

Informe de Resultados

Sondeo sobre la situación de las personas que residían en viviendas rentadas, hipotecadas o prestadas en la CDMX antes y durante la pandemia

Antonio Azuela de la Cueva

Maria Silvia Emanuelli

Sandra Carmen Murillo López



Diciembre, 2021

Autores:

Dr. Antonio Azuela de la Cueva, Investigador,
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES SOCIALES DE LA UNAM

Mtra. Maria Silvia Emanuelli,
COORDINADORA DE LA OFICINA PARA AMÉRICA LATINA DE LA COALICIÓN INTERNACIONAL
PARA EL HÁBITAT (HIC-AL)

Dra. Sandra Carmen Murillo López,
COORDINADORA DE LA UNIDAD DE INVESTIGACIÓN SOCIAL APLICADA
Y DE ESTUDIOS DE OPINIÓN, INSTITUTO DE INVESTIGACIONES SOCIALES DE LA UNAM

Corrección de estilo: Ana García Sepúlveda
Diseño: Óscar Quintana Ángeles



Agradecemos el aporte de la RLS para el cuidado editorial de
la presente publicación.

Esta publicación es financiada con recursos de la RLS con fondos del BMZ.
El contenido de la publicación es responsabilidad exclusiva de las
organizaciones que lo prepararon y no refleja necesariamente
la postura de RLS.

CDMX, diciembre de 2021



Contenido

Resumen ejecutivo | 5

Introducción | 6

Recolección de la información

y principales resultados | 9

1. Datos sociodemográficos de los participantes en el sondeo (n=409) | 10
2. Participantes en el sondeo que cambiaron de residencia (n=130) | 14
3. Participantes en el sondeo que no cambiaron de residencia (n=279) | 18
4. Participantes en el sondeo que tuvieron problemas para pagar renta o una hipoteca (n=212) | 21

Conclusiones | 25

Referencias bibliográficas | 28

Resumen ejecutivo

En este documento se presentan los resultados del “Sondeo sobre la situación de las personas que residían en viviendas rentadas, hipotecadas o prestadas en la CDMX antes y durante la pandemia”. Su propósito fue el de actualizar y profundizar los datos ya recopilados en mayo del 2020 a partir de otro ejercicio similar impulsado por la Oficina para América Latina de la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL), junto con 06000 Plataforma Vecinal y Observatorio de la Colonia Juárez y el Movimiento Urbano Popular cuyos resultados fueron sintetizados en la publicación titulada “Resultados del sondeo sobre condiciones de la vivienda y acceso al agua en la CDMX y su zona metropolitana”.

El estudio actual se propuso recopilar información proporcionada por personas que residían en la capital del país antes de marzo de 2020 (en la pre-pandemia) en una vivienda rentada, hipotecada o prestada e indagar los posibles cambios en la tenencia que habían enfrentado posteriormente y hasta la fecha, en la cual el sondeo fue respondido (del 10 de marzo al 31 de mayo de 2021). También se analizaron las dificultades que pudieron haber encontrado los hogares para cubrir pagos relacionados con la vivienda en la capital del país, si fueron objeto de un desalojo y de qué tipo, si sufrieron cambios relacionados con el lugar de domicilio, las características de la vivienda y el número de personas que la habitan. Además, se recopilaron opiniones sobre las medidas que las autoridades de la CDMX deberían haber implementado para enfrentar esta situación. Esto último, aunado al conocimiento previo que las personas responsables de este estudio tienen, proporcionó retroalimentación útil para formular propuestas para los/as tomadores de decisión

tanto durante la emergencia de la crisis sanitaria y la recuperación posterior como a más largo plazo.

Los resultados del sondeo muestran indicios claros de que, con la crisis sanitaria, la situación habitacional de muchas personas que viven en la capital del país se ha deteriorado de manera significativa. En particular, la dificultad para pagar la renta debido a la pérdida de empleos, derivó en la búsqueda de soluciones habitacionales menos favorables de las que se tenían anteriormente. Los indicios que el estudio da a conocer son lo suficientemente claros para justificar una investigación a fondo de la precariedad habitacional que sufren los sectores sociales más vulnerables de la ciudad.

Introducción

La pandemia por COVID-19 ha tenido impacto en diferentes aspectos de la vida de las personas. A la crisis sanitaria que obligó a imponer medidas de distanciamiento social para prevenir la propagación de COVID-19, se sumó la crisis económica asociada a un aumento del desempleo, disminución de los ingresos familiares y un incremento de la población en situación de pobreza.¹

En junio de 2021, la tasa de desempleo en México se situó en 4% de la población económicamente activa (PEA), por encima del nivel que tenía en el periodo prepandemia (3.2% en marzo de 2020) pero inferior a la tasa registrada en junio de 2020 (5.6%).²

La pérdida de empleos que ocasionó la crisis sanitaria se tradujo solo parcialmente en un aumento de la desocupación, ya que muchas personas que perdieron su empleo no emprendieron la búsqueda de uno nuevo debido a las restricciones sanitarias o por considerar que la probabilidad de conseguir un nuevo empleo eran bajas (CEPAL/OIT, 2020). Los efectos de la crisis en la actividad económica se evidenciaron plenamente en el segundo y tercer trimestres de 2020. Según el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi, 2020 y 2021) los cambios en la ocupación en el tercer trimestre de 2020

1 De acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación de la Política Social (2021), entre 2018 y 2020 el porcentaje de la población en situación de pobreza aumentó de 41.9% a 43.9%. En términos del número de personas en esta situación, esto significa un aumento de 51.9 a 55.7 millones de personas.

2 La tasa de desocupación (desestacionalizada) es un indicador estimado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (Inegi) con base en la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo (ENOE) que levanta en todo el país.

respecto al mismo trimestre en 2019 se ven reflejados en una disminución de la Población Económicamente Activa (que pasó de 57.3 millones a 53.8 millones), la población ocupada disminuyó en 4.2 millones y afectó principalmente a los/las trabajadores del sector terciario, a los/las ocupados en los micronegocios, a los/las trabajadores informales y a las personas subocupadas. En junio de 2021, se observa una lenta recuperación: la PEA aumentó a 57.3 millones y la población ocupada se incrementó en 7 millones de personas.

De acuerdo con el Consejo Nacional de Evaluación de la Política Social (2020) los efectos de la crisis sanitaria y económica que han impactado negativamente el empleo y el ingreso garantizado de muchas familias, ponen en riesgo el ejercicio de los derechos sociales consagrados en la Ley General de Desarrollo Social. Especialmente los aspectos que por el impacto inmediato tienen en el bienestar, requieren ser atendidos durante y después de la pandemia, y son: la alimentación, la salud, la vivienda y la educación.

