

TENENCIA DE VIVIENDA Y CALIDAD DE VIDA EN HOGARES CON JEFES DE FAMILIA JÓVENES EN LA ZONA METROPOLITANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

Joselyn Dionisia Delgado Miranda

Licenciada en Sociología
Estudiante de Maestría en Estudios Urbanos
El Colegio de México, A.C.
jdelgado@colmex.mx

Rocío del Carmen González Ramírez

Licenciada en Sociología
Estudiante de Maestría en Estudios Urbanos
El Colegio de México, A.C.
rcgonzalez@colmex.mx

Pablo Enrique Osorio Guerrero

Licenciado en Psicología Organizacional
Estudiante de Maestría en Estudios Urbanos
El Colegio de México, A.C.
peosorio@colmex.mx

1. Resumen.

En América Latina, la propiedad de la vivienda se ha asociado con mayores niveles en la calidad de vida. Sin embargo, con la desregulación de los mercados inmobiliarios, el aumento del desempleo y la pobreza, el acceso a la vivienda se convierte en algo difícil de obtener, ya que las personas que no son dueños de su vivienda están destinadas a tener condiciones precarias de vida, situación que se agrava en el caso de los jóvenes que forman una familia y necesitan un espacio propio donde habitar. Este trabajo pretende realizar un análisis espacial de la relación que existe entre tenencia de la vivienda y calidad de vida en

los jóvenes jefes de familia de 20 a 29 años que habitan la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM), para observar cómo se determinan estas dos variables entre sí.

2. Introducción.

El proceso de transición demográfica en México se encuentra en un punto crítico, al contar con un gran número de jóvenes en edad productiva. Esto nos deja con un gran reto ya que, de aprovechar ese bono o ‘ventaja demográfica’, tendríamos altos niveles de productividad durante las próximas décadas pero, si no creamos infraestructura suficiente para captar dicha productividad o proveemos de servicios y necesidades a dicha población, tendremos un sólido y nutrido grupo de jóvenes, pero en condiciones socioeconómicas críticas.

Una de las vetas con menor atención ha sido la provisión de vivienda y de servicios que brinden una calidad de vida digna a esta juventud. Ante ello, este trabajo partió de la inquietud por saber en qué situación se encuentran los jóvenes que inician su vida independiente. Nos encontramos con que, para la Zona Metropolitana de la Ciudad de México (ZMCM) existen 3,405,081 jóvenes entre 20 y 29 años de edad. De ellos, 536,585 son jefes de hogar con vivienda independiente (INEGI, 2010). El análisis que se presenta, pretende delinear ciertos aspectos espaciales sobre la calidad de vida para jóvenes jefes de familia, así como de la condición en la que se encuentra la tenencia de su vivienda.

3. Políticas de vivienda y jóvenes.

La acción habitacional del Estado mexicano, hasta la década de los cincuenta, se caracterizó por el constante empeño por regular la producción y distribución de vivienda. Sin embargo, a partir de la década de 1960, el gobierno optó por abandonar su cualidad paternalista y convertirse en administrador de la intervención privada en los servicios. Esto

tuvo como consecuencia una política de vivienda encaminada hacia la desregulación¹, lo cual brindó la oportunidad perfecta para que el sector privado asumiera las riendas de la producción de vivienda en México (Puebla, 2002: 203), produciendo un crecimiento desmedido de vivienda de interés social en las periferias, así como la proliferación de la vivienda irregular en toda la zona.

Dado que el gobierno dejó de proveer vivienda y el sector privado asumió esa labor, la política del Estado se dedicó, entonces, a multiplicar las opciones de financiamiento (público y privado), todo ello encaminado a la compra de vivienda. Se abandonaron los pocos esfuerzos que se intentaron a mediados del siglo pasado por impulsar el acceso a la vivienda por vía del arrendamiento y se reforzó la idea de que el bienestar económico de la familia se daría a través de la compra de un inmueble. Sin embargo —y como veremos en la literatura al respecto (Rubalcava & Scheingart, 2012: 21)— para el caso mexicano, esta creciente actitud del gobierno llevó a la población más empobrecida a padecer la exclusión de acceso a la vivienda, así como a la división social del espacio urbano. Por ello, podemos hablar de una diferenciación espacial compleja y contrastante, la cual nos lleva a cuestionar la calidad de los servicios con los que se cuenta al interior de los hogares.

