

# Mapa de movilidad residencial en la ZMG 2010 - 2020.

Cambios en la estructura urbana



# Contenido

01. El problema

02. Una noción metropolitana de movilidad residencial

03. Metodología de análisis

04. Algunos hallazgos

05. Líneas de trabajo

# 1. El problema

## ¿Falta o sobra vivienda en la ZMG 2020?

—



INEGI, ENVI

-190,772 viviendas.

INEGI, Encuesta Nacional de Vivienda 2020.

+



INFONAVIT

+3,800 viviendas.

INFONAVIT, Reporte anual de vivienda, con datos de INEGI 2023.

Up for Growth, Housing Underproduction in the U.S.,



# Tasas de crecimiento anual, ZMG 2010 - 2020

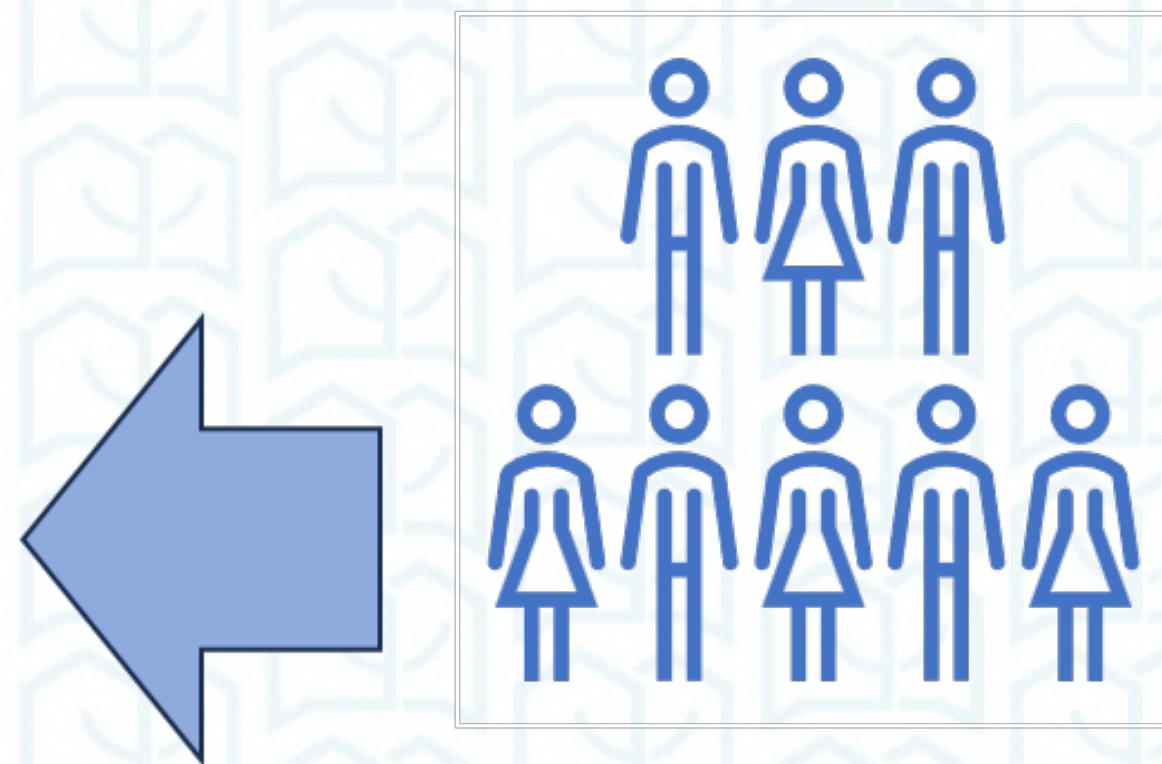
Población  
1.81 anual



Vivienda  
3.04 anual

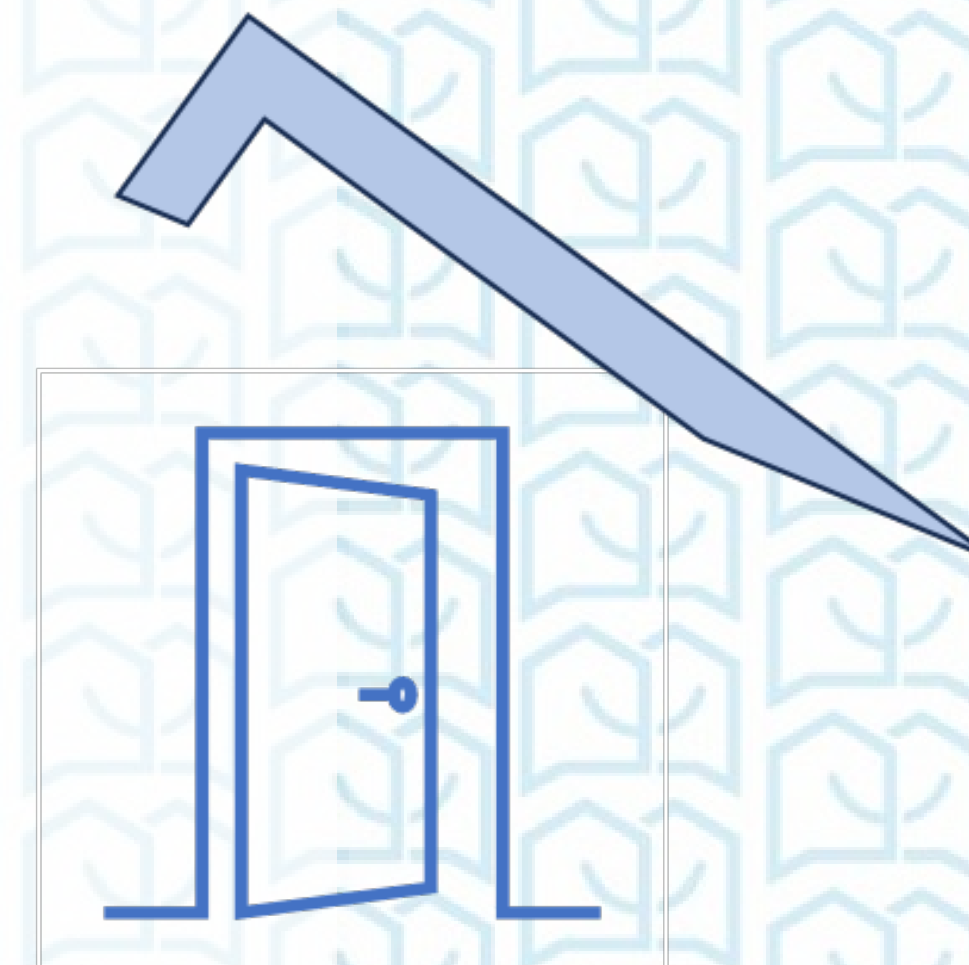


# La problemática



El municipio de Guadalajara ha perdido población durante 3 décadas  
256 mil habitantes.

INEGI, Censo de población y vivienda,  
1990, 2000, 2010 y 2020.



El 14.36% de 453,694 VP en la ZM  
Guadalajara se encuentran deshabitadas.  
Es decir 65,126.

INEGI, Censo de población y  
vivienda, 2020.

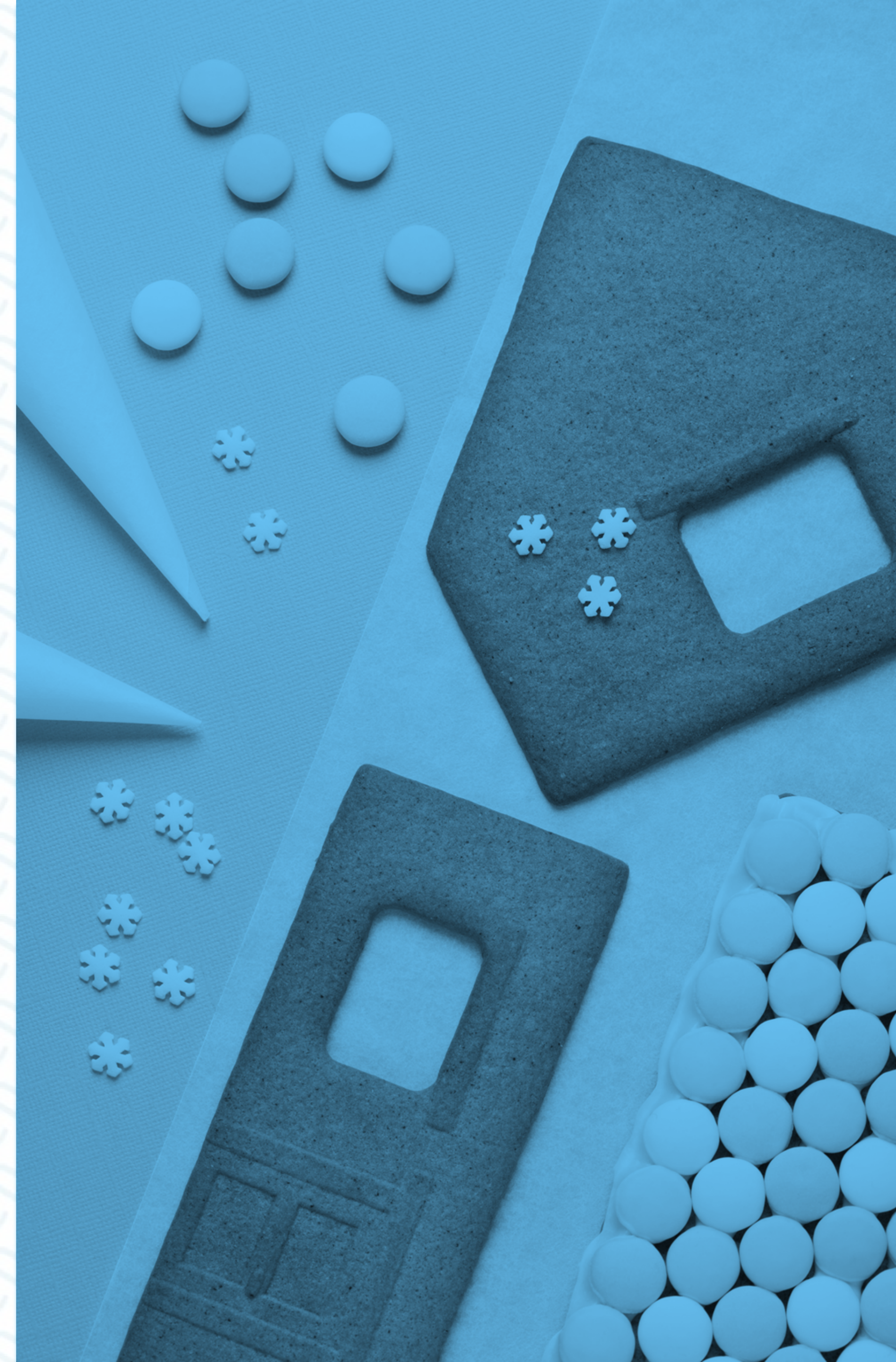


## 2. La noción de movilidad residencial metropolitana

### Revisión bibliográfica

La movilidad residencial ha sido abordada desde múltiples perspectivas:

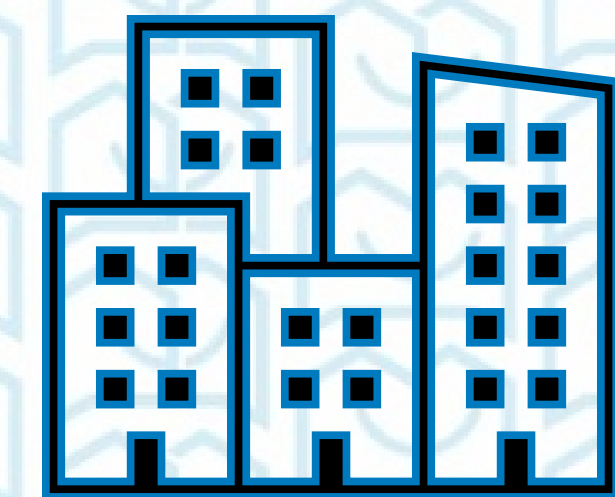
- Diferenciación socioespacial (segregación)
- Emergencia de nuevas centralidades
- Variable para la delimitación de Zonas Metropolitanas (Commuting)
- Funcionamiento del mercado inmobiliario
- Articulación vivienda empleo
- Consecuencia de la política de vivienda



# La noción de movilidad residencial metropolitana

Para Rossi (1954) la movilidad residencial es el cambio de residencia y en ello destaca dos elementos

- El conjunto de factores económicos, sociales y demográficos pueden afectar las decisiones de las personas de cambiar de lugar de residencia.
- Cómo estas migraciones a su vez impactan las comunidades y las estructuras sociales.



# 3. Metodología de análisis



Comparando los datos censales de 2010 y 2020 generamos una matriz de seis tipos base y dos tipos extraordinarios.

Los micro datos del INEGI nos permiten realizar una evaluación más exhaustiva de la estructura urbana.

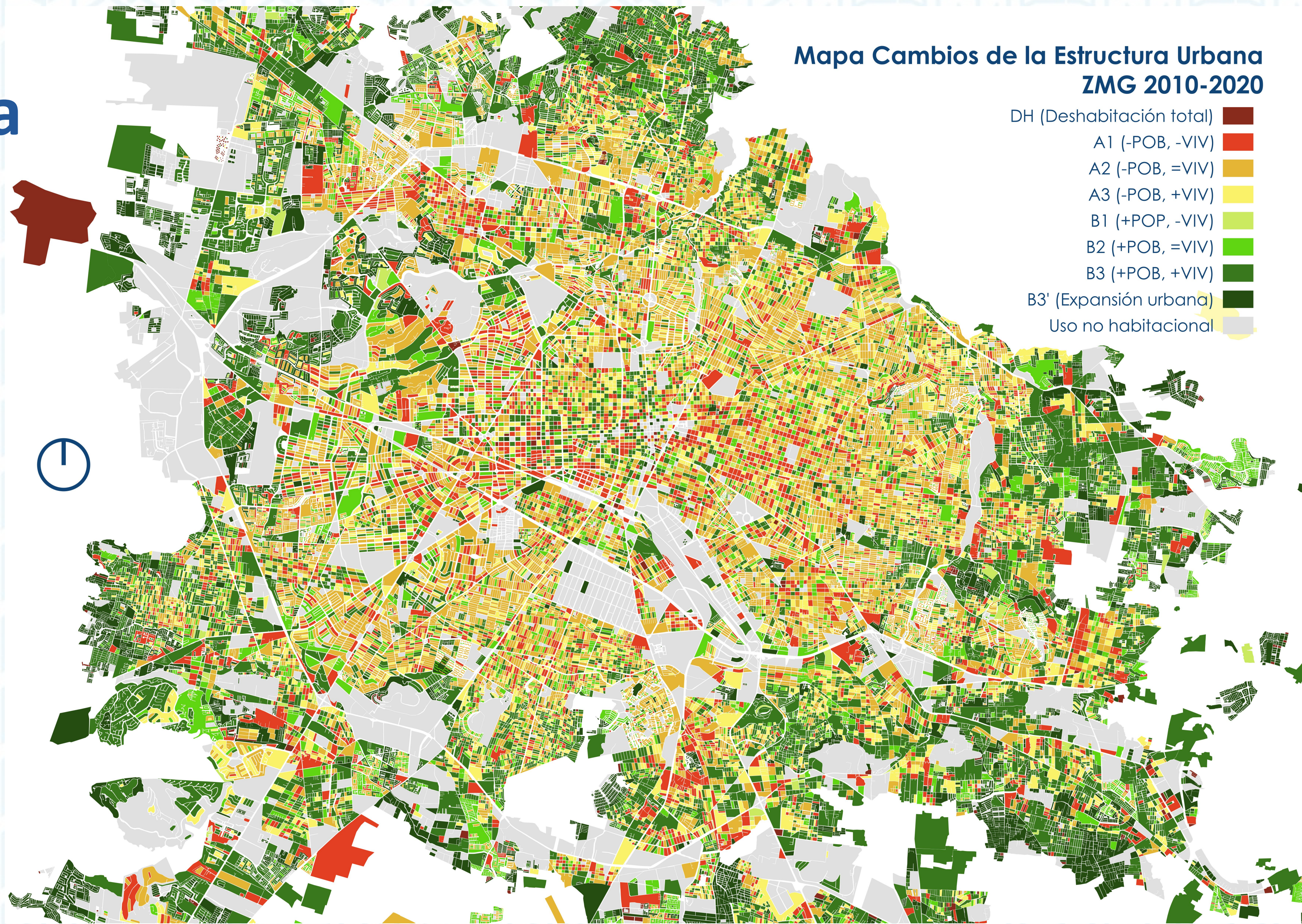
Aproximación empírica de la movilidad residencial metropolitana.

Construcción de tipos de movilidad residencial

	(-) Disminución de vivienda	(=) Vivienda en equilibrio (por cambios menores al 15% de deshabitación)	(+) Incremento de vivienda
	<b>DH</b> Deshabitación		
(-) Disminución de la población	Despoblamiento con reducción de viviendas ocupadas <b>A1</b>	Despoblamiento <b>A2</b>	Reducción del número de residentes por vivienda <b>A3</b>
(+) Incremento de población	Incremento del número residentes por vivienda <b>B1</b>	Densificación poblacional <b>B2</b>	Crecimiento urbano <b>B3</b>
	<b>B3+</b> Expansión urbana		



