

OFERTA DE VIVIENDA

Julio 2020
Estudios territoriales

IMPLAN

Culiacán, Sinaloa
www.implanculiacan.mx
758 01 01 ext. 1513

EN ESTA PUBLICACIÓN

1. Introducción
2. Políticas, estrategias, programas
3. Fuentes de Información
4. Tipos de vivienda
5. Estadística generada

Las ciudades albergan al 54% de la población mundial, que se espera que aumente en un 68% para 2050 (Banco Mundial, 2015).

Introducción

La comprensión del papel de la vivienda en el desarrollo urbano ha evolucionado de manera sustancial en las últimas cuatro décadas. Desde 1976 hasta 2016, hubo un progreso significativo en la forma en que los gobiernos han abordado a la vivienda como un componente central en los procesos de urbanización inclusiva y como un motor para el desarrollo sostenible (ONU, 2018).

Las Naciones Unidas reconocen que el derecho a una vivienda adecuada forma parte integral de las acciones para la consecución de otros derechos asentados en la Declaración Universal de Derechos Humanos (OHCHR y UN-Habitat, 2014). El acceso a una vivienda adecuada permite el goce de los derechos a la propiedad, a la seguridad, a la educación, a la salud, al trabajo, al descanso y disfrute del tiempo libre, promoviendo así una perspectiva en la que el derecho a la vivienda adecuada trasciende el espacio doméstico y sus instalaciones para abarcar el entorno construido, que es donde se pueden ejercer muchos de los derechos citados (ACNUDH y UN-Habitat, 2010).

En 2015, otras conferencias y agendas globales como el Marco de Sendai, la Agenda de Addis Abeba, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y el Acuerdo de París fueron acordadas entre los Estados miembros de las Naciones Unidas.

Es posible identificar una significativa relación entre sus acuerdos y principios, y las acciones necesarias para dar cumplimiento al derecho a la vivienda adecuada para todos, desde un enfoque en el que la vivienda está en el centro de los procesos de urbanización y desarrollo sostenible (UN-Habitat, 2015a).

Políticas, estrategias, programas

Este informe presenta y compara los datos de oferta de vivienda de los años 2005 al 2020, a partir de diferentes fuentes de información y escalas de desagregación para la Ciudad de Culiacán.

Permite observar y valorar la situación y evolución reciente de la ciudad, en un tema clave como lo es el desarrollo inmobiliario, utilizando los medios digitales especializados en vivienda y la información del Inventario Nacional de Vivienda del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), que permite obtener información a una escala de gran detalle a nivel manzana.

El estudio se elabora como medio de apoyo para otros trabajos de análisis, gestión y planificación urbana de la ciudad de Culiacán, incorporándose al trabajo técnico que realiza el IMPLAN, contribuyendo en el desarrollo del Programa de Desarrollo Urbano de Culiacán (en proceso de aprobación); en concreto, en su Política 2. Territorio ordenado y eficiente, Estrategia 1. Vivienda, y su Programa de Reutilización de vivienda, así como la Estrategia 2. Redensificación.

Así mismo, atiende a la Orientación Estratégica 4. Intervenir el tejido urbano deficitario, planteada por ONU-Habitat para cumplir con la agenda 2030, en la cual se busca generar una estrategia para intervenir grandes conjuntos habitacionales periféricos y mejorar los servicios públicos en asentamientos precarios, dado que se identificó que, de las viviendas construidas y financiadas por los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), entre 2011 y 2014 en México, 37.5% están deshabitadas y se localizan en grandes conjuntos habitacionales periféricos.

ONU-Habitat plantea seis orientaciones estratégicas, 16 propuestas y 49 líneas de acción específicas para colocar a la vivienda como un sector crucial en las acciones nacionales, desde una perspectiva que coloca a las personas y los derechos humanos en el primer plano de las políticas de desarrollo urbano sostenible, a fin de no dejar a nadie ni a ningún lugar atrás. Para más información consulta el documento La Vivienda en el centro de los ODS en México.

“En el ACUERDO DE PARIS, México se comprometió a reducir en 22% sus emisiones GEI para 2030, la Industria de la construcción y el sector residencial son claves para lograr este objetivo”.



