

El mercado de la vivienda en Murcia

CONSTANTINO
 MARTÍNEZ GALLUR

PEDRO SAURA
 GARCÍA

El auge de los precios de la vivienda

Son abundantes los estudios teóricos y aplicados realizados para explicar y en algunos casos predecir la formación de los precios de la vivienda a corto plazo, la mayoría de ellos se orientan al ámbito macroeconómico (1) y en ellos, la vivienda, es considerada como un bien de inversión, que está inmersa en un mercado competitivo, que tiene algunas peculiaridades, como es la de tener una oferta stock inelástica. Suponiendo además que, que la oferta flujo o inversión neta es una proporción muy pequeña sobre el stock existente. Son los desplazamientos en la demanda de mercado los que influyen decididamente en el precio del activo. A su vez este precio de mercado entra como una de las principales variables explicativas de la construcción de nuevas viviendas (oferta flujo). La posición de la curva de demanda de mercado depende de variables como:

la renta, la riqueza, la rentabilidad de los demás activos, el rendimiento neto real, los gustos, etc.

Estando la amplia mayoría de economistas de acuerdo que el «boom de demanda» ha sido el elemento determinante que ha desatado la espiral inflacionista de los precios de la vivienda surgida a mitad de la década aproximadamente. Debemos preguntarnos seguidamente por los factores que han desplazado hacia arriba la demanda agregada de este bien.

Concretamente pensamos que en un análisis a corto plazo, los determinantes más importantes han sido:

- En primer lugar, un mayor incremento general de la renta, del empleo y de la actividad económica. Así por ejemplo el PIB en pesetas corrientes por habitante en Murcia aumenta en el cuatrienio 1985-89 en un 62,17% lo que implica una tasa anual acumulada del 12,8% (2).

- En segundo lugar, un incremento del rendimiento neto real que se obtiene de adquirir una vivienda.

«El rendimiento bruto (antes de deducir los costes) consiste en la renta, si la casa se alquila, o en el alquiler implícito que el propietario de una vivienda recibe por habitar en ella, más las ganancias de capital que se obtienen por el incremento de valor de la vivienda. A su vez, los costes de poseer una vivienda son los costes de intereses, típicamente el tipo de interés de las hipotecas, más cualquier impuesto sobre la propiedad inmobiliaria y la depreciación. Estos costes se deducen del rendimiento bruto y, después de ciertos ajustes impositivos, se obtiene el rendimiento neto. Un incremento del rendimiento neto de la vivienda convierte a las viviendas en una forma más atractiva de mantener riqueza y traslada hacia arriba su curva de demanda» (3).

Justamente el incremento del rendimiento neto se produce como consecuencia de la reducción de los costes, concretamente debemos aquí hacer mención de la reforma del mercado hipotecario a través de la Ley 2/81 desarrollada en el Reglamento de 1982 que posibilita una mayor oferta de crédito hipotecario, mejorando de esta forma sensiblemente la cuantía

(1) La bibliografía que estudia el mercado de la vivienda desde modelos macroeconómicos, es muy amplia, entre otros trabajos reseñamos el de Henderson (1985) y el de Muth (1960).

(2) Documento de trabajo (1990): «Evolución del PIB por Comunidades Autónomas en el cuatrienio expansivo (1986-1989)». Fundación Fondo para la Investigación Económica y Social.

(3) Dornbusch, R. y Fischer, S. (1988).

Cuadro 1
Valor de mercado medio por m² en vivienda

Murcia (total regional)

