

Capítulo 6. Caracterización del estado de la vivienda y de Mercado a nivel estatal en la República Mexicana.

Objetivo: Analizar las características de cada uno de los estados de México en cuanto a la calidad de la vivienda y la composición de su mercado de vivienda.

Pregunta clave: ¿Cuáles son las principales fortalezas y debilidades que tienen cada uno de los estados en materia de calidad de vivienda y características de su mercado?

Aguascalientes.

En el año 2000 tenía una población de 940,778 habitantes, agrupados en 207,327 familias. Existiendo 198,862 viviendas lo cual indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 96 casas. De las cuales 74.98% eran propias: 17.12% pagándose y 55.99% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 2, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *regular*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 3, esto es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 25.94% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran tan sólo 9.3%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 11.98% a 21.89% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1976 promediaban 2.76, y para el 2000 había 3.34 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.31 en 1970 a 1.41 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de *cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 3.8, y en términos de *hacinamiento* la calificación es también de 3.8, lo cual la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *excelente*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 51.07% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 94.26%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* era de 95% para 1990 y de 98% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 78.56% en 1970 a 98.02% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 3.8, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 3.8, y en casas con electricidad es de 4, lo cual nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *excelente* en los últimos 30 años.

En 1970, 53.07% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 ya eran 93.13%. La *tierra*, para 1970 representaba el 29.43% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 3.69%. En cuanto a *materiales utilizados en muros*, pasa de 95.78% en 1970 a 86.48% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 3.8, la cual es *excelente*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 2.25, calificación *regular*; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 3.8 la cual es *excelente*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por Aguascalientes es de 3.42, lo cual la ubica entre buena y excelente. En general, la calidad de la vivienda en este estado es

muy buena; sin embargo, la principal debilidad la encontramos en los materiales usados en pisos (calificación de 3), en términos de tenencia de la vivienda (calificación de 2) y viviendas por número de familias (calificación de 2.4).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 9,797 viviendas en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 3,563 viviendas que representarían el 1.52% con respecto a la demanda viable nacional. Su mercado está dominado principalmente por *empresas pequeñas*, lo cual lo hace un mercado de fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 2,990, lo que representa el 1.66% con respecto al nacional, haciendo al Estado poco atractivo en materia de este rubro. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 445 casas por empresa.

La calificación obtenida por el estado es de 2, ubicándose como un estado regular. Su principal fortaleza es ser un mercado con alta competencia (calificación de 2); sin embargo es muy débil en los otros rubros: Mercado potencial (1), Demanda viable (1), Capacidad de la demanda (2) y financiamiento (1).

Baja California.

En el año 2000 tenía una población de 2,476,010 habitantes, agrupados en 613,302 familias. Existiendo 601,694 viviendas lo cual indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 98 casas. De las cuales 71.6% eran propias: 14.74% pagándose y 53.71% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 1.6, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *regular*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 4, esto es, su desempeño en este periodo ha sido excelente, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 23.08% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 17.71%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 12.97% a 17.24% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.77, y para el 2000 había 3.08 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.00 en 1970 a 1.33 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 3.6, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 3.8, lo cual la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *excelente*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970 43.39% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 77.1%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 89.53% para 1990 y de 95.37% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 66.79% en 1970 a 87.11% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 3, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 3.4, y en casas con electricidad es de 3.6, lo cual nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño entre *bueno* y *excelente* en los últimos 30 años.

En 1970, 20.55% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 33.67%. La *tierra*, para 1970 representaba el 17.51% con respecto a materiales usados

en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 4.48%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 67.38% en 1970 a 82.18% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 1, la cuál es *mala*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 4, calificación *excelente*; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 2.8 la cuál es *buena*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por Baja California es de 3.08, lo cuál la ubica como buena. La principal debilidad la encontramos en los materiales usados en techos (calificación de 1) y en términos de tenencia de la vivienda (calificación de 1.6). Su principal fortaleza la encontramos en el rubro de viviendas por número de familias (4) y materiales usados en pisos (4).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 31,150 viviendas en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 15,976 viviendas que representarían el 6.81% con respecto a la demanda viable nacional. Su mercado esta dominado principalmente por *empresas pequeñas*, lo cuál lo hace un mercado de fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 7800, lo que representa el 4.33% con respecto al nacional, haciendo al Estado relativamente atractivo en materia de este rubro. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 4799 casas por empresa.

La calificación obtenida por el estado es de 3.2, ubicándose como un estado con *buena* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es un mercado con alta competencia (calificación de 4), con una alta demanda viable (4) y con una alta capacidad de su demanda (4); su debilidad radica en el financiamiento (2) y en el rubro de mercados potenciales (2).

Baja California Sur.

En el año 2000 tenía una población de 418,962 habitantes, agrupados en 107,536 familias. Existiendo 104,808 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 97 casas. De las cuales 75.98% eran propias: 19.54% pagándose y 53.06% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 2.8, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *buena*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 3.2, estos es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 32.58% de viviendas con una sólo recamara, para el año 2000 eran 23.05%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 9.77% a 14.57% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.4, y para el 2000 había 2.69 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.50 en 1970 a 1.48 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 2.8, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 3.6, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *buena y excelente, respectivamente*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 27% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 75.3%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad*

eran de 88.45% para 1990 y de 92.58% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 64.04% en 1970 a 90.38% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 2.6, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 3.6, y en casas con electricidad es de 3, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño entre *bueno* y *excelente* en los últimos 30 años.

En 1970, 16.93% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 60.02%. La *tierra*, para 1970 representaba el 48.75% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 10.43%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 46.08% en 1970 a 82.18% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 1.8, la cuál es *bueno*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 3.5, calificación *excelente*; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 2.6 la cuál es *bueno*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por Baja California Sur es de 2.95, lo cuál la ubica como buena. La principal debilidad la encontramos en los materiales usados en techos (calificación de 1.8). Su principal fortaleza la encontramos en el rubro de hacinamiento (3.6) y viviendas con agua(3.6).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 6,509 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 2,601 viviendas que representarían el 1.11% con respecto a la demanda viable nacional. Su mercado esta dominado principalmente por *empresas pequeñas*, lo cuál lo hace un mercado de fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 1210, lo que representa el 0.67% con respecto al nacional, haciendo al Estado poco atractivo en materia de este rubro. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 520 casas por empresa.

La calificación obtenida por el estado es de 2.2, ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es ser un mercado con alta competencia (calificación de 4), y con una alta capacidad de su demanda (3); su debilidad radica en el financiamiento (1) y en el rubro de demanda viable (1).

Campeche.

En el año 2000 tenía una población de 687,572 habitantes, agrupados en 163,451 familias. Existiendo 158,300 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 97 casas. De las cuales 82.55% eran propias: 9.34% pagándose y 69.06% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 4, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *excelente*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 2.8, estos es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 50.13% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 35.07%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 5.25% a 10.13% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970

promediaban 1.88, y para el 2000 había 2.27 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 3.15 en 1970 a 1.90 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 1.8, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 2.2, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación regular.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 25.54% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 61.82%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 85.29% para 1990 y de 88.35% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 47.97% en 1970 a 78.82% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 1.8, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 1.8, y en casas con electricidad es de 2.3, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño regular.

En 1970, 22.98% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 43.92%. La *tierra*, para 1970 representaba el 44.73% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 12.73%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 41.02% en 1970 a 69.41% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 1.4, la cuál es *mala*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 2.2, calificación regular; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 2.25 la cuál es regular. Recuérdense que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por Campeche es de 2.25, lo cuál la ubica como regular. La principal debilidad la encontramos en los materiales usados en techos (calificación de 1.4). Su principal fortaleza la encontramos en el rubro de tenencia de la propiedad (4).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 7,516 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 1,716 viviendas que representarían el 0.73% con respecto a la demanda viable nacional. Su mercado esta dominado principalmente por *empresas pequeñas*, lo cuál lo hace un mercado de fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 1170, lo que representa el 0.65% con respecto al nacional, haciendo al Estado poco atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 1170 casas por empresa.

La calificación obtenida por el estado en términos de *características de mercado* es de 2.4, ubicándose como un estado con regular calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es ser un mercado con competidores pequeños (calificación de 4), y ser un mercado potencial (4); su debilidad radica en el financiamiento (1) y en el rubro de demanda viable (1).

Coahuila.

En el año 2000 tenía una población de 2,287,816 habitantes, agrupados en 555,793 familias. Existiendo 542,615 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 97 casas. De las cuales 77.26% eran propias: 14.62% pagándose y 60.04% ya

pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 3.2, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *buena*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 3, estos es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 28.81% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 14.17%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 10.71% a 21.06% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.58, y para el 2000 había 3.27 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.32 en 1970 a 1.28 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 3.6, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 3.8, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *excelente*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 43.72% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 76.51%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 94.47% para 1990 y de 97.27% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 73.51% en 1970 a 94.34% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 2.8, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 3.8, y en casas con electricidad es de 4, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño entre *bueno y excelente*.