Fuentes de información

El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en cumplimiento de la Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica (LSNIEG), en su Artículo 20, que a la letra señala: “El Subsistema Nacional de Información Demográfica y Social, contará con una infraestructura de información que contenga como mínimo, un marco geoestadístico y un inventario nacional de viviendas”. El proyecto integró información estadística con una visión territorial, sobre la vivienda, población y entorno urbano, y está sujeto a un proceso permanente de actualización.

Otra fuente de información para este estudio, son los medios digitales especializados en vivienda en Culiacán, a través de los cuales, se puede encontrar la oferta de proyectos de vivienda de los principales desarrolladores, además de datos como: casas proyectadas, casas disponibles, material de construcción, superficies de terreno y construcción; y otras especificaciones de la vivienda como: cocina integral, número de recámaras, número de baños, tipo de piso, altura de techo, ancho de vialidades, características de la cochera, área de donación, barda, plazas cercanas, distancia aproximada al centro, precio.



Tipos de vivienda

El uso de suelo que ocupa la mayor superficie del territorio en Culiacán es el habitacional y se clasifica por el tipo de producción y el valor de las viviendas en: vivienda precaria, económica, interés social, media, residencial, residencial alta y de lujo.

- Vivienda precaria. Autoproducida con materiales no permanentes y con techumbre de material ligero, lámina de cartón, asbesto; se relacionan a un proceso de ocupación irregular.
- Vivienda económica. Es la vivienda de autoproducción consolidada, con losas o algún tipo de techumbre formal.
- Vivienda de Interés Social. Viviendas financiadas por entidades públicas (INFONAVIT, FOVISSSTE) con soluciones mínimas.
- Vivienda media. Producción formal, de naturaleza comercial o con base en proyecto arquitectónico y características de calidad intermedia.
- Vivienda residencial. Mayor calidad constructiva, cuentan con proyecto arquitectónico.
- Vivienda residencial alta. Similar a la anterior en cuanto a las formas de producción, pero incorpora elementos y materiales de mejor calidad.
- Vivienda de lujo. Se caracterizan por contar con los diseños arquitectónicos más costosos del mercado y sus materiales y acabados superan a los de la vivienda residencial alta.

“En la ciudad de Culiacán, el 29% de los fraccionamientos, son de interés social”.

VIVIENDA INTERÉS SOCIAL

156 Asentamientos
actualmente

	2005-2010	2011-2015	2016-2020
 Desarrollos ofertados en el periodo	37 desarrollos	35 desarrollos	21 desarrollos
 Rango de precio mínimo	\$180,000 a \$320,000	\$223,000 a \$250,000	\$266,000 a \$365,000
 Rango de casas proyectadas	16 a 12,300 casas	8 a 9,000 casas	12 a 7,000 casas
 Superficie de terreno	45 a 187 m ²	45 a 205 m ²	96 a 159 m ²
 Superficie de construcción	32 a 132 m ²	38 a 134 m ²	39 a 104 m ²
 Ancho de vialidades en desarrollos	6 a 16 metros	6 a 12 metros	-
 Materiales de construcción	Block, ladrillo, concreto, moldes de concreto y aislamiento térmico de fibra de vidrio.	Block, ladrillo y concreto	Block, ladrillo y concreto
 Cantidad de recámaras	Una a cinco	Una a tres	Dos y tres
 Cantidad de baños	1 a 3 ½	1 a 2 ½	1 a 2 ½

VIVIENDA MEDIA

123 Asentamientos
actualmente

	2005-2010	2011-2015	2016-2020
 Desarrollos ofertados en el periodo	34 desarrollos	35 desarrollos	34 desarrollos
 Rango de precio mínimo	\$203,100 a \$378,500	\$223,000 a \$535,120	\$300,783 a \$760,000
 Rango de casas proyectadas	8 a 6,000 casas	24 a 7,000 casas	8 a 6,000 casas
 Superficie de terreno	45 a 219 m ²	44 a 183 m ²	60 a 224 m ²
 Superficie de construcción	43 a 197 m ²	33 a 184 m ²	43 a 262 m ²
 Ancho de vialidades en desarrollos	6 a 30 metros	6 a 30 metros	-
 Materiales de construcción	Block, ladrillo, concreto, moldes de concreto, panel estructural y losa aligerada	Block, ladrillo, concreto, moldes de concreto, tabicrete, losa aligerada y yeso pulido	Block, ladrillo, concreto, tabicrete y yeso pulido
 Cantidad de recámaras	Dos a cuatro	Dos a cuatro	Dos a cuatro
 Cantidad de baños	1 a 3 ½	1 a 3 ½	1 a 4 1/2