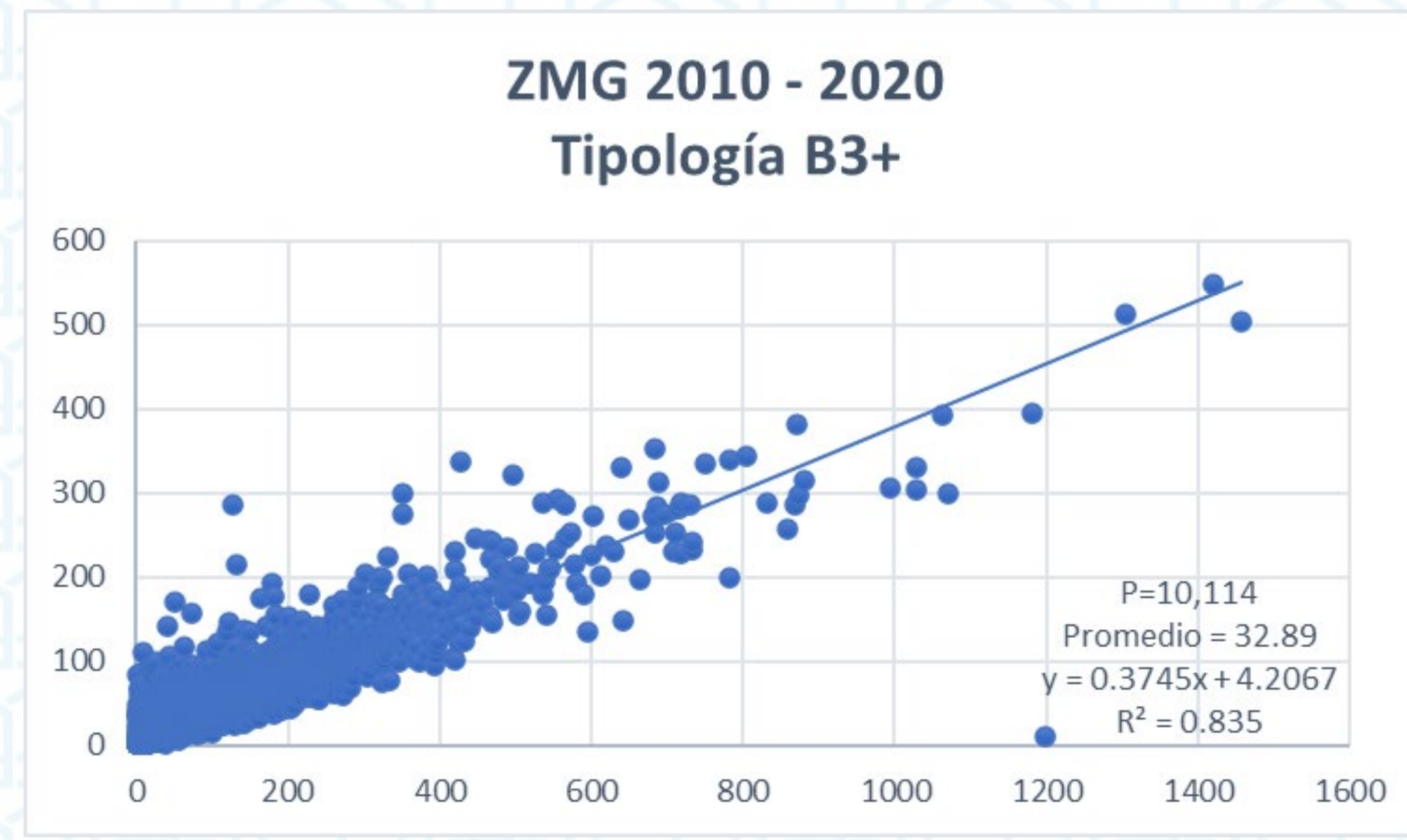
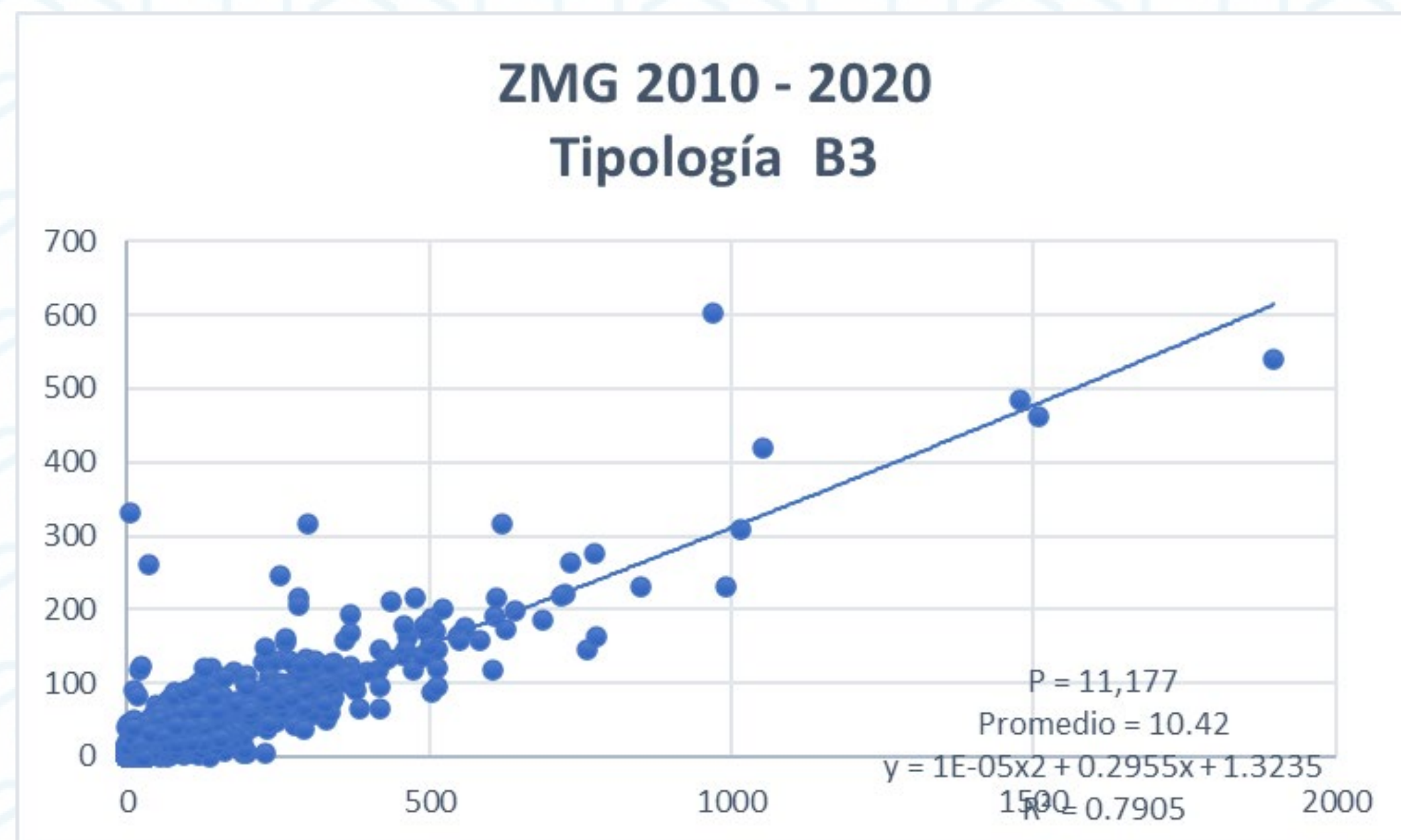
# Mapa Cambios de la estructura urbana de la ZMG 2010 – 2020.



# Tipologías correlacionadas



La política de vivienda explica la movilidad residencial  
El crecimiento urbano periférico genera el despoblamiento central.



# Tipologías por relevancia



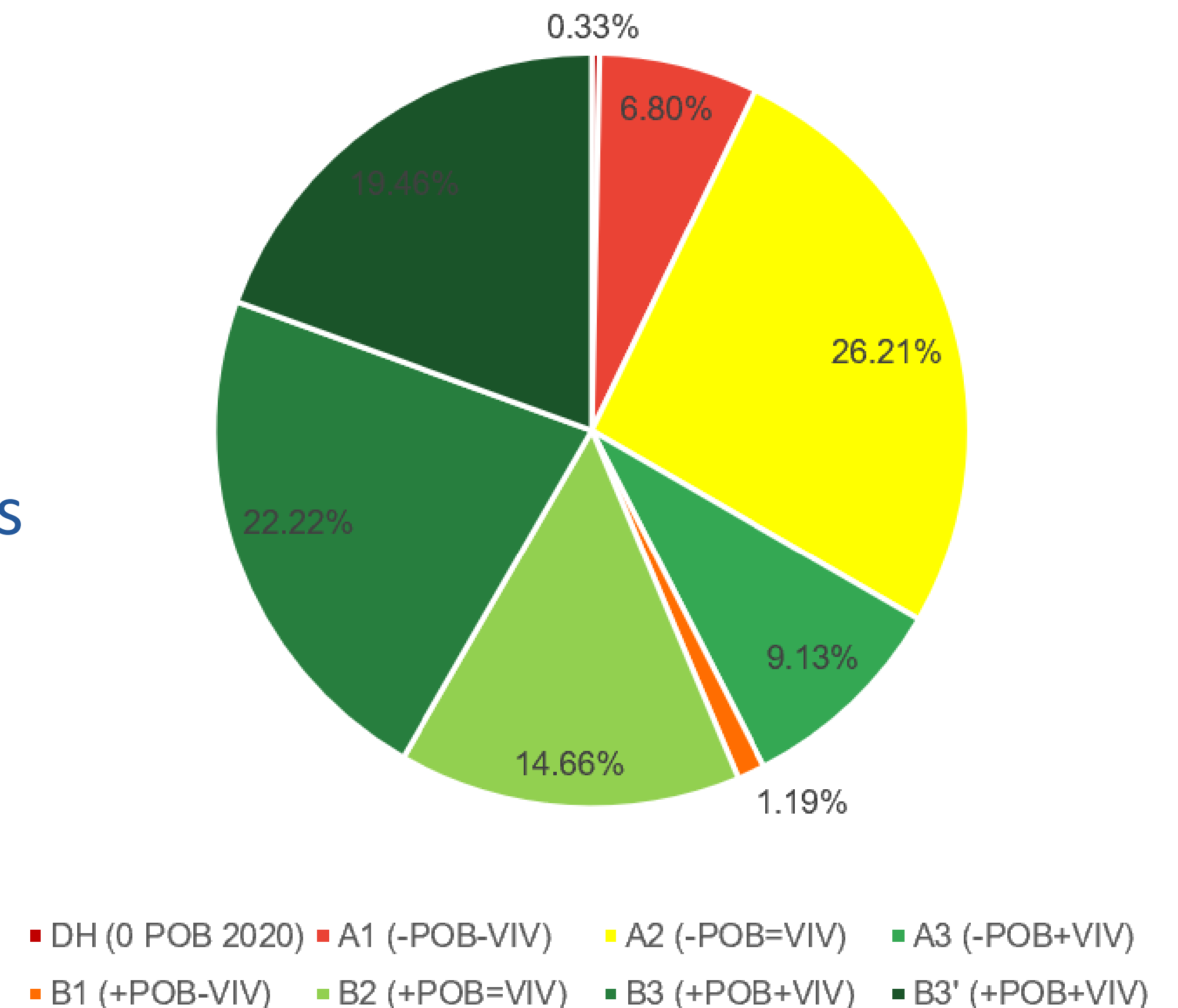
A2 (26.21%) Reducción de población por cambio demográfico.

B3 (22.22%) Vivienda nueva en urbanizaciones existentes antes de 2010. Vivienda en intersticios vacíos.

B3+ (19.46%) Vivienda nueva en urbanizaciones nuevas.

B2 (14.66%) Crecimiento poblacional.

Porcentaje de Vivienda de la ZMG  
Tipologías de movilidad residencial  
2020



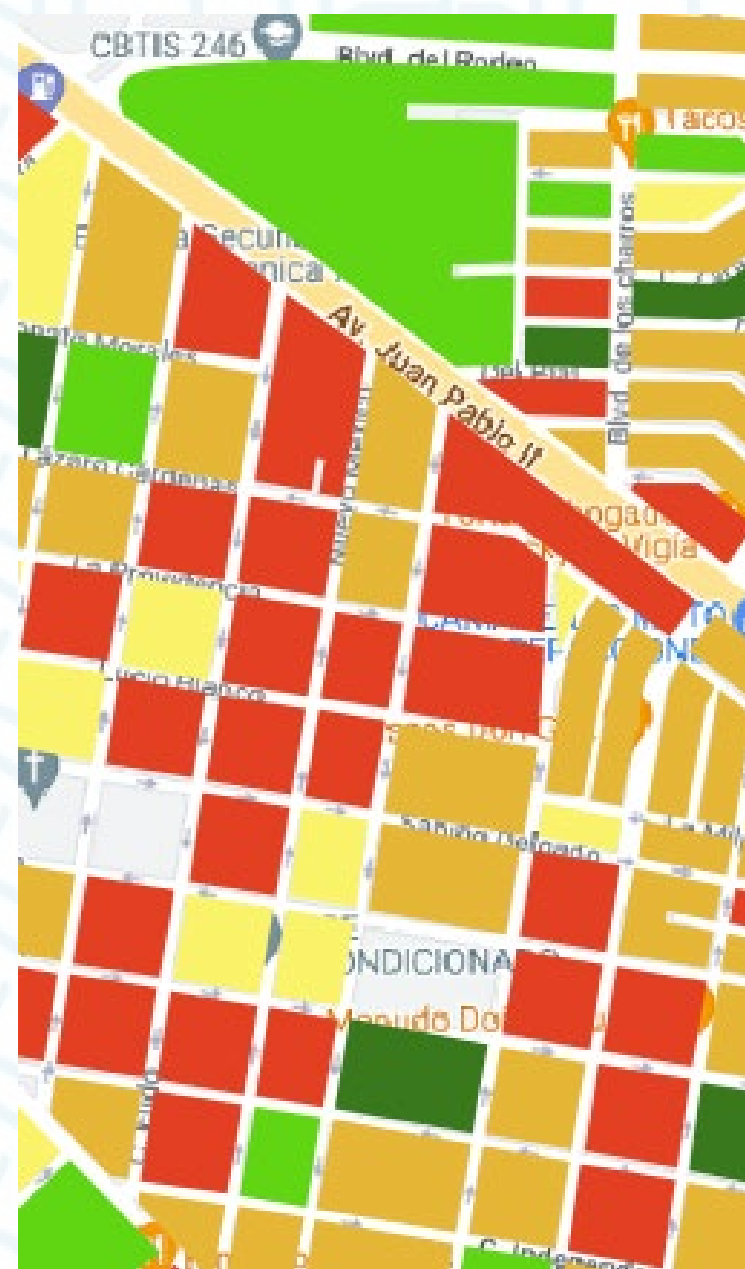
# Correlación no significativa



El cero de la función: “la deshabitación”.