Años	Total de viviendas			Viviendas menos de 1 año			Viviendas de 1 a 5 años			Viviendas de 5 a 20 años			Viviendas más de 20 años							
	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C	A	B	C					
1. ^{er} Sem. 87	37.657	-	100	-	48.387	-	100	-	37.683	-	100	-	29.830	-	100	-	27.821	-	100	-
2. ^o Sem. 87	39.791	6	105,7	-	50.310	4	104,0	-	36.568	-3	97,0	-	30.996	4	103,9	-	27.016	-3	97,1	-
1. ^{er} Sem. 88	40.908	3	108,6	-	55.963	11	115,7	-	48.811	33	129,5	-	38.194	23	128,0	-	24.542	-9	88,2	-
2. ^o Sem. 88	42.511	4	112,9	-	55.181	-1	114,0	-	54.529	12	144,7	-	38.378	-	128,7	-	27.603	12	99,2	-
1. ^{er} Sem. 89	50.568	19	134,3	100	62.971	14	130,1	100	57.588	6	152,8	100	44.123	15	147,9	100	35.769	30	128,6	100
2. ^o Sem. 89	52.811	4	140,2	104,4	72.356	15	149,5	114,9	59.930	4	159,0	104,1	47.076	7	157,8	106,7	29.880	-16	107,4	83,5
1. ^{er} Sem. 90	58.621	11	155,7	115,9	75.092	4	155,2	119,2	66.057	10	175,3	114,7	48.804	4	163,6	110,6	43.405	45	156,0	121,3
2. ^o Sem. 90	60.843	4	161,6	120,3	74.055	-1	153,0	117,6	69.001	4	183,1	119,8	54.638	12	183,2	123,8	43.095	-1	154,9	120,5

Madrid (total provincia)

1. ^{er} Sem. 87	56.331	-	100	-	66.895	-	100	-	59.684	-	100	-	52.940	-	100	-	40.459	-	100	-
2. ^o Sem. 87	63.033	12	111,9	-	74.687	12	111,6	-	80.282	35	134,5	-	53.866	2	101,7	-	39.333	-3	97,2	-
1. ^{er} Sem. 88	68.653	9	121,9	-	77.296	3	115,5	-	82.929	3	138,9	-	64.702	20	122,2	-	61.550	56	152,1	-
2. ^o Sem. 88	77.504	13	137,6	-	78.955	2	118,0	-	85.544	3	143,3	-	73.693	14	139,2	-	71.229	16	176,1	-
1. ^{er} Sem. 89	96.954	25	172,1	100	110.722	40	165,5	100	100.396	17	168,2	100	87.666	19	165,6	100	81.276	14	200,9	100
2. ^o Sem. 89	100.114	3	177,7	103,3	112.071	1	167,5	101,2	108.401	8	181,6	108,0	87.362	-	165,0	99,7	94.854	17	234,4	116,7
1. ^{er} Sem. 90	105.799	6	187,8	109,1	120.959	8	180,8	109,2	112.387	4	188,3	111,9	103.266	18	195,1	117,8	88.963	-6	219,9	109,5
2. ^o Sem. 90	109.096	3	193,7	112,5	115.126	-5	172,1	104,0	127.634	14	213,8	127,1	103.451	-	195,4	118,0	99.543	12	246,0	122,5

Murcia (total capital)

1. ^{er} Sem. 87	34.425	0	100	-	36.238	0	100	-	0	0	-	-	36.700	0	100	-	31.971	0	100	-
2. ^o Sem. 87	37.173	8	108,0	-	48.575	34	134,0	-	39.733	0	100	-	39.598	8	107,9	-	31.236	-2	97,7	-
1. ^{er} Sem. 88	47.220	27	137,2	-	65.864	36	181,8	-	51.755	30	130,3	-	45.107	14	122,9	-	38.264	22	119,7	-
2. ^o Sem. 88	50.871	8	147,8	-	75.099	14	207,2	-	53.236	3	134,0	-	45.355	1	123,6	-	44.281	16	138,5	-
1. ^{er} Sem. 89	59.178	16	171,9	100	67.432	-10	186,1	100	68.406	28	172,2	100	63.906	41	174,1	100	49.206	11	153,9	100
2. ^o Sem. 89	61.086	3	177,4	103,2	76.015	13	209,8	112,7	66.530	-3	167,4	97,3	59.262	-7	161,5	92,7	51.662	5	161,6	105,0
1. ^{er} Sem. 90	75.081	23	218,1	126,9	101.695	34	280,6	150,8	84.452	27	212,5	123,5	68.884	16	187,7	107,8	64.311	24	201,2	130,7
2. ^o Sem. 90	78.341	4	227,6	132,4	101.081	-1	278,9	149,9	92.617	10	233,1	135,4	75.508	10	205,7	118,2	60.221	-6	188,4	122,4

Madrid (total capital)

