representan demanda inmediata de vivienda.
- 42.0 millones de niños menores a 20 años que conforman la demanda de vivienda de las siguientes dos décadas, es decir al 2027.

Sociedad Hipotecaria Federal, ha estimado la demanda potencial de vivienda es de 1.3 millones de viviendas. Considerando los créditos programados por organismo, la demanda potencial y la meta oficial para el sector vivienda de impulsar una oferta de un millón de casas habitación, es posible identificar a grupos de entidades federativas con las siguientes características:

¹⁵ INEGI, II Conteo de Población y Vivienda 2005

¹⁶ Conapo, Proyecciones de los hogares y viviendas 2000-2030, Total de hogares, <http://www.conapo.gob.mx/00cifras/hogares/h1.xls>

1. Entidades donde la oferta de créditos es superior a la demanda (Aguascalientes, Baja California, Baja California Sur, Colima, Distrito Federal, Durango y Querétaro).

2. Entidades donde la oferta de créditos es inferior a la demanda (Oaxaca, Guerrero, Estado de México, Chiapas, Michoacán, Puebla, Veracruz, Morelos, Tabasco, Tamaulipas, Campeche, Jalisco, Quintana Roo, Tlaxcala y San Luis Potosí).

3. Entidades donde la oferta de créditos es similar a la demanda (Nuevo León, Guanajuato, Chihuahua, Sonora, Coahuila, Sinaloa, Yucatán, Hidalgo, Zacatecas y Nayarit).

Las entidades federativas de los grupos 1 y 2 muestran la importancia de vincular la dinámica demográfica con la planeación de la oferta de créditos. (Tabla 6).

Tabla 6
Demanda potencial por entidad federativa, créditos programados y porcentaje de atención, 2007

Entidad	Créditos Programados	Demanda Potencial	% de atención
Oaxaca	12,319	44,170	27.9
Guerrero	16,736	44,179	37.9
México	80,105	199,434	40.2
Chiapas	24,148	58,893	41
Michoacán	24,687	58,893	41.9
Puebla	31,252	69,901	44.9
Veracruz	40,028	82,986	48.2
Morelos	12,268	21,416	57.3
Tabasco	16,515	22,754	72.6
Tamaulipas	38,315	52,201	73.4
Campeche	8,856	12,046	73.5
Jalisco	63,760	77,632	82.1
Quintana Roo	23,581	28,108	83.9
Tlaxcala	11,336	13,385	84.7
San Luis Potosí	22,191	25,431	87.3
Nuevo León	59,028	65,586	90
Guanajuato	50,021	53,539	93.4
Yucatán	26,271	28,108	93.5
Zacatecas	10,129	10,708	94.6
Hidalgo	22,987	24,093	95.4
Sonora	34,756	36,139	96.2
Nayarit	10,315	10,708	96.3
Sinaloa	31,041	32,124	96.6
Chihuahua	53,017	53,539	99

Coahuila	34,471	34,801	99.1
Querétaro	22,819	22,754	100.3
Durango	15,431	14,723	104.8
Distrito Federal	101,621	78,970	128.7
BCS	11,775	8,031	146.6
Colima	13,161	8,031	163.9
Aguascalientes	25,830	14,723	170.4
BC	51,979	28,108	184.9
TOTAL	1,000,000	1,338,481	74.7

FUENTE: Elaborado por Sociedad Hipotecaria Federal con datos de INEGI y CONAVI.

II.4 SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS DEL MERCADO INMOBILIARIO

En la literatura se clasifican tres segmentos de este mercado mexicano que operan simultáneamente¹⁷.

- El primero es el sector formal que es financiado y construido por el sector privado que concentra la mayor proporción del valor del inventario residencial.
- El segundo segmento es el inventario que se construye o se accede mediante intervención pública.
- El tercero incluye al mercado informal, el cual se basa en la adquisición del suelo para autoconstrucción. Este es el sector de mayor actividad inmobiliaria. Las intervenciones públicas que se realizan en este segmento se suelen incluir dentro del conjunto de políticas públicas para combatir la pobreza, tales como dotación de infraestructura, regulación de derechos de propiedad o provisión de financiamiento.

Con respecto al sector formal y la participación del sector público, tras un periodo de fuerte expansión y consolidación en los últimos años, en 2008 el sector inmobiliario se ubica en un proceso de ajuste, donde lo importante será anticipar las tendencias del mercado para aprovechar las oportunidades con mayor potencial. Diversos factores cobran importancia a lo largo del año y obligan a

¹⁷ González Tejeda , L. (2006) Economía y Política de la Vivienda en México Tesis doctoral accesible a texto completo en <http://www.eumed.net/tesis/2006/lgt/>

replantear las expectativas del mercado inmobiliario hacia tasas de crecimiento menores, factores como:

- la desaceleración del ciclo económico
- algunas presiones inflacionarias
- una recuperación más lenta para la economía de EEUU

Vista desde una perspectiva general, el mercado inmobiliario muestra un ajuste acorde con el proceso de desaceleración de la economía; si bien con diferencias entre segmentos y regiones. Por ejemplo, en los estratos de menor y mayor valor la contracción resultó más significativa que en el medio; en parte por la mayor flexibilidad para el financiamiento, por la mejora de los últimos años en condiciones de accesibilidad y por la propia demanda de ese segmento.

