

Política de vivienda y movilidad residencial en la Ciudad de México*

Georgina Isunza Vizuet**

El propósito de este trabajo es presentar un análisis del efecto diferenciado de la expansión del crédito hipotecario y de la creciente participación de las empresas inmobiliarias sobre la movilidad residencial en el espacio metropolitano de la Ciudad de México. Se pretende demostrar que la política de vivienda ha favorecido el predominio de los flujos de población intraperiféricos sobre los tradicionales patrones de movilidad del centro a la periferia, así como un proceso de movilidad residencial que ha dado lugar a núcleos fragmentados y dispersos en la medida en que se alejan de las áreas centrales de la ciudad.

Palabras clave: política de vivienda, movilidad residencial, Ciudad de México.

Fecha de recepción: 13 de agosto de 2008.

Fecha de aceptación: 24 de agosto de 2009.

Housing Policy and Residential Mobility in Mexico City

This study examines the differential impact of the expansion of mortgage lending on residential mobility patterns in the metropolitan area of Mexico City. The increasing involvement of business real estate housing supply through the construction of large housing estates primarily located in peripheral municipalities. This has favored the dominance of population flows between peripheral areas on the traditional patterns of mobility center-periphery, and a process of residential mobility, resulting in fragmented and scattered residential clusters as they move away from central areas of the city.

Key words: housing programs, residential mobility, Mexico City.

Introducción

El tema de las migraciones y la movilidad ha cobrado importancia en la discusión reciente sobre los estudios urbanos y regionales. La cate-

* Artículo derivado del Proyecto de investigación "Rezago habitacional y crecimiento urbano de la Ciudad de México", registro SIP-IPN 20080409.

** Docente investigadora del Centro de Investigaciones Económicas Administrativas y Sociales (Ciecas) del Instituto Politécnico Nacional. Correo electrónico: ginaisunza@yahoo.com.mx.

goría “movilidad” se reconoce como una noción más amplia e integral respecto a la que le conferían los tradicionales estudios sobre migración, pues alude a las formas, las escalas y el sentido de los flujos de población, entre los cuales se incluyen las migraciones. Estas nociones dependen de los esquemas teóricos que los sustentan, de la modalidad que asuman, su escala, su temporalidad y los componentes que los definen: se pueden entender como desplazamientos cotidianos de la población (*commuting* o movilidad pendular), como cambio en los patrones territoriales de ocupación habitacional (movilidad residencial), como cambio en las jerarquías laborales en la estructura ocupacional, como cambio sectorial del empleo, o como proceso de diferenciación socioespacial.

Para apreciar las varias nociones y los diversos elementos que se han ido incorporando al estudio de la movilidad y su relación con el crecimiento urbano, resultó útil revisar las investigaciones recientes acerca de las ciudades europeas, norteamericanas y latinoamericanas, cuestión que exponemos en el primer apartado. Baste en este espacio sustentar la importancia del tema que me ocupa: el impacto de la política de vivienda—especialmente el financiamiento y la participación de los agentes inmobiliarios en la oferta de vivienda— sobre los patrones de movilidad residencial que tienen lugar en la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM).¹

Con ello se intenta contribuir con una perspectiva poco explorada en los estudios sobre movilidad al vincular algunos elementos de la política habitacional, el financiamiento de la vivienda y el papel de las empresas inmobiliarias con los flujos de población suscitados por motivos residenciales.

Subyace la hipótesis de que la política habitacional ejerce un impacto diferenciado en el territorio metropolitano y rompe con el comportamiento cíclico que había mostrado la expansión urbana de la Ciudad de México en función de los procesos de consolidación, densificación y crecimiento del área urbana. Tiende a fortalecer la movilidad residencial intraurbana que va de las zonas intermedias de la ciudad hacia espacios periurbanos cada vez más lejanos, conformando núcleos de población fragmentados con bajos niveles de urbaniza-

¹ Me referiré a la Ciudad de México como espacio metropolitano, identificado geográficamente con la ZMVM atendiendo al criterio de delimitación tomados de Conapo-INEGI-Sedesol, 2005, *Delimitación de las zonas metropolitanas de México*, que comprende las 16 delegaciones del Distrito Federal, 59 municipios del Estado de México, y uno del estado de Hidalgo.

ción y restando importancia a los tradicionales flujos del centro a la periferia.

El precio del suelo, su disponibilidad y el restringido acceso al financiamiento de la mayor parte de las familias, así como la presión de los desarrolladores para vender viviendas producidas con economías de escala, son elementos ligados a la política habitacional que contribuyen a generar patrones diferenciados de movilidad residencial.

Como estrategia metodológica para ponderar el efecto de la política de vivienda sobre los patrones de movilidad residencial en la ZMVM se establece un sistema de correlaciones entre las variables sociodemográficas, las espaciales y las financieras.

El análisis empírico de la dirección e intensidad de los flujos residenciales se fundamenta en la Matriz Básica de Movilidad Residencial, que mide el origen y el destino de los flujos intermunicipales de la ZMVM para el periodo 1995-2000; este análisis se complementa para el periodo 2001-2005 con la observación del comportamiento de la población de cinco años y más por municipio de residencia actual, con base en el II Censo de Población (2005), lo que permite actualizar la información desagregada de estos flujos intrametropolitanos ante la carencia de referencias homólogas en esta última fuente. También se determinan el incremento absoluto y las tasas de crecimiento de la población y de la vivienda particular habitada para los periodos 1995-2000 y 2000-2005 por delegación y municipio, para después relacionarlos con el número de créditos que se ejercieron y el incremento de las viviendas particulares habitadas.

Se analiza el financiamiento para vivienda que se ejerció por delegación o municipio y por contorno metropolitano en el periodo 1996-2005 y en los subperiodos 1996-2000 y 2001-2005 para permitir la correlación con ciertas variables censales como el número de viviendas y la tasa de crecimiento de la población, así como con las variables financieras, como el número de créditos y la inversión que se ejerció en cada delegación o municipio; para analizar la tendencia del financiamiento a la vivienda, la inversión promedio de créditos ejercidos se expresa en número de salarios mínimos (como parámetro que permite restar los efectos inflacionarios). La distribución geográfica de los créditos por número de beneficiarios y la ubicación de las nuevas viviendas se presentan en mapas.

Nociones de la categoría “movilidad” en los estudios urbanos

Desde que los primeros teóricos de la economía espacial formularon sus postulados sobre los sistemas de organización urbana (Von Thünen, Alfred Weber, Walter Christaller, August Lösh, entre otros) destacaron el papel de la migración en el crecimiento y la evolución de las ciudades. Estos modelos y sus formulaciones posteriores se fincaron en observaciones de ciudades monocéntricas donde las actividades se localizaban en el centro de la ciudad y las viviendas en la periferia, conforme a la noción de espacio homogéneo y regularmente ordenado.

Al desarrollarse las redes urbanas en el mundo y presentarse los ciclos en ciudades de las distintas regiones del planeta, se ha ido incorporando la categoría “movilidad” como una noción más amplia e integral de la diversidad de formas, escalas y sentido de los flujos de población, en donde se incluyen las migraciones. Merecen especial atención las metrópolis que han ido adquiriendo estructuras policéntricas –como la Ciudad de México– con un esquema muy heterogéneo de localización de las actividades y las residencias, pues esto influye en la segmentación socioespacial del mercado de trabajo y los patrones de movilidad interna y externa.

El término movilidad incluye todo tipo de movimientos, tanto temporales como permanentes y a distancias variables (Acuña y Graizbord, 1999: 196). La migración es un movimiento en el tiempo entre dos lugares específicos; es sólo un caso particular de movilidad. El *commuting* o movilidad cotidiana de la fuerza de trabajo es un movimiento periódico entre el lugar de residencia y el de trabajo, aunque también pueden motivarlo razones de consumo, estudio y ocio. El *commuting* no tiene un efecto demográfico, dado que es un movimiento pendular, aunque puede inhibir o complementar la migración; en cambio la migración sí incide en la tasa de crecimiento demográfico. Al mercado de trabajo le corresponde un papel medular en estos desplazamientos, que presentan cuatro modalidades: los cambios de área, de residencia, de tiempo y de actividad, de tal suerte que los individuos satisfacen sus necesidades de vivienda y trabajo para garantizar la reproducción de la fuerza laboral (Acuña y Graizbord, 1999: 197).

La movilidad es un indicador del desarrollo de nuevas formas de organización territorial, especialmente en procesos metropolitanos. La movilidad residencial y la cotidiana de los trabajadores mantienen un nexo indisoluble, toda vez que los desplazamientos tienen su origen

en el lugar de residencia, referencia esencial en la organización de las actividades diarias de la familia y en la identidad del sujeto. El destino es el lugar de trabajo, de tal suerte que los lugares de origen y destino pueden estar separados por una distancia más o menos amplia en longitud o en tiempo, pero también pueden pertenecer a núcleos de población o asentamientos de actividades productivas distintos, e incluso a diferentes municipios (Susino, 2000).

Desde el punto de vista de los actores sociales y de su movilidad, el fenómeno metropolitano se traduce en la ampliación del espacio de vida de sus habitantes,² entendido como los lugares concretos en donde se producen los movimientos cotidianos más frecuentes de los individuos, sea por razones de trabajo (dada la centralidad del trabajo en la vida moderna), o por actividades sociales como los estudios, las gestiones administrativas, las compras, el ocio. El espacio de vida es un ámbito colectivo donde una familia o un individuo pueden cambiar de lugar de residencia sin que ello implique una alteración de sus desplazamientos cotidianos y frecuentes; tras un cambio de residencia pueden variar algunos destinos típicos como las compras cotidianas o los colegios de los niños, pero habrá algunos que seguirán siendo los mismos, como el trabajo, las compras no cotidianas, las relaciones sociales o de ocio, destinos que constituyen también una red social. En este sentido un área metropolitana constituye un espacio de vida colectivo y un espacio de probabilidades de ocurrencia de determinados desplazamientos. En la percepción de los espacios de vida intervienen la evaluación subjetiva de los actores sociales y la indeterminación de sus límites (Susino, 2000).

En referencia a los determinantes de la movilidad residencial, algunos estudios analizan la decisión de mudarse (Batista, 2004) y sus componentes (Delaunay y Dureau, 2004) tomando como unidad de observación los patrones de comportamiento de la familia. Así, estas decisiones dependen, entre otros factores, de la etapa del ciclo de vida en que se encuentra la familia, de la forma en la que ésta se ajusta a su vivienda, y de las necesidades de vivienda derivadas de los cambios en el ciclo de vida, específicamente en la composición familiar. Las etapas del ciclo de vida familiar incluyen una serie de características que llevan a la sociedad a definir las normas de las viviendas y las necesidades que se perciben. En Puerto Rico algunos estudios han revelado que en la necesidad del tamaño o espacio de la vivienda, es

² El concepto "espacio de vida" fue propuesto por Courgeau (1998).

menos consistente el efecto del número de hijos y es diferente para los movimientos cortos y para los largos. El tamaño de la familia y la probabilidad de mudarse dentro de un territorio tienen una relación curvilínea; es decir, a medida que aumenta el tamaño de la familia se incrementa la probabilidad de mudarse, en cambio la probabilidad de mudarse a una distancia larga está inversamente relacionada con el tamaño del núcleo familiar. Múltiples características del ciclo de vida familiar varían con la edad y actúan como determinantes de la migración (Batista, 2004).