1. ^{er} Sem. 87	110.677				107.306	0	100	-	87.961	0	100	-	87.178	0	100	-	81.082	0	100	-
2. ^o Sem. 87					122.126	14	113,8	-	115.893	32	131,8	-	113.772	31	130,5	-	106.502	31	131,4	-
1. ^{er} Sem. 88	143.594				125.860	3	117,3	-	134.812	16	153,3	-	126.983	12	145,7	-	124.889	17	154,0	-
2. ^o Sem. 88					129.143	3	120,4	-	155.430	15	176,7	-	148.965	17	170,9	-	141.693	13	174,8	-
1. ^{er} Sem. 89	185.196			100	198.820	54	185,3	100	180.357	16	205,0	100	172.308	16	197,7	100	164.588	16	203,0	100
2. ^o Sem. 89	202.933			109,6	220.544	11	205,5	110,9	195.485	8	222,2	108,4	189.268	10	217,1	109,8	179.281	9	221,1	108,9
1. ^{er} Sem. 90	-			-	218.400	-1	203,5	109,8	218.282	12	248,2	121,0	206.784	9	237,2	120,0	181.414	1	223,7	110,2
2. ^o Sem. 90	218.899			118,2	245.602	12	228,9	123,5	179.180	-18	203,7	99,3	190.496	-8	218,5	110,6	179.190	-1	221,0	108,9

(A) % sobre el semestre anterior.

(B) % sobre el 1.^o semestre de 1987.

(C) % sobre el 1.^o semestre de 1989.

Fuente: Elaboración propia a partir de informes sobre Comunidades Autónomas (Madrid) y (Murcia) 1990. Tasaciones Inmobiliarias, S.A. Madrid.

de los préstamos hipotecarios, alargando los plazos de amortización (en 1982 eran de 10 años y en 1988 de 20) y reduciendo el tipo de interés de dichos préstamos.

- Medidas de política económica encaminadas a estimular la demanda de viviendas (Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril).

- Supresión de la prórroga forzosa de los contratos de arrendamientos urbanos.

- Transformación libre de viviendas en oficinas.

- Incremento importante en la desgravación fiscal por adquisición de viviendas, sobre todo para la compra a plazos de una nueva vivienda.

- El descenso del tipo de interés real experimentado en algunos años (1986-87), provoca que la adquisición de vivienda sea una forma más atractiva de poseer riqueza, puesto que los demás activos ofrecen una menor rentabilidad.

- El desplazamiento hacia el sector inmobiliario de recursos «opacos fiscalmente» procedentes de otros activos como los pagarés del tesoro, puesto que la compra de viviendas y locales para negocios permite ocultar una parte de los recursos a la Hacienda Pública.

- La apertura de la economía española (con el ingreso de España en la CEE), ha generado un creciente interés del capital extranjero por la inversión inmobiliaria (bien comprando oficinas para instalar las empresas o bien comprando viviendas). No debemos olvidar en este punto la repercusión positiva sobre el sector inmobiliario español de la mayor demanda de viviendas de segunda residencia por parte de extranjeros.

- Un cambio en los gustos de los adquirentes de viviendas, en el sentido de tener en cuenta efectos externos a dicha vivienda como: la calidad del barrio, la accesibilidad, etc.

Este desplazamiento de la demanda, como se dijo anteriormente, ha determinado, en los últimos años, incrementos de precios importantes en nuestro país. Del análisis del cuadro 1 deducimos que entre 1987 y 1990 se han producido incrementos en los valores del metro cuadrado construido en torno al 61,6% en la región de Murcia y del 93,7% en la comunidad de Madrid. Estos incrementos son más adecuados si nos adentramos en el estudio de los precios en las ciudades. Concretamente en la ciudad de Murcia, el incremento es del 127,6 durante el mismo período. Estos incrementos se hacen más intensos en dicha ciudad en el subperíodo comprendido entre el primer semestre de 1988 hasta el primer semestre de 1990. Como se puede observar en el caso de Murcia y su capital los incrementos se producen con un ligero desfase respecto a la evolución de los precios en Madrid.

Con carácter general, se observa que las viviendas de más de un año (es decir, las usadas) incrementan sus precios por metro cuadrado, con un ligero desfase respecto de las viviendas nuevas. Pensamos que esto se produce como consecuencia de que las primeras son sustitutivos cercanos de las segundas, de tal forma que cuando suben los precios en las nuevas una parte de la demanda se desvía hacia las viviendas antiguas. Incluso este razonamiento es perfectamente compatible con los procesos de «filtering» producidos en muchas ocasiones en nuestras ciudades, es decir, el filtro actúa en el sentido de que los propietarios de rentas medias y altas venden a los de rentas medias bajas sus viviendas localizadas en el casco de las ciudades, permitiéndoles a los primeros adquirir viviendas nuevas de más calidad.

