



**CD
MX**

BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

Jannet Salas

2023

BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

Jannet Salas

2023

RESUMEN

La brecha de género en el mercado de vivienda es un problema a nivel global que corresponde a un fallo en el mercado, puesto que no se cumple con una asignación eficiente en los recursos al estar influenciado principalmente por usos y costumbres en el sector; los bajos niveles de sueldo, el tipo de ocupación y los estereotipos formados por las instituciones de crédito hacia las mujeres, han mermado el acceso al crédito y financiamiento de las mujeres a lo largo del tiempo, por lo que, es indispensable formular acciones y mecanismos adecuados para mejorar el bienestar y los niveles de vida de todas las mujeres; así como el crecimiento económico de la región.

Contenido

I. Introducción	1
Problemática abordada	3
II. Justificación	5
III. Planteamiento del problema	8
IV. Objetivo	13
V. Marco teórico.....	15
VI. Formulación de la hipótesis	20
VII. Pruebas cuantitativas y/o cualitativas de la hipótesis.....	22
VIII. Conclusiones	44
Posibles soluciones	47
IX. Bibliografía.....	49

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

I. Introducción

El acceso a una vivienda digna es un derecho al cual cualquier persona puede acceder, sin importar raza o género. Sin embargo, cuando se ahonda en estudiar la composición de este mercado por medio del otorgamiento de créditos y montos obtenidos, se observa una brecha que impide la igualdad de acceso. Tomar en cuenta lo anterior, resulta de suma importancia, ya que se pueden ejercer acciones que promuevan dicha igualdad para lograr una mejora en el bienestar, no solo de las mujeres, sino de toda la sociedad.

Estudios del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) han revelado que, las mujeres son mejores ahorradoras y pagadoras en comparación que los hombres. Además, tienen una mejor administración y control sobre sus ingresos y gastos. Donde, las mujeres prefieren invertir en activos de mayor valor y por ende, de largo plazo, como es el caso de las viviendas. Además, la percepción del ingreso es administrada desde la visión del bienestar para su hogar y todos los integrantes que lo conforman.

No obstante, la mayoría de los habitantes en América Latina aún poseen cierta mentalidad en su cultura organizacional, va en contra de las mujeres y obstaculiza la igualdad de género. Estudios de campo del mismo BID, señalaron que existe una diferencia en las instituciones de financiamiento en el que solo el 7 % de sus ejecutivos preferirían un portafolio de créditos conformados únicamente por mujeres. A su vez, diversos estudios indicaron que existen muchas mujeres con desconfianza a las instituciones financieras por el trato que reciben y los estándares que estas solicitan para poder acceder a un crédito de cualquier tipo, ya sea de consumo, de inversión o hipotecario.

Hablando sobre créditos hipotecarios, se debe tener en cuenta que, generalmente, las instituciones que otorgan este tipo de créditos se basan no solo en los ingresos, sino también en una serie de atributos que juntos conllevan a un monto de crédito adecuado. Sin embargo, hay que considerar que, en México y particularmente en la

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

Ciudad de México, existen brechas salariales del casi 30 % entre hombres y mujeres; de hecho, si separamos el sueldo más bajo del hombre contra el sueldo más bajo de la mujer, se encuentra una diferencia de casi 56 %; donde, en promedio, dichos hombres no tienen hijos y las mujeres más de 4.

A su vez, gracias a la ocupación y la carga cultural aún presente en la mujer, existen más posibilidades de abandono de trabajo por cuestiones del hogar, así como una mayor probabilidad de pertenecer al empleo informal; razones por las cuales se obstaculiza la posibilidad de adquirir una vivienda.

A pesar de los esfuerzos realizados por el gobierno local para la adquisición de vivienda por las mujeres, aún existe una clara diferencia en cuestión de acceso. Puesto que, las mujeres tienen un mayor acceso a viviendas populares o económicas, a diferencia de los hombres, que escalan de categoría gracias a su nivel de ingreso, tipo de trabajo y monto de crédito.

De acuerdo con los datos revelados por la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), existe un mercado potencial con cerca de 1 millón 128 mil mujeres que desean adquirir una vivienda en la Ciudad de México; sin embargo, la mayor parte de ellas tiene que conformarse con pagar una renta por no contar con un acceso de crédito hipotecario. Lo anterior gracias a su ocupación, que se concentra en el trabajo por cuenta propia o como ama de casa, principalmente; cuyo promedio del ingreso se concentra en los 7 mil pesos mensuales, aproximadamente y cuyos deseos se encuentran en adquirir un hogar con un valor promedio de os 350 mil a 1 millón 100 mil pesos.

Existe mucho trabajo por hacer para lograr que las mujeres puedan tener mejores condiciones en el acceso a un espacio vital que les brinde seguridad y bienestar; la dinámica familiar está cambiando y cada vez más se encuentran mujeres como jefas del hogar, lo cual motiva a generar planes de acción en pro de ellas y de todos sus integrantes.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

Problemática abordada

De acuerdo con el Gobierno de México (2023), cuando se habla de un estudio desde la perspectiva de género, se hace referencia a una herramienta conceptual que busca exponer las diferencias entre hombres y mujeres bajo un mismo indicador, argumentando que, estas no se dan únicamente por determinación biológica, sino también por las diversas perspectivas a nivel cultural que persisten en cada región y familia de estudio. El hecho de mostrar este conjunto de diferencias tiene como propósito la modificación de medidas que no están determinados de forma "natural". Lo anterior ayudará a formular políticas más adecuadas para disipar la brecha de género existente entre hombres y mujeres en México para mejorar las posibilidades y niveles de vida de las mujeres y de la sociedad en general.

El acceso a una vivienda digna es un derecho que implica, de acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval) (2023):

... que los ciudadanos de todos los perfiles económicos y socioculturales tengan la posibilidad de acceder a una vivienda de calidad, bien ubicada, con servicios básicos, con seguridad en su tenencia y que como asentamiento, atienda estándares éticos de calidad.

Sin embargo, de acuerdo con la misma institución, en México existe un rezago habitacional del 45 % y se identifican desigualdades claras respecto al acceso a los servicios, disponibilidad de equipamiento e infraestructura básica. En donde, las mujeres son los principales agentes en acceder a estos gracias a los niveles de desigualdad presentes en el país: los bajos ingresos que perciben, el complicado acceso a altos niveles de educación, los bajos ingresos que perciben, el tipo de ocupación que realizan, el sector al que pertenecen, así como más factores sociodemográficos que hacen que las mujeres tengan cada vez menos acceso a créditos de vivienda dignos y suficientes para desarrollar su vida y mejorar el bienestar y nivel de vida de sus dependientes; y con ello, mejorar las condiciones de la sociedad en general. Por lo que, se deben realizar esfuerzos para generar

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

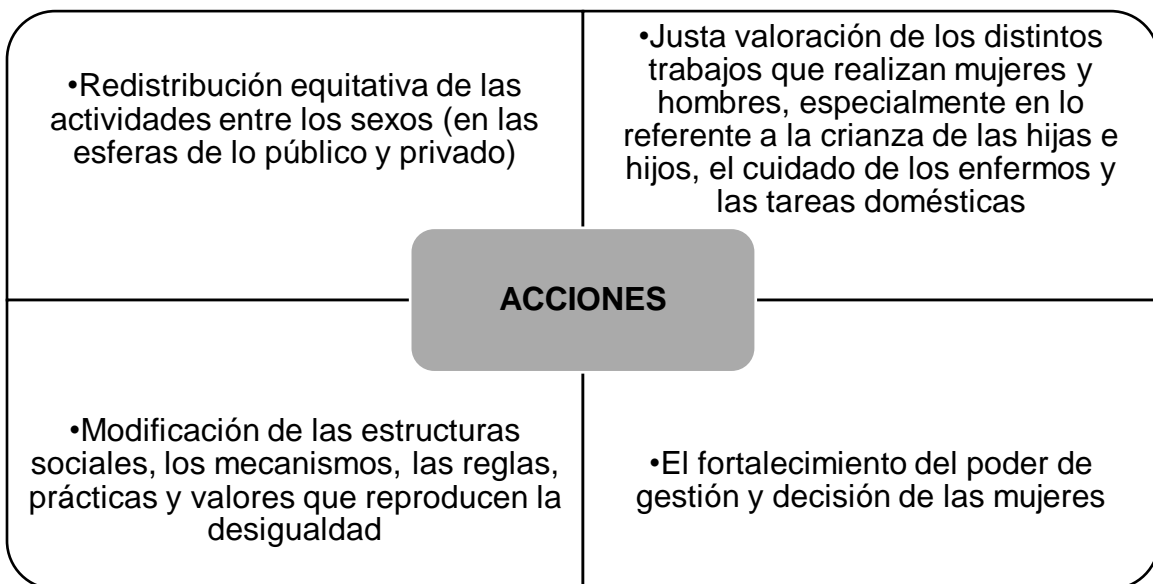
subsidios, programas acompañados de las instituciones que otorgan créditos de vivienda para que las mujeres puedan tener mayores opciones de financiamiento de acuerdo con sus necesidades y niveles de vida en general.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

II. Justificación

Para un mayor impacto en el análisis y las soluciones propuestas, se debe trabajar desde una perspectiva de género, la cual se basa en cuestionar los estereotipos con los que los individuos son educados, abriendo la posibilidad de elaborar nuevos marcos de inclusión social y mejorar la relación entre los seres humanos mediante acciones que se muestran en el **Diagrama 1**.

Diagrama 1. Acciones para disipar los desequilibrios entre hombres y mujeres



Fuente: Elaboración propia con base en el Gobierno de México (2023).

Gracias a las acciones expuestas en el diagrama anterior, se puede llegar a tener una mejor calidad de vida, no solo para las mujeres, sino para la población en general. En esta ocasión, el tema que nos atañe es el de las mujeres y la vivienda, la cual a pesar de ser considerada como un derecho humano, las mujeres sufren un rezago en el sector vivienda debido a las actividades que desarrollan; la mayoría de ellas no puede acceder a un crédito hipotecario, puesto que se dedican a

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

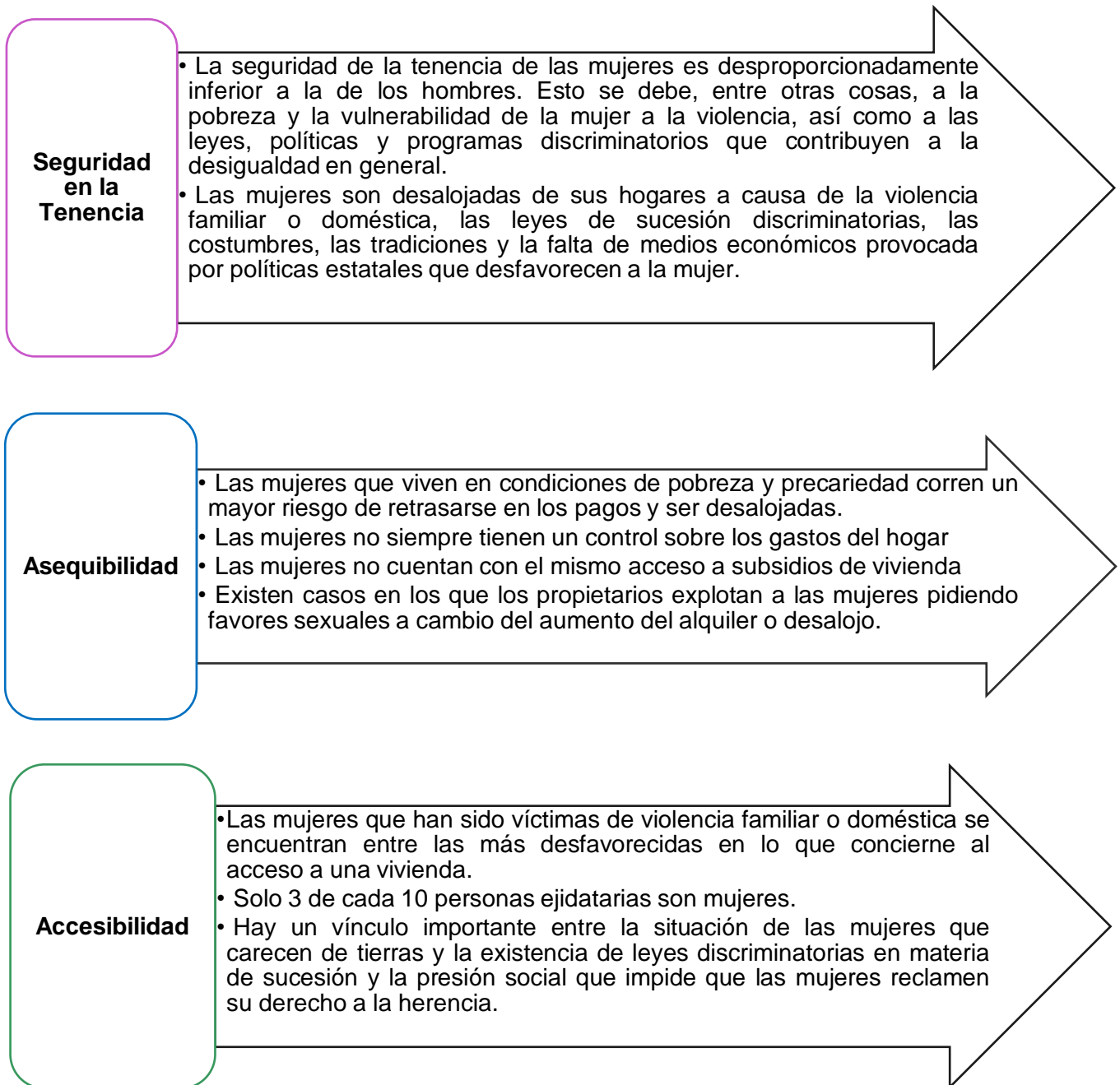
actividades relacionadas con el hogar y el sector informal, en donde hay una nula o muy poca cobertura en cuestión de financiamiento y un cero acceso a servicios sociales en el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) o el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores de Estado (FOVISSSTE), que, además de cubrir a las personas en cuestiones de salud, fungen como un intermediario financiero para la compra de una vivienda por medio de prestaciones laborales escritas ante la Ley.

