

Dinámicas del sector formal de la vivienda en la región metropolitana de San Salvador en los noventa

Carlos E. Ferrufino

Resumen

En este artículo, el autor presenta un análisis preliminar de las dinámicas del submercado de la vivienda formal en la región metropolitana de San Salvador, durante la década de los noventa, antes de los terremotos. Específicamente, se estudian la metodología de la investigación, las tendencias de crecimiento de la región metropolitana, en la última década; la ubicación de las viviendas, su diferenciación según municipios y las características del financiamiento, y, por último, las posibles implicaciones de los terremotos de enero y febrero del 2001, en el desarrollo urbano.

Introducción

Históricamente, el desarrollo urbano de San Salvador ha estado marcado por la continua presencia de fenómenos naturales catastróficos, en particular los terremotos, al grado que San Salvador ha sido la capital latinoamericana más veces destruida por sismos (Bommer, 1996). Hechos tales como el fallido intento de crear una nueva capital con la fundación de Nueva San Salvador (o Santa Tecla), como producto del sismo de 1854 (Lardé, 2000), son sólo una muestra de la importancia de estos acontecimientos para la configuración de la ciudad capital. En las dos generaciones anteriores al terremoto del 13 de enero, los

sismos de 1965 y 1986 afectaron la capital y de alguna manera reconfiguraron su desarrollo físico, en lo relativo al sector vivienda, en especial a través de la destrucción de mesones en el centro de la ciudad (FUNDASAL, 1996, p. 113).

De esa manera parece lógico pensar que los terremotos de enero y febrero de este año, con sus efectos a nivel nacional, tengan importantes implicaciones para el desarrollo de la capital. Precisamente como parte de un estudio, cuyo objetivo es analizar dichas implicaciones, presentamos, en este artículo, un análisis preliminar de las dinámicas más interesantes del submercado de la vivienda formal en la región metropolitana de San Sal-

vador¹ (Lungo *et al.*, 1996) antes de los terremotos, en concreto durante la década de los noventa.

Para ello, este trabajo se divide en seis secciones. En la primera parte se aborda la metodología de la investigación; en las siguientes cuatro secciones se discuten las tendencias de crecimiento de la región metropolitana de San Salvador, en la última década; la ubicación de las viviendas, su diferenciación según municipios y las características del financiamiento; finalmente, a manera de conclusión, se abre la discusión acerca de las posibles implicaciones que los terremotos de enero y febrero del 2001 pueden representar para estas dinámicas.

1. Metodología

Uno de los criterios utilizados aquí es fundamentalmente cronológico, de tal manera que el análisis se limita a los años comprendidos entre 1990 y el 2000. Este período se divide a su vez en dos partes, separadas por el año 1995, el cual marca el momento en que la economía nacional entra en la llamada fase de "desaceleración" (Paus, 1995). Esto permite comparar en el tiempo algunos de los aspectos más relevantes del desarrollo habitacional formal de la capital. Por otra parte, es importante señalar que este artículo se limitará a entender estos procesos a nivel del sector formal de la construcción de vivienda, dejando de lado la construcción espontánea de viviendas y las lotificaciones ilegales. Sin embargo, esta limitación no quita validez a los resultados del trabajo, ya que según las fuentes (Ministerio de Economía, 1998; FUNDASAL, 2000), el sector formal representa alrededor del 75 por ciento de las unidades habitacionales del área metropolitana de San Salvador.

El estudio de la construcción de vivienda formal en la región metropolitana de San Salvador utiliza la base datos de McCormack (v. 2000), en la cual se detallan variables como cantidad de viviendas, número de unidades construidas, ubicación, financiamiento, precio de las viviendas y valor de la tierra.

Todo esto con el fin de establecer un análisis comparativo entre los dos períodos estudiados; al

mismo tiempo, el análisis toma en cuenta la ubicación geográfica de los proyectos, en la región metropolitana de San Salvador, y, por lo tanto, observa los cambios en las tendencias de crecimiento de la ciudad. Para ello será necesario el análisis de los mapas de crecimiento urbano, elaborados a partir de los datos del Instituto Geográfico Nacional, y de las fotografías de satélites, proporcionadas por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana (OPAMSS).

Hay que hacer ver también que la base de datos de McCormack, la única de su tipo en el país, puede adolecer de ciertas deficiencias u omisiones; sin embargo, esto no quita valor a los datos, especialmente si estos son comprendidos como tendencias generales, en el tiempo.

2. Tendencias de crecimiento urbano en la región metropolitana de San Salvador

Al estudiar el mapa de crecimiento de la ciudad, entre 1983 y 1997 (Figura 1), puede apreciarse claramente que durante esos catorce años hubo una notable expansión del área urbanizada dentro de la región metropolitana. Dicha expansión denota tres procesos principales.

El primero de estos procesos es la consolidación de la conurbación en cuatro direcciones: hacia el norte, el crecimiento lleva a la conurbación de San Salvador con Apopa y Nejapa, siguiendo el eje norte-sur de la Carretera Troncal del Norte; hacia el este, se consolida la expansión de Soyapango e Ilopango, la cual alcanza a San Martín, siguiendo los ejes este-oeste del bulevar del Ejército y la Carretera de Oro; hacia el oeste, se produce la conurbación de San Salvador, Antiguo Cuscatlán y Santa Tecla, siguiendo el eje este-oeste de la Carretera Panamericana; en menor medida, se da un crecimiento hacia el sur, a lo largo de la Autopista a Comalapa, conurbándose San Marcos con Santo Tomás.

