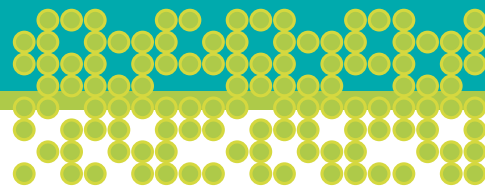


9

Situación de la vivienda en Jalisco



9 | Situación de la vivienda en Jalisco

Entre las necesidades esenciales de los seres humanos sobresalen las de contar con cobijo y protección, el primer espacio donde estas necesidades deberían ser satisfechas tanto en términos físicos como emocionales es dentro de la vivienda y el hogar. Sin embargo, en ocasiones esta función de la vivienda en particular no se cumple adecuadamente debido a sus características físicas, donde se incluyen aspectos como tipo de materiales de la construcción, las dimensiones, ubicación geográfica, así como disponibilidad de infraestructura básica y de servicios.

Las condiciones de la vivienda tienen en gran influencia en el curso y trayectoria de vida de los individuos, puesto que en la misma se desarrolla la reproducción doméstica y la mayor parte de las relaciones familiares, incluyendo la socialización temprana de los niños (Flores Arenales y Ponce Sernicharo, 2006).

En este capítulo se presenta un panorama de la situación de la vivienda en Jalisco, donde se verá que un número importante de habitantes, por lo menos el diez por ciento, no tiene satisfecha la necesidad y el derecho social a vivir en una vivienda adecuada. De ahí que la inadecuada condición de la vivienda sea uno de los problemas principales que afecta a un sector de la población del estado.

9.1. Evolución reciente de la vivienda en Jalisco y perspectiva actual

La dinámica de la población de Jalisco muestra un incremento de 5.5 millones de personas de 1950 a 2010, con intensos crecimientos de 1950 a 1970 y una posterior disminución de la tasa de crecimiento como consecuencia del descenso generalizado de la fecundidad.

Por su parte, entre 1950 y 2010 el parque habitacional en Jalisco experimentó un crecimiento absoluto de 1.5 millones de viviendas habitadas. Dicho incremento ocurrió de manera más intensa de 1970 a 1980 con una tasa de crecimiento de 3.7 por ciento, a partir de entonces disminuyó ligeramente la tasa de crecimiento pero no así en términos absolutos, de hecho en el primer lustro del presente siglo se registró un incremento de 189 mil viviendas, esta cifra fue superada en el quinquenio 2005-2010 al registrarse un incremento en 248 mil viviendas equivalentes al 15.7 por ciento de la viviendas del 2005 (ver figura 9.1).

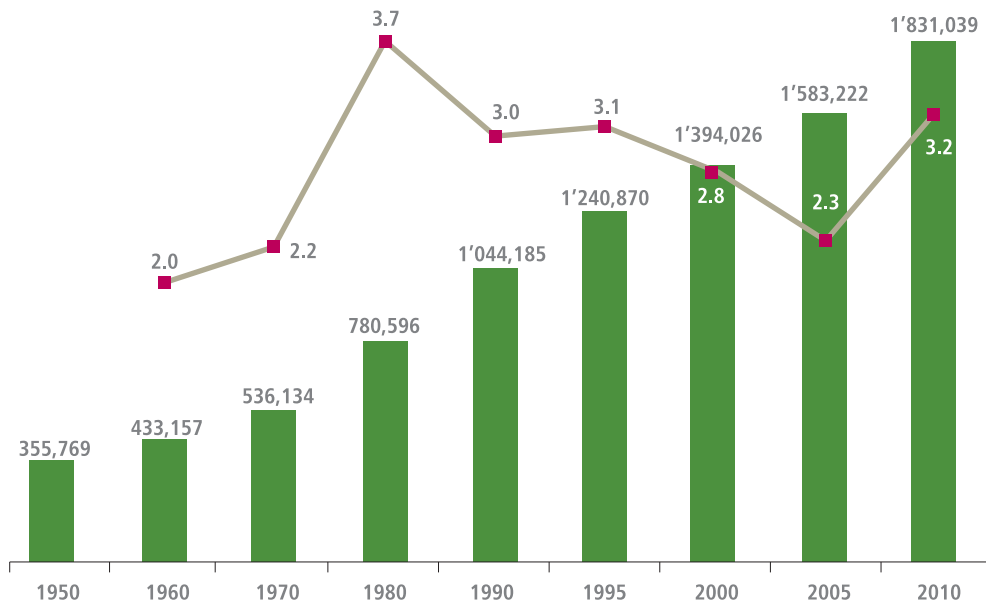


Figura 9.1 Viviendas totales habitadas y su tasa de crecimiento, Jalisco, 2005-2010.

Fuente: Elaborado por el Consejo Estatal de Población con base en INEGI; Censos y Conteos de Población y Vivienda y Resultados preliminares del Censo de Población y Vivienda, 2010.