De acuerdo con Fernanda Hernández (23 junio, 2021), la tenencia de las propiedades de las mujeres es sumamente inferior en comparación con la de los hombres, pues únicamente el 35.0 % de las viviendas son escrituradas a nombre de una mujer (INEGI, 2015) y el INFONAVIT reportó que en el 2020 únicamente el 34 % de los créditos otorgados son dirigidos hacia mujeres, el 66 % es para los hombres. Donde, de acuerdo con Sophie Davin (17 junio 2021) las principales razones de lo anterior descrito son: dificultad de las mujeres en encontrar trabajo, la brecha salarial, el menor número de semanas cotizadas y los incrementos en sus salarios mayormente limitados o poco recurrentes en comparación con el género masculino.

De hecho, en el mismo reporte publicado por la ONU-Hábitat (17 junio 2021), Davin señala tres pilares básicos que explican la carencia de vivienda de la población femenina en México; la primera, relacionada con la Seguridad de la Tenencia, seguida de la Asequibilidad y en tercero, se encuentra la Accesibilidad, en donde a cada uno de estos pilares les corresponden una serie de características que son identificables para dicha proporción de la población (**Diagrama 2**) y que a final de cuentas, propicia la discriminación y desigualdad hacia las mujeres en el sector inmobiliario, haciendo referencia, principalmente a la falta de Instituciones y Organismos capaces de formular soluciones en un marco legislativo igualitario tanto para hombres como para mujeres.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

Diagrama 2. Pilares y acciones que propician la desigualdad en el sector vivienda



Fuente: Elaboración propia con base en ONU-Hábitat (17 junio 2021).

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

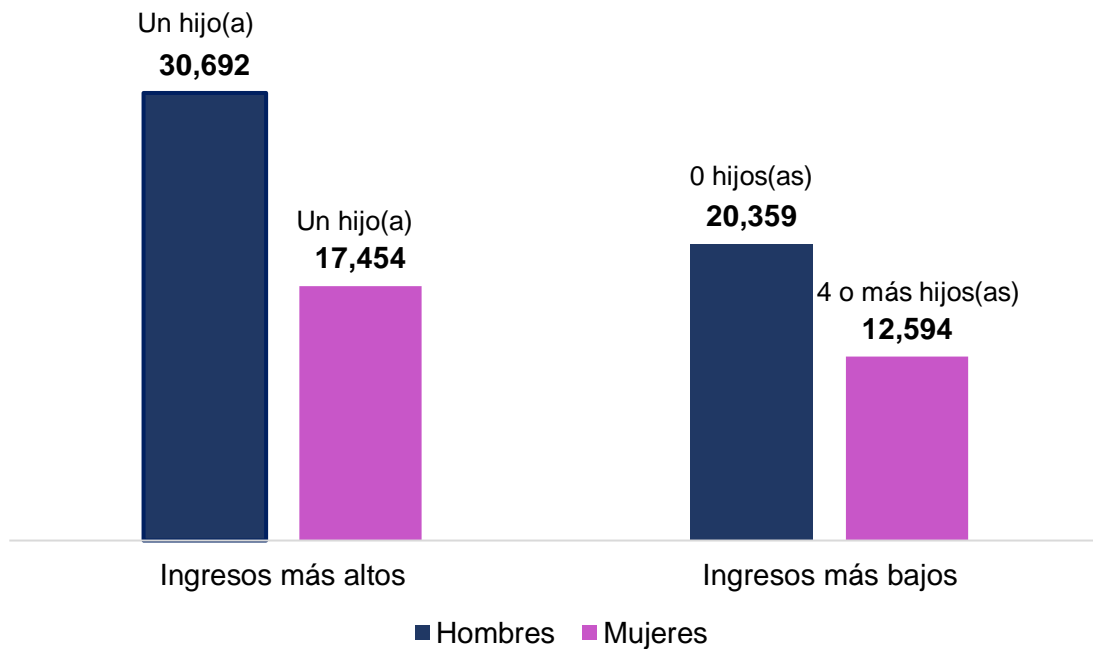
III. Planteamiento del problema

Cuando hablamos sobre créditos relacionados con el sector inmobiliario, resulta importante, puesto que, como se había mencionado anteriormente, el acceso a la vivienda es un derecho, en el que consiste en satisfacer una de las necesidades básicas de cualquier persona. Sin embargo, como se pudo vislumbrar en la sección anterior, existe una marcada brecha de género en este sector que, infortunadamente podría verse como el fin de diferentes medios en los que las mujeres aún se encuentran rezagadas a pesar de los esfuerzos actuales realizados por instituciones gubernamentales y no gubernamentales, entre ellos, se puede nombrar el nivel de ingresos, usos y costumbres en el cuidado del hogar y de los hijos, edad fértil, que disminuye las posibilidades de contratación en el sector formal, que es aquel que permite acceder a la seguridad social y con ella, a los créditos hipotecarios formulados para los trabajadores. Hay que tener presente que la informalidad en la Ciudad de México representa casi el 50 % de las personas ocupadas en la entidad, a pesar de tener el indicador de la escolaridad por arriba del promedio nacional de 11.5 años promedio. Lo que complica el libre acceso a esta población a una vivienda comprada con recursos propios; pues en la informalidad, además de que los salarios son mucho más bajos que los del sector formal, no tienen forma de acceder a prestaciones formuladas en la Ley Federal del Trabajo.

Ahora bien, desde una perspectiva del ingreso medido por el número de hijos (**Gráfica 1**), en la misma encuesta se obtuvo que, los mayores ingresos tanto de hombres como mujeres son aquellos que tienen un hijo. Sin embargo, los datos revelaron que las mujeres en estas condiciones perciben 56.87 % menos ingreso que los hombres. Mientras que, de acuerdo con el estrato de niveles más bajos de ingreso se encuentran, por el lado de los hombres, aquellos que no tienen hijos, percibiendo un ingreso de 20 mil 359 pesos, mientras que, las mujeres que están catalogadas como las que perciben menos ingresos son aquellas que tienen cuatro hijos o más, ganando solo 12 mil 594 pesos.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

Gráfica 1. Ingresos de las Mujeres vs. Hombres



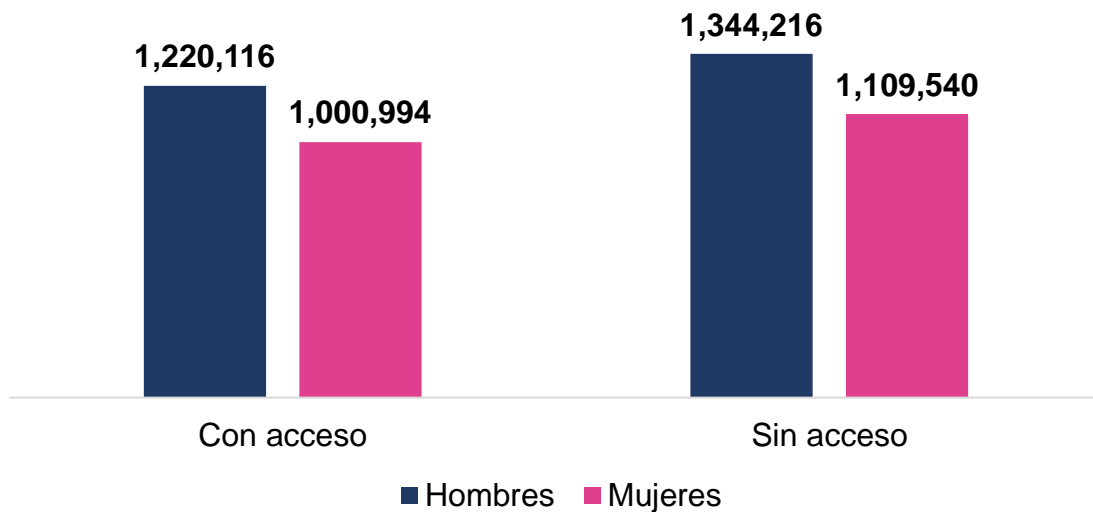
Fuente: Elaboración propia con base en datos de la ENIGH 2020: INEGI.

Otra de las problemáticas que se encuentran en este tema, es el acceso a los servicios de seguridad social como parte de una prestación en el sector formal, pues este permite que el patrón realice aportaciones de manera recurrente a una cuenta de vivienda, monto que puede ser utilizado al momento de adquirir una vivienda. Sin embargo, es importante destacar que, en el año 2020, en la Ciudad de México se encontraba una población ocupada total de 4.7 millones de personas, donde 2.5 millones pertenecían al sector formal y 2.2 millones al sector informal, lo cual indica que casi el 50 % de personas empleadas, trabaja en condiciones laborales no óptimas o con carencias en lo que respecta a la Ley Federal de Trabajo. Por lo que, existen 2.2 millones de personas que no pueden tener prestaciones que garanticen un crédito para tener acceso a la vivienda.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

La **Gráfica 2** muestra la cantidad de hombres y mujeres ocupados que tienen acceso a instituciones de salud en la Ciudad de México. De acuerdo con datos de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) con datos del cuarto trimestre del 2022. Donde, es evidente que existe una brecha entre las condiciones de ocupación de hombres y mujeres y el acceso a seguridad social, lo que desata una cadena de hechos en cuestiones de salud, acceso a créditos de vivienda y del bienestar en general, que, aunado a los datos de la gráfica anterior (**Gráfica 1**), las condiciones favorables para las mujeres se van mermando.

Gráfica 2. Total, de hombres y mujeres de la Ciudad de México con acceso a instituciones de salud en 4 T2022



Fuente: Elaboración propia con datos de la ENOE del 4 trimestre, 2022: INEGI.

Otro de los factores que afectan a las mujeres son las causas del abandono laboral. La **Gráfica 3** muestra algunos de los motivos que causan el abandono laboral entre hombres y mujeres de la Ciudad de México. Donde, como se puede observar, las mujeres rebasan a la cantidad de hombres con causas que tienen que ver con el

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

cuidado del hogar y de personas, lo cual indica una carga más que nada cultural en este sentido. Por lo que, es indispensable brindar un enfoque de igualdad de género o un cambio de paradigma que permita desarrollar profesionalmente cada vez más a las mujeres.

Gráfica 3. Principales motivos de ausencia laboral entre hombres y mujeres de la Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia con datos de la ENOE del trimestre 1, 2022: INEGI.

