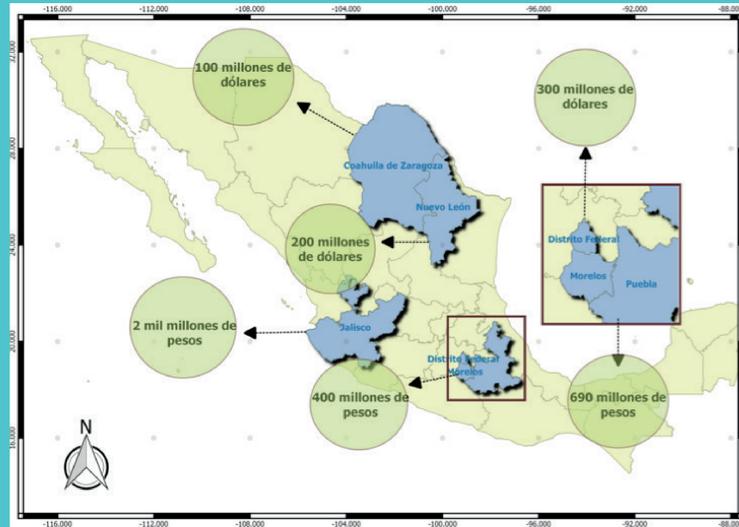


INTRODUCCIÓN

En los últimos 10 años en algunas ciudades de México se ha notado la presencia de amenidades tales como arenas y estadios, donde la inversión privada y pública ha jugado un papel importante para la construcción y remodelación de las mismas.

Algunos investigadores (Davies, Larissa E, 2005; Coates, Dennis, et.al. 2006; Baade, Robert A. y Dye, Ricahrd F., 1990) han estudiado los diferentes impactos que pueden tener las amenidades, particularmente las deportivas, en las ciudades: aumentos de ingreso, impuestos, derramas económicas por turismo, al igual el efecto en los precios de vivienda. Por lo tanto el objetivo principal es examinar el efecto de las amenidades en los valores de las viviendas de Azcapotzalco, que es una delegación que presenta este tipo de espacios, partiendo de la hipótesis de que el efecto de las amenidades en el valor de las viviendas es mayor si la propiedad está más cercana a ella y disminuye a medida que la distancia aumenta entre la amenidad y la vivienda.

Figura 1. INVERSIÓN PRIVADA* O PÚBLICA** REALIZADA PARA LA CONSTRUCCIÓN O REMODELACIÓN DE AMENIDADES EN MÉXICO.



FUENTE: Elaboración propia con datos de las páginas oficiales Estado Omniflife, Territorio Santos Modelo, Estadio BBVA, Arena Ciudad de México y de la Auditoría de Contratación de Créditos 2013 al Estado de Morelos y la página de transparencia del Estado de Puebla.
* Los municipios de Torreón, Coahuila; Zapopan, Jalisco; Guadalupe, Nuevo León y la delegación Azcapotzalco.
** Los municipios de Zacatepec, Morelos y Puebla, Puebla.

METODOLOGÍA

El Enfoque Hedónico Espacial formalizado por Rosen (1974) define las viviendas como heterogéneas lo cual su precio va estar en función de diferentes características: número de habitaciones, años de la vivienda, si cuenta con diferentes amenidades, etc.

Tomando como objeto de estudio la delegación Azcapotzalco principalmente las manzanas que rodean la amenidad, vamos a hacer comparaciones de los años anteriores y posteriores de haber sido construida. Utilizando el software QGIS se realiza un análisis espacial de Interpolación, el cual nos permite utilizar puntos con valores conocidos para estimar valores desconocidos en otros puntos; debido a la ausencia de valores promedio de vivienda para nuestro objeto de estudio es necesaria esta herramienta.

RESULTADOS PRELIMINARES

A continuación se presentan tres mapas del promedio de valor del mercado de las viviendas y las amenidades aledañas a la Arena Ciudad de México a nivel manzana para los años 2010, 2012 y 2014. Las amenidades que hemos tomado para el análisis son las instalaciones financieras, central de autobuses, centros comerciales, centros culturales, centros recreativos, instalaciones deportivas, mercados, plazas y monumentos.

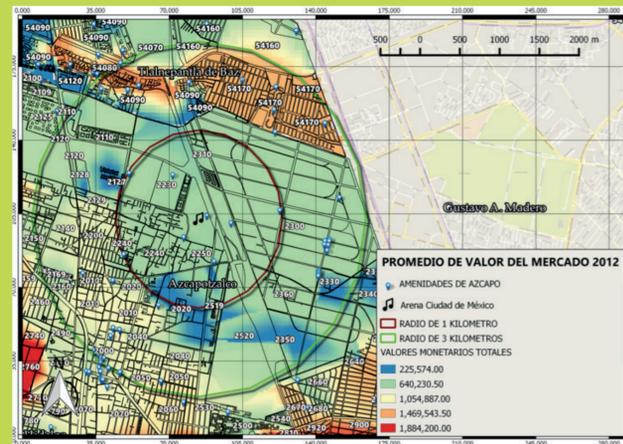
Figura 2. PROMEDIO DE VALOR DEL MERCADO DE VIVIENDAS POR CÓDIGO POSTAL CON AMENIDADES ALEDAÑAS A LA ARENA CIUDAD DE MÉXICO, 2010.