En el caso del derecho a la vivienda, el Coneval (2020) señala que:

... el gasto de vivienda en forma de renta representa una presión financiera para las personas ubicadas en el primer decil de ingreso que destinan 61 por ciento de su ingreso, así como las personas de los siguientes dos deciles que destinan 34 por ciento, lo que excede el estándar internacional del Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos que es de 30 por ciento del total de los ingresos, por lo que se vulnera la satisfacción de otras necesidades básicas.

Datos recabados por el Inegi, a partir de la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH 2020), sobre la tenencia de la vivienda permiten observar que 15.2% de las viviendas a nivel nacional son rentadas, 12.6% son prestadas y 8.1% son propias, pero se están pagando.³ Para la Ciudad de México en específico, el porcentaje de viviendas en renta, así como el porcentaje de viviendas prestadas son más altos (21.6% y 14.5%, respectivamente), mientras que el porcentaje de viviendas propias, pero que se están pagando, es más bajo (3.5%).

La Encuesta Nacional De Vivienda 2020 (ENVI 2020), también levantada por el Inegi con apoyo del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), también arroja resultados similares. Las viviendas rentadas a nivel nacional represen-

3 Los hogares que residen en una vivienda que es propia, representan 61.4% mientras que el porcentaje de hogares que habitan en una vivienda que está intestada, en litigio o en otra situación asciende a 2.7%.

tan 16.4% y las prestadas 12.4%, mientras que en el caso de la Ciudad de México estos porcentajes ascienden a 26.9% y 17.2%, respectivamente. El no tener acceso a crédito (hipotecario o bancario) o no tener recursos es el motivo principal por el que las personas rentan la vivienda.

A decir del Banco Interamericano de Desarrollo (2020), la respuesta a la crisis provocada por el COVID-19 requiere enfrentar diversos retos de carácter técnico, fiscal, de gestión, de comunicación y de implementación de políticas específicas para ciertos sectores de la población que requieren un refuerzo de las políticas generales por encontrarse en situación de mayor vulnerabilidad.

Tal es el caso de la población que no cuenta con vivienda propia, sino que paga una renta o una hipoteca. En trece países del mundo se implementaron medidas de política pública para aminorar el efecto de la crisis en el empleo provocado por la pandemia, disminuyendo la carga del pago de un alquiler o de un crédito hipotecario o suspendiendo los desalojos por falta de pago.⁴

En la Ciudad de México, el principal sector de la actividad económica es el terciario (cerca de 90% de las actividades económicas en la capital son servicios). Este sector ha sido el más afectado por la crisis económica, tal como señala el Consejo de Evaluación del Desarrollo Social de la Ciudad de México (2020). Además, como se mencionó anteriormente, datos de la ENVI muestran que una cuarta parte de las viviendas en la Ciudad de México son rentadas. Sin embargo, entre las medidas implementadas por el gobierno de la Ciudad de México no se incluyó ninguna propuesta relacionada con el pago de los alquileres para beneficio de los sectores de la población más vulnerable. Hasta el momento no se cuenta con una legislación específica en materia de arrendamiento a nivel nacional ni local.

Este es un tema que ha despertado la preocupación e interés tanto en el ámbito académico como entre las organizaciones de la sociedad civil, las organizaciones nacionales e internacionales dedicadas a la protección de derechos sociales y entre la sociedad en general.

Como consecuencia de la crisis provocada por la pandemia en la Ciudad de México, muchas personas han visto limitadas sus posibilidades de poder pagar una renta o un crédito hipotecario, lo cual las coloca en riesgo de vivir en condiciones de extrema vulnerabilidad.

4 En México diputadas locales de la Ciudad de México, presentaron una iniciativa de reforma legislativa que pretendía garantizar el derecho a la vivienda modificando el Código Civil de la Ciudad de México en materia de arrendamiento, pero no fue aprobada.

En este sentido, el *Sondeo sobre la situación de las personas que residían en viviendas rentadas, hipotecadas o prestadas en la CDMX antes y durante la pandemia*, tuvo como propósito indagar sobre la tenencia de la vivienda en la Ciudad de México antes de marzo de 2020 (prepandemia) y en el momento en que respondieron el cuestionario (10 de marzo a 31 de mayo de 2021), considerando las dificultades que pudieron haber enfrentado los hogares para cubrir pagos relacionados con la vivienda en la CDMX.

Recolección de la información y principales resultados

La recolección de la información se realizó empleando un cuestionario en línea diseñado especialmente para este propósito utilizando la plataforma de LimeSurvey. El instrumento incluyó 52 preguntas distribuidas en los siguientes módulos:

- I. Datos sociodemográficos
- II. Características de las personas corresidentes antes de marzo de 2020 y actualmente
- III. Características de la vivienda donde reside actualmente
- IV. Situación respecto a los pagos de la vivienda
- V. Consideraciones futuras sobre la vivienda
- VI. Comentarios finales sobre la encuesta

En este informe se presentan los resultados de las respuestas proporcionadas por 409 de los participantes en el sondeo que cumplían con los requisitos solicitados y que fueron:

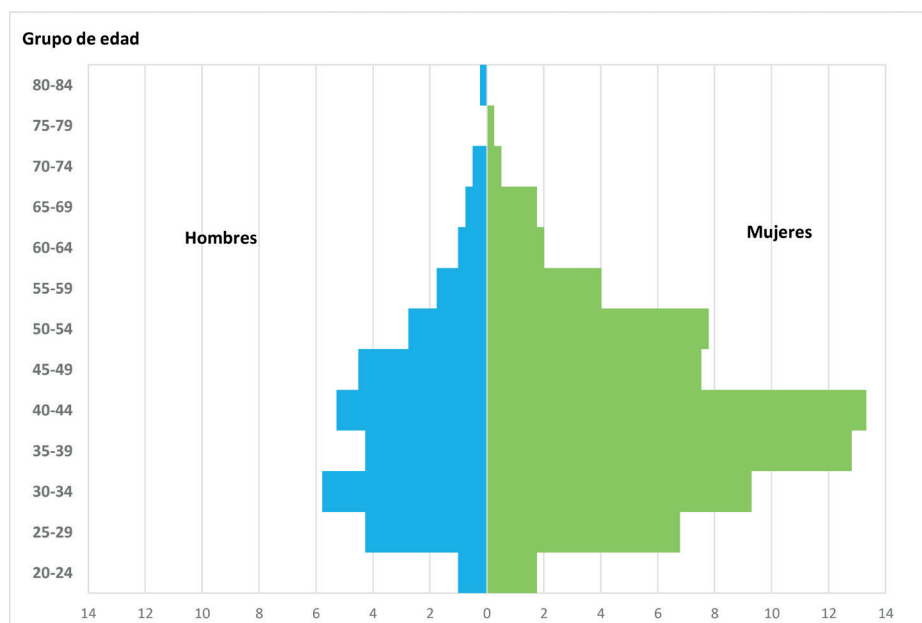
- a) ser mayor de 18 años,
- b) residir en la Ciudad de México en una vivienda en renta, hipotecada o prestada antes de marzo de 2020
- c) y haber completado y enviado el cuestionario

Los principales resultados se presentan a continuación.

