

Methodology for land and housing market analysis*

■ *Metodología para el análisis del
mercado de suelo y vivienda*



En memoria de Matthew Edel

Peter Ward y Gareth Jones nos presentan un importante trabajo dentro del campo de los estudios del mercado inmobiliario, especialmente referido a los aspectos de método, pero considerando en todo momento los estudios de caso, la evaluación de los instrumentos de trabajo y la crítica a las fuentes disponibles así como una diversidad de acercamientos a la situación específica de los mercados inmobiliarios en distintas ciudades y países.

El libro está dividido en tres secciones, la primera relativa a los acercamientos metodológicos macro (la teoría económica neoclásica *versus* las perspectivas de la economía política), la segunda sobre las metodologías de nivel micro (técnicas específicas en la investigación de los mercados de suelo y de los precios de las propiedades), y la tercera aborda la evaluación de los impactos de las políticas públicas sobre el mercado de suelo y el precio de los inmuebles.

Cada uno de los trabajos que integran el libro son resultado del Taller Fitzwilliam College de la Universidad de Cambridge, que se llevó a cabo en julio de 1991, donde el tema del libro no era el campo central en las discusiones del taller. Sin embargo, el desarrollo de sus sesiones llevaron al replanteamiento de la temática y a la certeza, entre los participantes, de la necesidad de avanzar en los aspectos metodológicos de la investigación de los mercados de suelo urbano y de la vivienda. Por lo cual se acordó revisar los textos iniciales para esta temática, con especial énfasis en los nuevos enfoques teóricos y en la sistematización de los hallazgos resultantes de ejercicios empíricos. En este sentido, el objeto del libro fue *provocar la investigación académica subrayando algunos cuestionamientos metodológicos que han dado forma a la investigación reciente, y sugerir algunos caminos y líneas de trabajo.*

El primer texto, de carácter introductorio, fue desarrollado por los editores Ward y Jones, y lo denominaron: *Embistiendo los molinos, cambios en el paradigma de la ortodoxia del Banco Mundial*, se refiere al paso de una propuesta que se centraba en el diseño y el desarrollo de obras o *proyectos urbanos*, hacia el denominado Nuevo Programa de Administración Urbana, NUMP (New Urban Management Program). Se centra en dos aspectos, por una parte, en una crítica a la carencia de una política coherente sobre suelo urbano para la vivienda por parte del Banco Mundial y del propio Fondo Monetario Internacional, resaltando que aún en la más reciente presentación de los lineamientos de la institución, incluida como se mencionó en el NUMP, sólo se plantea la necesidad de un manejo más eficiente del mercado informal de suelo y del control del mercado formal y no de su administración comercial.

Por otra parte, los autores concluyen que para entender los mercados de suelo y de vivienda, es necesario ir más allá de las metodologías basadas en los principios neoclásicos de la oferta y la demanda y, en su lugar, desarrollar acercamientos que se centren en el estudio de la producción del suelo urbano.

David E. Dowall participa con un escrito que apunta a contribuir a una metodología para recopilar información del mercado de suelo, de tal forma que pueda utilizarse para mejorar la eficiencia y la efectividad de estos mercados de suelo, para lo cual describe un procedimiento que denomina la Valuación del Mercado de Suelo, LMA (Land Market Assessment).

Una de las aportaciones más importantes del libro se refiere a la presentación de casos de estudio que involucran diversas ciudades y países, donde Alain Durand-Lasserve investiga la relación entre liberalización económica y cambios en el mercado

de suelo y en el precio de la tierra para el caso de Guinea entre 1985 y 1991; Carole Rakodi aplica un acercamiento desde la economía política a los mercados de suelo y vivienda en Zimbabwe; William Assies reconstruye el significado de la tierra urbana en Recife; Amitabh investiga sobre el precio del suelo urbano y sobre la utilidad de las fuentes del registro de propiedad de los terrenos en el caso de la India y, finalmente, Martin Smolka articula los aspectos conceptual y metodológico en el estudio del mercado inmobiliario de segunda mano en Río de Janeiro.