El segundo está conformado por los corredores de acceso a la ciudad, mencionados anteriormente. Estos se convierten, aparentemente, en los ejes que estructuran el crecimiento de la región metropolitana de San Salvador, contribuyendo a crear una imagen de ciudad lineal. Hay que hacer

1. La región metropolitana de San Salvador estaría conformada por los catorce municipios del área metropolitana de San Salvador más Colón, Quezaltepeque, Opico, Zaragoza, Nuevo Cuscatlán, Panchimalco, Santo Tomás, Santiago Texacuangos y Guazapa.

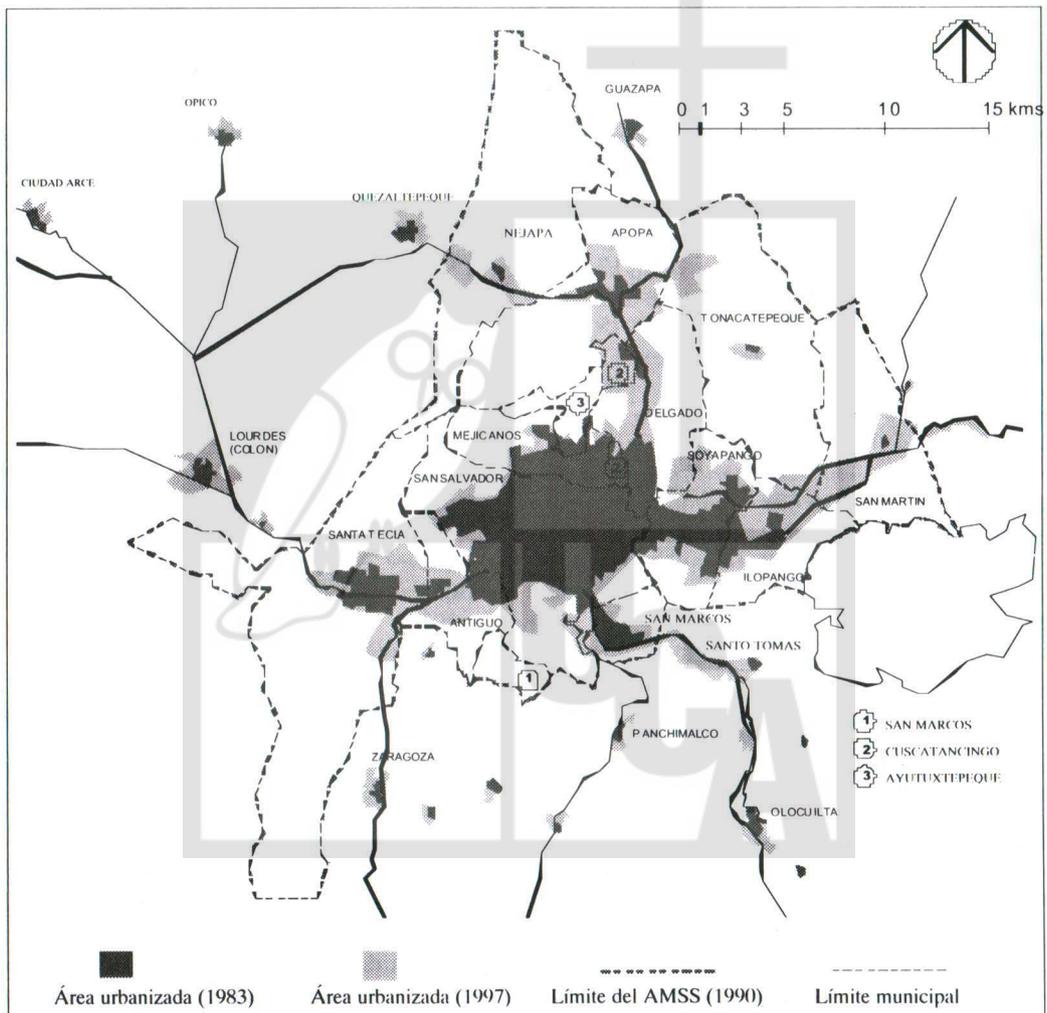
ver que, además de las vías anteriormente citadas, se puede apreciar una tendencia de crecimiento sobre la carretera Apopa-Quezaltepeque (sector noroeste) y otra sobre la carretera al puerto de La Libertad (sector suroeste).

Por último, está la expansión urbana de las ciudades periféricas al área metropolitana, las cuales todavía se encuentran en la región metropolitana, pero a una distancia de entre 15 y 20 kilómetros del centro de San Salvador. Estas ciudades son

Lourdes (Colón), en la intersección de la carretera Panamericana y la carretera a Sonsonate; Quezaltepeque, sobre la carretera Sitio del Niño-Apopa; Guazapa, sobre la Troncal del Norte; Olocuilta, sobre la Autopista a Comalapa, y Zaragoza, sobre la carretera al puerto de La Libertad.

En las siguientes secciones se complementarán y profundizarán estas tendencias, a partir del análisis cuantitativo de la base de datos.

Figura 1
Expansión urbana del Área Metropolitana de San Salvador (1983-1997)



Fuente: Elaboración propia en base a mapa de IGN (1983) y fotografía de satélite (OPAMSS, 2000).

3. Los noventa: una década clave para el sector vivienda

En los dos períodos estudiados (1990-1995 y 1996-2000) se construyeron en la región metropolitana de San Salvador más de 180 000 viviendas, es decir, que en diez años se construyó el 34 por ciento del parque habitacional existente, en esta región, según el Ministerio de Economía (1998). Por lo tanto, se trata de un período particularmente importante para el crecimiento urbano, tal y como se pudo observar al estudiar el mapa de crecimiento.

Por otra parte, los datos macroeconómicos reflejan la clara diferenciación de ambos períodos,

en términos del dinamismo del sector construcción. Así, entre 1990 y 1995, el crecimiento promedio del sector construcción fue del 8.4 por ciento, contra el 4.2 por ciento, entre 1996 y el 2000 (Banco Central de Reserva, 2000). Sin embargo, es interesante destacar que al menos, según la base de datos utilizada, la producción de vivienda se incrementó en 12 000 unidades, entre los dos períodos, es decir, un crecimiento bruto del 15.8 por ciento (ver el Cuadro 1). En las siguientes secciones se tratarán de estudiar con mayor detalle las diferencias entre ambos períodos, sobre todo en términos espaciales y de financiamiento, con el objetivo de comprender la naturaleza de las transformaciones ocurridas en el sector.

Cuadro 1
Número de viviendas construidas RMSS
1990-2000

Municipio	1990-95	Porcentaje del total	1995-2000	Porcentaje del total	Crecimiento (en porcentajes)
Colón*	ND		17 440	18	
Ilopango	5 643	7	14 377	15	155
Soyapango	14 401	17	11 989	12	-17
Tonacatepeque	5 755	7	9 501	10	65
Ayutuxtepeque	4 347	5	7 738	8	78
Apopa	10 990	13	6 528	7	-41
San Salvador	13 306	16	6 486	7	-51
Mejicanos	6 320	8	4 688	5	-26
Zaragoza**	-	0	4 129	4	
Olocuilta**	-	0	4 121	4	
Santa Tecla	8 628	10	3 581	4	-58
Cuscatancingo	9 539	11	3 157	3	-67
Ciudad Delgado	1 020	1	1 409	1	38
San Marcos	1 186	1	1 055	1	-11
Quezaltepeque	298	0	392	0	32
Antiguo	2 309	3	364	0	-84
Total	83 742	100	96 955	100	16

* Los datos de Colón para 1990-95 han sido considerados no válidos.

** En estos municipios no aparece registro de construcciones entre 1990-95.

Fuente: elaboración propia en base a McCormack (2000).

4. Distribución geográfica de la producción de vivienda en la región metropolitana de San Salvador

Los datos de McCormack, (2000), mostrados en el Cuadro 1, muestran con claridad los sectores de la región metropolitana de San Salvador donde se ha producido el crecimiento habitacional y las variaciones que dicho crecimiento ha tenido en el tiempo. Entre 1990 y 1995, los municipios que

concentraron la construcción de vivienda formal, en dicha región, fueron Soyapango, San Salvador, Apopa, Cuscatancingo y Santa Tecla, en los cuales se edificaron más de 56 000 unidades, es decir, más de las dos terceras partes del total metropolitano. Esa situación cambió en el segundo período, cuando los municipios con mayor volumen de construcción fueron Colón, Ilopango, Soyapango, Tonacatepeque y Ayutuxtepeque.

Al estudiar este proceso desde la perspectiva de los agrupamientos municipales se descubren tendencias más interesantes. Así, llama la atención el salto en importancia que cobran los municipios fuera del área metropolitana de San Salvador y que están ubicados en la región metropolitana, definida por Lungo, Chinchilla y Oporto, en 1996, tales como Colón, Quezaltepeque, Zaragoza y Olocuilta. Estos municipios pasan a concentrar, en su conjunto, el 26.9 por ciento de todas las viviendas construidas en el período 1996-2000, contra el 0.4 por ciento, en el período anterior. Incluso el municipio de Colón se convierte en el municipio con mayor número de construcciones habitacionales registradas.

Por otra parte, llama la atención la reducción de la importancia de los municipios de la zona oeste del área metropolitana de San Salvador (Santa Tecla y Antiguo Cuscatlán) y San Salvador, los cuales concentraban el 29 por ciento del total de las nuevas viviendas, construidas entre 1990 y 1995, y apenas el 10.8 por ciento, en el período 1996-2000. De hecho, estos tres municipios registran individualmente reducciones de más del 50 por ciento en el total de viviendas construidas. Vale la pena subrayar el caso del municipio de Antiguo Cuscatlán, en el cual el volumen de la construcción de viviendas experimentó una reducción superior al 84 por ciento (ver el Cuadro 1).

A sabiendas que es la zona suroeste de la capital la que concentra la vivienda de los sectores medios, medios altos y altos, estas cifras parecerían indicar que es este mercado de vivienda el que experimentó una notoria disminución durante

la segunda mitad de la década. Asimismo, esta disminución del volumen de unidades construidas podría indicar la progresiva reducción de la disponibilidad de espacio urbanizable, en el oeste de la capital, lo cual a su vez plantea la cuestión de la incorporación de nuevos espacios urbanizables.

La evolución del comportamiento del resto de zonas de la región metropolitana de San Salvador (Cuadro 2) es, asimismo, importante. Las zonas norte y centro norte experimentaron una reducción en su participación relativa en el total de unidades construidas, aunque al analizar cada municipio se encuentran algunos como Ayutuxtepeque y Tonacatepeque, los cuales muestran aumentos importantes. En la zona este de la capital, el volumen de construcción aumenta, sobre todo debido al crecimiento de la actividad en Ilopango. Estos datos parecen confirmar que son los municipios más alejados del centro de San Salvador (Colón, Ilopango, Olocuilta, Quezaltepeque, Tonacatepeque y Zaragoza) los que mantuvieron e incluso intensificaron su dinamismo como receptores de proyectos de vivienda, en la segunda mitad de la década de los noventa, al grado que entre los seis pasaron de un total de 11 696 unidades, entre 1990-1995, hasta 49 960 unidades, entre 1996-2000. Esto representa un incremento del 327 por ciento. Puesto que estos municipios son a su vez los que concentran la mayoría de proyectos de vivienda media baja, puede decirse que durante este lapso, fue este segmento del mercado el responsable del crecimiento del sector vivienda. De hecho, estos datos mostrarían comportamientos diferenciados para los diferentes mercados de vivienda de la región metropolitana.