VIVIENDA RESIDENCIAL

71 Asentamientos
actualmente

	2005-2010	2011-2015	2016-2020
 Desarrollos ofertados en el periodo	36 desarrollos	21 desarrollos	22 desarrollos
 Rango de precio mínimo	\$369,000 a \$565,000	\$399,000 a \$591,090	\$537,000 a \$790,000
 Rango de casas proyectadas	12 a 2,100 casas	3 a 2,000 casas	12 a 500 casas
 Superficie de terreno	66 a 700 m ²	88 a 308 m ²	96 a 271 m ²
 Superficie de construcción	55 a 311 m ²	46 a 266 m ²	50 a 271 m ²
 Ancho de vialidades en desarrollos	5 a 25 metros	6 a 24 metros	-
 Materiales de construcción	Block, ladrillo, concreto, moldes de concreto, tabicrete, acero galvanizado y losa afrigerada.	Block, ladrillo, concreto, moldes de concreto, tabicrete y acero.	Block, ladrillo y concreto
 Cantidad de recámaras	Una a cuatro	Una a cuatro	Dos a cuatro
 Cantidad de baños	1 a 4 ½	1 a 4 ½	1 a 4 ½

VIVIENDA RESIDENCIAL ALTA

47 Asentamientos
actualmente

	2005-2010	2011-2015	2016-2020
 Desarrollos ofertados en el periodo	25 desarrollos	12 desarrollos	7 desarrollos
 Rango de precio mínimo	\$852,205 a \$965,000	\$950,000 a \$1'200,000	\$1'100,000 a \$2'089,000
 Rango de casas proyectadas	6 a 572 casas	24 a 569 casas	26 a 157 casas
 Superficie de terreno	90 a 600 m ²	104 a 600 m ²	54 a 288 m ²
 Superficie de construcción	87 a 600 m ²	80 a 600 m ²	131 a 245 m ²
 Ancho de vialidades en desarrollos	6 a 20 metros	8 a 19 metros	-
 Materiales de construcción	Block, ladrillo, concreto, tabicrete, estructura de acero (Steel Frame), sistema megacero y paneles.	Block, ladrillo, concreto y tabicrete.	Block y ladrillo
 Cantidad de recámaras	Dos a seis	Dos a cuatro	Dos a cuatro
 Cantidad de baños	1 ½ a 5	1 ½ a 4 ½	2 ½ a 3 ½

El desafío de la asequibilidad

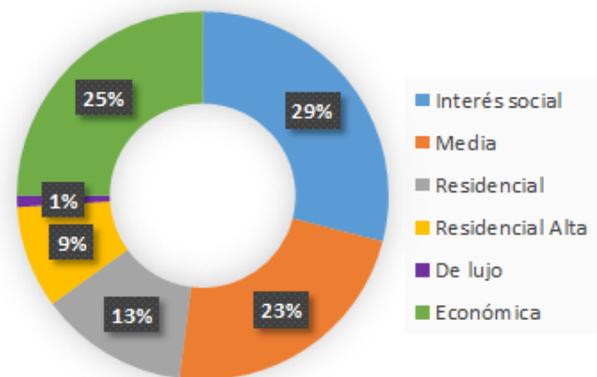
Según el Plan Nacional de Vivienda 2019-2024, el acceso a financiamiento es insuficiente e inequitativo. La Encuesta Intercensal 2015 del INEGI indica que, solo el 20.8% de las viviendas particulares adquiridas o construidas fueron financiadas a través del INFONAVIT, FOVISSSTE, PEMEX o el Fondo Nacional de Habitaciones Populares, mientras que 4.9% había utilizado un crédito de banco y sociedades financieras. Esto implica que, en ese año, siete de cada diez viviendas fueron financiadas con recursos propios.

Los instrumentos financieros, están enfocados a la adquisición de vivienda por parte derechohabientes, lo cual cubre únicamente a 44% de la fuerza laboral en México, generando una dinámica que excluye a las personas con empleo formal, pero con ingresos limitados, y a las del sector informal, quienes viven de renta o construyen en un lote familiar. Además, se ha incentivado la construcción de vivienda, cuando el rezago habitacional se concentra en las necesidades de autoconstrucción, ampliaciones y remodelaciones. Del total de subsidios entregados por CONAVI entre 2013 y 2018, 66% fueron para adquirir vivienda nueva. Los estados más subsidiados fueron Nuevo León, Jalisco, Puebla y Quintana Roo.