En 1970, 23.86% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 76.48%. La *tierra*, para 1970 representaba el 29.13% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 4.44%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 93.42% en 1970 a 78.31% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 3, la cuál es *buena*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 3.6, calificación *excelente*; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 3.35 la cuál es *buena*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por Coahuila es de 3.35, lo cuál la ubica como *buena*. La principal debilidad la encontramos en los servicios de drenaje(2.8). Su principal fortaleza la encontramos en el rubro de casas con electricidad (4).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 19,708 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 7,446 viviendas que representarían el 3.18% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 37.50% lo cuál lo hace un mercado de difícil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 8820, lo que representa el 4.01% con respecto al nacional, haciendo al Estado muy atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 465 casas por empresa.

La calificación obtenida por el estado en términos de *características de mercado* es de 1.8, ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es ser un mercado con alta capacidad de la demanda(3); su debilidad radica en ser un mercado dominado por grandes empresas(1) y con un bajo mercado potencial(1).

Colima.

En el año 2000 tenía una población de 536,650 habitantes, agrupados en 136,926 familias. Existiendo 133,324 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 97 casas. De las cuales 71.6% eran propias: 12.30% pagándose y 56.85% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 1.8, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *regular*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 3.8, estos es, su desempeño en este periodo ha sido *excelente*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 54.29% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 23.15%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 3.91% a 12.56% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 1.8, y para el 2000 había 2.6 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 3.19 en 1970 a 1.54 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 1.8, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 2.4, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *regular*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 41.86% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 93.79%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 93.94% para 1990 y de 96.70% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 77.78% en 1970 a 95.62% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 3.6, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 3.8, y en casas con electricidad es de 4, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *excelente*.

En 1970, 15.96% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 59.88%. La *tierra*, para 1970 representaba el 52.29% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 11.07%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 64.8% en 1970 a 89.36% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 2.2, la cuál es *regular*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 3.6, calificación *excelente*; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 3.6 la cuál es *excelente*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por Colima es de 3.0, lo cuál la ubica como *buena*. La principal debilidad la encontramos en el número de cuartos por vivienda(1.8) y en términos de viviendas propias (1.8). Aunque su principal fortaleza radica en casas con servicios de electricidad(4) y viviendas por número de familias (4).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 6,095 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 1,931 viviendas que representarían el 0.82% con respecto a la demanda viable nacional.

En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 11.11% lo cuál lo hace un mercado de fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 1580, lo que representa el 0.87% con respecto al nacional, haciendo al Estado no muy atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 215 casas por empresa.

La calificación obtenida por el estado en términos de *características de mercado* es de 2, ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es ser un mercado de fácil acceso (4); su debilidad radica en ser un mercado con bajo potencial (1), baja demanda viable(1) y bajo financiamiento (1).

Chiapas.

En el año 2000 tenía una población de 3,912,081 habitantes, agrupados en 832,694 familias. Existiendo 756,780 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 90 casas. De las cuales 76.78% eran propias: 15.44% pagándose y 57.69% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 3.6, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *excelente*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 2.4, estos es, su desempeño en este periodo ha sido *regular*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 60.70% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 43.03%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 3.74% a 6.92% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 1.74, y para el 2000 había 2.05 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 3.27 en 1970 a 2.37 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 1, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 1, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *mala*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 22.83% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 55.94%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 66.85% para 1990 y de 78.53% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 37.87% en 1970 a 66.75% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 1.2, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 1, y en casas con electricidad es de 1, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *malo*.

En 1970, 12.94% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 22.57%. La *tierra*, para 1970 representaba el 69.25% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 38.6%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 40.59% en 1970 a 50.95% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 1, la cuál es *mala*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 1.5, calificación *mala*; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 1.2 la cuál es *mala*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por Chiapas es de 1.59, lo cuál la ubica como *mala*. El estado de Chiapas es muy débil en todos los rubros, su única fortaleza es en términos de la propiedad (3.6).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 30,194 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 3,563 viviendas que representarían el 1.52% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 0% lo cuál lo hace un mercado de fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 2460, lo que representa el 1.36% con respecto al nacional, haciendo al Estado no muy atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 540 casas por empresa.

La calificación obtenida por el estado en términos de *características de mercado* es de 1.6, ubicándose como un estado con *mala* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es ser un mercado de fácil acceso (4); su debilidad radica en ser un mercado con bajo potencial (1), baja demanda viable(1) y bajo financiamiento (1).

Chihuahua.

En el año 2000 tenía una población de 3,037,366 habitantes, agrupados en 767,679 familias. Existiendo 756,780 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 98 casas. De las cuales 76.78% eran propias: 15.44% pagándose y 57.69% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 2.8, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *bueno*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 3.6, esto es, su desempeño en este periodo ha sido *excelente*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 29.83% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 18.87%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 11.08% a 18.2% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.61, y para el 2000 había 3.07 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.14 en 1970 a 1.30 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 3.8, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 3.8, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *excelente*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 46.6% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 80.03%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 87.09% para 1990 y de 92.23% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 65.85% en 1970 a 92.15% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 3, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 3.8, y en casas con electricidad es de 3, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño entre *bueno y excelente*.

En 1970, 21.07% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 49.89%. La *tierra*, para 1970 representaba el 26.61% con respecto a materiales usados

en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 6.46%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 92.55% en 1970 a 67.5% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 1.8, la cuál es *buena*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 3.75, calificación *excelente*; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 3.2 la cuál es *buena*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por Chihuahua es de 3.28, lo cuál la ubica como *buena*. El estado de Chihuahua es muy débil en términos de techos sólidos(1.8), y su principal fortaleza es en el uso de materiales sólidos en pisos(4).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 26,013 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 10,264 viviendas que representarían el 4.38% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 5.26% lo cuál lo hace un mercado de fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 10,470, lo que representa el 5.81% con respecto al nacional, haciendo al Estado muy atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 540 casas por empresa.

La calificación obtenida por el estado en términos de *características de mercado* es de 2.8, ubicándose como un estado con *buena* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es ser un mercado de fácil acceso (4); su debilidad radica en ser un mercado con bajo potencial (2). Las calificaciones obtenidos en los otros rubros son: Demanda viable (3), Capacidad de la demanda(3) y financiamiento (2).

Distrito Federal.

En el año 2000 tenía una población de 8,550,170 habitantes, agrupados en 2,203,741 familias. Existiendo 2,124,632 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 96 viviendas. De las cuales 70.14% eran propias: 9.71% pagándose y 57.76% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 1, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *mala*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 2.6, esto es, su desempeño en este periodo ha sido *excelente*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 28.75% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 16.61%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 11.79% a 18.29% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.88, y para el 2000 había 3.30 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 1.95 en 1970 a 1.21 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 3.8, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 3.8, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *excelente*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 78.56% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 97.84%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 99.25% para 1990 y de 99.83% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de

viviendas con *agua* pasa de 95.65% en 1970 a 97.87% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 4, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 4, y en casas con electricidad es de 4, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *excelente*.

En 1970, 73.407% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 86.39%. La *tierra*, para 1970 representaba el 5.83% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 1.23%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 94.3% en 1970 a 97.27% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 4, la cuál es *excelente*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 2.25, calificación *regular*, y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 3.6 la cuál es *excelente*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Distrito federal es de 3.35, lo cuál la ubica como *buena*. El Distrito Federal es muy débil en términos de propiedad de la vivienda(1.0). Siendo muy fuerte en los demás rubros.

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 38,438 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 15,779 viviendas que representarían el 6.73% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 32.47% lo cuál lo hace un mercado de difícil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 21,180, lo que representa el 11.7% con respecto al nacional, haciendo al D.F. muy atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 800 casas por empresa.

La calificación obtenida por el D.F. en términos de *características de mercado* es de 2.8, ubicándose como un estado con *buena* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es ser un mercado con una alta demanda viable (4) y con alto financiamiento(4). Su principal debilidad es ser un mercado poco accesible(1). Otras calificaciones: Mercado potencial (2), Capacidad de la demanda(3).

Durango.

En el año 2000 tenía una población de 1,440,899 habitantes, agrupados en 331,242 familias. Existiendo 324,062 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 82 viviendas. De las cuales 82.05% eran propias: 10.78% pagándose y 68.58% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 3.6, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *excelente*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 3.2, esto es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 30.94% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 14.07%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 10.03% a 18.93% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.49, y para el 2000 había 3.16 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.51 en 1970 a 1.40 personas por cuarto en el 2000. La

calificación obtenida en el rubro de cuartos por vivienda en el periodo 1970-2000 es de 3.4, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 3.4, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *buena*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 30.44% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 66.697%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 52.98% para 1990 y de 90.36% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 87% en 1970 a 91.77% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 1.8, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 3.2, y en casas con electricidad es de 3, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño que va de *regular a bueno*.

En 1970, 18.31% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 69.76%. La *tierra*, para 1970 representaba el 52.84% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 11.74%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 91.54% en 1970 a 57.07% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 2.4, la cuál es *regular*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 3, calificación *buena*; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 2.8 la cuál es *buena*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por Durango es de 2.98, lo cuál la ubica como *buena*. Durango es muy débil en términos de servicios de drenaje(1.8). Su fortaleza radica en la tenencia de las viviendas(3.6).propiedad de la vivienda(1.0).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 7,830 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 1,999 viviendas que representarían el 0.85% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 0% lo cuál lo hace un mercado de fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 2,990, lo que representa el 1.16% con respecto al nacional, haciendo al estado de Durango poco atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 400 casas por empresa.