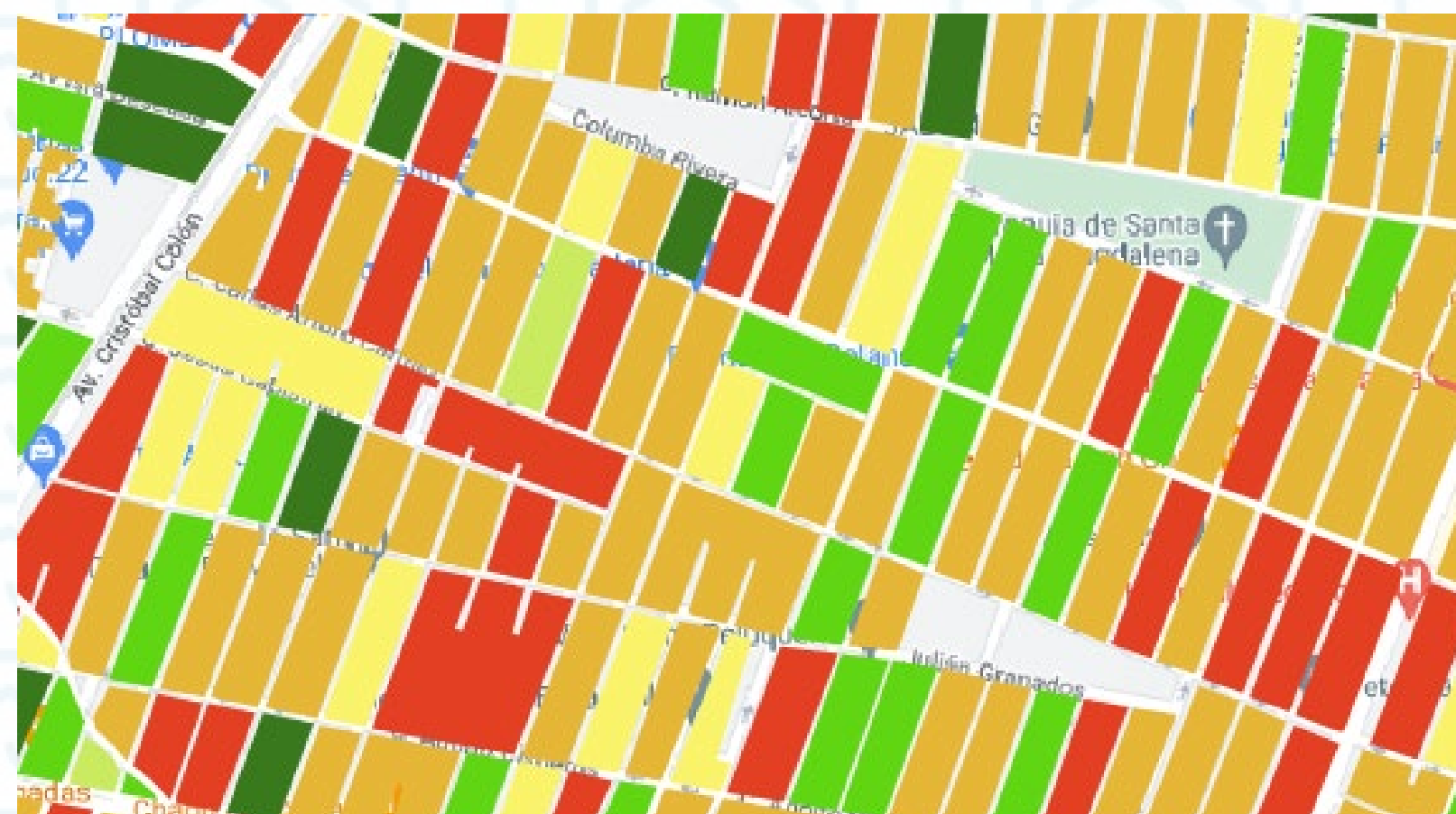
*Para explicar la causalidad de las manzanas centrales es necesario comprender su nivel de deshabitación.*

Determinar la función de deshabitación nos permite comprender la disponibilidad de vivienda en cada manzana y con ello determinar la facilidad de ocupación.



San Isidro Ejidal, Zapopan

Lomas de Polanco



Tlajomulco (vivienda de interés social)

DH (0 POB 2020)

A1 (-POB-VIV)

A2 (-POB=VIV)

A3 (-POB+VIV)

B1 (+POB-VIV)

B2 (+POB=VIV)

B3 (+POB+VIV)

B3' (+POB+VIV)

# 4. Algunos hallazgos

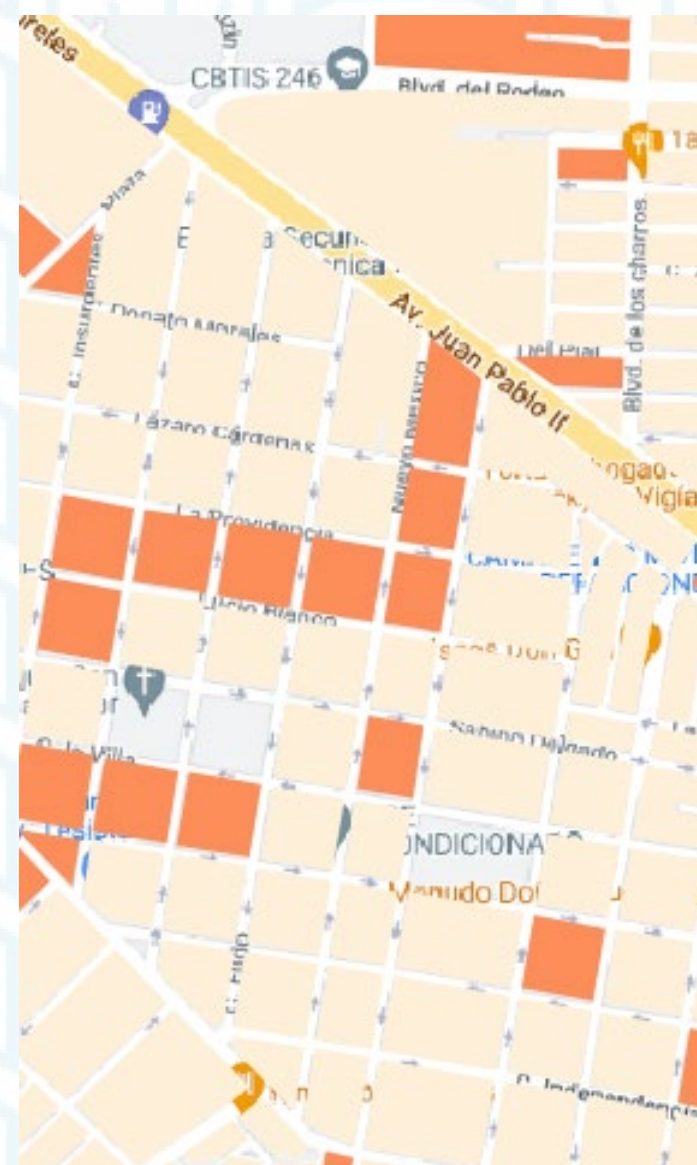
## Correlaciones no significativas



La deshabitación en Tlajomulco es muy importante y fácilmente habitable.

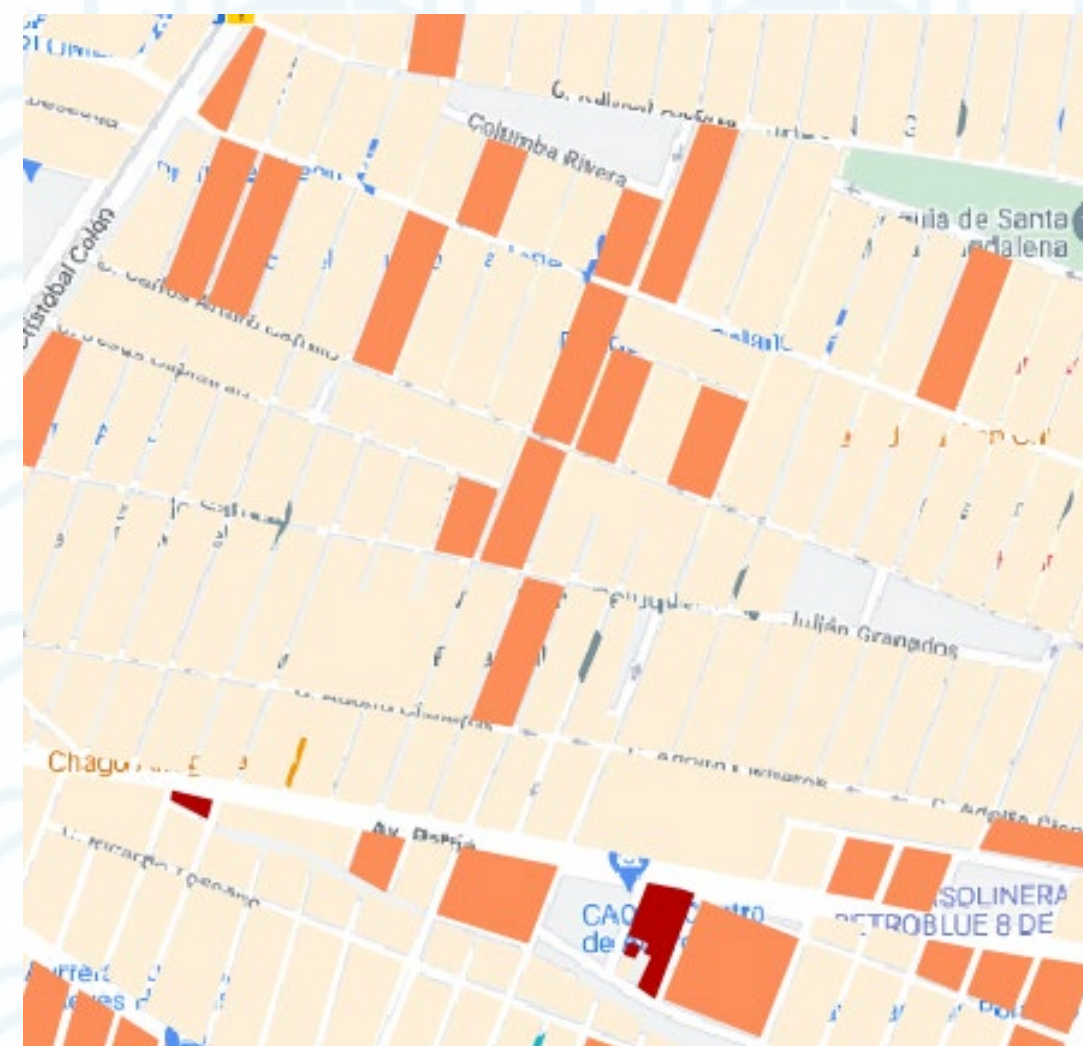
*La deshabitación de Tlajomulco responde a ciclos de ocupación periférica.*

