



INTRODUCCIÓN

Se parte de la Teoría de que el Precio de las Viviendas varía de acuerdo a la cercanía con los proveedores de bienes y servicios así como la infraestructura local, con el objetivo de analizar los factores que determinan el Precio de las Viviendas en Cuautitlán Izcalli por amenidades.

Un estudio respecto al tema es realizado por Wang y Wang (2011), que supone afectan al crecimiento económico e interactúan en el desarrollo de los entornos y tiene como objetivo estimar el impacto de las amenidades naturales, las modificaciones en el entorno con la formación de ciudades y la dinámica de urbanización como factores que influyen en la determinación de los precios de la vivienda.

Así mismo, otra investigación que refiere al tema es de Koster et al. (2014), cuyo supuesto sugiere que los límites de las ciudades permiten medir el efecto de las amenidades históricas y éstas influyen en el precio de las viviendas, su objetivo es estimar el impacto de las amenidades históricas en los precios de la vivienda.

METODOLOGÍA

El Precio de las Viviendas por amenidades que se presenta en este Avance de Investigación, se realiza para el año 2010 presentado a manera de perfil del municipio.

Esta Investigación se realiza para estudiar el Municipio de Cuautitlán Izcalli ubicado al Norte de la Ciudad de México, utilizando información a nivel código postal para el año 2010 a partir de cartografía del Marco Geoestadístico Municipal del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), estadísticas de precios de viviendas realizadas por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y cartografía por código postal elaborada por el Instituto Federal Electoral (IFE).

En este trabajo se presentan elementos cartográficos de análisis utilizando la herramienta QGIS para representar los Precios de Vivienda por código postal y las amenidades más representativas del municipio.

ESTADO DE LA INVESTIGACIÓN

En tanto a variables:

Con base en los resultados encontrados hasta este punto de la investigación se pretende realizar posteriormente un análisis para complementar con los años 2005 y 2014 este corte temporal obtenido. Además de implementar variables referentes a la infraestructura local de acuerdo a los Censos y Censos de Población y Vivienda realizados por el INEGI.

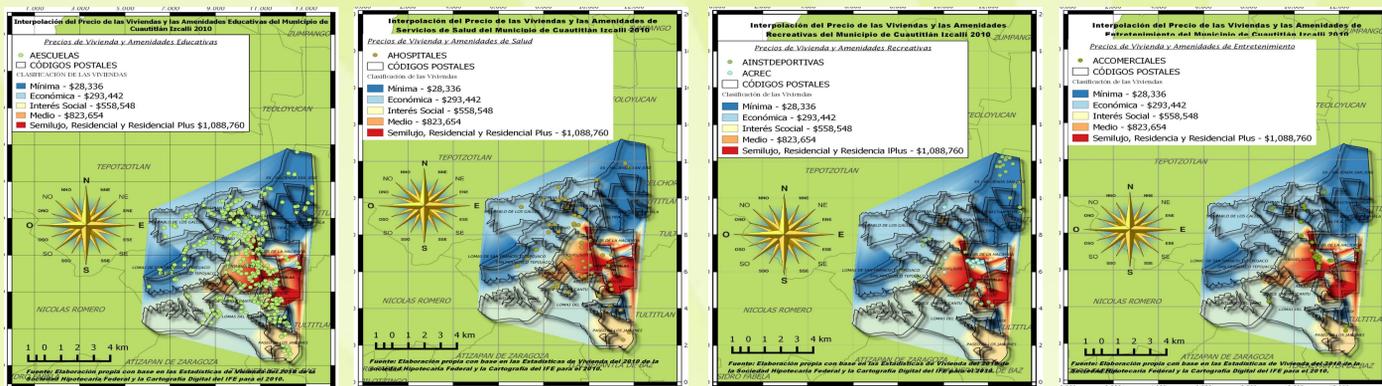
En cuanto a herramientas:

Con base a los datos a utilizar se realizará un modelo matemático para analizar en qué medida se modifica el precio de las viviendas de acuerdo a las amenidades que las rodean.

No obstante, se pretende elaborar un modelo computacional basado en agentes para una representación más clara de la realidad del fenómeno.

De maneja general el trabajo de investigación requiere extender el margen de las variables así como las herramientas para una amplia interpretación de los datos.

RESULTADOS PRELIMINARES



RANKING DE LOS PRECIOS DE VIVIENDA MÁS ALTOS

N.P.	LOCALIDAD	PRECIO PROMEDIO DE VIVIENDA
1	ARCOS DEL ALBA	\$ 1,089,848
2	COLINAS DEL LAGO	\$ 837,008
3	PASEO DE LOS JARDINES	\$ 648,746
4	BOSQUES DEL LAGO	\$ 431,702
5	ENSUEÑOS	\$ 410,492
6	JORGE JIMENEZ CANTU	\$ 409,849
7	LOMAS DEL BOSQUE	\$ 377,572
8	SAN PABLO DE LOS GALLOS	\$ 295,840
9	SAN ANTONIO	\$ 286,492
10	JARDINES SAN MIGUEL III	\$ 258,162

Fuente: Elaboración propia con base en las Estadísticas de Vivienda elaboradas por la Sociedad Hipotecaria Federal para el año 2010.

Los gráficos están elaborados con datos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de acuerdo a sus Estadísticas de Vivienda y son una interpolación de los precios de vivienda promedio clasificados de acuerdo a las amenidades más representativas y las clases de vivienda que se dividen en: *Mínima, *Económica, *Interés Social, *Medio y *Semilujo, Residencial y Residencial Plus

En cuanto al precio de las viviendas se observa una predominancia de viviendas de clase mínima y económica en el área periférica, y en el centro se ubican las viviendas de clase de interés social a residencial plus. En donde en ésta última área tiene se encuentran los precios de vivienda más altos de acuerdo a la categorización especificada en cada gráfico y la localización de las amenidades presentadas.

CONCLUSIONES

Las conclusiones preliminares hasta este punto de la investigación arrojan que:

- Los precios de vivienda más altos se encuentran en el área centro del municipio, y por el contrario, los precios más bajos de vivienda se encuentran en la periferia.
- El mayor número de amenidades se localizan en las localidades con precios de vivienda más altos.
- Existe una tendencia de las amenidades por mantenerse en el centro del municipio.

La conclusión de la representación de los datos para está investigación entre la ubicación de las amenidades y los precios más altos de vivienda, es que las amenidades pueden ser el factor que determine el incremento en el precio de las viviendas pues presentan la misma tendencia de localización.

BIBLIOGRAFÍA

- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA (2010), "Marco Geoestadístico Municipal", México
- INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL (2010), "Cartografía Digital", México
- KOSTER, H., VAN OMMEREN, J., AND RIETVELD, P. (2014). "Historic amenities, income and sorting of households", in: Journal of Economic Geography, pp. 1-34
- SOCIEDAD HIPOTECARIA FEDERAL (2010), "Estadísticas de Vivienda", México
- WANG, C AND WANG, J. (2011). "Natural amenities, increasing returns and urban development", in: Journal of Economic Geography, No. 11 pp. 687-707

COMENTARIOS