Un estudio realizado en la ciudad de Bogotá consideró cuatro componentes de la movilidad residencial: la elección de la vivienda, su localización, el tipo de tenencia imperante, y la necesidad de lograr una autonomía residencial. Se observó que la preferencia por la cercanía (por ejemplo la proximidad con los progenitores), el reagrupamiento por afinidades sociales, las prácticas segregativas, así como la expansión metropolitana sostenida, le dan gran importancia a la localización de la vivienda; la identidad con el barrio desempeña un papel importante en la elección del lugar. Así, el proceso de segregación socioespacial forma parte de la geografía de la movilidad residencial (Delaunay y Dureau, 2004: 96).

Se observó además que la estratificación socioeconómica es decisiva para el cambio de vivienda y la forma de tenencia: los sectores privilegiados eligen la movilidad residencial, mientras que otros grupos "la padecen"; los primeros optan por cambios en la tenencia mientras la población de menores recursos opta por el cambio de vivienda (Delaunay y Dureau, 2004: 110).

Otros estudios empíricos en Bogotá (basados en la Encuesta de Desplazamientos Urbanos JICA, 1995) proponen un corte transversal en el estudio del transporte y la movilidad como complemento a los estudios sectoriales que prevalecen, como los alusivos al transporte, la vivienda, los servicios públicos, los equipamientos y el medio ambiente (Montezuma, 2003).

El análisis transversal de la ciudad y de sus medios de transporte desde esta perspectiva

es una aproximación innovadora que puede permitir comprender las causas y consecuencias de las transformaciones espaciales. En segundo lugar, continuar con estudios sectoriales sobre el transporte colectivo contribuye a progresar en los análisis que ya han sido elaborados o iniciados sobre las formas de organización y gestión [Montezuma, 2003: 33].

Quizá el aporte principal de este estudio haya sido que exploró la relación entre varias dimensiones analíticas implicadas en la movilidad, la producción del espacio urbano y el transporte, ya que en la actualidad las grandes transformaciones espaciales van acompañadas de cambios en la movilidad urbana y residencial: el papel de las redes sociales –familia y allegados– en la estructuración del espacio; la influencia del imaginario colectivo respecto a los problemas urbanos; el análisis sectorial con un enfoque mucho más transversal y urbano; el factor político y sobre todo el proceso de toma de decisiones, así como el análisis comparativo nacional e internacional. Estos factores afectan la organización socioeconómica y espacial de las grandes ciudades y la calidad de vida de la población, cuyo acceso a los medios de transporte colectivo es diferenciado. Así, las dificultades de movilidad urbana son síntomas de problemas estructurales y de conflictos urbanos más complejos, como el desequilibrio socioeconómico y espacial (Montezuma, 2003: 37).

En la discusión sobre la movilidad participan algunas formulaciones inspiradas en la observación de las ciudades europeas que intentan analizar la influencia de las formas de inserción laboral sobre la intensidad de la movilidad residencial; aportan elementos como la disponibilidad de trabajo, la categoría laboral, la estabilidad contractual y el sistema de tenencia imperante (vivienda en propiedad y en alquiler) en cada ciudad para motivar un conjunto de cambios en la residencia. Así,

La movilidad residencial es la consecuencia espacial de la gestión residencial que efectúan los hogares para poner de acuerdo las distintas esferas de su vida cotidiana: la función estrictamente residencial de la vivienda, la relación con el lugar de trabajo, las tareas de mantenimiento del hogar y de relaciones sociales, tanto por lo que respecta a la reproducción demográfica como el sostén y el uso de las redes familiares y de amistad [Módenes, 2004: 9].

En el análisis de las ciudades europeas destacan otros determinantes de la movilidad que adquieren relevancia en contextos sociodemográficos muy distintos a los de las ciudades latinoamericanas, por lo que la categoría movilidad residencial adquiere otra connotación. Esto sucede a pesar de que se han encontrado diferencias entre las ciudades del norte de Europa –donde han ido adquiriendo creciente importancia los jóvenes emancipados y hay una alta movilidad de familias que ocupan una vivienda en alquiler debido a la vitalidad del mercado de

alquiler, la abundancia y accesibilidad de la oferta de viviendas y la duración media de los contratos— respecto al sur, en donde las tasas de movilidad de los inquilinos son significativamente bajas debido a la rigidez del sector. Adicionalmente se observó que las variables laborales tienen poca influencia sobre la movilidad residencial,³ aunque el tipo de inserción laboral y el nivel de ingreso resultan decisivos para posibilitar la adaptación residencial al ciclo familiar y sus preferencias; en contraste, las familias con menores ingresos están más sujetas a los cambios de la vivienda en alquiler.

Otro rasgo distintivo, quizá el más importante en comparación con las ciudades latinoamericanas, es el papel de “los parados” (desempleados), quienes presentan una movilidad mayor que la población ocupada.

La inestabilidad residencial de los parados es mucho mayor en Alemania, Austria y Dinamarca, en comparación con la de los ocupados. Esta situación sólo puede ser posible en países con un papel importante del alquiler en el sistema residencial. En general, en todos los países con mayor movilidad de los parados están condicionados a permanecer durante más tiempo en el sector de alquiler, más inestable, sin poder dar el salto a la propiedad [Módenes, 2004: 5].

¿Qué sucede en México con los estudios sobre movilidad residencial? La incorporación del tema a la agenda de investigación urbana y regional es relativamente reciente, pues es escasa la generación de estadísticas que permitan estimar los flujos residenciales intermunicipales. Tras la publicación de la *Muestra censal* (INEGI, 2000), basada en un cuestionario ampliado que permitió el registro del origen y el destino de los flujos residenciales y laborales, se presentaron notables contribuciones al debate de la movilidad en los primeros años del siglo XXI con distintas perspectivas y múltiples objetivos.

Algunas investigaciones ubican la movilidad en el marco de los procesos de diferenciación socioespacial (Duhau, 2003; Schteingart, 2001), otras lo ven como elemento de generación de nuevas centralidades en función de las prácticas de consumo (Duhau y Giglia, 2007) y otro más como factor clave para delimitar las zonas metropolitanas o los patrones de dispersión en México (Sobrino, 2003 y 2007). Una contribución de Connolly (2005) pone énfasis en el funcionamiento

³ Se calcula que sólo 25% del total de movimientos fue motivado por cambios en la situación laboral de la familia.

del mercado inmobiliario, aunque no incluye el efecto del financiamiento. Otra vertiente de estudios urbanos explora la movilidad como elemento de articulación territorial del mercado laboral a partir de los viajes cotidianos en donde se vincula el lugar de trabajo con el de residencia (Acuña y Graizbord, 1999) o bien, el efecto de la decisión de moverse o buscar una alternativa de vivienda en la configuración urbana (Graizbord, 2009). Tuirán (2000) realiza un análisis de la dinámica migratoria en las principales zonas metropolitanas del país en relación con el ciclo de evolución del crecimiento urbano y se vale de él para explicar el creciente dinamismo de las ciudades medias y pequeñas en el sistema urbano nacional.

Al iniciar el análisis de la vertiente de estudios sobre la diferenciación socioespacial llama la atención el trabajo de Duhau (2003), quien elabora una tipología de jurisdicciones metropolitanas a partir de los rasgos específicos que muestra la distribución de los hogares en función de los estratos de ingreso y los cambios en la movilidad residencial de los mismos, lo que se traduce en una diferenciación socioespacial. Considera la división social del espacio simplemente como

las diferencias existentes en la localización intraurbana o intrametropolitana de diferentes grupos, estratos o clases sociales, relacionadas fundamentalmente con el mercado inmobiliario, es decir, el costo de la vivienda y los costos derivados de habitar en áreas específicas, pero que no son el producto de la exclusión forzada, o explícitamente buscada, de grupos sociales determinados [Duhau, 2003: 177].

Otro importante estudio es el de Sobrino (2003), quien propone el análisis de la movilidad laboral como criterio de delimitación de las zonas metropolitanas de México con base en los viajes intermunicipales, la articulación del mercado de trabajo y la concentración del empleo, la concentración espacial de la actividad económica, así como las características de la concentración de la población urbana y su grado de fragmentación. Explora la relación entre los patrones de movilidad laboral intrametropolitana y las etapas de metropolitanismo.

La localización de la vivienda y la de los centros de trabajo tienen un papel preponderante en la movilidad residencial, aunque se han ido incorporando cada vez más ciertos aspectos sociodemográficos como el ciclo y las trayectorias familiares, las pautas reproductivas de la población, las redes sociales —que en muchos casos explican la permanencia en determinados territorios— y los ciclos de vida en los ám-

bitos familiar –sobre todo en el curso de vida femenino– y social (Tuirán, 2002: 35).

Vista la movilidad como migración, el Modelo de Urbanización Diferencial explora la relación entre los flujos migratorios y las fases de desarrollo metropolitano (Geyer y Kontuly, 1993); destaca la importancia de los flujos internos de población en un espacio metropolitano que atraviesa por fases avanzadas de desarrollo, es decir, de los flujos intrametropolitanos respecto a los flujos externos (entre ciudades de diferente rango). Tomando como referente este modelo, Tuirán (2000) analiza la movilidad residencial en relación con las fases de desarrollo urbano en el marco del sistema urbano en México, el incremento de ciudades medias y la desaceleración del crecimiento metropolitano hacia fines del siglo xx.

Sin duda las perspectivas teóricas y las contribuciones de los estudios sobre movilidad no se agotan aquí y merecen un análisis más profundo que podría ser objeto de otro estudio; sin embargo baste por el momento este somero análisis para sustentar el tema que me ocupa y mencionar que lo relativo a la política social, especialmente a los nuevos tintes que está tomando la construcción del espacio habitable al amparo de los programas de vivienda, ha sido escasamente tratado, de ahí la importancia de la presente reflexión.

El financiamiento como eje de la política de vivienda

Un elemento central en la explicación de la historia de numerosas ciudades latinoamericanas ha sido la ausencia de una política social resultante de la urbanización popular. No es posible explicar la historia de numerosas ciudades latinoamericanas sin considerar la ausencia de una política social que tenga como correlato la urbanización popular.⁴ Sin embargo desde fines del siglo pasado ha cobrado importancia la actuación de agentes privados en la generación del espacio habitable. Por un lado se han fortalecido los grandes desarrolladores en la oferta inmobiliaria, y por otro, se ha expandido el crédito hipotecario para promover esos grandes negocios como pilares de la política de vivienda.

Las primeras acciones de la reestructuración y privatización de los programas de vivienda actualmente vigentes se aplicaron durante los últimos gobiernos priistas. Desde entonces se han multiplicado las

⁴ Referido en otros casos como ocupación irregular del suelo o vivienda informal por autoconstrucción.

iniciativas tendentes a fortalecer la actuación de intermediarios financieros no bancarios, y a alentar la participación de la banca comercial y el protagonismo de las empresas inmobiliarias, lo que implica una mayor participación de agentes privados en la construcción del espacio habitable. Así, los programas de vivienda que ha promovido el Poder Ejecutivo Federal desde el año 2001 han impulsado una reestructuración de los organismos y esquemas financieros, así como la aplicación de una serie de medidas que resumiremos a continuación.

