



Factores que influyen en el incremento del precio de la renta de departamentos en Monterrey, Nuevo León. (Factors that influence the increase in the rental price of apartments in Monterrey, Nuevo Leon)

Carlos Cruz Lara¹; Martha María Ramírez Garza²

¹ Universidad Autónoma de Nuevo León – Facultad de Arquitectura (México),
carlos.cruzla@uanl.edu.mx, <https://orcid.org/0000-0003-4429-4808>

² Universidad Autónoma de Nuevo León – Facultad de Arquitectura (México),
martha.ramirezgrz.edu.mx, <https://orcid.org/0000-0003-0372-2730>

Información del artículo revisado por pares

Fecha de recepción: mayo 2022

Fecha de aceptación: junio 2022

Fecha de publicación en línea: Mayo 2023

DOI: <https://doi.org/10.29105/vtga9.3-246>

Resumen

El objetivo de esta investigación es conocer los factores que influyen en el incremento del precio de renta de departamentos en Monterrey, en el estado de Nuevo León debido, principalmente, al COVID-19. La información recabada para este estudio proviene de un censo del periódico El Norte, debido a que es una fuente muy solicitada por las personas de esta ciudad y, además, tiene un gran impacto en las publicaciones de avisos de ocasión del fenómeno de estudio que nos ocupa. El periodo de estudio corresponde al año 2021. El análisis que se lleva a cabo es descriptivo con la finalidad de conocer las características hedónicas de los departamentos que son más solicitados en la ciudad. Entre los principales resultados se encuentra que el costo de la renta depende de la cantidad de áreas, y rondan desde los siete mil pesos para un departamento con una recámara y un baño, hasta los 11,500 pesos para uno con tres recámaras y dos baños.

Palabras clave: departamentos, precios hedónicos, Monterrey.

Códigos JEL: D72, E25, I31

Abstract

The objective of this research is to know the factors that influence the increase in the rental price of apartments in Monterrey, in the state of Nuevo León, mainly due to COVID-19. The information collected for this study comes from a census of the newspaper El Norte, because it is a highly requested source by the people of this city and, in addition, it has a great impact on the publications of occasional notices of the study phenomenon that we study. occupies. The study period corresponds to the year 2021. The analysis that is carried out is descriptive in order to know the hedonic characteristics of the departments that are most requested in the city. Among the main results is that the cost of rent depends on the number of areas, and ranges from seven thousand pesos for an apartment with one bedroom and one bathroom, up to 11,500 pesos for one with three bedrooms and two bathrooms.

Key words: apartments, hedonic prices, Monterrey.

JEL Codes: D72, E25, I31.

Introducción

Sin duda alguna, es indispensable tener una vivienda en la que podamos resguardarnos y qué mejor si está ubicada cerca del trabajo, escuela, hospitales, etcétera, lo que nos permitirá conocer nuestro entorno y poderlo transitar sin problema alguno, así como hacer vínculos con otras personas de la zona para brindar seguridad en la sociedad. Al respecto, Zorrilla (1983) señala que la calidad del ambiente es de vital importancia para tener una mejor calidad de vida.

En este contexto, el presente artículo se enfoca en el análisis de los factores que influyen en el incremento del precio de la renta de departamentos en el municipio de Monterrey, en el estado de Nuevo León. Específicamente se pretende corroborar si existe un incremento de los precios debido a la COVID-19. Debemos resaltar que esta investigación es una extensión de la realizada en el año 2021, denominada Determinantes que influyen en el precio de renta de departamentos en Monterrey, Nuevo León, ya que la pandemia de COVID-19 trajo muchos cambios en nuestra vida cotidiana, a la vez que con ello surgieron muchos aumentos en la economía y se ocasionó el desempleo de muchas personas.

Los datos para este estudio fueron recabados de la sección Oportunidades del periódico El Norte en donde la gente publica anuncios de renta de casas o departamentos, identificando las características principales, como son la cantidad de recámaras y de baños, la localización del inmueble, los servicios con los que cuenta, el precio mensual, fotografías del interior, reglamentos internos, etcétera.

En este sentido, se tomaron en cuenta las variables que se utilizaron en la base de datos del año 2021, con la finalidad de poder tener un análisis mucho más específico de las características del departamento “ideal” para las personas que buscan rentar en la zona centro del municipio de Monterrey, y saber si el precio de la renta ha variado de 2019 a la fecha.