Un primer aspecto en relación a las viviendas es conocer las características de su tenencia (propia, rentada, etc.). En este sentido, de acuerdo a información de la Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares 2008 (INEGI, 2009), en la tabla 9.1 se muestra la situación de las un millón 676 mil 777 viviendas particulares habitadas con las que contaba Jalisco. Se ve que las casas propias representaban el 55.2 por ciento, las casas rentadas el 22.7 por ciento, las prestadas el 14.5 por ciento, le siguen las propias pero que se están pagando con 6.3 por ciento y finalmente aquellas con algún intestado o en litigio con 1.1 por ciento. Estos datos ponen en evidencia que el estado de Jalisco todavía se encuentra lejos de garantizar a las familias la posibilidad de contar con una vivienda propia, ya que casi la mitad de las viviendas son habitadas por personas que en sentido estricto no se les puede considerar como propietarios.

Tabla 9.1. Viviendas particulares habitadas según tenencia de la vivienda

Jalisco, 2008

Tenencia de la vivienda	Total	%
Total	1,616,777	100.00
Propia	892,874	55.23
Rentada	367,089	22.70
Prestada	234,745	14.52
Propia pero la están pagando	101,079	6.25
Intestada o en litigio	17,958	1.11
Otra situación	3,032	0.19

Fuente: Elaborado por el Consejo Estatal de Población con base en INEGI, Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares 2008.



Por su parte, en lo que se refiere al constructor de las viviendas existentes, se puede ver en la tabla 9.2 que la mayoría fueron construidas por un miembro del hogar o por un albañil o trabajador. En particular las construidas por algún miembro del hogar equivalen al 26.4 del total; aquellas construidas por un albañil o trabajador suman el 26 por ciento. Le siguen en cuantía aquellas producidas por una empresa constructora 17.2 por ciento. Finalmente, sólo en el 3 por ciento de las viviendas le pagaron a un arquitecto para su realización. Estos datos son indicativos de la fragilidad estructural que existe en buena parte de las viviendas del estado.

Tabla 9.2. Viviendas particulares habitadas según tenencia de la vivienda

Jalisco, 2008

Constructor	Total	%
Total	1,616,777	100.0
Algún miembro del hogar	426,880	26.4
Le pagaron a un albañil o trabajador	419,740	26.0
Una empresa constructora	278,195	17.2
Le pagaron a un arquitecto	49,153	3.0
Otras situación	28,779	1.8
No especificado	414,030	25.6

Fuente: Elaborado por el Consejo Estatal de Población con base en INEGI, Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares 2008.

9.2. Necesidad habitacional y dinámica demográfica

Las necesidades habitacionales están determinadas, en primera instancia, por las transformaciones que sufren los principales componentes de la dinámica demográfica (fecundidad, mortalidad y migración) y las consecuencias que éstas tienen sobre la estructura por edad de la población, la formación de los nuevos hogares y la distribución territorial del poblamiento (Coulomb, 2010).

En la tabla 9.3 se puede observar el comparativo de las tasas de crecimiento promedio anual tanto de la población como del parque habitacional del estado de Jalisco, resalta que hasta 1970 el crecimiento en el número de viviendas en el país fue menor al de la población, en cambio a partir de ese año la tendencia dio un giro cuando el incremento en las viviendas se volvió superior al de los habitantes, de esta manera a partir de ese periodo el inventario habitacional presenta tasas de crecimiento superiores a las de la población en alrededor de un punto porcentual.

Entre las razones que provocan dicho comportamiento destacan cambios demográficos tales como el cambio en el tamaño promedio de los hogares, los cuales muestran una tendencia constante hacia la reducción.

Por ejemplo, en 1990 de prácticamente un millón de hogares en Jalisco, el 30.5 por ciento tenían entre 1 y 3 integrantes; el 45.5 por ciento de 4 a 6 miembros, y el 24.1 por ciento siete o más; por lo que hace apenas dos décadas uno de cada cuatro hogares eran realmente grandes en el número de sus integrantes (INEGI, 1991).

En cambio para 2009, cuando se estima que en Jalisco había 1.8 millones de hogares, sólo el 8.4 por ciento de ellos tenía siete o más integrantes, el 44.1 por ciento se componía de 4 a 6, y el 44.1 por ciento son hogares pequeños con uno a tres miembros (INEGI, 2010). De esta manera en dos décadas la proporción de hogares pequeños (1 a 3 miembros) se incrementó 44.6 por ciento, mientras que la de hogares grandes (7 o más miembros) se redujo 65.1 por ciento.

Tabla 9.3. Tasa de crecimiento promedio anual de la población y las viviendas

Jalisco, 1950-2005

Periodo	Personas	Viviendas
1950-1960	3.41	1.99
1960-1970	3.16	2.24
1970-1980	2.77	3.69
1980-1990	2.00	3.02
1990-1995	2.18	3.10
1995-2000	1.27	2.76
2000-2005	1.17	2.27
2005-2010	1.84	3.17

Fuente: Elaborado por el Consejo Estatal de Población con base en INEGI; Censos y Conteos de Población y Vivienda.

Un cambio demográfico significativo que está relacionado con la necesidad de viviendas es el cambio en la estructura por edad de la población, la cual ha propiciado una gran cantidad de población en edades de casarse o de formar un hogar, y que por lo tanto constituye muy importantes volúmenes de potenciales y casi seguros demandantes de viviendas como de otro tipo de bienes y servicios (Flores Arenales y Ponce Sernicharo, 2006).