4. Calidad de vida en hogares.

La calidad de vida es un concepto amplio y del cual las ciencias sociales no han podido expresar una definición consensuada hasta el momento. Esto tiene que ver con que se le relaciona tanto con factores objetivos, referentes a los servicios y la infraestructura de la vivienda en sí, como subjetivos que involucran a los individuos, el contexto social en el que

¹ Con la creación de una Ley Federal de Vivienda (1983), que encaminó la acción estatal hacia convertirse en “facilitador” y lo eximió de su labor productora, así como con la reforma del artículo 27 Constitucional (1992) y la creación de la Ley General de Asentamientos Humanos (1993) (Puebla, 2002).

viven y las propias percepciones respecto a la calidad con la que viven (Widgery, Angur, & Angur, 2004 y Lotfi, Faraji, Hataminejad, & Pourahmad, 2011). Para el caso mexicano, el imaginario de calidad de vida está fuertemente asociado a la adquisición de una vivienda. Sin embargo, valdría la pena preguntarse ¿cómo viven las personas que habitan esa vivienda?

A fin de trabajar con la información disponible, decidimos orientar nuestro análisis hacia los datos objetivos de ingresos, educación, servicios y bienes presentes en los hogares, bajo el supuesto de que todos ellos influyen en la calidad de vida en la vivienda.

Por otro lado, la calidad de vida en los hogares no está distribuida de forma aleatoria en el territorio, sino que ésta presenta patrones de segregación que suelen agrupar territorialmente a los hogares de una misma situación socioeconómica. Para el caso de la ZMCM, las personas con mejores condiciones socioeconómicas eligen asentarse en zonas con mejores condiciones físicas y mayores servicios (éstas, ubicadas en su mayoría en las delegaciones centrales del Distrito Federal), mientras que las zonas periféricas —que presentan menor calidad en el equipamiento— suelen ser la única opción de vivienda para grupos de bajo ingreso (Schteingart, 2010: 349).

5. La Zona Metropolitana de la Ciudad de México.

Elegimos delimitar nuestro estudio a la ZMCM, ya que es el principal centro urbano del país y cuenta con una población de 20,116,842 habitantes, lo cual la coloca como un observatorio vital para comprender la realidad mexicana. También concentra gran parte de la actividad económica y se caracteriza por su gran extensión territorial, ya que está

integrada por 76 unidades político-administrativas que comprenden las 16 delegaciones² que conforman el Distrito Federal (D.F.), 59 municipios del Estado de México y uno más del Estado de Hidalgo.

Además de la heterogeneidad demográfica con la que cuenta, la ZMCM ha atravesado por una serie de cambios importantes: desde el período post revolucionario y hasta la década de los setenta fue receptora de grandes flujos migratorios de población provenientes de los demás Estados del país. Sin embargo, a partir de la década de los noventa, la ciudad ha sufrido un desdoblamiento del centro y un crecimiento exponencial hacia las periferias. Esto ha hecho que nuevas unidades político-administrativas se hayan tenido que considerar como parte de la ZMCM.

6. Metodología utilizada.

Variables escogidas

Para efectos de esta investigación —y con las fuentes de información disponibles— trabajamos con indicadores que resumían de mejor manera las características socioeconómicas de la población y al mismo tiempo nos permitían diferenciar en mayor medida la situación particular de cada unidad territorial³. Utilizamos seis variables para analizar calidad de vida y la contrastamos con la tenencia de vivienda. Con estas consideraciones, las variables empleadas fueron: 1) nivel de ingreso de los hogares (altos, medio altos, medios bajos y bajos), 2) grado de escolaridad, 3) porcentaje de hogares con refrigerador, 4) porcentaje de hogares con lavadora, 5) porcentaje de hogares con

² Delegación es la unidad político-administrativa en la que se subdivide territorialmente el D.F. para su administración y su equivalente en el resto del país es el municipio.

³ Variables como el porcentaje de acceso a agua potable por ejemplo, no nos ayudaba a discriminar la situación entre las unidades de observación pues prácticamente no había diferencias sustanciales para esta zona.

computadora, 6) porcentaje de hogares con automóvil y 7) porcentaje de jefes de familia propietarios de la vivienda que habitan.

Fuente de los datos

Para la construcción de la base de datos utilizamos los micro-datos de la Muestra Censal 2010, disponibles en el portal de INEGI (INEGI: 2010) en la que se seleccionó únicamente a los hogares cuyos jefes de familia cumplieran con el rango de edad de 20 a 29 años. La base de datos final se construyó con valores estandarizados⁴.

