IV. PRONOSTICO

## IV. PRONOSTICO.

Analizar y evaluar el posible comportamiento de los elementos que forman parte de la problemática habitacional es un aspecto estratégico e indispensable para elaborar con mayores probabilidades de éxito un programa de vivienda; ya sea que setrate de reforzar las tendencias observadas, o bien, que semodifiquen en función de un establecimiento claro de objetivos. Es decir, el pronóstico de la problemática habitacional nos proporciona un esquema de análisis que permite racionalizar la toma de decisiones en base al conocimiento de la situación actual y de sus tendencias.

Las proyecciones de población que presentamos a continuación, se realizan conscientes de las dificultades que implica efectuarlas cuando sus factores determinantes están cambiando. En los últimos años se ha notado un marcado descenso en la natalidad y en la inmigración, la única variable que no ha experimentado cambios marcados es la mortalidad. Por otra parte, se reconoce una relación inversa entre el período considerado y la precisión de las proyecciones; es decir, la precisión -- disminuye a medida que el período aumenta.

Consideramos dos hipótesis para el pronóstico de población -del Area Metropolitana de Monterrey. La hipótesis alta parte
del supuesto de que la tasa de crecimiento entre 1980 y el año 2000 es igual a la tasa intercensal observada entre 1970
y 1980, la cual fue de 4.3% anual. En la hipótesis baja supo
nemos una disminución en la tasa de 4.3% en 1980 a 1.5 en el
año 2000; lo cual sería posible en la medida que continúe dis
minuyendo la natalidad y la migración.

Es importante hacer notar que la reducción de la natalidad su puesta en la hipótesis baja implica un fuerte cambio en la pirámide de edades de población, disminuyendo su base y con es-

to la participación relativa de la población joven con respecto al total. Este cambio demográfico afecta una gran cantidad de variables que se inscriben en el amplio marco del desarrollo del país, como son por ejemplo el empleo, la alimentación, la educación, la salud y la vivienda. Las posibilidades de satisfacer estos "mínimos de bienestar" dependerán de que seamos capaces de transformar nuestra estructura socioeconómica productiva, pero mucho nos ayudará el hecho de que logremos reducir el crecimiento de población.

En la hipótesis alta, estimamos para el Area Metropolitana de Monterrey, una población de 2.23 millones en 1984; 2.87 en -- 1990 y 4.37 en el año 2000. Esto representa un incremento absoluto de 264,000 personas entre 1981 y 1984; 640,000 entre - 1984 y 1990 y 1.5 millones en la última década del presente - siglo.

Para calcular la población de bajos ingresos suponemos, (en forma bastante optimista por cierto, dadas las tendencias observadas), que la participación relativa de este grupo en el total se mantiene constante, o sea que representa el 53.2% de la población total.

De esta forma, estimamos la población de bajos ingresos en - 1.18 millones en 1984; 1.53 en 1990 y 2.32 en el año 2000. El incremento absoluto es del orden de 141,000 personas entre 1981 y 1984; 340,000 entre 1984 y 1990 y casi 800,000 entre 1990 y el año 2000. Esto representa un incremento medio anual de 67,000 personas entre 1981 y el año 2000.

CUADRO IV-1. PROYECCIONES DE POBLACION DEL AREA METROPOLI-TANA DE MONTERREY Y DE LOS GRUPOS DE BAJOS IN-GRESOS. 1981-2000. (HIPOTESIS ALTA).

AÑO	POBLACION TOTAL	ABSOLUTO	RELATIVO (\$)	TASA	POBLACION DE BAJOS INGRE- SOS.	INCREMENTO ABSOLUTO
1981	1'962,860				1'044,240	
		264,250	13.5	4.3		140,580
1984	2'227,110				11184,820	
		640,020	28.7	4.3		340,490
1990	2'867,130				1'525,310	
		1'500,950	52.4	4.3		798,510
2000	4'368,080				2'323,820	

En la hipótesis baja, los datos se modifican considerablemente, para el Area Metropolitana de Monterrey se estima una población de 2.2 millones de habitantes en 1984; 2.67 en 1990 y 3.32 en el año 2000; esta última cifra es inferior en más de un millón de personas a la presentada en la hipótesis alta. El mayor incremento absoluto observado en las etapas analizadas es de 650,000 personas en el período comprendido entre --1990 y el año 2000. Este incremento representa menos de la mitad del millón y medio de personas que se presentaría de ----acuerdo con la hipótesis alta en el mismo período.

