PRIMERA PARTE:

PROYECCION NORMATIVA DE LA DEMANDA.

II. LAS NECESIDADES DE VIVIENDA: EVALUACION ACTUAL Y PROYECCION NORMATIVA DE LAS NECESIDADES FUTURAS

Las necesidades de vivienda en el Area Metropolitana de Monterrey emergen de cuatro fuentes distintas:

* Un déficit cuantitativo existente actualmente.
* Un déficit cualitativo existente actualmente.
* Las necesidades de vivienda para cubrir el crecimiento de la población.
* Necesidades derivadas de la reposición de viviendas que se deprecian totalmente. 9/

Analizaremos cada una de estas fuentes de demanda, en el orden anterior.

A. El déficit cuantitativo actual.- A mediados del 1965 el Area Metropolitana de Monterrey tenía, según nuestras proyecciones, 973,000 habitantes. 10/

9/ Entendemos que la depreciación se hace total en el momento en que la vivienda ya no reúne los requisitos de habitabilidad que aquí se establecen como mínimos.

10/ La proyección de población para el Area Metropolitana de Monterrey que utilizaremos en el cuerpo de este trabajo, corresponde a la que se encuentra implícita en la proyección número 7 de población total para el Estado de Nuevo León en el estudio: Demografía en el Noreste de México (Madrigal, Romeo, CIE, 1965, p.145). Tal proyección coloca a la población de Monterrey en:

Año	Población
1960	722,000
1965	973,000
1970	1,267,000
1975	1,613,000
1980	2,025,000

Nota: La población de 1960 corresponde a la información censal, corregida por el CIE.

BIBLIOTECA UNIVERSITARIA
"ALFONSO REYES"

Todas las encuestas que hemos realizado en el Area para distintos fines han arrojado, consistentemente, el dato de que el tamaño promedio de la familia (según nuestra definición) es de 5.6 miembros. En consecuencia, a fines de 1965 vivían en el Area alrededor de 174,000 familias. Por otra parte, el Censo de Viviendas levantado por este Centro en octubre de 1964 11/ arrojó un total de 130,000 casas-habitación, aproximadamente. Esto significa que unas 42,000 familias (casi la cuarta parte del total) viven con otra (s) familia (s) en una misma casa. Si se impone como un desideratum adecuado que en cada casa viva una sola familia, tendremos ya una primera aproximación al déficit cuantitativo por cubrir: 42,000 viviendas.

Además, existen muchas familias que tienen más de 5.6 miembros; tales familias necesitarán viviendas con un mayor número de cuartos que el promedio, para no vivir hacinados. Igualmente, algunas familias de tamaño igual o menor al promedio habitan en viviendas de tamaño inadecuado. Para estimar el déficit de viviendas que se produce por este motivo, un buen indicador es el número de personas por cuarto. 12/ Cual deba ser dicho número es materia discutible (y mucho depende del tamaño de los cuartos, de lo cual no tenemos información), pero el Cuadro 1 puede sugerir una idea aproximada al

11/ Durante los nueve meses transcurridos después del Censo, se construyeron unas 2,200 viviendas (según cálculos basados en el Indice de Construcción Privada que lleva el CIE).

12/ En dicho promedio no se toman en cuenta la cocina ni el cuarto de baño cuando existen.

CUADRO 1

DENSIDAD DE OCUPACION EN LAS VIVIENDAS PRIVADAS Y PORCENTAJE CON MAS DE TRES POR CUARTO, EN PAISES SELECCIONADOS DE AMERICA Y EUROPA, 1950

País	Promedio de personas por cuarto			Porcentaje de viviendas con tres o más personas por cuarto		
	Total	Urbano	Rural	Total	Urbano	Rural
Argentina (1947)	2.2	-	-	35.5	-	-
Brasil	1.1	-	-	4.1	-	-
Colombia (1951)	2.7	-	-	26.7	-	-
Costa Rica (1949)	-	1.3	-	-	-	-
Chile a/ (1960)	1.7	-	-	27.4	-	-
Ecuador	-	-	-	44.7	-	-
El Salvador	-	2.9	-	-	-	-
Guatemala (1949)	-	3.1	-	-	43.1	-
Panamá b/	2.5	2.2	2.7	46.2	36.1	53.8
República Dominicana (1955)	1.7	1.3	1.9	22.9	15.0	25.9
Canadá (1951)	0.7	0.7	0.8	1.0	0.4	2.0
Estados Unidos	0.7	0.7	0.8	0.9 c/	-	-
Dinamarca d/ (1955)	0.7	0.7	0.7	0.1	0.1	-
España	1.1	-	-	13.6	-	-
Francia e/ (1964)	1.0	1.0	5.7	5.7	5.7	5.7
Grecia (1951)	1.8	-	-	30.2	26.1	34.8
Italia (1951)	1.3	-	-	14.6	-	-
Reino Unido (1951)	0.8	0.8	0.8	1.1 f/	1.1 f/	1.2 f/

FUENTES: U.N. Statistical Yearbook 1960, y respuestas al cuestionario para el U.N. Statistical Yearbook y el Compendium of Social Statistics.

a/ Datos obtenidos por medio de una muestra de 1 porciento de las tarjetas censales.

b/ Excluyendo las cocinas. No se cuentan las 2,140 viviendas cuya densidad de ocupación es desconocida, las 2,554 no divididas en cuartos, ni las viviendas de la población indígena.

c/ Viviendas no-agrícolas.

d/ Excluyendo 6,990 viviendas de un solo cuarto, sin cocina.

e/ Los datos se refieren a las viviendas usadas por las familias como su residencia principal, y se basan en una muestra del 5 porciento.

f/ Los datos se refieren a familias.