Este análisis se basa en la observación de las características de los departamentos y en los conocimientos que tenemos de la valuación de inmuebles; con ello, es posible desarrollar un criterio del valor que se le da a dichos departamentos. Gracias a la oferta y la demanda que se presenta en la sociedad, ya que, si se muestra un gran número de personas alquilando o tratando de alquilar un departamento en una zona definida, los precios de renta mensuales se elevarán, pero si la demanda va bajando el precio de igual manera irá disminuyendo para poder estar en el mercado con los demás departamentos en renta (Rosbison, 1979).

La rentabilidad o la venta de casas o departamentos tiene un mercado muy amplio, pero también muy establecido por la sociedad, lo cual lo hace ser diferente de otros mercados de ventas o rentabilidad. Malpezzi (2002) sostiene que existen tres tipos de aspectos que influyen en los precios;

el primero de ellos es el aspecto físico, y corresponde a todo aquello que nos da información sobre el departamento, su superficie de construcción, cantidad de recámaras y de baños, si cuenta con terraza o patio, diseño interior y exterior, etcétera.

El segundo aspecto es la ubicación, la cual es importante analizar antes de adquirir una casa o rentar un departamento para saber si la zona es segura, si cuenta con buena infraestructura, vistas agradables, transporte público, incluso, se podría clasificar con un nivel socioeconómico al vecindario. Y el tercer aspecto, al que muchas veces no se le da mucha importancia es la manera de adquirir o rentar el inmueble, si hay facilidades de pago e información sobre los requisitos de aprobación del crédito. Estos aspectos influyen de gran manera en el precio que se le aplica a la propiedad.

Moreno y Alvarado (2011) reafirman que estas tres características que se aplican en la vivienda son de suma importancia para el precio que ésta puede llegar a tener, ya que la primera nos brinda información sobre la vivienda, como conocer sus espacios y áreas, la segunda nos da a conocer el sitio en el que el inmueble se localiza y la tercera característica resalta la geografía, la economía, las vistas, el tráfico, etcétera.

Los precios de algún producto o departamento que se publican en los anuncios están relacionados con sus características, las cuales satisfacen una necesidades personales o sociales; por esta razón, al final aceptamos pagar la cantidad ofertada. Pérez (2008) explica que estos precios cuentan con particularidades que difieren en los bienes y servicios ya que los problemas ambientales difieren mucho en donde las personas están dispuestas a adquirir el bien inmueble.

Por su parte, Lancaster (1966) aplica un fundamento llamado Nueva Teoría del Consumidor; en esta teoría el modelo son los precios hedónicos que impactan en las características de los bienes inmuebles, de las cuales menciona dos aspectos muy importantes: el primero, todos los bienes inmuebles tienen características similares y el segundo, la funcionalidad del bien inmueble se obtiene a partir de diferentes características.

Con estos dos puntos, Lancaster da a conocer las características más comunes que conforman a los bienes inmuebles. La primera es su estructura; conocer cómo está construido para tener una noción de los materiales que se utilizaron al momento de construir, la distribución de las áreas, el tamaño del lote, los servicios públicos, etcétera.

La segunda característica es el entorno donde se ubica el bien inmueble, en la cual obtenemos información de los ingresos de las personas que habitan en ese sitio, tasas de crímenes, cercanía de escuelas, iglesias, parques, etcétera; esta característica es fundamental para la elección de un bien inmueble, ya que de esto dependerá para sentir un buen confort en la vida cotidiana y tener un mejor desempeño en lo personal.

Por último, la tercera característica que debemos analizar es la de localización; con esto se refieren a los aspectos ambientales, geográficos y económicos. No son características particulares de la zona, sino que están enfocadas a las distancias que existen de un bien inmueble a un centro comercial, vistas agradables hacia lagos o ríos, la contaminación del aire, del suelo, o el tráfico de la zona. De manera inadvertida, todas estas características son las que les dan el costo a las viviendas ya que no es posible modificarlas, además, podrían beneficiar o perjudicar el valor del bien inmueble.