Infonavit por ejemplo, el mayor colocador de créditos a nivel nacional, mantuvo la meta de otorgar 500 mil financiamientos en 2008, donde destaca la expectativa de un crecimiento del orden de 24% en esquemas de cofinanciamiento y de 15% en créditos hasta de 3 veces el salario mínimo (vsm). También regionalmente se observan diferencias, con el mayor impacto en las plazas ligadas a EEUU — frontera norte y playas—¹⁸.

II.4.1 SITUACIÓN DE LA VIVIENDA DE BAJO VALOR

En el mercado de las viviendas de menor valor, es decir “A” y “B”, se observan cambios importantes en los últimos tiempos. En el primer caso una contracción en las ventas desde inicios de 2007, que revela un redimensionamiento del mercado.

SEGMENTO “A”

- Hay señales de un cierto grado de saturación del mercado. Si bien en los estratos salariales más bajos se concentra un alta proporción de la fuerza

¹⁸ BBVA – Bancomer. Situación inmobiliaria. Servicio de estudios económicos. Septiembre 2008.

laboral (cerca de un tercio de los trabajadores en el sector formal recibe menos de 2 vsm) lo importante es la accesibilidad o la capacidad de pago para adquirir vivienda. La mayor parte del déficit remanente de vivienda se concentra en áreas rurales, donde el empleo formal es escaso y el ingreso corriente es comparativamente más bajo.

- La desaceleración de la economía, especialmente en los estados vinculados a EEUU, tiene implicaciones negativas sobre el ritmo de creación de empleos y la evolución de los salarios. Está también presente el proceso inflacionario actual, impulsado principalmente por alimentos, que tiene un mayor impacto en los deciles de ingreso más bajos, al destinar una mayor proporción a estos bienes.
- Por el lado de la oferta, el encarecimiento de la tierra comienza a ser una restricción. La escasez de suelo con servicios públicos a precios competitivos, así como restricciones de orden jurídico —limitantes a esquemas de construcción— derivan en desarrollos relativamente alejados de los centros urbanos, lo cual tiende a encarecer la provisión de servicios —luz, agua, transporte, seguridad y recolección de basura, entre otros—. La limitante que implica el precio de la tierra —y en todo caso, los costos de construcción— para la oferta en el segmento de vivienda “A”.

SEGMENTO “B”

Acerca del segmento “B”, las ventas también se han reducido pero la explicación en este caso podría ser algo diferente. Las modificaciones al esquema de financiamiento del Infonavit, que amplían los montos y hacen más flexible la comprobación de ingresos permiten a las familias acceder a viviendas de mayor valor que en el pasado, además de la propia demanda. Ello podría explicar el hecho de que mientras las ventas en este segmento van a la baja, en el siguiente, “C”, van en aumento.

II.4.2 VIVIENDA DE ALTO VALOR: SEMIRESIDENCIAL Y RESIDENCIAL

SEGMENTO “D” y “E”

Para los segmentos de vivienda de mayor valor, “D” y “E”, la evolución del mercado ha comenzado a dar señales de un ajuste a la baja en las ventas durante la primera mitad del 2008. Ambos siguen una tendencia similar y muestran que el crecimiento prácticamente se detuvo a mediados de 2007, lo cual coincide con la crisis hipotecaria en EEUU.

Si dentro del segmento “E” se separan las ventas en las ciudades típicamente orientadas a residentes extranjeros, que se ubican particularmente en zonas de playa (Los Cabos, Cancún, etc.), se observa que su caída en ventas ha sido consistente desde la segunda mitad del 2007¹⁹.

Por su parte, el mismo segmento, en el D.F., Estado de México, Nuevo León (Monterrey) y Jalisco (Guadalajara) —que en conjunto representan alrededor de 75% del mercado, una vez que se excluyen los destinos para residentes extranjeros—, la evolución de las ventas mostró incluso una moderada tendencia de alza hasta el cierre de 2007 y la desaceleración comenzó a manifestarse a inicios del 2008.

Los meses de inventario, que muestran el tiempo estimado para agotar la oferta disponible de vivienda nueva, son otro indicador que confirma las diferencias entre ambos mercados. Por ejemplo, mientras que para el D. F. dicho indicador fluctuaba en el 2do trimestre entre 9 y 11 meses, para Puerto Vallarta, Nuevo Vallarta, Los Cabos y Cancún, el rango era 17 a 25 meses.

¹⁹ BBVA – Bancomer. Situación inmobiliaria. Servicio de estudios económicos. Septiembre 2008.

Pese a ello, debe mencionarse que el mercado para inversionistas del exterior está lejos de haber perdido su atractivo por su potencial de mediano plazo. Basta considerar que en 2007 se comercializaron cerca de 12 mil unidades con un valor aproximado de 7 mil millones de dólares, lo que representa el 13% de la inversión inmobiliaria total del país.

En los últimos años han mostrado una fuerte expansión, sobre todo los ubicados al norte y occidente de México. Esto se explica por la demanda de norteamericanos retirados y con alto ingreso, que consideran esta zona ideal para su retiro por diversas razones, como el clima, precio, hospitalidad, distancia con respecto a sus lugares de origen, etc. Dentro de este mercado destaca Los Cabos por lo elevado de sus precios: mientras que el promedio del valor por metro cuadrado en ciudades de playa a nivel nacional promediaba alrededor de 30 mil pesos, en dicha plaza fue de 43 mil pesos.