Como se pudo mostrar en esta sección, las mujeres ocupadas de la Ciudad de México tienen una mayor vulnerabilidad que los hombres en las mismas condiciones. Existe una clara brecha en cuestión de ingresos, en donde mujeres con un mayor número de hijos gana 38.22 % menos que los hombres de menor ingreso sin hijos. Y 39.88 % menos que los hombres con mayor ingreso. En cuestiones de acceso a instituciones de salud, en el que existe una diferencia de

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

219 mil 122 mujeres respecto a los hombres sin acceso a esta prestación, así como también, no hay que olvidar que, durante el cuarto trimestre del 2022, se registraron 1 millón 021 mil 571 mujeres que trabajan en condiciones de informalidad, es decir, mujeres que tampoco cuentan con este tipo de prestaciones, lo que las vuelve cada vez más vulnerables en la cuestión del acceso a una vivienda. Por último, también están los motivos de abandono laboral, en donde las mujeres superan a los hombres en cuestiones que tienen que ver con hacerse cargo en el hogar, lo cual puede verse como una carga que les impide un desarrollo personal y profesional.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

IV. Objetivo

La presente investigación busca brindar un panorama general acerca de las condiciones de acceso a la vivienda desde una perspectiva de género. Lo anterior, con la finalidad de que los organismos hacedores de políticas públicas puedan tomar medidas a favor de las mujeres para incrementar sus posibilidades de adquirir una vivienda y así asegurar su futuro y el de su familia.

Objetivos particulares:

- Resaltar la importancia del estudio de los casos desde una perspectiva de género, sus ventajas, alcances y posibilidades para avances en cuestiones de equidad y bienestar.
- Enmarcar las condiciones económicas y laborales de las mujeres para dar pauta a la desigualdad que aún existe en la Ciudad de México en cuestión de género.
- Con datos de fuentes oficiales como el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV), INEGI con encuestas como la ENOE o la Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), elaborar un panorama de las condiciones de acceso y demanda potencial de las mujeres en cuestión de vivienda en la Ciudad de México.
- Comparar las posibilidades de adquirir una casa entre hombres y mujeres, para demostrar que es necesario un cambio de paradigma con apoyo de los hacedores de políticas públicas para mejorar el bienestar de las mujeres de la Ciudad de México.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

- Brindar una serie de propuestas o alternativas para que las mujeres de la Ciudad de México puedan acceder a este derecho tan importante que es la adquisición de una vivienda.
- Resaltar la importancia de contar con una vivienda para mejorar las condiciones de vida de las mujeres para su desarrollo profesional y personal.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

V. Marco teórico

Dada la extensión del tema de esta investigación, el presente marco teórico está compuesto por dos temas principales: el consumo y la brecha de género. Primero, ahondando sobre las diferentes teorías que existen en relación con la planeación de gastos de los individuos durante su ciclo vital y diferentes perspectivas que las respaldan, seguidos de la situación de la perspectiva de género, es decir, sobre temas enfocados en la mujer que aun en nuestro país resultan controversiales, los suficientes para no poder generalizar los postulados de alguna teoría o algún comportamiento “normal” para todos los individuos.

Existen diversas teorías que tratan de explicar el componente más grande de la demanda agregada: el consumo. Sin embargo, aquella con la que podríamos adentrarnos al tema de que nos atañe, es a la Teoría del Ingreso Permanente (1957) formulada por el ganador del Premio Nobel de Economía en 1976, Milton Friedman, en la que se señala que el consumo, no consiste únicamente en el ingreso actual de las personas.

La Teoría del Ingreso Permanente señala que, las decisiones sobre el consumo de los individuos y los hogares están determinadas, en su mayoría, por sus expectativas a largo plazo. En donde, tanto en el consumo como en el ingreso, existen dos tipos de componentes: el permanente y el transitorio.

Es importante mencionar que, esta teoría es sucesora del trabajo realizado por Modigliani, titulado Teoría del Ciclo de la Vida, en la cual se trata de fusionar a la macroeconomía con los principios microeconómicos de la elección intertemporal de Fisher. De acuerdo con Liqitaya (2011):

Esta teoría sostiene que una persona planifica su consumo y ahorro para distribuirlos de la mejor manera posible a lo largo de su existencia —maximiza su función de utilidad de toda la vida sujeta a su restricción presupuestaria de toda su vida— administrando su ingreso para mantener un nivel de consumo estable hasta la hora de su muerte.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

De acuerdo con esta teoría, ante un cambio en el ingreso corriente de las personas, existirá un cambio en su consumo actual en una directa proporción sobre el acumulado de su riqueza física y financiera. Sin embargo, Friedman asumió que el consumidor realiza un ajuste del gasto a variaciones en sus expectativas de los ingresos que recibirá en el largo plazo, evitando las variaciones transitorias de su ingreso corriente.

Ahora bien, algo indiscutible es la relación existente entre el ingreso y el gasto (o consumo), el cual suele variar respecto a las ocupaciones de cada individuo. Donde, si analizamos la situación de las mujeres, obtenemos que, a pesar de que se están realizando muchos esfuerzos en el país para disminuir la brecha de género en cuestión de ingresos, esta aún persiste y junto con ella, desigualdades en diferentes entornos: laboral, financiero, social, a nivel hogar, entre otros.

Como sabemos, la mayoría de las mujeres a nivel global enfrentan diferentes condiciones que repercuten directamente en su toma de decisiones; tan solo el hecho de poder generar vida es una de las limitaciones que sufren al ingresar al mercado laboral, pues en una edad fértil sin hijos, las empresas tienden a inclinarse por los hombres o mujeres que ya tengan cubiertas esas necesidades para no dar permisos de maternidad y los trabajadores sigan en sus actividades. Además, en cuestión de productividad, las empresas se inclinan por contratar hombres debido a que se da por hecho que no tienen una responsabilidad tan grande en el hogar en comparación a una mujer, que además de su trabajo, se encarga de los quehaceres del hogar y en caso de cumplirse el caso, educar y cuidar a sus hijos; lo cual repercute directamente en el nivel de ingresos de las mujeres y con ello, en el nivel de préstamos crediticios que pueden llegar a alcanzar, así como los niveles de activos físicos y financieros en comparación con los hombres.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

Desde una perspectiva laboral, las empresas han recurrido cada vez más a acuerdos laborales flexibles e informales que son temporales, estacionales o casuales, con mujeres asignadas para esos trabajos (Balakrishnan, 2001). Por su parte, los trabajadores a domicilio son predominantemente mujeres que trabajan por un salario más bajo (a menudo a destajo), reciben pocos o ningún beneficio adicional, pagan sus propios costos de servicios públicos, trabajan muchas horas y no están cubiertos por la mayoría de las leyes laborales nacionales. Muchas mujeres recurren a este tipo de trabajo si han perdido trabajos en el sector formal o si necesitan combinar el trabajo remunerado con las obligaciones del cuidado de los niños, por lo que, cada vez las aleja más y más de una línea de crédito de cualquier índole, especialmente de la hipotecaria.

Si nos enfocamos en la inclusión financiera para el caso de las mujeres, encontramos que esta es de bastante relevancia para que puedan acceder a niveles de bienestar mayores, es decir, incrementar sus niveles de educación, salud y alimentación de su familia, invertir en algún tipo de negocio que genere mayores ingresos para financiar los gastos del hogar, además de tener un mayor y mejor control ante las situaciones de riesgo (Dupas & Robinson, 2013).

Sin embargo, actualmente existe una brecha de género en este sentido, puesto que las mujeres suelen tener menos acceso al crédito que los hombres debido a diferentes factores como la ocupación, tipo de empleo, nivel de ingresos y educación financiera. De acuerdo con el Banco Mundial (2018), las mujeres enfrentan mayores barreras en cuestión de participación en la economía, por medio del acceso al mercado laboral. Además, la misma institución remarca que las mujeres están acostumbradas a ocupar servicios financieros de carácter informal.

Si nos enfocamos a las instituciones formales de préstamo, la falta de información que tienen los establecimientos de crédito, genera estereotipos falsos y categorizaciones erróneas de los roles de género, sobre todo hacia las mujeres; lo que induce a los procesos de evaluación de las solicitudes de género, desfavorables para el caso de las mujeres; sin contemplar sus condiciones sociodemográficas

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

como: ingresos, lugar de residencia, nivel de escolaridad, tipo de actividad laboral, zona rural o urbana, estado civil, tamaño del hogar, edad, entre otros, los cuales son relevantes a la hora de la determinación del préstamo y el monto (Demirgüç-Kunt y Klapper 2012).

De acuerdo con Burjorjee et al. (2002), la inclusión financiera de las mujeres aporta beneficios no solo de carácter individual, sino también a nivel de hogar y a nivel sociedad, debido a que estas canalizan sus préstamos al beneficio de sus familias en cuestiones de nutrición, salud, educación y ahorros, generando así en el largo plazo, menos personas que necesitan atención en relación con su peso (obesidad, sobrepeso, diabetes), gastos en salud en cuestión de alguna enfermedad detectada a tiempo, mayores probabilidades de pertenecer a empleos formales e ingresos más altos y no depender del gobierno por medio de programas de apoyo limitados que garanticen el acceso a algún tipo de servicio. Por lo que, resulta relevante impulsar programas efectivos que impulsen una mayor inclusión financiera, sobre todo para las mujeres.

De acuerdo con el Banco Interamericano del Desarrollo (IDB por sus siglas en inglés) (2021), existen documentos que muestran la brecha de género en cuestión del acceso al crédito, principalmente por el motivo de discriminación bancaria, mientras que, en segundo lugar, se encuentran las características sociodemográficas en las que se basan las instituciones de crédito para poder acceder a ellas. Sin embargo, la misma institución argumenta que, el hecho de negar el acceso al crédito a una mujer conlleva repercusiones negativas a nivel nacional, puesto que existe basta evidencia empírica que demuestra que la mujer utiliza mejor los recursos a nivel del hogar, con ella y todos sus integrantes.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

Desde una perspectiva de movilidad social, los efectos que ocasiona que las cabezas del hogar tengan acceso a créditos hipotecarios son de carácter ascendente intergeneracional, vista desde cuatro pilares: educación, ocupación, percepción y riqueza. Para Lemus (2018), hablar de ahorro en términos financieros de los padres resulta bastante fructífero para las generaciones provenientes. Las cuales escalan en cuestión de ingresos, gastos y planeación de ellos. Remarcando que, ante alternativas de ahorro como el informal o no financiero, causan un efecto nulo.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

VI. Formulación de la hipótesis

Alrededor del país, la brecha de género aún es un tema que necesita atención. No es la excepción para el caso de la Ciudad de México, que, aunque se han realizado numerosos esfuerzos para la igualdad de condiciones entre hombres y mujeres, existen indicadores como el nivel de ingresos, condiciones de abandono del hogar, formalidad en el trabajo y con ello acceso a prestaciones de la Ley Federal de Trabajo que hacen que las mujeres sean más vulnerables ante las condiciones de vida.

Actualmente, las dinámicas familiares han cambiado y cada vez más existe un mayor número de mujeres que es cabeza del hogar. Sin embargo, las condiciones por las que atraviesan desde un ámbito personal, profesional, laboral y económico, vuelven difícil el acceso a créditos que les permitan adquirir una vivienda. Por lo anterior, mejorar toda esta serie de indicadores, hará que las mujeres puedan alcanzar mejores condiciones de vida, no solo para ellas, sino también para su familia y para quienes las rodean. Además, las hará sentirse más seguras acerca de su futuro y de los suyos para enfocarse en otros aspectos como el desarrollo profesional o personal.