La creación de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (Conafovi) en 2001 (Comisión Nacional de Vivienda, Conavi a partir de 2005) como responsable única de la política general de vivienda, que define mecanismos, instrumenta y coordina la ejecución.

La creación de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) como principal herramienta para “modernizar” el sistema financiero que permite canalizar recursos adicionales provenientes del sector privado al mercado hipotecario valiéndose de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) y la banca, en el marco de un proceso de “reingeniería” para ampliar la disponibilidad financiera y su cobertura de atención, así como la concurrencia al mercado hipotecario de nuevos intermediarios financieros nacionales y extranjeros (Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006).

El gran dinamismo del mercado hipotecario⁵ descansa actualmente en la incursión en el mercado de capitales y la emisión de valores respaldados por hipotecas que promueven la bursatilización de las carteras hipotecarias.

La creación de una Miscelánea de Garantía para la banca privada, con lo que se reactiva su participación. El incremento de la participación bancaria se aprecia al considerar el saldo agregado de financiamiento para vivienda de la banca, las Sofoles hipotecarias y la cartera crediticia bursatilizada como proporción del PIB: en 2003 representó 2%; en septiembre de 2007 esa razón casi se había duplicado al situarse en 3.9%. Las ventas totales pasaron de 253 mil viviendas en 2001 a 665 mil en 2005 y a 544 mil en 2006. Los créditos colocados pasaron de 327 mil en 2001 a 867 mil en septiembre de 2007 (BBVA Bancomer, 2008). Las entidades del sector público y privado han mostrado una evolución positiva en el otorgamiento de créditos a la vivienda, ya que

⁵ Para noviembre de 2007 el saldo de todas las bursatilizaciones de cartera de crédito a la vivienda colocadas en el país y en el exterior ascendió a casi 40 mil millones de pesos. De este total 80% correspondió a colocaciones de créditos a la vivienda de Sofoles hipotecarias; el resto fue de bancos (BBVA Bancomer, 2008).

Se estima que entre 2006 y 2007 hayan aumentado en 22% para vivienda completa al pasar de 711 mil a 867 mil créditos. Lo anterior es factible [...] si se tiene en cuenta que las principales entidades del sector público (Infonavit y Fovissste) registran altos índices de cumplimiento en sus metas de colocación de crédito. La banca y Sofoles también han mostrado un nivel positivo de desempeño [BBVA Bancomer, 2008].

Ocurre así a pesar de que la banca comercial participa en segmentos del mercado que antes no atendía y dirige su atención a un mercado estratificado de vivienda nueva. Según la tipología propuesta el monto de crédito por tipo de vivienda se clasifica en: de *interés social*, de 61 a 160 salarios mínimos mensuales (SMM); *económica*, de 161 a 300 SMM; *media*, de 301 a 750 SMM, y *residencial*, más de 750 SMM.

La incorporación del sector privado al financiamiento habitacional se fortalece mediante la diversificación del fondeo de las Sofoles y promotores inmobiliarios con el apoyo de Nacional Financiera (Nafin) y el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, así como la apertura de la banca a programas de financiamiento de los organismos nacionales de vivienda y la adopción de medidas como la deducibilidad fiscal de las tasas reales de interés en los créditos hipotecarios y la reducción de requerimiento de capitalización a las instituciones de banca múltiple para el crédito hipotecario.

En materia de riesgos, el Fondo de Vivienda (Fovi) no contaba con un área que evaluara sus compromisos; ahora la Comisión Nacional Bancaria obliga a los bancos a incluirla, a crear oficinas regionales en las grandes ciudades del país, y poner a disposición la historia crediticia del solicitante valiéndose del Buró de Crédito. Esto conduce a reducir la cartera vencida y el índice de morosidad.

De este modo, bajo el Programa de Cofinanciamiento el número de créditos otorgados de junio de 2005 al mismo mes de 2006 pasó de 10 496 a 23 798, es decir, se incrementó 127% en sólo un año (Poder Ejecutivo Federal, 2006).

El flujo de recursos adicionales al mercado hipotecario provenientes del sector privado mediante las Sofoles y la banca comercial ha fortalecido al mercado secundario de hipotecas; de julio de 2003 a julio de 2006 un banco privado, cuatro Sofoles y el Infonavit efectuaron 23 emisiones de bancos respaldados por hipotecas por un total de 18 183 millones de pesos; destaca especialmente el Infonavit, que ha realizado siete emisiones por más de 7 587 millones de pesos, en tanto que las Sofoles en su conjunto han realizado 15 emisiones de títulos

para cerca de 10 256 millones de pesos, los cuales han tenido la cobertura de garantía de la SHF tanto para el incumplimiento en el pago como para los riesgos de diferenciales por la inflación respecto del salario mínimo con el que se pagan las mensualidades de los créditos (Poder Ejecutivo Federal, 2006).

Conforme a estas nuevas reglas entre los organismos gubernamentales, las Sofoles y la banca comercial, se establece un sistema de intermediación que se traduce en una expansión del crédito hipotecario caracterizada por la atención a un mayor número de beneficiarios y la reducción promedio de los montos de inversión ejercida.

Tendencias del financiamiento a la vivienda

Según la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi), durante el sexenio 2001-2006 se alcanzaron cifras sin precedente en el número de financiamientos que se otorgaron para adquisición de vivienda, que representaron más de 800 mil créditos hipotecarios entre las diferentes instituciones y entidades federativas; con el programa de cofinanciamiento se alcanzó una cifra superior a 73 mil acciones, que representan 9.2% del total de financiamientos; mediante estas “acciones compartidas” se adquirieron 722 mil viviendas.

El Infonavit otorgó más de la mitad de los créditos que se ejercieron en el Distrito Federal, sin embargo en promedio se situó muy por debajo de la banca comercial, que alcanzó la mayor participación, y del resto de los organismos, excepto del Instituto de la Vivienda (Invi) y Hábitat México.⁶ Cabe destacar también que aunque la banca sólo aporta 10% de los créditos ejercidos, ofrece cuantiosos montos de inversión, que junto con las Sofoles representan casi 37% de la inversión que se ejerce en el Distrito Federal. El Invi ocupa el segundo lugar por número de beneficiarios y el tercero por inversión, pues ejerce su principal financiamiento en programas de mejoramiento.

Al agregar la información de la inversión promedio (por beneficiario) asignada en número de salarios mínimos, a fin de presentar un indicador ponderado más riguroso que muestre las tendencias

⁶ Programa que la Secretaría de Desarrollo Social opera desde 2003 con fondos del Banco Mundial para integrar las zonas marginales al desarrollo urbano. Son créditos focalizados, y los techos presupuestales por entidad federativa y por municipio se definen aplicando una fórmula que toma en cuenta la incidencia y concentración de la pobreza, el índice de marginación y las carencias de infraestructura básica.

deflactadas, se aprecia un comportamiento diferenciado entre las entidades y el conjunto nacional (gráfica 1). En primer lugar destaca el predominio del Distrito Federal ya que, con excepción del año 2000, supera al nacional en la asignación crediticia para vivienda. En contraste el Estado de México se mantuvo muy por debajo del nacional durante los años 1997-2000, aunque a partir del año 2001 experimentó un crecimiento sin precedente y una tendencia constante a partir de 2002, al igual que el Distrito Federal. El cálculo del agregado por periodo (1996-2000 y 2001-2005) es un incremento de 14% de la asignación crediticia en el Distrito Federal; 64% en el Estado de México y 65% en el nacional. En síntesis, es evidente que el Estado de México experimenta la mayor expansión del financiamiento a la vivienda.

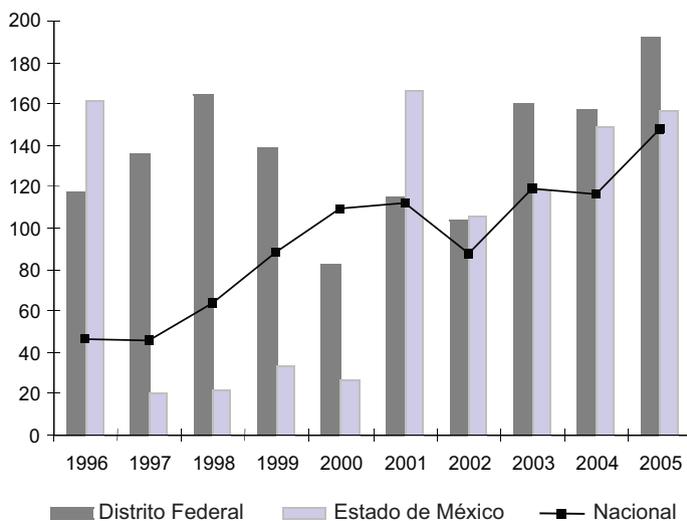
Por otra parte la Conavi revela que para el año 2005 el Distrito Federal participa con 7.4% de los créditos otorgados y casi 10% de la inversión, mientras que al Estado de México le corresponden 7.6 y 8.1% respectivamente. Ambas entidades se colocan a la cabeza de la asignación crediticia para vivienda del país en consonancia con el nivel de urbanización y la jerarquía urbana.

Con una mirada al interior de la ZMVM se advierten las tendencias diferenciadas por contorno metropolitano (gráfica 2). La ciudad central capta un escaso financiamiento que se mantiene prácticamente constante en el periodo examinado, situación que se atribuye a la insuficiencia del monto de los créditos en relación con los altos costos de la vivienda en una zona en donde los procesos de terciarización y su impacto en la renta urbana son cada vez más evidentes.

La tendencia indica que al alejarse de la ciudad central el promedio de créditos ejercidos tiende a aumentar justamente en dirección de los patrones de poblamiento, las etapas de la expansión urbana que denotan el grado de consolidación de los asentamientos, y la saturación de los espacios urbanos, así como la disponibilidad de suelo en la periferia.

A partir del primer contorno se observa un comportamiento cíclico: un breve repunte de 1996 a 1997, declives importantes entre 1998 y 1999, y de 2001 a 2002, y a partir de 2002 tendencias diferenciadas: la ciudad central y el primer contorno no logran recuperarse, pero desde el tercer contorno se observan fuertes crecimientos que coinciden con el auge crediticio del Estado de México y que además muestran una pauta de ocupación de espacios periféricos cada vez más lejanos y dispersos.