Por su parte, Beatriz García y Edith Jiménez realizan un acercamiento al estudio de los agentes sociales involucrados en el desarrollo del suelo y los inmuebles urbanos, parten de trabajos realizados en las ciudades de Querétaro, principalmente, y de Toluca, Guadalajara y Puebla, en distintos periodos. Su análisis se dedica a la distinción de los promotores como agentes sociales principales en el desarrollo del mercado inmobiliario, llegando a clasificarlos, en una clara distinción respecto a la caracterización manejada por Topalov, en ejidatarios, pequeños propietarios, desarrolladores en pequeña escala y promotores o desarrolladores en gran escala. Las autoras se enfrentan a la imposibilidad, de acuerdo a su apreciación, de separar los diversos roles, mezclados en el tiempo y superpuestos en distintas etapas del proceso, de actores como la ICA, la familia Torres Landa y los ejidatarios de las ciudades estudiadas, ya que entre todos ellos juegan los papeles de constructores, financieros, promotores asociados con los propietarios del suelo, promotores cercanos al gobierno estatal, socios inversionistas de empresas propiamente inmobiliarias, gobernadores y propietarios directos del suelo.

En este sentido, una posibilidad de trabajo se refiere a la distinción del rol de los actores de acuer-

do al "momento" en el que obtienen su parte de la renta generada en el proceso de producción del suelo urbano. De esta manera, es posible definir su categoría como actor social por el rol que desempeña en el proceso productivo y no por el conjunto de sus actividades económicas y de gestión incluidas en otros ámbitos.

Asimismo, con sus planteamientos las autoras penetran en la discusión de los precios de la tierra ejidal, quedando abiertas las hipótesis sobre su pertenencia al mercado inmobiliario formal, donde los precios pueden ser considerados de la siguiente manera:

- a) como parte de distintos circuitos del capital inmobiliario y, por tanto, sin afectar al propio mercado inmobiliario formal, o
- b) afectando al mercado formal constituyéndose en los precios más bajos, es decir, en los precios derivados de la renta absoluta urbana.

Ann Varley, por su lado, cuestiona el concepto de *household*, ocupante o miembro de la unidad de vivienda, especialmente en su acepción de *householder*, en el sentido de que al utilizarse, este concepto no habla sobre el tipo de familia o grupo doméstico de que se trata, sino esencialmente del *jefe de familia* o proveedor. También, este concepto considera erróneamente a la unidad de análisis como una entidad cerrada, cuando en realidad el grupo doméstico se integra a una serie de redes que funcionan en el nivel más amplio de la comunidad y, finalmente, el cuestionamiento concluye que no considera a la unidad doméstica como un lugar de lucha, de diversidad de intereses como, entre otros, los de género o de generación.

A William Siembieda le interesa entender la secuencia en la definición de los precios del suelo urbano a largo plazo y, también, estimar las fuentes de oferta de tierra urbana, para lo cual analiza los

acercamientos metodológicos manejados por los enfoques neoclásicos, de la economía institucional y de la economía progresista. Por último, el autor identifica una serie de fuentes de información que, como el mismo sostiene, tendrán que utilizar los investigadores de cualquiera de los enfoques considerados. Estas fuentes son el catastro público, los datos de los proyectos y programas gubernamentales, los archivos de las licencias de construcción y de los permisos de subdivisión y de relotificación, los expedientes de los procesos de regularización, la información publicada en los anuncios de los periódicos, los estudios de los valuadores profesionales privados y, finalmente, los datos de los propios propietarios de los terrenos.

En la parte final del libro, Peter Ward, Gareth Jones y Edith Jiménez presentan dos importantes trabajos sobre el mercado inmobiliario en México. En el primero los autores miden los cambios y la accesibilidad de los precios del suelo para uso residencial en tres ciudades mexicanas y en el segundo, proponen un método de medición o análisis de los impactos de la política pública en la valorización del suelo. Por la aportación que ambos textos hacen al estudio del mercado inmobiliario, es conveniente comentar por separado cada uno de ellos.

En el primero, los autores se proponen identificar las técnicas específicas utilizadas para recopilar información y, asimismo, describir los cambios en el precio del suelo habitacional que aparentemente ocurrieron en los últimos años, y su impacto negativo para las familias de menores ingresos en las ciudades de Puebla, Toluca y Querétaro. Las conclusiones alcanzadas muestran que continúa siendo accesible para las familias de menores ingresos en las ciudades estudiadas una parte del suelo urbano ofertado, ya que su precio es lo suficientemente barato como para adquirirlo con los

bajos salarios que perciben. También, se concluye que los precios del suelo no registraron incrementos significativos en el ámbito de los terrenos para habitación popular. Y por último, los autores ubican que la existencia de precios más bajos ocasiona mayor heterogeneidad social en las ciudades y, por tanto, un alto nivel de segregación espacial de la población.