Se ha observado que el rápido crecimiento poblacional del pasado, lejos de haberse atenuado, sigue superponiéndose en la composición por edad de la población mexicana y se mantendrá en los próximos lustros. Las personas de 20 años o más, es decir aquellas que en la etapa del ciclo vital pueden encabezar un hogar, se acrecentarán en 44.0 por ciento de 2005 a 2030, incremento que dará cuenta de la mayor parte de la creación de 14 millones de nuevas familias y la necesidad de edificar 13.7 millones de viviendas adicionales al inventario de viviendas habitadas existente en 2005, equivalente a 56.0 por ciento extra (Partida Bush, 2008).

En particular en Jalisco se calcula que la población crecerá en un 14.8 por ciento entre 2005 y 2030 mientras que la vivienda experimentará un crecimiento de 56.1 por ciento, esta diferencia de crecimiento es congruente con el crecimiento esperado de la formación de hogares. En la figura 9.2 se puede observar el emparejamiento entre el crecimiento de hogares y las viviendas, ya que como se mencionó antes, la formación de hogares es el principal factor que pesa sobre las necesidades de vivienda.

En el caso de Jalisco, que en 2005 tenía un millón 559 mil viviendas particulares habitadas, se estimó que hacia el 2030 se tendrían 907 mil hogares adicionales lo que provocará la necesidad de erigir 874 mil viviendas adicionales a las de 2005.

En particular analizando las proyecciones de vivienda (Partida Bush, 2008) para el estado de Jalisco es de resaltar que en el periodo 2005-2010 se preveía un aumento de 184 mil viviendas, de acuerdo con dichas proyecciones para 2010 se tendrían un millón 743 mil viviendas en el estado de Jalisco, sin embargo las cifras preliminares del Censo 2010 dejan ver que las viviendas totales habitadas en el estado para ese año sumaron un millón 831 mil, lo que representa una diferencia de 87 mil viviendas, situación que evidencia que las proyecciones se quedaron cortas sobre las necesidades de vivienda en el quinquenio 2005-2010.

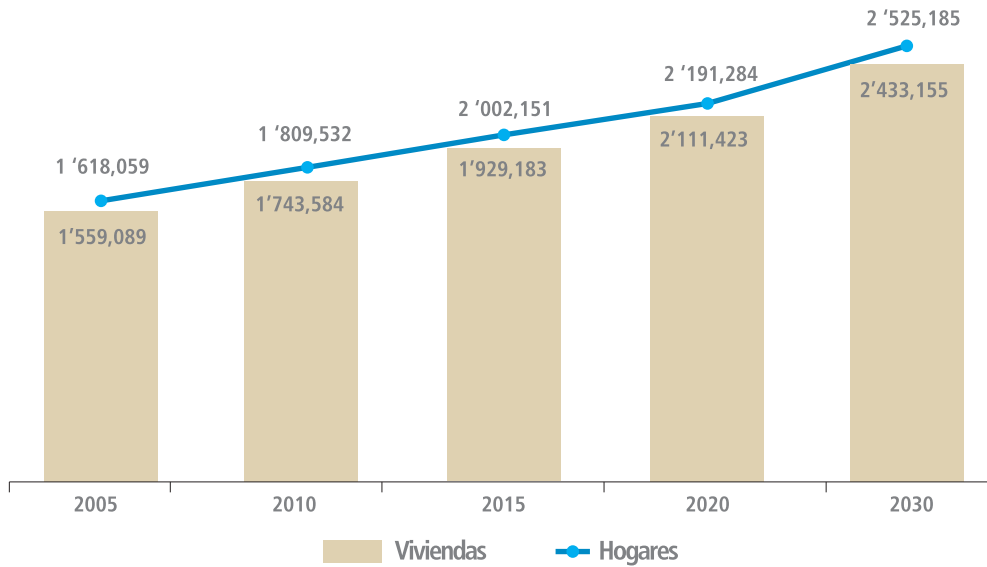


Figura 9.2. Proyecciones de hogares y viviendas particulares, Jalisco, 2005-2030.

Fuente: Elaborado por el Consejo Estatal de Población con base en CONAPO, Proyecciones de los hogares y las viviendas de México y de las entidades federativas.

Siguiendo las citadas proyecciones entre 2010 y 2015 debido a la formación de nuevos hogares se tendrán que construir 186 mil viviendas adicionales, 186 mil entre 2015 y 2020, 171 mil de 2020 a 2025 y finalmente 151 mil en el quinquenio 2025-2030, sin contar con el rezago existente a la fecha. Una vez que se revisen las proyecciones de viviendas requeridas con los datos del censo 2010, posiblemente esas previsiones se queden cortas también, como ocurrió para el quinquenio 2005-2010. Por lo pronto son ilustrativas de que todavía se seguirá presentando una fuerte demanda de nueva vivienda.

Rezago habitacional en Jalisco

El rezago habitacional se refiere al número de viviendas que por sus características de ocupación y por los componentes utilizados en la edificación no satisfacen un mínimo de bienestar para sus moradores.