Con la ayuda del gobierno y autoridades que permitan realizar un cambio desde esta perspectiva, se logrará un cambio de paradigma en el que las mujeres gozan no solo de los mismos derechos, sino también del mismo nivel de acceso y mismas condiciones laborales, familiares, profesionales y culturales que los hombres. Mejorando así, no solo las condiciones de las mujeres, sino también de la sociedad en general, desde un sentido económico, hasta uno enfocado en el bienestar de toda la sociedad.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

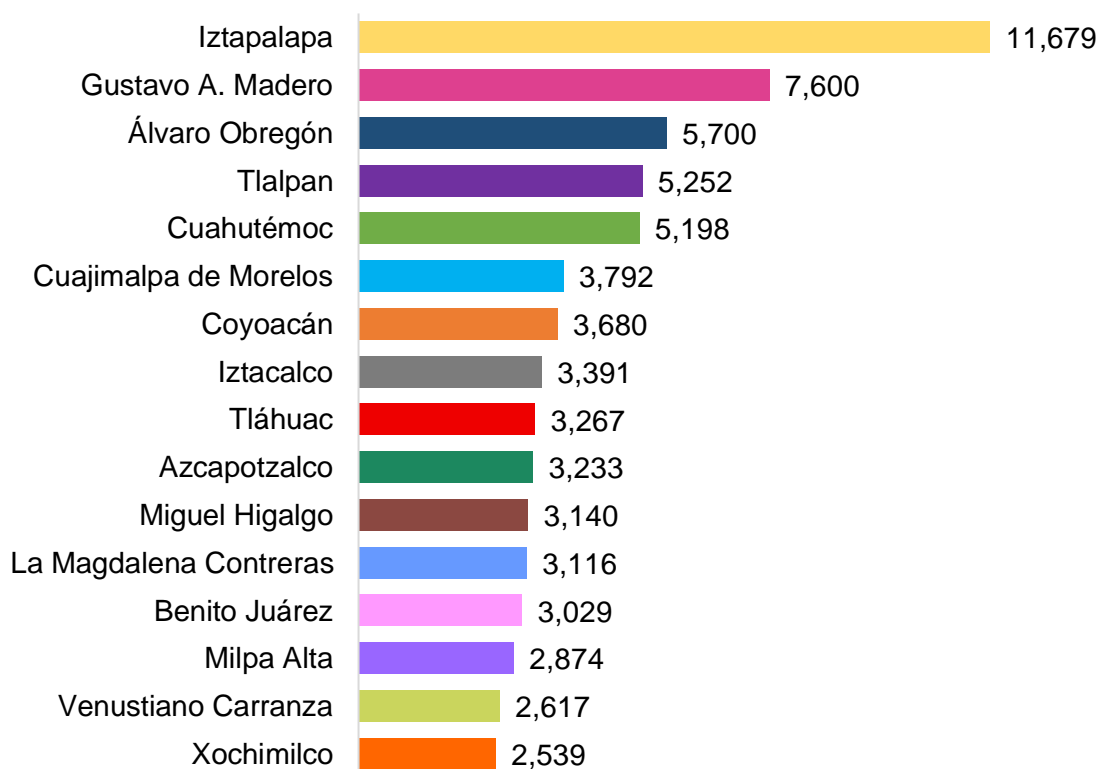
Además, dadas sus condiciones sociodemográficas, la Ciudad de México puede llegar a ser la cuna de la igualdad de género, en donde se comiencen a generar verdaderos cambios y ser el prototipo de las otras entidades para una mejora no solo local, sino también nacional.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

VII. Pruebas cuantitativas y/o cualitativas de la hipótesis

De acuerdo con datos del SNIIV, para el año 2022 en la Ciudad de México existieron 124 mil 412 viviendas colocadas, de las cuales 67 mil 495 fueron dirigidas para mujeres, lo que representa el 54.25 %. Si desagregamos la información por grupos de edad, las mujeres de 29 años o menos recibieron 6 mil 993 créditos; a las de 30 a 59 años se les concedieron 50 mil 513; mientras que, a las de 60 años o más 9 mil 252. Dichos créditos fueron entregados principalmente a mujeres de las alcaldías Iztapalapa (11 mil 679), Gustavo A. Madero (7 mil 600) y Álvaro Obregón (5 mil 770) (**Gráfica 4**).

Gráfica 4. Créditos de Vivienda otorgados a mujeres de la Ciudad de México 2022 por Alcaldía

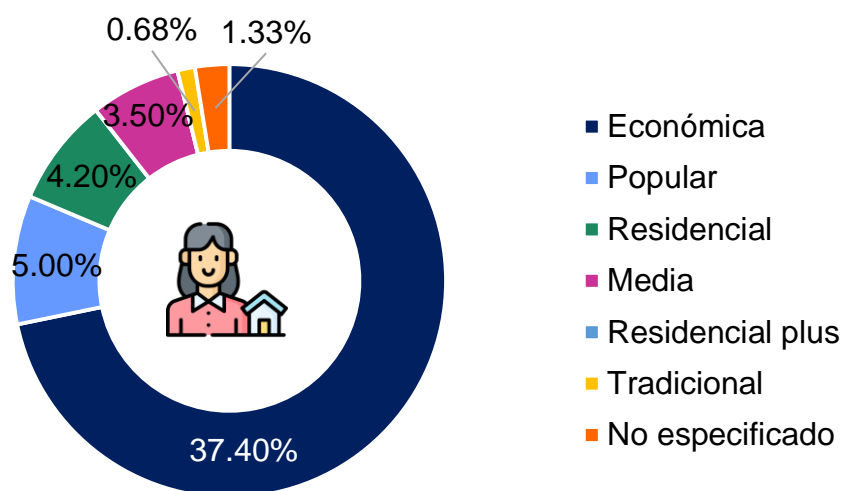


Fuente: Elaboración propia con base en datos del SNIIV (2022).

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

Ahora bien, si quisiéramos conocer el tipo de vivienda que compraron las mujeres de la Ciudad de México, tenemos la **Gráfica 5**, en donde se muestra una mayor compra para las viviendas de tipo económica, cuyo precio es menor a los 345 mil 161 pesos promedio; seguidas del tipo de vivienda popular, cuyo precio oscila entre los 374 mil 412 pesos y los 585 mil 018 pesos y, en tercer lugar, se encontró el tipo de vivienda residencial, con un valor de 4 millones 387 mil 635 pesos promedio.

Gráfica 5. Créditos de vivienda de las mujeres por tipo de vivienda en la Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia con base en datos del SNIIV (2022).

Es importante destacar que el rango de crédito que se otorga para adquirir una vivienda está directamente relacionado con el nivel de ingresos de las personas (**Tabla 2**)-¹ Donde, de acuerdo con los datos de la misma institución, 35 mil 980 mujeres (65.98 %) que solicitaron su crédito de vivienda gana menos de 7 mil 605

¹ De acuerdo con INEGI, La Unidad de Medida y Actualización (UMA) es la referencia económica en pesos para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores. El valor mensual de la UMA se calcula multiplicando su valor diario por 30.4 veces y su valor anual se calcula multiplicando su valor mensual por 12.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

pesos al mes²; solo 5 mil 791 mujeres (10.62 %) gana más de 35 mil 101 pesos; 5 mil 459 correspondientes al 10.01 % percibe entre 7 mil 634 y 11 mil 700 pesos. Posteriormente, 2 mil 730 mujeres (5 %) entre 17 mil 579 pesos y 26 mil 325; 2 mil 721 mujeres (4.98 %) entre 11 mil 729 y 17 mil 550 pesos y, por último, se encuentran las mujeres que ganan entre 26 mil 355 y 35 mil 101 pesos, con un total de 1 mil 852 mujeres (3.40 %) (Tabla 1).

Tabla 1. Créditos otorgados a mujeres de la Ciudad de México de acuerdo con su nivel de ingreso en UMAS

Ingreso	Créditos otorgados
Más de 12	5,791
9.01 a 12.00	1,852
6.01 a 9.00	2,730
4.01 a 6.00	2,721
2.61 a 4.00	5,459
2.6 o menos	35,980

Fuente: Elaboración propia con base en datos del SNIIV (2022).

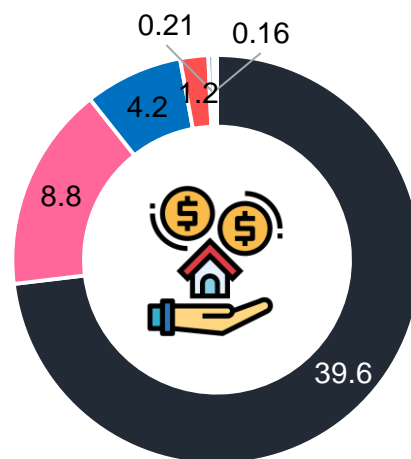
Ahora bien, de acuerdo con los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) que son definidos por el Registro Único de Vivienda (RUV) (2023) como los encargados de otorgar créditos hipotecarios para cubrir las necesidades de los desarrolladores (pertenecientes al Sistema Hipotecario Federal (SHF) y los compradores de vivienda como (INFONAVIT o FOVISSSTE), por mencionar a algunos; se realizó la **Gráfica 6**, la cual muestra los principales organismos que dieron créditos a las

² Para calcular el monto en pesos, se multiplicó el número de UMAS con el valor de la UMA mensual del año 2022, correspondiente a \$2,925.09.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

mujeres en la Ciudad de México durante el 2022. Donde, como es de esperarse, en primer lugar, se encuentra el Instituto de Vivienda (INVI) de la Ciudad de México, con 49 mil 224 créditos que corresponden al 39.57 %, seguidos de las instituciones bancarias registradas en la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) con el 8.8 % que son en total 10 mil 952 créditos; después, se encuentra el INFONAVIT con 5 mil 187 créditos (4.2 %), FOVISSSTE con 1 mil 555 (1.2 %), la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) con 266 créditos, que corresponden a una participación del 0.21 % y, por último, fondeos la SHF con 200 créditos que representan el 0.16 % (**Gráfica 6**).

Gráfica 6. Créditos de vivienda otorgados a las mujeres de la Ciudad de México por organismo



■ INVI ■ BANCA ■ INFONAVIT ■ FOVISSSTE ■ CONAVI ■ SHF FONDEO

Fuente: Elaboración propia con base en datos del SNIIV (2022).

Como se pudo ver, en el año 2022 la cantidad de créditos otorgados a mujeres en la Ciudad de México fue ligeramente mayor que la cifra de los préstamos para hombres. Sin embargo, si nos adentramos un poco más a los montos de crédito destinados para ambos géneros, notamos una clara diferencia en ellos; puesto que,

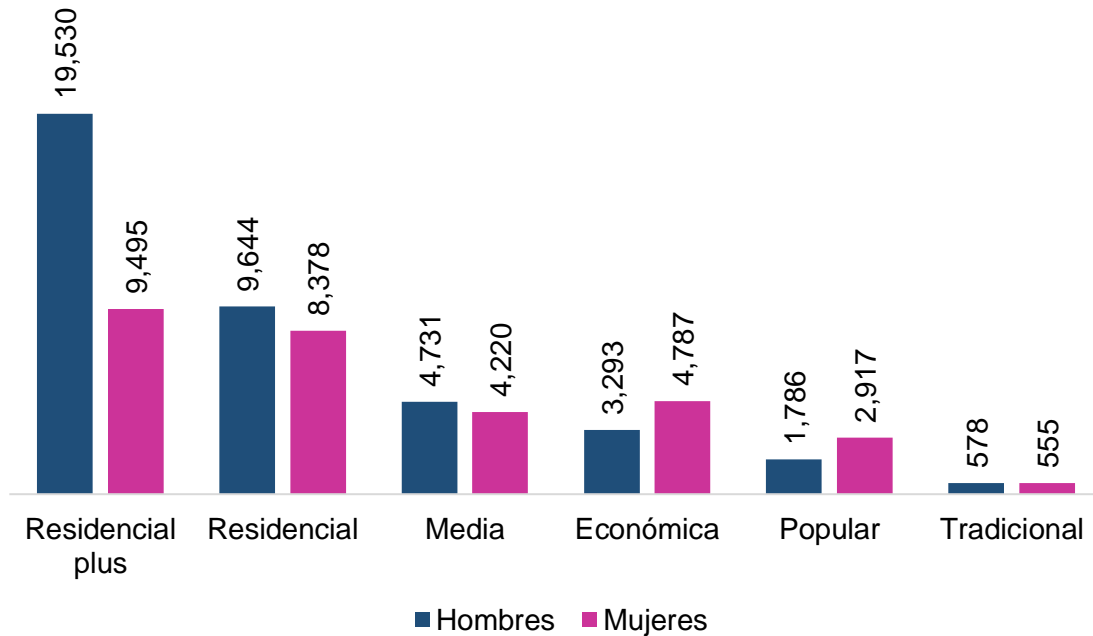
LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

el monto total otorgado a los hombres fue de 39 mil 565 millones de pesos, mientras que, para las mujeres la cantidad en pesos fue de 30 mil 352 millones; abriendo una brecha en el financiamiento de un hogar. Por lo que, las mujeres, dado su nivel de ingreso y capacidad de financiamiento, compran viviendas generalmente de precios menores.

La **Gráfica 7** muestra los montos de crédito otorgados a mujeres y hombres de la Ciudad de México y en qué rubro de vivienda estos fueron invertidos. Donde, como se puede observar, a comparación con las mujeres, los hombres tienen una mayor posibilidad de acceder a viviendas con mayor valor y, por ende, en mejores zonas, con mayor número de habitaciones y metros cuadrados.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

Gráfica 7. Tipo de viviendas compradas por hombres y mujeres de la Ciudad de México de acuerdo con el monto de crédito recibido*.



Nota (*): Cifras expresadas en millones de pesos.

Fuente: Elaboración propia con base en datos del SNIIV (2022).