Cuadro 2
Número de viviendas construidas en la región metropolitana de San Salvador por región 1990-2000

Región	1990-95	Porcentaje del total	1995-2000	Porcentaje del total
Este	20 044	23.9	26 366	27.2
Región metropolitana	298	0.4	26 082	26.9
Centro - Norte	21 226	25.3	16 992	17.5
Norte	16 745	20.0	16 029	16.5
San Salvador	13 306	15.9	6 486	6.7
Oeste	10 937	13.1	3 945	4.1
Sur	1 186	1.4	1 055	1.1
Total	83 742	100	96 955	100

La región metropolitana incluye los municipios de Colón, Olocuilta, Quezaltepeque y Zaragoza; Norte incluye Apopa y Tonacatepeque; Centro - Norte incluye Mejicanos, Ciudad Delgado, Cuscatancingo y Ayutuxtepeque; Este incluye Soyapango e Ilopango; Oeste incluye Santa Tecla y Antiguo Cuscatlán; Sur incluye San Marcos.

Fuente: elaboración propia en base a McCormack (2000).

En resumen, a pesar de la “desaceleración” de la economía nacional, el sector formal de la vivienda, en la región metropolitana de San Salvador, se mantuvo estable, a nivel global, en los años noventa. Sin embargo, se produjo una notable relocalización espacial de la producción de vivienda, la cual favoreció a los municipios de la periferia “lejana” de San Salvador, donde se construyen proyectos dirigidos a los sectores medios bajos. A partir de este comportamiento diferenciado entre los diferentes mercados de vivienda, es interesante estudiar con mayor profundidad las dinámicas de diferenciación espacial de la vivienda, a partir de los distintos grupos socioeconómicos, en los diferentes municipios de la región metropolitana de San Salvador.

5. La diferenciación espacial de los municipios

Los datos existentes permiten tener una idea clara de la diferenciación espacial existente en la región metropolitana, en relación con el tipo de proyectos y viviendas construidas. El Cuadro 3 refleja dicha situación al mostrar el número total de proyectos de vivienda registrados en cada uno de los municipios y el promedio de unidades construidas en cada proyecto.

En primer lugar, cabe destacar la reducción del número de proyectos totales ejecutados y el consiguiente aumento del tamaño promedio de cada proyecto. Así, mientras entre 1990 y 1995 el promedio de unidades construidas por proyecto, en la región metropolitana de San Salvador, era de 80, éste saltó, entre 1996 y 2000, a 120, es decir, experimentó un aumento del 50 por ciento. Esto indicaría que, en los noventa, los proyectos habitacionales en la región metropolitana de San Salvador tendieron a hacerse más masivos, lo cual es coherente con el aparente dinamismo del sector construcción para sectores medios bajos, anotada en la sección anterior (Cuadro 3). Además, este cuadro muestra las diferencias existentes entre los proyectos realizados, en las diferentes zonas de la región metropolitana de San Salvador. A partir de este criterio pueden distinguirse tres tipos de municipios: aquellos donde se construyen principalmente proyectos masivos con más de cien unidades por proyecto; los de proyectos intermedios, que rondan el promedio regional y, finalmente, aquellos de proyectos relativamente pequeños, con menos de 50 unidades por proyecto.

Cuadro 3
Proyectos de vivienda por municipio y tamaño promedio de los proyectos

Municipio	(1990-95)		(1996-2000)	
	Cantidad	Unidades	Cantidad	Unidades
Antiguo	89	26	13	28
San Salvador	419	29	151	38
Mejicanos	76	83	114	41
Santa Tecla	200	43	81	44
San Marcos	10	119	20	53
Ciudad Delgado	12	85	23	61
Ayutuxtepeque	36	121	63	123
Quezaltepeque	3	99	3	131
Apopa	45	244	44	148
Soyapango	81	178	73	164
Zaragoza	0	0	25	165
Cuscatancingo	34	281	18	175
Ilopango	25	226	80	180
Colón	0	0	61	286
Olocuilta	0	0	13	317
Tonacatepeque	12	480	27	352
Total	1 042	80	809	120

Fuente: elaboración propia en base a McCormack (2000).

Es evidente que en los municipios del oeste de la ciudad, Antiguo Cuscatlán y Santa Tecla y San Salvador es donde se realizan proyectos relativamente más pequeños, con 28, 44 y 38 unidades por proyecto, respectivamente, cifras que, además, se mantienen invariables en los dos períodos estudiados. Los municipios con proyectos intermedios se localizan en la zona central norte de la región metropolitana de San Salvador, tales como Ciudad Delgado y Mejicanos y al sur, en San Marcos. Por otra parte, llama la atención, en estos casos, la reducción del tamaño del proyecto promedio, que, en el segundo período estudiado, se acerca, relativamente, a las cifras de los municipios del oeste de la región metropolitana de San Salvador. Por último, el resto de municipios presentan cifras superiores a las cien unidades por proyecto. Hay que subrayar que los cuatro municipios más dinámicos, en términos de construcción de viviendas, en el período 1996-2000, son al mismo tiempo aque-

llos donde se realizan proyectos más grandes, Tonacatepeque con 352 unidades por proyecto, Olocuilta con 317, Colón con 286 e Ilopango con 180. Hay que insistir, de nuevo, en que estos son los municipios más alejados de San Salvador.

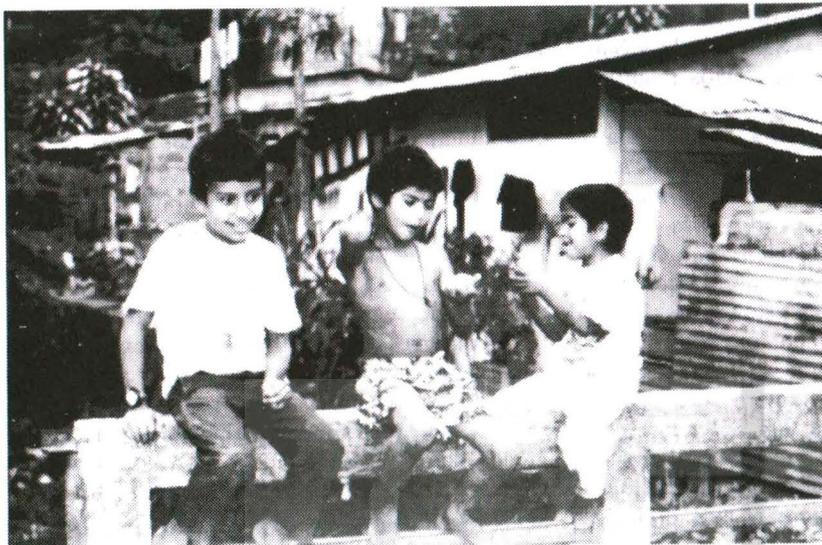
Esta clara diferenciación está, con toda probabilidad, ligada a la aplicación de las normativas urbanas, relacionadas con la densidad habitacional, las cuales, según ha sido planteado, son fuente potencial de segregación espacial dentro del área metropolitana (Peña, 2001). La diferenciación espacial puede estudiarse desde los precios de las viviendas y el valor de la tierra, donde estas viviendas son construidas. En el Cuadro 4 se presentan los datos estandarizados del valor de las viviendas construidas en la región metropolitana de San Salvador, en los noventa, ordenados desde el municipio con viviendas más caras hasta el de viviendas más baratas.

Cuadro 4
Valor promedio de las viviendas por municipio (San Salvador, base 100, 1990-95)

Municipio	Valor unidad		Crecimiento (en porcentajes)
	(1990-95)	(1996-2000)	
Antiguo	175	226	29.5
Santa Tecla	100	140	40.0
San Salvador	100	126	25.7
San Marcos	27	120	352.1
Mejicanos	37	73	97.7
Soyapango	22	63	188.6
Ciudad Delgado	11	61	454.5
Zaragoza	-	52	
Ayutuxtepeque	26	45	72.5
Ilopango	32	41	26.3
Quezaltepeque	29	32	11.9
Cuscatancingo	20	29	48.7
Apopa	15	29	98.2
Colón	nd	27	
Olocuilta	-	26	
Tonacatepeque	12	21	79.6

Para la elaboración de este cuadro se calculó el valor promedio de las viviendas construidas en cada municipio en colones. Estos valores fueron luego estandarizados en base al precio de San Salvador.

Fuente: elaboración propia en base a McCormack (2000).



de precio relativamente menor: 26, 30 y 40 por ciento, respectivamente. Mientras que los municipios intermedios del norte, este y sur del área metropolitana de San Salvador, como Ciudad Delgado, San Marcos, Soyapango y Mejicanos, son los que experimentan los aumentos mayores: 454, 352, 189 y 98 por ciento, respectivamente. Aunque estas cifras no deben entenderse como valores absolutos, demuestran con claridad la tendencia del comportamiento del mercado.

En el Cuadro 4 pueden observarse, de nuevo, los diferentes sectores de la ciudad. En primer lugar, los municipios con viviendas de valores más altos, Antiguo Cuscatlán, Santa Tecla y San Salvador. El precio promedio de estas unidades es superior al valor base de 325 000 colones, en 1995, que corresponde al precio promedio de una vivienda nueva, en el municipio de San Salvador, en el período de 1990-1995. En este contexto hay que anotar, además, la aparición de San Marcos como municipio de viviendas de alto valor. En segundo lugar, siguen los municipios intermedios, donde el precio promedio de la unidad es superior a la mitad del valor de la base, como Mejicanos, Soyapango, Ciudad Delgado y Zaragoza. Finalmente, los municipios donde los precios de las unidades son inferiores a la mitad de la base, Ayutuxtepeque, Ilopango, Quezaltepeque, Cuscatancingo, Apopa, Colón, Olocuilta y Tonacatepeque.

El cuadro también registra las grandes diferencias existentes dentro de la región metropolitana de San Salvador. Así, por ejemplo, una vivienda nueva promedio en Antiguo Cuscatlán es 79 por ciento más cara que una vivienda nueva promedio en San Salvador, 258 por ciento más cara que una en Soyapango y representa más de diez veces el valor de una en Tonacatepeque.

En ese mismo cuadro se observa, a grandes rasgos, también la evolución de los precios ocurrida en los diferentes municipios. Los municipios del oeste de la ciudad, tales como San Salvador, Antiguo y Santa Tecla, experimentan un aumento

La dinámica espacial de la construcción de vivienda, en la región metropolitana de San Salvador, viene dada por dos nuevas variables que, de alguna manera, caracterizan el tipo de proyecto realizado en cada municipio: el tamaño del lote y el precio de la vara cuadrada. La tendencia registrada es que, entre más alejado está el municipio del centro y del oeste de la ciudad, más barata es la tierra y, por lo tanto, la vivienda, lo cual, sin duda, está relacionado con el aumento de los proyectos habitacionales en esta zona, tal como se explicó antes. El Cuadro 5 presenta el tamaño promedio del lote urbanizado y el precio de la vara cuadrada de terreno, estandarizado según al precio promedio de la misma en San Salvador, en el período de 1990-1995, en cada municipio, en los dos períodos estudiados.

En términos globales, llama la atención que se haya conservado el tamaño promedio del lote urbanizado de alrededor de 85 varas cuadradas (60 metros cuadrados), mientras que el precio promedio de la vara cuadrada experimentó un aumento del 82 por ciento.

Al observar cada municipio saltan las diferencias entre ellos. Antiguo Cuscatlán, Santa Tecla y San Salvador gozan de una posición privilegiada, puesto que el promedio de sus lotes es mayor, superior a las 118 varas cuadradas. De la misma manera, el precio de la tierra es más alto. Después siguen los municipios periféricos intermedios como Soyapango, Mejicanos y Ciudad Delgado, en los cuales se observan valores cercanos al promedio de la región metropolitana de San Salvador.

Cuadro 5
Tamaño promedio de los lotes urbanizados y el valor promedio de la tierra urbanizada
(San Salvador, base 100, 1990-1995)

Municipio	(1990-95)		(1996-2000)	
	Tamaño V ²	Precio V ²	Tamaño V ²	Precio V ²
San Salvador	102	100	118	168
Santa Tecla	153	77	161	168
Antiguo	185	106	231	143
Zaragoza	-	-	43	137
Mejicanos	58	67	89	123
Ciudad Delgado	34	29	79	115
Soyapango	70	42	91	102
Ilopango	71	70	73	102
Ayutuxtepeque	54	46	58	100
Tonacatepeque	54	33	61	75
Apopa	53	29	62	72
Olocuilta	-	-	51	71
Cuscatancingo	56	41	56	70
Colón	-	-	70	68
Quezaltepeque	91	38	93	53
San Marcos	-	-	-	-
<i>Promedio regional</i>	82	57	83	99

Para la elaboración de este cuadro se calculó el valor promedio de la vara cuadrada en cada municipio, en colones. Posteriormente estos valores fueron estandarizados tomando como base 100 el precio de la vara cuadrada, en San Salvador, en 1990-95.

Fuente: elaboración propia en base a McCormack (2000).

En estos municipios, el precio de la tierra urbanizada no es ni muy alto ni muy bajo. En los municipios más alejados del área metropolitana —Apopa, Ilopango y Tonacatepeque— los lotes son más pequeños, pero el precio de los mismos es intermedio. Por último, en los municipios periféricos de la región metropolitana, el precio de la tierra es más bajo y los terrenos son pequeños. De hecho, en los municipios que más crecieron en la segunda mitad de la década de los noventa —Colón, Olocuilta, Quezaltepeque y Tonacatepeque—, es donde se observan los precios más bajos de la región metropolitana de San Salvador, exceptuando Ilopango. Por lo tanto, en la segunda mitad de los años noventa fueron los municipios de la región metropolitana de San Salvador con tierras más baratas los que presentaron mayor dinamismo, en cuanto a la construcción de vivienda, mientras que, en el primer período, los municipios con mayor construcción de viviendas fueron aquellos donde los precios de la tierra eran más altos.

En síntesis, existe una clara lógica de diferenciación entre los municipios de la región metropolitana. Al oeste se encuentran los municipios más privilegiados, donde el sector formal de la construcción realiza proyectos relativamente pequeños con unidades de alto valor, las cuales se asientan en terrenos más grandes y con un precio mayor. Sin embargo, parece perfilarse una segunda zona, la cual corresponde a los municipios de la periferia inmediata de San Salvador —Ciudad Delgado, Mejicanos, Soyapango y San Marcos—, en la cual se produjo una notable apreciación del valor de la vivienda y la tierra, en la década de los noventa, aunque manteniendo siempre lotes de regular tamaño. Finalmente, aparece con claridad una tercera zona, la periferia “lejana” de San Salvador, donde la tierra es barata y los terrenos muy pequeños, lo cual permite el desarrollo de proyectos masivos que, sin duda, están transformando con rapidez el paisaje de la zona, a través de un proceso de concentración acelerada. De hecho, con estos da-

tos es posible caracterizar con mayor detalle las tendencias del crecimiento físico, descritas arriba. El crecimiento hacia el norte y el este es una expansión densa, de viviendas y lotes reducidos, mientras que hacia el oeste proliferan los lotes y las viviendas más grandes.

Ahora bien, para tener un panorama más claro de las dinámicas del sector es necesario abordar el tema del financiamiento de los proyectos habitacionales, tomando en consideración los montos desembolsados por el sistema financiero, según la ubicación del proyecto, lo cual haremos a continuación.

6. La dinámica del financiamiento

Los datos disponibles permiten totalizar los montos de los préstamos otorgados a proyectos, en cada municipio, tal y como lo presenta el Cuadro 6. La diferencia entre ambos períodos es llamativa. En la primera mitad de los años noventa se observa una notable concentración de los préstamos en tres municipios: San Salvador, Antigua Cuscatlán y Santa Tecla. Estos préstamos repre-

sentan, en conjunto, el 65.2 por ciento de todos los préstamos otorgados en la región metropolitana de San Salvador, es decir, más de 6 300 000 colones. En estos municipios se construyó, en ese mismo período, sólo el 29 por ciento de las unidades. Esto evidencia con claridad la concentración de recursos financieros en aquellas áreas donde se desarrollan proyectos de clase media, media alta y alta.

Un buen ejemplo para ilustrar este fenómeno son los casos de Antigua Cuscatlán y Apopa. Según la base datos, entre 1990 y 1995, en Antigua Cuscatlán se construyeron 2 309 viviendas y se otorgaron mil millones de colones en préstamos, mientras que en Apopa se construyeron 10 990 unidades y apenas se prestaron 388 000 000 colones (Cuadros 1 y 6). Esto significa que en Antigua Cuscatlán se construyeron casi cinco veces menos viviendas que en Apopa, pero el sistema financiero asignó dos veces y media más recursos. Esta dinámica de concentración de recursos en áreas geográficas relativamente pequeñas favorece, a su vez, la valorización de la tierra.

Cuadro 6
Montos desembolsados como préstamos para proyectos de vivienda en la región metropolitana de San Salvador (en millones de colones)

Municipio	(1990-95)	Porcentaje del total	(1996-2000)	Porcentaje del total	Crecimiento (en porcentajes)
San Salvador	3 053	31.3	1 829	16.0	-40.1
Colón	-	-	1 460	12.8	
Santa Tecla	2 307	23.6	1 357	11.9	-41.2
Ilopango	527	5.4	1 324	11.6	151.2
Soyapango	684	7.0	1 075	9.4	57.2
Mejicanos	618	6.3	744	6.5	20.4
Tonacatepeque	150	1.5	542	4.7	261.0
Zaragoza	-	-	528	4.6	
Apopa	388	4.0	468	4.1	20.7
Ayutuxtepeque	230	2.4	440	3.9	91.5
Quezaltepeque	270	2.8	336	2.9	24.3
San Marcos	123	1.3	331	2.9	170.1
Cuscatancingo	364	3.7	289	2.5	-20.6
Antigua	1 007	10.3	267	2.3	-73.5
Olocuilta	-	-	234	2.1	
Ciudad Delgado	35	0.4	197	1.7	457.6
Total	9 757	100.0	11 421	100.0	17.1

Fuente: elaboración propia en base a McCormack (2000).

Para el segundo período, esta situación cambia relativamente, ya que el volumen de préstamos otorgados a proyectos de San Salvador, Antiguo y Santa Tecla pasa a representar únicamente el 30.2 por ciento del total de lo prestado. Sin embargo, debido a que hubo una notable reducción en el número de viviendas construidas —el 10.8 por ciento del total metropolitano—, la desproporción entre los préstamos y las unidades construidas siguió siendo muy favorable a los municipios más “privilegiados”. Este proceso de valorización de ciertos municipios, al igual que el de la masificación de los proyectos de vivienda, contribuye, además, a acrecentar la segregación espacial en la ciudad.

De los dieciséis municipios estudiados, sólo experimentaron una reducción de su peso relativo en la cartera de préstamos Antiguo, Santa Tecla, San Salvador y Cuscatancingo. Al mismo tiempo, nuevos municipios comenzaron a recibir préstamos, en particular Colón, el cual pasó de ocupar el segundo lugar, por detrás de San Salvador e Ilopango, al cuarto lugar, siguiendo muy de cerca a Santa Tecla. En términos del mayor crecimiento relativo de los préstamos otorgados, son notorios los casos de Ciudad Delgado, Tonacatepeque, San Marcos e Ilopango. Lamentablemente, la falta de datos previos imposibilita el cálculo de los incrementos en Colón, Olocuilta y Zaragoza, aunque puede especularse con bastante seguridad acerca de su dinamismo.

En síntesis, durante los noventa, la cartera de préstamos para vivienda mostraba un gran desequilibrio a favor de las áreas más privilegiadas de la región metropolitana. Además, en la segunda mitad de la década, nuevos municipios, especialmente los más alejados de San Salvador, cobraron mayor importancia como receptores de préstamos, lo cual transformó la oferta de vivienda en la región.

7. A manera de conclusión

Las dinámicas del sector vivienda en la región metropolitana de San Salvador sufrieron importantes transformaciones durante los años noventa. Aunque la producción de vivienda se mantuvo re-

lativamente constante a lo largo de la década, hubo un cambio cualitativo en cuanto al tipo de vivienda construida y su ubicación, en la región metropolitana de San Salvador. En la primera mitad de los noventa, los municipios más importantes, en términos de la construcción de nuevas unidades, eran los del oeste de la ciudad: Santa Tecla, Antiguo y San Salvador. En el segundo período, la construcción en estos municipios sufrió una importante reducción, con lo cual los municipios más alejados del centro de San Salvador, como Colón, Olocuilta, Quezaltepeque, Zaragoza, Ilopango y Tonacatepeque, cobraron mayor relevancia. De hecho, este proceso, que puede además confirmarse al estudiar gráficamente el crecimiento de la ciudad, parece apuntar hacia lo que algunos autores han llamado el proceso de “mega urbanización” (Dandekar, 1998; Gilbert, 1996; Portes, 1997), en las ciudades de los países en desarrollo.

Los datos muestran que esta separación coincide con la distinta naturaleza de los proyectos habitacionales realizados en la región metropolitana de San Salvador. En el oeste se concentran los proyectos con viviendas más caras, terrenos más extensos y más alto valor de la tierra. En cambio, en los municipios de la primer periferia —Mejicanos, Ciudad Delgado, Soyapango y San Marcos—, la tierra experimentó una revalorización fuerte, en este período. Finalmente, en los municipios más alejados prosigue e incluso se fortalece la dinámica de grandes proyectos habitacionales con precios de la tierra relativamente menores, en especial fuera de la región metropolitana.

El financiamiento de los proyectos refleja un grave desequilibrio a favor de los proyectos habitacionales medios, medios altos y altos. Sin embargo, la reducción de los niveles de producción en este mercado, con la drástica disminución del número de proyectos, posibilita que, en la segunda mitad de la década, se destinen más recursos a vivienda de sectores medios bajos, sobre todo ahí donde la tierra es más barata.

En estas circunstancias, el terremoto plantea varias posibilidades de readecuación y profundización de las tendencias ya existentes, en el sector vivienda de la región metropolitana de San Salva-

dor, las cuales pueden ser adelantadas, no sin cierto grado de especulación. En primer lugar, en la región metropolitana de San Salvador, el terremoto causó mayores daños físicos, precisamente, en el oeste de la ciudad, siendo Santa Tecla y la zona de la Cordillera del Bálsamo las zonas más afectadas. En este sentido, podría especularse que dicha situación, aunada a la noción de riesgo, asociada a esta zona de la ciudad, no contribuirá, si no que, al contrario, impedirá, al menos a corto plazo, la reactivación del mercado de vivienda para las clases medias y medias altas. Si dicha reactivación no ocurre, parece lógico pensar que los recursos del sistema financiero seguirán dirigiéndose al mercado de la vivienda media baja, en los municipios periféricos, especialmente Apopa, Tonacatepeque e Ilopango. En ese sentido, también se fortalecería la tendencia al desarrollo acelerado de municipios fuera del área metropolitana, pero que gozan de una fácil conectividad con la misma. Este es el caso de Colón, Zaragoza, Olocuilta y Quezaltepeque. Esto, a su vez, pone sobre la mesa varios temas como la "regionalización" de la ciudad, la incorporación de nuevo espacio urbanizable y las implicaciones ambientales e institucionales que dicho proceso conlleva.

Ante la amenaza real de derrumbes en la zona suroeste de la ciudad, hacia donde parecía que debía orientarse el crecimiento de los sectores medios altos y altos, podría esperarse que, a mediano plazo, una vez este mercado se reactivase, se desarrollen nuevos proyectos, siguiendo cualquiera de las siguientes tres lógicas: mayor densidad en las áreas seguras de los municipios de San Salvador, Antiguo Cuscatlán y Santa Tecla, el desarrollo de proyectos nuevos en municipios tradicionalmente no considerados de clase media como Mejicanos, Ciudad Delgado, Soyapango o San Marcos y el desarrollo urbano de municipios alejados que ofrecen buenas condiciones ambientales y de conectividad, como Zaragoza u Olocuilta.

En todo caso, se plantean múltiples preguntas acerca de las nuevas dinámicas que pueda cobrar el sector vivienda dentro de la región metropolitana de San Salvador después de los terremotos. Esto abre el espacio a nuevos temas de investigación. Estas iniciativas podrían abordar aspectos como la lógica de funcionamiento del mercado "informal" de la vivienda (colonias ilegales y tugurios) y sus posibles relaciones con el mercado

"formal"; la relación entre el sector vivienda (formal e informal) y los procesos de migración interna y externa; los mecanismos de financiamiento del sector privado y su relación con los procesos de valorización de la tierra, incluyendo el estudio del problema de los activos inmovilizados en proyectos no vendidos; el papel de los actores privados en el desarrollo del sector vivienda (financieros, constructores, dueños de tierra, valuadores, corredores de bienes raíces). Asimismo, la incidencia del Estado y de los gobiernos locales en el desarrollo del sector y los elementos estratégicos para la formulación de una política nacional de vivienda y de un marco integral de planificación urbana y territorial. Es así como los terremotos muestran, una vez más, la necesidad permanente de conocer, estudiar y analizar las múltiples dimensiones del problema de la vivienda en El Salvador, más allá de las situaciones coyunturales que los desastres plantean.

Bibliografía

- Banco Central de Reserva de El Salvador (2001). *Boletín Económico 2000*. San Salvador, El Salvador.
- Bommer, J. (1996). *Terremotos, urbanización y riesgo sísmico en San Salvador*. Programa Salvadoreño de Investigación sobre el Medio Ambiente (PRISMA), San Salvador, El Salvador.
- Dandekar, H. (1998). *City Space and Globalization*. College of Architecture and Urban Planning, University of Michigan, Ann Arbor.
- Dirección General de Estadísticas y Censo (DIGESTYC) (1999). *Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples 1998*. Ciudad Delgado, El Salvador.
- Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL) (2001). *Carta Urbana 1998-1999*. FUNDASAL, San Salvador, El Salvador.
- Gilbert, A. (1996). *The Latin American Mega City*. United Nations University Press, Tokyo, Japón.
- Instituto Geográfico Nacional (1983). *Serie de cuadrantes 1:25.000 del área de San Salvador*. Ciudad Delgado, El Salvador.
- Jorge Lardé y Larín (2000). *El Salvador, historia de sus pueblos, villas y ciudades*. Consejo Nacional para la Cultura y el Arte (CONCULTURA), 2ª edición, San Salvador, El Salvador.

Lungo, M.; Oporto, F.; Chinchilla, R. (1996). *La evolución de la red urbana y del desarrollo sostenible en El Salvador*. Programa Salvadoreño de Investigación sobre el Desarrollo y el Medio Ambiente (PRISMA), San Salvador, El Salvador.

McCormack, J. (2000). *Base de datos de proyectos de construcción*. San Salvador, El Salvador.

Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador. *Sistema de información territorial*, San Salvador, El Salvador. Consultada el 18 de agosto de 2001 en <http://www.opamss.org.sv>

Portes, A.; Dore Cabral, C.; Landolt, P. (1997). *The Urban Caribbean, Transition to the New Global Economy*. The Johns Hopkins University, Baltimore.