De acuerdo a los estudios desarrollados por el Centro de Investigación y Documentación de la Casa A.C. (CIDOC) y la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), el rezago en materia de vivienda está integrado por las viviendas particulares habitadas donde residen 2 o más hogares (hacinamiento), las construidas con materiales deteriorados, más aquellas edificadas con algún material regular en techos o muros de duración menor a 30 años (CIDOC y SHF, 2009).

El cálculo de las viviendas con materiales deteriorados comprende aquellas con paredes de materiales de desecho, lámina de cartón, carrizo, bambú, palma, barro o bajareque. Para los techos inadecuados, incluye material de desecho, lámina de cartón, palma o paja.

Por su parte, cuando se habla de viviendas con materiales regulares se hace referencia a aquellas cuyos materiales en paredes son lámina metálica o de asbesto, madera o adobe. En techos: lámina metálica o de asbesto, madera, tejamanil o teja. Esta clasificación está relacionada con la calidad de los materiales y la vida útil de los mismos.

En la tabla 9.4 se puede observar la vida útil de los distintos materiales de la vivienda dónde es claro que los materiales que presentan la mayor resistencia al tiempo son el tabique, ladrillo, piedra, block, cantera, cemento y concreto para los muros; por su parte, los materiales en techos que cuentan con la mayor resistencia son la losa de concreto, tabique, ladrillo y terrado con vigería. En ambos grupos de materiales se calcula una vida útil de 50 años.

Tabla 9.4. Vida útil nominal* de los materiales de la vivienda

Muros		Techos	
Material	Vida útil nominal (años)	Material	Vida útil nominal (años)
Material de desecho	2	Material de desecho	2
Lámina de cartón	2	Lámina de cartón	2
Lámina de asbesto y metálica	11	Lámina de asbesto y metálica	11
Carrizo, bambu y palma	15	Palma, tejamanil y madera	15
Embarro y bejareque	5	Teja	30
Madera	15	Losa de concreto, tabique, ladrillo y terrado de vigería	50
Adobe	25		
Tabique, ladrillo, piedra, block, cantera, cemento y concreto	50		

Se entiende por vida útil nominal de un componente constructivo, en el caso de muros o techos, al total de años durante los cuales su costo de mantenimiento no supera su costo de sustitución; lo que no implica necesariamente el colapso del componente al final de su vida útil.

Fuente: Elaborado por el Consejo Estatal de Población con base en CONAFOVI, Rezago habitacional.

En la tabla 9.5 se muestra el número de viviendas particulares habitadas de acuerdo al tipo de material de las paredes con base en la clasificación de CIDOC y SHF (2009) para el periodo 2000-2008, de donde se ve que de las un millón 378 mil viviendas en el año 2000; el 0.4 por ciento tenía paredes de materiales precarios, el 11.8 por ciento materiales regulares y 87.2 por ciento materiales duraderos. Para el 2008; se mejoró la situación ya que se estima que los porcentajes anteriores tomaron valores de 0.4; 8.8 y 90.9, respectivamente.

Así, a pesar del incremento de las viviendas particulares habitadas en el periodo 2000-2008, las viviendas de materiales precarios disminuyeron en mil 914 unidades en el periodo, mientras que las de materiales regulares lo hicieron en 19 mil 458 unidades. En contraste, la categoría de materiales duraderos aumentó en 268 mil viviendas. Es de hacer notar la disminución en viviendas con paredes de lámina de asbesto y metálica así como la de lámina, ya que en el periodo de estudio las primeras presentaron una disminución relativa del orden del 43.7 por ciento, mientras que las segundas del 40.4 por ciento.

Tabla 9.5. Viviendas particulares habitadas de acuerdo al tipo de material en paredes

Jalisco, 2000-2008

Material en paredes	2000		2008	
	Absoluto	Porcentaje	Absoluto	Porcentaje
Total	1,378,666	100.0	1,616,777	100.0
Materiales precarios	5,858	0.4	3,944	0.2
Material de desecho	1,714	0.1	n.d.	n.d.
Lámina de cartón	1,992	0.1	1,188	0.1
Carrizo, bambu y palma	792	0.1	814	0.1
Embarro y bajareque	1,360	0.1	1,942	0.1
Materiales regulares	162,066	11.8	142,608	8.8

Material en paredes	2000		2008	
	Absoluto	Porcentaje	Absoluto	Porcentaje
Lámina de asbesto y metálica	1,177	0.1	663	0.0
Madera	7,962	0.6	26,851	1.7
Adobe	152,927	11.1	115,094	7.1
Materiales duraderos	1,202,200	87.2	1,470,225	90.9
Tabique, ladrillo, block, piedra, cantera, cemento y concreto	1,202,200	87.2	1,470,225	90.9
No especificado	8,542	0.6	-	-

Fuente: Elaborado por el Consejo Estatal de Población con base en INEGI, XII Censo de Población y Vivienda y ENIGH 2008.

Por su parte, siguiendo la citada clasificación (CIDOC y SHF) en la tabla 9.6 se presentan las viviendas de acuerdo al tipo de material en techos en la que se puede observar un aumento en las que cuentan con materiales precarios, una disminución en las elaboradas con materiales regulares y un aumento en las elaboradas con materiales duraderos en techos.