Por 10 que respecta a la población de bajos ingresos, la si-tuación es similar. De acuerdo con la hipótesis baja se estima una población de 1.17 millones de personas en 1984; 1.42 - en 1990 y 1.77 en el año 2000. Los incrementos absolutos serán de 130,000 habitantes entre 1981 y 1984, 252,000 entre -- 1984 y 1990 y 346,000 entre 1990 y el año 2000. De acuerdo - con esta hipótesis el incremento medio anual sería de 38 mil personas; mientras que con la hipótesis alta el aumento promedio anual de población sería casi el doble, 67,000 personas.

CUADRO IV-2. PROYECCIONES DE POBLACION DEL AREA METROPOLI-TANA DE MONTERREY Y DE LOS GRUPOS DE BAJOS --INGRESOS. 1981-2000. (HIPOTESIS BAJA).

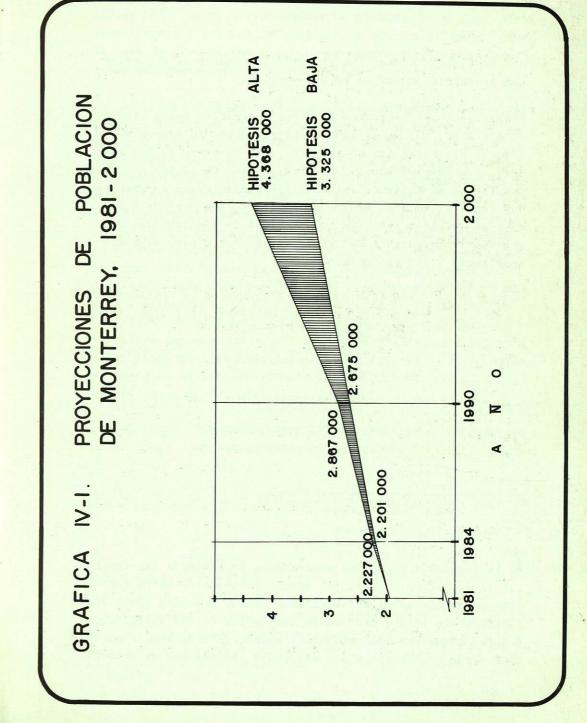
AÑO	POBLACION TOTAL.	I N C R E	M T E N T O RELATIVO (%)	_ TASA	POBLACION DE BAJOS INGRE- SOS.	INCREMENTO ABSOLUTO
1981	1'956,810				1'041,000	
		244,340	12.5	4.0		130,000
1984	2'201,150				1'171,000	
		473,400	21.5	3.3		251,860
1990	2'674,550				1'422,860	
		650,200	24.3	2.2		345,900
2000	3'324,750				1'768,760	

La cuantificación de la problemática habitacional está integrada por el déficit actual y la demanda futura. En puntos an teriores examinamos la cuestión del déficit, ahora trataremos de estimar la proyección de los requerimientos futuros de vivienda.

Como ya hemos explicado, el ingreso de la población y el precio de la vivienda son los elementos fundamentales para es-tructurar un programa habitacional. Así pues, hemos realizado las proyecciones de la demanda de acuerdo a los niveles de -ingreso y estimando la capacidad de pago de la población.

Aún y cuando esquemáticas, estas proyecciones nos permiten es timar en una primera aproximación la magnitud de los futuros requerimientos habitacionales.

De acuerdo con la hipótesis alta, entre 1981 y 1984 la población de bajos ingresos se incrementará en 264,000 habitantes que requerirán en total 24,000 viviendas con un promedio - anual de 8,000. Entre 1984 y 1990 se requerirán 60,000 viviendas con un promedio anual de 10,000 unidades. Entre 1990 y el



año 2000 serán necesarias 140,000 viviendas y se requerirá una producción anual de 14,000 unidades.

Ahora bien, si observamos el período completo entre 1981 y - el año 2000, las necesidades habitacionales se elevan a - - 223,000 viviendas con un requerimiento anual de 12,000 viviendas. Si observamos con mayor detalle esta situación nos damos cuenta que el 43.4% de las familias con ingresos superiores a dos veces el salario mínimo demandan en este período 5,000 viviendas anuales; mientras que el 56.6% de las familias con -- ingresos inferiores a dos veces el salario mínimo demandan -- anualmente 7,000 viviendas.