De esta manera, los autores muestran que el mercado inmobiliario en el ámbito de la vivienda popular, no registra alzas exorbitantes en el monto de los precios y, a diferencia de autores como Legorreta (1984) y Castañeda (1988), presentan la imagen de un mercado más o menos plano en el periodo que estudian; en este sentido, los autores recomiendan abarcar un plazo de 15 años para que las conclusiones sean más certeras.

Igualmente, señalan que el esquema de precios en las ciudades estudiadas no corresponde a la idea generalizada de que los valores del suelo más altos se localizan en el centro de la ciudad. Lo cual puede complementarse, aunque esto no se expone en el texto, con que los precios más bajos se ubican en todos los casos en la periferia de las ciudades.

En el segundo de los trabajos, los autores proponen un método de medición de los procesos urbanos que permita realizar predicciones, especialmente enfocadas a identificar los efectos en el precio y en el uso del suelo urbano generados por las acciones del estado. A este acercamiento le llaman análisis de tendencias *snapshot analysis*, y les sirve para concluir que, de acuerdo a los estudios realizados en las ciudades de Puebla, Toluca y Querétaro, los impactos de las políticas públicas en la valoración del suelo son *relativos*, ya que se diluyen en el tiempo y los efectos se distribuyen a lo largo de un proceso que involucra condicionantes propiamente urbanas, así como otras de naturaleza so-

cial y económica derivadas de problemáticas originadas *más allá* de la ciudad.

Otra conclusión se refiere a la constatación de que el momento de la regularización de los terrenos en las zonas populares, materializado en la entrega de las escrituras de propiedad a los colonos, no implica un incremento en el precio de los terrenos involucrados, sino que este va aumentando a lo largo del proceso de consolidación del asentamiento, por la vía de la aceptación social y de la integración urbanística de la colonia, más que en una transformación súbita de los valores.

Los tres artículos restantes del libro, se refieren a los casos del centro de la ciudad de México, del desarrollo turístico y urbano de Cancún y al tema de la infraestructura urbana, todos en relación con los precios del suelo y las viviendas.