GRÁFICA 1

Inversión promedio de los créditos ejercidos para vivienda (en SMM)

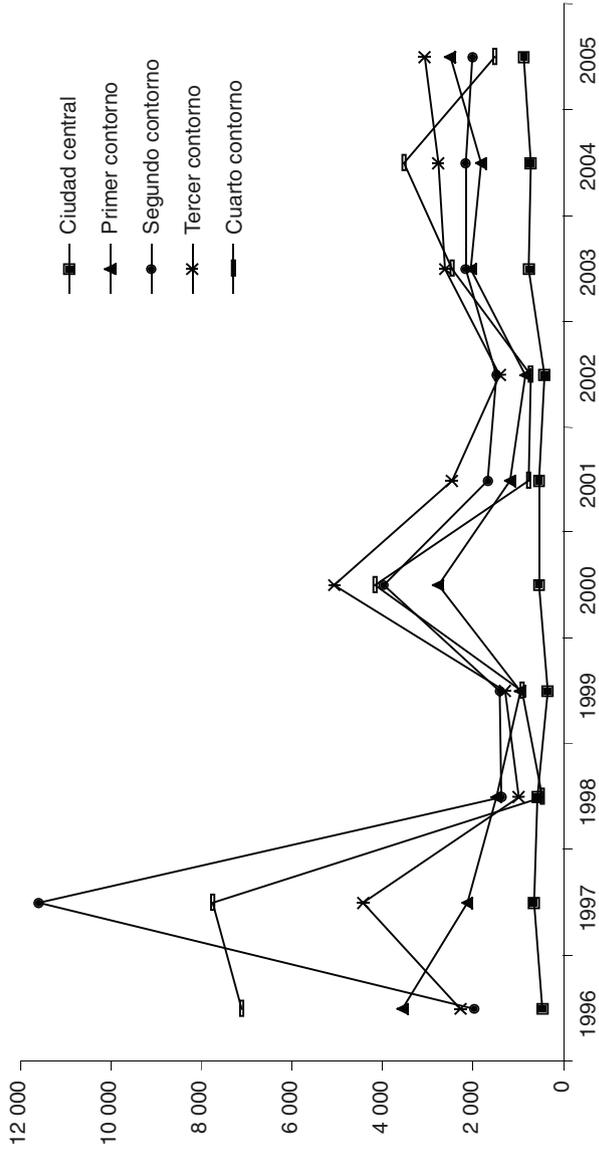
FUENTE: Elaboración propia con base en Conavi, *Estadísticas de vivienda*.

Cabe advertir que con este análisis por contorno se intenta mostrar el comportamiento de la inversión promedio a través del tiempo, pero obviamente el comportamiento de los municipios no es homogéneo, por lo que la observación de esta variable en cada delegación o municipio ayuda a percibir más claramente la dimensión espacial. En el mapa 1 se destacan los polos de concentración del número de beneficiarios del crédito ejercido, aunque no siguen un patrón homogéneo, sino que hay preeminencia de las jurisdicciones del norte y oriente, además de la delegación central Cuauhtémoc, que ha sido objeto de procesos de densificación a partir del Bando Dos.

Al examinar en forma aislada cada una de las variables no podemos realizar un análisis integral, de ahí que en el siguiente apartado se intenta establecer la relación entre ellas.

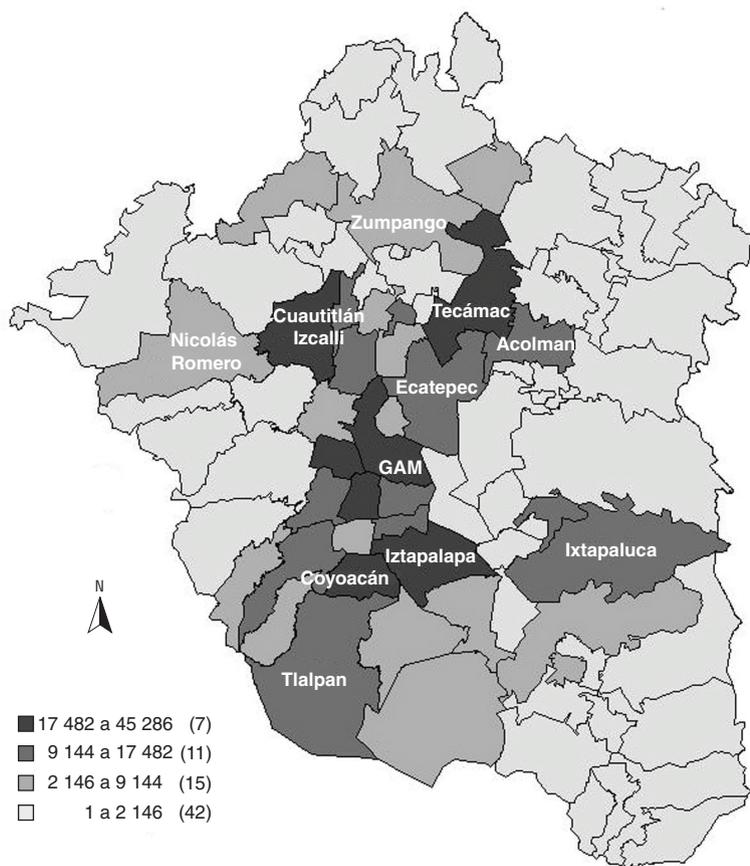
GRÁFICA 2

Inversión promedio del financiamiento a la vivienda por contorno metropolitano, 1996-2005



FUENTE: Conavi, *Estadísticas de vivienda*.

MAPA 1

Zona Metropolitana del Valle de México. Créditos ejercidos en vivienda, 2000-2005

FUENTE: Elaboración propia con datos de Conavi, Cartografía INEGI, 2005.

El nuevo patrón de movilidad: relevancia de los flujos intraperiféricos en la ZMVM

Negrete (2000) identifica dos momentos en que ocurren flujos migratorios intrametropolitanos importantes en la ZMVM: entre 1965 y 1970 el flujo principal iba del Distrito Federal hacia los municipios conurbados del Estado de México entre los cuales destacaba Nezahualcóyotl —que recibió a una de cada tres personas que salieron del Distrito Federal—, seguido por Naucalpan, Tlalnepantla y Ecatepec, municipios de gran relevancia industrial. En estos cuatro municipios se concentró 90% de la población proveniente del Distrito Federal.

En el periodo 1985-1990 se produjo una segunda ola de movimientos en que destacaron Chalco, Ecatepec y Nezahualcóyotl. Sobrevino además un fenómeno de expulsión de estos municipios hacia áreas más alejadas; Nezahualcóyotl, por ejemplo, expulsó población hacia Chalco y Chimalhuacán. La *Muestra censal 2000* indica que los municipios que captaron mayor volumen de población del Distrito Federal fueron en orden de importancia Chicoloapan, Ixtapaluca y Tecámac.

Por otra parte, los flujos de migración del Estado de México hacia el Distrito Federal en el periodo 1965-1970 se dirigían hacia la delegación Gustavo A. Madero y a las cuatro delegaciones centrales; dicha tendencia se modificó veinte años después, cuando las delegaciones centrales perdieron importancia como receptoras, e Iztapalapa en primer término y la delegación Gustavo A. Madero en segundo se colocaron como principales destinos de la población del Estado de México (Negrete, 2000).

Las causas del tránsito en la Ciudad de México de una situación de atracción de la población a una de expulsión están relacionadas con los cambios en el modelo de desarrollo que estimulan la nueva geografía de las migraciones. Entre los factores que explican este tránsito hay algunos de naturaleza estructural, como la descentralización de empresas, las restricciones para la instalación de plantas industriales en la Ciudad de México, las restricciones de tipo ambiental, el cambio de la base económica y la pérdida de dinamismo económico durante las recesiones. Otros aspectos están vinculados con el funcionamiento del mercado habitacional.

La demanda de viviendas está determinada por el crecimiento de los hogares y su estructura, el nivel de ingreso de la población, la posibilidad de ser beneficiario de programas habitacionales o de acceder

al crédito bancario, la preferencia de las personas por vivir en ciertas zonas o de adquirir inmuebles con determinadas características, así como por una serie de cuestiones subjetivas que influyen en la decisión de mudarse, como la necesidad de mantener vínculos familiares o espacios de vida en el territorio.

Por otro lado, entre los determinantes de la oferta habitacional figuran la capacidad de las empresas inmobiliarias para disponer de suelo y de su precio, la estructura de propiedad de éste, la incorporación de nuevas tecnologías y materiales de construcción que inciden en el proceso productivo, ahorran costos de producción y hacen factible operar con economías de escala y, desde luego, la serie de arreglos institucionales manifiestos en el papel de los organismos públicos que autorizan las nuevas urbanizaciones y ejercen control sobre los usos del suelo dentro del marco de los planes de desarrollo urbano locales y federales.

Así, en la movilidad residencial influyen el comportamiento demográfico (demanda de vivienda) y un conjunto de determinantes del funcionamiento del mercado habitacional, entre los que destaca la política de vivienda.

Origen y destino de los flujos de población

En seguida mostraremos el cambio en los patrones residenciales de movilidad en la ZMVM a partir de la observación de la dirección e intensidad de los flujos producidos en las diferentes áreas de la ciudad; para ello nos valdremos de la Matriz Básica de Movilidad Residencial (anexo 1).

En primer lugar se atiende a los datos agregados entre las entidades que confluyen en el espacio metropolitano de la Ciudad de México, en donde 10% de la población cambió su lugar de residencia. El Distrito Federal presenta una tasa de crecimiento cercana a cero y pierde cerca de 287 mil personas que se dirigen al Estado de México, su principal destino, cuyos municipios metropolitanos crecen 1.4% en promedio.

En segundo término, con una visión por contorno metropolitano, se analizan el origen y el destino de los flujos principales: la ciudad central y en especial el primer contorno pierden grandes contingentes de población que se dirigen al segundo y tercer contornos, aunque al desagregar estos flujos por delegación y municipio se advierte una

intensa movilidad intraperiférica. Así, las jurisdicciones de la ciudad central y la mayor parte de los municipios del primer contorno muestran saldos negativos de movilidad residencial y tasas de crecimiento inferiores a la unidad (anexo 1).

La pérdida más abrupta de población ocurrió en el municipio de Nezahualcóyotl, que encabeza la lista metropolitana, cuyos destinos principales fueron los municipios del tercer contorno y la delegación Iztapalapa. Sólo Chimalhuacán capta 54% de la población que sale de Nezahualcóyotl, aunque Ixtapaluca, La Paz, Valle de Chalco Solidaridad y Ecatepec son también importantes receptores. Así, el descenso en el crecimiento de Nezahualcóyotl se debe más al impacto de la emigración que al crecimiento natural de la población (anexo 1).

La segunda jurisdicción por pérdida neta de población es Gustavo A. Madero. Se dirige principalmente a Ecatepec, Nezahualcóyotl, Tlalnepantla e Ixtapaluca, así como a la delegación Iztapalapa. Le sigue la delegación Venustiano Carranza, cuyos destinos principales son: Iztapalapa, Ecatepec, Gustavo A. Madero, Nezahualcóyotl e Ixtapaluca. En situación similar está Naucalpan, que experimenta un flujo de habitantes hacia la periferia adyacente (Tultitlán, Atizapán de Zaragoza, Huixquilucan, N. Romero, Ecatepec y Tlalnepantla). En conjunto la ciudad central perdió cerca de 167 mil personas y el primer contorno más de 354 mil, que se mudaron principalmente a los municipios adyacentes del Estado de México, y de ahí a la periferia del segundo, tercero y cuarto contornos. Nótese que sólo la delegación Cuajimalpa y el municipio de Huixquilucan presentan saldo positivo y cierta expansión demográfica si atendemos a su tasa de crecimiento (anexo 1).