CUADRO IV-3. REQUERIMIENTOS DE VIVIENDA DE LA POBLACION DE BAJOS INGRESOS DE MONTERREY. 1981-2000. (HIPOTESIS ALTA).

Antonio di conta		1981-1984		1984-1990		1990 - 2000		1981-2000		SOLACTAN AD-	
RIO MINIMO.		TOTAL	ANUAL.	TOTAL	ANUAL	TOTAL.	ANUAL	TOTAL	ANUAL	COEFT-	р.м.
denos de 1 S.M.	10	:,662	1 554	11,290	1.882	26,478	2,648	42,430	2,233	0.1.	428
Entre 1 y 1.5		5,029		12,182		28,568	2,857	45,779	2,409	0.20	1,425
Entre 1.5 y 2.0 S.M.	17.1	4,195	1,398	10,161	1,694	23,830	2,383	38,186	2,010	0.22	2,195
Entre 2.0 y	22.5	5,520	1,840	13,370	2,228	31,355	3,135	50,245	2,645.		3,563
Más de 3.0 S.M.	20.9	5,128	1,710	12,419	2,070	29,125	2,912	46,672	2,456	0.30	10,260
TOTAL	100	24,534	8,178	59,422	9,904	139,356	13,935	223,312	11,753	0.22	2,66

1/ Disponibilidad mensual en pesos de 1981.

En la hipótesis baja, las necesidades de vivienda (al igual que la población) disminuyen considerablemente. Entre 1981 y 1984 se requieren 23,000 viviendas con un promedio anual de 7,600. Entre 1984 y 1990 serán necesarias 44,000 unidades, requiriéndose anualmente 7,300 viviendas. Entre 1990 y el año 2000 serán necesarias 6,000 viviendas anuales con un requeri-

miento total de 60,000 unidades. La disminución en las necesidades promedio anuales de vivienda se deben a la reducción en la tasa de crecimiento con su consecuente disminución en el ritmo de crecimiento de la población.

En la hipótesis baja, para el período completo de 1981 al año 2000, se necesitan 127,000 viviendas con un requerimiento - anual de 6,600 unidades. El grupo de población con ingresos superiores a dos veces el salario mínimo (43.4%) requieren anualmente 3,000 viviendas; mientras que las familias con in gresos inferiores a dos veces el salario mínimo (56.6%) nece sitan anualmente 3,600 viviendas. Nótese la diferencia entre los promedios anuales de requerimientos habitacionales. En -la hipótesis alta se requieren 12,000 viviendas anuales, mien tras que en la hipótesis baja se requieren únicamente 6,600 unidades. Esta diferencia expresa claramente la importancia y la trascendencia de disminuir el ritmo de crecimiento de la población, lo cual no significa la solución del problema que se deriva mas bien de la estructura económica y mas concretamente de la distribución del ingreso; como se ha dicho antes, el problema habitacional no es un problema de escasez de vi-vienda si no de "escasez de desarrollo".

CUADRO IV-4. REQUERIMIENTOS DE VIVIENDA DE LA POBLACION DE BAJOS INGRESOS DE MONTERREY. 1981-2000. (HIPO-TESIS BAJA).

VECES EL SALA	8	1981-1984		1984-1990		1990-2000		1981-2000		CAPACIDAD AD- QUISITIVA.	
RIO MINIMO.		TOTAL	ANUAL	TOTAL	ANUAL	TOTAL.	ANUAL	TOTAL	ANUAL	COEFI- CIENTE	D.M. 17
Menos de 1 S.M.	19	4,311	1,437	8,351	1,392	11,470	1,147	24,132	1,270	0.15	428
Entre 1 y 1.5 S.M.	20.5	4,651	1,550	9,011	1,502	12,375	1,238	26,037	1,371	0.20	1,425
Entre 1.5 y 2.0 S.M.	17.1	3,879	1,293	7,516	1,253	10,323	-1,032	21,718	1,143	0.22	2,195
Entre 2.0 y 3.0 S.M.	22.5	5,105	1,702	9,890	1,648	13,582	1,358	28,577	1,504	0.25	3,563
Más de 3.0 S.M.	20.5	4,742	1,581	9,187	1,531	12,616	1,262	26,545	1,397	0.30	10,260
TOTAL	100	22,688	7,563	43,955	7,326	60,366	6,037	127,009	6,685	0.22	2,667

<sup>1/</sup> Disponibilidad mensual en pesos de 1981.