Continuando con la reflexión que

venimos realizando sobre el sector inmobiliario, no podemos dejar de lado la influencia que la demanda de viviendas y de oficinas tiene sobre el factor productivo «suelo urbanizado». Es conocido que la demanda de este factor es una demanda derivada de la demanda de bienes inmuebles y puesto que su oferta es rígida a corto plazo, la retribución que recibe este factor, es exclusivamente Renta Económica (utilizando la terminología de D. Ricardo). De esta forma podemos afirmar que a partir de 1985 los elevados precios de los bienes inmuebles provocan incrementos intensos de los valores del suelo urbano, que más tarde encarecerían aún más las viviendas terminadas. Este hecho lo analizaremos con más profundidad, para la ciudad de Murcia, en el siguiente apartado de este artículo.

En definitiva, el mercado de la vivienda ha sufrido incrementos importantes de precios, debido básicamente a esa presión de la demanda. Esos incrementos por contra comienzan a desacelerarse durante el año 1990 ya que, cierta incertidumbre del sistema económico, el agotamiento de la demanda solvente, la desaparición de las desgravaciones fiscales a la segunda vivienda, la aparición de la Ley de Tasas, las modificaciones de la Ley del Suelo, las actuaciones más decididas de Ayuntamientos y Comunidades Autónomas en materia de suelo urbano, son factores que están contribuyendo a que los precios en términos corrientes se estabilicen. De forma concisa, podemos interpretar que por un lado, parte de los factores que presionaban la demanda al alza han remitido, por otro lado, los altos precios alcanzados plantean problemas de realización de ventas debido a que se ha llegado al límite de la capacidad adquisitiva de la mayoría de los consumidores. Esta situación nos lleva a predecir para el futuro inmediato, si no un descenso im-

Cuadro 2
Viviendas visadas, iniciadas y terminadas

		Período 1980-83					Período 1984-87					
		Murcia	España	MU/ES	V.M.	V.E.	Murcia	España	MU/ES	V.M.	V.E.	
VPO	Iniciadas						17.938	486.758	3,7			
	Terminadas	23.332	509.807	4,5			18.090	386.980	4,7	-22,4	24,1	
Libres	Iniciadas						16.813	402.097	4,2			
	Terminadas	11.306	448.217	2,5			9.194	855.279	1,1	-18,6	90,8	
Total	Iniciadas						34.751	888.855	3,9			
	Terminadas	34.638	958.024	3,6			27.284	785.259	3,5	-21,2	-18,0	
Proyectos visados	VPO						23.513	427.346	5,5			
	Libres						21.221	605.346	3,5			
	Total	43.035	1.045.695	4,1			44.734	1.032.692	4,3	3,9	-1,2	
		1988					1989					
52	VPO	Iniciadas (1)	2.980	65.275			2.885	43.179				
		Iniciadas (2)	87	9.747			176	11.347				
			3.067	75.022	4,1	2,5	-23	3.061	54.526	5,6	-0,2	-27,3
			3.157	93.623				3.360	71.334			
			319	17.348				109	12.444			
			3.476	110.971	8,1	16,2	-4,5	3.469	83.778	4,1	-0,3	-24,5
			6.523	194.103	3,4	-12,7	28,2	15.235	223.905	6,7	133,5	15,3
Libres	Iniciadas											
	Terminadas	6.393	128.528	4,5	89,4	48,6	7.534	151.092	5,0	17,8	17,6	
Total	Iniciadas	9.590	269.124	3,6	-14,0	6,9	18.296	278.426	6,6	90,8	3,5	
	Terminadas	9.869	239.489	4,1	55,0	18,2	11.003	234.870	4,7	11,5	-1,9	
Proyectos visados	VPO	4.773	68.067	7,0	-6,0	-35,2	4.883	53.738	9,1	2,3	-21,0	
	Libres	11.669	314.685	3,7	9,7	30,5	21.680	327.681	6,6	85,8	4,1	
	Total	16.442	382.752	4,3	4,6	10,5	26.562	281.419	6,7	61,5	-0,3	
		Período 1990										
		Murcia (*)	España (**)	MU/ES	V.M. (*)	V.E. (**)						
VPO	Iniciadas (1)	2.789	21.476		-3,50	-21,0						
	Iniciadas (2)	688	1.856		—	-27,6						
		3.477	23.432									
	Terminadas (1)	3.426	34.946		5,5	-27,5						
	Terminadas (2)	773	3.510		—	-32,2						
		4.199	38.456									
Libres	Terminadas	7.349	127.736		46,1	36,2						
Total	Terminadas	11.548	166.192		28,6	12,9						
Proyectos visados	VPO	3.298	22.373		0,3	-33,9						
	Libres	8.274	145.206		-56,7	-31,4						

(1) VPO de Promoción Privada.