1. Datos sociodemográficos de los participantes en el sondeo (n=409)

De las 409 personas que respondieron el cuestionario, 68% son mujeres y 32% son hombres. Poco más de 60%, tienen entre 30 y 54 años. Alrededor de 25% han concluido la secundaria o el bachillerato, 34% la licenciatura y 27% el posgrado.

Gráfico 1



Las alcaldías con mayor número de participantes en el Sondeo (residencia antes de 2020) fueron Benito Juárez, Coyoacán, Iztapalapa, Cuauhtémoc y Tlalpan (cuadro 1).

De estos 409 participantes residentes en la Ciudad de México antes de marzo de 2020, 32% reportaron haber cambiado de vivienda al momento en que participaron en el Sondeo (gráfica 2).

La distribución de los participantes por alcaldía cambió al momento del Sondeo. Las alcaldías con mayor número de casos fueron Benito Juárez, Iztapalapa, Coyoacán, Cuauhtémoc y Tlalpan (cuadro 1).

Cuadro 1

Alcaldía de residencia antes de marzo de 2020 y alcaldía de residencia actual				
Alcaldía de residencia	Antes de marzo de 2020		Actual	
	Número	%	Frecuencia	%
Álvaro Obregón	28	6.8	27	6.6
Azcapotzalco	8	2.0	9	2.2
Benito Juárez	75	18.3	63	15.4
Coyoacán	59	14.4	41	10.0
Cuajimalpa de Morelos	3	0.7	4	1.0
Cuauhtémoc	40	9.8	39	9.5
Gustavo A. Madero	23	5.6	20	4.9
Iztacalco	18	4.4	13	3.2
Iztapalapa	49	12.0	45	11.0
La Magdalena Contreras	7	1.7	8	2.0
Miguel Hidalgo	15	3.7	11	2.7
Milpa Alta	4	1.0	4	1.0
Tláhuac	10	2.4	10	2.4
Tlalpan	36	8.8	30	7.3
Venustiano Carranza	21	5.1	17	4.2
Xochimilco	13	3.2	12	2.9
Otra entidad	0		56	14
	409	100.0	409	100.0

Gráfico 2



De los 409 casos que respondieron que residían en una Alcaldía de la CDMX antes de marzo de 2020, 68% estaban en el mismo lugar al momento de responder el cuestionario mientras 32% (130 casos) cambiaron de lugar.

Cuadro 2

Cambio en el número de personas en el hogar		
	Número	%
Disminuyó 2 o más	11	2.8
Disminuyó 1	40	10.1
Sin cambio	296	74.9
Aumentó 1	24	6.1
Aumentó 2 o más	24	6.1
Total	395	100.0
No respondieron	14	

De acuerdo con la información proporcionada sobre el cambio en el número de personas que residían en el hogar antes de marzo de 2020 y al momento de responder el cuestionario (cuadro 2) en 12.9% de los hogares hubo una disminución en el número de residentes y en 12.2% un aumento.

Los cambios asociados al impacto de la pandemia en el empleo (cuadro 3) se ven reflejados en la disminución del número de personas en el hogar que tenían un trabajo comparando los dos momentos: antes de marzo de 2020 y cuando respondieron el Sondeo; la disminución ocurrió en 26% de los hogares.⁵

En el cuadro 4, se observan los cambios en el número de personas en el hogar que aportan al ingreso familiar. De acuerdo con la información proporcionada en 27% de los hogares de los participantes en el Sondeo hubo una disminución en el número de aportantes.⁶

Cuadro 3

Cambio en el número de personas que trabajaban		
	Número	%
Disminuyó 2 o más	23	5.9
Disminuyó 1	79	20.1
Sin cambio	244	62.1
Aumentó 1	38	9.7
Aumentó 2 o más	9	2.3
Total	393	100.0
No respondieron	16	

Cuadro 4

Cambio en el número de personas que aportan al ingreso familiar		
	Número	%
Disminuyó 2 o más	23	5.9
Disminuyó 1	84	21.4
Sin cambio	236	60.1
Aumentó 1	42	10.7
Aumentó 2 o más	8	2.0
Total	393	100.0
No respondieron	16	

5 Las disminuciones fueron: una persona en 20% de los hogares y dos o más personas en 5.9% de los casos.

6 Las disminuciones fueron: una persona en 21.4% de los hogares y dos o más personas en 5.9% de los casos.

En el cuadro 5 se presenta la relación entre los cambios en el número de personas que trabajan y el cambio o no de residencia. De los hogares que sí se cambiaron de residencia, 62% no experimentaron cambios en el número de personas que trabajaban, mientras que entre los hogares en que no hubo cambio de residencia, este porcentaje fue mayor (69%). Esta diferencia permite suponer que la pérdida del empleo de los integrantes del hogar que conlleva una disminución en los ingresos familiares o en ya no tener que asistir al lugar de trabajo, puede estar relacionada con los cambios de residencia.

Cuadro 5

Cambio en el número de personas que trabajan en el hogar según cambio de residencia		
Cambio en el hogar del número de personas que trabajan	Cambio de residencia	
	Sí	No
	%	%
Disminuyó 2 o más	6	4
Disminuyó 1	20	19
Sin cambio	62	69
Aumentó 1	10	8
Aumentó 2 o más	2	0
Total	100	100

El porcentaje de participantes que en el Sondeo mencionaron que en ese momento rentaban una vivienda (cuadro 6), representa 68.2% del total de quienes respondieron la pregunta. Las opciones vivienda prestada y vivienda propia pero que se está pagando concentran 13.7% y 10.5% de las respuestas, respectivamente.

Cuadro 6

La vivienda es:		
	Número	%
Rentada	253	68.2
Prestada	51	13.7
Propia, pero la estaba pagando	39	10.5
Estaba intestada o en litigio	8	2.2
Otro	20	5.4
Total	371	100.0
No respondieron	38	

2. Participantes en el sondeo que cambiaron de residencia (n=130)

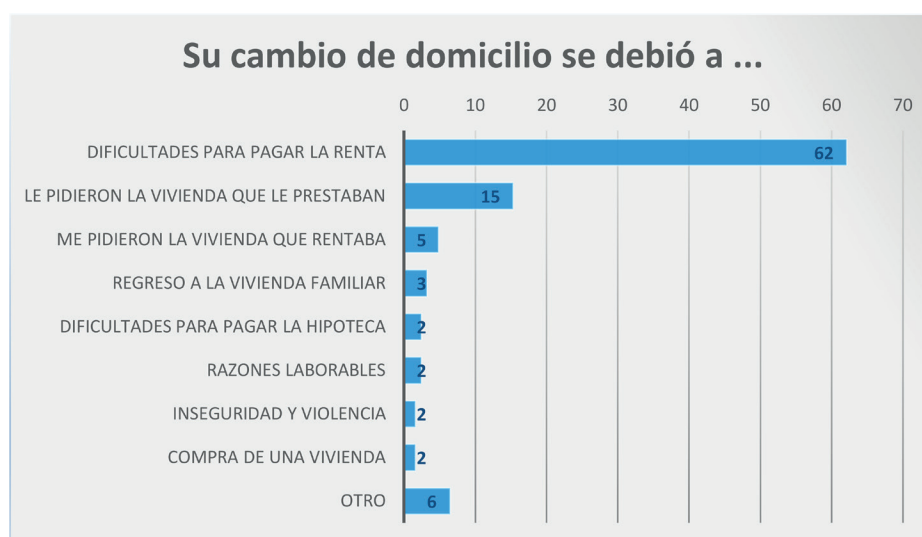
De las 130 respuestas que indican un cambio de residencia, 57% tuvieron lugar dentro de la Ciudad de México. Cerca de una quinta parte se movieron de la CDMX al Estado de México y otra quinta parte de la CDMX a otra entidad del país (cuadro 7).

Cuadro 7

Cambio de residencia		
	Número	%
Dentro de la Ciudad de México	74	56.9
De la CDMX al Estado de México	29	22.3
De la CDMX a otra entidad	27	20.8
Total	130	100.0

En lo que se refiere a las razones del cambio de domicilio (gráfico 3), en 62% de los casos se debió a “Dificultades para pagar la renta”, seguida de “Le pidieron la vivienda que le prestaban” (15%) y “Le pidieron la vivienda que rentaba” (5%).

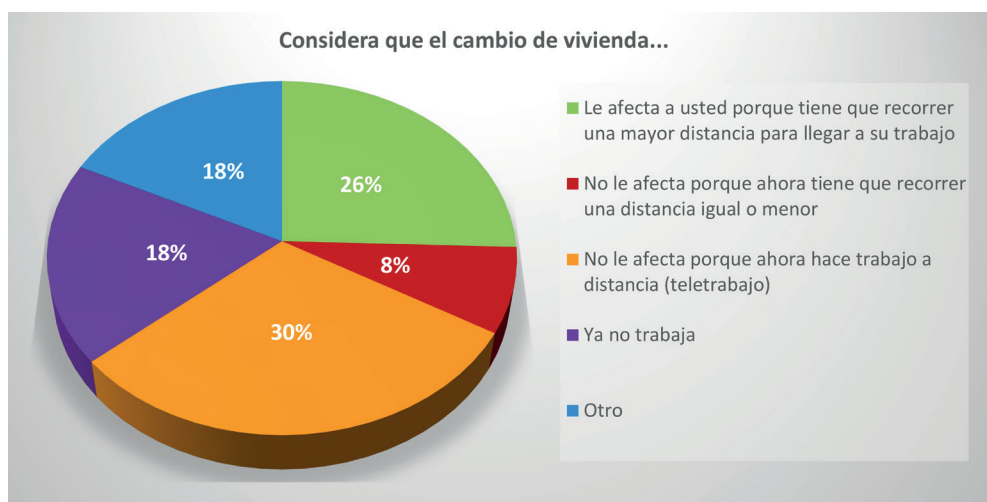
Gráfico 3



Entre las menciones que hicieron las/los participantes que cambiaron de residencia sobre la forma en que accedieron a la vivienda donde habitan actualmente, aquellas referidas a la familia y amigos son muy frecuentes y representan 29% de las respuestas. El regreso a la casa de los padres, otros familiares o amigos fue una opción importante ante la necesidad de tener que cambiarse de vivienda.

En el gráfico 4 se presentan las respuestas de los/las participantes sobre las afectaciones que ha tenido el cambio de vivienda en sus actividades. Cerca de una tercera parte de los casos señalan que no les afecta porque, a raíz de la pandemia, al momento del Sondeo estaban realizando su trabajo a distancia. Poco más de una cuarta parte, mencionan que les afecta porque tienen que recorrer una mayor distancia para llegar a su trabajo, mientras que 8% señalan que no les afecta porque recorren igual o menor distancia. Las personas que ya no tenían un trabajo representan casi una quinta parte (18%) de quienes se cambiaron de vivienda. La disminución de los ingresos en el hogar debido a pérdida del empleo y las dificultades que esto conlleva para poder cumplir con el pago de una renta es resultado de la crisis económica provocada por la pandemia que ha afectado fundamentalmente a la población más vulnerable.

Gráfico 4



A continuación, se presenta información sobre los espacios y servicios con que contaban las viviendas de los participantes que se cambiaron de vivienda y que respondieron esta parte del cuestionario.

Antes de marzo de 2020, prácticamente en todas las viviendas se contaba con espacios destinados para: cocina, baño y dormitorio; alrededor de 80%, disponían de sala y comedor. Luego de la pandemia, las respuestas

de los participantes permiten señalar que hubo una disminución en las viviendas que contaban con el espacio para cocina, comedor y dormitorio (8, 7 y 4 puntos porcentuales, respectivamente), reflejo del deterioro en las condiciones de vida debido a la crisis sanitaria, económica y social provocada por la pandemia, que ha profundizado la pobreza y las desigualdades.

A la pregunta específica sobre el número de cuartos que se usaban/usan para dormir, sin contar pasillos ni baños disponibles en su vivienda, dos tercias partes de las/los participantes respondieron que no hubo cambios, mientras que una cuarta parte reportaron que el número de dormitorios en la vivienda disminuyó.

Los cambios en la disponibilidad de servicios en la vivienda (cuadro 8) reflejan en general que tuvo lugar una disminución en el número de participantes que se benefician de los mismos. Con excepción de “energía eléctrica”, todos los porcentajes que indican que en los hogares sí contaban con el servicio, se redujeron, “servicio de internet”, “sanitario exclusivo”, “recolección de basura” y “alumbrado público” son los servicios a los que el acceso es más reducido.