La calificación obtenida por Durango en términos de *características de mercado* es de 2.4, ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es ser un mercado de fácil acceso (4) y con una alta demanda viable(4). Su principal debilidad radica en ser un mercado poco potencial (1), con baja capacidad de la demanda (1) y financiamiento(1).

Guanajuato.

En el año 2000 tenía una población de 4,648,460 habitantes, agrupados en 990,602 familias. Existiendo 921,501 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 93 viviendas. De las cuales 79.49% eran propias: 8.05% pagándose y 69.01% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 3.2, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *buena*. En cuanto a

viviendas por número de familias, la calificación obtenida en dicho periodo es de 1.4, esto es, su desempeño en este periodo ha sido *malo*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 35.77% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 16.03%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 8.011% a 15.87% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.29, y para el 2000 había 2.95 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.76 en 1970 a 1.70 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 2.6, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 2.6, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *buena*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 35.85% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 72.10%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 87.56% para 1990 y de 94.98% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 56.21% en 1970 a 89.56% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 2.8, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 3, y en casas con electricidad es de 3.33, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *bueno*.

En 1970, 29.99% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 70%. La *tierra*, para 1970 representaba el 45.54% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 9.86%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 91.26% en 1970 a 87.43% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 2.6, la cuál es *buena*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 2.5, calificación *buena*; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 3.8 la cuál es *excelente*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por Guanajuato es de 2.83, lo cuál la ubica como *buena*. Guanajuato es muy débil en términos de *viviendas por números de familias*(1.4). Su fortaleza radica en *viviendas con materiales sólidos en muros*(3.6).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 32,023 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 9,340 viviendas que representarían el 3.98% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 18.18% lo cuál lo hace un mercado de relativamente fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 7,200 lo que representa el 4% con respecto al nacional, haciendo al estado de Guanajuato atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 425 casas por empresa.

La calificación obtenida por Guanajuato en términos de *características de mercado* es de 1.8, ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es ser un mercado de fácil acceso (3). Con una capacidad de la demanda(2) y financiamiento regular(2). Su debilidad radica en su mercado potencial(1) y demanda viable(1).

Estado de México.

En el año 2000 tenía una población de 13,058,570 habitantes, agrupados en 2,978,023 familias. Existiendo 2,864,077 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 96 viviendas. De las cuales 78.3% eran propias: 10.96% pagándose y 64.56% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 3, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *buena*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 2, esto es, su desempeño en este periodo ha sido *regular*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 37.69% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 22.27%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 8.36% a 16.4% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.33, y para el 2000 había 2.99 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.62 en 1970 a 1.52 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 3.2, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 2.8, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *buena*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 39.83% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 85.12%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 93.79% para 1990 y de 97.86% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 62.88% en 1970 a 92.15% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 3.6, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 3.4, y en casas con electricidad es de 3.4, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *entre bueno y excelente*.

En 1970, 39.6% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 74.03%. La *tierra*, para 1970 representaba el 35.07% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 6.59%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 90.76% en 1970 a 89.91% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 2.8, la cuál es *buena*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 2.75, calificación *buena*; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 4 la cuál es *excelente*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de México es de 3.2, lo cuál la ubica como *buena*. El Estado de México es débil en el rubro de viviendas por número de casas(2). Su principal fortaleza radica en servicios de electricidad(4) y materiales sólidos en muros(4).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demandas potencial* de 161,750 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demandas viable*, esta se estima en 45,851 viviendas que representarían el 19.55% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 32.47% lo cuál lo hace un mercado de difícil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 13,630 lo que representa el 13.52% con respecto al nacional, haciendo al estado de México atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados*

potenciales se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 800 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de México en términos de *características de mercado* es de 2.4, ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es ser un mercado con alta demanda viable(4), su debilidad esta en ser un mercado difícil de acceder (1). Otras calificaciones: mercado potencial (2), Capacidad de la demanda(2) y financiamiento (3).

Guerrero.

En el año 2000 tenía una población de 3,063,380 habitantes, agrupados en 677,731 familias. Existiendo 654,017 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 96 viviendas. De las cuales 83.4% eran propias: 5.93% pagándose y 73.57% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 4, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *excelente*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 2.4, esto es, su desempeño en este periodo ha sido *regular*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 61.30% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 44.52%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 3.7% a 6.4% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 1.74, y para el 2000 había 1.97 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 3.32 en 1970 a 2.36 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 1, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 1, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *mala*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 21.81% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 50.28%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 78.39% para 1990 y de 87.91% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 38.26% en 1970 a 66.6% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 1, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 1, y en casas con electricidad es de 1.6, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *entre regular y malo*.

En 1970, 16.25% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 63.73%. La *tierra*, para 1970 representaba el 70.62% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 36.47%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 58.81% en 1970 a 49.62% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 1, la cuál es *mala*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 1.5, calificación *regular*; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 2 la cuál es *regular*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de Guerrero es de 1.73, lo cuál la ubica como *regular*. El Estado de Guerrero es muy débil en casi todos los rubros. Su única fortaleza radica en términos de la propiedad (4).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 18,688 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 2,748 viviendas que representarían el 1.17% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 100% lo cuál lo hace un mercado de difícil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 2,320 lo que representa el 1.28% con respecto al nacional, haciendo al estado de Guerrero no muy atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 1374 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de Guerrero en términos de *características de mercado* es de 1.8, ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es ser un mercado con alto mercado potencial(4), su debilidad esta en ser un mercado difícil de acceder(1), baja capacidad de la demanda(1), bajo financiamiento(1) y poca demanda viable(2).

Hidalgo.

En el año 2000 tenía una población de 2,226,763 habitantes, agrupados en 507,225 familias. Existiendo 493,644 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 97 viviendas. De las cuales 83.39% eran propias: 6.32% pagándose y 74.18% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 4, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *excelente*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 2.8, esto es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 46.29 de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 26.23%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 5.62% a 13.15% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.04, y para el 2000 había 2.66 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.77 en 1970 a 1.69 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 1.8, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 2.2, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *bueno*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 25.68% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 58.62%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 77.31% para 1990 y de 89.20% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 48.03% en 1970 a 80.35% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 1.4, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 2, y en casas con electricidad es de 2.33, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *entre regular y malo*.

En 1970, 29.01% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 60.92%. La *tierra*, para 1970 representaba el 57.7% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 18.43%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados*

en muros, pasan de 62.56% en 1970 a 81.28% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 2.4 la cuál es *regular*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 2.5, calificación *regular*; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 3.2 la cuál es *buena*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de Hidalgo es de 2.53, lo cuál la ubica como *regular*. El Estado de Hidalgo es débil en el rubro de viviendas con drenaje(1.4) y cuartos por vivienda(1.8). Su principal fortaleza radica en materia de viviendas propias (4).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 14,043 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 2,532 viviendas que representarían el 1.08% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 4.76% lo cuál lo hace un mercado de fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 5,640 lo que representa el 3.13% con respecto al nacional, haciendo al estado de Hidalgo relativamente atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 121 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de Hidalgo en términos de *características de mercado* es de 1.6, ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es ser un mercado de fácil acceso(4). Sin embargo las calificaciones en los demás rubros son de 1: Mercado potencial, Demanda viable, capacidad de la demanda y financiamiento.

Jalisco.

En el año 2000 tenía una población de 6,293,460 habitantes, agrupados en 1,457,326 familias. Existiendo 1,392,956 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 95 viviendas. De las cuales 68.62% eran propias: 7.61% pagándose y 59.03% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 1.8, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *regular*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 3.2, esto es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 28.30% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 12.31%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 10.25% a 18.32% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.55, y para el 2000 había 3.15 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.40 en 1970 a 1.43 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 3.6, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 3.6, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *excelente*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 52.45% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 90.22%. Las viviendas que contaban con servicio de

electricidad eran de 92.53% para 1990 y de 96.67% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 65.98% en 1970 a 91.81% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 3.8, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 3.6, y en casas con electricidad es de 4, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *excelente*.

En 1970, 40.35% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 83.98%. La *tierra*, para 1970 representaba el 37.82% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 6.85%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 93.86% en 1970 a 86.51% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 3.4 la cuál es *buena*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 2.25, calificación *regular*, y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 4 la cuál es *excelente*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de Jalisco es de 3.4, lo cuál la ubica como *bueno*. El Estado de Jalisco es débil en el rubro de viviendas propias(1.8). Su principal fortaleza radica en : Servicios de electricidad(4) y muros sólidos(4).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 50,275 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 18,655 viviendas que representarían el 7.96% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 21.62% lo cuál lo hace un mercado de relativamente difícil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 13,390 lo que representa el 7.43% con respecto al nacional, haciendo al estado de Jalisco atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 504 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de Jalisco en términos de *características de mercado* es de 2, ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es ser un mercado con alta capacidad de la demanda (3) y financiamiento(3). Su debilidad radica en ser un mercado con bajo potencial (1), baja demanda viable(1) y difícil de acceder (2).