III. POLÍTICAS PÚBLICAS ANTICÍCLICAS FRENTE A LA CRISIS

III.1 PERSPECTIVA: DESACELERACIÓN CÍCLICA

Las expectativas de corto plazo en el mercado de vivienda y de crédito se han moderado, y aunque se mantienen positivas, obligan a una mejor planeación y ejecución. Al tiempo que el sector muestra algunos efectos de la desaceleración económica aparecen también cambios importantes en algunos segmentos, en parte asociados a nuevos esquemas de financiamiento, como particularidades de demanda.

En cualquier caso, es claro que la evolución del mercado varía en función de los segmentos y al interior de ellos, por regiones. Las ciudades con mayor grado de vinculación al ciclo económico de EEUU, ya sea por actividad industrial — manufacturera y/o maquiladora— o servicios —turismo y desarrollos residenciales en playa— han resentido en mayor grado los efectos de la situación económica de aquel país. En los estados donde la vinculación es comparativamente menor, se

aprecia el efecto positivo de los programas del gobierno para acelerar la construcción y el acceso a la vivienda para los segmentos de población de ingresos medios y bajos.

La relación entre el mercado inmobiliario mexicano y el ciclo económico en Estados Unidos se aprecia con mayor claridad cuando se analiza desde un punto de vista geográfico: tomando como referencia la variación en los precios, en los estados ubicados en la franja fronteriza con Estados Unidos (Baja California, Coahuila, Chihuahua, Nuevo León, Sonora y Tamaulipas) el ajuste ha sido más pronunciado, con variaciones negativas en los últimos cuatro trimestres del 2008.

En las ciudades de playa donde existe una fuerte presencia de desarrollos inmobiliarios para el mercado de inversionistas de EEUU (Cancún, Los Cabos, Puerto Vallarta, Nuevo Vallarta, Ixtapa y Acapulco) el repunte en precios durante el segundo trimestre de 2007 fue el más significativo y se ha ajustado a la baja a partir de entonces. Por último, en las ciudades del interior, relativamente menos expuestas al ciclo económico de EEUU, el ajuste ha sido el más moderado: en dichos estados no se observa una contracción en los precios²⁰.

La inversión de los organismos nacionales y regionales de vivienda y de los intermediarios privados entre 2001 y 2006 fue de 854 mil millones de pesos constantes de 2006, lo que dio lugar a 3.1 millones de financiamientos para adquisición y mejoramiento de habitaciones. Proyectada a las necesidades del periodo 2007-2012, dicha inversión se traduce en un recurso estimado de financiamiento de cerca de 1.8 billones de pesos²¹.

La participación de la banca privada en el financiamiento de vivienda es otra fuente de recursos que es viable fortalecer gracias a la evolución reciente de las tasas y condiciones crediticias. De 2000 a 2006 dicha participación subió de 0.3 a

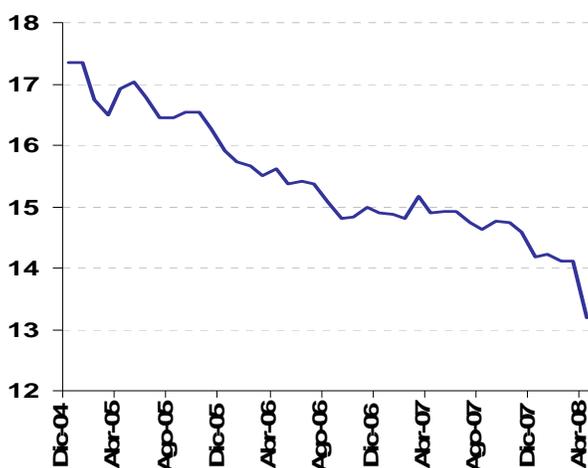
²⁰ BBVA – Bancomer. Situación inmobiliaria. Servicio de estudios económicos. Septiembre 2008.

²¹ Conavi, Estadísticas de vivienda, pesos constantes de 2006

9.4 por ciento, aunque se dirigió fundamentalmente al mercado de vivienda media y residencial²².

La media de las tasas de interés hipotecaria bajó de 30.3 en 2000 a menos del 15% en 2006, y ha disminuido considerablemente los montos del enganche, lo cual favorece el acceso a crédito privado a la población de menores ingresos, ya sea directamente o por la vía complementaria del cofinanciamiento²³(Gráfica 7).

Gráfica 7
CAT Hipotecario
(%)



FUENTE: Lorenza Martínez Trigueros. *Perspectivas para la Economía Mexicana y el Sector de la Vivienda*. Secretaría de Hacienda y Crédito Público. 4º Foro Nacional de Vivienda Económica. Tabasco. Junio 2008.