Azqueta (1994) resalta que dichas características nos sirven para analizar y estudiar el mercado en el cual se encuentran los bienes inmuebles y poder aplicar el método de los precios hedónicos para explicar su costo y sus particularidades principales, ya que, si la utilidad del bien inmueble es más favorable que la de otros, se le da un valor agregado en el mercado, y, por ende, dicho inmueble se adapta más a las personas que están buscando comprar o rentar alguno.

Una característica que ha estado afectando últimamente al mercado inmobiliario es la calidad del aire; esto tiene suma importancia en el impacto de los valores de los inmuebles porque las personas que desean adquirir o vender alguno, deben analizar el entorno para conocer la calidad del aire. La Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OECD, por sus siglas en inglés) menciona que aproximadamente 1.5 millones de personas mueren cada año por causa de algunas partículas contaminantes.

Debemos revisar muy bien en dónde queremos vivir y en dónde queremos vender, ya que el problema de la calidad del aire no se puede resolver, como tampoco las particularidades del entorno donde se localiza el bien inmueble debido a que éste no se puede desplazar de un lado a otro para buscar mejoras en su precio.

Ridker y Henning (1967) hicieron el primer estudio sobre cómo la calidad del aire afectaba el precio de las propiedades residenciales; este estudio fue realizado en el área metropolitana de St. Louis, Estados Unidos, y la muestra arrojó resultados acerca de que los niveles de contaminación en el aire fueron de suma importancia para las personas, ya que parecía como si la zona de la vivienda estuviese cercanía a vialidades primarias o éstas estuvieran dentro de la misma zona.

Por su parte Arteaga y Medellín (2009) realizan un estudio sobre los *Determinantes de los precios de los vehículos nuevos en México*, y comentan que las necesidades de las personas han ido cambiando debido a restricciones; por ejemplo, como adquirir un vehículo en la época de los setenta; se hacía por la necesidad de simplemente trasladarse de sus casas al trabajo y no se le daba importancia a las características del vehículo. Pero el perfil del consumidor cambia a través del tiempo y en la actualidad se toman en cuenta características del automóvil, como el espacio interior, el rendimiento de la gasolina, si es compacto, familiar, deportivo, etcétera. Aun con estas características, lo principal que las personas buscan es que el vehículo esté dentro de su presupuesto para no tener

una deuda por varios años. Lo mismo pasa con las personas que buscan rentar algún departamento o casa, se tiene que buscar las características que complementan sus actividades de ir a la escuela, al trabajo, ir al mercado, etcétera. Pero siempre teniendo en cuenta que se tiene que adaptar al presupuesto que se tiene para gastar.

Teniendo amplio conocimiento de literatura que explica las características de los precios hedónicos y de las que son primordiales en los precios de los bienes muebles e inmuebles, la pregunta que debemos responder en esta investigación es, ¿Cuáles son los factores que influyen en el precio de renta de departamentos en Monterrey, Nuevo León? -La hipótesis que se busca corroborar es si el precio de los departamentos en Monterrey, Nuevo León se basa en su localización y en los servicios con que cuentan principalmente, así como también saber si la pandemia de COVID-19 afectó las necesidades de las personas al momento de buscar un departamento de renta.

Para resolver la hipótesis establecida, se hizo un análisis del periódico El Norte, del año 2021, en la hemeroteca Alfonsina de la Universidad Autónoma de Nuevo León, en el periódico con la finalidad de recabar los datos necesarios que nos ayudarían a conocer las características de los departamentos y sus precios, para que, una vez terminada la investigación, poder aplicar una encuesta electrónica a cierta cantidad de personas posteriormente, realizar un análisis descriptivo y de frecuencias.

De esta manera, la estructura que tiene esta investigación es la siguiente: en la primera sección se presenta una breve revisión teórica-científica de artículos que nos ayudan a comprender más el tema; en seguida, en la segunda sección se describen la obtención de los datos y el método de análisis; posteriormente, en la tercera sección se muestran los resultados y se aborda la discusión y, por último, se presentan las conclusiones.

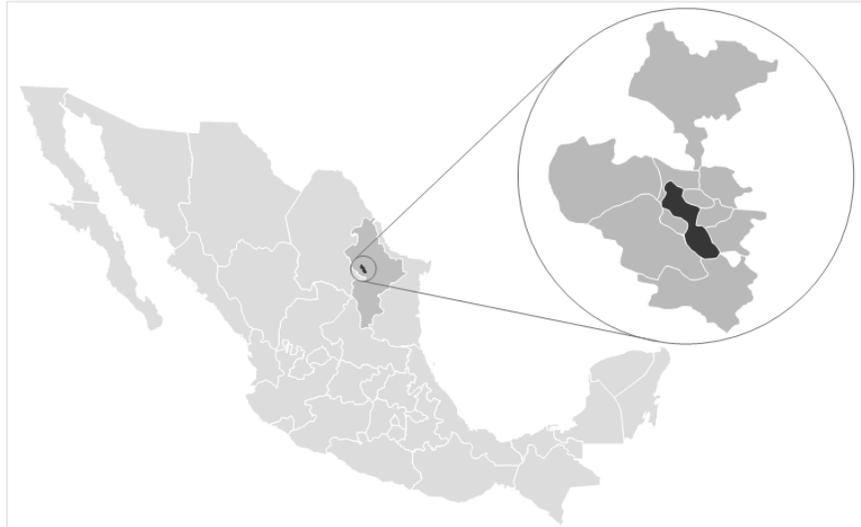
Método

Realizamos una investigación en la hemeroteca de la biblioteca Alfonsina, ubicada en la Universidad Autónoma de Nuevo León, para revisar cuáles son las características de los departamentos en el municipio de Monterrey, Nuevo León, y así poder comparar precios con las características de estos departamentos. Nos centramos en buscar información del periódico El Norte en un periodo de estudio del año 2021, esto con la finalidad de poder obtener mayor información de las características de los departamentos que estaban en renta. (véase la imagen 1).

Después de recabar toda la información posible, realizamos un muestreo no probabilístico a través de una encuesta digital a 107 personas con edades de 18 años en adelante comentándoles que los datos recabados serían para fines académicos y así lograr que más gente contestara la encuesta virtual, esta encuesta nos ayudó a saber cuáles eran las características que buscaban al momento de

rentar un departamento. Algunas variables que utilizamos en nuestra encuesta fueron: edad, sexo, estado civil, grado de escolaridad, ingreso económico mensual, ubicación del departamento, cantidad de recámaras, cantidad de baños, etcétera. Para ello, se elaboró la primera tabla en donde se describen las variables que utilizamos en esta investigación, esto nos permitió identificar las características de los encuestados y nos ayudó a realizar gráficas para ir teniendo los resultados más específicos.

Imagen 1. Ubicación geográfica del municipio de Monterrey, Nuevo León, México.



Fuente: INEGI, -(2020).

Una vez teniendo los resultados de la encuesta digital, la información fue vaciada en nuestra base de datos y para seguir trabajando con los resultados obtenidos, utilizamos un programa llamado *Statistical Package of the Social Science (SPSS)*, mediante el cual realizamos análisis estadísticos descriptivos y de frecuencias, con el propósito de establecer una teoría acorde nuestra hipótesis planteada.

Tabla 1. Descripción de variables.