De acuerdo con el Índice de Precios de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), correspondiente al cierre del cuarto trimestre del 2019, el precio promedio de una vivienda fue de un 1 millón 93 mil pesos; en el caso del precio mediano, la cifra se ubicó en 631 mil pesos.

El valor de la vivienda en México en 2019, registró un incremento acumulado de 8.6%, comparado con el 2018, en donde Culiacán, registra una tasa de apreciación por encima del promedio nacional (8.9%), con 9.8%.

Distribución tipología de vivienda



Conclusiones

En la ciudad de Culiacán el uso de suelo habitacional es el que ocupa la mayor superficie y su clasificación es, de acuerdo al tipo de producción y valor de las viviendas, siendo la vivienda de interés social la de mayor presencia con un 29%, vivienda económica 25%, vivienda media 23%, residencial 13% y residencial alta 9%. Caso de mención es la vivienda de lujo con el 1%, aunque existen 7 fraccionamientos con esta tipología solamente se ofertó uno en 2005.

Este informe es resultado del proceso de recopilación y análisis de datos desde el año 2005 a los meses transcurridos del 2020 mostrando un panorama general de la dinámica de la oferta de vivienda, zona de mayor demanda, rango de precios, superficie de terreno y construcción, así como, otras variables que se mostraron anteriormente y se encuentran disponibles en los medios digitales; a partir de este, es posible generar y/o complementar otros estudios, que puedan contribuir en el diagnóstico, elaboración e implementación de políticas públicas, encaminadas a atender las problemáticas del sector, como lo es que, el 37.5% de las viviendas construidas y financiadas por los ONAVIS, estén deshabitadas y se localicen en conjuntos habitacionales periféricos, o que, en México, (según ONU-Habitat), existan 12.6 millones de viviendas en condición de rezago, (38.4% de las viviendas particulares habitadas en el país); 10.5% de la población necesitan la adquisición de una vivienda nueva o usada y el 80.6% necesita acciones de mejoramiento o ampliación.

Consultas

Declaración Universal de los Derecho Humanos, Naciones Unidas

https://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR_Translations/spn.pdf

“La Vivienda en el Centro de los ODS en México. Seis orientaciones estratégicas. ONU-HABITAT

<https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-vivienda-en-el-centro-de-los-ods-en-mexico>

El derecho a una vivienda adecuada. Folleto informativo No. 21/Rev.1 Naciones Unidas Derechos Humanos.

https://www.ohchr.org/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf

Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres. 2015-2030. UNISDR. Ginebra, Suiza

https://www.unisdr.org/files/43291_spanishsendaiframeworkfordisasterri.pdf

Agenda de Acción Addis Abeba. 2015. Naciones Unidas.

https://unctad.org/meetings/es/SessionalDocuments/ar_es69d313_es.pdf

https://www.un.org/esa/ffd/wp-content/uploads/2015/08/AAAA_Outcome.pdf

Agenda 2030.

<https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/2015/09/la-asamblea-general-adopta-la-agenda-2030-para-el-desarrollo-sostenible/>

Informe de los Objetivos de Desarrollo sostenible 2019.

https://unstats.un.org/sdgs/report/2019/The-Sustainable-Development-Goals-Report-2019_Spanish.pdf

Plan Nacional de Vivienda 2019 - 2024

https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/532237/Programa_Nacional_de_Vivienda_2019-2024.pdf

Los Índices de precios y sus correspondientes tasas anuales de apreciación o depreciación, así como la distribución de precios por entidad federativa pueden consultarse en el sitio:

<https://www.gob.mx/shf/es/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-tercer-trimestre-de-2019?idiom=es#:~:text=La%20Tabla%201%20presenta%20la,pesos%2C%20correspondiente%20a%20viviendas%20medias.>



IMPLAN INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA DE CULIACÁN

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA DE CULIACÁN
Escobedo y Obregón Col. Centro
Culiacán, Sinaloa CP 80000
www.implanculiacan.mx
7 58 01 01 ext. 1513