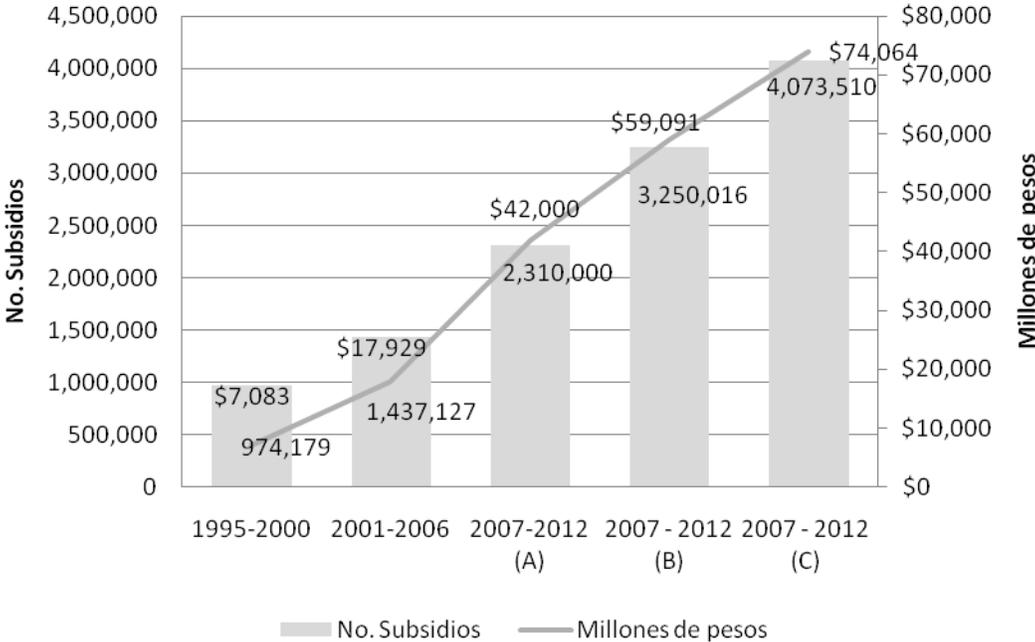
En un escenario conservador, el Gobierno Federal tenía previsto destinar para este fin más del doble de los recursos invertidos seis años atrás, para ser ejercidos por los diversos organismos de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias, lo cual sin duda pudo construir de manera clara a la reactivación económica en un contexto de crisis financiera.

²² Fuente: Elaboración con base en información de la Sociedad Hipotecaria Federal. <http://www.shf.gob.mx/files/pdf/BORHIS07Res.pdf>

²³ Fuente: Elaboración con base en información del Banco de México. <http://www.banxico.org.mx/polmoneinflacion/estadisticas/tasasInteres/tasasInteres.html>

Se tienen estimadas dos opciones más (b y c) que potenciarían esta capacidad presupuestal, considerando escenarios de avance en materia de reforma fiscal, sin embargo frente a la crisis internacional dichos escenarios se han puesto en duda ya que dependerán de la actividad económica y la disponibilidad de recursos fiscales para conseguirlo (Gráfica 8).

Gráfica 8
Escenarios del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012
Apoyos del Gobierno Federal
Número de subsidios y montos en millones de pesos



FUENTE: Presidencia de la República. Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012. México.

III.2 LA CRISIS Y LAS POLÍTICAS CONTRACÍCLICAS

Frente a una problemática muy clara de un entorno macroeconómico riesgoso para las inversiones, elevados costos de construcción, necesidades de vivienda digna, posibles aumentos en los precios de las viviendas, cambios en los mercados inmobiliarios, entre otros aspectos, la implementación de políticas contracíclicas del Poder Ejecutivo se han instrumentado de acuerdo con la

evolución gradual de la crisis. Conforme la crisis ha evolucionado se ha visto el impulso de las siguientes medidas:

- La respuesta inicial se centró en apoyar la demanda agregada y compensar a las familias por el mayor precio de los alimentos.
- Una vez que ocurrió la inesperada crisis financiera sistémica, se tomaron medidas para restablecer condiciones ordenadas en los mercados financieros.
- Después del colapso en la confianza, se tomaron medidas adicionales para apoyar la demanda agregada.

En 2009, debido al deterioro adicional de las perspectivas económicas, el Gobierno Federal promovió el Acuerdo Nacional a favor de la Economía Familiar y el Empleo.

Las acciones a las que se comprometió el Gobierno Federal se organizan en cinco pilares:

1. Apoyo al Empleo y a los trabajadores
2. Apoyo a la Economía Familiar
3. Apoyo a la Competitividad y a las PYMES
4. Inversión en infraestructura para la competitividad y el empleo
5. Gasto Público transparente, eficiente y oportuno

Un estimación conservadora implica un efecto directo sobre el PIB de las medidas fiscales de 112 mil millones de pesos o de 0.9% del PIB que acompañan a este Acuerdo Nacional. Junto con el efecto de mayores beneficios para apoyar el desempleo y mayor crédito por la banca de desarrollo de 0.4% del PIB, implica un impacto directo total de 171 mil millones de pesos o de 1.4% del PIB.

El avance en la obra pública anunciada como parte del Programa Nacional de Infraestructura (PNI) será determinante la perspectiva para la construcción en los

siguientes meses. En dicho programa, anunciado en el contexto de las políticas fiscales contracíclicas por el Gobierno Federal para afrontar la actual moderación de la economía, se planea una inversión que ascienda a 2,532 mmdp (de 2007) entre 2007 y 2012 (equivalente a 3.7% del PIB cada año)²⁴.

La distribución uniforme de este monto, implicaría una inversión por trimestre de en torno a 106 mil millones de pesos, sin embargo, es también un hecho que los primeros meses son cuando se registra el menor ejercicio del gasto en todo el año.

Sin embargo, adicionalmente a ello, los retrasos en el gasto y en el inicio de obra pública han sido atribuidos a procesos de regulación en las dependencias correspondientes, que se han constituido como “cuellos de botella” por lo que no se descarta que una vez agilizados los procesos de licitación, la inversión en infraestructura sea un motor de crecimiento y amortiguador de la moderación económica.