Fuente: Elaboración propia con datos de la SHF y ECEG 2010.

Para el 2010 la amenidad se encontraba en construcción, las casas ya estaban valuadas considerando las amenidades cercanas a estas. Los valores altos que se encuentran para este año no coinciden con la cercanía a la amenidad ya que se ubican en colonias distantes a 3 kilómetros de distancia.

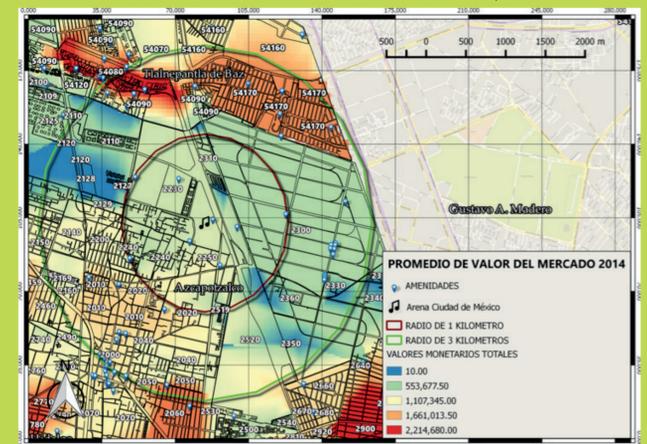
Figura 3. PROMEDIO DE VALOR DEL MERCADO DE VIVIENDAS POR CÓDIGO POSTAL CON AMENIDADES ALEDAÑAS A LA ARENA CIUDAD DE MÉXICO, 2012.



Fuente: Elaboración propia con datos de la SHF y ECEG 2010.

En el año de inauguración se aprecia un aumento en el promedio de valor del mercado en la zona cercanas de un kilometro a tres, pero colonias como El Jaguey y San Martín Xochinahuac prevalecen en los promedios más bajos, pudiéndose atribuir la causa a las condiciones de las viviendas habitadas. Además del bajo promedio de ocupación en dichas colonias.

Figura 4. PROMEDIO DE VALOR DEL MERCADO DE VIVIENDAS POR CÓDIGO POSTAL CON AMENIDADES ALEDAÑAS A LA ARENA CIUDAD DE MÉXICO, 2014.



Fuente: Elaboración propia con datos de la SHF y ECEG 2010.

Con dos años en operación de la Arena, los únicos promedios altos de valor del mercado dentro del rango de distancia se encuentran en el municipio de Tlalnepantla ubicado al nororiente de la Delegación Azcapotzalco. Podemos observar que a una mayor distancia el promedio de valor aumenta contradictoriamente a la hipótesis y se podría suponer el aumento de esos promedios por la cercanía al centro de la Delegación o por otro tipo de amenidades.

CONCLUSIÓN

En los tres años de estudio de la amenidad hemos encontrado un incremento en los promedios de valor de la vivienda en el radio de tres y un kilómetro, es cierto que no son incrementos de gran magnitud como lo vemos en otras manzanas de la delegación y del municipio aledaño. El incremento también puede ser explicado por las diferentes amenidades que se han construido antes de la Arena Ciudad de México, el Tren Suburbano y Tecno Parque por mencionar algunos. Las características de las viviendas juegan un papel importante porque pueden determinar el promedio, esto debido a que muchas de las viviendas cercanas a la amenidad conservan el estilo de barrio.

¿HACIA DÓNDE VA LA INVESTIGACIÓN?

Basándome en la investigación de Feng y Humphreys (2008) el siguiente paso sería, después de hacer un análisis estadístico bien detallado, ver la correlación entre variables como las amenidades, las características de las viviendas, la distancia de las viviendas a la Arena Ciudad de México y los promedios de valor de las viviendas. Esto implica la homologación de variables debido a que los datos del promedio de valor de las viviendas se encuentran a nivel código postal y las características de las viviendas se encuentran a nivel AGEB y Manzana.

COMENTARIOS

DUDAS

SUGERENCIAS

Bibliografía
Baade, Robert A; Dye, Richard F. (1990) "The Impact of Stadiums and Professional Sports on Metropolitan Area Development", en: Growth and Change, Vol.10
Coates, Dennis; Humphreys, Brad R; Zimbalist, Andrew (2006) "Compensating differentials and the social benefits of the NFL: A comment" in: Journal of Urban Economics, online 17 February 2006, pages, 124-131.
Davies, Larissa E (2005) "Not in my back yard! Sport stadia location and the property market" in: Area, Vol. 37 Issue 3, pages 268- 276.
Feng, Xia y Humphreys, Brad R. (2008) "Assesing the Economic Impact of Sports Facilities on Residential Property Values: A Spatial Hedonic Approach", en: IASE/NAASE Working Paper Series, No. 08-12
Rosen, Sherwin (1974) "Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition", en: Journal of Political Economy, Vol. 82, No.1, pp. 34-55.