Michoacán.

En el año 2000 tenía una población de 3,959,772 habitantes, agrupados en 893,671 familias. Existiendo 852,787 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 95 viviendas. De las cuales 80.13% eran propias: 5.82% pagándose y 71.53% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 3.6, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *excelente*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 2.6, esto es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 44.75% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 20.68%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 5.83% a 13.19% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.02, y para el 2000 había 2.74 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el

número de *personas por cuarto* que pasa de 2.94 en 1970 a 1.68 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 2.4, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 2.6, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *bueno*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 31.93% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 71.21%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 87.21% para 1990 y de 93.69% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 52.46% en 1970 a 86.96% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 2.2, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 2.8, y en casas con electricidad es de 3.33, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *entre regular y bueno*.

En 1970, 19.72% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 54.07%. La *tierra*, para 1970 representaba el 56% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 18.36%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 77.4% en 1970 a 67.75% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 1.6 la cuál es *regular*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 1.25, calificación *mala*; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 3 la cuál es *bueno*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de Michoacán es de 2.63, lo cuál la ubica como *bueno*. El Estado de Michoacán es débil en el rubro de viviendas con techos sólidos (1.6). Su principal fortaleza la encontramos en el rubro de viviendas propias (3.6).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 24,108 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 5,121 viviendas que representarían el 2.18% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 16.67% lo cuál lo hace un mercado de relativamente fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 3,730 lo que representa el 2.07% con respecto al nacional, haciendo al estado de Michoacán poco atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 854 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de Michoacán en términos de *características de mercado* es de 1.8 ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es ser un mercado de fácil acceso(3). Sin embargo tienen muy poco financiamiento(1) y una demanda viable baja (19. Otras calificaciones: Mercado potencial (2) y capacidad de la demanda (2).

Morelos.

En el año 2000 tenía una población de 1,545,775 habitantes, agrupados en 376,140 familias. Existiendo 3,649,972 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 97 viviendas. De las cuales 76.29% eran propias: 5.78% pagándose y 670.69%

ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 2.8, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *buena*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 2.8, esto es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 44.87% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 26.38%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 5.92% a 14.02% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.10, y para el 2000 había 2.68 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 3.12 en 1970 a 1.54 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 2.4, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 2.8, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *buena*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 36.67% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 82.69%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 95.9% para 1990 y de 98.51% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 67.92% en 1970 a 90.69% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 3, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 3.8, y en casas con electricidad es de 4, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *entre bueno y excelente*.

En 1970, 32.35% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 65.17%. La *tierra*, para 1970 representaba el 43.39% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 13.95%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 81.63% en 1970 a 82.10% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 2.6 la cuál es *buena*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 3.25, calificación *buena*; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 3.6 la cuál es *excelente*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de Morelos es de 3.15, lo cuál la ubica como *bueno*. El Estado de Morelos es débil en el rubro de cuartos por vivienda(2.4). Su principal fortaleza esta en el rubro de viviendas con servicios de electricidad (4).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 16,154 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 4,037 viviendas que representarían el 1.72% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 16.67% lo cuál lo hace un mercado de relativamente fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 3,440 lo que representa el 1.91% con respecto al nacional, haciendo al estado de Morelos poco atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 1,009 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de Morelos en términos de *características de mercado* es de 1.8 ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es ser un mercado *potencial*(3). Su principal debilidad radica en ser

un mercado con baja demanda viable (1) y bajo financiamiento(1). Otras calificaciones: Capacidad de la demanda (2), Grado de accesibilidad (2).

Nayarit.

En el año 2000 tenía una población de 910,241 habitantes, agrupados en 222,714 familias. Existiendo 218,904 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 98 viviendas. De las cuales 79.74% eran propias: 5.35% pagándose y 73% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 3.6, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *excelente*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 3.8, esto es, su desempeño en este periodo ha sido *excelente*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 52.11% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 23.27%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 3.98% a 12.74% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 1.80, y para el 2000 había 2.69 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 3.12 en 1970 a 1.54 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 1.8, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 2.2, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *regular*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 22.11% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 76.20%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 91.46% para 1990 y de 94.85% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 46.70% en 1970 a 87.08% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 2.4, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 2.8, y en casas con electricidad es de 3.6, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *entre bueno y excelente*.

En 1970, 19.68% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 64.55%. La *tierra*, para 1970 representaba el 53.78% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 13.23%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 75.74% en 1970 a 83.55% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 2.2 la cuál es *regular*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 2.5, calificación *regular*; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 3.6 la cuál es *excelente*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de Nayarit es de 2.90, lo cuál la ubica como *bueno*. El Estado de Nayarit es débil en el rubro de cuartos por vivienda(1.8). Su principal fortaleza esta en el rubro de viviendas con servicios de electricidad (3.6).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demandas potencial* de 6,472 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demandas viable*, esta se estima en 1,542 viviendas que representarían el 0.66% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 0% lo cuál lo hace un mercado de fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 1,580 lo que

representa el 0.87% con respecto al nacional, haciendo al estado de Nayarit poco atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 308 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de Nayarit en términos de *características de mercado* es de 1.8 ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es ser un mercado de fácil acceso (4). Su principal debilidad radica en ser un mercado no potencial (1), baja demanda viable(1), bajo financiamiento(19 y baja capacidad de la demanda (4).

Nuevo LEÓN.

En el año 2000 tenía una población de 3,812,758 habitantes, agrupados en 925,493 familias. Existiendo 886,953 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 95 viviendas. De las cuales 79.31% eran propias: 17.74% pagándose y 58.49% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 3.2, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *excelente*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 3, esto es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 35.93% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 13.21%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 10.02% a 21.67% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.45, y para el 2000 había 3.40 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.636 en 1970 a 1.26 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 3.6, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 3.4, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *excelente*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 56.82% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 88.62%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 96.24% para 1990 y de 97.82% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 81.26% en 1970 a 94.33% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 3.8, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 4, y en casas con electricidad es de 4, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *excelente*.

En 1970, 43.25% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 84.74%. La *tierra*, para 1970 representaba el 9.88% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 3.35%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 71.92% en 1970 a 93.08% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 3.6 la cuál es *excelente*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 2, calificación *regular*, y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 3.8 la cuál es *excelente*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de Nuevo León es de 3.5, lo cuál la ubica como *excelente*. El Estado de Nuevo León es débil en el rubro de materiales usados en pisos (2.75). Y muy fuerte en todos los demás rubros.

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 36,610 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 16,496 viviendas que representarían el 7.04% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 21.43% lo cuál lo hace un mercado relativamente difícil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 11,550 lo que representa el 6.41% con respecto al nacional, haciendo al estado de Nuevo León muy atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 393 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de Nuevo León en términos de *características de mercado* es de 2.8 ubicándose como un estado con *buena* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es ser un mercado con alta demanda viable (4) y alta capacidad de la demanda(4). Su principal debilidad es ser un mercado de difícil acceso(2), y de bajo potencial (1). Otra calificación: Financiamiento: (3).

Oaxaca.

En el año 2000 tenía una población de 3,419,524 habitantes, agrupados en 762,517 familias. Existiendo 737,937 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 96 viviendas. De las cuales 86.34% eran propias: 2.96% pagándose y 80.25% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 4, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *excelente*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 2.6 esto es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 58.85% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 41.71%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 3.84% a 7.82% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 1.74, y para el 2000 había 2.13 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 3.07 en 1970 a 2.17 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 1, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 1, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *mala*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 16.5% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 44.62%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 76.09% para 1990 y de 86.09% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 34.71% en 1970 a 68.21% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 1, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 1, y en casas con electricidad es de 1.6, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *entre regular y malo*.

En 1970, 13.79% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 32.01%. La *tierra*, para 1970 representaba el 73.94% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 39.49%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 51.55% en 1970 a 51.39% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 1.2 la cuál es *mala*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 1.5, calificación *regular*; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 1.8 la cuál es *regular*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de Oaxaca es de 1.75, lo cuál la ubica como *regular*. El Estado de Oaxaca es débil en todos los rubros, excepto en el de viviendas propias (4).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 16,153 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 2,127 viviendas que representarían el 0.91% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 0% lo cuál lo hace un mercado de fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 1,930 lo que representa el 1.07% con respecto al nacional, haciendo al estado de Oaxaca poco atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 709 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de Oaxaca en términos de *características de mercado* es de 1.8 ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza es ser un mercado de fácil acceso(4). Su principal debilidad radica en su baja demanda viable(1), baja capacidad de la demanda(1) y bajo financiamiento(1). Otra calificación: Mercado potencial (2).

Puebla.

En el año 2000 tenía una población de 5,054,788 habitantes, agrupados en 1,098,409 familias. Existiendo 1,057,662 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 96 viviendas. De las cuales 77.7% eran propias: 7.29% pagándose y 67.85% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 3, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *buena*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 1.8 esto es, su desempeño en este periodo ha sido *regular*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 47.46% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 29.04%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 5.73% a 13.6% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.08, y para el 2000 había 2.64 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.71 en 1970 a 1.80 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 2, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 2.2, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *regular*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 31.81% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 59.88%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 84.46% para 1990 y de 92.71% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 48.23% en 1970 a 79.58% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 1.8, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 1.6, y en casas con electricidad es de 3, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *entre regular y bueno*.