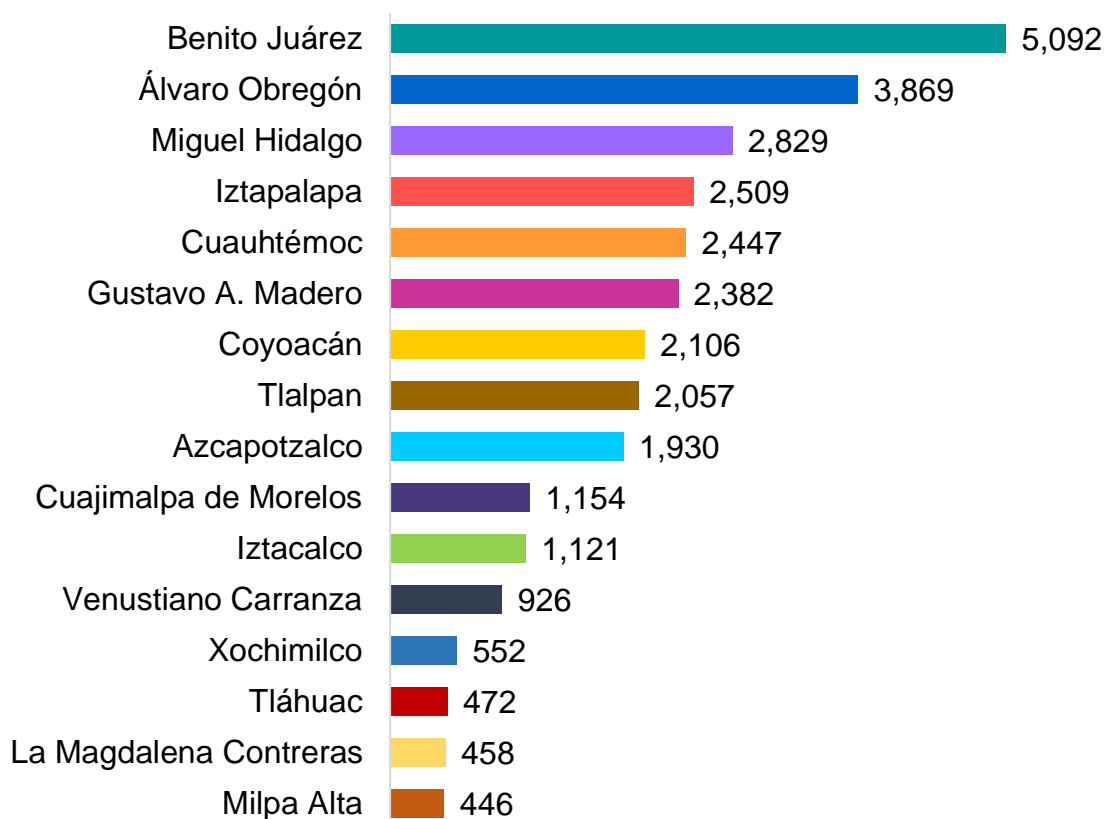
Es importante destacar, en este sentido, que los únicos rubros en los que los montos de las mujeres son superiores son para la clase de vivienda Económica y Popular; lo cual puede deberse a diversas iniciativas de autoridades gubernamentales que buscan realizar un cambio en la brecha de género y brindarles mayores oportunidades a las mujeres; sin embargo, dichos tipos de vivienda son los más austeros y son dirigidos a una clase específica de mujeres, por lo que, aún quedan esfuerzos pendientes por llevar a cabo para que la inclusión tenga un mayor alcance.

Si analizamos los montos de créditos ejercidos en la Ciudad de México por Alcaldía por mujeres, encontramos en los tres primeros lugares a Benito Juárez con un monto de 5 mil 091 millones 691 mil 830 pesos; seguida de la Álvaro Obregón con una cantidad de 3 mil 868 millones 860 mil 436 pesos y la Miguel Hidalgo con 2 mil

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

508 millones 730 mil 706 mientras que, en los últimos tres lugares encontramos a Milpa Alta con 445 millones 992 mil 608 pesos; La Magdalena Contreras con 457 millones 811 mil 806 pesos y Tláhuac con 471 millones 636 mil 486 pesos (**Gráfica 8**).

Gráfica 8. Monto de crédito ejercido por las mujeres de la Ciudad de México*



Nota (*): Cifras expresadas en millones de pesos.

Fuente: Elaboración propia con base en datos del SNIIV (2022).

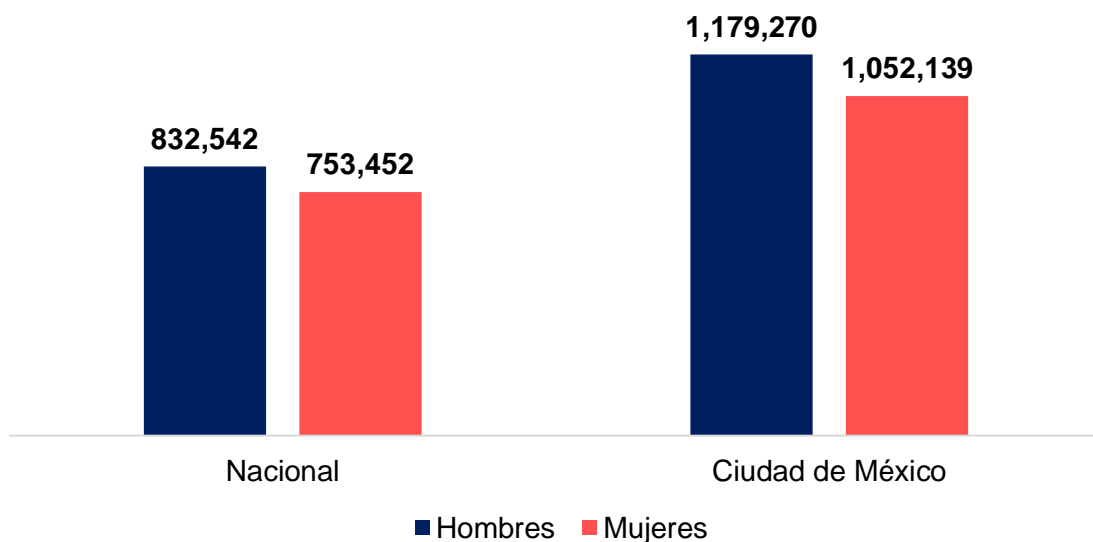
Ahora bien, de acuerdo con el SNIIV, la edad promedio para solicitar un crédito de las mujeres es de 40 años; mientras que la de los hombres es de 42 años a nivel nacional. Para la Ciudad de México, el dato de la mujer se mantiene, es decir, la edad para solicitar un crédito es de 40 años, sin embargo, la de un hombre en la

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

entidad es de 45 años. Ahora bien, la cantidad promedio nacional que se les brinda a las mujeres es de 753 mil 452 pesos, mientras que, a los hombres se les otorga 832 mil 542 pesos.

Si nos enfocamos en la Ciudad de México, observamos que estas cantidades superan el promedio de crédito nacional; puesto que, las mujeres reciben 1 millón 052 mil 139 pesos promedio, mientras que los hombres 1 millón 179 mil 270 pesos (Gráfico 9).

Gráfica 9. Monto de crédito promedio entre hombres y mujeres a nivel nacional y de la Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia con base en datos del SNIIV (2022).

Lo revelado en la gráfica anterior es muy importante, pues notamos que, a pesar de que los montos en la Ciudad de México son superiores que el nivel nacional, existe una brecha persistente de género de poco más de 100 mil pesos para ambos casos. Donde, por sus características sociodemográficas, generalmente tanto hombres y mujeres trabajan y ambos aportan a los gastos y recursos del hogar. Por lo que, es indispensable nivelar esta brecha no solo en cuestión de préstamos, sino también

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

en cuestión de nivel de ingreso y oportunidades económicas como financiamientos hipotecarios o financieros, entre otros, en donde hay una clara diferencia entre hombres y mujeres.

Aunado a lo anterior, se presenta la **Tabla 2** en la cual se presentan los rangos de ingresos por UMA de los derechohabientes, el precio declarado por el valuador de la vivienda, el monto promedio de crédito otorgado y el saldo a pagar por los derechohabientes.

Tabla 2. Situación de un derechohabiente de la Ciudad de México que desea comprar una casa, por género

Hombres de la Ciudad de México			
Rango de ingresos (UMA)	Precio de la vivienda (promedio)	Crédito promedio	Saldo a pagar por el DH (promedio)
2.6 o menos	\$ 991,607	\$ 612,215	\$ 379,392
2.61 a 4.0	\$ 1,100,027	\$ 762,902	\$ 337,125
4.01 a 6.0	\$ 1,115,335	\$ 1,073,096	\$ 42,239
6.01 a 9.0	\$ 890,895	\$ 1,297,837	\$ 0
9.01 a 12.0	\$ 991,519	\$ 1,455,945	\$ 0
Más de 12.0	\$ 781,000	\$ 261,357	\$ 519,643

Mujeres de la Ciudad de México			
Rango de ingresos (UMA)	Precio de la vivienda (promedio)	Crédito promedio	Saldo a pagar por el DH (promedio)
2.6 o menos	\$ 907,500	\$ 575,165	\$ 332,335
2.61 a 4.0	\$ 934,841	\$ 442,489	\$ 492,352
4.01 a 6.0	\$ 974,251	\$ 866,878	\$ 107,373
6.01 a 9.0	\$ 926,222	\$ 1,247,701	\$ 0
9.01 a 12.0	\$ 1,024,931	\$ 1,192,723	\$ 0
Más de 12.0	\$ 1,236,821	\$ 1,446,340	\$ 0

Fuente: Elaboración propia con base en datos del SNIIV (2022).

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

Como se puede observar en la tabla anterior, en la Ciudad de México de las personas que ganan de 0 a las 6 UMAS (\$ 0 - \$ 17 mil 550), son los hombres los que adquieren un mayor monto de crédito en comparación con las mujeres y, por ende, los hombres con este nivel de ingreso tuvieron la oportunidad de adquirir una vivienda de mayor valor que las que pudieron adquirir las mujeres. Sin embargo, las mujeres que ganan de 6.01 equivalentes a \$ 17 mil 579 en adelante, se compran una casa de mayor valor que la de los hombres, aunque en no todos los rubros reciban más monto de crédito; lo cual puede ser atribuido a sus posibilidades de compra, intereses, condiciones sociales y económicas.

Es de suma importancia resaltar que, el monto de crédito no depende únicamente del ingreso; instituciones como el INFONAVIT, crean esquemas que se adecuan a diversos estándares como la edad de los trabajadores, ingreso, nivel de gastos, tipo de empleo, cumplimientos patronales, posición de la empresa a la que el derechohabiente pertenece, entre otros. Por lo que, el ingreso no es una relación única y directa del monto de crédito alcanzado.

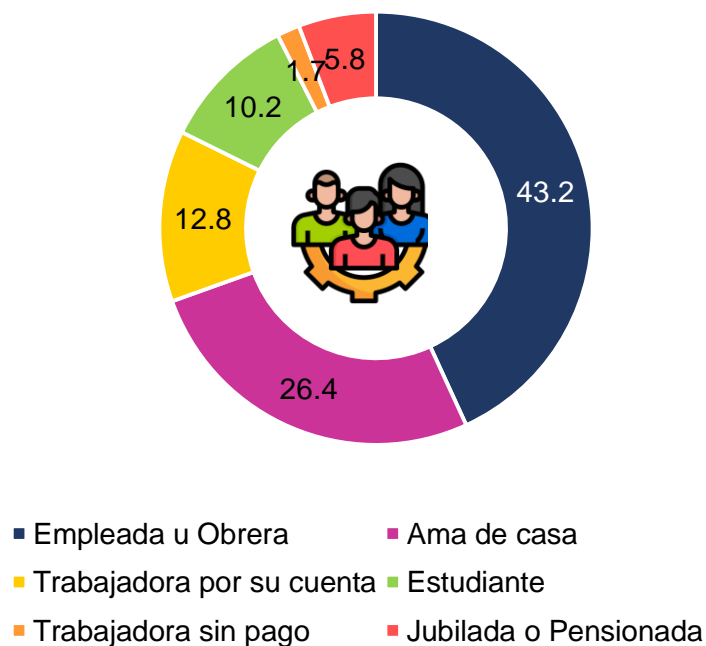
De acuerdo con los microdatos de la ENVI realizada por INEGI en el 2020, se realizó una muestra de la demanda potencial de vivienda. Es decir, se seleccionaron únicamente a las personas de la Ciudad de México que están interesadas en adquirir una vivienda, ya sea por medio de la compra de una vivienda nueva o usada, o por medio de la construcción o renta. En total, la muestra fue de 2 millones 089 mil 593 personas, correspondiente aproximadamente al 23.59 %.