(2) VPO de Promoción Pública.

(*) Enero-octubre 1990.

(**) Enero-julio 1990.

Fuente: Elaboración propia a partir de los datos que suministra la Dirección General de Arquitectura y Vivienda. Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia y Consejería Territorial y Obras Públicas.

portante de los precios nominales, al menos un estancamiento de los mismos, que implicará, a corto plazo, un descenso de los valores reales medios de las viviendas.

No debemos olvidar, cuando estamos buscando explicaciones a la desaceleración de los precios que se viene produciendo, uno de los razonamientos que realizábamos al principio del artículo. Se trata, de que las decisiones tomadas por los empresarios del sector en cuanto a las viviendas a construir (viviendas flujo) vienen afectadas por el precio en un instante del tiempo y por las expectativas futuras, sin embargo, el producto final tarda en producirse y por tanto en ponerse a la venta. Concretamente, del análisis de la última parte del cuadro 2, se desprende que en el período comprendido entre enero-octubre de 1990 en Murcia se han incrementado las viviendas terminadas de tipología libre en un 46,1%, en el resto del Estado para el intervalo enero-julio del mismo año el incremento es de 36,2%. Por tanto, ese incremento de la oferta retardada contribuye a estabilizar los precios.

La evolución de la edificación residencial la podemos analizar desde un doble enfoque: por una parte el de las expectativas, y por otra, el comportamiento real del subsector. El comportamiento efectivo de la actividad productiva en el subsector de edificación residencial la deducimos del estudio del indicador «viviendas terminadas». Por otra parte, la dinámica temporal de las expectativas la estudiaremos mediante la evolución de las viviendas proyectadas y visadas. La evolución de este indicador nos permite una proyección a corto y medio plazo de lo que será la actividad real en edificación.

Los rasgos significativos de la evolución de las variables recogidas en el

cuadro 2 son conocidas (4): la importancia del sector residencial murciano sobre la economía regional es superior a la media española, mayor importancia de las VPO que de las libres en Murcia que en España hasta 1987 y cambio de tendencia a partir de ese año, cierto retardo en la evolución de las expectativas murcianas respecto a la media nacional, entre otras.

No cabe ninguna duda, en cuanto a que la relación teórica entre precios y oferta flujo, existe y es importante. Por tanto en nuestras reflexiones macroeconómicas sobre el mercado de la vivienda siempre deberemos tenerla presente. Concretamente del cuadro 2 podemos extraer algunas consideraciones que surgen a partir de dicha relación. Por ejemplo, los proyectos visados de viviendas libres sufren una caída importante tanto en Murcia como en el resto del Estado en el primer semestre de 1990, como consecuencia básicamente de la desaceleración de precios. Otra conclusión importante, es que a partir de 1987, el que el porcentaje de Viviendas de Protección Oficial sobre el total de viviendas terminadas se reduzca es como consecuencia de la elevación de los precios de metro cuadrado construido. En el escenario de altos precios, el empresario del sector encuentra rentable ofrecer viviendas de tipología libre, de otra manera, ofreciendo VPO, elevaría su coste de oportunidad.

La heterogeneidad de la vivienda

La ausencia de la heterogeneidad (representada por las características

estructurales y locacionales de la vivienda) en los mercados macroeconómicos de la vivienda, presenta algunas dificultades a la hora de agregar tanto en precio como en cantidades. El análisis convencional de la vivienda, incorpora enormes dificultades para, en muchos casos, explicar por sí solo las formaciones de precios de la vivienda; pero además, si se pretende realizar adecuadamente unos índices de precios del sector residencial se deberían tener en cuenta, a la hora de recoger la muestra, la heterogeneidad de la vivienda.