Cuadro 8

La vivienda contaba o cuenta con los siguientes servicios				
Servicios	Antes de marzo de 2020		Actualmente	
	Número	%	Número	%
Agua potable	114	96.6	108	91.5
Drenaje	117	99.2	112	94.9
Energía eléctrica	118	100.0	118	100.0
Gas LP o gas natural	112	94.9	107	90.7
Sanitario exclusivo	107	90.7	98	83.1
Sanitario con conexión de agua	112	94.9	107	90.7
Alumbrado público	112	94.9	100	84.7
Recolección de basura	112	94.9	103	87.3
Servicio de internet	108	91.5	94	79.7

Poco más de 75% de las viviendas eran rentadas antes de marzo de 2020. Al momento de responder el cuestionario, este porcentaje disminuyó a 58.6% y aumentó la proporción que representan las viviendas prestadas (de 14.5% a 26.1%). Este cambio está asociado a las dificultades que mencionan los/las participantes en el sondeo para poder pagar una renta.

Cuadro 9

La vivienda era/es...				
	Antes de marzo de 2020		Actualmente	
	Número	%	Número	%
Rentada	90	76.9	65	58.6
Prestada	17	14.5	29	26.1
Propia, pero la está pagando	3	2.6	6	5.4
Estaba intestada o en litigio	1	0.9	2	1.8
Otro	6	5.1	9	8.1
Total	117	100.0	111	100.0
No respondieron	13		13	

El tipo de vivienda más frecuente antes de marzo de 2020 era “departamento”, seguido de “cuarto en vivienda más amplia” y “casa independiente/sola”. Al momento del Sondeo “departamento” siguió ocupando el primer lugar, aunque disminuyó el peso que tenía en la distribución. En cambio, “casa independiente/sola” incrementó su importancia numérica (se duplicó en porcentaje) y pasó a ocupar el segundo lugar. Este resultado está asociado probablemente al hecho de que muchas personas regresaron a vivir con familiares y amigos (cuadro 10).

Cuadro 10

El tipo de vivienda era/es:				
Tipo	Antes de marzo 2020		Actual	
	Número	%	Número	%
Departamento	68	58.1	45	43.3
Casa independiente/sola	17	14.5	31	29.8
Cuarto en vivienda más amplia	20	17.1	14	13.5
Vivienda de interés social	5	4.3	8	7.7
Vivienda en cuarto de azotea	2	1.7	4	3.8
Vivienda en vecindad	5	4.3	1	1.0
Otro	0	0.0	1	1.0
Total	117	100.0	104	100.0
No respondieron	13		26	

3. Participantes en el sondeo que NO cambiaron de residencia (n=279)

De los 409 casos que dijeron que residían en una alcaldía de la CDMX antes de marzo de 2020, 279 residían en el mismo lugar al momento de responder el cuestionario. Las alcaldías que concentraban un mayor número de estos participantes eran Benito Juárez, Iztapalapa, Coyoacán, Cuauhtémoc y Tlalpan (cuadro 11).

Cuadro 11

Alcaldía de residencia		
	Frecuencia	%
Álvaro Obregón	22	7.9
Azcapotzalco	6	2.2
Benito Juárez	48	17.2
Coyoacán	35	12.5
Cuajimalpa de Morelos	2	0.7
Cuauhtémoc	25	9.0
Gustavo A. Madero	16	5.7
Iztacalco	11	3.9
Iztapalapa	40	14.3
La Magdalena Contreras	4	1.4
Miguel Hidalgo	10	3.6
Milpa Alta	3	1.1
Tláhuac	6	2.2
Tlalpan	27	9.7
Venustiano Carranza	14	5.0
Xochimilco	10	3.6
Total	279	100.0

La información que proporcionaron las/los participantes en el Sondeo sobre el cambio en el número de personas que residían en el hogar antes de marzo de 2020 y al momento de responder el cuestionario (cuadro 12) permite observar que el porcentaje de hogares en que no hubo cambios en el número de

personas residentes asciende a 85.5%, mientras que en 10.2% de los casos hubo una disminución.⁷

En 24% de los casos hubo una disminución en el número de personas en el hogar que tenía un trabajo entre los dos momentos considerados: antes de marzo de 2020 y cuando respondieron el Sondeo (cuadro 13).⁸

En el cuadro 14 es posible apreciar además que en 25% de los hogares hubo una disminución en el número de personas que aportan al ingreso familiar.⁹

Cuadro 12

Cambio en el número de personas en el hogar		
	Número	%
Disminuyó 2 o más	3	1.1
Disminuyó 1	25	9.1
Sin cambio	235	85.5
Aumentó 1	7	2.5
Aumentó 2 o más	5	1.8
Total	275	100.0

Cuadro 13

Cambio en el número de personas que trabajaban		
	Número	%
Disminuyó 2 o más	10	3.6
Disminuyó 1	52	20.3
Sin cambio	188	68.3
Aumentó 1	21	7.5
Aumentó 2 o más	1	0.3
Total	272	100.0

Cuadro 14

Cambio en el número de personas que aportaban al ingreso familiar		
	Número	%
Disminuyó 2 o más	11	4.6
Disminuyó 1	52	20.6
Sin cambio	183	66.0
Aumentó 1	22	7.8
Aumentó 2 o más	3	1.0
Total	271	100.0

7 Las disminuciones fueron: una persona en 9% de los hogares y dos o más personas en 1% de los casos.

8 Las disminuciones fueron: una persona en 20.3% de los hogares y dos o más personas en 3.6% de los casos.

9 Las disminuciones fueron: una persona en 20.6% de los hogares y dos o más personas en 4.6% de los casos.

La vivienda rentada también es la situación más frecuente (72%) entre las/los participantes que no cambiaron de residencia. Cerca de 13% tienen vivienda propia, pero la están pagando, mientras que 8.5% residen en una vivienda prestada (cuadro 15).

Poco más de la mitad de las viviendas tienen “40 a 100 metros cuadrados” (57.5%) y el 30% menos de 40 metros (cuadro 16).

Cuadro 15

La vivienda es:		
	Número	%
Rentada	188	72.3
Prestada	22	8.5
Propia, pero la estaba pagando	33	12.7
Estaba intestada o en litigio	6	2.3
Otro	11	4.2
Total	260	100.0

Cuadro 16

¿Cuántos metros cuadrados tiene la vivienda?		
	Número	%
Menos de 40 metros cuadrados	70	30.3
De 40 a 100 metros cuadrados	154	57.5
Más de 100 metros cuadrados	33	12.2
Total	257	100.0

El examen de la información sobre la disponibilidad de servicios en la vivienda (263 respuestas) permite señalar que “sanitario exclusivo”, “servicio de internet”, “sanitario con conexión de agua” y “gas LP o gas natural” son los servicios de los que más carecen los participantes (cuadro 17).