En este sentido, dada la importancia de la ocupación para el acceso a un crédito de vivienda (**Gráfica 10**), en la Ciudad de México, en la cual se muestra que, en la entidad, la principal actividad que llevan a cabo las mujeres en la entidad es ser empleadas u obreras (43.2 %), seguidos de ser trabajadora por su cuenta (12.8 %), ama de casa (26.4 %), son estudiantes (10.2 %), jubiladas o pensionadas (5.8 %), son trabajadoras sin pago (1.7 %).

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

Dicha información es alarmante, puesto que existe menos de la mitad de las personas que desean adquirir una vivienda que están empleadas; el resto o están jubilados o muy probablemente pertenecen al empleo informal o no reciben un ingreso de forma recurrente o este es muy bajo. Por lo que, autoridades hacedoras de política pública tienen que formular mecanismos que ayuden a estas mujeres (1 millón 128 mil 429) a adquirir una vivienda de acuerdo con sus necesidades y posibilidades económicas.

Gráfica 10. Distribución de la ocupación de las personas que desean adquirir una vivienda en la Ciudad de México



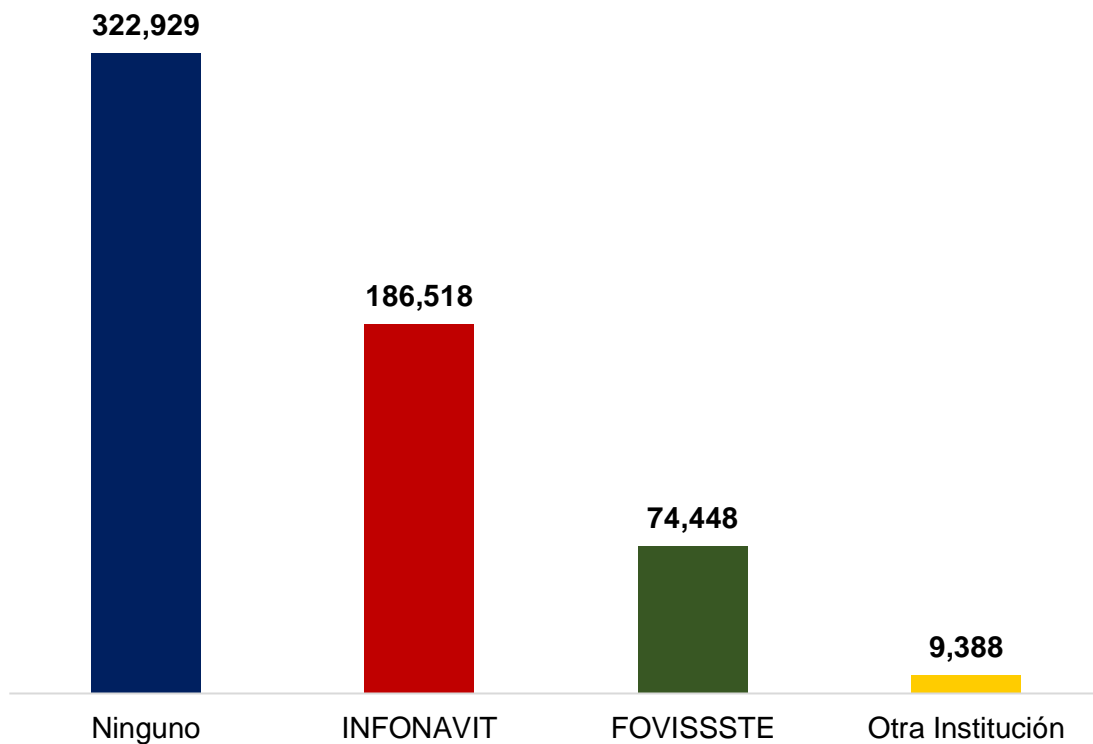
Fuente: Elaboración propia con base en la ENVI 2020: INEGI.

Ahora bien, de acuerdo con los datos de la misma fuente (ENVI 2020) se realizó la **Gráfica 11**, la cual muestra a aquellas personas que tienen derecho a un crédito hipotecario; donde, las mujeres que tienen acceso a un crédito con FOVISSSTE son 74 mil 448; las que tienen posibilidad de un crédito con INFONAVIT son 186 mil 518, aquellas que tienen acceso a alguna otra institución son 9 mil 388. No obstante,

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

aquellas que no cuentan con el acceso a ninguna institución son 322 mil 929; mientras que, el resto de las mujeres dentro de la muestra no saben si tienen este tipo de oportunidad o no (correspondiente casi al 50 %).

Gráfica 11. Mujeres de la Ciudad de México que desean una vivienda con derecho a un crédito hipotecario



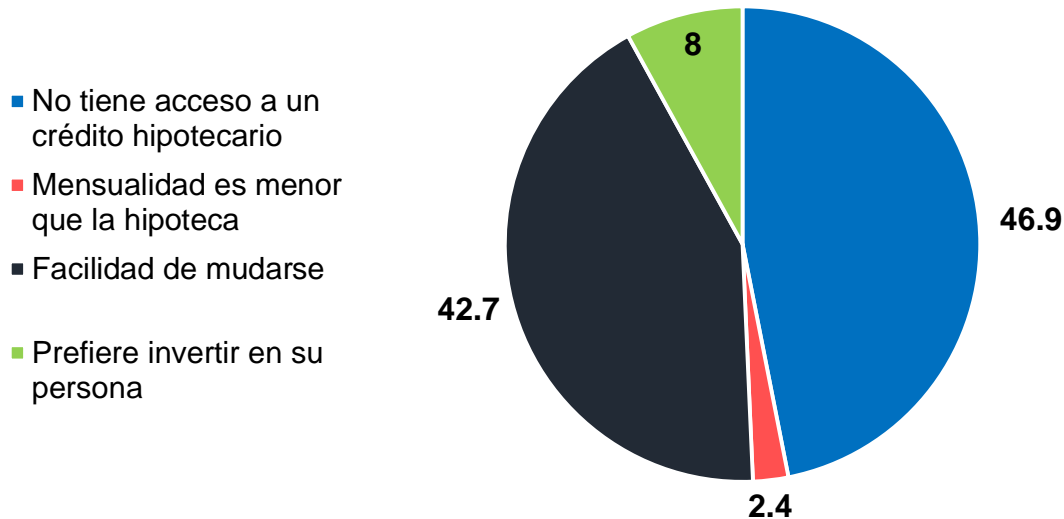
Fuente: Elaboración propia con base en la ENVI 2020: INEGI.

De acuerdo con la ENVI 2020, es importante saber que, tanto para hombres como para mujeres, el principal motivo por el cual están interesados o tienen que rentar es porque no tienen acceso a un crédito hipotecario, representando el 44.9 %. Para el caso de las mujeres, se presenta la **Gráfica 12**, la cual muestra los motivos por los cuales una mujer renta una propiedad. Donde, en la primera posición también se encuentra el motivo del no acceso a créditos hipotecarios, sin embargo, arriba del porcentaje general con 46.9 %, seguidos de la facilidad de poder mudarse con 42.7 %; después se encuentra la razón de la preferencia a invertir en su persona

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

con el 8.0 % y, por último, se encuentra el motivo de que la mensualidad de una renta es menor que la hipoteca con el 2.4 %.

Gráfica 12. Motivos por los que las mujeres de la Ciudad de México quieren rentar una vivienda



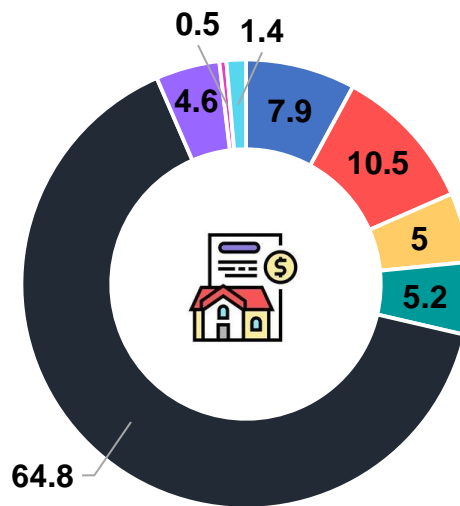
Fuente: Elaboración propia con base en la ENVI 2020: INEGI.

Por su parte, si nos enfocamos en los motivos de las mujeres para la compra o construcción de una vivienda, podemos observar que estos son completamente diferentes a los anteriores (**Gráfica 13**). En primer lugar, se encuentran los motivos personales como la independencia o planes futuros de formar una familia; en segundo lugar, se encuentran las características de vivienda, es decir, considera que el lugar en el que actualmente habita necesita remodelación, ampliación, mejor ubicación, entre otros. En tercer lugar, se encuentra la posibilidad de aprovechar un crédito hipotecario; en cuarto, porque consideran invertir en la propiedad, es decir, poder rentar o vender en un futuro la vivienda; en quinto, porque quisieran vivir en un mejor entorno en cuestiones de seguridad en la zona o ubicación; el siguiente motivo se trata de reducir los costos, ya sea de mantenimiento, renta o de servicios de su vivienda habitual, después se encuentra por motivos de seguridad en la zona,

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

y en último lugar se encuentra el motivo de encontrar una vivienda mejor localizada o más cercana a las vías de acceso y de servicios.

Gráfica 13. Motivos por los que las mujeres de la Ciudad de México quieren comprar o construir una vivienda



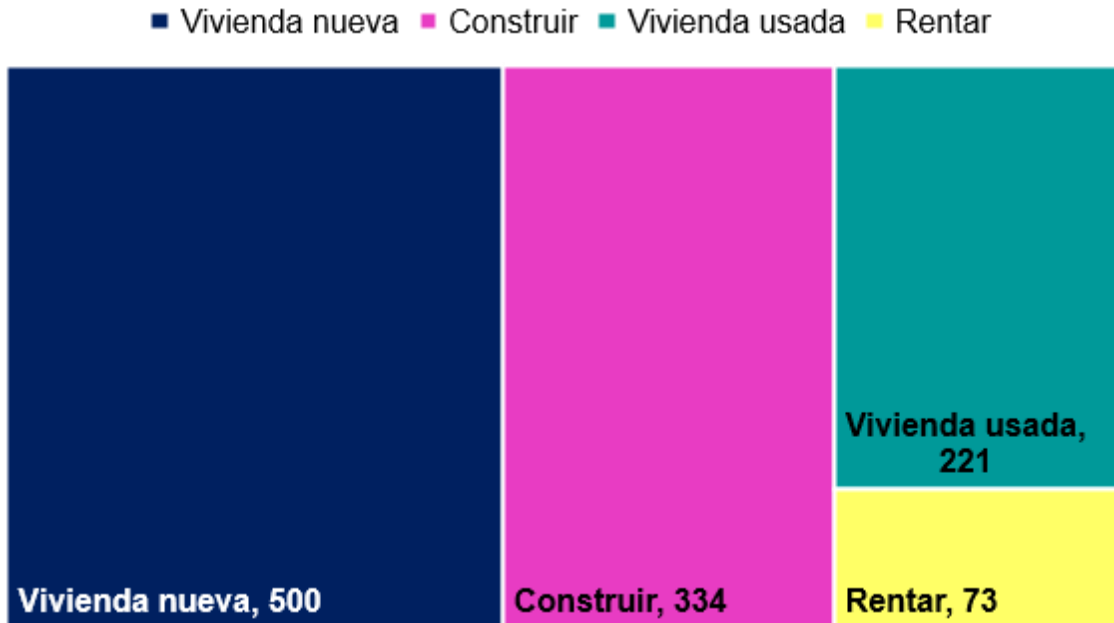
- Aprovechar un crédito
- Características de la vivienda
- Mejor entorno
- Inversión
- Motivos personales
- Reducir costos
- Vías de acceso y de servicios
- Seguridad en la zona

Fuente: Elaboración propia con base en la ENVI 2020: INEGI.

Como se pudo ver en la sección anterior, existen tres tipos de formas por las cuales las personas pueden acceder a una vivienda; la primera es por medio de la compra, la segunda por medio de la construcción y la tercera por medio de la renta de una propiedad. Donde, de acuerdo con los gustos y preferencias de los individuos, así como sus posibilidades socioeconómicas, deseos y planeación futura, elegirán alguna de ellas. El **Gráfico 14** muestra las preferencias de las mujeres de la Ciudad de México con deseos de adquirir una vivienda. Donde, como se puede observar, la mayoría de ellas busca la compra de una vivienda nueva; seguidos de la construcción; posteriormente de la compra de una vivienda usada, y, por último, por medio de la renta.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

Gráfica 14. Preferencias de las mujeres de la Ciudad de México para acceder a una vivienda*



Nora (*): Cifras expresadas en miles de personas
Fuente: Elaboración propia con base en la ENVI 2020: INEGI.