Construcción de conglomerados

Por medio de la herramienta del Análisis de Conglomerados de K-medias⁵ que nos ofrece el paquete informático SPSS v.14, clasificamos a las delegaciones y municipios de la ZMCM en cuatro grupos, ordenados jerárquicamente de acuerdo a su nivel de calidad de vida, para lo cual utilizamos todas las variables, excepto la tenencia de vivienda.

Para jerarquizar las unidades de observación con base en la tenencia de vivienda, se generaron cuartiles, con el procedimiento de *natural breaks*⁶, y gracias a la ayuda del paquete informático MapInfo v.9. Así, tendríamos una visión espacial de la ubicación de las delegaciones y municipios que presentan distintos niveles de porcentaje de tenencia de vivienda.

⁴ La estandarización de variables se logra con la fórmula: $(z_i = \frac{x_i - \bar{x}}{s})$. Esto permite realizar cálculos que combinen valores relativos -como los porcentajes aquí utilizados- con valores absolutos, como el grado de escolaridad.

⁵ El análisis de conglomerados es un proceso que analiza distancias entre pares de observaciones para agrupar a las más cercanas entre sí. La distancia está dada por la fórmula:

$$d_{ij} = \sqrt{\frac{\sum_k (x_{ik} - x_{jk})^2}{m}}$$

Donde *i* y *j* son las unidades de observación (delegaciones y municipios); *k* se refiere a las variables estandarizadas, y *m* es el número de variables utilizadas.

⁶ El procedimiento de *natural breaks* que ofrece el programa MapInfo identifica puntos de quiebre entre las clases que más se parecen y las que más se diferencian entre sí.

Patrones espaciales

Las delegaciones y municipios, caracterizados jerárquicamente, tanto por la calidad de vida como por el porcentaje de tenencia de vivienda, fueron analizados espacialmente por medio de su visualización en el paquete informático MapInfo v.9. De esta manera, se pudo identificar la existencia de patrones espaciales, de los cuales hablaremos a continuación.

7. Resultados.

El análisis realizado para calidad de vida dentro de la vivienda y tenencia de la misma muestra que ambos se comportan con un patrón de distribución espacial centro-periferia. Así, los hogares que presentan mejor calidad de vida (de acuerdo a nuestros criterios) se localizan en las zonas céntricas de la ZMCM, mientras que las condiciones más bajas se encuentran en las periferias de la ciudad. En contraste, para el caso de tenencia de la vivienda, la mayor proporción de propietarios se ubica en las zonas periféricas de la ZMCM y el patrón se va degradando hacia el interior, lo cual nos deja con un suelo central con baja proporción de propietarios. De ello, podemos inferir que la gran mayoría de los jóvenes asentados en zonas centrales acceden a la vivienda a través de otros medios como el arrendamiento.

La Figura 1 muestra los resultados encontrados en el análisis realizado para calidad de vida dentro de los hogares. Se observa que, de las 76 unidades político-administrativas estudiadas, sólo dos delegaciones del D.F. (Miguel Hidalgo y Benito Juárez) presentan el mayor porcentaje de de vivienda con calidad de vida alta. Once Delegaciones y 14 municipios tienen un porcentaje medio alto de hogares que cuentan con los servicios que analizamos, donde vale la pena resaltar el caso del único municipio que pertenece al Estado

de Hidalgo. Para 2 delegaciones (Xochimilco y Tláhuac) y 35 municipios, la proporción es media baja y finalmente, 1 delegación (Milpa Alta) y 11 municipios presentaron una proporción baja de hogares con nuestro criterio de calidad de vida, todos ellos ubicados en el espectro periférico.

La Figura 2 muestra la distribución de propietarios de vivienda por unidad político-administrativa. En ella, se observa que la mayor concentración de propietarios estaría ubicándose en los municipios periféricos. Este patrón se degrada hacia el centro de la ZMCM, donde la proporción de propietarios es muy baja. Sin embargo, tal y como lo señalan Rubalcava y Schteingart (2012), los altos índices de propietarios de los estratos bajos de la periferia podrían no estar bien definidos, ya que en el censo la vivienda se registra como propia, aún cuando esté ubicada en asentamientos irregulares (Rubalcava & Schteingart, 2012: 70).