Iztapalapa es otra delegación que presenta un saldo migratorio negativo. Genera flujos hacia Ixtapaluca, Tláhuac, Nezahualcóyotl, Valle de Chalco Solidaridad, La Paz, Chalco y en menor medida a la delegación Coyoacán. En este caso una mayor proporción de personas se mudó hacia el sur del Distrito Federal. Cabe destacar, sin embargo, que tanto Iztapalapa como Nezahualcóyotl presentan una alta intensidad migratoria, pues junto con Ecatepec captan importantes flujos (anexo 1).

El comportamiento de la movilidad residencial en las jurisdicciones del segundo contorno –destino principal de la población proveniente de la ciudad central y del primer contorno– muestra una ganancia neta de 289 mil personas, con excepción de la delegación La Magdalena Contreras, la única que mostró saldo negativo (anexo 1).

Las jurisdicciones con mayor captación de personas son: Chimal-

huacán, Tultitlán, Ecatepec, Atizapán y Coacalco. Por su intensidad demográfica destaca el municipio de Cuautitlán.

En el tercer contorno se observa gran dinamismo demográfico, aunque con un patrón muy concentrado en Ixtapaluca, que capta 42% del flujo neto de población atraída en este contorno y el crecimiento demográfico más dinámico en el periodo. Le siguen Valle de Chalco Solidaridad, Chalco y Tultepec (anexo 1).

Por último, los municipios del cuarto contorno, en especial los que mantienen conurbación física, presentan un saldo positivo. Sólo ocho tienen pérdidas netas poco significativas. En general lo integran jurisdicciones con relativa estabilidad migratoria. Las que más población captan coinciden, en términos generales, con los lugares de destino de los municipios expulsores, especialmente Chimalhuacán, Tultitlán, Ixtapaluca, La Paz y las delegaciones periféricas del Distrito Federal: Tlalpan y Tláhuac (anexo 1).

Cabe mencionar que entre la mayor parte de estos municipios no hay conurbación física, tienen un bajo nivel de urbanización y concentran actividades agrícolas y estilos de vida rural, lo que explica un patrón de urbanización más disperso.

Respecto a los motivos del cambio residencial, la *Muestra censal* reporta que en 42% de las observaciones no se especificaron las causas; 14% aludió a la búsqueda de empleo; 14% al cambio en su lugar de trabajo; 22% a motivos familiares; 9% por casamiento o unión; 5% por motivos de estudio y 17% por otras causas.

Si bien con el II Censo de Población (2005) no es posible actualizar la información desagregada de estos flujos, valiéndose de los datos relativos a la población de 5 años y más por municipio de residencia actual (sea 1995-2000 o 2000-2005) es posible tener una idea de la evolución de los flujos intrametropolitanos. La tasa de migración neta en el periodo 1995-2000 se torna negativa en el Distrito Federal (-1.2) y es muy baja en el Estado de México (0.5).

En el periodo 2000-2005 sólo 2.7% de la población total que residía en la ZMVM (cerca de 147 600 personas) cambió su lugar de residencia; de éstas, 10% se dirigió del Estado de México al Distrito Federal, mientras que 30% fue del Distrito Federal al Estado de México, es decir, 40% de los flujos ocurrió en el interior de la ZMVM. Adicionalmente, aunque ya no es el flujo principal, la ZMVM sigue recibiendo personas de otras entidades y del extranjero: de Veracruz proviene 9.1%; le sigue Puebla con 7.2%, Oaxaca con 5.5%, e Hidalgo con 4.5%. Del extranjero proviene en su mayor parte de Estados Unidos y repre-

senta 4.1% de la población; la mayor parte está formada por migrantes de retorno.

Al comparar los dos periodos se advierten algunos cambios de tendencia migratoria: el Distrito Federal muestra mayor estabilidad demográfica, ya que crece la proporción de población que no cambió de lugar de residencia: de 94.5 en el primer periodo (1995-2000) a 96.5 en el segundo (2000-2005); la delegación Miguel Hidalgo destaca por su mayor emigración al Estado de México, especialmente en el primer periodo. También se redujo la proporción de la población que cambió su lugar de residencia dirigida al Estado de México en ambos periodos.

Entre los municipios conurbados del Estado de México destacan Ixtapaluca, Chalco, Valle de Chalco Solidaridad, La Paz, Jaltenco (hoy Tonanitla) y Tultitlán como los principales receptores de residentes del Distrito Federal de 1995 a 2000. Solamente Ixtapaluca captó 17% de su población del Distrito Federal. En el periodo 2000-2005 se redujeron ligeramente los flujos en estas jurisdicciones, aunque justamente en los municipios sin conurbación física ubicados en el último anillo de la ZMVM aumentó el número de personas que no se movieron. Por ejemplo, en Chicoloapan 17.4% de su población proviene del Distrito Federal; como vimos, se trata de un municipio con un alto grado de urbanización reciente. Por último conviene observar que Tizayuca, con escasa población residente en la entidad (81 y 82% en los periodos respectivos), recibe migrantes principalmente del Estado de México (15.6 y 14.6%), y una mínima parte (menos de 5%) proviene del Distrito Federal, lo que sugiere un flujo más intenso entre las jurisdicciones periféricas.

La tasa de emigración en el Distrito Federal es de 2.1 y representa cerca de 4.5 millones de personas, mientras que la de inmigración es de 0.9 y corresponde a 1.8 millones. Así, el Distrito Federal expulsa 2.6 millones al tiempo que el Estado de México recibe 4.4 millones; se estima que de la población residente en el Estado de México 23% ha nacido en el Distrito Federal, y de la población residente en este último lugar, sólo 3.3% proviene del Estado de México. Esto muestra la intensidad de los flujos intrametropolitanos en una zona integrada funcionalmente por dos conjuntos de unidades territoriales: las delegaciones del Distrito Federal y los municipios del Estado de México y de Hidalgo (INEGI, 2005).

El análisis de los flujos de población resulta insuficiente para analizar la movilidad residencial, de ahí que el siguiente apartado se de-

dique a examinar el incremento de la vivienda y la incidencia de los desarrolladores inmobiliarios.

Vivienda y cambio residencial. El boom inmobiliario en la periferia

En este caso interesa la construcción de vivienda nueva porque es la que influye de manera directa en la expansión urbana, si bien se reconoce que en el mercado también intervienen la construcción habitacional en terrenos ya urbanizados, la sustitución de viviendas, el reciclaje de terrenos, el mercado de vivienda usada, el comportamiento del alquiler y los programas de mejoramiento de vivienda que intentan abatir el rezago habitacional por deterioro. Cabe aclarar que no se da a conocer información sobre los desarrollos inmobiliarios en el Distrito Federal. En consecuencia, el ejercicio supone que la actividad en esta entidad se enfrenta al problema de la escasa disponibilidad de suelo y que los conjuntos habitacionales son de menor tamaño.

Por otro lado, el alto precio del suelo en una zona terciarizada configura un mercado estratificado en el que se reservan las zonas centro-sur y poniente de la ciudad a la población de altos ingresos. Un estudio del promotor inmobiliario Metros Cúbicos revela que los sitios de mayor plusvalía en la Ciudad de México están ubicados en las delegaciones Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Benito Juárez, en colonias donde los precios de los departamentos nuevos que están a la venta se sitúan entre 15 mil y 18 mil pesos por m², aunque se han registrado opciones de hasta 20 mil pesos. Se trata de desarrollos que combinan los usos habitacionales con los comerciales y con “amenidades” de nivel significativamente superior al que ofrece el resto de los desarrollos puramente habitacionales. En la zona centro-sur del Distrito Federal se concentran cerca de ocho mil departamentos (60% de la oferta habitacional inmobiliaria). En ocho colonias del Distrito Federal se encuentra 64% de la oferta del segmento Residencial Plus (viviendas cuyos precios rebasan 2.5 millones de pesos).⁷

Paralelamente, el alto costo de los inmuebles en las zonas centrales ocasiona un problema de sobreoferta de departamentos en barrios como Narvarte, Nápoles, Condesa y Polanco (pertenecientes al área central de la ciudad). Según voceros de la Canadevi, por lo menos 20% de las viviendas terminadas no se vende o tarda más de un año para

⁷ Colonias Del Valle, Condesa, Cuauhtémoc, Polanco, Roma, Juárez y Centro.

habitarse. Los estudios de mercado revelan que esta crisis se agudizará y que será cada vez más común que los desarrollos permanezcan semivacíos.⁸

En el cuadro 1 se presenta la distribución de los conjuntos habitacionales autorizados; se considera únicamente el periodo 2000-2005 para hacer compatibles las variables y correlacionarlas con las de movilidad y la asignación crediticia.⁹ En este caso es significativa la correlación entre el número de viviendas producto del desarrollo inmobiliario y la asignación de créditos (0.7).

De los 23 municipios sede de estos fraccionamientos, sólo Tecámac y Chicoloapan concentran casi 25% de la construcción inmobiliaria y 40% de las viviendas construidas por los desarrolladores en los municipios conurbados del Estado de México. En Acolman, Huehuetoca, Zumpango y Tecámac se encuentran los complejos habitacionales más grandes; los tres primeros se ubican en el cuarto contorno metropolitano. Huehuetoca tiene el mismo número de conjuntos que Nicolás Romero y Huixquilucan, pero supera notablemente la cantidad de viviendas y la población beneficiada. En Naucalpan se construyen nueve conjuntos de pequeña escala (en promedio 400 viviendas). Es evidente que la ubicación de los complejos habitacionales más grandes está en la periferia más lejana de la ciudad y se construyen siguiendo la disponibilidad de tierra en municipios de amplia superficie, con lo que marcan la pauta de un patrón de movilidad residencial intensa, pero con bajos niveles de urbanización, toda vez que se convierten en núcleos relativamente aislados.

Sin embargo el patrón predominante por lo menos en el periodo 2000-2005 es el flujo de población entre jurisdicciones intermedias, es decir, del primer contorno al segundo. Destacan en este caso Atizapán de Zaragoza, Coacalco, La Paz y Tultitlán como importantes receptores de la población que sale de las delegaciones centrales y del primer contorno.

La movilidad residencial sólo se puede apreciar si se tiene en cuenta la localización de los incrementos absolutos de la vivienda particular habitada (mapa 2). Es claro que amplias áreas del Distrito Federal perdieron vivienda, lo cual coincide con la merma de su po-

⁸ Declaraciones de Sánchez Zermeño, vicepresidente de la Cámara Nacional de la Industria del Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi).

⁹ La página electrónica de la Seduv del Gobierno del Estado de México publica la información de los conjuntos autorizados desde 1999 y la ha actualizado hasta el primer trimestre de 2009.