Variable.	Descripción.	Valor de la descripción.
Edad	Muestra la edad en forma numérica del encuestado	Número de años cumplidos.
Género Civil	Género del entrevistado Estado civil en el que se encuentra el entrevistado	Variable <i>dummy</i> : 1=Hombre, 2=Mujer 1.-Soltero(a) 2.-Casado(a) 3.-Separado (a) 4.- Divorciado (a)
Escolaridad	Formación académica, como último nivel de estudio completado	1.-Secundaria 2.-Preparatoria o técnica 3.-Licenciatura 4.-Maestría
Ingresos	Ingreso salarial por mes	1.-Menos de 5 mil 2.- De 5 a 10 mil 3.- De 10 a 15 mil 4.-Más de 15 mil.
Ubicación	Cerca de qué área tiene preferencia por encontrar departamento	1.-Cerca de la escuela 2.- Cerca del trabajo 3.-No tengo casa propia.
Recámaras	Cantidad de recámaras busca tener en el departamento de renta	1.- Una recámara 2.- Dos recámaras 3.- Tres recámaras.
Baños	Cantidad de baños que desea cuente el departamento	1.-Un baño 2.- Un baño y medio 3.- Dos baños.
Amueblado	Si el entrevistado desea conseguir un departamento amueblado. Variable <i>dummy</i> : 1=Sí, 2=No	1.- Sí 2.-No
Mensualidad	Pagos mensuales en pesos, que está dispuesto a pagar por un departamento amueblado	1.-Menos de 3 mil 2.-De 3 a 6 mil 3.- Más de 6 mil.
Sin muebles	Razón por la cual no busca un departamento amueblado	1.- No paso tiempo en casa 2.-Tengo mis propios muebles 3.-Los compraría a mi gusto.
Servicios	Servicios que necesita en su departamento	1.-Internet 2.-Internet y TV de paga 3.- Solo los esenciales (agua, luz y gas)
Cochera	Si el entrevistado requiere cochera. Variable <i>dummy</i> : 1=Sí, 2=No	1.- Sí 2.- No
Tamaño de auto	Tamaño del automóvil que el encuestado utiliza	1.-Auto compacto 2.-Pick-up 3.- Automóvil familiar.
Sin.cochera	El entrevistado no desea contar con cochera	1.-No tengo automóvil 2.-Incrementaría el costo 3.-Preferir tener otra área.
Autos	Cantidad de automóviles que tiene el entrevistado	1.- Ninguno 2.-Uno 3.-Dos 4.-Más de dos.
Departamento	Tamaño del departamento en m ² que busca	1.-Menos de 40m ² 2.-De 40 a 60m ² 3.- Más de 60m ² .
Patio	Si el entrevistado quiere patio en su departamento. Variable <i>dummy</i> : 1=Sí, 2=No	1.- Sí 2.- No
Tamaño.de patio	Tamaño del patio que requiere	1.-Chico 2.-Mediano 3.-Grande.
Cambiar patio	Área por la que desea cambiar el patio	1.-Recámara 2.-Cocina 3.-Sala.
Terraza	Si el entrevistado quiere terraza. Variable <i>dummy</i> : 1=Sí, 2=No	1.-Sí 2.-No
Terraza.ideal	Características de la terraza ideal del entrevistado	1.-Espacio abierto 2.-Vistas agradables 3.-Privada y personal.
Cambiar.terrazza	Área por la que desea cambiar la terraza	1.-Recámara 2.-Estudio de trabajo 3.- Sala de juegos.
Vistas agradables	Si el entrevistado prefiere vistas agradables. Variable <i>dummy</i> : 1=Sí, 2=No	1.-Sí 2.-No
Descripcion.vistas agradables	Descripción de vistas agradables que considera el entrevistado	1.-Jardín 2.-Cerros 3.-Privadas adornadas por el usuario.
Cambiar.vistas agradables	Cambiar vistas agradables por otro aspecto a beneficio personal	1.-Costos económicos 2.-Espacios adecuados 3.-Zona privilegiada de accesos rápidos.

Resultados

Después de tener claras nuestras variables de investigación, nos vamos a la Tabla 2, la cual nos muestra la frecuencia y el porcentaje obtenido por las personas encuestadas; en esta tabla analizamos la media y la moda de las edades, género, estado civil, escolaridad e ingresos salarial. Estas variables nos indican cuáles son las personas que más buscan un departamento y qué características buscan que tenga dicho departamento, dependiendo de sus preferencias personales.

Analizando esta tabla podemos apreciar que el género que más se interesó en esta encuesta fue el femenino (60.7%), con una edad de entre 26 a 35 años (40.3%), en un estado civil de soltero (52.3%), con escolaridad de licenciatura (61.7%) y un ingreso salarial de cinco a diez mil pesos mensuales (35.5%). Teniendo estos resultados, podemos decir que las mujeres están más interesadas en rentar un departamento que cumpla con las características que buscan y que tenga un costo accesible. En cuanto a los demás porcentajes que arrojó la investigación, tenemos que las personas mayores de 51 años o más son las que menos buscan un departamento para rentar; quizás esto se deba a que estas personas tienen un ingreso salarial mayor con el que pueden adquirir una propiedad que cumpla con sus características y necesidades a un costo mayor.

