EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MONTERREY

(PROYECCION DE NECESIDADES Y DEMANDA EFECTIVA A 1980)

7287
22
2

CENTRO DE INVESTIGACIONES ECONOMICAS

U. N. L.

HD7
.92
M62

1020081208

NL
Núm. Clas. 331.833
Núm. Autor N964 b
Núm. Adq. 058081
Procedencia —/—
Precio
Fecha Junio 1967
Clasificó
Catalogó

UNIVERSIDAD DE NUEVO LEON
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
"ALFONSO REYES"
Apdo. 1625 MONTERREY MEX.

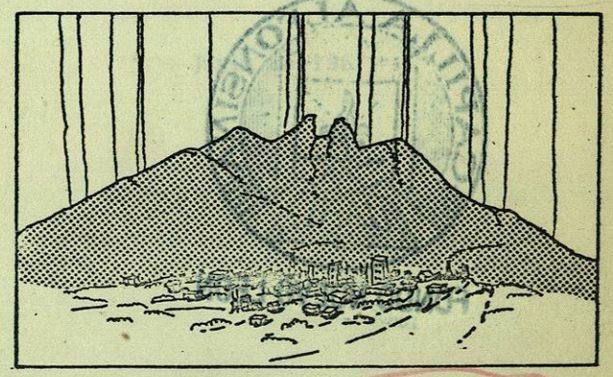
EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN MONTERREY

(PROYECCION DE NECESIDADES Y DEMANDA EFECTIVA A 1980)

UNIVERSIDAD DE NUEVO LEON

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE NUEVO LEON

Capilla Alfonsina
Biblioteca Universitaria
48991
FONDO UNIVERSITARIO



BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
"ALFONSO REYES"

058081

HD 7287
.922
M62

CAPILLA ALFONSINA
UANL
FONDO UNIVERSITARIO

El análisis e informe final de este estudio, así como las proyecciones que se presentan en el mismo, fueron realizadas por el Lic. Jesús Puente Leyva. En la recopilación y ordenamiento de los datos participó el Lic. Raúl F. Dávila. La información utilizada proviene, principalmente, de una encuesta llevada a cabo por este Centro de Investigaciones Económicas en los meses de julio y agosto de 1964, en la cual participaron los alumnos de la Facultad de Economía de la Universidad de Nuevo León.

LIC. ERNESTO BOLAÑOS
Director

Junio de 1967

INDICE

	Página
PROLOGO	1
I. INTRODUCCION	4
PRIMERA PARTE: PROYECCION NORMATIVA DE LA DEMANDA	
II. LAS NECESIDADES DE VIVIENDA: EVALUACION ACTUAL Y PROYECCION NORMATIVA DE LAS NECESIDADES FUTURAS	11
A. El déficit cuantitativo actual	11
B. El déficit cualitativo	16
C. Vivienda para cubrir las necesidades derivadas del crecimiento demográfico	22
D. Reposición de viviendas (depreciación)	24
III. CAPACIDAD ECONOMICA DEL SISTEMA PARA FINANCIAR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA	31
SEGUNDA PARTE: PROYECCION DE DEMANDA EFECTIVA (UNA APROXIMACION)	
IV. UNA APROXIMACION A LA DEMANDA EFECTIVA: LA DEMANDA POTENCIAL	37
V. CONCLUSION	55

PROLOGO

El presente estudio pretende definir en forma gruesa el problema actual de la vivienda en Monterrey, y proyectar la magnitud del mismo a 15 años plazo. La importancia del problema habitacional, que justifica la elaboración de este trabajo, parece estar fuera de duda. La escasez de vivienda es, en nuestros días, característica de las áreas urbanas en expansión, especialmente en países en desarrollo que están experimentando un proceso de rápida industrialización.

Sin embargo resulta difícil plantear en forma adecuada la dimensión del problema habitacional, principalmente por el hecho de que, con frecuencia, no se definen los conceptos con los cuales se corresponde dicho problema. Tal ambigüedad tiene que ver principalmente con la definición de necesidades de vivienda y demanda de vivienda, respectivamente, así como con la utilidad que para fines prácticos de actividad empresarial y de planeación pública tienen tales conceptos.

En el curso de este trabajo pretendemos, en primer lugar, evaluar las necesidades presentes y su proyección al futuro, utilizando como variable explicativa una proyección del crecimiento demográfico. No obstante que esta parte corresponde a un análisis normati

UNIVERSIDAD DE NUEVO LEON
BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
"ALFONSO REYES"
Apdo. 1625 MONTERREY, MEXICO

vo, que con seguridad carece de importancia para quienes están más preocupados por la demanda efectiva, conocer la magnitud de las necesidades habitacionales actuales y futuras, derivadas del acelerado crecimiento demográfico de la ciudad, constituye una útil llamada de atención para el sector público, que puede ayudar a prevenir el crecimiento anárquico de la ciudad y la proliferación de tugurios y áreas habitacionales reñidas con el manido y ya sospechoso concepto de la justicia social. Ante esta perspectiva, aspiramos a que esta parte del estudio inspire algunas políticas concretas o programas de vivienda popular -efectivamente popular- que favorezcan al 50 porciento de la población actual y a un porcentaje similar de la población futura, que dado su status económico (menos de 1 500 pesos mensuales de ingreso familiar), no constituye sujeto de crédito para la construcción de una casa, ni puede votar por una vivienda mejor en el "democrático" campo de la oferta y la demanda.

La última parte del trabajo es una aproximación a la demanda efectiva de vivienda que se experimentará en los próximos 15 años. En rigor es esta una proyección de demanda potencial, que corresponde a los grupos de población con capacidad económica para ser sujetos de crédito para la construcción de vivienda. Nuestro desconocimiento casi total de las elasticidades ingreso de demanda por vivienda, y la dudosa perpetuación de las actitudes presentes de la pobla

ción ante la perspectiva concreta de hacerse de una casa propia -actitudes que pueden ser cambiadas radicalmente con la aparición de - nuevas instituciones y con la popularización de los sistemas de condominio- impidieron que llegáramos a proyectar lo que propiamente pudiera ser la demanda efectiva. Sin embargo, nuestra estimación de- la demanda potencial, aunque bastante gruesa, puede sin duda servir de orientación a quienes interesa el futuro de la construcción residencial local y el mercado para los materiales e insumos respectivos, - así como a las instituciones ligadas con los problemas de expansión del crédito para la construcción de vivienda.

Los datos básicos utilizados para hacer las proyecciones (salvo aclaración en contrario) se obtuvieron de una encuesta que efectuó el CIE en los meses de julio y agosto de 1964, por medio de la cual se trató de conocer las condiciones económico-sociales de la población del Area Metropolitana de Monterrey.