En 1970, 31.73% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 38.19%. La *tierra*, para 1970 representaba el 49.65% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 21.69%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 69.48% en 1970 a 77.47% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 2.4 la cuál es *regular*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 1.25, calificación *mala*; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 3.2 la cuál es *bueno*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de Puebla es de 2.32, lo cuál la ubica como *regular*. Su mayor fortaleza radica en el número de viviendas propias(3) y viviendas con muros sólidos(3). Su principal debilidad radica en el número de viviendas con agua (1.6).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 30,699 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 6,340 viviendas que representarían el 2.70% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 10% lo cuál lo hace un mercado de relativamente fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 3,700 lo que representa el 2.05% con respecto al nacional, haciendo al estado de Puebla poco atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de vivienda de 317 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de Puebla en términos de *características de mercado* es de 1.8 ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza radica en ser un mercado de fácil acceso(4). Su principal debilidad radica en su bajo mercado potencial (1), baja capacidad de la demanda(1) y bajo financiamiento(1). Otras calificaciones: Demanda viable(2).

Querétaro.

En el año 2000 tenía una población de 1,398,148 habitantes, agrupados en 311,896 familias. Existiendo 295,750 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 94 viviendas. De las cuales 80.6% eran propias: 13.32% pagándose y 64.41% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 3.6, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *excelente*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 2.4 esto es, su desempeño en este periodo ha sido *regular*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 45.93% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 18.44%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 5.88% a 16.32% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.12, y para el 2000 había 7.65 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.82 en 1970 a 0.61 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de *cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 3, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 3, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *buena*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 24.19% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 70.67%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 84.95% para 1990 y de 92.15% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 51.64% en 1970 a 90.06% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 2, en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 3.2, y en casas con electricidad es de 2.6, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *entre regular y bueno*.

En 1970, 25.27% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 69.99%. La *tierra*, para 1970 representaba el 51.53% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 9.39%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 72.25% en 1970 a 92.09% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 2.6 la cuál es *buena*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 2.75, calificación *buena*; y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 3.8 la cuál es *excelente*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de Querétaro es de 2.92, lo cuál la ubica como calificación *buena*. Su mayor fortaleza radica en el número de viviendas propias(3.6) y viviendas con muros sólidos(3.8). Su principal debilidad radica en el número de viviendas con drenaje(2).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 14,679 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 5,245 viviendas que representarían el 2.24% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 10% lo cuál lo hace un mercado de relativamente fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 5,090 lo que representa el 2.82% con respecto al nacional, haciendo al estado de Puebla relativamente atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de viviendas de 524 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de Querétaro en términos de *características de mercado* es de 2.20 ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza radica en ser un mercado de fácil acceso(4). Su principal debilidad radica en su baja demanda viable(1) y en términos de financiamiento(1). Otras calificaciones: Mercado potencial (2), Capacidad de la demanda(3).

Quintana Roo.

En el año 2000 tenía una población de 870,918 habitantes, agrupados en 219,671 familias. Existiendo 211,566 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 96 viviendas. De las cuales 66.13% eran propias: 23.81% pagándose y 39.54% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 2.4, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *regular*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 3.2 esto es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 58.57% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 41.88%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 4.26% a 9.13% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 1.76, y para el 2000 había 2.17 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 3.25 en 1970 a 1.89 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de *cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 1, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 1.8, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *entre mala y regular*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 15.76% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 79.36%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 84.53% para 1990 y de 92.41% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 41.65% en 1970 a 88.85% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 2.8 en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 3.2, y en casas con electricidad es de 3, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *bueno*.

En 1970, 12.97% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 64.04%. La *tierra*, para 1970 representaba el 59.11% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 10.38%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 19.88% en 1970 a 73.33% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 2.2 la cuál es *regular*; en cuanto a *pisos con cemento* es de 2.25, calificación *regular*, y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 1.8 la cuál es *regular*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de Quintana Roo es de 2.3, lo cuál la ubica como calificación *regular*. Su mayor fortaleza radica en el número de viviendas por familia (3.2). Su principal debilidad n se encuentra en el número de cuartos por vivienda (1)

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 23,873 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 8,993 viviendas que representarían el 3.84% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 0% lo cuál lo hace un mercado de fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 2,330 lo que representa el 1.29% con respecto al nacional, haciendo al estado de Quintana Roo poco atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de viviendas de 749 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de Quintana Roo en términos de *características de mercado* es de 2.40 ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza radica en ser un mercado de fácil acceso(4). Su principal debilidad radica en términos de financiamiento (1). Otras calificaciones: Mercado potencial(2), Demanda viable(2) y Capacidad de la demanda (3).

San Luis Potosí.

En el año 2000 tenía una población de 2,290,332 habitantes, agrupados en 509,582 familias. Existiendo 493,916 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 96 viviendas. De las cuales 80.49% eran propias: 12.01% pagándose y 66.09% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 3.8, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *excelente*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 2.6 esto es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 43.45% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 18.7%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 6.64% a 16.76% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.17, y para el 2000 había 2.94 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.72 en 1970 a 1.57 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 2.6, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 2.6, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *bueno*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 28.64% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 57.018%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 73% para 1990 y de 83.16% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 45.68% en 1970 a 75.54% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 1.6 en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 1.4, y en casas con electricidad es de 1, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *entre malo y regular*.

En 1970, 27.74% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 65.68%. La *tierra*, para 1970 representaba el 57.05% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 21.48%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 64.79% en 1970 a 67.84% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 2.6 la cuál es *bueno*, en cuanto a *pisos con cemento* es de 1.5, calificación *regular*, y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 2.8 la cuál es *bueno*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de San Luis Potosí es de 2.3, lo cuál la ubica como calificación *regular*. Su mayor fortaleza radica en el número de viviendas propias (3.8). Su mayor debilidad se encuentra en el número de viviendas con electricidad (1).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 13,560 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 3,187 viviendas que representarían el 1.36% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 4.35% lo cuál lo hace un mercado de relativamente fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 4,310 lo que representa el 2.9% con respecto al nacional, haciendo al estado de SLP relativamente atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de viviendas de 139 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de San Luis Potosí en términos de *características de mercado* es de 1.8 ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza radica en ser un mercado de fácil acceso(4). Su principal debilidad radica en términos de financiamiento (1), mercado potencial(1) y mercado viable (1). Otra calificación: Capacidad de la demanda (2).

Sonora.

En el año 2000 tenía una población de 2,192,455 habitantes, agrupados en 539,528 familias. Existiendo 530,968 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 98 viviendas. De las cuales 79.71% eran propias: 15.10% pagándose y 60.95% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 3.2, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *bueno*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 3.4 esto es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 26.05% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 18.78%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 11.20% a 17.82% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.61, y para el 2000 había 6.92 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.25 en 1970 a 0.59 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 4, y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 4, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *excelente*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 41.83% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 74.44%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 90.31% para 1990 y de 94.15% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 68.34% en 1970 a 93.60% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 2.8 en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 3.8, y en casas con electricidad es de 3.33, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *entre bueno y excelente*.

En 1970, 33.29% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 60.73%. La *tierra*, para 1970 representaba el 37.41% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 11.75%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 84.01% en 1970 a 79.41% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 2.4 la cuál es *regular*, en cuanto a *pisos con cemento* es de 2.25, calificación *regular*, y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 3.4 la cuál es *buena*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de Sonora es de 3.30, lo cuál la ubica como calificación *buena*. Su mayor fortaleza radica en el número de cuartos por vivienda(4) y hacinamiento (4). Su principal debilidad es en el rubro de viviendas con drenaje(2.8).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 19,618 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 6,751 viviendas que representarían el 2.88% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 0% lo cuál lo hace un mercado de fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 6,840 lo que representa el 3.8% con respecto al nacional, haciendo al estado de Sonora relativamente atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de viviendas de 563 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de Sonora en términos de *características de mercado* es de 2.6 ubicándose como un estado con *buena* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza radica en ser un mercado de fácil acceso(4). Otras calificaciones: Mercado potencial(2), Demanda viable(2), Financiamiento(2) y Capacidad de la demanda (3).

Tabasco.

En el año 2000 tenía una población de 1,883,620 habitantes, agrupados en 426,653 familias. Existiendo 412,265 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 96 viviendas. De las cuales 80.08% eran propias: 6.88% pagándose y 70.87% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 3.2, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *buena*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 2.6 esto es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 54.41% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 24.38%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 3.89% a 14.7% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 1.76, y para el 2000 había 2.57 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 3.43 en 1970 a 1.77 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 1.8 y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 1.6, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *regular*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 25.62% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 83.35%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 85.18% para 1990 y de 91.34% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 34.22% en 1970 a 67.75% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 2.6 en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 1, y en casas con electricidad es de 3.33, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *entre bueno y regular*.