Por esas razones, y otras relacionadas con el ámbito de la Economía Urbana, nos hemos sentido atraídos por modelos teóricos centrados más en los aspectos microeconómicos del mercado de la vivienda.

Precisamente, el trabajo de investigación que venimos elaborando en el departamento de Fundamentos del Análisis Económico de la Universidad de Murcia, pretender dar un paso adelante en el estudio teórico y aplicado: tanto en los mercados de la vivienda y más concretamente en los procesos de formación de precios, como en los modelos económicos ubicados en el ámbito de lo urbano. Concretamente pretendemos utilizar el conocido enfoque de las características o también llamado modelo hedónico.

Las primeras aproximaciones a dicho modelo de heterogeneidad, fueron realizadas por G. Becker (1965); Lancaster (1966) y Muth (1966). En general, están basadas en el supuesto de que los consumidores valoran los bienes por sus características. Dichas aproximaciones fueron formalmente recogidas por S. Rosen (1974).

La vivienda está representada por un conjunto de características. El precio de mercado revela los precios hedónicos de las diferentes características. Formalmente estos precios hedónicos o implícitos se obtienen a partir

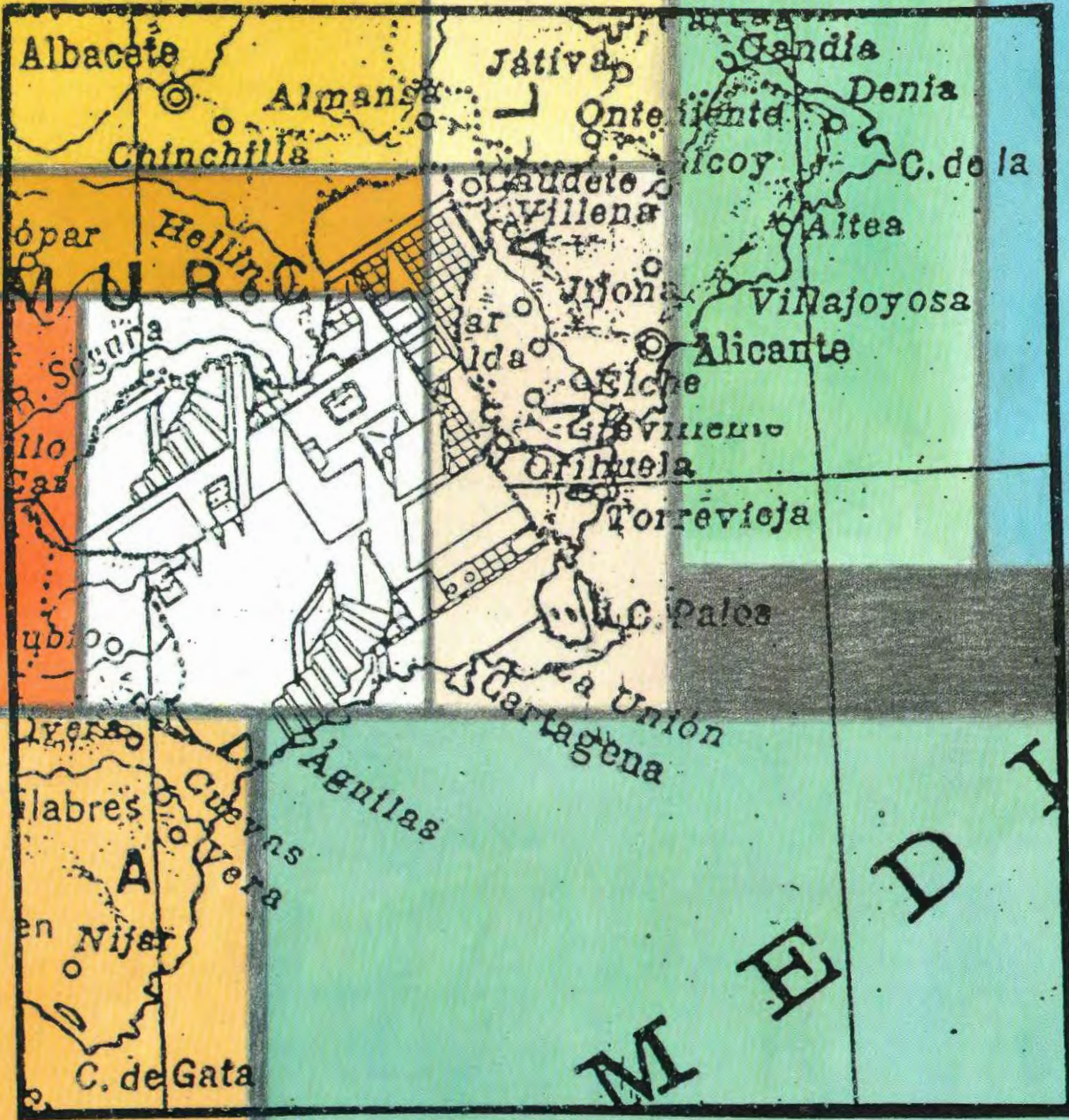
(4) Para un análisis más detallado de este cuadro ver Martínez, C. y Saura, P. (1989) y (1990).