Tabla 2. Variables sociodemográficas de los encuestados y porcentajes

Variable	Frecuencia	Porcentaje
Edad		
Menos de 25	29	26.6
De 26 a 35	44	40.3
De 36 a 50	15	13.7
De 51 o más	17	15.5
No contestaron	2	3.9
<i>Total</i>	107	100
Género		
Hombre	42	39.3
Mujer	65	60.7
<i>Total</i>	107	100.0
Estado civil		
Soltero(a)	56	52.3
Casado (a)	47	43.9
Separado (a)	1	0.9
Divorciado (a)	3	2.8
<i>Total</i>	107	100
Escolaridad		
Secundaria	2	1.9
Secundaria o técnica	26	24.3
Licenciatura	66	61.7
Maestría	13	12.1
<i>Total</i>	107	100
Ingresos		
Menos de 5 mil	9	8.4
De 5 a 10 mil	38	35.5
De 10 a 15 mil	26	24.3
Más de 15 mil	34	31.8
<i>Total</i>	107	100

En la Tabla 3 se colocaron las variables que tienen más importancia al momento de rentar un departamento, en primera instancia la ubicación es fundamental ya que de esto depende la cercanía que se tendrá al trabajo o escuela, después obtenemos información de las características de las áreas del departamento en la cual las personas buscan tener mínimo dos recámaras con uno y medio baños, que se encuentre amueblado con una renta mensual accesible (5 a 8 mil pesos), que cuente con servicios de agua, luz, gas, internet, así como también tener una cochera para un auto.

Tabla 3. Estadísticos descriptivos de las variables.

Variabes	Mínimo	Máximo	Media	Desviación estándar
Ubicación	1	3	2.18	0.450
Recámaras	1	3	2.10	0.640
Baños	1	3	2.35	0.765
Amueblado	1	2	1.56	0.498
Mensualidad	1	3	1.71	0.621
Servicios	1	3	2.14	0.848
Cochera	1	2	1.21	0.411
T.auto	1	3	1.43	0.805
S.cochera	1	3	1.47	0.784
Autos	1	4	2.00	0.749
Departamento	1	3	2.15	0.639

Teniendo clara la información que fue expuesta en las tablas anteriores, pasamos a correlacionar las variables para saber si tienen un impacto malo, regular o bueno; la correlación se mide de -1, 0 y 1, entre más cercano se encuentre el número al 1, ya sea positivo o negativo, se determina el impacto que se tiene con esas variables. Para ello, se relacionaron las variables de nuestra base de datos y se fueron tomando los resultados de dicha correlación para, al final, llegar a una tabla más simplificada en la que se indica el impacto. (véase en la tabla 4).

La primera correlación que la Tabla 4 indica es negativa (-.251), en la que las variables son: cerca de... y terraza; las terrazas comúnmente son espacios abiertos en donde las personas pueden disfrutar de su tiempo libre, sin embargo, si el departamento se encuentra cerca de la escuela, del trabajo o de alguna zona muy transitada la actividad de la terraza pierde su función y hace todo lo contrario, ya que se carece de privacidad personal.

El otro resultado nos da positivo (.235), en el cual las variables son: terraza y vistas agradables. Como ya conocemos cual es la funcionalidad de las terrazas, debemos saber que para ello es importante tener una buena vista ya sea hacia las montañas, panorama de la ciudad o si es el caso de que se trate de una terraza más privada, poder arreglar el espacio para tener algo agradable que mirar de manera permanente; de modo que, sin duda alguna, toda persona que rente algún departamento con vistas agradables se sentirá cómoda.

Tabla 4. Correlaciones.

		Correlaciones		
		Cerca de...	Terraza	Vistas agradables
Cerca de...	Correlación de Pearson	1	-.251**	-.058
	Sig. (bilateral)		.010	.557
	N		105	105
Terraza	Correlación de Pearson		1	.235*
	Sig. (bilateral)			.017
	N			104
Vistas agradables	Correlación de Pearson			1
	Sig. (bilateral)			
	N			

** . La correlación es significativa en el nivel 0,01 (bilateral).

* . La correlación es significativa en el nivel 0,05 (bilateral).

Discusión

Buscando más información sobre este tema, encuentro que Labandeira, et al. (2007) señalan que no es el valor de las cosas lo que les da una mejor funcionalidad, sino que el usuario es quien complementa el valor de dicho objeto por el funcionamiento que le da en su día a día. Asimismo, el usuario puede recomendar tal objeto a su círculo de amistades cercanas o familia de manera que el valor que se le agregó va incrementando. En este sentido, coincido con los autores acerca de que la funcionalidad de un objeto no va al costo de su producto, porque estamos en una sociedad en la cual se piensa que adquirir un objeto o un bien inmueble caro brinda una mayor jerarquía social. Más bien, debemos tener conciencia de que todo objeto tiene su funcionalidad, independientemente del precio que tenga. Esto también aplica en el caso de los departamentos y casas, las rentas o los costos son muy altos y estos inmuebles podrían no contar con una buena ubicación, mantenimiento, vistas agradables, etcétera.