III.3 PACTO NACIONAL POR LA VIVIENDA PARA VIVIR MEJOR²⁵

De acuerdo con las estimaciones presentadas por la Conavi, el volumen de créditos para adquisición de vivienda en 2009 será en torno a 700 mil, cifra semejante a la que arrojó el cierre de 2008, con un monto de inversión de \$297 mil millones que comparado con la de 2008, solo representa un incremento nominal de 5.7 por ciento (Tabla 7).

²⁴ SHCP. Perspectivas económicas para 2009 y el Acuerdo Nacional a favor de la Economía Familiar y el Empleo. Presentación del Subsecretario de Hacienda ante la H. Comisión de Hacienda y Crédito Público de la Cámara de Diputados. 11 de febrero de 2009

²⁵ Presidencia de la República. Mensaje Presidencial durante la Firma del Pacto Nacional por la Vivienda para Vivir Mejor. 13 de Marzo de 2009.

Tabla 7
Programa Nacional de Vivienda
Créditos adquisición

Organismos	2008 Cierre		Meta 2009			
	Créditos	Inversión (Miles millones)	Créditos	Variación 2008/2007	Inversión (Miles millones)	Variación 2009/2008
INFONAVIT	488,563	\$ 108.00	500,000	2.3	\$ 107.00	-1
FOVISSSTE	90,140	\$ 35.00	100,000	10.9	\$ 43.00	25
Entidades Financieras	233,087	\$ 124.00	235,000	5.0	\$ 132.00	64
Sofoles - con recursos SHF	33,392	\$ 12.00	35,000	4.8	\$ 20.00	65
Banca y Sofoles con recursos propios	199,695	\$ 112.00	200,000	0.2	\$ 112.00	0
Otros	17,911	\$ 10.00	15,000	-16.3	\$ 10.00	-3
Subtotal	829,701	\$ 276.00	850,000	2.0	\$ 291.00	86
(-) Créditos cofinanciados	-133,838		-150,000	12.1		
(+) Programa subsidios para complementar créditos		\$ 4.20			\$ 5.10	21
Total	695,863	\$ 281.00	700,000	0.6	\$ 297.00	6

FUENTE: Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda. Canadevi voz de la vivienda. Vol. 7, Marzo 2009.

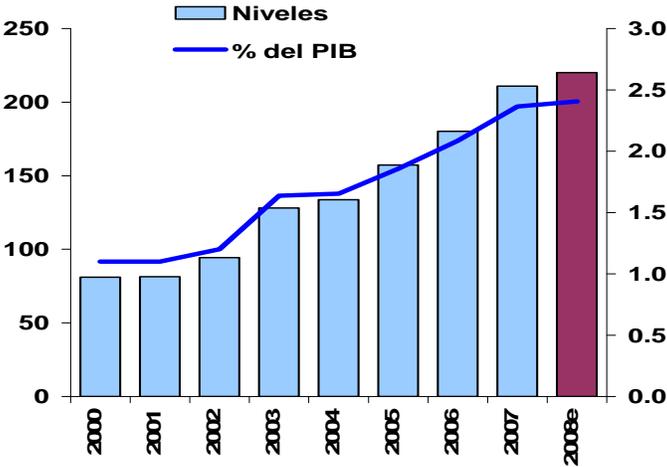
El pacto contiene importantes medidas para dar un renovado impulso a este sector clave en nuestra economía. Entre las medidas que se han asumido como compromisos están fundamentalmente mayor inversión en el sector y facilidades en financiamiento.

Asimismo, uno de los compromisos es que los organismos promotores de vivienda mantendrán sus inversiones, a fin de que se puedan construir y remodelar más de 800 mil casas en 2009. En los dos años previos se mantuvo un ritmo de construcción de vivienda de más de un millón de casas por año. Y se espera que aún en la adversidad económica, se pueda, incluso, llegar a ese mismo ritmo de vivienda en este 2009²⁶.

²⁶ Presidencia de la República. Mensaje Presidencial durante la Firma del Pacto Nacional por la Vivienda para Vivir Mejor. 13 de Marzo de 2009.

No existe duda que las políticas anticíclicas son fundamentales para reactivar la economía. Por una parte, por el efecto multiplicador en materia de ingresos y empleo que se produce, y por la otra por el flujo de inversiones que requiere y que dependen de la estabilidad macroeconómica. En 2008 el dinamismo del sector de la vivienda contribuyó de manera significativa a la economía en cerca del 2.5% del PIB, lo cual a través de la medida de la construcción de igual o más número de viviendas en México podría arrojar un resultado cuyo impacto sería en la misma dimensión (Gráfica 9).

Gráfica 12
Inversión en Vivienda
 (mmp de 2007, %)

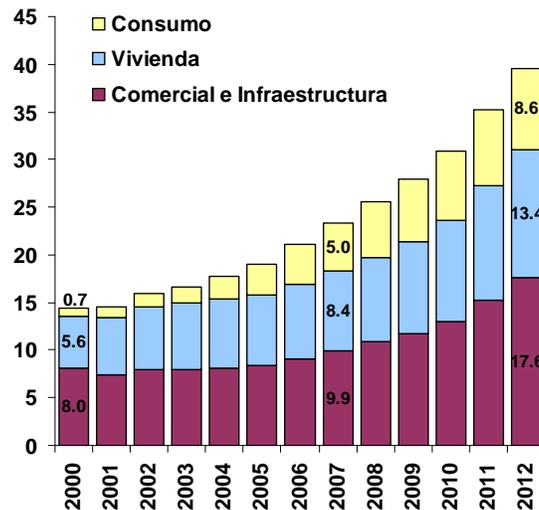


FUENTE: Lorenza Martínez Trigueros. *Perspectivas para la Economía Mexicana y el Sector de la Vivienda*. Secretaría de Hacienda y Crédito Público. 4º Foro Nacional de Vivienda Económica. Tabasco. Junio 2008.