De esta manera las elaboradas con materiales precarios en techos presentan un aumento en 15 mil 592 unidades y mantienen en 2008 una participación del 2.5 por ciento del total, las elaboradas de materiales regulares disminuyeron en 38 mil 517 unidades y su participación en 2008 fue de 8.5 por ciento, finalmente las de materiales duraderos presentan un aumento en 289 mil 351 viviendas con una participación de 89.0 por ciento. Conviene resaltar la disminución de las viviendas con techos de palma, tejamanil y madera que presentaron en el periodo una disminución del 22.6 al pasar de 8 mil 641 en 2000 a un total de 6 mil 687 en 2008.

Tabla 9.6. Viviendas de acuerdo al tipo de material en techos

Jalisco, 2000-2008

Material en techos	2000		2008	
	Absoluto	Porcentaje	Absoluto	Porcentaje
Total	1,378,666	100.0	1,635,777	100.0
Materiales precarios	25,139	1.8	40,731	2.5
Material de desecho	1,675	0.1	1,407	0.1
Lámina de cartón	14,823	1.1	32,637	2.0
Palma, tejamanil y madera	8,641	0.6	6,687	0.4
Materiales regulares	177,836	12.9	139,319	8.5
Lámina de asbesto y metálica	85,597	6.2	98,477	6.0
Teja	92,239	6.7	40,842	2.5
Materiales duraderos	1,166,376	84.6	1,455,727	89.0
Concreto, tabique, ladrillo y terrado con viguería	1,166,376	84.6	1,455,727	89.0
No especificado	9,315	0.7	-	-

Fuente: Elaborado por el Consejo Estatal de Población con base en INEGI, XII Censo de Población y Vivienda y ENIGH 2008.

Recientemente la SHF estimó con base en cifras de financiamiento otorgados en 2008 y la ENIGH de ese mismo año (CIDOC y SHF, 2009) que en Jalisco las viviendas en hacinamiento suman 27 mil 828 unidades, las edificadas con materiales precarios en paredes o techos y de remplazo inmediato 57 mil 534, por su parte las construidas con materiales regulares contabilizan 365 mil 831. Utilizando estos datos se tiene que el rezago habitacional en Jalisco suma 451 mil 192 unidades a 2009, lo que equivale al 27.9 por ciento de las viviendas particulares con las que contaba Jalisco en 2008 (ver figura 9.3).

Bajo esta perspectiva las necesidades de vivienda del estado para el quinquenio 2010-2015 están constituidas por 186 mil viviendas producto de la formación de nuevos hogares más 451 mil derivadas del rezago habitacional (figura 9.3), situación que suma 637 mil viviendas, cifra que integra a viviendas adicionales a edificar y las que requieren acciones de mejora. De este tamaño es el reto que afronta Jalisco para los próximos años en términos de producción habitacional.

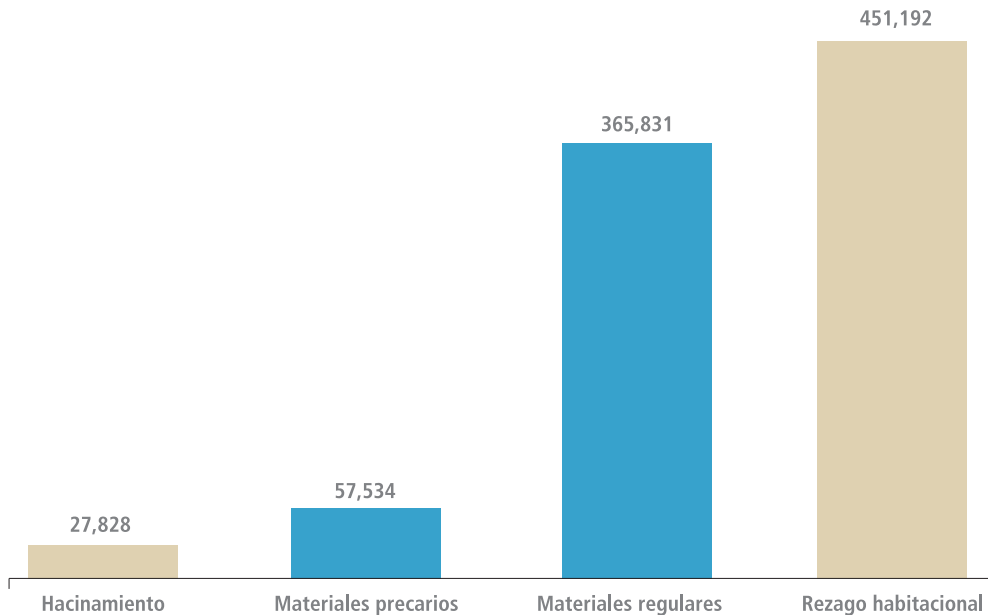


Figura 9.3. Viviendas en rezago, Jalisco, 2009.

Fuente: Elaborado por el Consejo Estatal de Población con base en CIDOC y SHF, 2009.