Cuadro 17

	La vivienda cuenta con...			
	Sí		No	
	Número	%	Número	%
Agua potable	255	97.0	8	3.0
Drenaje	281	96.6	10	3.4
Energía eléctrica	286	98.3	5	1.7
Gas LP o gas natural	251	86.3	40	13.7
Sanitario exclusivo	219	75.3	72	24.7
Sanitario con conexión de agua	246	84.5	45	15.5
Alumbrado público	266	91.4	25	8.6
Recolección de basura	255	87.6	36	12.4
Servicio de internet	238	81.8	53	18.2

4. Participantes en el sondeo que tuvieron problemas para pagar renta o una hipoteca (n=212)

De las/los 409 participantes en el sondeo, 386 respondieron esta sección; 212 que representan 55% señalaron haber tenido problemas para pagar la renta o pagar la hipoteca de su vivienda (cuadro 18). De estos 212, la mayoría (194) renta la vivienda.

Cuadro 18

¿Usted o alguien en su hogar tuvo que pedir prestado o solicitó ayuda en algún momento para pagar...		
	Número	%
Renta o alquiler	194	50.3
Pago de hipoteca	18	4.6
No tuvo problemas	174	45.1
Total	386	100.0

Entre las dificultades económicas que influyeron en el pago de la renta (194 respuestas) las menciones más frecuentes son la pérdida del empleo, ingresos insuficientes, decesos y problemas de salud (algunas personas señalan haber tenido COVID-19).

La actitud que tuvo el/la propietario(a), según las/los participantes que dijeron haber tenido problemas para pagar la renta fue, en primer lugar, “otorgó un plazo para pagar la renta” (37.6%), seguido de “exigió el pago total y puntual de la renta” (30.9%). Ambas opciones suman casi 70% de las respuestas.

“Exigió la desocupación de la vivienda si no se cubría la renta” ocupó el tercer lugar (14.4%). Las opciones “redujo o condonó temporalmente el monto de la renta” y “amenazó con acudir a los tribunales para desalojar la vivienda” fueron las menos seleccionadas.

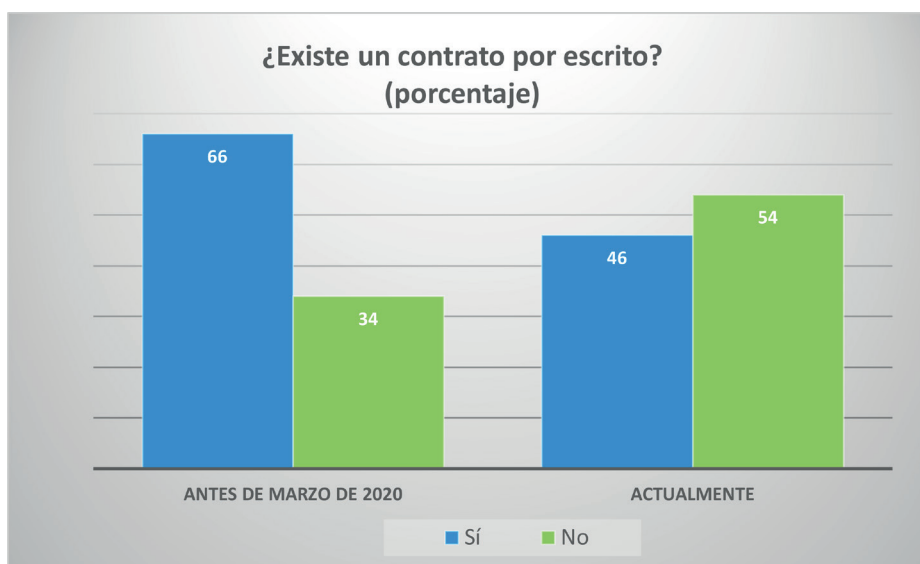
Cuadro 19

Actitud del propietario	Sí		No	
	Número	%	Número	%
Redujo o condonó temporalmente el monto de la renta	22	11.3	172	88.7
Otorgó un plazo para pagar la renta	74	38.1	120	61.9
Exigió el pago total y puntual de la renta	61	31.4	133	68.6
Exigió la desocupación de la vivienda si no se cubría la renta	29	14.9	165	85.1
Amenazó con acudir a los tribunales para desalojar la vivienda	11	5.7	183	94.3

De las 18 personas que dijeron tener problemas para pagar la hipoteca, 15 seleccionaron alguna de las opciones que se incluyeron en el cuestionario. Las opciones “ofreció una alternativa para aliviar la deuda que le permitió permanecer en la vivienda” y “exigió el pago de la hipoteca”, son las más frecuentes.

La pregunta sobre la existencia de un contrato por escrito se hizo a quienes pagaban una renta antes de marzo de 2020 y al momento de responder el cuestionario. De 194 participantes que pagaban una renta antes de marzo de 2020, 173 respondieron esta sección. Alrededor de una tercera parte, dijeron que no existía un contrato, mientras que, al momento de responder el cuestionario, quienes rentaban y no tenían contrato eran poco más de la mitad. Estos resultados pueden ser un indicio de la informalización del inquilinato y el aumento en el acceso a la vivienda prestada.

Gráfica 5



En lo que se refiere al tipo de propietario de la vivienda rentada, la mayoría (62.5%) señaló que era “particular”, seguida de lejos por la opción “familiar o amigo de confianza” (cuadro 20).

Cuadro 20

¿Qué tipo de propietario era?		
	Número	%
Sociedad anónima o empresa inmobiliaria	8	4.2
Particular	120	62.5
Particular con más de 10 viviendas	19	9.9
Familiar o amigo de confianza	37	19.3
No sé	8	4.2
Total	192	100.0

A la pregunta sobre el desalojo que se hizo a quienes rentaban o pagaban una hipoteca (212), se observa que 32 participantes dijeron que sí fueron desalojados (15%). Prácticamente todos los desalojos fueron “por orden del propietario” (gráfico 7) y de estos, una cuarta parte (8 casos) fueron con violencia (gráfico 8).