CUADRO 1

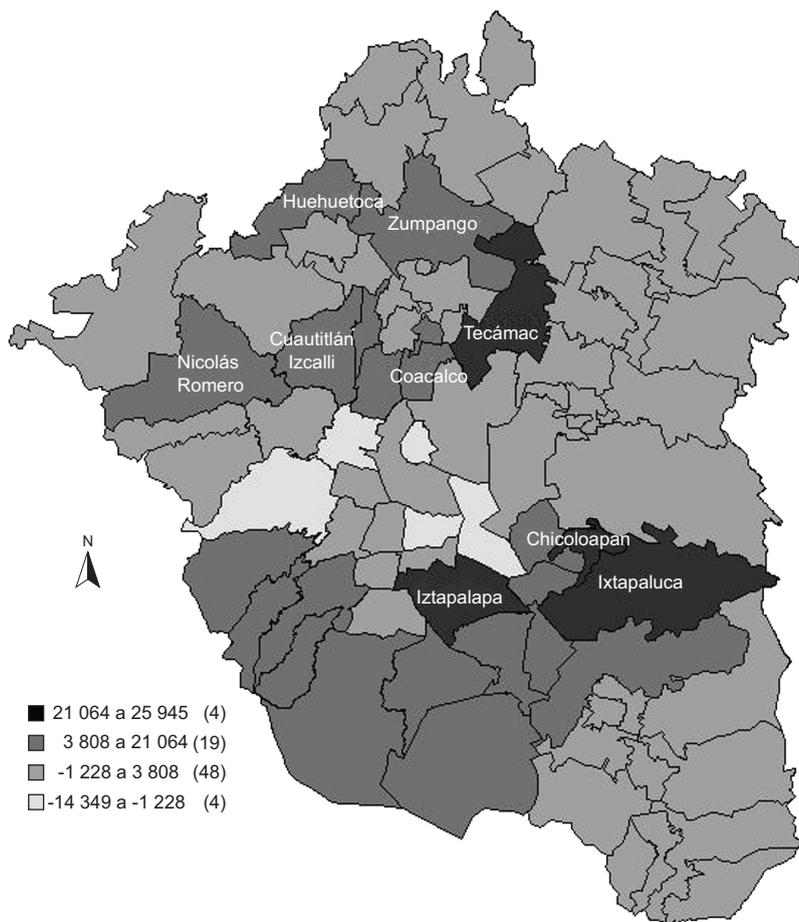
Conjuntos habitacionales autorizados en los municipios del Estado de México pertenecientes a la ZMVM

<i>Municipios</i>	<i>Conjuntos</i>	<i>Viviendas</i>	<i>Población beneficiada</i>	<i>Créditos</i>
Acolman	3	12 982	58 419	9 593
Atenco	1	850	3 825	8
Atizapán de Zaragoza	5	5 637	25 367	1 393
Chalco	9	16 828	75 727	5 519
Chicoloapan	20	36 605	164 723	12 562
Coacalco	9	16 362	73 629	5 750
Cuautitlán	10	13 880	62 461	9 144
Cuautitlán Izcalli	9	14 071	63 320	19 944
Ecatepec	11	21 431	96 439	12 291
Huehuetoca	7	26 173	117 778	6 207
Huixquilucan	7	4 188	18 846	235
Ixtapaluca	4	7 331	32 990	12 618
La Paz	1	220	990	346
Melchor Ocampo	2	2 986	13 438	209
Naucalpan de Juárez	9	3 437	15 611	1 072
Nicolás Romero	7	10 743	48 344	6 882
Tecámac	18	83 419	375 551	18 275
Tepotzotlán	1	748	3 366	180
Tlalnepantla	3	2 736	12 313	2 146
Tonanitla (antes Jaltenco)	2	957	4 307	799
Tultepec	3	2 288	10 296	3 161
Tultitlán	10	5 423	24 405	9 514
Zumpango	5	15 433	69 449	5 033
Suma	156	304 728	1 371 594	142 881
Coeficiente de correlación núm. de créditos/núm. de viviendas				0.7

FUENTE: Elaboración propia con base en Gobierno del Estado de México, Dirección General de Administración Urbana. Consulta electrónica: <<http://web.edomexico.gob.mx/>>.

blación: figuran en esta situación las cuatro delegaciones centrales y del norte del Distrito Federal, así como algunos municipios del primer contorno que tienen alta densidad (Nezahualcóyotl, Naucalpan y Tlalnepantla), todos ellos con tasas negativas o nulas en el periodo 2000-2005. En el mapa se aprecia que se ha ido perfilando un patrón de urbanización, que con excepción de Iztapalapa, se dirige hacia la periferia norte y oriente de la ZMVM.

MAPA 2

Zona Metropolitana del Valle de México. Incremento de la vivienda particular habitada, 2000-2005


FUENTE: Elaboración propia con datos de INEGI, Cartografía INEGI, 2005.

En el anexo 2 se concentran las variables que sustentan las correlaciones a partir de las cuales se pretende un análisis más integral. Se intenta homologar los periodos censales para las variables de población y vivienda con la *Muestra censal* que arroja datos sólo para el periodo 1995-2000, así como la información proveniente de la Conavi sobre el financiamiento. Con el afán de obtener un análisis de conjunto y vincular las variables de población y vivienda con los saldos migratorios y el financiamiento, se estableció un sistema de correlaciones, para lo cual se calculó la serie completa de las 74 jurisdicciones que componen la ZMVM, ejercicio cuyo resultado se presenta en el cuadro 2, en donde destacan varios aspectos:

Primero, el peso del financiamiento sobre el incremento de la vivienda particular habitada en el primer periodo (1995-2000) resultó significativo para el conjunto metropolitano, no así para el Distrito Federal, lo que denota un impacto diferenciado de la política de financiamiento, ya que ésta es la etapa en que el Distrito Federal, en especial las delegaciones centrales, empiezan a expulsar población. En el segundo periodo (2000-2005) se incrementan los créditos y los programas de densificación urbana en las delegaciones centrales (Bando Dos) y se experimenta el mayor impacto del financiamiento en el Distrito Federal, pues en las delegaciones ubicadas en el sur como Tláhuac, Milpa Alta y Cuajimalpa los procesos de expansión demográfica muestran altas tasas de crecimiento (anexo 2).

Segundo, la correlación entre los saldos migratorios 1995-2000 y la vivienda no es muy clara en ningún caso, posiblemente por el sesgo que implica la comparación de una muestra censal con datos referidos a un universo censal. En cambio, la correlación del incremento absoluto de la población con el incremento absoluto de la vivienda en ambos periodos resultó bastante significativa, dado que la demanda habitacional tiene un componente demográfico.

Tercero, la correlación del número de créditos que se ejercieron (número de beneficiarios) con el incremento de la vivienda es poco significativa, con excepción del resto de los municipios metropolitanos, en donde es evidente la incidencia del financiamiento en el incremento de la vivienda particular. Sucede lo mismo al relacionar la inversión promedio ejercida (en salarios mínimos mensuales).

En resumen, en la ZMVM el impacto del incremento del financiamiento es diferenciado y depende del grado de consolidación urbana, de la densidad, de la regulación del suelo (recuérdese que en el sur del Distrito Federal las áreas protegidas imponen un freno a la expan-

CUADRO 2
Coefficientes de correlación

<i>Variables</i>	<i>ZMVM</i>	<i>Distrito Federal</i>	<i>Resto de la ZMVM</i>
Viv/cred 95-00	0.8	0.3	0.8
Viv/cred 00-05	0.5	0.8	0.7
Migra/viv 95-00	0.3	0.1	0.5
Pob/viv 95-00	0.9	0.9	0.9
Pob/viv 00-05	0.9	0.8	0.9
Pob/cred 95-00	0.6	0.5	0.9
Pob/cred 00-05	0.3	0.4	0.7
Pob/inv 95-00	0.8	0.6	0.9
Pob/inv 00-05	0.4	-0.3	0.7

FUENTE: Cálculos propios derivados del anexo 2 con base en: INEGI, *Censo general de población y vivienda, 2000; I Censo de población y vivienda, 1995 y II Censo de población y vivienda, 2005; Muestra censal, 2000; Conavi, Estadísticas de vivienda.*

sión urbana). Los precios del suelo y la terciarización de las zonas centro-sur y poniente impiden frenar la pérdida de población, a pesar de los intentos del Bando Dos por densificar la ciudad central y de la acción inmobiliaria, que sólo ha respondido a un mercado cautivo de altos ingresos y no ha logrado el retorno masivo de población por los altos costos de la vivienda.

La mayor incidencia de los desarrollos habitacionales de gran escala se da en los municipios periféricos del tercero y cuarto contornos. En las zonas intermedias se configura un patrón de movilidad intraperiférico, y es ahí donde la acción inmobiliaria intenta poner freno a la emigración mediante la construcción de conjuntos habitacionales de pequeña y mediana escalas.

Reflexiones finales

La política de vivienda que se viene aplicando desde principios del milenio ha generado impactos diferenciados en el territorio metropolitano de la Ciudad de México. Se tiende a configurar un patrón de movilidad disperso, conformado con núcleos de población aislados, con reducida conectividad y escasos niveles de urbanización. El sentido de los flujos intrametropolitanos y el incremento de la vivienda particular habitada definen un patrón residencial que va de las zonas centrales a las áreas

intermedias, y de estas zonas de alta densidad a la periferia de urbanización más reciente que se extiende al norte y oriente de la ZMVM. Este patrón de urbanización avanza de manera discontinua, sin la consolidación de las áreas previamente urbanizadas, y además promueve un esquema de urbanización horizontal, basado en una creciente incorporación de suelo urbano. Entre las dos entidades que confluyen en el espacio metropolitano se ha hecho evidente el mayor peso demográfico y la gran capacidad de atracción del Estado de México, frente a la desaceleración y despoblamiento que no se ha logrado frenar con la acción inmobiliaria, ni extendiendo las áreas centrales hacia algunas jurisdicciones intermedias que empiezan a expulsar población hacia el segundo contorno metropolitano; es decir, tal desaceleración supera el patrón migratorio del centro a la periferia y los movimientos residenciales tienen lugar entre áreas intermedias de la ciudad.

Junto con el financiamiento, la actuación de los agentes privados en la producción del espacio habitable ha logrado gran protagonismo y ha influido decisivamente en la intensidad y dirección de la movilidad residencial, debido a la dinámica construcción de conjuntos habitacionales que realizan en los municipios periféricos con gran disposición de suelo urbanizable, incorporando espacios periurbanos cada vez más lejanos en donde la disposición del suelo no representa un obstáculo para la inversión (Huehuetoca, Zumpango y Acolman, entre otros).

La alta vulnerabilidad del entorno internacional, en especial los efectos de la recesión estadounidense y su impacto macroeconómico en México, claros signos de una crisis de insolvencia y de sobreproducción de vivienda, llevan a cuestionar la efectividad de esta política para abatir el rezago habitacional existente, pues numerosos beneficiarios del crédito se han convertido en deudores, y mientras no detenten la propiedad del inmueble se hallarán en una situación incierta.

En todo caso, se espera que este texto contribuya a la reflexión sobre el estilo de urbanización que ha adoptado el capital inmobiliario, sobre la escasa capacidad de gestión de los gobiernos municipales para frenar el embate de tales empresas, y a cuestionar ¿hasta qué punto coexistirán la autoconstrucción y el poblamiento popular ante esta tendencia global de mercantilización de la ciudad?