Rezago habitacional y pobreza multidimensional

Los criterios de la CIDOC y SHF (2009) para definir el rezago habitacional indican con claridad que no basta tener una vivienda, es necesario que ésta reúna características básicas. Sin embargo, los criterios de la CIDOC y SHF (2009), no reflejan todas las situaciones en los que los lineamientos para medir la pobreza multidimensional (ver capítulo correspondiente) indican que el derecho social a la vivienda no está cubierto adecuadamente. En efecto, la metodología para la medición de la pobreza multidimensional contempla la calidad y espacios de la vivienda, donde además de la mala calidad de techos y paredes, se indica que no se cumple el derecho social a la vivienda, cuando el material de los pisos de la vivienda es de tierra; o cuando la razón de personas por cuarto (hacinaamiento) es mayor o igual que 2.5. Adicionalmente la metodología mide la carencia de acceso a servicios básicos en la vivienda e incluye el acceso a agua entubada, servicio de drenaje, energía eléctrica, y el combustible usado para cocinar. Enseguida se presentan algunas cifras en relación a estas características adicionales de la vivienda y sus servicios.

En la tabla 9.7 se presentan las viviendas del estado de Jalisco de acuerdo al material predominante en pisos para el periodo 2000-2008, se puede observar que el porcentaje de viviendas con piso de tierra se redujo en un 48.6 por ciento en términos relativos en el periodo, ya que pasó de 6.6 en 2000 a un 3.4 por ciento en 2008, lo que se traduce en 36 mil 215 viviendas menos con piso de tierra.



Tabla 9.7. Viviendas de acuerdo al tipo de material predominante en pisos

Jalisco, 2000-2008

Material en predominante en pisos	2000		2008	
	Absoluto	Porcentaje	Absoluto	Porcentaje
Total	1,378,666	100.00	1,616,777	100.00
Tierra	91,088	6.6	54,873	3.4
Cemento y firme	346,138	25.1	443,797	27.4
Madera, mosaico y otros recubrimientos	932,280	67.6	1,118,107	69.2
No especificado	9,160	0.7	-	-

Fuente: Elaborado por el Consejo Estatal de Población con base en INEGI, XII Censo de Población y Vivienda y ENIGH 2008.

Por su parte, la infraestructura y servicios en la vivienda están por lo general relacionados con la intervención pública en el proceso de la vivienda. Comprenden el agua entubada, drenaje y electricidad. En este contexto es necesario resaltar que exceptuando la electricidad que llega a casi todas las viviendas del estado (98.9%), el resto de los servicios presentan deficiencias importantes, que si bien han disminuido en lo que va de la década, su avance ha sido insuficiente como para hablar de una cobertura universal de los servicios de la vivienda en el estado de Jalisco.

En la tabla 9.8 se exponen los datos sobre las viviendas de Jalisco de acuerdo a su infraestructura y servicios para el periodo 2000-2008. El agua entubada tiene cobertura en el 88.0 por ciento de las viviendas, el drenaje conectado a la red pública está presente en el 90.2 por ciento de las viviendas, mientras que la cobertura del servicio de electricidad es casi universal, ya que tan sólo el 1.1 por ciento de las viviendas no cuentan con el servicio.

Tabla 9.8. Viviendas de acuerdo a los servicios con los que cuentan

Jalisco, 2000-2008

Servicios en la vivienda	2000		2008	
	Absoluto	Porcentaje	Absoluto	Porcentaje
Total	1,378,666	100.0	1,616,777	100.0
Agua entubada	1,127,125	81.8	1,423,237	88.0
Drenaje conectado a la red pública	1,153,425	83.7	1,457,913	90.2
Electricidad	1,349,473	97.9	1,599,544	98.9

Fuente: Elaborado por el Consejo Estatal de Población con base en INEGI, XII Censo de Población y Vivienda y ENIGH 2008.

A partir de los datos de la medición multidimensional de la pobreza (Coneval, 2010) se tiene que en Jalisco existen 451 mil personas que viven en viviendas con hacinamiento²⁷, es decir donde existen 2.5 o más personas por cuarto, este conjunto de personas forma parte de las 675 mil 700 personas que habitan viviendas con carencias en calidad y espacios en la vivienda, adicionalmente se reporta que 659 mil 700 personas padecen carencias en los servicios básicos de la vivienda (ver tabla 9.9).

27 A diferencia de CIDOC que considera hacinamiento cuando en una misma vivienda habitan dos o más hogares, CONEVAL en la medición multidimensional de la pobreza considera como hacinamiento a las viviendas donde habitan 2.5 personas o más por cuarto.

Tabla 9.9. Habitantes con carencias en la vivienda

Jalisco, 2000-2008

Carencias	Jalisco	
	Personas	Porcentaje
Calidad y espacios de la vivienda	675,662	9.7
Acceso a los servicios básicos en la vivienda	659,653	9.5

¹ Se reporta el porcentaje de la población con cada carencia social.

Fuente: estimaciones del CONEVAL con base en el MCS-ENIGH 2008.

9.3. Desarrollo urbano y habitacional

Desde el último decenio del siglo pasado pero de manera más intensa en el primero del presente siglo la construcción de vivienda en las principales ciudades del país y en este caso en la Zona Metropolitana de Guadalajara se ha venido caracterizando porque con frecuencia se ubica de manera distante de la ciudad central, por su poca relación con instrumentos normativos de planeación local y regional, su masividad y gran escala, su diseño urbano cerrado que los aísla del entorno y de la ciudad y hace impracticable la integración con su traza urbana (Eibenschutz Hartman y Goya Escobedo, 2009), situación que entre otras cosas representa una disminución en la calidad de vida de sus pobladores.