"ALFONSO REYES"
Apdo. 1625 MONTERREY, MEXICO

respecto. Tomando como punto de referencia las viviendas urbanas, que son las que nos interesan fundamentalmente, encontramos que en los países con mejor situación a este respecto (Estados Unidos, Canadá y Dinamarca) la densidad es de 0.7 personas por cuarto; en cambio, en los países con peor situación (Guatemala, El Salvador) la densidad es de alrededor de 3 personas por cuarto. Por lo que hace al porcentaje de viviendas con tres o más personas por cuarto, los países avanzados que se mencionaron lo tienen casi nulo, mientras que en Guatemala excede al 40 porciento y en Panamá al 35 porciento.

A la luz de los datos anteriores, parecería razonable proponer como meta que el número promedio de personas por cuarto en el Area no excediera de dos.[13/] Para el caso de viviendas con tres o más personas por cuarto, podríamos fijar una meta de aproximadamente 20 porciento, como sucede en Colombia y Chile, países de desarrollo comparable a México.[14/]

La situación actual en Monterrey puede estimarse con los datos del Cuadro 2; según ellos el promedio de personas por cuarto es, aproximadamente, de 2.5,[15/] y el 30 porciento de las viviendas tienen tres o más personas por cuarto. Para tener dos personas por cuar

13/ Esta meta es más bien conservadora; algunos países con un nivel de desarrollo inferior al de México han logrado mejorarla en el sector urbano.

14/ La proporción de estos países sólo aparece para el total de viviendas, pero debe tenerse en cuenta que en todos los países con dato para viviendas urbanas y rurales, el porcentaje de éstas supera ampliamente al de aquéllas.

15/ No puede obtenerse el promedio exacto porque utilizamos intervalos, y porque además el intervalo del extremo es abierto.

to deberían existir 486,500 [16/] cuartos; actualmente existen únicamente 389,200, de modo que habría que construír 96,300 cuartos.

Ahora bien, como ordinariamente hacemos los cálculos en términos de viviendas, y no de cuartos, conviene conocer el número adecuado de cuartos por vivienda. De nuevo, esta es una cuestión debatible, pero los datos de las Naciones Unidas que sirven de base al Cuadro 1 (que no se reproducen aquí) indican que ese número es claramente mayor de cuatro en los países más adelantados; [17/] es cierto que en países desarrollados, como Francia y Suecia, el promedio es de 2.9, pero debe tomarse en cuenta que el tamaño de las familias en estos países es sustancialmente menor que en el nuestro.

Si nos imponemos la meta de dos personas por cuarto, resulta que el número de cuartos por vivienda debe ser, en promedio, igual a 2.8; [18/] se necesitarían entonces unas 34,400 viviendas nuevas para cubrir el déficit que actualmente existe a causa del hacinamiento. [19/]

Si se cubriese este déficit, construyendo algunas viviendas completamente nuevas y ampliando otras, automáticamente se cumpli

---

16/ 973,000 ÷ 2

17/ Incluyendo a España y a Brasil, que no son propiamente subdesarrollados.

18/ El tamaño promedio de la familia, dividido entre el grado de hacinamiento que se propuso como meta: 5.6 ÷ 2 = 2.8

19/ 96,300 ÷ 2.8 = 34,392

ría el requisito de que solo el 20 porciento de las viviendas (como máximo) tuviesen 3 o más personas por cuarto, y al mismo tiempo se tendería al logro de la meta de que cada familia habite en una vivienda independiente.

CUADRO 2

NUMERO DE PERSONAS POR CUARTO EN EL AREA METROPOLITANA DE MONTERREY

Número de personas por cuarto	Porcentaje del total de viviendas
Menos de 1	16.2
De 1 a 1.9	30.9
De 2 a 2.9	22.7
De 3 a 3.9	12.1
De 4 a 4.9	6.9
De 5 a 5.9	5.1
De 6 y más	4.5
Sin dato	1.6
Total	100.0

FUENTE: Centro de Investigaciones Económicas, U.N.L. (Encuesta Económico-Social de julio-agosto, - 1964).

B. El déficit cualitativo.- Algunas de las viviendas existentes no están en buenas condiciones de habitabilidad. En consecuencia, no debieran contarse como integrantes del acervo disponible de viviendas.

De nuevo nos encontramos ante un problema de definición: