

Comprar una casa en La Habana: algunos apuntes

Yudivián Almeida y Elizabeth Pérez

La Habana es, sin lugar a dudas, el principal destino del mercado inmobiliario en Cuba. Esto no es de extrañar cuando en su territorio se encuentran cerca del 19% de la población residente en la Isla y el 18% de las unidades de alojamiento. A ello se suma que la capital constituye el eje económico, político y social de la nación y el principal destino de la migración interna.

En el análisis de más de 15 000 ofertas online de compra y venta de viviendas en todo el país, más del 82% de los anuncios de venta y el 89% de los intereses de compra eran relativos a La Habana. Estas cifras constatan la preponderancia de la capital como actor principal en este mercado.

Así, para tantos interesados, el valor medio de una casa en La Habana está estimado en 24 000 CUC, siendo una de las provincias más caras del país. Sin embargo, este valor no es homogéneo en todos los municipios capitalinos; al contrario, existe un alto contraste entre los precios según las distintas zonas de la capital.

Distribución de precios estimados según la mediana

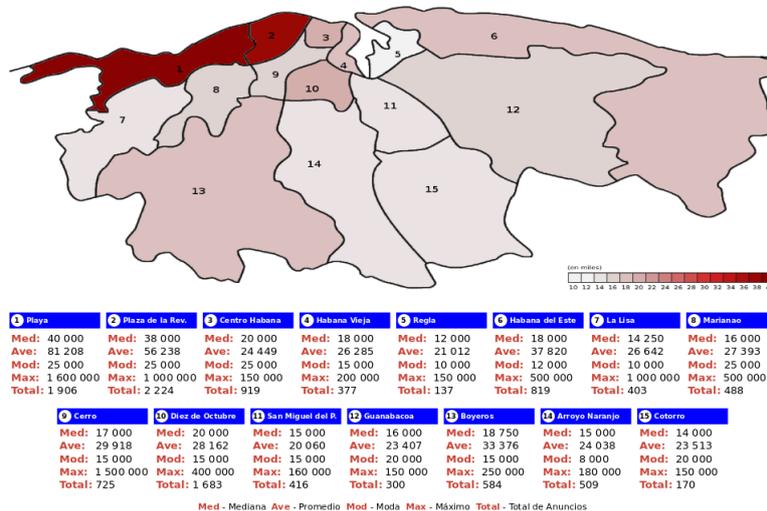


Figura 1: Estadísticas de precios de venta de inmuebles por municipio

El contraste permite identificar claramente dos zonas atendiendo a los rangos de valores que se manejan en el mercado inmobiliario. En apenas un par de municipios, Playa y Plaza, los valores medios de las viviendas casi duplican los precios establecidos en el resto de los territorios habaneros. Mientras tanto, en el resto de los municipios se pueden establecer tres grupos de acuerdo a sus valores medios y número de ofertas, aunque en este caso las fronteras entre uno y otro no son fácilmente discernibles.

Grupo	Municipio	Rango de Precios Medios
Alto	Playa Plaza de la Rev.	38 000 - 40 000
Medio - Alto	Centro Habana 10 de Octubre Boyeros Habana de Este Habana Vieja	18 000 - 20 000
Medio - Bajo	Marianao Cerro Guanabacoa	16 000 - 17 000
Bajo	San Miguel del P. Arroyo Naranjo La Lisa Cotorro Regla	12 000 - 15 000

Figura 2: Grupos de municipios

Los municipios cuyas viviendas se ofertan a precios más bajos se ubican en la periferia de la provincia, poseen menor desarrollo urbano y no cuentan con elevado impacto económico y cultural.

En un rango medio, en mayor o menor medida, se distinguen municipios con zonas residenciales destacadas, espacios con arraigo e historia y que, relativamente, están bien conectados a los demás territorios de la capital.

Ahora, adquirir una vivienda en Playa o Plaza supone un desembolso monetario considerablemente superior al resto. Aquí se paga no solo una vivienda confortable y en buenas condiciones, sino que se aspira también a residir en zonas donde existe un mayor desarrollo económico, político y cultural, con gran afluencia turística y mayor acceso a los servicios públicos. Incluso, la adquisición de un inmueble en estos municipios, no siendo un hecho exclusivo de ellos, en numerosas ocasiones tiene como fin el establecimiento de un negocio por cuenta propia con mayores posibilidades de éxito.

El anhelo de muchos compradores es adquirir una casa independiente. Sin embargo, debido a su alto costo, el apartamento termina siendo la solución más socorrida. Esta no es la única disyuntiva que se les presenta a los compradores. Lógicamente, las condiciones, características y calidad de construcción de la vivienda también son elementos esenciales a tener en cuenta.

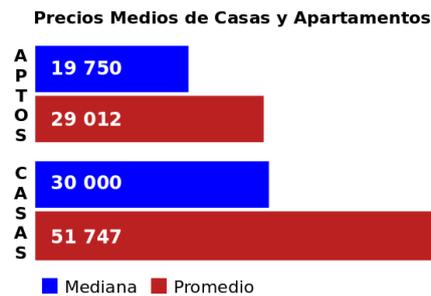


Figura 3: Comparativa de precios de casas y apartamentos

En un número significativo de anuncios se utiliza el término “construcción capitalista” para acentuar o diferenciar la calidad de construcción de la vivienda con respecto a las realizadas en el período revolucionario. La media de precios de tales inmuebles es sustancialmente más elevada que el valor medio de la capital y comparado con el valor de barrios caracterizados por construcciones del período revolucionario, como Alamar o San Agustín, la diferencia es mucho mayor. Así, paradójicamente, tiene más valor una construcción hecha antes de 1959 que una mucho más reciente.

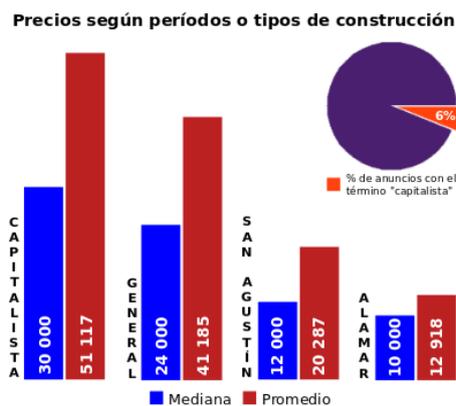


Figura 4: Comparativa de precios según período y características

Todos estos elementos coadyuvan a que emerja un sector de lujo claramente identificable en el mercado inmobiliario habanero, sector donde hoy existen 700 casas a precios igual o superiores a los 100 000 CUC -incluso, 9 de ellas valoradas en 1 000 000 CUC o más-. Si bien es cierto que en todos los municipios hay ofertas con valores similares, la mayor concentración ocurre en barriadas de Playa (260) y Plaza (177). La diferencia es tal que existen barrios donde el valor medio de un inmueble es superior a los 200 000 CUC.



Figura 5: Comparativa entre barrios

La diferencia entre los barrios mejor valorados y los menos considerados es tan marcada que en un futuro cercano, si no es ya, podrían escucharse en la población términos como “barrios de ricos” y “barrios de pobres”. El mantenimiento de este comportamiento del sector inmobiliario en la capital pudiera agudizar -e incluso precipitar- las diferencias sociales a partir del surgimiento de estos “barrios de ricos” habitados por personas con el poder adquisitivo suficiente para poder costear estas viviendas. ¿Quiénes serán los “pobres”? ¿Quiénes serán los “ricos”?

Estos son apenas algunos elementos que resaltan dentro de la complejidad del mercado inmobiliario capitalino. Insertado en el entramado del mercado nacional, comparte sus características esenciales, mas impone el ritmo y las pautas de su evolución, una tendencia que se mantendrá en el futuro cercano y que requiere de un enfoque proactivo por parte del Estado y la Sociedad Civil ante los problemas estructurales y sociales que ya se avizoran.