

Reseñas

■.....
Edgar E. Ramírez de la Cruz y Manlio F. Castillo Salas (2020), *La capitalización privada de los bienes públicos: Modelos de precios hedónicos para la vivienda en la Ciudad de México*, Ciudad de México, CIDE, 216 pp.

Por Liliana Deyanira González Viveros, estudiante del doctorado en Políticas Públicas, CIDE.

Las ciudades adquieren cada vez mayor relevancia debido a los procesos de urbanización de los últimos años. Más de la mitad de la población mundial vive en las ciudades y las proyecciones para 2050 estiman que los habitantes de las urbes representarán 68 por ciento de la población a nivel mundial (ONU, 2019). Más aún, para América Latina se espera, en ese mismo año, que las urbes alojen a más de 88 por ciento de los habitantes de la región (ONU, 2019). Sin embargo, el acelerado proceso de urbanización no ha estado acompañado de incrementos similares en las condiciones de vida de los residentes. Persisten sobre todo accesos desiguales a la infraestructura y los servicios públicos urbanos (Sanghee, 2017). Financiar el desarrollo de las ciudades para hacer de ellas un espacio más inclusivo implica, por lo menos, dos retos para los gobiernos locales: recaudar una proporción apropiada de la capitalización de los bienes y servicios públicos, y hacer un uso adecuado de esos ingresos (Ramírez de la Cruz y Castillo, 2020: 143).

La capitalización de los bienes y servicios públicos es la principal preocupación del libro *La capitalización privada de los bienes públicos: Modelos de precios hedónicos para la vivienda en la Ciudad de México*. Es decir, parte de la idea central de que la expansión del transporte público, la remodelación de los espacios, escuelas y servicios

DOI: <http://dx.doi.org/10.29265/gypp.v31i2.1260>

públicos, etcétera, mejoran la vida de los residentes pero igualmente incrementan la ganancia de los desarrolladores inmobiliarios pues se trata de bienes y servicios que influyen positivamente en la valoración de los bienes inmuebles (Ramírez de la Cruz y Castillo, 2020: 143). Conocer la magnitud de la capitalización de los bienes y servicios públicos es un primer paso para mejorar los mecanismos fiscales de los gobiernos, por lo que una de las contribuciones de este texto consiste en aportar información sobre los elementos diversos que se asocian con el valor de las viviendas en la Ciudad de México.

Lo anterior se logró a través del uso de modelos de precios hedónicos con información sobre las viviendas ubicadas en diversos desarrollos inmobiliarios. Los precios hedónicos hacen referencia a las características subjetivas, complejas e intrínsecas de un bien que definen su precio y se comercializan al mismo tiempo que los atributos explícitos y observables y que hacen del bien ser aquello que es (Ramírez de la Cruz y Castillo, 2020: 89). Así, ciertos sectores poblacionales estarían dispuestos a pagar más por una vivienda no solo por la cantidad de habitaciones, la calidad de los materiales de construcción o el tamaño de esta, sino que también consideran factores como la cercanía a parques públicos o la percepción de seguridad pública como parte de la valoración económica final. Los desarrolladores inmobiliarios también encuentran valor en estos factores externos al inmueble debido a que pueden repercutir positivamente en la captación de la plusvalía.

Para identificar los factores relevantes, el análisis se centra en vivienda nueva (de tipo media y residencial) en cinco alcaldías: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez, Tlalpan y Coyoacán, durante el periodo 2015-2018. La selección de casos y la temporalidad obedece a la disponibilidad de información, la cual partió fundamentalmente de los datos generados y recopilados por la consultoría Softec. La operacionalización de los modelos se organizó en matrices de corte transversal, una por cada año analizado, y se estimó por el método de mínimos cuadrados ordinarios (MCO). Los resultados de este análisis permiten, por un lado, conocer mejor las preferencias de los consumidores de este tipo de viviendas, los intereses de los desarrolladores inmobiliarios y, por otro, reflexionar sobre algunos aspectos que merecen atención por parte de los gobiernos de las ciudades en materia de regulación, contribuciones o intervenciones urbanas.

