

El mercado inmobiliario en las ciudades de México, Santiago y Lima

La mejor planeación urbana y una reglamentación más favorable dan lugar a una mayor oferta de vivienda a precios menores en las sudamericanas

MANUEL ZEPEDA

El pasado 28 de abril, la empresa española de estudios de mercado TINSA, que preside en México José Ángel Borbolla, presentó un análisis comparativo de los mercados de vivienda de las ciudades de México, Lima y Santiago de Chile, con cifras al primer trimestre del 2010.

En cuanto al marco general, la ciudad de México tiene en promedio 2.7 veces más habitantes que Lima y Santiago. El ingreso per cápita en México es 10% menor al de Chile y doble del de Perú. Pero la tasa de interés es en México 30% más alta que en Perú y tres veces más alta que en Chile. La menor tasa implica que los limeños pueden obtener 22% y los santiaguinos 82% más crédito para un ingreso dado.

Adicionalmente, la mejor planeación urbana y una reglamentación más favorable, que permite mayores densidades en Lima y Santiago, dan lugar a una mayor oferta de vivienda a precios menores.

En cambio, en el DF la oferta de casas es mínima (247) y la de departamentos baja y cara (9,083 departamentos). El precio inferior de los departamentos que se ofrecen en venta es de aproximadamente 600,000 pesos y el precio promedio de la oferta de departamentos por 2.3 millones de pesos, lo que reduce el mercado a un segmento muy limitado de la población.

En consecuencia, la venta de casas y departamentos en la ciudad de México es tan sólo 20% superior a la oferta de Santiago; no obstante, México tiene 2.8 veces más habitantes. También las ventas per cápita de viviendas en Lima exceden a las de la ciudad de México.

PLANEACIÓN, EL EJE

Todo lo anterior nos lleva a considerar el serio impacto en el bienestar de las familias de las po-

COMPARATIVO ENTRE CIUDADES

Existen factores sociales y físicos que permiten a Santiago y Lima tener más oportunidades en materia de vivienda, pero sin duda el factor económico es fundamental.

	 TOTAL HABITANTES/ MILLONES	 INGRESO PER CÁPITA PAÍS/ (US)	 TASA DE INTERÉS HIPOTECARIA	 VALOR PROMEDIO CASAS Y DEPTOS. (US)	 VENTAS TRIM. CASAS	 VENTAS TRIM. DEPTOS	 VENTAS TRIM. CASAS+DEPTOS.
Cd. México (DF+ZMCM)	19.2	9,174	12%	131,248	5,496	3,115	8,611
Lima ZM	7.6	4,635	9%	89,925	—	4,116	4,116
Santiago ZM	6.8	10,200	4%	106,489	2,351	5,097	7,448
C. Mx/Lima	2.5	2.0	1.3	2.4	—	0.8	2.1
Mx/Santiago	2.8	0.9	3.0	2.0	2.3	0.6	1.2

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

líticas financieras, de suelo, planeación urbana e inversión en infraestructura urbana que tenemos en nuestro país y que es más grave en el caso de la ciudad de México.

En el caso de las políticas financieras, ¿por qué la tasa de interés hipotecaria en México no puede estar al nivel, no de Chile (pasó de 5 a 4% para incentivar la construcción después del terremoto), pero sí al menos de Perú? Es evidente que juegan dos aspectos: la falta de credibilidad del Banco de México con respecto a su meta de inflación y la falta de competencia en el sistema financiero, que permite elevados márgenes de intermediación.

La solución al primer problema es mayor congruencia en la política monetaria. Banxico debe concentrarse en estabilizar los agregados monetarios en lugar de tener fija, contra viento y marea, la tasa de interés, y las autoridades hacendarias deben buscar reducir dichos márgenes mediante la competencia y no con mayor regulación. La competencia crecería con un mercado secundario de hipotecas eficiente y un amplio sector de sofoles. Esa estrategia se debe retomar.

Por su parte, la falta de planeación de largo plazo, la compleja reglamentación para edificar y la grosera manipulación de los usos de suelo (ver las recientes reformas a la Ley de Desarrollo Urbano del DF) limitan severamente la oferta de vivienda. La solución es la constitución de organismos de planeación que trasciendan el ejercicio administrativo

y no sean sujetos de manipulación política, como es el caso de todos los países avanzados. Cuando se ha dado cierta planeación urbana y ha sido consistente a través de las administraciones, como en el caso milagroso de Guadalajara y Aguascalientes, se aprecia una mayor oferta de vivienda con menor precio por metro cuadrado de construcción y más terreno, menor tráfico, más parques; en una palabra, más calidad de vida.

LOS GRANDES RETOS

El costo en bienestar que impone a las familias que viven en el área metropolitana de la ciudad de México la falta de políticas como las señaladas, es muy elevado. Las de ingresos bajos y medios sólo pueden adquirir una vivienda en los confines de la ciudad (Huehuetoca, Zumpango, Tecamac o en Toluca). Las de ingresos medios también pueden adquirir un departamento en el DF, pero de un tamaño ínfimo. Además, ¿tiene plusvalía su vivienda? ¿Y los no asalariados de bajos ingresos? ¿Qué se vayan a las barrancas o a los cerros! ¿En qué ciudad vivimos?

Además, la recuperación de la economía se centra en el crecimiento de las exportaciones. El mercado interno sigue estancado. ¿No podría ser el financiamiento hipotecario un importante detonador como fue el caso en la recesión del 2002?

Manuel Zepeda es socio director de Afin.