

Dinámica territorial de la vivienda unifamiliar

Análisis para el segmento de nivel medio en el Área Metropolitana de Monterrey (AMMty)

Dr. Jesús Manuel FITCH-OSUNA¹, M.C. Karina Soto CANALES²;

¹Profesor e Investigador F. de Arquitectura. Universidad Autónoma de Nuevo León (UANL)
Pedro de Alba s/n Cd. Universitaria, C.P. 66451, San Nicolás de los Garza, México
(81)83294160, jesusfitch@hotmail.com

²Doctoranda F. de Arquitectura de la UANL
Pedro de Alba s/n Cd. Universitaria, C.P. 66451, San Nicolás de los Garza, México
(81) 83294160, karinasoca@gmail.com

Keywords: Localización residencial, vivienda unifamiliar de segmento medio, Área Metropolitana de Monterrey

Introducción

La investigación se centra en la **teoría de la organización territorial**¹, específicamente en la **teoría de localización residencial**.² El área de estudio comprende el **Área Metropolitana de Monterrey (AMMty)** en México conformada por nueve municipios³. Su dimensión poblacional es de casi cuatro millones⁴, casi la mitad de su Población Económicamente Activa (PEA) (48%) percibe más de 5 salarios mínimos, de acuerdo a Hipotecaria Nacional dicho segmento adquiere vivienda con valor promedio de \$42,000 USD; justificación del interés particular del estudio, el segmento de análisis agruparía el interés inmobiliario de media demanda.

¹ La ciudad en esta línea se estudia a partir de la ecología factorial, con la escuela de sociología y geografía de Chicago, realizaron estudios inspirados en modelos biológicos de Darwin. Park, Burgess y McKenzie (1925). Han proseguido los estudios de Burgess (1925), Hoyt (1939) y Harris, y Ullman (1945), para definir el modelo clásico de las zonas concéntricas.

Posteriormente Shevky y Bell (1955) desarrollan la teoría del “análisis de áreas sociales”. En el caso de las ciudades latinoamericanas Griffin y Ford (1980) presentan un modelo, criticado por Crowley (1995; 1998). Estudios recientes, los de Arreola y Curtis (1993), García (1995), Garza (1999), Howell (1989), Germain y Polèse (1995), Rubalcava y Schteingart (2000; 2000a), Buzai (2003), Borsdorf (2003).

² Colin Clark (1951), enuncia en su ley que la densidad residencial decrece a medida que nos alejamos del centro. Esta ley da paso a un modelo matemático en el que por primera vez se ejecuta dicha relación (Derycke, Bailly; 1978). Los postulados de Wingo se incluyen por otros autores en sus análisis económicos, como: Alonso (1960-1964) y Muth(1961). Los modelos de los franceses Maarek (1964), Mayer (1965); y Mills (1967) completan y mejoran algunos aspectos de los modelos de Wingo y Alonso (Derycke, 1971; Derycke, 1983).

³ Apodaca, Escobedo, García, Guadalupe, Juárez, Monterrey, San Nicolás de los Garza, San Pedro Garza García y Santa Catarina.

⁴ 3.930.388. Censo de Población y Vivienda 2010 del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática.

En el 2009 a nivel estatal se ofertaron 127 proyectos habitacionales, 37% de Vivienda Unifamiliar de Segmento Medio (VUSM). Por los valores del suelo y la dinámica urbana del AMMty, la mayoría de dichos proyectos que se localizan en la metrópoli se ubican en la periferia⁵ expulsando a tal población a una movilidad sin precedentes, basada en la utilización del automóvil, alejándose de una política de suelo sustentable. Se considera como hipótesis, que el patrón de los valores inmobiliarios la VUSM se define por la evolución morfológica centrífuga, definida por el acceso y exclusión de las externalidades territoriales.

Planteamiento del estudio

La presente investigación se construye a partir de lo siguiente:

¿Cuál es el patrón de localización de la VUSM en el AMMty?

¿Cómo ha evolucionado el patrón de VUSM en el desarrollo de la metrópoli?

La **conveniencia** radica en describir la evolución de la organización urbana del AMMty, que considera la localización de la VUSM, caracterizando elementos del medio natural y construido, para posteriormente reflexionar teóricamente sobre el patrón de localización y su contextualización.

La **relevancia** recae en la evaluación de impactos negativos que surgen sobre el contexto físico (territorial – ambiental) ante la localización inaccesible (socio-económica y urbana) de los nuevos desarrollos de VUSM en la metrópoli.

El **objetivo** es modelar el patrón de movilidad que surge entre la localización residencial y los subcentros urbanos del AMMty, y evaluar el efecto de consolidación o expansión que se genera en el proceso de metropolización de acuerdo a la VUSM.

Metodología

Se pueden distinguir tres líneas metodológicas. La tradicional que estudia la localización de vivienda, estructura del mercado, y precios, que se conocen como estudios de mercado⁶, la organización territorial⁷, y la formación espacial de valores inmobiliarios.⁸

⁵ En el 2009 el rango de distancia de los fraccionamientos al Centro de Negocios (CBD) oscila entre 11 y 23.5 km. En el período 2005-2010 el rango de la media de distancia fluctúa de 3 a 23.5 km. Lo que ha significado un proceso de expulsión centrífuga, articulado por los grandes ejes de vialidad y organizado por elementos del medio físico territorial.