La falta de relación con el resto de la ciudad así como las propias condiciones de diseño de los desarrollos habitacionales, donde se prioriza el logro del mayor número de viviendas por unidad de superficie de suelo en detrimento de la presencia de otros usos urbanos complementarios y equipamientos de salud, educación, recreación, cultura y administración que se requieren para mantener una calidad de vida aceptable para sus moradores convierte a este modelo de desarrollo habitacional en un problema.

Algunos trabajos recientes (Eibenschutz Hartman y Goya Escobedo, 2009) han llamado la atención sobre la característica común a los nuevos desarrollos habitacionales que se ubican a distancias significativas y crecientes del centro urbano de la ciudad de la que dependen, lo cual repercute directamente en disminuir la accesibilidad a los servicios y satisfactores de todo tipo, en tanto se incrementa el tiempo de traslado y el costo de transportación para sus habitantes y en general la accesibilidad. Sobre este tema Almanzor (2010) refiere que la accesibilidad a las fuentes de empleo en los municipios periféricos de la primera y segunda corona metropolitana²⁸ sigue estando por debajo de la media metropolitana debido en gran parte a que se ha propiciado un desarrollo urbano dominado por la construcción de vivienda dejando de lado la presencia de otros usos de suelo complementarios.

Al respecto los datos censales más recientes ponen en evidencia un fuerte crecimiento poblacional en la periferia metropolitana que ha sido inducido en mayor medida por las decisiones de construcción habitacional en terrenos periféricos con precios de suelo barato.

Entre 2000 y 2005 la ZMG creció en 397 mil habitantes con una tasa promedio anual de 1.81 por ciento mientras que la tasa de crecimiento de la vivienda fue de 2.82 por ciento en ese periodo. Por su parte para el periodo 2005-2010 se observa una ligera disminución en la tasa de crecimiento de la población que contrasta con un aumento en la de las viviendas (ver tabla 9.10).

28 De acuerdo a Cabrales (2010) la zona metropolitana de Guadalajara está constituida por un municipio central (Guadalajara) una primera corona metropolitana integrada por los municipios de Tlaquepaque, Zapopan y Tonalá y una segunda corona metropolitana con los municipios de El Salto, Juanacatlán, Tlajomulco de Zuñiga e Ixtlahuacán de los Membrillos.

Tabla 9.10. Población y viviendas totales habitadas y sus tasas de crecimiento

ZMG, 2000-2010

Año	Población		Vivienda	
	Absoluto	Tasa	Absoluto	Tasa
2000	3,699,136		812,462	
2005	4,095,853	1.81	951,158	2.82
2010	4,434,252	1.72	1,099,402	3.16

Fuente: Elaborado por el Consejo Estatal de Población con base en INEGI; Censos y Conteos de Población y Vivienda y Resultados preliminares del Censo de Población y Vivienda, 2010.

Aunque el crecimiento de las viviendas de la ZMG en su conjunto fue considerable, si se analiza más de cerca se puede apreciar que el crecimiento fue más intenso en los municipios de la segunda corona metropolitana, esto queda claro al analizar la tabla 9.11, donde se puede ver que los municipios de Tlajomulco de Zúñiga e Ixtlahuacán de los Membrillos crecieron de una manera sobresaliente, el primero con un incremento del 315.3 por ciento entre 2000 y 2010 y el segundo de 126.0 por ciento.

Incluso en términos absolutos el municipio de Tlajomulco de Zúñiga presenta el mayor crecimiento en las viviendas totales habitadas entre 2005 y 2010 al aumentar en 54 mil 942 viviendas por encima incluso de Zapopan que contabilizó un incremento de 40 mil 897 viviendas.

Tabla 9.11. Población y viviendas totales habitadas y sus tasas de crecimiento

ZMG, 2000-2010

Municipio	Viviendas totales habitadas			Tasa de crecimiento	
	2000	2005	2010	2000-2005	2005-2010
ZMG	812,642	951,158	1,099,402	2.82	3.16
Guadalajara	369,894	382,062	379,271	0.57	-0.16
Ixtlahuacán de los Membrillos	4,642	5,469	10,493	2.93	15.03
Juanacatlán	2,578	2,763	3,232	1.23	3.43
Salto, El	17,452	24,299	32,314	6.01	6.32
Tlajomulco de Zúñiga	25,512	51,003	105,945	12.99	17.01
Tlaquepaque	97,913	123,572	143,409	4.19	3.25
Tonalá	68,133	85,557	107,408	4.10	5.01
Zapopan	226,338	276,433	317,330	3.59	3.01

Fuente: Elaborado por el Consejo Estatal de Población con base en INEGI; Censos y Conteos de Población y Vivienda y Resultados preliminares del Censo de Población y Vivienda, 2010.