Las nuevas periferias en Tlajomulco se observan en el ciclo de los más altos niveles de deshabitación.



San Isidro Ejidal, Zapopan

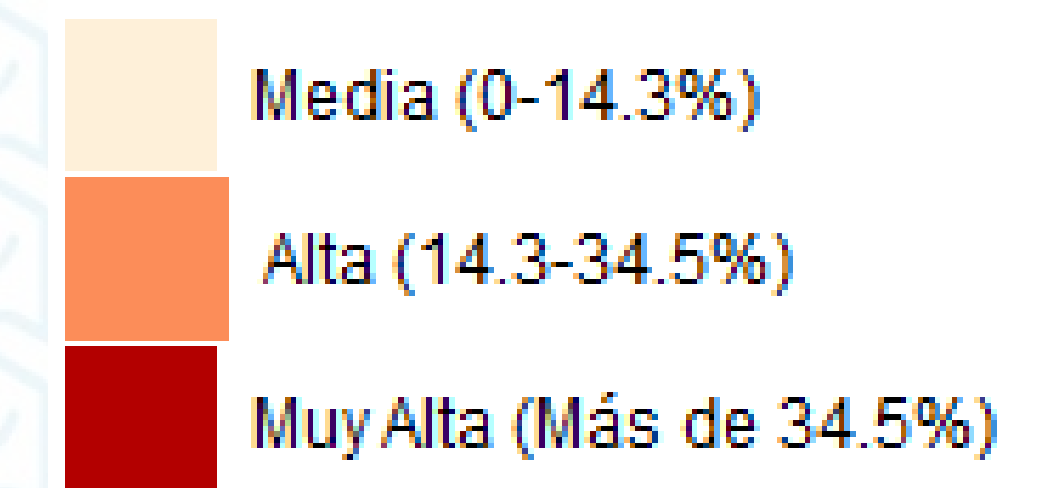
Lomas de Polanco



Tlajomulco (vivienda de interés social)



Grado de deshabitación



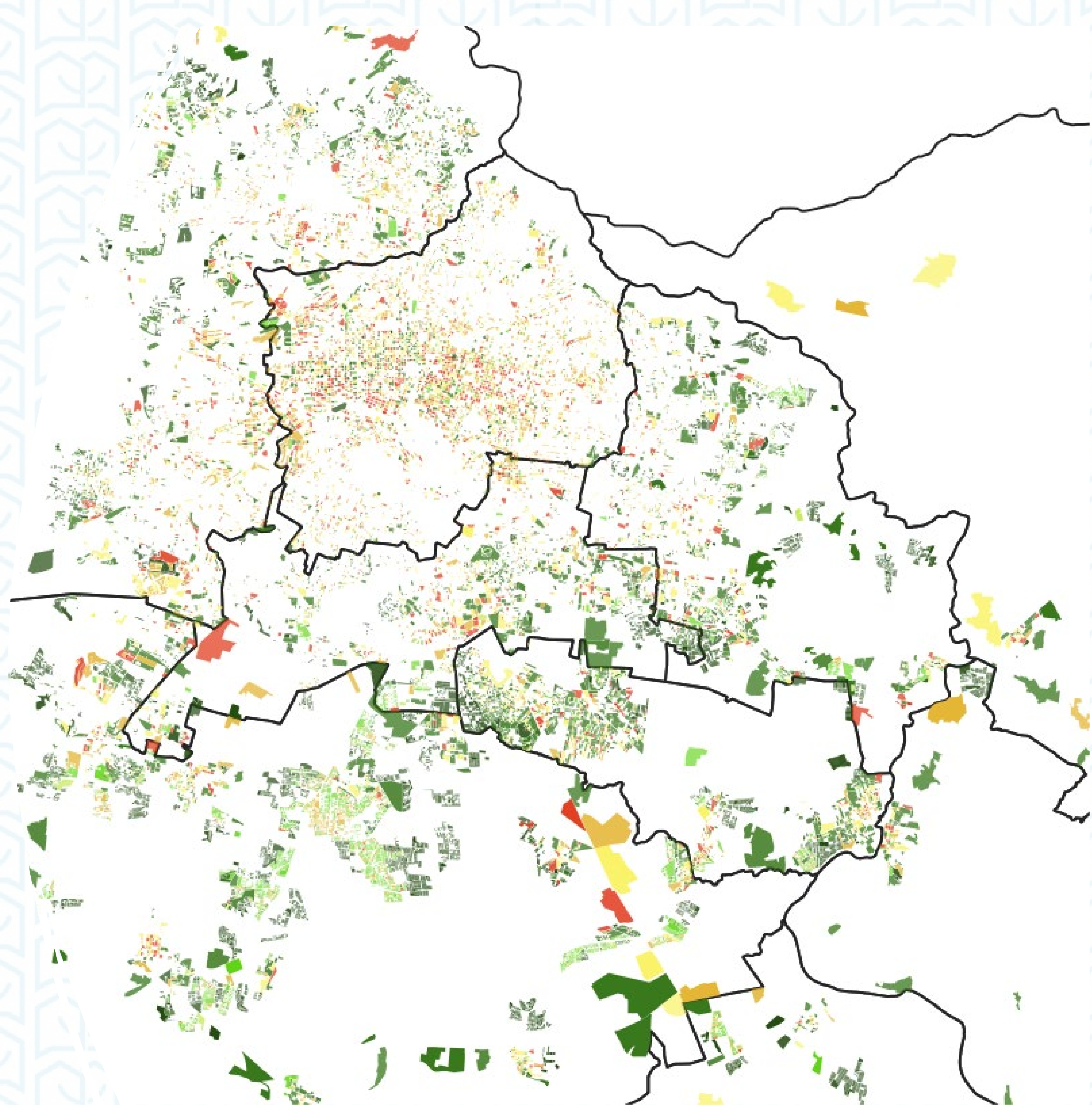
# | Deshabitación



Niveles de deshabitación superiores al promedio metropolitano (>15%).

La deshabitación se encuentra:

- La ciudad periférica (popular y de interés social)
- Ciudad Central
- La vieja ciudad del poniente de altos ingresos.



# Arco Metropolitano

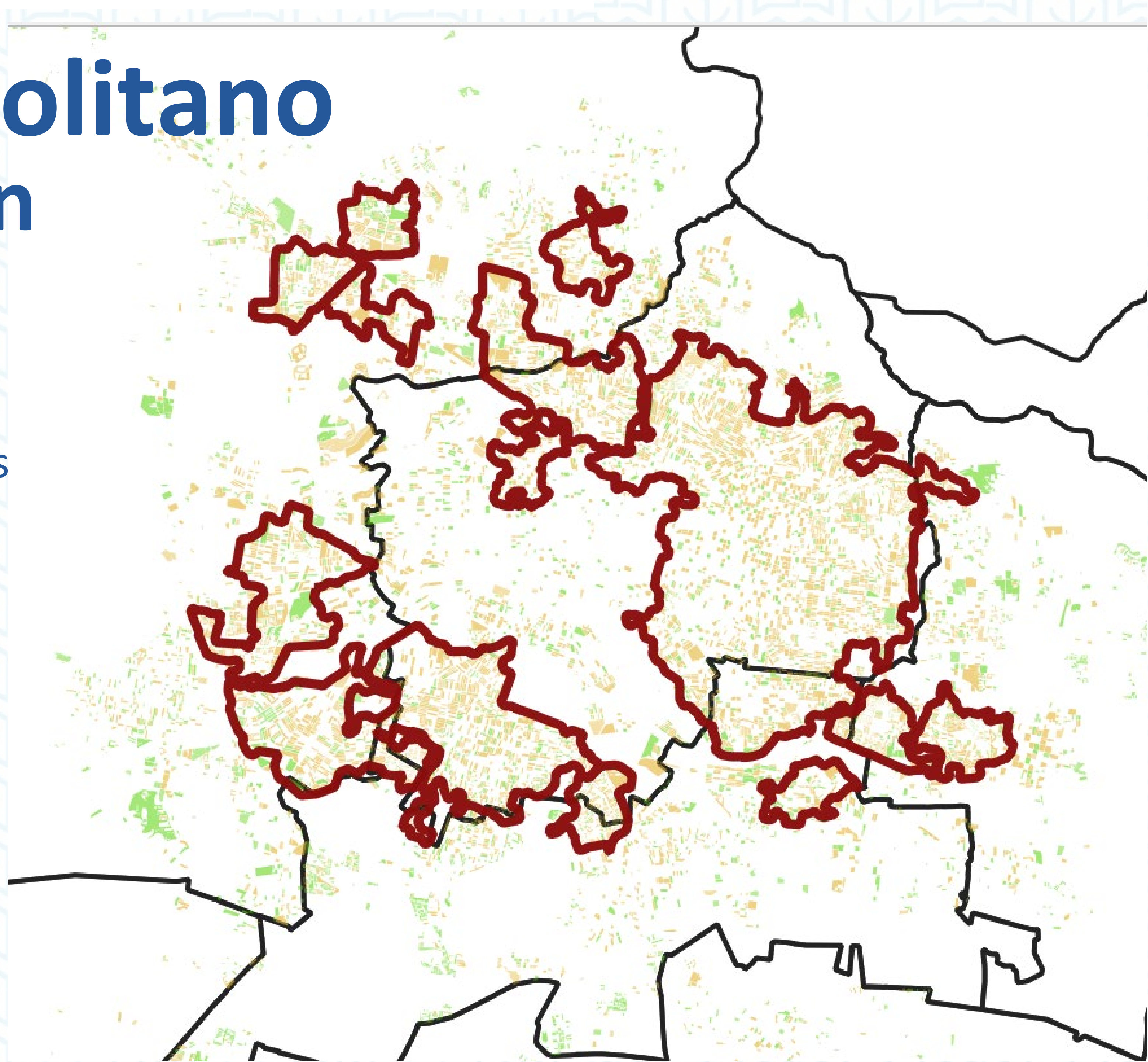
## Índice de Moran



Aplicamos un Índice de autocorrelación local (I Moran) para la unión de las tipologías A2 y B2