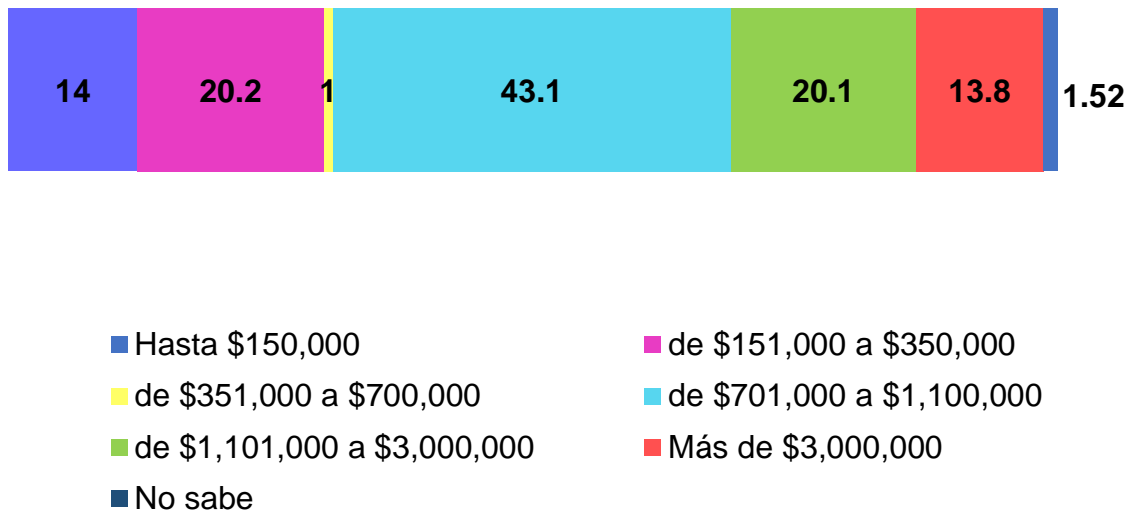
Como se puede ver, la mayoría de las mujeres de esta entidad está en búsqueda de la compra de una propiedad, pero la mayoría de ellas no tiene acceso a un crédito hipotecario, razón que ocupa el lugar número uno por la cual las mujeres buscan rentar una vivienda. Es indispensable que las autoridades gubernamentales y no gubernamentales realicen esfuerzos para cubrir este mercado de vivienda para que, más personas tengan acceso al derecho de una vivienda digna.

Es importante destacar que, de acuerdo con los resultados de la misma encuesta, las mujeres que desean adquirir una vivienda contemplan un valor deseado, en primer lugar, entre los 351 mil pesos a los 700 mil pesos. En segundo lugar, se encuentran los precios de entre 151 mil a 350 mil pesos y, en tercer lugar, una casa de entre 1 millón 101 mil pesos a 3 millones de pesos. Los valores deseados de las

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

viviendas para las mujeres interesadas en comprar una se encuentran en la **Gráfica 15**.

Gráfica 15. Valor deseado de la vivienda por las mujeres de la Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia con base en la ENVI 2020: INEGI.

De acuerdo con la gráfica anterior, más de la mitad de las mujeres de la Ciudad de México que quieren una vivienda, buscan una con un valor menor a 1 millón 100 mil pesos; lo anterior resulta alarmante en un sentido de movilidad territorial y urbana, pues dentro de la entidad, es muy difícil encontrar una vivienda a ese precio, a menos que sea en las zonas conurbadas o en las afueras de la Ciudad; en donde generalmente no se cuenta con vías de transporte rápidas o efectivas que permitan a los ciudadanos elevar sus estándares de vida; es decir, cercanía a trabajo, a parques o espacios ecológicos, a vías de acceso, servicios como hospitales, escuelas, plazas comerciales, mercados, etc.

Además, un dato importante es que dichas mujeres tienen un ingreso promedio por debajo de las personas que desean independizarse (\$9 mil 384 pesos), con solo \$7

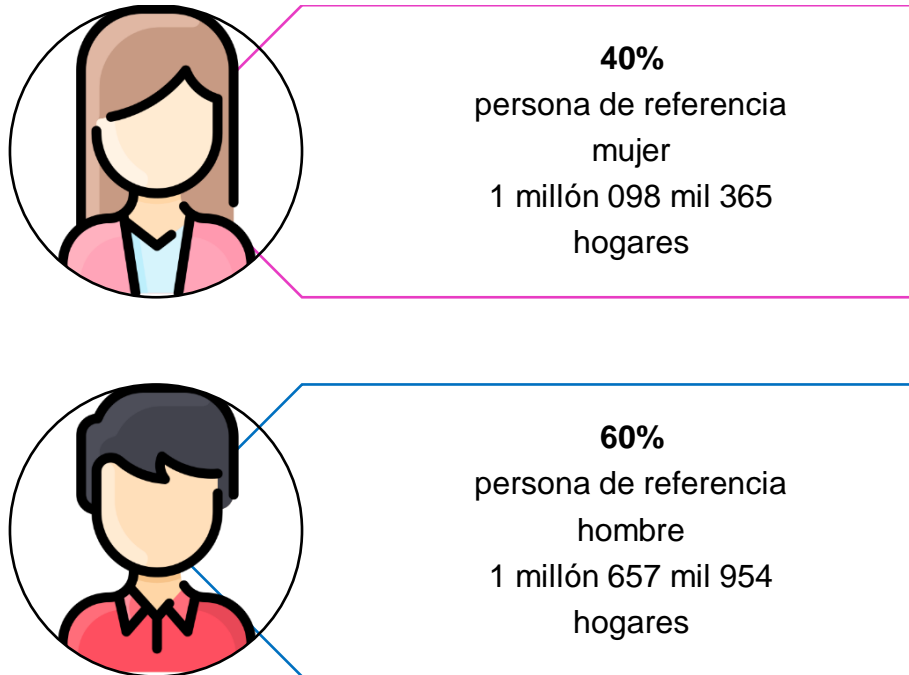
LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

mil 918 pesos. Lo que resulta un tema a tratar, especialmente para las instituciones de crédito, puesto que tienen que encontrar una forma de cubrir esta demanda potencial.

El acceso a una vivienda es un derecho, por lo cual, se esperaría que, hombres y mujeres tuvieran las mismas posibilidades de acceso. Sin embargo, como pudimos ver a lo largo de esta sección, no es así. De acuerdo con los datos de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2020, la Ciudad de México ocupa el primer lugar en referencia a las mujeres que son jefas del hogar, es decir, son aquellas que se encargan del mayor porcentaje de gastos ocurridos en él y en el de sus integrantes, representando un 40 % del total, es decir, 1 millón 098 mil 365 hogares (a nivel nacional el mismo indicador corresponde al 33 %) (**Diagrama 3**).

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

Diagrama 3. Jefes del hogar en la Ciudad de México por género



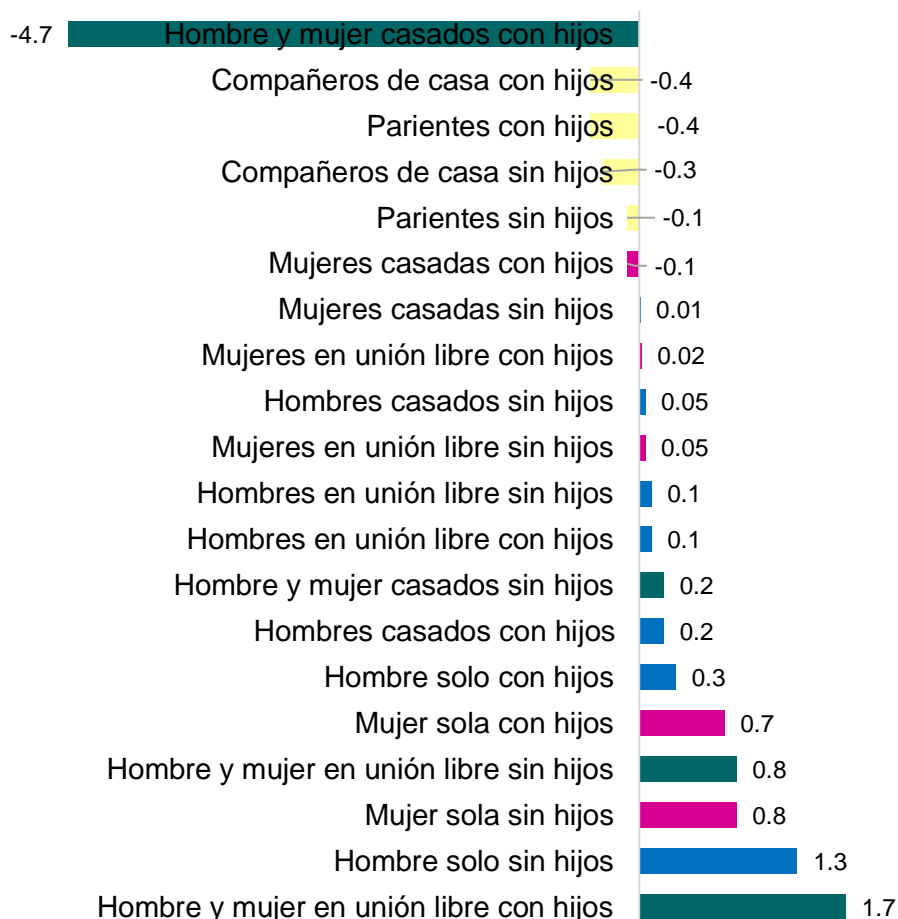
Fuente: Elaboración propia con base en INEGI (2023).

Es importante conocer el contexto de las dinámicas familiares en los hogares, pues últimamente se ha presentado una transformación de las familias en el contexto de número de hijos, espacios, mascotas, diversidad sexual, diversidad de género, entre otras; por lo que, cada una de ellas tendrá necesidades y preferencias desiguales acorde con su marco de vida. De este modo, de acuerdo con la comparación de datos del cuestionario ampliado del CENSO 2015 y el CENSO 2020 realizado por INEGI, se calculó la tasa de crecimiento entre los diferentes tipos de familias en México, en los que se puede observar la diferente dinámica familiar existente en ambos años (**Gráfica 16**).

Gráfica 16. Tasa de crecimiento (%) de la composición de las familias en México

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

(2015 - 2020)



Fuente: Elaboración propia con base en datos del CENSO 2015 y 2020: INEGI.

De acuerdo con la gráfica anterior, se puede observar que en solo cinco años, la composición de las familias en México ha cambiado y las mayores afectaciones se encuentran en la pareja de hombre y mujer casada con hijos, con una disminución del 4.7 %; es decir, cada vez es más difícil encontrar un hogar con esa estructura entre los integrantes, así como aquellos hogares denominados ampliados, en donde habitan personas con algún parentesco de segunda o tercera línea, o bien, los corresidentes, con ningún tipo de parentesco entre sí.

No obstante, notamos un cambio positivo, es decir, existen más hogares en donde ya no se contemplan los hijos y en caso de contemplarlos, la unión libre entre

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

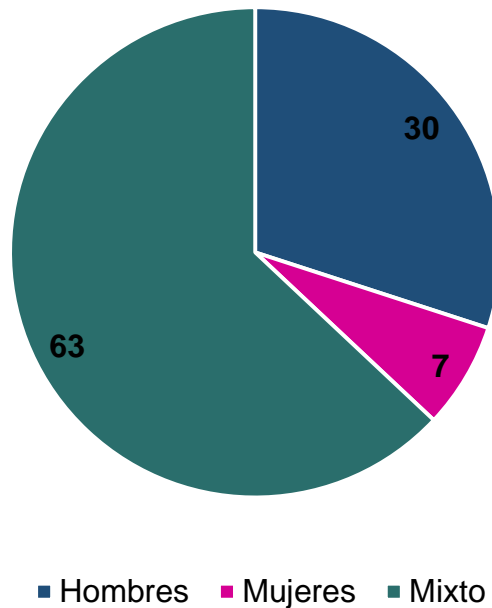
hombres y mujeres que ocupa el primer lugar en la lista. No obstante, en el lugar número tres, se encuentran las mujeres solas sin hijos, con una tasa de crecimiento del 0.8 % y en el quinto, las mujeres solas con hijos con un crecimiento del 0.7 %. Lo anterior es de suma relevancia, pues está creciendo la proporción de hogares en México con estas características y cada vez se necesitarán, por una parte, prototipos específicos de casas que satisfagan este tipo de hogares y, por otra, alternativas de financiamiento específico para cada uno.