Sin embargo, con la información oficial, encontramos que 20 unidades político-administrativas se encuentran dentro del primer cuartil, todas ellas en los municipios periféricos de la ZMCM. En el tercer cuartil se encontraron 16 unidades político-administrativas; de ellas, sólo 2 son delegaciones del D.F. Para el segundo cuartil, se obtuvieron 17 observaciones, de las cuales 4 pertenecen al D.F. y el resto se ubican en el Estado de México y, finalmente, en el primer cuartil, se clasificaron 10 delegaciones y 13 municipios. Este patrón nos permite observar que el suelo central de la ciudad proporciona una mayor calidad de vida a sus habitantes pero menores opciones de acceder a la vivienda como propietario.

8. Reflexiones finales.

Las necesidades de vivienda de una ciudad están determinadas, en gran medida, por las transformaciones demográficas que se producen en la misma. Esto va desde la composición poblacional o los efectos migración, hasta la transición demográfica o la conformación de nuevos hogares. En este sentido, el Estado mexicano y los gobiernos que conforman la ZMCM han carecido de políticas que favorezcan el acceso a un espacio habitable digno y adecuado a las necesidades de familias jóvenes. Como hemos intentado dejar en claro, el acceso a un espacio habitable no es sinónimo de adquisición de vivienda.

Por lo tanto, resulta indispensable avanzar hacia mejores formas de medición de la calidad de vida de los hogares y la relación que tiene ésta con la vivienda. Por una parte, creemos que la calidad de vida no comienza y termina “paredes adentro” de la vivienda. Existe una gran cantidad de necesidades que pueden y deben ser resueltas en el barrio y la ciudad inmediata (áreas verdes, transporte, ocio, deporte, entre otros) y que tienen importancia dentro de la conformación y el equipamiento urbanístico.

Por otra parte, entendemos las limitaciones que tiene analizar unidades de observación de la extensión de un municipio y una delegación: esta investigación constituye apenas un primer vistazo a la realidad de la calidad de vida de los hogares con jefes de familia jóvenes y la tenencia de vivienda. Sin embargo, es importante trazar veredas hacia análisis más detallados que reduzcan el tamaño de unidades de observación.

Por último, también es preciso tomar en cuenta las percepciones de las personas que habitan el espacio. ¿Cómo perciben ellos sus problemas principales? ¿Qué rasgos valoran del lugar en el que viven? Éstos sólo pueden comprenderse a partir de un acercamiento

cualitativo a la realidad, el cual posiblemente podría servir para hablar desde otras perspectivas sobre este fenómeno.

9. Bibliografía.

INEGI, 2010. Muestra censal del Censo de Población y Vivienda 2010, Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). México. Recuperado de: <http://www3.inegi.org.mx/sistemas/microdatos2/default2010.aspx>

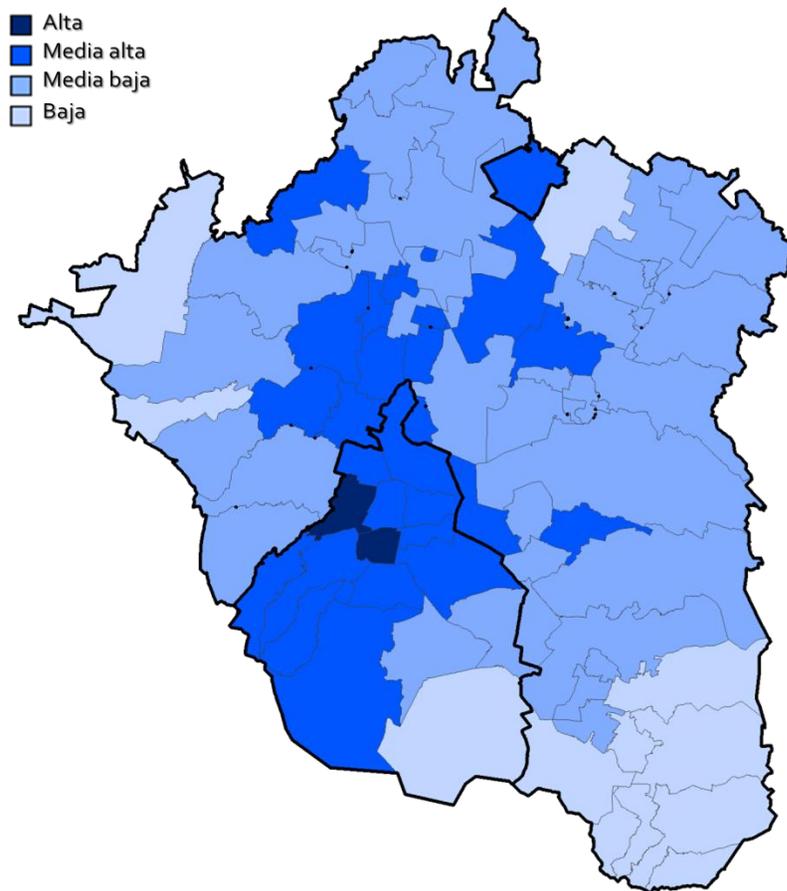
Lotfi, S., Faraji, A., Hataminejad, H., & Pourahmad, A. (2011). A study of urban quality of life in a developing country. *Journal of Social Sciences*, (pp. 232-240).