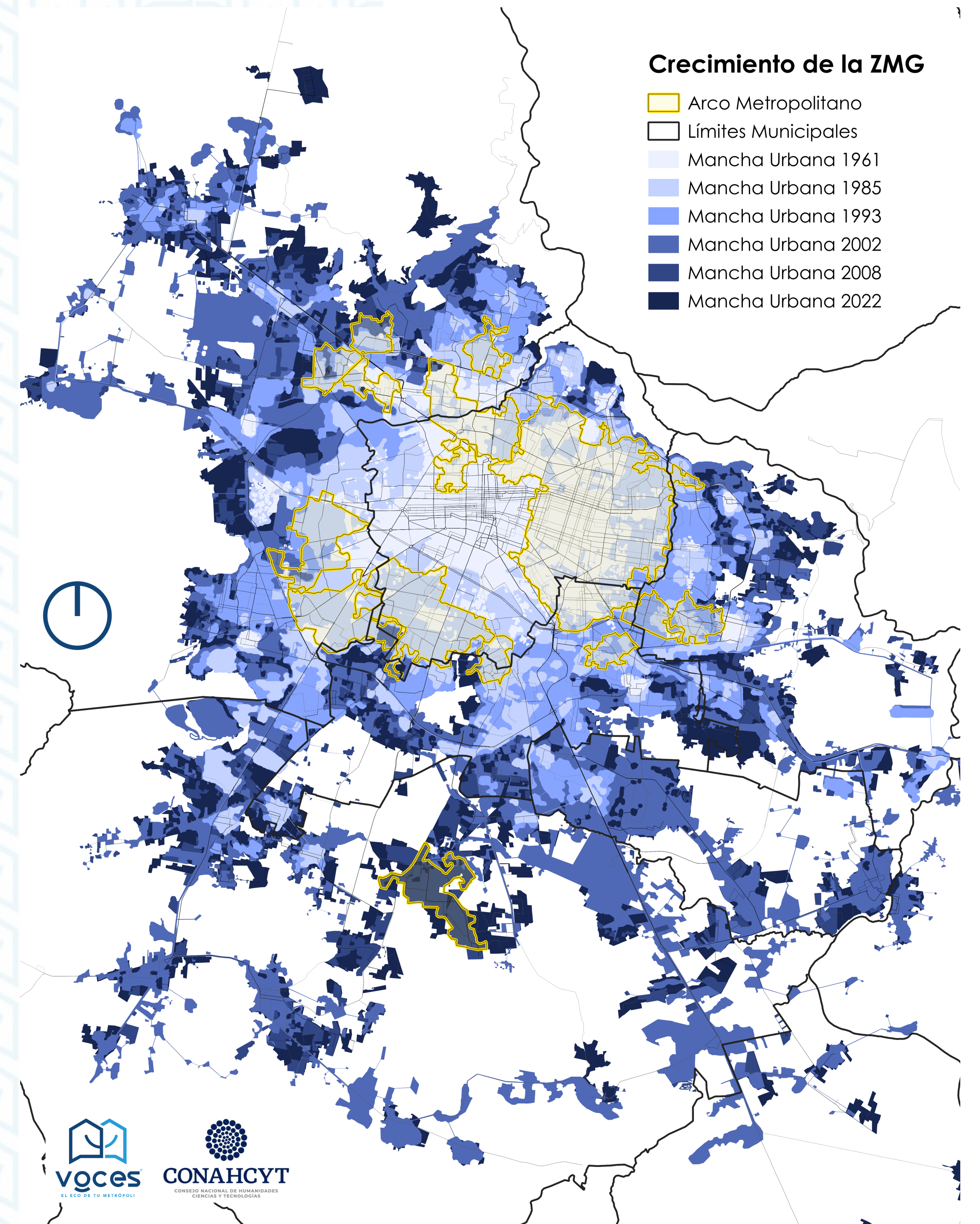
Alta densidad metropolitana (2020)

- 19.07% de superficie Metropolitana
- 33.71% de la población.
- 31.8% de la vivienda.
- 27.61% de manzanas.



El arco metropolitano inicia su construcción desde la década de los 60 absorbiendo:

- Pueblos antiguos,
- Conjuntos habitacionales de interés social
- Grandes asentamientos populares en suelo ejidal y privado.
- Promociones inmobiliarias de interés medio:
  - Condominios horizontales
  - Condominios verticales





