

Lidera el País en vivienda cara

Los desarrolladores incluyen en el precio final el costo de los terrenos y los servicios

Karla Ramírez

En América Latina, México se distingue por tener una industria de vivienda "modelo" por los organismos gubernamentales y desarrolladoras que la promueven, pero también por vender las **casas** más caras de la región.

Según un reporte de la consultora Tinsa, el valor promedio de la vivienda (incluyendo los segmentos social, medio, residencial y residencial plus) en la Ciudad de México ronda los 177 mil 197 dólares, mientras que en Lima es de 99 mil 540 dólares, en Santiago, 90 mil 542 dólares y en Buenos Aires, 89 mil dólares.

"Calculamos que una vivienda en el DF tiene un valor promedio de un millón 400 mil pesos y lo más barato son 650 mil pesos, que es un valor muy alto para una ciudad.

"Primero, por el valor del suelo, derivado del Bando 2 con el que se restringió el crecimiento de la ciudad a cuatro delegaciones, y sólo en dos se pudo edificar vivienda, eso hizo que los terrenos se fueran a las 'nubes', con un valor entre 10 mil y 15 mil pesos por metro cuadrado", detalló Ariel Sánchez, presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (Canadevi) Valle de México.

El alto costo de los terrenos tiene un impacto en el precio final, ya que para los desarrolladores la tierra es un activo que pesa entre 15 y 20 por ciento en la inversión total de un proyecto, cuando debería de ser de no más de 8 por ciento, según referencias internacionales.

Para Vicente Naves, director ge-

neral adjunto de Consorcio Ara, otro factor que eleva el precio de las **casas** en el País es que los **constructores** son los encargados de dotar gran parte de la infraestructura urbana.

"Ya que tenemos los terrenos hay que dotarlos de servicios, pagar derechos y hacer una serie de trámites que en México son bastante pesados, por eso, el costo de la infraestructura, licencias, se incluye en el precio de venta", apuntó.

En el País, el DF cotiza caro, con un precio promedio de un millón 400 mil pesos; mientras en Monterrey y Guadalajara los valores rondan entre 820 mil pesos y 900 mil pesos.

José A. Borbolla, director de Tinsa México, dijo que otros factores que determinan el precio son ubicación, impuestos, superficie, calidad de los acabados, equipamiento e incluso una alta competencia.

Edifican pocas

México posee una de las densidades de vivienda más bajas a nivel mundial, por problemas de suelo.

(Número de Viviendas por hectárea)



*Zona Metropolitana del Valle de México

Fuente: Centro de Investigación y Documentación de la Casa (Cidoc), Banco Mundial y el Ministerio de Vivienda de España.