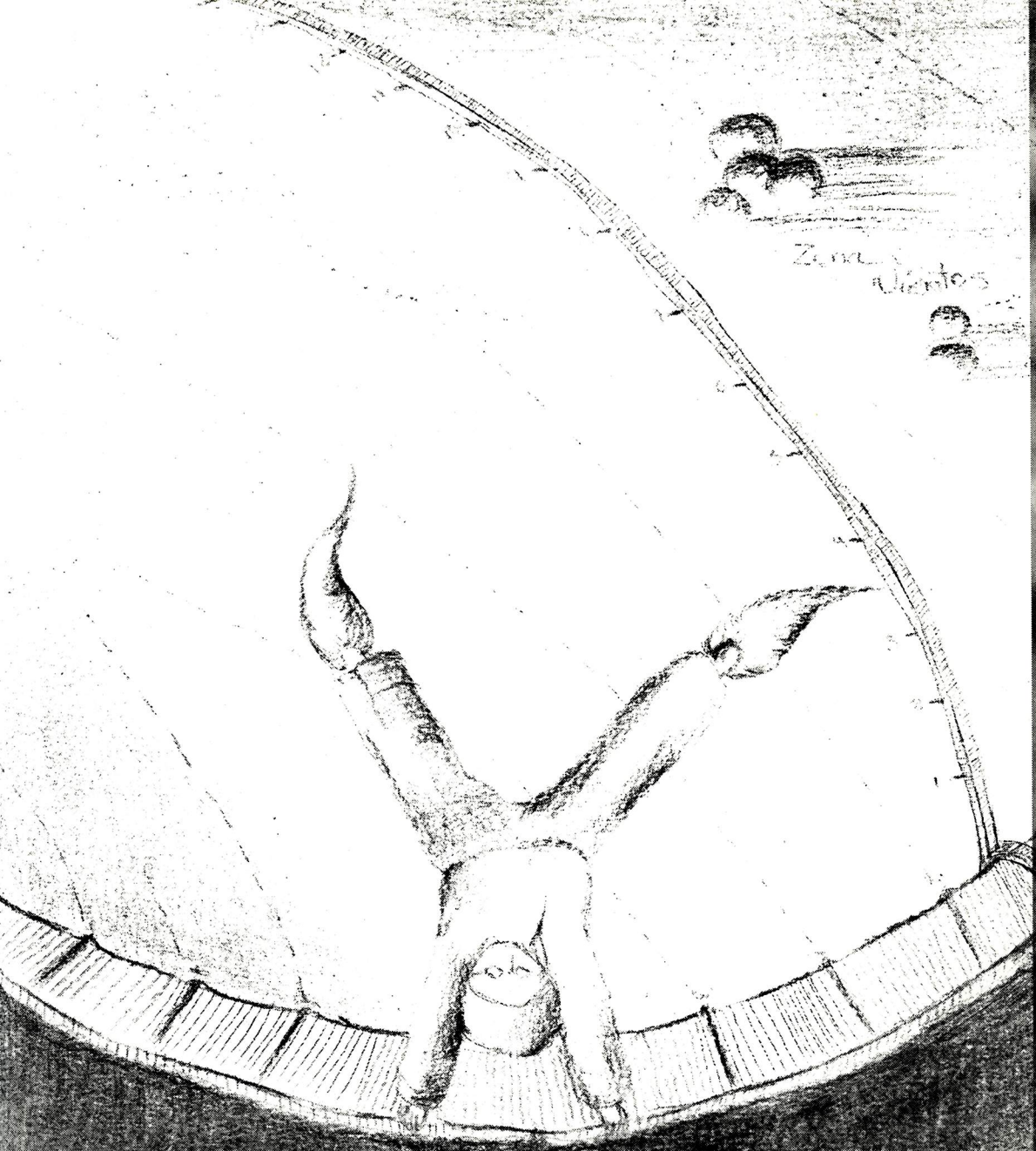
Manuel Perlo estudia el impacto de la política habitacional en el centro de la ciudad de México en el contexto de las inversiones del Programa de Renovación Habitacional Popular en sus distintas fases. El análisis alcanza conclusiones interesantes como la identificación de que fue sólo después de tres o cuatro años que las unidades producidas por el Programa se incorporan al mercado inmobiliario, dando lugar a una estabilización del mismo y evidenciando que uno de los objetivos del Programa, que las viviendas fuesen utilizadas permanentemente por los afectados por los sismos de 1985, no se estuviese logrando en todos los casos. Por otra parte, es interesante advertir que la discusión sobre el concepto de centro de la ciudad y sobre sus dimensiones es todavía un tema abierto ya que en este artículo, como en muchos otros que abordan esta problemática urbana, se utilizan al menos tres concepciones de centro que son: el centro histórico, la ciudad central y el "centro" de la ciudad de México.

Priscilla Connolly expone una revisión constructiva de la planeación y los mercados especializados de suelo urbano y resalta la existencia de la confrontación de los niveles de gobierno involucrados en el desarrollo de Cancún, que son Fonatur y el Gobierno del Estado de Quintana Roo. Además, identifica la presencia del nuevo gobierno municipal, como parte de un conflicto entre los diferentes proyectos de ciudad esgrimidos por estos agentes sociales y sus diversos apoyos desde la sociedad civil.

Finalmente, Donald C. Shoup pregunta si la falta de inversión en infraestructura urbana es una anomalía y, entre sus respuestas encuentra el tema de la distribución de los costos de esta infraestructura y discute sobre los canales de recuperación social de este tipo de inversiones.

En este sentido, es importante rescatar una conclusión general del libro, que se refiere a la necesidad de continuar con los estudios sobre los mercados de suelo y en general sobre el mercado inmobiliario, pero superando la perspectiva parcial que se consigue con los acercamientos

neoclásicos relativos al registro de la oferta y de la demanda de suelo y edificaciones, para en su lugar incorporar un acercamiento que considere el análisis del proceso productivo general del suelo y de los inmuebles, de tal forma que se explique porque, entre otros asuntos, los precios de los terrenos no se incrementan súbitamente cuando los predios de las colonias populares son regularizados oficialmente, y si en cambio van aumentando a medida que se va *produciendo* el suelo urbano, o por qué los inmuebles construidos con fuertes subsidios sí consiguen *estabilizar* el mercado pero de cualquier forma terminan incorporándose al mercado inmobiliario, lo mismo que se integran los terrenos ejidales en proceso de urbanización como materialización de la renta absoluta urbana. Y finalmente, con este acercamiento al proceso productivo, es posible ubicar con precisión el rol de cada uno de los actores sociales involucrados en la producción de suelo urbano, ya que se localiza cuando y como se apropian de *su parte* de la renta generada en el proceso.



Zona de Vientos

[Faint signature or text]