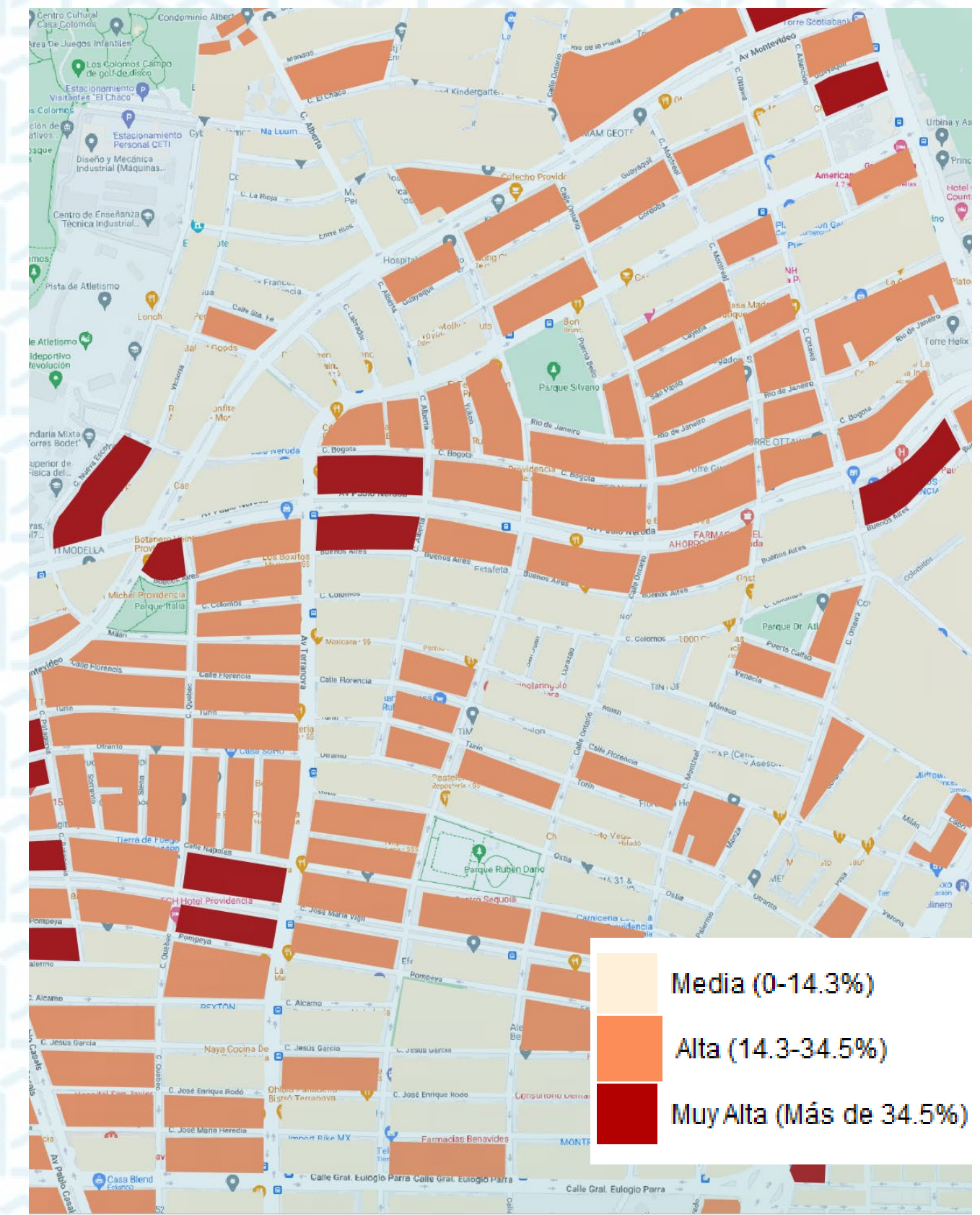
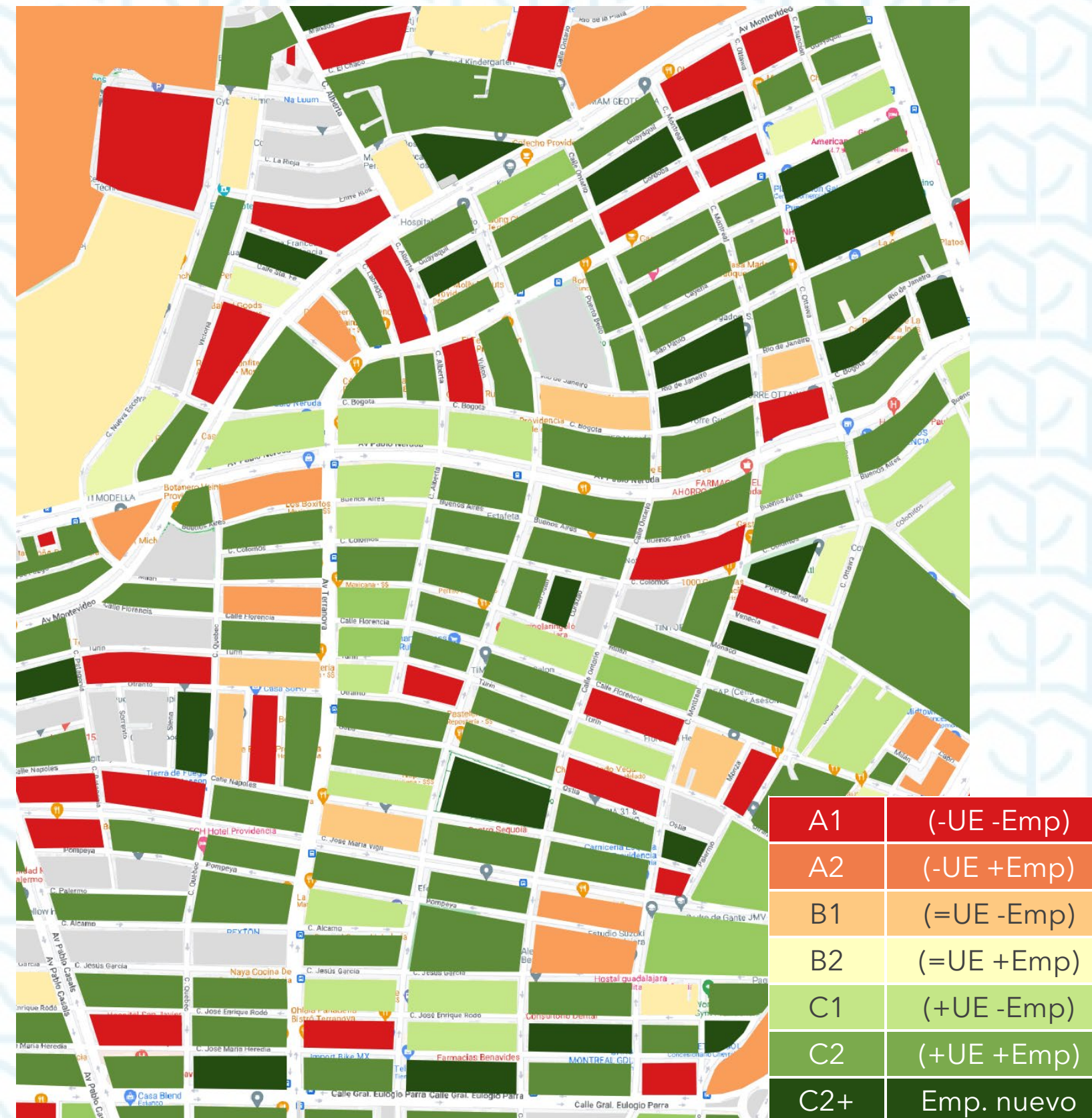
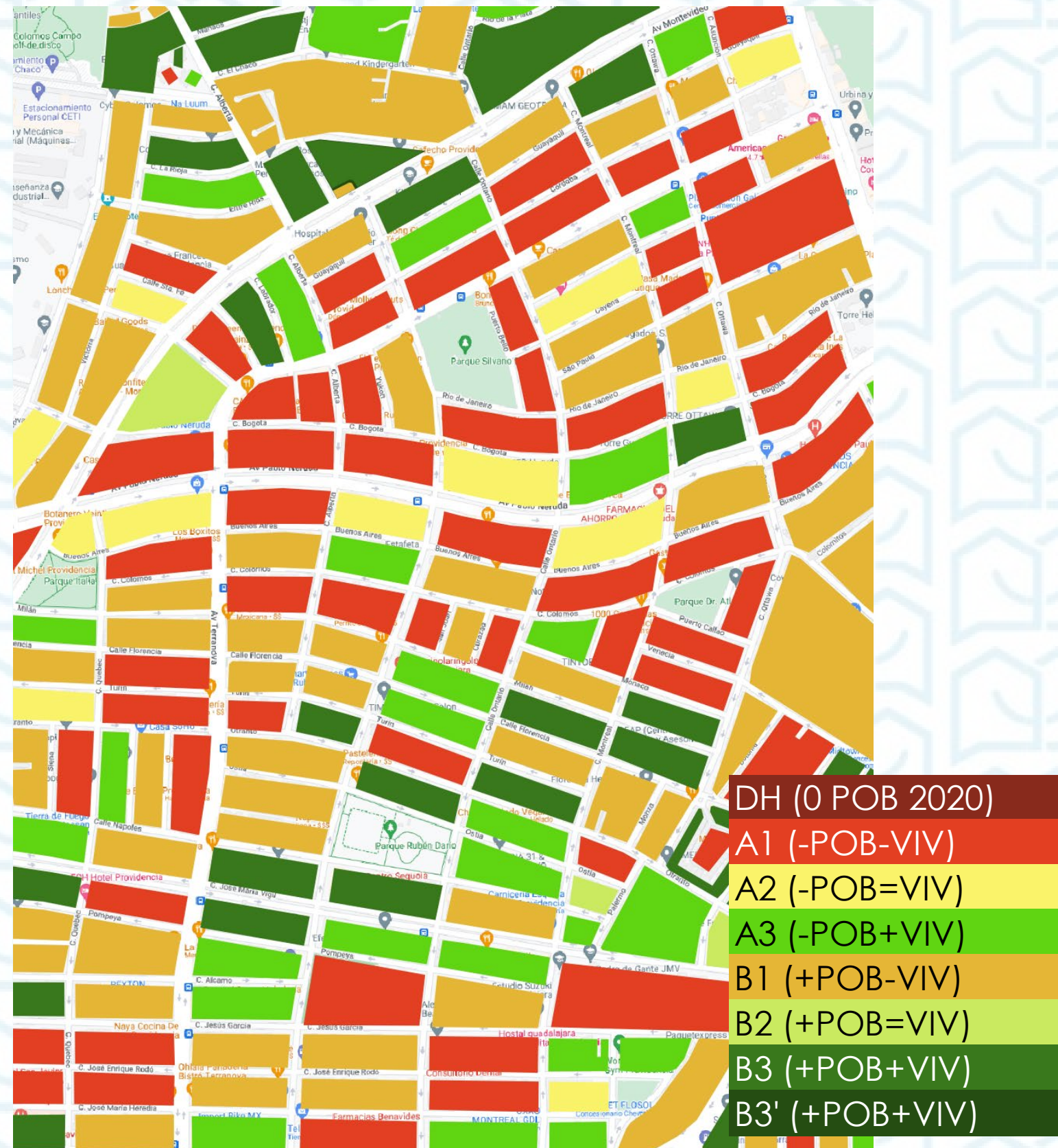
# La renta urbana 2010 - 2020 Col. Providencia