Gráfico 6



Gráfico 7

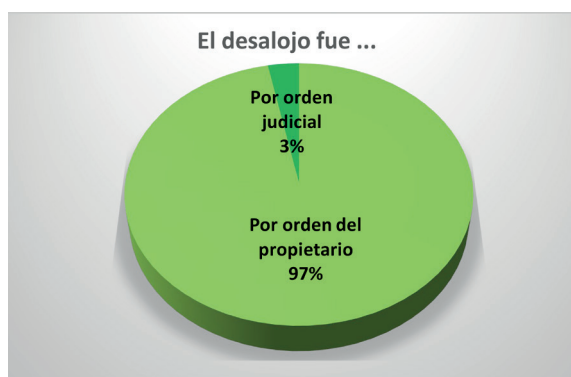


Gráfico 8



De las/los participantes que dijeron que fueron desalojados, 31 respondieron la pregunta sobre el periodo para el desalojo. De estos, cerca de 60% señalaron que sí les otorgaron un periodo. Dos semanas y cuatro semanas son los plazos más frecuentes.

De 180 participantes que dijeron que no fueron desalojados, se les preguntó: “Aun cuando no haya sido desalojado, ¿fue presionado para dejar el lugar en el que vivía durante la contingencia sanitaria?”. De 156 personas que respondieron, cerca de 30% señalaron que sí (50 casos). A su vez, 55 personas mencionaron que pudieron llegar a un acuerdo con el/la propietario(a) sobre el pago.

Gráfico 9

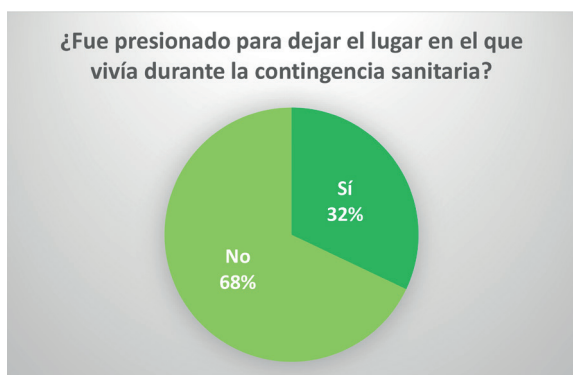
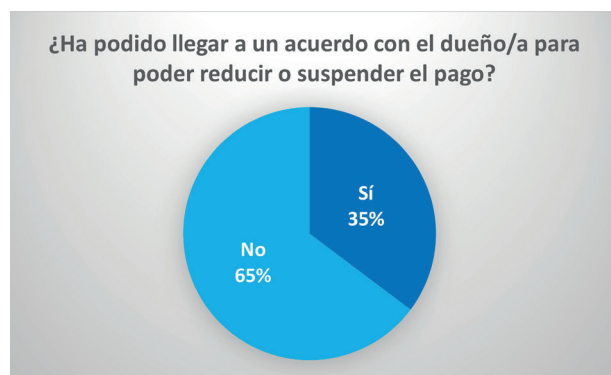


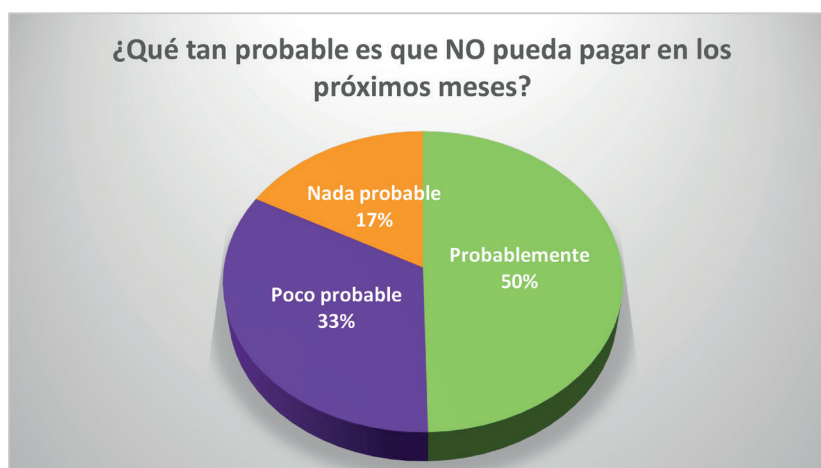
Gráfico 10



De quienes pagaban hipoteca y tuvieron dificultades para cumplir con ésta (18 casos) y la actitud del Banco al respecto, las opciones que fueron seleccionadas con mayor frecuencia fueron: “le dio la opción de ampliar el plazo” y “le dio la opción de renegociar la deuda”, que agrupan la mitad de las respuestas (25% cada una). “Amenazar con iniciar acciones legales” es menos frecuente (12.5%).

A la pregunta “Si paga renta o hipoteca ¿qué tan probable es que NO pueda pagar en los próximos meses?”, 270 participantes de 292 que pagaban una renta o una hipoteca (cuadro 6) al momento de responder el Sondeo, respondieron de la siguiente manera.

Gráfico 11



La mitad creen que es muy probable o algo probable no poder pagar la renta los próximos meses, mientras que una tercera parte opina que es poco probable. Solo 17% piensa que es nada probable no poder pagar.

Conclusiones

Los hallazgos de este Sondeo son muy relevantes para empezar a comprender los impactos de la pandemia (a través de sus efectos económicos) en la situación de las personas que alquilan su vivienda en la Ciudad de México. A pesar de que estos resultados no son estadísticamente representativos, muestran indicios incuestionables de que, a raíz de la crisis sanitaria, se ha dado un deterioro importante en la situación habitacional de muchas personas que viven en la capital del país. En otras palabras, puede decirse que nuestra ciudad no ha sido capaz de proteger de esta nueva forma de vulnerabilidad que trajo consigo la pandemia y que refuerza vulnerabilidades pre-existentes a un sector de la población que depende de alquilar o del crédito hipotecario para acceder a una vivienda.

Como es bien sabido, el impacto inmediato de la pandemia se produjo en el empleo y, sobre este tema, el sondeo reflejó una disminución de 26% en el número de personas que trabajan en los hogares a los cuales ha llegado, así como una disminución de 27% en el número de personas que aportan ingresos. Todo indica que la pérdida de empleos orilló a muchas personas a buscar otras alternativas habitacionales. Así, casi la tercera parte de quienes participaron en el Sondeo, que residían en la CDMX (32%), cambiaron de

residencia en el año siguiente al inicio de la pandemia. Más de 40% de quienes cambiaron de residencia, se movieron hacia el Estado de México o a otros estados de la república. Sobre las razones del cambio de domicilio, el sondeo reveló que este se debió, en 57% de los casos, a dificultades para pagar la renta y en 14% a la petición del propietario de devolver la vivienda rentada o prestada.

Los testimonios individuales derivados del Sondeo son muy elocuentes sobre la diversidad de situaciones que muchos inquilinos e inquilinas tuvieron que enfrentar. En el caso de las jóvenes, destaca el hecho de que muchas se vieron obligadas a volver a la casa de los padres, con la consecuente pérdida de autonomía y la incertidumbre sobre el futuro.

