

La valoración económica del patrimonio urbano.

Diego Azqueta

Departamento de Fundamentos del Análisis Económico

Universidad de Alcalá.

Resumen:

Tratar de elevar la calidad de vida de los ciudadanos de un determinado entorno urbano, constituye uno de los objetivos clave de las autoridades municipales. En este sentido, es importante conocer la valoración que hacen los afectados con respecto al municipio en el que residen. Es frecuente encontrar en la literatura, sobre todo aquella que no tiene mayores pretensiones científicas, una serie de indicadores de calidad urbana que pretenden, normalmente, ordenar una serie de municipios en función de su atractivo para vivir en ellos. Estos índices consisten, en general, en la identificación más o menos intuitiva de un conjunto de indicadores de calidad de vida en el medio urbano, y la atribución a cada municipio analizado de unos puntos con base en su dotación de los indicadores referidos: zonas verdes, seguridad ciudadana, tasa de desempleo, nivel de precios, congestión, dotación de servicios culturales (museos, bibliotecas, teatros), recreativos (cines, restaurantes, instalaciones deportivas), educativos (colegios, universidades), sociales (hospitales, centros de atención a la tercera edad), etc. El problema con estos indicadores es doble. Por un lado, no responden a un análisis riguroso de los elementos que conforman la función de bienestar de las personas: como se ha afirmado más arriba, el conjunto de indicadores elegido suele reflejar la opinión intuitiva, más o menos informada, del analista. Por otro lado, aún cuando los indicadores seleccionados fueran pertinentes, aparece el problema de su ponderación, ya que el sistema de puntos tiene, en este sentido, dos problemas adicionales. En primer lugar, el hecho de que la unidad de medida escogida para reflejar la dotación de un atributo cualquiera determinará la distancia que, con respecto a este indicador, separa a unos municipios de otros. En segundo lugar, que a la hora de agregar los distintos indicadores para obtener un único índice, todos los atributos tendrán la misma

ponderación: tres puntos de equipamientos deportivos tendrán el mismo peso en el resultado final que tres puntos en el apartado de seguridad ciudadana, pongamos por caso, cuando es probable que la población no le de la misma trascendencia a la presencia de un río, por ejemplo, que a la de una universidad. En ocasiones, incluso, es posible que las preferencias de la ciudadanía respondan a un orden lexicográfico, cosa que no quedará reflejada en la ordenación resultante.

Para solventar este doble problema, el análisis económico proporciona un indicador algo más elaborado. Consiste éste, en efecto, en una combinación de dos aplicaciones de la técnica hedónica:

En primer lugar, un análisis comparativo del precio de la vivienda (normalizada) entre los distintos núcleos urbanos que se desea comparar. La base teórica de esta selección no es otra que el hecho de que los precios de la vivienda son un reflejo de todas sus características, incluyendo el atractivo del entorno en el que se encuentran situadas. Comparando, por tanto, los precios de viviendas similares en distintos emplazamientos, el diferencial observado debería ser un indicador de las preferencias sociales por los emplazamientos de mayor calidad.

En segundo lugar, efectuando ahora la comparación entre los salarios pagados por el desempeño de un puesto de trabajo. En mercados no intervenidos, el salario hedónico es un reflejo de determinadas características del puesto de trabajo analizado: desde las que hacen referencia al capital humano exigido para su desempeño, hasta las que reflejan la presencia y el poder de negociación de los sindicatos. Entre las características relevantes para explicar, en ocasiones, las diferencias salariales observadas se encuentra, de nuevo, el atractivo del entorno en el que dicho trabajo se ha de desempeñar. Cuanto menor es este atractivo, mayor será el salario que habrá de pagársele a una persona para que acepte desempeñarlo, y viceversa.

La gran ventaja de este procedimiento es que no es la opinión del analista la que determina las características que hacen más o menos atractivo un determinado entorno, ni la que decide la ponderación de las mismas, sino que es la propia población afectada la que valora la atracción relativa de unos y otros de una forma ciertamente objetiva: expresando su disposición a pagar por el mismo, tanto en un mayor precio por la

vivienda, como en un menor salario por su trabajo. El índice así obtenido permite, además, medir en términos monetarios la distancia existente entre unas ciudades y otras en cuanto a calidad de vida, al recoger la cantidad de dinero que costaría vivir y trabajar en uno u otro sitio.

El gestor municipal, sin embargo, también está interesado en el atractivo que pudiera tener el núcleo urbano que administra para los no residentes, para los visitantes, sobre todo cuando cuenta con algún tipo de atractivo histórico o cultural. En este contexto, el análisis económico puede acudir en su ayuda mediante la aplicación del método del coste de viaje, que permitiría descubrir el excedente del consumidor disfrutado por los visitantes.

Ahora bien, en los dos casos apuntados (precios hedónicos, coste de viaje), el decisor social conocería el valor relativo del entorno urbano en términos de calidad de vida, pero no las características específicas que le confieren este valor. Este problema podría resolverse de dos formas:

En el caso de los visitantes, el más claro, aplicando el método del coste de viaje hedónico, que permite introducir las características del lugar de destino en la función de demanda del mismo y, por tanto, cuantificar la importancia relativa de las mismas en la disposición a pagar por la visita.

En el caso de los residentes, más complicado, acudiendo al método de valoración contingente.

Sin embargo, y aún cuando a través de estas dos opciones pudiera resolverse el problema planteado, subyace una dificultad que quizá valdría la pena tratar de encarar. En efecto, la información que por cualquiera de estas vías proporciona la persona sobre la calidad de vida que implícitamente atribuye al entorno estudiado, tiene un carácter marcadamente individual. No obstante, las personas también valoran la calidad de vida que sus vecinos disfrutan, y que configura el carácter del municipio en el que viven. Tanto por altruismo puro, como porque redundará finalmente en su propio bienestar. Es probable, sin embargo, que los métodos de valoración empleados no sean capaces de

descubrir este componente social del valor del entorno, y hayan de ser, si ello es posible, adaptados en consecuencia.