El libro puede dividirse en dos secciones. La sección uno está conformada por los primeros dos capítulos y funciona como marco contextual para realizar la estimación de los modelos de precios hedónicos. Así, el primer capítulo, “La Ciudad de México en contexto: Vivienda y población”, presenta el panorama sobre la vivienda en la Ciudad de México y las lógicas que han guiado en la materia a los

actores gubernamentales en los últimos cien años. Se esbozan además algunos rasgos demográficos y económicos de la ciudad. El segundo capítulo, “¡Ubicación! ¡Ubicación! ¡Ubicación!”, a cargo de Eliana Sánchez, tiene por objetivo principal explorar los principales efectos que hacen de la ubicación un elemento que incide directamente en el valor de los bienes habitacionales. En particular se señala la influencia que ejercen las características de los inmuebles, los rasgos socioeconómicos de la población, así como la accesibilidad y la zonificación de los espacios urbanos en el valor de las viviendas. Para finalizar este capítulo, la autora hace un breve recuento sobre la situación del ambulante que se sitúa en las inmediaciones del metro y terminales de autobuses de la Ciudad de México.

La segunda sección se conforma por los últimos tres capítulos, en donde se detallan los servicios públicos y externalidades que han resultado relevantes en la literatura para comprender los precios en la vivienda, así como la explicación de los modelos hedónicos y su aplicación a los casos seleccionados. En este sentido, el capítulo tercero, “La influencia de los servicios y externalidades en el precio de la vivienda”, escrito por Pavel Gómez, señala la influencia de los servicios públicos y externalidades en el precio de la vivienda. Resalta por ejemplo que, en general, los servicios educativos y los de infraestructura básica (agua, saneamiento, electricidad y recolección de basura) muestran tener una incidencia importante en el valor de las propiedades inmobiliarias. En tanto que los niveles altos de violencia y de actividad delictiva tienen efectos negativos en el valor de las propiedades inmobiliarias. El cuarto capítulo, “La perspectiva de los precios hedónicos para el análisis de la vivienda”, a cargo de José Sánchez, presenta la lógica y las limitaciones del enfoque de precios hedónicos para el análisis de la vivienda, así como los usos que se le han dado a este tipo de enfoque en la literatura especializada. El quinto capítulo, “Modelos de precios hedónicos para la vivienda en la Ciudad de México”, expone algunas características centrales de la vivienda nueva en las delegaciones seleccionadas, desarrolla las estimaciones de los modelos econométricos y discute los resultados obtenidos. Por último, se incluyen algunas reflexiones y conclusiones sobre lo que deberá discutirse tanto en la agenda gubernamental como en los debates académicos en aras de impulsar el desarrollo urbano equitativo.

En particular, la lectura del capítulo quinto representa un insumo para comenzar a discutir y, al mismo tiempo, alimentar la capacidad fiscal y técnica de los gobiernos locales al proveer información sobre la dirección y magnitud que tienen los bienes y servicios públicos en el valor final de las viviendas de tipo media y residencial en la ciudad. Las estimaciones generadas permiten interpretar que, por ejemplo, el número de estaciones de Ecobici a 100 metros o menos de la vivienda se

asocian con un precio de 7 por ciento más alto, en promedio, por metro cuadrado construido.¹ Cuando se distinguen los modelos por alcaldía, es posible especificar las características del entorno que son más influyentes en determinada demarcación pero que en otra resultaron no significativas. Por ejemplo, el número de estaciones del metro a 300 metros o menos de la vivienda se asocia con un precio de 24.2 por ciento más alto, en promedio, por metro cuadrado construido, pero solo en las alcaldías Tlalpan y Coyoacán.

Conocer las preferencias y los intereses de quienes habitan y construyen la ciudad es informar la toma de decisiones, ya sea de los actores particulares o de actores gubernamentales. La obra representa un insumo indispensable para ofrecer respuestas a la pregunta que se deja entrever a lo largo de toda la exposición, misma que hacen explícita en las conclusiones: ¿qué proporciones deberían pagar los ciudadanos y los desarrolladores inmobiliarios por el desarrollo urbano (equitativo)? 

REFERENCIAS

- ONU (Organización de las Naciones Unidas) (2019), *World Urbanization Prospects, 2018: Highlights*, Nueva York, The Population Division of the Department of Economic and Social Affairs of the United States.
- Ramírez de la Cruz, E. y M. Castillo (2020), *La capitalización privada de los bienes públicos: Modelos de precios hedónicos para la vivienda en la Ciudad de México*, Ciudad de México, CIDE.
- Sanghee, J. (2017), “La pobreza urbana de América Latina y los desafíos en la era del desarrollo sustentable”, *Portes, Revista mexicana de estudios sobre la Cuenca del Pacífico*, tercera época, 11(21), enero-junio, pp. 27-48.

¹ Esta estimación es resultado del modelo generado en términos de temporalidad, es decir, incluye la información de las cinco alcaldías bajo estudio para el periodo 2015-2018.