Sobre la forma en que tuvieron que dejar sus viviendas, el Sondeo exploró el tema del desalojo. Si bien éste no se presentó en forma masiva, 15% de los/las participantes señalaron que fueron víctimas de un desalojo, aunque no se utilizó un procedimiento judicial para ello debido a que los tribunales estaban cerrados.

Es importante destacar que el deterioro en la situación habitacional que revela el Sondeo no es algo que haya concluido, ya que la recuperación económica no ha llegado para muchas familias. Así, casi la mitad de las/los participantes expresaron que es muy probable o algo probable que no puedan pagar la renta en los próximos meses.

Estos resultados son una razón suficiente para que el tema del régimen inquilinario pase a ocupar un lugar central en las políticas de atención de la pandemia y en la reconstrucción que será necesaria a posteriori.

Lo menos que la ciudadanía puede esperar es que se lleve a cabo un estudio a fondo de la vivienda en renta (durante muchos años, por ejemplo, el reconocido académico René Coulomb llamó la atención sobre los altos números de viviendas prestadas reflejadas por el censo, lo que podría ameritar cambios en las preguntas que el Inegi realiza sobre esta temática); un amplio debate público que favorezca la comprensión del alquiler como una vía más para satisfacer el derecho a una vivienda adecuada; así como las alternativas que existen para atender viejos problemas relacionados con el mismo, pero también nuevas formas de vulnerabilidad social que han emergido con la pandemia. En este sentido, y para que la crisis que estamos viviendo nos fuerce a ver la necesidad de cambiar las cosas, es necesario que se reconozca la necesidad de legislar por lo menos sobre desalojos, así como en materia inquilinaria en general, incluyendo la perspectiva de derechos humanos y con el fin de equilibrar la relación entre propietarios/as e inquilinos/as más allá de lo que prevén los muy limitados artículos del código civil de la Ciudad de México en la materia.

También habría que modificar aspectos del procedimiento que son violatorios del derecho al debido proceso o limitan la posibilidad de defensa de las personas, sobre todo las que se encuentran en situación de precariedad. Este es el caso del artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles de la capital del país que establece que en los juicios de arrendamiento el recurso de apelación tendrá únicamente un carácter devolutivo. Lo que implica que las personas pueden ser desalojadas sin haber, primero, podido defenderse en una segunda instancia. Lo que es especialmente grave si se considera que en la CDMX no existen —ni han sido implementadas frente a la emergencia— políticas para garantizar una vivienda a las personas desalojadas que no cuentan con otras alternativas, como establece la Observación general número 7 al Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas, y que por lo tanto podrían quedar sin techo a raíz del desalojo. Es necesario además que los/as juzgadores que conocen de un juicio inquilinario, a diferencia de lo que sucede hasta el día de hoy, apliquen los estándares de derechos humanos cuando se encuentran frente a personas en situación de vulnerabilidad.

Al retomar las respuestas abiertas que quienes contestaron el sondeo dieron a la pregunta: ¿Qué medidas propondría para mejorar la situación de los/las inquilinos(as)?, queda además claro que para un número importante de personas, el Estado debería intervenir para controlar los precios de la renta y equilibrarlos a los salarios, para profundizar las normas a favor del derecho a la vivienda adecuada, favorecer la existencia de contratos por escrito entre ambas partes, ofrecer apoyos específicos para las personas arrendatarias en caso de situaciones de fuerza mayor, como es una pandemia y ampliar el número de opciones disponibles para acceder a una vivienda.

Alrededor del mundo, las ciudades comprometidas con los sectores sociales vulnerables han emprendido acciones emergentes, tanto en lo económico como en lo jurídico, para proteger a quienes rentan sus viviendas y otras se aprestan incluso a votar reformas de largo aliento en materia de vivienda, como es el caso de España. La pandemia y sus efectos económicos no han concluido, por ello nuestra ciudad también tiene que movilizarse, además, la crisis sanitaria que hemos sufrido nos obliga a repensar nuestra forma de habitar y nos impulsa a encontrar soluciones que garanticen la expansión de los derechos sociales en el próximo futuro.

Referencias bibliograficas

- Blackman, A., A. Ibañez, A. Izquierdo, P. Keefer, M. Moreira, N. Schady y T. Serebrisky (2020), La política pública frente al Covid-19 recomendaciones para América Latina y el Caribe, Washington, D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo. Recuperado el 8 de octubre de 2021 en: <https://publications.iadb.org/es/la-politica-publica-frente-al-COVID-19-recomendaciones-para--america-latina-y-el-caribe>
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL)/Organización Internacional del Trabajo (OIT). (2020, noviembre). La dinámica laboral en una crisis de características inéditas: desafíos de política. Coyuntura Laboral en América Latina y el Caribe, 23. Recuperado el 8 de octubre de 2021 en: https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/46308/4/S2000601_es.pdf
- Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (Coneval). (2020). La política social en el contexto de la pandemia por el virus SARS-CoV-2 (COVID-19) en México. Ciudad de México: Coneval. Recuperado el 8 de octubre de 2021 en: https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Politica_Social_COVID-19.pdf
- Damián, A. (2020). Impacto del COVID-19 en la pobreza y en la población en riesgo en la ciudad de México (documento de trabajo). Ciudad de México: Consejo de Evaluación del Desarrollo Social de la Ciudad de México (Evalúa). Recuperado el 8 de noviembre del 2021 en: <https://www.evalua.cdmx.gob.mx/storage/app/media/2020/cov19/impacto-covid-cdmx-evalua-mayo-2020.pdf>
- Inegi. (2020). Resultados de la Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo. Nueva Edición (ENOEN) Cifras durante el tercer trimestre de 2020. Recuperado el 8 de octubre de 2021 en: https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2020/enoe_ie/enoe_ie2020_11.pdf
- Inegi. (2020). Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH). 2020 Nueva serie. Microdatos. Recuperado el 8 de octubre de 2021 en: <https://inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2020/?ps=microdatos>
- Inegi. (2020). Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020. Microdatos. Recuperado el 8 de noviembre del 2021 en: <https://inegi.org.mx/programas/envi/2020/?ps=microdatos>
- Inegi. (2021). Indicadores de ocupación y empleo cifras oportunas durante junio de 2021. Recuperado el 8 de octubre de 2021 en: https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/iooe/iooe2021_07.pdf
- Inegi. (2021). Empleo y ocupación. Recuperado el 8 de octubre de 2021 en: <https://www.inegi.org.mx/temas/empleo/>