

OBSERVATORIO URBANO LOCAL_SAN LUIS POTOSI

VIVIENDA



extensivo 4. RELACIÓN PRECIO DE LA TIERRA-INGRESO

Meta de desarrollo del milenio: Garantizar la sostenibilidad del medio ambiente.

Meta de la Agenda Hábitat: Proporcionar acceso igualitario a la tierra.

Definición

Relaciones entre la mediana del precio de un metro cuadrado de tierra altamente desarrollada, desarrollada y en breña, y la mediana del ingreso doméstico mensual.

- Tierra altamente desarrollada: se refiere a los terrenos servidos al menos con vialidades, agua, electricidad y posiblemente drenaje.
- Tierra desarrollada: se refiere a los terrenos servidos solamente con vialidades.
- Tierra en breña: se refiere a los terrenos sin servicios o no contemplados en los planes de desarrollo urbano.

Importancia

El aumento de la población urbana trae consigo la demanda de espacio para nuevas viviendas. En las tres últimas décadas la escasa disponibilidad de tierra urbanizada o con potencial para ser incorporada a la expansión de la ciudad en forma satisfactoria, ha sido uno de los problemas más serios que han tenido que enfrentar las administraciones locales en turno. Los elevados precios generados por la condición de escasez indujeron a una parte considerable de habitantes a buscar asiento en zonas carentes de los servicios básicos y en ocasiones con riesgos, originándose así el crecimiento urbano informal. Actualmente son bien conocidas las desventajas de las zonas originadas en la informalidad y los inconvenientes que representan para la ciudad, por esta razón una cuestión pendiente es determinar la capacidad de la población para adquirir tierra en condiciones adecuadas de urbanización.

Comentarios

La guía de Indicadores Urbanos de ONU-Hábitat especifica que se deberán considerar tres tipos de tierra para el cálculo del indicador, éstos son los siguientes: Tierra altamente desarrollada, tierra desarrollada y tierra sin desarrollar (en breña). En este ejercicio se excluyen los dos últimos tipos, porque hacen referencia implícita al crecimiento urbano informal. Asimismo, cabe señalar que para obtener un valor confiable de este indicador es necesario efectuar una investigación de campo de los mercados formal e informal de tierra.

Tipología

Cuantitativo

Metodología

a) Fuente de información:

Página del Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática (INEGI). Estadísticas por tema. Investigación de campo de los mercados formal e informal de la tierra.

b) Cálculo

Variables

INGRESO: Mediana del ingreso mensual.

PRECIO: Mediana del precio total del terreno.

SUPERFICIE: Superficie del terreno.

EI4: Indicador extensivo 4.

$$EI4 = \frac{\text{PRECIO}}{\text{SUPERFICIE} \times \text{INGRESO}}$$

Nivel de aplicación

Localidad Urbana