El financiamiento para adquirir vivienda de interés social será en 2009 de alrededor de 180 mil millones de pesos, y también implica que el sector privado participe con financiamientos a la vivienda equivalente al 13.4% del PIB en el 2012, casi 6 puntos porcentuales por encima de lo logrado en el 2007 (Gráfica 10).

Gráfica 10

Composición del financiamiento al sector privado (% del PIB)



FUENTE: Lorenza Martínez Trigueros. *Perspectivas para la Economía Mexicana y el Sector de la Vivienda*. Secretaría de Hacienda y Crédito Público. 4º Foro Nacional de Vivienda Económica. Tabasco. Junio 2008.

Sin embargo estas cifras macroeconómicas son aún estimaciones de los efectos que el incentivo a la industria de la construcción de vivienda podría tener en la economía mexicana. Sin embargo, y como pudimos ver, no existe una política de vivienda encaminada a determinar claramente las necesidades de vivienda en el país conjuntamente con las necesidades de inversión que se requieren para reactivar la economía regional.

Hasta el momento, no existe un marco de información completo que permite determinar claramente las necesidades de vivienda, y más aún, se desconoce cuál será el destino de los miles de millones de pesos y de réditos que serán parte de la política anticíclica instrumentada por el gobierno. No es posible hacer una derrama económica cuantiosa donde las necesidades de vivienda pueden estar cubiertas por el simple hecho de llevar a cabo actividades económicas y generadoras de empleo.

CONCLUSIONES

El contexto de desaceleración de la economía mexicana ha tenido implicaciones importantes para el sector inmobiliario, que ha resentido los efectos especialmente en segmentos más ligados al ciclo económico de Estados Unidos.

Si bien en cada mercado o región el sector inmobiliario se ajusta gradualmente a la tendencia de la actividad a nivel local como al contexto de EEUU, el surgimiento de algunas señales de excesiva lentitud en algunos mercados obliga a preguntarse cuáles son y qué las explica.

A partir de la acumulación de inventarios, la velocidad en las ventas y los precios en términos reales, un total de doce entidades a nivel nacional mostraron durante el primer semestre de 2008 señales reiteradas de sobreoferta. En la mayoría de los casos puede establecerse algún vínculo con EEUU, a través de la integración industrial, el mercado para residentes de ese país, así como las remesas.

Así, las señales de desaceleración no se perciben como estructurales o sistémicos sino que más bien puede decirse que son de carácter coyuntural, e irán desapareciendo en la medida que aquella economía también de muestra de recuperación, lo que acelerará el crecimiento de la economía y del sector inmobiliario en el país.

El sector público ha tenido como principal objetivo reducir el déficit existente de vivienda. En un principio se siguió una estrategia de proveer directamente viviendas terminadas. Después, el Estado ha seguido una estrategia de coordinación en la asignación de recursos y concesión de derechos de propiedad con la población de pocos recursos para acceder a servicios de vivienda. Así como financiamiento hipotecario a través de cuotas que aporta el trabajador por su salario.

Actualmente, los esfuerzos del sector público se han centrado en mejorar el esquema de financiamiento a través de la creación de la Sociedad Hipotecaria Federal como banco hipotecario.

Por ahora, los principales riesgos para la actividad económica están en la dinámica del entorno externo, tanto en la actividad económica como en la magnitud y duración de las presiones inflacionarias. En este contexto, la industria de la construcción será clave para amortiguar la moderación como uno de los pilares de la demanda interna.

Adicionalmente de los apoyos gubernamentales para adquirir una vivienda, las políticas anticíclicas también deben incentivar un mayor consumo de servicios de vivienda, una asignación más eficiente de derechos de propiedad, un mejor financiamiento hipotecario, así como menores niveles de riesgo de la inversión inmobiliaria que permitan una transición más rápida hacia un mercado de tenencia en propiedad inmobiliaria.

En la línea con las medidas fiscales contracíclicas, es conveniente resaltar la importancia del Programa Nacional de Infraestructura (PNI) y los programas estatales de obra pública, que se espera faciliten la ampliación de la oferta adecuada de terreno y con ello mitigar uno de los principales cuellos de botella para la edificación de vivienda, en particular la destinada a los segmentos de menores ingresos.

Una de las tareas prioritarias del país en los próximos años, será redefinir el papel de los organismos nacionales de vivienda para que se pueda hacer frente al déficit habitacional existente. Para lograrlo, se requiere el establecimiento de una política nacional de vivienda con visión de mediano y largo plazo, que considere la homologación de criterios y políticas de estos organismos y que actúe de forma coordinada con el esfuerzo desarrollado por las entidades estatales de vivienda y las instituciones financieras.