Otro aspecto muy importante que le agrega o le quita valor a los inmuebles es la contaminación, ya sea auditiva, del aire, del suelo, etcétera. Al respecto Saphores y Aguilar (2005) resaltan la contaminación que producen las empresas e industrias cercanas a algún inmueble, la cual le da un impacto negativo al precio, así como una disminución al momento de rentar el inmueble. En mi opinión, los aspectos de la contaminación son un factor muy importante para el valor de un inmueble, ya que una vez presentándose problemas de contaminación del aire por empresas o fábricas, es imposible no percibir malos olores a diario y, por ende, la calidad de vida se deteriora y baja el costo de los precios.

Conclusión

Hoy en día, los departamentos tienen una gran demanda en la sociedad, ya que la manera de convencer al usuario de adquirir o rentar uno es vendiendo la idea de que éste cuenta con comercios, servicios y vialidades principales más cerca y de que se trata de un espacio que tiene mejores vistas, seguridad, mantenimiento, etcétera. Como sabemos y hemos visto, en Monterrey están proliferando edificios de usos mixtos, los cuales tienen una gran demanda, mayor incluso que de departamentos que son horizontales y que pueden llegar a tener más metros cuadrados. Es verdad que los departamentos verticales tienen muchas de las características que nos dicen sus ofertantes, pero también es importante saber que como tienen una gran demanda, el precio es muy elevado. Sin embargo, el mercado es muy amplio y hay rentas que son más accesibles, aunque estas restricciones dependen del usuario y de su estado financiero, pero la funcionalidad de todos los departamentos es la misma.

Cada usuario es completamente distinto y cada uno tiene gustos y características personales a partir de las cuales hace la elección de rentar un departamento. Esta elección dependerá del presupuesto que se tenga, con base en el cual el usuario irá clasificando los diferentes departamentos que hay en el mercado para que, al final, pueda encontrar uno a su conformidad y evite estar en constante cambio por razón de que el inmueble no cubra las necesidades que busca.

Referencias

- Arteaga, J. y Medellín (2009). Determinantes de los precios de los vehículos nuevos en México. *Ciencia UANL*, 174-180.
- Azqueta, D. (1994). *Valoración económica de la calidad ambiental*: McGraw-Hill.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) (2020). Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)
- Labandeira, X. León, C. y Vázquez, M. (2007). *Economía ambiental*, Pearson-Prentice Hall.
- Lancaster, K. (1966). A new approach to consumer theory, *The Journal of Political Economy*, 74, (2).
- Malpezzi S. (10 de abril del 2002). Hedonic pricing Models: A Selective and Applied Review. The Center for Urban Land Economics Research The University of Wisconsin. En: *The Effects of Housing Markets and Their Regulation on Local Economies* (archive.org)
- Moreno, R. y Alvarado, E. (2001). Un análisis de precios hedónicos en el Área Metropolitana de Monterrey. *Trayectorias: Revista de Ciencias Sociales*, 14, (33), 131-147.
- Pérez, Ó. (2008), *Valoración económica de los recursos y del medio ambiente*, Edición: Lima, diciembre del 200.
- Ridker, R. G & Henning, J. A. (1967), The Determinants of Residential Property Values with Special Reference to Air Pollution. *The Review of economics and statistics*, 49(2), 246-257.
- Rosbison R. (1979). *Housing Economics and Public Policy*. Springer. En: *Housing Economics and Public Policy* - Ray Robinson - Google Libros.
- Saphores, J.-D. & Aguilar (2005). Smelly local pollutants and residential property values: an hedonic analysis of four Orange County (California) cities, en *Estudios Económicos*, vol. 20. (2).

Zorrilla, A. (1983). Precios implícitos de las características de la vivienda en el AMM, [Tesis de licenciatura en Economía, Monterrey, México: Universidad Autónoma de Nuevo León, Facultad de Economía].