⁶ En internet se consultan informes de organismos (académicos, públicos y privados), que realizan investigación permanente sobre los mercados inmobiliarios de países o ciudades. Por señalar algunos: Housing Predictor, Reportes del mercado inmobiliario; Fisher Center of Real Estate and Urban Economics de la Universidad de California en Berkeley ; Reis Inc.; Real Estate Markets: CNN Money; National Association of Realtors. En México, hacen evaluaciones de algunos parámetros del mercado y los publican, como: CB Richard Ellis y Colliers International e Hipotecaria Nacional.

⁷ Para las ciudades y metrópolis de: México, Guadalajara, Monterrey (Garrocho, 1996; Garza, 1999; Salomón, 2005). A partir de 1990 la nueva dinámica de crecimiento urbano en México se caracteriza por la disminución en las metrópolis y aumento en su área de influencia

En la primera fase se revisa la literatura y documentos cartográficos, identificando los componentes principales del patrón evolutivo de la VUSM. En la segunda fase, se establecen las variables teóricas para la base de datos (BD), posteriormente se analiza la información de BD institucionales, y en cuanto a localización y tipologías de VUSM ofertadas (2005-2010) en folletos, internet, entre otros; con dicha información se crea el SIG.

Se realiza la caracterización estadística y cartográfica municipal y metropolitana sobre aspectos socioeconómicos, ambientales y urbanos, que establecen reflexiones teóricas con respecto al ámbito, considerando similitudes y contrastes en las variables.⁹

Aportaciones

Describir la evolución de localización residencial del VUSM para el AMMty, desde una perspectiva cartográfica evolutiva. Posteriormente, caracterizar los atributos endógenos y exógenos de la VUSM, tales como: dimensiones de predios, programa arquitectónico (número de cuartos, áreas ajardinadas, garaje, entre otros), metros de construcción y amenidades.

Zonificar y evaluar la predisposición en la utilización del espacio metropolitano de acuerdo a la localización de los subcentros existentes. Este aspecto estudia las implicaciones de la movilidad. Reflexión sobre la política de suelo, mercado vs estado.

Conclusiones

Se visualiza una organización territorial de la VUSM a partir de las amenidades ambientales. El AMMty construye una plataforma donde se fomenta el fenómeno de segregación (socio-económico) caracterizando el centro de la ciudad por diversos estratos resultado del proceso histórico, mientras que el Poniente y Oriente contrastan los productos habitacionales ofrecidos, el primero destinado a familias de ingresos altos y el otro formado por extensos desarrollos habitacionales de interés

(Graizbord, 1992); que propicia la transición del modelo monocéntrico al policéntrico (Méndez, 1996; Fuentes, 2001).

⁸ Bajo el supuesto que la variación espacial de los precios está en función de la accesibilidad al CBD y a los subcentros económicos. Siguiendo la línea que inicio Von Thünen, que estableciera en el siglo XX, las rentas de accesibilidad a través de estudios por Hurd, Haig, Ely y Werhwein. Una segunda consideración es respecto a mercados de tipo competencia perfecta entre el trabajo (fuentes de empleo) y atributos endógenos y exógenos del mercado inmobiliario, lo cual llevan a predicciones que no siempre son constantes con la evidencia empírica, e influyen invariablemente en la selección de la localización residencial (Alonso, 1964; Granelle, 1975; Maragall, 1978; Goodman, 1978; Goodall, 1987; Roca, 1988; Marmolejo, 2008, Humarán, 2010).

⁹ En la fase empírica del estudio (generación, administración y análisis estadístico-espacial de la BD) se utilizan las siguientes herramientas: ARC VIEW 3.2; ARC MAP 9.0.; SPSS ver. 17.0.

social, situación que ha sido posible por los cambios en las políticas públicas realizadas recientemente, agudizando la segregación residencial.

Referencias

- [1] **Alonso, W.** (1960), A theory of the urban land market, Papers and Proceedings of the Regional Science Association, n.6
- [2] **Fitch, J.** (2006), La incidencia de las externalidades ambientales en la formación espacial de valores inmobiliarios: El caso de la región metropolitana de Barcelona, Tesis Doctoral, Universidad Politécnica de Cataluña. Barcelona.
- [3] **Fitch, J.** (2010) Resistencias y flujos de transformación urbana en el espacio central de monterrey. V Cátedra Nacional de Arquitectura Carlos Chanfón Olmos, El espacio habitable y la cultura local. San Luis Potosí, México.
- [4] **Fujita, M.** (1989), Urban Economic Theory: Land Use and City Size. Cambridge: Cambridge University Press.
- [5] **Kunz Bolaños, I.** (2001), El mercado inmobiliario habitacional de la ciudad de México, Plaza y Valdés, México
- [6] **Mills, E.** (1975), Economía urbana, Diana, México.
- [7] **Rodríguez Vignoli, J.** (2008) Movilidad cotidiana, desigualdad social y segregación residencial en cuatro metrópolis de América Latina, EURE, v.34, n.103.
- [8] **Yamada, H.** (1972) On the theory of residential location: accesibility, space, leisure and enviromental quality, papers of regional science association, 29