Cambio estructural  
población y vivienda

Cambio en las unidades  
económicas

Grado de deshabitación



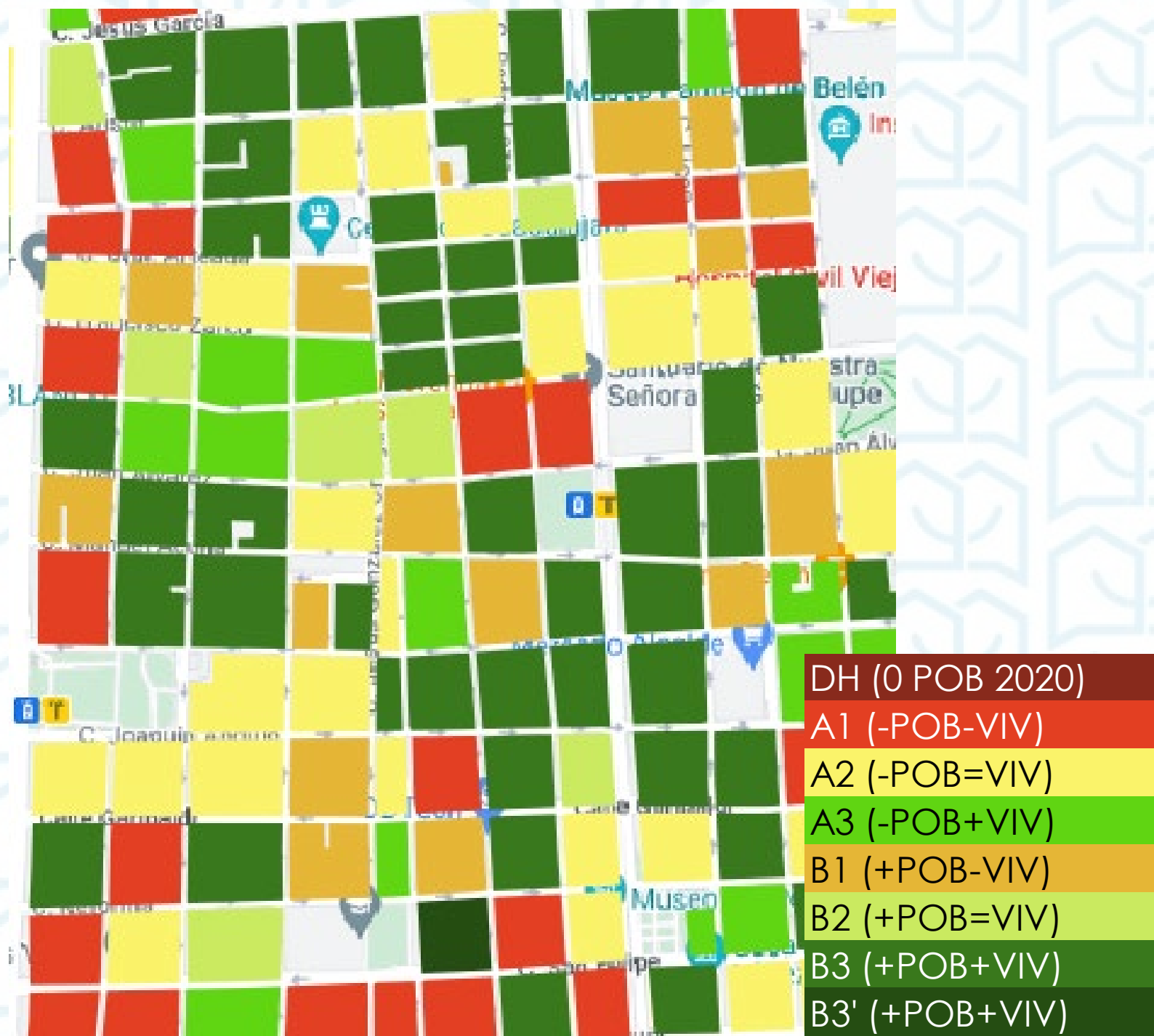
# Recuperación habitacional

## 2010 – 2020

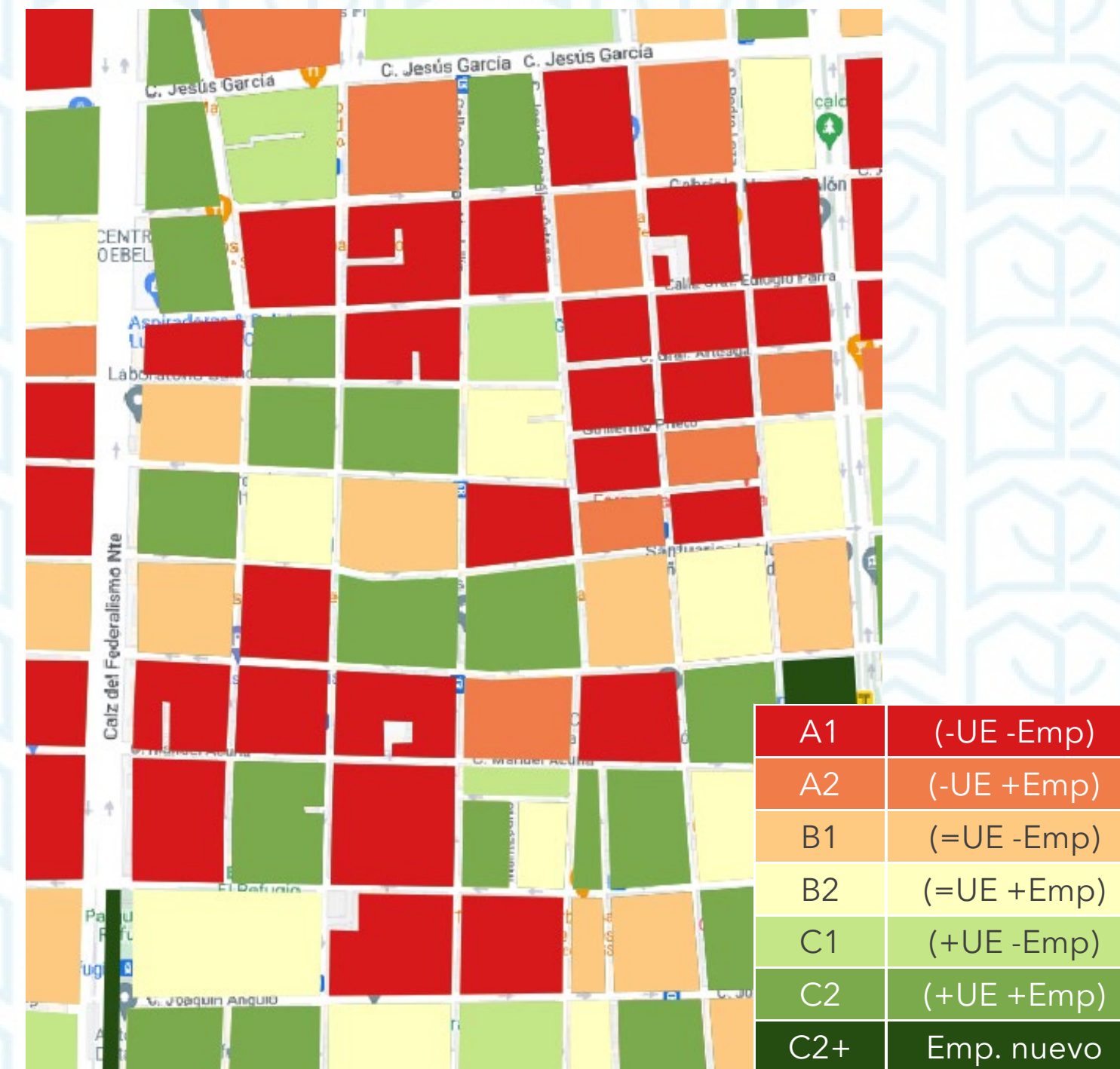
### Barrio del Santuario



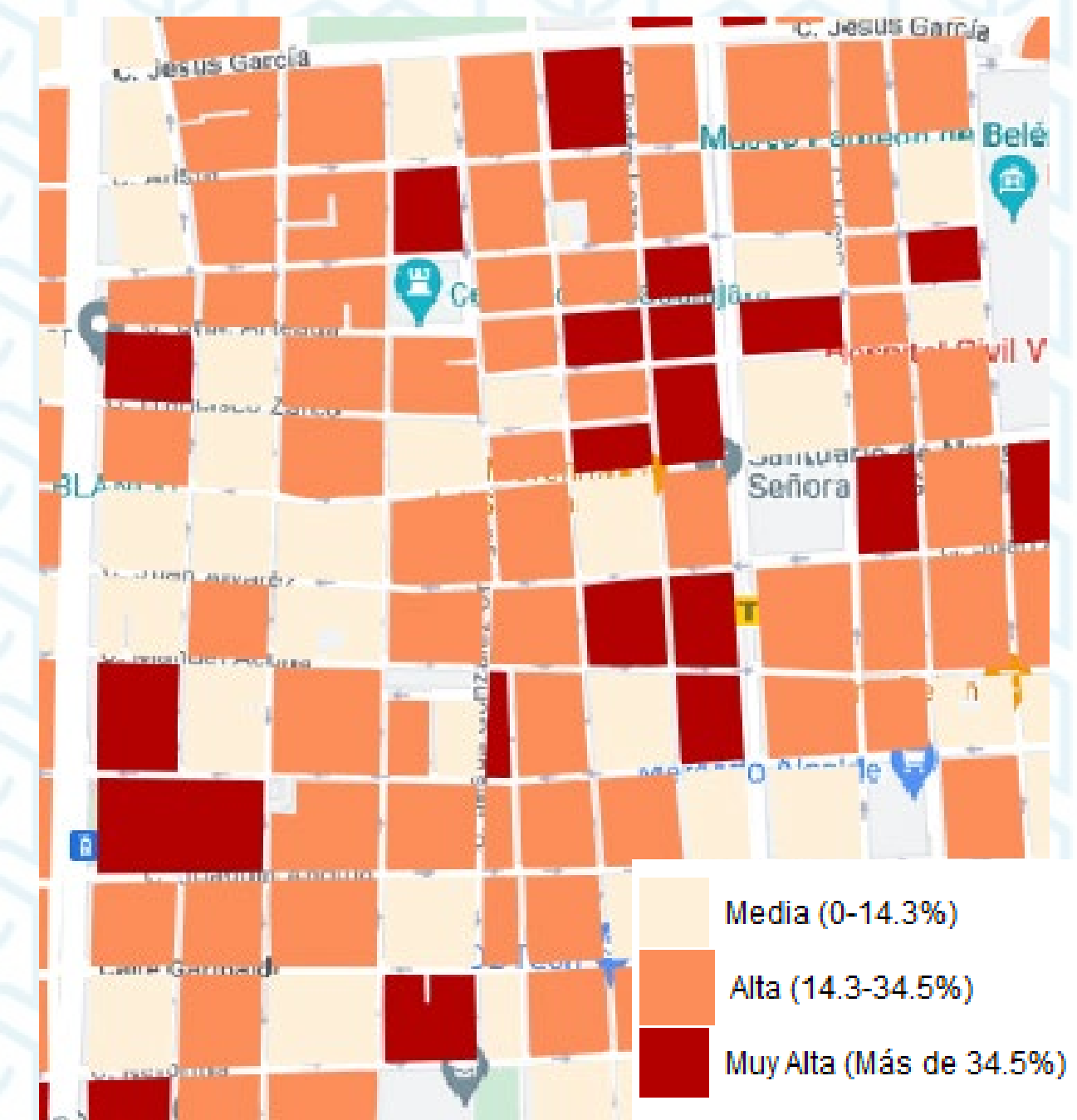
Cambio estructural  
Población y vivienda



Cambio en las unidades  
económicas



Grado de deshabitación



# 5. A manera de conclusiones



1. ¿Falta o sobran viviendas? Ambas afirmaciones son ciertas, sobran viviendas, pero éstas, por múltiples razones no se encuentran disponibles.
2. La mayor velocidad de producción de vivienda se encuentra motivada por: cambios acelerados por la dinámica demográfica.
3. La movilidad residencial se explica matemáticamente por la producción de vivienda periférica.
4. El despoblamiento se encuentra articulado con la formación de nuevos hogares y esto con la expansión periférica.
5. La movilidad residencial intraurbana se explica por múltiples variables.



# 5. Líneas de trabajo

## Mas allá de la deshabitación



Las implicaciones de la alta densidad para el estudio de los barrios dinámicos:

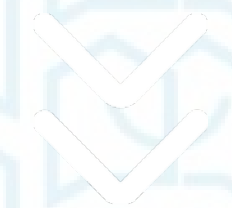
- Tensiones hacia la deshabitación (Ciclo de vida)
- Capacidades de renovación hacia mayor densidad
- Nivel de consolidación urbana
- Articulación empleo vivienda

Equipamiento frente a la movilidad residencial

- Barrios periféricos
- Infrautilización de los barrios centrales

Vinculación expansión urbana y despoblamiento.

- Nuevas familias
- Divorcios crecientes
- Jóvenes emancipados



¡ Por su atención gracias!



[luis.alvarez@cuaad.udg.mx](mailto:luis.alvarez@cuaad.udg.mx)

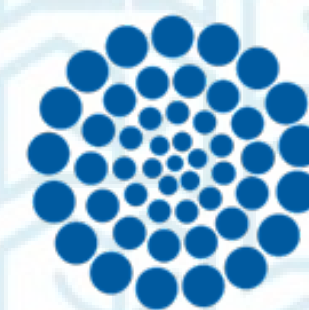




# VOCES<sup>®</sup>



**UNIVERSIDAD DE  
GUADALAJARA**  
Red Universitaria e Institución Benemérita de Jalisco



**CONAHCYT**  
CONSEJO NACIONAL DE HUMANIDADES  
CIENCIAS Y TECNOLOGÍAS

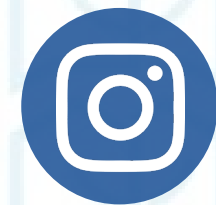
# | Contacto



[elecodetumetropoli@gmail.com](mailto:elecodetumetropoli@gmail.com)



<https://elecodetumetropoli.org/>



[@elecodetumetropoli](#)



Voces: el eco de tu metropoli 



[luis.alvarez@cuaad.udg.mx](mailto:luis.alvarez@cuaad.udg.mx)