De manera complementaria, será necesario desarrollar un sistema de subsidio general al frente para que la población de bajos ingresos pueda tener las condiciones para adquirir una vivienda a precios accesibles. Este esquema de subsidio debe considerar la capacidad económica y el esfuerzo de ahorro previo, de tal manera que combine, con espíritu de equidad, el ingreso y el ahorro con la magnitud del subsidio.

La industria de la construcción y el sector inmobiliario deben de llevar a cabo un ambicioso programa de investigación y desarrollo de tecnología que permita bajar costos directos mediante la utilización de nuevas técnicas y materiales de construcción. Para ello será indispensable una vinculación más estrecha con las universidades y centros de investigación del país.

Para hacer de la construcción de vivienda un detonante del fomento a la actividad económica, que se traduzca en una mayor generación de empleos, permita la utilización de insumos nacionales, promueva el desarrollo regional, y, lo más importante, haga posible la edificación de más de 700 mil viviendas anuales en los próximos años, el Estado debe asumir un papel más activo en materia de vivienda, que impulse el desarrollo económico y regional.

Para ello debe de focalizar los desarrollos inmobiliarios en zonas donde se requiera, considerando las regiones donde la crisis ha impactado con mayor fuerza y en donde la construcción de vivienda podría aliviar dos grandes problemas, por un lado cubrir el rezago habitacional y por el otro reactivar la economía regional.

En situaciones de crisis, desaceleración, recesión o de ciclos económicos bajos, el Estado, por teoría y práctica económica, tiene la posibilidad y la obligación de aplicar políticas anticíclicas para ayudar a la economía durante la coyuntura, en aras de mantener la estabilidad, la creación de empleos y el nivel de vida de los ciudadanos.

BIBLIOGRAFÍA

- Amador, Juan Carlos. La crisis económica en Estados Unidos y la política anticrisis del nuevo gobierno de Barack Obama. Reporte CESOP no. 19. H. Cámara de Diputados. Febrero de 2009.
- BBVA Bancomer, “Situación inmobiliaria”, Servicio de Estudios Económicos, México, Septiembre 2008.
- Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda. Canadevi voz de la vivienda, Vol. 7, marzo de 2009.
- Conapo, Proyecciones de los hogares y viviendas 2000-2030, Total de hogares, <http://www.conapo.gob.mx/00cifras/hogares/h1.xls>
- Conavi, Estadísticas de vivienda, pesos constantes de 2006
- Fondo Monetario Internacional. Perspectivas de la economía mundial 2009. Actualizaciones de las proyecciones centrales. 28 de enero de 2009. <http://www.imf.org>
- González Tejeda , L. *Economía y Política de la Vivienda en México* Tesis doctoral accesible a texto completo en <http://www.eumed.net>. 2006
- INEGI, Censo de Población y Vivienda 2000, Tenencia de la vivienda
- INEGI, Panorama censal del sector de la construcción. México.
- Kodres, Laura, *Una crisis de confianza y mucho más*, Rev. Finanzas y Desarrollo, Junio 2008.
- Martínez, Lorenza. *Perspectivas para la Economía Mexicana y el Sector de la Vivienda*. Secretaría de Hacienda y Crédito Público. 4º Foro Nacional de Vivienda Económica. Tabasco. Junio 2008.
- Presidencia de la República. Mensaje Presidencial. Firma del Pacto Nacional por la Vivienda para Vivir Mejor. 13 de Marzo de 2009
- Presidencia de la República. Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012. México, 2007.
- Torres, Rino. La producción social de vivienda en México. Su importancia nacional y su impacto en la economía de los hogares pobres. México, 2006.

- Rosen, Smith y Fallis G. “Recent developments in economic models of housing markets”, Journal of economic literature. 1988.
- Sociedad Hipotecaria Federal. Presentación “Microcrédito para vivienda”, mayo 2008. www.conavi.gob.mx

Página electrónicas

- www.ingenieria.uady.mx
- Banco de Información Económica, INEGI.
<http://dgcnesyp.inegi.gob.mx/cgi->
- Cámara Nacional del Cemento
www.canacem.com.mx
- Periódico Reforma. Negocios. (Varias fechas) www.reforma.com