En 1970, 7.81% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 28.65%. La *tierra*, para 1970 representaba el 61.99% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 13.24%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 34.43% en 1970 a 77.08% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 1 la cuál es *mala*, en cuanto a *pisos con cemento* es de 3.75, calificación *excelente*, y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 2.2 la cuál es *regular*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de Tabasco es de 2.3, lo cuál la ubica como calificación *regular*. Su mayor fortaleza radica en el número de viviendas propias(3.2). Su principal debilidad radica en el servicio de agua (1) y viviendas con techos sólidos(1).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 17,435 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 3,523 viviendas que representarían el 1.50% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 4.55% lo cuál lo hace un mercado de fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 2,120 lo que representa el 1.17% con respecto al nacional, haciendo al estado de Tabasco poco atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de viviendas de 160 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de Tabasco en términos de *características de mercado* es de 1.6 ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza radica en ser un mercado de fácil acceso(4). Otras calificaciones: Mercado potencial(1), Demanda viable(1), Financiamiento(1) y Capacidad de la demanda (1).

Tamaulipas.

En el año 2000 tenía una población de 2,735,624 habitantes, agrupados en 690,067 familias. Existiendo 678,041 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 98 viviendas. De las cuales 73.67% eran propias: 11.56% pagándose y 59.25% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 2.2, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *regular*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 3.4 esto es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 40.41% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 26.29%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 7.84% a 14.09% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.24, y para el 2000 había 2.73 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.43 en 1970 a 1.47 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de *cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 2.4 y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 3.6, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *buena*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 47.04% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 67.29%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 84.38% para 1990 y de 90.56% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 66.79% en 1970 a 88.90% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 2.6 en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 3.2 y en casas con electricidad es de 3, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *bueno*.

En 1970, 30.50% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 63.73%. La *tierra*, para 1970 representaba el 32.85% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 8.92%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 50.91% en 1970 a 74.76% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 2.4 la cuál es *regular*, en cuanto a *pisos con cemento* es de 3.25, calificación *buena*, y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 2.6 la cuál es *regular*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de Tamaulipas es de 2.9, lo cuál la ubica como calificación *buena*. Su mayor fortaleza radica en el número de viviendas por familia(3.4). Su mayor debilidad se encuentra en el ratio de propiedad (2.2).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 22,274 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 7,309 viviendas que representarían el 3.12% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 50% lo cuál lo hace un mercado de difícil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 8,930 lo que representa el 4.96% con respecto al nacional, haciendo al estado de Tamaulipas relativamente atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de viviendas de 914 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de Tamaulipas en términos de *características de mercado* es de 2 ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza radica en la capacidad de su demanda(3). Sin embargo es un mercado muy difícil de entrar (1). Otras calificaciones: Mercado potencial(2), Demanda viable(2) y financiamiento(2).

Tlaxcala.

En el año 2000 tenía una población de 957,705 habitantes, agrupados en 203,259 familias. Existiendo 193,374 viviendas lo cual indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 95 viviendas. De las cuales 83.57% eran propias: 6.60% pagándose y 73.8% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 4, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *excelente*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 2.6 esto es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 44.01% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 21.81%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 5.23% a 14.35% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.05, y para el 2000 había 2.5 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.69 en 1970 a 1.71 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de *cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 2 y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 2, lo cual la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *regular*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 20.87% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 75.91%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 93.79% para 1990 y de 97.50% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 49.26% en 1970 a 95.35% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 2 en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 3.2 y en casas con electricidad es de 4, lo cual nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *entre bueno y excelente*.

En 1970, 36.60% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 77.5%. La *tierra*, para 1970 representaba el 46.37% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 8.53%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 91.48% en 1970 a 80.76% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 3.2 la cual es *bueno*, en cuanto a *pisos con cemento* es de 3.75, calificación *excelente*, y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 3.6 la cual es *excelente*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de Tlaxcala es de 3.06, lo cual la ubica como calificación *bueno*. Su mayor fortaleza radica en viviendas propias(4), viviendas con agua(4) y pisos sólidos(4). Su principal debilidad radica en cuartos por vivienda(2), hacinamiento (2) y drenaje(2).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demandas potencial* de 6,767 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demandas viable*, esta se estima en 1,409 viviendas que representarían el 0.60% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 0% lo cual lo hace un mercado de fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 1,370 lo que representa el 0.76% con respecto al nacional, haciendo al estado de Tlaxcala relativamente atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados*

potenciales se refiere, se observa una posibilidad de generación de viviendas de 215 casas por empresa. (Información sobre mp ND).

La calificación obtenida por el Estado de Tlaxcala en términos de *características de mercado* es de 1.4 ubicándose como un estado con *mala* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Su principal fortaleza radica la facilidad de entrar a su mercado (3). Su calificación en los otros rubros es de 1.

Veracruz.

En el año 2000 tenía una población de 6,883,273 habitantes, agrupados en 1,649,332 familias. Existiendo 1,605,772 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 97 viviendas. De las cuales 79.02% eran propias: 6.87% pagándose y 69.22% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 3.2, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *buena*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 36 esto es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 46.74% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 32.72%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 6.24% a 12.97% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.05, y para el 2000 había 2.5 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.69 en 1970 a 1.71 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de *cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 1.8 y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 2.6, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *regular*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 35.44% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 63.97%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 74.39% para 1990 y de 83.92% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 50.97% en 1970 a 64.66% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 2 en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 1.2 y en casas con electricidad es de 1.3, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *entre regular y malo*.

En 1970, 24.74% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 38.62%. La *tierra*, para 1970 representaba el 50.84% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 26.08%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 40.4% en 1970 a 69.45% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 1.4 la cuál es *mala*, en cuanto a *pisos con cemento* es de 1.75, calificación *regular*, y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 2 la cuál es *regular*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de Veracruz es de 2.07, lo cuál la ubica como calificación *regular*. Su mayor fortaleza radica en viviendas propias(3.2). Su principal debilidad radica en viviendas con agua (1.2).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 46,126 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 8,326 viviendas que representarían el 3.55% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 30.77% lo cuál lo hace un mercado de difícil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 7,130 lo que representa el 3.96% con respecto al nacional, haciendo al estado de Veracruz relativamente atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de viviendas de 640 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de Veracruz en términos de *características de mercado* es de 1.6 ubicándose como un estado con *regular* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Sus calificaciones son: Mercado potencial (2), demanda viable (2), capacidad de la demanda (1), acceso a mercado (1) y financiamiento (2).

Yucatán.

En el año 2000 tenía una población de 1,650,949 habitantes, agrupados en 387,434 familias. Existiendo 372,086 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 96 viviendas. De las cuales 84.59% eran propias: 11.14% pagándose y 70.67% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 4, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *excelente*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 1.8 esto es, su desempeño en este periodo ha sido *regular*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 49.75% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 28.79%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 5.42% a 12.59% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 1.96, y para el 2000 había 2.57 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.98 en 1970 a 1.72 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 1.8 y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 2.4, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *regular*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 29.67% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 53.73%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 90.44% para 1990 y de 94.29% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 41.71% en 1970 a 85.81% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 1.4 en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua es de 2.2 y en casas con electricidad es de 3.3, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *entre regular y bueno*.

En 1970, 36.90% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 66.9%. La *tierra*, para 1970 representaba el 48.98% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 5.94%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 58.64% en 1970 a 84.2% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 2.6.4 la cuál es *regular*, en cuanto a *pisos con cemento* es de 1, calificación

mala, y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 3 la cuál es *buena*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de Yucatán es de 2.45, lo cuál la ubica como calificación *regular*. Su mayor fortaleza radica en viviendas propias(4). Su principal debilidad radica en viviendas con drenaje (1.4).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 13,004 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 2,691 viviendas que representarían el 1.15% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 12.5% lo cuál lo hace un mercado de relativamente fácil acceso. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 5,250 lo que representa el 2.91% con respecto al nacional, haciendo al estado de Yucatán relativamente poco atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de viviendas de 168 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de Yucatán en términos de *características de mercado* es de 1.4 ubicándose como un estado con *mala* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Sus calificaciones son: Mercado potencial (1), demanda viable (1), capacidad de la demanda (1), acceso a mercado (3) y financiamiento (1).

Zacatecas.

En el año 2000 tenía una población de 1,347,186 habitantes, agrupados en 306,882 familias. Existiendo 297,915 viviendas lo cuál indica que por cada 100 familias, existían aproximadamente 97 viviendas. De las cuales 79.69% eran propias: 6.87% pagándose y 69.35% ya pagadas. En términos de *ratio de propiedad*, la calificación obtenida en el periodo de 1970 a 2000 es de 3.6, esto implica que en relación a otros estados del país, su posición es *excelente*. En cuanto a *viviendas por número de familias*, la calificación obtenida en dicho periodo es de 2.8 esto es, su desempeño en este periodo ha sido *bueno*, con respecto a lo realizado por otros estados.

En materia de número de recamaras, en 1970 existían 31.98% de viviendas con una sola recamara, para el año 2000 eran 15.94%. A diferencia de las viviendas con 4 recamaras, que pasaron de 8.11% a 15.8% en el mismo periodo. En cuanto a *cuartos por vivienda*, en 1970 promediaban 2.4, y para el 2000 había 3.01 cuartos por vivienda. Hecho que se ve reflejado en el número de *personas por cuarto* que pasa de 2.59 en 1970 a 1.49 personas por cuarto en el 2000. La calificación obtenida en el *rubro de cuartos por vivienda* en el periodo 1970-2000 es de 3 y en términos de *hacinamiento* la calificación es de 2.8, lo cuál la ubica en estos rubros en el grupo de estados con calificación *buena*.