ANEXO I

Matriz de movilidad residencial por delegación o municipio y contorno metropolitano, 1995-2000

<i>Delegación o municipio</i>	<i>No cambió lugar de residencia</i>			<i>Emigrantes</i>	<i>Saldo</i>	<i>TMAC 1995-2000</i>
	<i>Inmigrantes</i>	<i>Emigrantes</i>	<i>Saldo</i>			
<i>Ciudad central</i>	1 348 987	126 653	243 442	-116 789		
Benito Juárez	274 969	37 463	52 056	-14 593		-0.5
Cuauhtémoc	409 668	41 596	72 451	-30 855		-0.9
Miguel Hidalgo	277 165	23 522	49 476	-25 954		-0.7
Venustiano Carranza	387 185	24 072	69 459	-45 387		-1.0
<i>Primer contorno</i>	6 630 759	465 618	820 085	-354 467		
Álvaro Obregón	561 545	33 844	51 453	-17 609		0.3
Azcapotzalco	370 344	23 051	60 163	-37 112		-0.6
Coyoacán	506 739	49 062	62 286	-13 224		-0.4
Gustavo A. Madero	1 024 322	57 294	136 677	-79 383		-0.3
Cuajimalpa de Morelos	11 308	11 708	8 031	3 677		2.0
Iztacalco	328 166	28 701	64 012	-35 311		-0.4
Iztapalapa	1 413 264	114 361	137 678	-23 317		0.9
Naucalpan de Juárez	690 668	27 957	71 099	-43 142		0.4
Tlahuepantla de Baz	584 769	39 510	67 430	-27 920		0.2
Huixquilucan	147 190	13 374	6 573	6 801		2.8
Nezahualcóyotl	992 444	66 756	154 683	-87 927		-0.1

<i>Segundo contorno</i>						
La Magdalena Contreras	4 177 087	566 132	277 240	288 892	0.9	
Tláhuac	180 389	11 836	16 163	-4 327	3.4	
Tlalpan	219 149	42 084	19 388	22 696	1.0	
Xochimilco	456 736	40 609	39 093	1 516	2.2	
Atizapán de Zaragoza	290 085	26 087	16 502	9 585	1.8	
Atenco	355 754	43 554	9 818	33 736	4.2	
Coacalco de Berriozábal	25 657	3 596	488	3 108	4.3	
Cuautitlán Izcalli	178 973	43 161	16 882	26 279	1.7	
Cuautitlán	355 794	40 178	20 645	19 533	5.7	
Ecatepec de Morelos	53 923	11 264	8 776	2 488	2.2	
Chimalhuacán	1 279 284	116 516	80 380	36 136	3.6	
Jilotezingo	329 298	80 850	15 339	65 511	4.0	
La Paz	12 241	1 159	239	920	3.6	
Tultitlán	140 194	37 462	13 393	24 069	3.6	
	299 610	67 776	20 134	47 642	3.6	
<i>Tercer contorno</i>						
Milpa Alta	1 518 330	239 828	73 041	166 787	3.6	
Acolman	77 122	6 539	3 759	2 780	2.4	
Chalco	47 557	4 624	1 895	2 729	4.4	
Chiautla	156 523	27 450	16 374	11 076	3.4	
Chicoloapan	16 112	1 093	331	762	1.7	
Chiconcuac	57 735	8 981	4 115	4 866	3.1	
Isidro Fabela	14 831	520	1 308	-788	4.3	
Ixtapaluca	6 788	350	269	81	9.7	
Jaltenco	170 806	77 004	6 900	70 104	3.8	
Melchor Ocampo	20 668	5 846	1 343	4 503	2.4	
	30 271	1 911	1 555	356		

(continúa)

ANEXO I
(concluye)

<i>Delegación o municipio</i>	<i>No cambió lugar de residencia</i>	<i>Inmigrantes</i>	<i>Emigrantes</i>	<i>Saldo</i>	<i>TMAC 1995-2000</i>
Nextlalpan	14 368	2 437	132	2 305	5.3
Nicolás Romero	213 457	17 589	7 277	10 312	2.6
Tecámac	134 619	12 568	7 258	5 310	3.1
Teoloyucan	53 244	3 917	2 057	1 860	4.1
Teotihuacan	36 209	1 623	1 536	87	2.6
Texcoco	154 686	14 466	7 523	6 943	3.3
Tezoyuca	14 146	1 954	826	1 128	2.9
Tultepec	63 260	17 001	4 130	12 871	4.2
Valle Chalco Solidaridad	235 928	33 955	4 453	29 502	2.4
<i>Cuarto contorno</i>	610 197	37 133	21 556	15 577	
Amecameca	38 169	1 494	1 507	- 13	1.7
Apaxco	19 963	435	331	104	2.3
Atlautla	21 682	937	687	250	1.8
Axapusco	16 812	636	638	- 2	2.8
Ayapango	4 652	495	166	329	2.8
Cocotitlán	8 550	416	361	55	1.9
Coyotepec	28 419	1 490	684	806	2.9
Ecatzingo	6 491	142	185	- 43	2.6
Huehuetoca	29 457	1 869	1 325	544	3.3

Hueypoxtlá	28 089	1 348	1 079	269	1.4
Juchitepec	16 431	241	313	- 72	1.6
Nopaltepec	5 933	434	97	337	3.0
Otumba	24 134	718	738	- 20	2.7
Ozumba	20 275	402	418	- 16	1.9
Papalotla	2 727	279	1 000	- 721	3.0
San M. de las Pirámides	16 339	782	355	427	3.1
Temamatla	6 407	917	163	754	2.7
Temascalapa	22 899	2 444	615	1 829	3.7
Tenango del Aire	6 986	398	116	282	3.1
Tepetlaoxtoc	18 036	1 835	564	1 271	3.2
Tepetlixpa	14 301	380	242	138	2.1
Tepozotlán	46 708	6 378	2 287	4 091	2.7
Tequixquiac	24 203	648	321	327	2.5
Tizayuca	31 788	6 167	2 101	4 066	3.3
Tlalmanalco	36 662	1 156	1 475	- 319	2.1
Villa de I Carbón	31 747	1 246	942	304	4.3
Zumpango	82 337	3 446	2 846	600	1.7

FUENTE: ZMVM, Matriz Básica de Movilidad Residencial con los resultados de la *Muestra Censal (INEGI, 2000)* proporcionada por el Dr. Jaime Sobrino; INEGI, *I Censo de población y vivienda, 1995 y Censo general de población y vivienda, 2000.*

ANEXO 2

Indicadores financieros, de población y vivienda 1995-2000 y 2000-2005

Delegación o municipio	Núm. de créditos ejecutados		Inversión ejecutada en SMM (en miles de pesos)		Incremento en el núm. de viviendas particulares habitadas ¹		Saldo migratorio		Incremento absoluto de población ¹		Tasa media anual de crecimiento ¹	
	1996-2000	2001-2005	1996-2000	2001-2005	1995-2000	2000-2005	1995-2000 ²	2000-2005	1995-2000	2000-2005	1995-2000	2000-2005
Azcapotzalco	4 880	25 804	582	3 304	3 620	379	-37 112	-14 123	-15 710	-0.6	-0.3	
Coyoacán	2 271	17 482	182	2 086	4 686	2 237	-13 224	-13 066	-12 360	-0.4	-0.7	
Cuajimalpa de Morelos	174	3 703	234	264	4 527	7 376	3 677	14 349	22 403	2.0	-0.4	
Gustavo A. Madero	5 230	31 835	424	2 179	10 907	-118	-79 383	-21 371	-42 381	-0.3	2.8	
Iztacalco	2 626	12 974	245	1 211	3 621	225	-35 311	-7 661	-16 296	-0.4	-0.7	
Iztapalapa	34 188	45 286	3 263	3 036	37 915	25 945	-23 317	76 734	47 545	0.9	-0.8	
La Magdalena Contreras	423	6 159	34	483	4 112	5 008	-4 327	10 152	6 877	0.9	0.5	
Milpa Alta	172	2 150	5	73	4 262	5 003	2 780	15 671	19 122	3.6	0.6	
Álvaro Obregón	5 372	11 014	821	953	8 676	13 461	-17 609	10 090	19 547	0.3	3.7	
Tláhuac	10 920	7 759	1 042	473	14 743	11 773	22 696	46 899	41 316	3.4	0.6	
Tlalpan	1 322	11 606	159	892	12 688	6 793	1 516	29 265	25 764	1.0	2.6	
Xochimilco	532	7 303	66	384	10 372	9 376	9 585	37 473	34 671	2.2	0.9	
Benito Juárez	1 558	6 673	115	1 580	3 324	-1 228	-14 593	-9 478	-5 461	-0.5	1.8	
Cuauhtémoc	8 831	20 337	616	3 345	953	-433	-30 855	-24 127	5 093	-0.9	-0.3	
Miguel Hidalgo	4 660	14 383	380	2 533	1 578	2 151	-25 954	-11 758	894	-0.7	0.2	
Venustiano Carranza	4 862	9 859	508	1 171	342	-3 907	-45 387	-22 817	-15 347	-1.0	0.1	
Tizayuca	1 791	4 814	166	618	1 960	2 738	4 066	6 987	10 229	3.3	-0.7	

Acolman	971	9 593	13	1 531	2 460	3 111	2 729	6 782	15 785	2.4	4.1
Amecameca	1 043	298	4	26	854	1 181	-13	3 584	3 108	1.7	4.7
Apaxco	6	33	1	1	930	656	104	2 600	2 004	2.3	1.3
Atenco	441	8	1	1	1 338	1 500	3 108	6 447	8 304	4.2	1.6
Atizapán de Zaragoza	921	1 393	201	365	14 831	2 061	33 736	40 442	4 640	1.8	4.4
Atlautla	591	74	1	3	1 155	-241	250	3 316	-1 840	2.8	0.2
Axapusco	264	244	0	2	934	474	-2	2 668	1 399	2.8	-1.5
Ayapango	271	10	1	0	307	165	329	1 089	414	4.1	1.3
Coacalco de Berriozábal	9 626	5 750	978	954	15 262	8 149	26 279	47 881	33 388	4.3	1.4
Cocoatlán	1	85	0	3	59	292	55	915	1 915	1.9	2.5
Coyotepec	371	135	1	1	1 186	1 258	806	4 739	3 983	2.9	3.5
Cuautitlán	9 166	9 144	1 322	1 578	5 459	6 146	2 488	18 463	34 509	5.7	2.2
Chalco	1 628	5 519	73	931	11 658	5 369	11 076	42 451	39 431	4.4	7.8
Chiautla	616	94	2	5	673	555	762	3 018	3 044	3.4	3.4
Chicoloapan	2 449	12 562	135	1 851	1 815	21 064	4 866	6 228	92 456	1.7	2.9
Chiconcuac	7	6	1	1	635	414	-788	2 524	1 684	3.1	17.0
Chimalhuacán	4 492	133	16	18	19 797	7 385	65 511	78 758	34 617	3.6	1.8
Ecatepec de Morelos	18 338	12 291	3 659	2 286	58 262	331	36 136	165 573	65 561	2.2	1.4
Ecatzingo	618	10	1	0	302	-19	-43	967	331	2.6	0.8
Huehuetoca	72	6 207	9	826	1 276	5 237	544	5 740	21 263	3.3	0.8
Hueypoxtla	684	98	1	2	775	1 039	269	2 219	3 169	1.4	9.2
Huixquilucan	3 680	235	7	100	7 360	6 702	6 801	25 247	30 574	2.8	1.8
Isidro Fabela	461	182	0	1	461	179	81	1 562	620	4.3	3.0
Ixtapaluca	15 388	12 618	3 231	2 448	28 419	25 852	70 104	109 880	131 463	9.7	1.5
Jaltenco	1 192	799	69	118	1 580	-1 083	4 503	5 391	-5 270	3.8	7.6
Jilozingo	488	2	1	0	641	30	920	2 674	-1 261	4.0	-3.6
Juchitepec	559	20	1	0	271	430	-72	1 481	2 049	1.6	-1.7