- **El debate sobre el desarrollo sustentable o sostenible y las experiencias internacionales de desarrollo urbano sustentable**
Salvador Moreno Pérez
- **Nueva legislación en materia de medios de comunicación**
Efrén Arellano Trejo
- **El cambio climático en la agenda legislativa**
María Guadalupe Martínez Anchondo
- **¿Qué distribuir cuando nuestro objetivo es la justicia social?**
Francisco J. Sales Heredia
- **La reforma al Poder Judicial en el marco de la Reforma del Estado**
José de Jesús González Rodríguez
- **El Poder Legislativo y la construcción de la cultura democrática**
Efrén Arellano Trejo
- **La evaluación y el diseño de políticas educativas en México**
Juan Carlos Amador Hernández
- **Migración y codesarrollo**
Alejandro Navarro Arredondo
- **Reforma penal: los beneficios procesales a favor de la víctima del delito**
Oscar Rodríguez Olvera
- **Construcción de ciudadanía y derechos sociales**
Sara María Ochoa León
- **El desarrollo regional y la competitividad en México**
Salvador Moreno Pérez
- **La modernización de la gestión pública: el potencial de la tecnología de información**
Eduardo Rojas Vega
- **La gestión del agua en los gobiernos locales de México**
César Augusto Rodríguez Gómez
- **Excedentes petroleros y desarrollo regional**
José de Jesús González Rodríguez
- **El sector eléctrico como política de Estado en el desarrollo nacional**
María Guadalupe Martínez Anchondo
- **Ciudadanía y calidad de vida: consideraciones en torno a la salud**
Francisco J. Sales Heredia
- **Actores y decisiones en la reforma administrativa de Pemex**
Alejandro Navarro Arredondo
- **Turismo: actor de desarrollo nacional y competitividad en México**
Octavio Ruiz Chávez
- **Fiscalización y evaluación del gasto público descentralizado en México**
Juan Carlos Amador Hernández
- **Impacto de la actividad turística en el desarrollo regional**
Gustavo M. Meixueiro Nájera
- **Apuntes para la conceptualización y la medición de la calidad de vida en México**
Sara María Ochoa León
- **Migración, remesas y desarrollo regional**
Salvador Moreno Pérez
- **La reforma electoral y el nuevo espacio público**
Efrén Arellano Trejo
- **La alternancia municipal en México**
César Augusto Rodríguez Gómez
- **Propuestas legislativas y datos de opinión pública sobre migración y derechos humanos**
José de Jesús González Rodríguez
- **Los principales retos de los partidos políticos en América Latina**
César Augusto Rodríguez Gómez / Oscar Rodríguez Olvera
- **La competitividad en los municipios de México**
César Augusto Rodríguez Gómez
- **Consideraciones sobre la evaluación de las políticas públicas: evaluación ex ante**
Francisco J. Sales Heredia
- **Construcción de la agenda mexicana de Cooperación transfronteriza**
Iván H. Pliego Moreno
- **Instituciones policiales: situación y perspectivas de reforma**
Efrén Arellano Trejo
- **Rendición de cuentas de los gobiernos locales**
Juan Carlos Amador Hernández
- **¿Seguimos o cambiamos la forma de evaluar los programas sociales en México?**
Octavio Ruiz Chávez
- **Nuevos patrones de la urbanización. Interacción económica y territorial en la Región Centro de México.**
Anjanette D. Zebadúa Soto
- **La Vivienda en México y la población en condiciones de pobreza**
Liliam Flores Rodríguez
- **Secuestro. Actualización del marco jurídico.**
Efrén Arellano Trejo

- **Disciplina partidista en México: el voto dividido de las fracciones parlamentarias durante las LVII, LVIII y LIX legislaturas**

María de los Ángeles Mascott Sánchez

- **Panorama mundial de las pensiones no contributivas**

Sara María Ochoa León

- **Sistema integral de justicia para adolescentes**

Efrén Arellano Trejo

- **Redes de política y formación de agenda pública en el Programa Escuelas de Calidad**

Alejandro Navarro Arredondo

- **La descentralización de las políticas de superación de la pobreza hacia los municipios mexicanos: el caso del programa hábitat**

Alejandro Navarro Arredondo

- **Los avances en la institucionalización de la política social en México**

Sara María Ochoa León

- **Justicia especializada para adolescentes**

Efrén Arellano Trejo

- **Elementos de análisis sobre la regulación legislativa de la subcontratación laboral**

José de Jesús González Rodríguez

- **La gestión, coordinación y gobernabilidad de las metrópolis**

Salvador Moreno Pérez

- **Evolución normativa de cinco esquemas productivos del Fondo de Apoyo para Empresas en Solidaridad: de la política social al crecimiento con calidad**

Mario Mendoza Arellano

- **La regulación del cabildeo en Estados Unidos y las propuestas legislativas en México**

María de los Ángeles Mascott Sánchez

- **Las concesiones de las autopistas mexicanas, examen de su vertiente legislativa**

José de Jesús González Rodríguez

- **El principio del que contamina paga: alcances y pendientes en la legislación mexicana**

Gustavo M. Meixueiro Nájera

- **Estimación de las diferencias en el ingreso laboral entre los sectores formal e informal en México**

Sara María Ochoa León

- **El referéndum en la agenda legislativa de la participación ciudadana en México**

Alejandro Navarro Arredondo

- **Evaluación, calidad e inversión en el sistema educativo mexicano**

Francisco J. Sales Heredia

- **Reestructuración del sistema federal de sanciones**

Efrén Arellano Trejo

- **El papel del Estado en la vinculación de la ciencia y la tecnología con el sector productivo en México**

Claudia Icela Martínez García

- **La discusión sobre la reforma política del Distrito Federal**

Salvador Moreno Pérez

- **Oportunidades y Seguro Popular: desigualdad en el acceso a los servicios de salud en el ámbito rural**

Karla S. Ruiz Oscura

- **Panorama del empleo juvenil en México: situación actual y perspectivas**

Víctor Hernández Pérez

- **50 aniversario de la conformación de la Unión Europea**

Arturo Maldonado Tapia

Jésica Otero Mora

- **Las dificultades de las transiciones administrativas en los municipios de México**

César Augusto Rodríguez Gómez

- **La segunda vuelta electoral, experiencias y escenarios**

José de Jesús González Rodríguez

- **La reestructuración organizacional en Petróleos Mexicanos**

Alejandro Navarro Arredondo

- **¿Cómo debemos distribuir cuando nuestro objetivo es la justicia social?**

Francisco J. Sales Heredia

- **Participación de Pemex en el gasto social de alguno de los estados de la república**

Francisco J. Sales Heredia

- **La Ley General de Desarrollo Social y la medición de la pobreza**

Sara María Ochoa León