Rubalcaava R., Schteingart, M. (2012). Ciudades divididas. Desigualdad y segregación social en México. México: El Colegio de México.

Schteingart, Martha (2010). División social del espacio y segregación en la Ciudad de México. Continuidad y cambios en las últimas décadas. En G. Garza, & M. Schteingart, *Los Grandes Problemas de México. Desarrollo Urbano y Regional* (pp. 345-387). México: El Colegio de México.

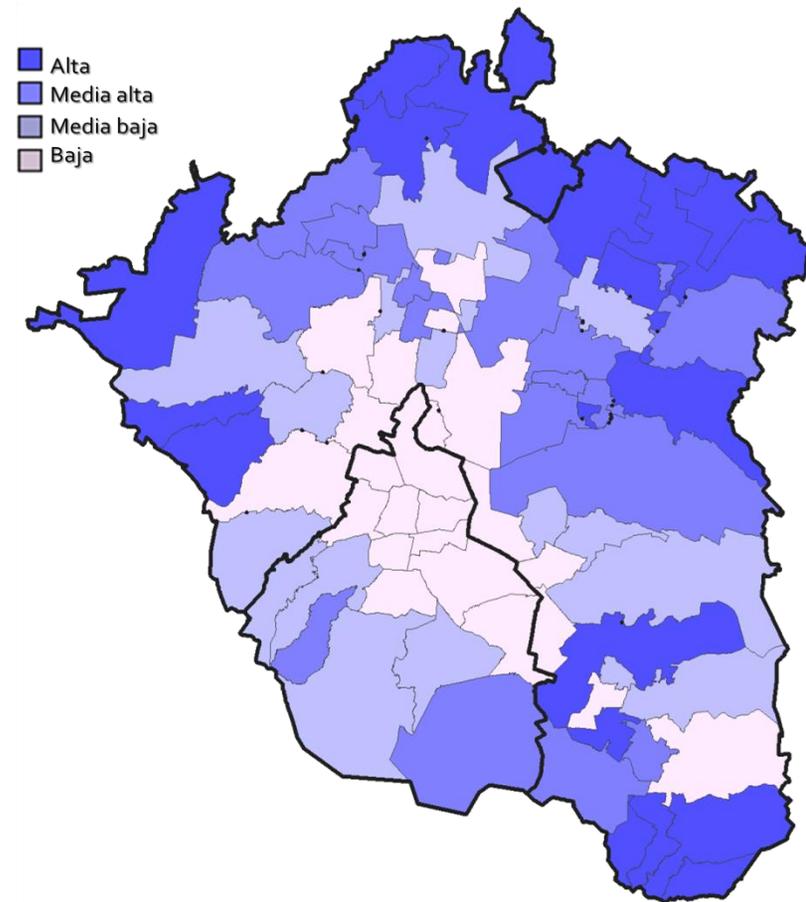
Widgery, R., Angur, M., & Angur, S. (2004). Congruence among Objective and Subjective Quality-of-Life (QOL) Indicators. *Alliance Journal for Business Research*, (pp. 47-54).

Figura 1: Distribución de la calidad de vida⁷



⁷ Fuente: Elaboración propia, con ayuda del paquete informático MapInfo v.9, con base en datos de la Muestra Censal del Censo de Población y Vivienda 2010 y cartografía del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) 2005, escala 1:9 240.

Figura 2: Distribución de tenencia de la vivienda⁸



⁸ Fuente: Elaboración propia, con ayuda del paquete informático MapInfo v.9, con base en datos de la Muestra Censal del Censo de Población y Vivienda 2010 y cartografía del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) 2005, escala 1:9 240.