En cuanto a servicios a la vivienda, obtenemos que en 1970, 20.55% de las viviendas cuentan con *drenaje*, para el 2000 existían 60.24%. Las viviendas que contaban con servicio de *electricidad* eran de 86.96% para 1990 y de 92.99% para el 2000. Finalmente, el porcentaje de viviendas con *agua* pasa de 43.05% en 1970 a 82.64% en el 2000. La calificación obtenida en el rubro de viviendas con drenaje es de 1.6 en el periodo 1970-2000, en cuanto a viviendas con agua

es de 2.2 y en casas con electricidad es de 3, lo cuál nos indica que en los tres rubros tuvo un desempeño *entre regular y bueno*.

En 1970, 19.10% de las viviendas utilizaban *materiales sólidos* en sus techos, para el año 2000 eran 75.54%. La *tierra*, para 1970 representaba el 55.91% con respecto a materiales usados en pisos, para el año 2000 sólo representaba el 9.84%. En cuanto a *materiales sólidos utilizados en muros*, pasan de 95.01% en 1970 a 52.23% en el año 2000. La calificación obtenida en *techos con materiales sólidos* es de 2.8 la cuál es *bueno*, en cuanto a *pisos con cemento* es de 3.25, calificación *bueno*, y en cuanto a *muros sólidos* la calificación es de 2.2 la cuál es *regular*. Recuérdese que las calificaciones se obtienen haciendo comparativos con los otros estados.

Así, en términos de calidad de la vivienda la calificación obtenida por el Estado de Zacatecas es de 2.75, lo cuál la ubica como calificación *bueno*. Su mayor fortaleza radica en viviendas propias(3.6). Su principal debilidad radica en viviendas con drenaje (1.6).

Se espera que en los próximos 5 años se genere una *demanda potencial* de 6,590 viviendas en promedio anual en este estado. Sin embargo en términos de *demanda viable*, esta se estima en 1,198 viviendas que representarían el 0.51% con respecto a la demanda viable nacional. En su mercado el porcentaje de *empresas no pequeñas* es de 25% lo cuál lo hace un mercado relativamente difícil de entrar. El número de *créditos* otorgados por INFONAVIT para el año 2000 es de 1,290 lo que representa el 0.71% con respecto al nacional, haciendo al estado de Zacatecas poco atractivo en materia de este rubro, esto con respecto a otros estados. En cuanto a *mercados potenciales* se refiere, se observa una posibilidad de generación de viviendas de 300 casas por empresa.

La calificación obtenida por el Estado de Zacatecas en términos de *características de mercado* es de 1.2 ubicándose como un estado con *mala* calificación para el desarrollo del mercado de vivienda. Sus calificaciones son: Mercado potencial (1), demanda viable (1), capacidad de la demanda (1), acceso a mercado (2) y financiamiento (1).

Conclusiones.

Del capítulo 1.

1.- El bien vivienda se define como un conjunto de instalaciones (albergue) para uso exclusivo de un grupo social separado llamado familia (intimidad), en donde la serie de instalaciones parece variar en forma bastante predecible conforme se elevan los niveles generales de vida (distribución y nivel del ingreso).

2.- Si en una economía de mercado, caracterizada por un mercado competitivo y completo, donde exista completa información, donde no hubiese bienes públicos ni externalidades, entonces todos los consumidores (familias) podrían obtener la cantidad de vivienda deseada y maximizarían su nivel de utilidad. El hecho de que esta proposición no se cumpla en alguno de sus supuestos, es

lo que genera lo que se ha dado en llamar: El problema de la vivienda. Proposición que a su vez, establece las condiciones para que el mercado de la vivienda funcione de manera eficiente.

3.- Si el mercado de la vivienda no funciona de manera eficiente, entonces existe la posibilidad de que el Gobierno pueda minimizar los fallos del mercado. Este hecho no garantiza que se reduzcan los fallos, pues el Gobierno también se enfrenta a problemas semejantes a los del mercado, por ejemplo: El problema de la información.

4.- A nivel microeconómico sabemos que las preferencias y nivel de ingresos de los consumidores determinarán si adquieren en propiedad o en renta el bien vivienda. Según nuestro análisis el que lo adquieran en *propiedad* es mejor que a través del *sistema de renta*, pues mejoraría su bienestar en un lapso de tiempo menor. El lapso del tiempo en el que mejora el bienestar de los consumidores depende del grado de competencia del mercado de vivienda, de que estos mercados sean completos y de la política tecnológica que se lleve en el sector.

5.- A nivel macroeconómico, las tecnologías encaminadas a disminuir los costos y tiempos de producción de vivienda, repercuten en el nivel de ingreso del consumidor, trasladándose su impacto hacia otros mercados al formar una parte importante del gasto del consumidor. Así, una política adecuada de tecnologías para el sector vivienda, puede garantizar un crecimiento económico constante y suavizar el ciclo económico (Hipótesis Lee).

Del capítulo 2.

1.- Contrariamente al sistema de autoprovisión de vivienda característico del campo, la urbanización monetariza las formas de producción: el individuo debe contar con los medios económicos para adquirir tierra, pagar la infraestructura y comprar materiales de construcción y mano de obra para erigir su casa.

2.- En lo referente a la urbanización el México de 1900 no presentaba aun problemas serios de crecimiento urbano: el 72% de la población habitaba en ciudades de menos de 2500 habitantes y el 92% en ciudades de menos de 25,000 habitantes. Además la Ciudad de México, con sus 344, 000 habitantes, había registrado índices de incremento poblacional bastante bajos, del orden de 1% anual en los últimos decenios del siglo; por lo que la presión por la demanda de vivienda nueva no era significativa

3.- La tierra es el factor primero al tratar la cuestión de la vivienda urbana. Si bien no es un elemento intrínsecamente escaso, éste entra en una lógica de escasez en la medida que se aproxima a los centros urbanos.

4.- El problema de la vivienda aparece como un problema de características urbanas, relacionado con factores cuantitativos (como lo es el crecimiento de la población) y con factores cualitativos (como lo es la aparición de nuevas tecnologías). Esto no implica que en las zonas rurales no exista un problema de la vivienda, sino más bien, que es en la urbe, donde se conjugan

una serie de factores que hacen más sensible a la población sobre la forma de satisfacerse del bien vivienda.

5.- Entre 1900 y 1920, la producción anual promedio fue de alrededor de 45,000 unidades, sin considerar las viviendas que fueron destruidas por la revolución. Ahora bien, si consideramos como criterio único el número de matrimonios anuales en promedio, que osciló entre 54,000 después de la Revolución y 63,000 en épocas de auge, observamos que la relación entre nuevas familias y generación habitacional era de aproximadamente 1.3 y la tasa de ocupación de 4.86, esta última se refiere al número promedio de individuos por vivienda. De esta suerte, este periodo presentaba una situación de relativo equilibrio, originando probablemente en la alta tasa de población rural; pues esta condición facilitaba la autoconstrucción y favorecía la coexistencia de varias familias bajo un mismo techo. Entonces los problemas de vivienda se manifestaban únicamente en las grandes ciudades del país.

6.- Desde mediados de los años veinte, gracias a la pacificación del país, el número de matrimonios empezó a crecer. Para 1930, se contaba con 100,000 matrimonios anuales en promedio, casi el doble de la década anterior; dicha progresión continuó en la medida en que la población se consolidó y la tasa de mortalidad infantil disminuyó llegando más personas a edad de matrimonio. Este proceso tomó velocidad a partir de 1940 de suerte que en 1950 el número de matrimonios anuales era de 177,000 y de 239,000 en 1960. Entretanto, la generación habitacional no lograba adecuarse a las nuevas condiciones; esta fue de 54,000 unidades anuales en promedio entre 1930 y 1950, es decir, apenas en 20% superior al promedio anterior

7.- Históricamente dos factores contribuyeron al surgimiento de un sector formal de la vivienda: Por un lado la caída del sistema de autoconstrucción que se reflejó en el fuerte desequilibrio de los años 30 a los 40's, al no poder hacer frente a los procesos de urbanización. Y por otro lado, los incentivos creados por el gobierno de fomentar el crédito a través de una serie de instituciones financieras. El sector formal de la vivienda se agrupa en lo que se denomina promotores, estos a su vez se clasifican en: Constructores, promotores, integradas y off-shores. La característica principal de los promotores mexicanos es su fuerte arraigo local. Sin embargo a partir de los 80's aparecen formas de diversificación tales como: Extenderse a nivel regional y/o convertirse en empresas inmobiliarias. La principal organización de promotores de vivienda es el PROVIVAC.