Sin embargo, como se mencionó anteriormente, existe una diferencia clara en el acceso entre hombres y mujeres. De acuerdo con el Panorama Anual de Inclusión Financiera 2022 elaborado por la CNBV, el 61 % de los créditos hipotecarios de la banca múltiple lo tenían los hombres, el restante 39 % las mujeres en el año 2021, marcando una diferencia de 22 puntos porcentuales. Lo anterior, de acuerdo con el BID, no tiene que ver únicamente con temas relacionados con el ingreso, sino también con el tema de discriminación, pues existen diversos estudios que confirman que las mujeres son mejores pagadoras de crédito (de cualquier tipo: consumo, hipotecario, comerciales, etc.) lo que indica que, en promedio, la tasa de morosidad de las mujeres es menor que la de los hombres. Además, en América Latina, en promedio las tasas de interés pagadas por las mujeres son 15 % superior a la de los hombres. Y no solo eso, sino que, también al momento de la solicitud del crédito, las mujeres reciben un peor trato que los hombres.

Investigadores del mismo organismo, realizaron preguntas a los ejecutivos de acuerdo con las preferencias de cubrir un portafolio y resultados fueron que, los ejecutivos de cuenta preferían un portafolio mixto con el 63 %, sin embargo, existe una proporción relevante que prefería conformarlo solo de hombres (30 %), dejando solo un 7 % de preferencia al portafolio conformado únicamente de mujeres (**Gráfica 17**).

Gráfica 17. Preferencias de ejecutivos de cuenta para armar portafolios

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.



Fuente: Elaboración propia con base en el BID 2020.

A su vez, realizaron un experimento social en el cual se contrataban actores y actrices para que se presentaran en instituciones bancarias con perfiles similares, es decir, estatus laboral, nivel de ingresos, deuda e historial crediticio. Así, los actores tendrían que enviar 4 solicitudes de crédito a diversas instituciones aleatoriamente y al final se encontró una diferencia en el acceso, es decir, a pesar de que existían personas con un perfil similar, se prefería otorgar crédito a los hombres. Lo anterior es importante, puesto que el mismo sistema no se está dando cuenta de la potencialidad de otorgar préstamos a mujeres. Generalmente, se ha comprobado que los hombres se inclinan más por adquirir créditos para el consumo a corto plazo, es decir, de aparatos electrónicos, mientras que, las mujeres prefieren solicitar créditos a largo plazo para adquirir alguna vivienda. Lo que hace que dichas instituciones generen pérdidas o rendimientos bajos que si tomaran decisiones de acuerdo con los datos.

Para el caso de la inclusión financiera, existen diversos mecanismos de diferentes instituciones privadas y gubernamentales que ayudan a mejorar la posición

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

financiera de las mujeres para acceder a un crédito, ya sea de consumo, inversión o de vivienda. El BID apoya una serie de empresas dedicadas a impulsar el empoderamiento de la mujer desde diferentes medios; uno de ellos enfocado desde la educación financiera, para que cada una de ellas pueda ejercer de manera efectiva el préstamo y administre óptimamente sus recursos a lo largo de diferentes regiones de América Latina.

Por cuestión de escrituración, se debe tener presente que, del 100 % de la tierra titulada en el mundo, el porcentaje de mujeres que tienen títulos de propiedad solo a su nombre es del 2 %, de acuerdo con los datos del BID. Por lo que, se deben realizar esfuerzos a nivel gobierno, empresas constructoras, empresas financieras y sociedad, para aumentar en este indicador.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

VIII. Conclusiones

Contar con una vivienda es esencial para cualquier tipo de personas, puesto que genera seguridad para afrontar las actividades de la vida cotidiana. Sin embargo, contar con una vivienda propia genera además estabilidad en las personas. Como se pudo observar a lo largo de la investigación, infortunadamente no todas las personas tienen acceso seguro a este derecho y el dato empeora cuando hablamos desde una perspectiva de género.

Hoy en día, la brecha de género es un tema que afecta en diversos niveles sociales y económicos en todo el país y la Ciudad de México no es la excepción. El acceso a la vivienda es un tema multidimensional que no solo depende únicamente del nivel de ingresos de las personas; existen temas intrínsecos a él en los que se encuentran rezagos para la mujer en cuestión de ocupación, financiamiento, e incluso de temas culturales.

Respecto a la primera, las mujeres están más propensas a no ser contratadas frente a un hombre por temas de fertilidad o maternidad ejercida y son más vulnerables en pertenecer al mercado informal. Además, generalmente sus actividades en casa son más pesadas si llegan a tener hijos, pues convencionalmente han sido las responsables del cuidado del hogar y de los hijos en su temprana edad. Por cuestiones de financiamiento, a las mujeres se les otorga el 22 % menos de créditos que los hombres, aun cuando está comprobado que, en términos de compra, las mujeres se concentran en bienes de mayor valor y en términos de pago, las mujeres son aún más pagadoras que los hombres. Lo anterior sin contemplar el trato que reciben en el tiempo en el que solicitan su crédito y las visiones con las que cuentan los mismos empleados de las instituciones, el cual es completamente sesgado en cuestión de género.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

Lo anterior fue comprobado con los datos presentados a lo largo de la investigación para la Ciudad de México. Donde, en cuestión de ingresos, existe una brecha en algunos casos de hasta el 60 %. Además, como se vio, el promedio de los ingresos de una mujer es menor en relación con el de los hombres de acuerdo con el número de hijos y, dadas las condiciones de ocupación de las mujeres, son más propensas en pertenecer al mercado informal y con ello, no tener acceso a instituciones de seguridad social, lo cual complica el acceso a créditos de vivienda.

Ahora bien, para el caso de los créditos de vivienda ejercidos en la Ciudad de México, se encontró que la Alcaldía Iztapalapa fue la encargada de otorgar el mayor número de créditos a mujeres durante el 2022, los cuales en su mayoría fueron ocupados para comprar casas de tipo económica y popular, con un valor de hasta 350 mil pesos. Mientras que, la institución que más créditos de este tipo otorgó fue el INVI. Desde una perspectiva de los créditos ejercidos, se pudo ver que las alcaldías con mayor captación fueron Benito Juárez, Álvaro Obregón y Miguel Hidalgo.

Existe una brecha clara en cuestión de acceso al crédito y a su monto; los hombres tienen mayor posibilidad de alcanzar viviendas de mayor valor, mientras que las mujeres solo están al frente en viviendas económicas y populares, lo cual está lejos de los rangos de precios de vivienda que las mujeres realmente desearían adquirir. Por otro lado, el rubro de acceder un hogar por medio de la renta resulta alarmante, puesto que la mayoría de las personas, tanto hombres y mujeres, tienen como principal motivo el que no cuentan con acceso a algún crédito de vivienda.

Las dinámicas familiares y poblacionales han cambiado a lo largo del tiempo, en solo 5 años han aumentado los hogares con jefatura femenina y se han reducido

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

los hogares tradicionales de mujeres y hombres casados con hijos. Existe un cambio en el que las mujeres toman frente ante los gastos del hogar, en donde cada vez necesitarán mayores apoyos, tanto económicos como sociales, para que puedan acceder a una vivienda digna.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

Posibles soluciones

Para las empresas y gobierno:

- ✓ Mejorar las condiciones laborales de las mujeres para que puedan acceder a mejores sueldos y salarios, así como a prestaciones establecidas ante la Ley.
- ✓ Realizar un cambio de cultura organizacional para que, en la fase del reclutamiento, hombres y mujeres puedan tener las mismas posibilidades de tener un puesto.
- ✓ Contar con las mismas oportunidades de promoción entre hombres y mujeres en todas las empresas.
- ✓ Cabe asegurarse que la redistribución salarial es la misma entre hombres y mujeres de acuerdo al puesto ocupado.
- ✓ Desarrollar políticas internas de apoyo y ayuda a víctimas de violencia de género.
- ✓ Promover cursos de diversidad e igualdad de género.

Para las instituciones de crédito:

- ✓ Ampliar la gama de posibilidades de acuerdo con las necesidades y posibilidades de las mujeres.
- ✓ Realizar un cambio de cultura organizacional para que, en la fase del otorgamiento de crédito, hombres y mujeres puedan tener las mismas posibilidades acceder a uno.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

- ✓ Crear alianzas con empresas o el gobierno para otorgar convenios o subsidios no solo a las mujeres más necesitadas, sino también a aquellas que desean adquirir una vivienda para compensar la brecha salarial y de monto de crédito.
- ✓ Realizar campañas de información masiva para que las mujeres sepan cómo solicitar un crédito de vivienda y ejercerlo de la mejor manera.
- ✓ Enseñar cursos sobre educación financiera a mujeres y niños para mejorar las condiciones de pago.

Sociedad y gobierno:

- ✓ Concientizar cada vez más a la población de que hombres y mujeres tenemos las mismas posibilidades de derechos y obligaciones.
- ✓ Campañas de difusión sobre la igualdad de género y diversidad sexual por medio de medios de comunicación (radio, tv) como de educación a temprana edad.

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

IX. Bibliografía

Balakrishnan, R. (2001). *The Hidden Assembly Line: Gender Dynamics of Subcontracted Work in a Global Economy*. Bloomfield, CN: Kumarian Press.

Banco Mundial (2018). *Género*. Disponible en:

<https://www.bancomundial.org/es/topic/gender/overview>

Burjorjee et al. (2002). *Supporting Women's livelihoods. Microfinance that Works for the Majority*.

CONEVAL (2019). *Principales retos en el ejercicio del Derecho a la Vivienda digna y decorosa*.

Demirgüç-Kunt y Klapper (2012). *The Little Data Book on Financial Inclusion*.

Disponible en:

<https://dds.cepal.org/redesoc/publicacion?id=2730>

Dupas & Robinson (2013). *Daily Needs, Income Targets and Labor Supply: Evidence from Kenya*. Disponible en:

<https://www.nber.org/papers/w19264>

Gobierno de México (2018). *¿Qué es la perspectiva de género y por qué es necesario implementarla?* Disponible en:

<https://www.gob.mx/conavim/articulos/que-es-la-perspectiva-de-genero-y-por-que-es-necesario-implementarla>

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

Hernández, F. (junio 2021). “Solo el 35% de las viviendas en México son propiedad de mujeres”. *Centro Urbano*. Disponible en:

<https://centrourbano.com/vivienda/viviendas-mexico-propiedad-mujeres/>

INEGIa. (2023). Microdatos de Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares en México 2020. Disponible en:

<https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2020/#Microdatos>

INEGIb. (2023). Microdatos de la Encuesta Nacional de Vivienda 2020. Disponible en:

<https://www.inegi.org.mx/programas/envi/2020/#Microdatos>

Importancia (2023). *Importancia de la Vivienda*. Importancia, una guía de ayuda. Disponible en:

<https://www.importancia.org/vivienda.php#:~:text=Es%20el%20espacio%20en%20el,y%20un%20hogar%20propia%20dicho.>

Liquitaya, B.J. (enero 2011). Vol. 1. Núm. 1. Enero – Julio 2011, pp.33-61.

Revista Nicolaita de Estudios Económicos. Disponible en:

<https://biblat.unam.mx/hevila/Revistanicolaitadeestudioeconomicos/2011/vol6/no1/2.pdf>

López, R.P. (2021). *La brecha de género en la inclusión financiera en México*. Universidad Iberoamericana, Instituto Tecnológico Autónomo de México.

Disponible en:

LA BRECHA DE GÉNERO EN EL MERCADO DE VIVIENDA.

<https://ceey.org.mx/wp-content/uploads/2021/11/09-L%C3%B3pez-Rodr%C3%ADguez-2021.pdf>

ONU Hábitat (2023). *Mujeres y vivienda adecuada*. Disponible en:

<https://onuhabitat.org.mx/index.php/mujeres-y-vivienda-adecuada>

RUV (2023). “Soy ONAVI”. Disponible en:

<https://portal.ruv.org.mx/index.php/soy-onavi/>

SNIIV. (2023). Datos abiertos. Disponible en:

https://sniiv.sedatu.gob.mx/Reporte/Datos_abiertos

Es una investigación de análisis del Partido Acción Nacional en la Ciudad de México.
Registro ante el Instituto Nacional de Derechos de Autor en trámite
Partido Acción Nacional en la Ciudad de México
Durango No. 22, Col. Roma, C.P. 06400, México, CDMX.