Desafortunadamente este crecimiento explosivo ha sido también caótico, en el sentido de que muchos fraccionadores (y fraccionamientos) no han cumplido adecuadamente con los reglamentos. Con lo que posteriormente se han presentado problemas por falta de servicios públicos, inundaciones, falta de accesos, fuentes de empleo alejadas, etcétera. Al respecto Cabrales (2010) cita el caso del fraccionamiento Hacienda Santa Fe, ubicado en el municipio de Tlajomulco con alrededor de 17 mil casas en las que se han presentado problemas de inundaciones, falta de escuelas, además de problemas de movilidad, ya que para acceder a este fraccionamiento y a las urbanizaciones colindantes sólo existe una vía que se satura constantemente.

La dinámica de crecimiento de la vivienda en los municipios de la segunda corona metropolitana contrasta con lo observado en el municipio central de la ZMG (Guadalajara) en el que se observaron las tasas de crecimiento más modesta en el periodo 2000-2005 (0.57%) y que para el periodo 2005-2010 experimentó un

decrecimiento en las viviendas totales habitadas del orden de 2 mil 791 viviendas con una tasa de crecimiento negativa de 0.16 por ciento, situación que hace patente el desplazamiento de las preferencias habitacionales en las ZMG y vale mencionar la carencia de una planeación metropolitana que aproveche las infraestructura existente en la conurbación, vinculando así la vivienda con la dotación de servicios.

9.4. Conclusiones

Es evidente que la vivienda en Jalisco ha recibido un gran impulso que se observa en un aumento de 437 mil viviendas habitadas entre 2000 y 2010, sin embargo este crecimiento sigue siendo insuficiente para cubrir las necesidades que demanda la población de Jalisco, se calcula que en el próximo quinquenio (2010-2015) se tendrán que construir 186 mil viviendas para satisfacer las necesidades de los nuevos hogares que se formen, adicionales a las 451 mil en las que se calcula el rezago habitacional de acuerdo a los criterios de la CIDOC y SIF(2009).

Adicional al problema que significa el déficit de vivienda, en el estado se enfrenta a un problema de índole cualitativa en los materiales y servicios de la vivienda en los que si bien es cierto se han dado avances significativos aún no se puede hablar de la universalidad en los servicios ni que las viviendas en Jalisco cuentan en su totalidad con construcción de materiales duraderos, en particular se calcula que 675 mil 700 personas habitan viviendas con carencias en calidad y espacios y 659 mil 700 personas carecen de los servicios básicos en la vivienda.

En lo que se refiere a la vivienda en la ZMG se vio que la mayor parte del crecimiento se concentra en los municipios de la primera y segunda corona metropolitana y que Guadalajara, el municipio central, está disminuyendo el número de sus viviendas habitadas, situación que manifiesta una tendencia a la construcción de la vivienda en zonas periféricas de la conurbación alejadas en muchos de los casos de los servicios y el empleo.

En suma, la situación de la vivienda en Jalisco representa por ahora un reto en el que se tiene que trabajar desde varios frentes para abatir el rezago, mejorar las condiciones en la que se encuentran una parte de las viviendas en cuanto a materiales y servicios, así como implementar esquemas de planeación que garanticen la integralidad de los desarrollos urbanos que se construyan en cuanto que cuenten con servicios de salud, seguridad y entretenimiento cercanos, así como una adecuada accesibilidad al empleo.

Referencias

- ALMANZOR, P. P. (2010). La política federal de vivienda y el desplazamiento al empleo en el AMG: cuantificación del índice de accesibilidad 1999-2004 (Póster científico). *X Reunión nacional de investigación demográfica en México*. El Colegio de México. México, D.F.
- CABRALES B., L. (2010) *El de atrás paga: el modelo metropolitano de Guadalajara*. En Urquidez, O. (coord). La reinención de la metrópoli. Algunas propuestas. Zapopan, Jalisco.: El Colegio de Jalisco
- CIDOC, y SHF. (2009). Estado actual de la vivienda en México 2009. México, D.F.: CIDOC y SHF.
- COULOMB, R. (2010). *Evolución reciente y situación actual del derecho a la vivienda*. En G. Garza, y M. Scheingart, Los grandes problemas de México. Desarrollo urbano y regional (págs. 551-584). México: El Colegio de México.
- EIBENSCHUTZ HARTMAN, R., y GOYA ESCOBEDO, C. (2009). *Estudio de la integración urbana y social en la expansión reciente de las ciudades en México, 1996-2006: dimensiones, características y soluciones*. México, D.F.: Miguel Ángel Porrúa.



- FLORES ARENALES, R., y PONCE SERNICHARO, G. (2006). *Vivienda y dinámica demográfica*. En M. Scheingart, y R. Coulomb, Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy (págs. 15-50). México: Miguel Ángel Porrúa.
- INEGI. (1991). *XI Censo General de Población y Vivienda, 1990*. Resultados Definitivos. Tabulados Básicos. México, Cuadro 49.
- INEGI. (2009). *Encuesta Nacional de Ingreso y Gasto de los Hogares, 2008*. Aguascalientes, México.
- INEGI (2010). *Encuesta Nacional de la Dinámica Demográfica 2009*. Metodología y tabulados básicos. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Aguascalientes, México, pags. 324.
- PARTIDA BUSH, V. (2008). *Proyecciones de los hogares y las viviendas de México y de las entidades federativas, 2005-2050*. México, D.F.: CONAPO.