(continúa)

**ANEXO 2
(concluye)**

Delegación o municipio	Núm. de créditos ejercidos		en SMM (en miles de pesos)		de viviendas particulares habitadas ¹		Saldo migratorio		Incremento absoluto de población ¹		Tasa media anual de crecimiento ¹	
	1996-2000	2001-2005	1996-2000	2001-2005	1995-2000	2000-2005	1995-2000 ²	1995-2000	2000-2005	1995-2000	2000-2005	
Melchor Ocampo	257	209	1	33	1 173	475	356	4 261	-10	2.4	2.1	
Naucalpan de Juárez	406	1 072	46	338	13 710	-4 842	-43 142	18 988	-37 269	0.4	0.0	
Nezahualcóyotl	332	398	24	99	10 913	-14 349	-87 927	-7 896	-85 444	-0.1	-0.9	
Nextlalpan	5 328	347	61	81	1 060	588	2 305	4 479	2 975	5.3	-1.4	
Nicolás Romero	2 495	6 882	191	1 101	10 074	9 345	10 312	32 482	36 970	2.6	2.9	
Nopaltepec	163	228	0	0	354	199	337	1 020	670	3.0	2.6	
Otumba	227	66	1	1	918	323	-20	3 682	792	2.7	1.7	
Ozumba	607	107	1	1	560	516	-16	2 168	463	1.9	0.5	
Papalotla	128	7	1	1	160	-26	-721	471	297	3.0	0.4	
La Paz	656	346	54	57	8 950	5 332	24 069	34 156	19 852	3.6	1.7	
San Martín de las Pirámides	246	119	0	1	999	272	427	2 813	1 817	3.1	1.8	
Tecamac	4 288	18 275	325	3 120	7 440	21 440	5 310	24 381	97 761	3.1	1.8	
Temamatla	446	4 521	0	781	453	-23	754	1 120	1 295	2.7	9.4	
Temascalapa	469	119	1	1	1 486	795	1 829	4 867	3 756	3.7	2.8	
Tenango del Aire	87	1	0	0	274	316	282	1 204	946	3.1	2.4	
Teoloyucan	1 801	646	105	53	3 150	1 567	1 860	12 102	7 140	4.1	2.1	
Teotihuacan	1 136	14	2	2	1 614	624	87	5 470	2 126	2.6	2.1	
Tepetlaoxtoc	219	4	1	1	980	675	1 271	3 349	2 778	3.2	0.9	
Tepetlixpa	503	10	1	1	543	71	138	1 682	49	2.1	2.3	
Tepozotlán	110	180	17	18	2 483	1 429	4 091	7 861	5 444	2.7	0.1	

Tequiquiac	805	95	1	1	1 175	1 110	327	3 301	3 013	2.5	1.7
Texcoco	2 886	588	89	93	9 132	1 360	6 943	30 996	5 206	3.3	2.1
Tezoyuca	2	3	0	1	711	1 494	1 128	2 514	6 520	2.9	0.5
Tlalmanalco	921	33	45	4	946	307	-27 920	4 111	1 423	2.1	6.1
Tlalnepantla de Baz	3 848	2 146	276	514	11 012	-6 083	-319	8 272	-37 607	0.2	0.7
Tultepec	1 777	3 161	244	517	4 626	1 659	12 871	17 281	16 868	4.2	-1.1
Tuititlán	11 266	9 514	1 694	1 798	20 844	9 411	47 642	70 707	40 726	3.6	3.4
Villa del Carbón	143	868	0	3	1 919	496	304	7 267	1 594	4.3	1.8
Zumpango	863	5 033	10	677	2 214	3 808	600	8 132	28 214	1.7	0.8
Cuautitlán Izcalli	9 454	19 944	1 105	3 947	14 706	9 630	19 533	35 651	44 723	1.7	5.1
Valle de Chalco Solidaridad	232	42	13	8	10 501	5 158	29 502	36 388	8 818	2.4	1.9

¹ Por periodo censal.

² Según INEGI, *Muestra censal, Cuestionario ampliado, Censo de población y vivienda, 2000*.

FUENTE: Elaboración propia con base en: INEGI, *Censo general de población y vivienda, 2000*; I Censo de población y vivienda 1995 y II Censo de población y vivienda 2005; Conavi, *Estadísticas de vivienda*.

Bibliografía

- Acuña, Beatriz y Boris Graizbord (1999), "Movilidad cotidiana de trabajadores en el ámbito megalopolitano de la Ciudad de México", en Blanca Ramírez y Javier Delgado (coords.), *Transiciones, territorio y cultura en la Ciudad de México*, tomo I, México, Universidad Autónoma Metropolitana/Plaza y Valdés.
- Batista, Migdalia (2004), *La decisión de mudarse, sus determinantes e implicaciones*, San Juan de Puerto Rico, Programa Graduado de Demografía, Universidad de Puerto Rico.
- BBVA Bancomer (2008), *Situación inmobiliaria en México*, México, Servicio de Estudios Económicos, enero.
- Comisión Nacional de Vivienda (Conafovi), *Estadística Nacional de Vivienda*. Dirección electrónica: <<http://www.conavi.gob.mx>>.
- Connolly, Priscilla (2005), "El mercado habitacional", en R. Coulomb (coord.), *La vivienda en el Distrito Federal. Retos actuales y nuevos desafíos*, México, Instituto de Vivienda del DF/Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda/UAM Azcapotzalco.
- Courgeau, D. (1988), *Méthodes de mesure de la mobilité spatiale. Migrations internes, mobilité temporaire, navettes*, París, Institut National d'Etudes Démographiques.
- Cruz, María Soledad (2002), "Procesos urbanos y ruralidad en la periferia de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México", *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 17, núm. 1 (49), pp. 39-76.
- Delaunay, D. y F. Dureau (2004), "Componentes sociales de la movilidad residencial en Bogotá", *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 19, núm. 1 (55), pp. 77-113.
- Duhau, Emilio (1998), *Hábitat popular y política urbana*, México, Miguel Ángel Porrúa/Universidad Autónoma Metropolitana.
- Duhau, Emilio (2003), "División social del espacio metropolitano y movilidad residencial", *Papeles de Población*, Nueva Época, año 9, núm. 36, abril-junio, pp. 161-210.
- Duhau, E. y A. Giglia (2007), "Nuevas centralidades y prácticas de consumo en la Ciudad de México: del microcomercio al hipermercado", *Eure*, vol. 33, núm. 98, pp. 77-95.
- Flores, R. y G. Ponce (2006), "Vivienda y dinámica demográfica", en R. Coulomb y M. Scheingart (coords.), *Entre el Estado y el mercado. La vivienda en México de hoy*, México, Cámara de Diputados/UAM Azcapotzalco/Miguel Ángel Porrúa.
- Geyer, H. y T. Kontuly (1993), "A Theoretical Foundation for the Concept of Differential Urbanization", *International Regional Science Review*, vol. 17, núm. 2, pp. 157-177.
- Gobierno del Distrito Federal, Secretaría del Medio Ambiente del DF (2006), *Programa para Mejorar la Calidad del Aire en la ZMVM*, México, Gobierno del Distrito Federal.

- Gobierno del Estado de México, Dirección General de Administración Urbana. Dirección electrónica: <<http://web.edomexico.gob.mx>>.
- Graizbord, B. y B. Acuña (2007), "Movilidad residencial en la Ciudad de México", *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 22, núm. 2 (65), pp. 584-617.
- INEGI (1990), *XI Censo general de población y vivienda*, México, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
- INEGI (1995), *I Conteo general de población y vivienda*, México, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
- INEGI (2000a), *Muestra censal, Cuestionario ampliado del XII Censo general de población y vivienda*, México, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
- INEGI (2000b), *XII Censo general de población y vivienda*, México, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
- INEGI (2005), *II Conteo de población y vivienda 2005*, México, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
- INEGI (2006), *Encuesta Trimestral de Ocupación y Empleo. Indicadores estratégicos, segundo trimestre, 2006. Sistema para la Consulta de Indicadores Estratégicos*, México, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática <<http://www.inegi.gob.mx/est/contenidos/espanol/sistemas/enoe>>.
- INEGI, Gobierno del Distrito Federal, Gobierno del Estado de México (2007), *Encuesta Origen Destino de la ZMVM 2007*, México, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.
- López, Darío (2002), "Migración en México. Datos de 1990 a 2000", *Datos, Hechos y Lugares, Revista de Información y Análisis*, núm. 19, INEGI, pp. 51-65.
- Metros Cúbicos S.A. de C.V., *Precios inmobiliarios por zona*. Dirección electrónica: <<http://www.metroscubicos.com>>.
- Módenes, J.A. (2004), "Movilidad residencial, trabajo y vivienda en Europa", *Geocrítica Scripta Nova*, revista electrónica, Universidad de Barcelona, vol. 8, núm. 159, febrero.
- Montezuma, Ricardo (2003), *Transformación urbana y movilidad. Contribución al debate en América Latina*, Quito, Programa de Gestión Urbana, Coordinación para América Latina y El Caribe/Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos.
- Negrete, Eugenia (2000), "Migración", en Gustavo Garza (coord.), *La Ciudad de México en el fin del segundo milenio*, México, Gobierno del Distrito Federal/El Colegio de México.
- Poder Ejecutivo Federal (2001), *Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006*, México.
- Poder Ejecutivo Federal (2006), "Anexo Estadístico", *Vicente Fox Quezada, Sexto Informe de Gobierno*, México.
- Poder Ejecutivo Federal (2007), *Programa Nacional de Vivienda 2007-2012*, México.

- Schteingart, M. (2001), "La división social del espacio en las ciudades", *Perfiles Latinoamericanos*, año 10, núm. 19, pp. 13-32.
- Sobrino, Jaime (2003), "Zonas metropolitanas de México en 2000: conformación territorial y movilidad de la población ocupada", *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 18, núm. 3 (54), pp. 461-507.
- Sobrino, Jaime (2007), "Patrones de dispersión intrametropolitana en México", *Estudios Demográficos y Urbanos*, vol. 22, núm. 3 (66), pp. 584-617.
- Susino Arbucias, Joaquín (2001), "Movilidad residencial y movilidad cotidiana en áreas urbanas", en M. Castañer, J. Vicente y G. Boix (coords.), *Áreas urbanas y movilidad laboral en España*, Gerona, Universidad de Gerona, pp. 141-163.
- Tuirán, R. (2000), "Tendencias recientes de la movilidad territorial en algunas zonas metropolitanas de México", *Mercado de Valores*, año 60, núm. 3, pp. 47-61.
- Tuirán, R. (2002), "Transición demográfica, trayectorias de vida y desigualdad social en México. Lecciones y opciones", *Papeles de Población*, núm. 31, pp. 25-66.