8.- Del periodo que va de 1990 a 1995 observamos que 4 son las instituciones más importantes: INFONAVIT; FOVI, FOVISSTE y FONHAPO las cuáles de manera conjunta representan el 46.7% de todos los créditos otorgados y el 56.5% de todas las inversiones realizadas en el año de 1990. Para 1995, estas 4 instituciones tienen 47.2% de todos los créditos otorgados y el 72.4% de las inversiones. Y dentro de estas 4, la más importante es INFONAVIT, la cuál tenía en 1990 el 19.9% de créditos totales y para 1995 ya alcanzaba el 22.4%. Para el 2000 el INFONAVIT participaba ya con el 53.1% con respecto a los créditos totales y con el 71.8% con respecto al monto de las inversiones, consolidándose así como la institución de financiamiento a la vivienda más fuerte de nuestro país.

9.- De todas las transformaciones en la construcción de vivienda, la que menos ha impactado cuantitativamente en nuestro país ha sido la evolución tecnológica. Si bien es innegable

que las tecnologías edificatorias avanzadas tienen una trayectoria importante en México, su aplicación en el ámbito de la vivienda ha sido limitada; de suerte que la gran mayoría de las casas que se producen anualmente en el país se erigen con tecnología tradicional y carecen de componentes prefabricados.

Del capítulo 3.

1. El país necesita de una urgente política regional encaminada sobre todo a mejorar las condiciones de vivienda de los estados con una menor evaluación en su nivel de vivienda: Chiapas, Guerrero, Oaxaca, Veracruz, Campeche, SLP, Tabasco, Quintana Roo, entre otros. La calificación promedio de los 10 rubros aquí evaluados en cada uno de los estados son: Nuevo León (3.5), Aguascalientes(3.4), Jalisco(3.4), Coahuila(3.35), D.F.(3.35), Sonora(3.30), Chihuahua(3.28), México(3.20), Morelos(3.15), Baja California(3.08), Tlaxcala(3.06), Sinaloa(3.02), Colima(3), Durango(2.98), BCS (2.95), Querétaro(2.92), Tamaulipas(2.91), Nayarit(2.9), Guanajuato(2.83), Zacatecas(2.75), Michoacán(2.63), Hidalgo (2.53), Yucatán (2.45), Puebla(2.32), Quintana Roo (2.31), Tabasco (2.30), SLP (2.3), Veracruz (2.07), Oaxaca(1.75), Guerrero (1.73) y Chiapas(1.59).

2.La política también debe de ir encaminada a mejorar la forma de tenencia de la propiedad y en mejorar la calidad de vivienda de las familias. Pues aunque si bien el país tiene calificaciones altas en tenencia de la propiedad: 3.11 y uso de materiales sólidos en paredes(3.01), presenta una calificación muy baja en cuartos por vivienda(2.51), lo que da origen a un alto grado de hacinamiento en nuestro país (calificación de 2.71). Siendo la calificación más baja la obtenida en el uso de materiales sólidos en paredes (2.33).

Del capítulo 4.

1. Los mercados que resultaron con una evaluación *excelente* son: Baja California, Chihuahua, Distrito federal y Nuevo León. Los que resultaron con una evaluación *buen* son: Sonora, Campeche, Durango, Estado de México y Quintana Roo. La mayor parte de los estados de la República caen bajo la calificación de *Regular*: Baja California Sur, Querétaro, Aguascalientes, Colima, Jalisco, Sinaloa, Tamaulipas, Coahuila, Guanajuato, Guerrero, Michoacán, Morelia, Nayarit, Oaxaca, Puebla y San Luis Potosí. Y los mercados que resultaron con las más *bajas* calificaciones son: Chiapas, Hidalgo, Tabasco, Veracruz, Tlaxcala, Yucatán y Zacatecas. Esta información nos dice que existen mercados muy buenos y que no han sido explotados en su totalidad como es el caso de Baja California y Chihuahua, y en el otro extremo que existen mercados como el de Jalisco donde observamos una concentración excesiva de empresas, y que en general no es un mercado muy bueno para la vivienda, o que si lo fue, hoy existen mercados con un mayor potencial.

Del Capítulo 5.

1. A nivel agregado el poder de explicación de los factores de mercado sobre la calidad de la vivienda en nuestro país, en términos promedio es la siguiente: Financiamiento(2.463), Demanda (2.473), Oferta (2.504) y Mercado Potencial (2.938). La Demanda es la que mejor explica 4 de los rubros de calidad de vivienda, misma cantidad que explica el factor Oferta. Por su parte el factor financiamiento explica 2 rubros de calidad de la vivienda y el factor Mercados Potenciales no aparece como primer lugar en ninguno. Sin embargo como enunciábamos en principio, el factor más poderoso en explicar la calidad de la vivienda en nuestro país es el financiamiento.

2. Al analizar la forma en que cada uno de los factores de calidad de la vivienda es explicada por factores de mercado, el orden de resultados obtenido es el siguiente: Servicios de drenaje (2.00), Tamaño de las viviendas (2.15), materiales sólidos utilizados en techos (2.20), Ratio de viviendas por número de familias (2.21), Hacinamiento (2.34), materiales sólidos utilizados en pisos (2.53), servicios de agua(2.69), materiales sólidos utilizados en muros (2.89), servicios de electricidad (3.43) y finalmente ratio de propiedad (3.47). El orden en que presentamos los datos va de los que en términos *promedio* son mejor explicados por los factores de mercado hasta los que son menos explicados en términos *promedio* por los mismos. En 8 de 10 rubros encontramos que el factor de mercado que mejor explicaba el rubro de calidad de la vivienda caía en el rango de *muy alta* explicación. Sin embargo en dos rubros, el factor de mercado que mejor explicaba al rubro de calidad de vivienda, caía en el rango de *alta* explicación, dichos rubros son: servicios de agua (con mejor factor de explicación el factor demanda), y servicios de electricidad (con mejor factor de explicación el factor demanda).

3. Un hecho importante es que los rubros que tienen relación con el *régimen de propiedad*: Ratio de propiedad y ratio de viviendas por número de familias, el factor de mercado que mayor explicación tuvo sobre los mismos fue el *factor Oferta*. En el caso de los rubros que tienen relación con el *tamaño de las viviendas*: Tamaño medido por número de cuartos y hacinamiento, el factor de mercado que más incidencia tuvo sobre los mismos fue el *factor demanda*. En el caso de los factores de calidad relacionados con los *servicios a la vivienda* (servicios de agua, luz y drenaje) los factores que más incidencia tuvieron sobre los mismos fueron los *factores del lado de la demanda*: capacidad de la demanda y financiamiento. Y en el caso de los rubros relacionados con *materiales sólidos* empleados en la construcción de las viviendas, *no existe un patrón claro de explicación*: Materiales sólidos utilizados en techos es mejor explicado por el financiamiento. Mientras que materiales sólidos utilizados en Pisos y Muros, es mejor explicado por el factor Oferta.

Bibliografía.

Blank y Winnick, L. (1953): "The estructura of the housing market". Quaterly Journal of Economics, pp. 181-208.

Constitución Política de los E.U.M., Edit. Oxford, México, 1999

De Leew, F. : "The suply of rental housing". The American Economic Review 61, pp. 806-817.

De Gortari Rabiela, Hira, en "Memorias y encuentros del Departamento del Distrito federal", Instituto de Investigación Dr. José María Luis Mora, 1988, tomo III, pp. 55.

Estadísticas de vivienda 1997, Subsecretaría de desarrollo Urbano y Vivienda, SEDESOL, México, 1997.

Follain, J. R. (1979): "A study of the demand for housing by low versus high income household". *Journal Finance Quarterly* 14, pp. 769-782.

Halvorsen, E. (1981): "Choice of functional form for hedonic price equations". *Journal of urban economics* 16, pp. 37-49.

Hanushek, E. A. : "The dynamics of the housing market: A stock adjustment model of housing consumption" *Journal of Urban Economics*, Vol. 6, pp 90-111.

Henderson, J. (1983): " A model of housing tenure choice". *American Economic Review* 73, pp.98-113.

INEGI, Censo de Población y Vivienda, Varios: 1970,1980,1990,1995 y2000, México.

INFONAVIT, La vivienda comunitaria en México, México, 1988, pp. 226-228.

Kain, J. F. (1976) : " Housing market and racial discrimination: A microeconomic analysis". *National Bureau Economic Research*, Nueva York.

Lee, T. H. (1981): " Housing and permanent income: Test based on a three year reinterview survey", *Journal of urban economics*, pp. 90-110.

Legorreta, Jorge. La autoconstrucción de vivienda en México, México, Centro de Ecodesarrollo, 1984, pp. 149-159.

Mendez Sainz, Eloy. Urbanismo y morfología en las ciudades novohispanas, UNAM – UAP, 1988

Murray, M.P. (1983): "Mythical demands and mythical supplies for proper estimation of Rosen – Lee's hedonic price model". *Journal of Urban Economics*, Vol. 17, pp. 327-337.

Nickel, Herbert, J. Paternalismo y economía moral en las haciendas mexicanas del Porfiriato, México, Universidad Iberoamericana, 1992.

Pollack, R.A. y Waller, T.J. (1978): "Estimation of complete demand systems from household budget data: The linear and Quadratic Expenditure systems". *American Economic Review* 68, pp.348-359.

Smith, L.B. y Rosen, K.T., (1988) : "Recent developments in Economic models of housing markets". *Journal of Economic Literature*, Vol. XXVI, pp. 29-64.