Cuadro 3
Valores de mercado, coste construcción y repercusión suelo por m² zonas

Media años 1989-90	Pedanías	%	Casco margen dcho.	%	Casco margen izdo.	%	Total Murcia	%
Valor de realización	58.131	100	66.463	100	103.644	100	78.908	100
Coste de construcción	36.640	63,03	40.326	60,67	51.024	49,22	43.360	54,95
Repercusión del suelo	12.021	20,68	16.246	24,44	31.084	29,99	20.829	26,40

Cuadro 4
Evolución temporal de valores de mercado, coste construcción y repercusión suelo

Pedanías											
Valor de realización				Coste de producción				Repercusión del suelo			
1.º Sem. 89	60.384	100		1.º Sem. 89	32.319	100		1.º Sem. 89	13.160	100	
2.º Sem. 89	57.703	95,6		2.º Sem. 89	32.273	99,9		2.º Sem. 89	10.709	81,4	
Media 1989	58.957	100		Media 1989	34.955	100		Media 1989	11.856	100	
1.º Sem. 90	51.047	84,5		1.º Sem. 90	37.625	116,4		1.º Sem. 90	12.580	95,6	
2.º Sem. 90	63.412	105,0		2.º Sem. 90	42.031	130,1		2.º Sem. 90	11.996	91,2	
Media 1990	56.667	96,1		Media 1990	39.628	113,4		Media 1990	12.314	103,9	
Casco margen derecho											
Valor de realización				Coste de producción				Repercusión del suelo			
1.º Sem. 89	59.733	100		1.º Sem. 89	36.444	100		1.º Sem. 89	15.907	100	
2.º Sem. 89	70.186	117,5		2.º Sem. 89	37.632	103,3		2.º Sem. 89	16.094	101,2	
Media 1989	65.101	100		Media 1989	37.054	100		Media 1989	16.003	100	
1.º Sem. 90	60.731	101,7		1.º Sem. 90	38.444	105,5		1.º Sem. 90	13.981	87,9	
2.º Sem. 90	75.791	126,9		2.º Sem. 90	48.136	132,1		2.º Sem. 90	19.432	122,2	
Media 1990	67.492	103,7		Media 1990	42.796	115,5		Media 1990	16.429	102,7	
Casco margen izquierda											
Valor de realización				Coste de producción				Repercusión del suelo			
1.º Sem. 89	68.846	100		1.º Sem. 89	39.671	100		1.º Sem. 89	20.748	100	
2.º Sem. 89	86.705	125,9		2.º Sem. 89	42.610	107,4		2.º Sem. 89	23.086	111,3	
Media 1989	77.775	100		Media 1989	41.140	100		Media 1989	21.917	100	
1.º Sem. 90	117.491	170,7		1.º Sem. 90	56.519	142,5		1.º Sem. 90	31.130	150,0	
2.º Sem. 90	114.839	166,8		2.º Sem. 90	54.954	138,5		2.º Sem. 90	42.577	205,2	
Media 1990	116.452	149,7		Media 1990	55.906	135,9		Media 1990	35.613	162,5	



LPO. 1992

de las regresiones del precio de la vivienda en las características.

Este modelo ha sido utilizado para: construir índices de precios de la vivienda alternativos a los que conocemos, calcular los efectos que la accesibilidad juega en el precio final de la vivienda, estimar los determinantes microeconómicos del precio de la vivienda, calcular los efectos externos sobre el precio de la vivienda de hábitat en un barrio de unas determinadas características, concretar la importancia en el precio de la vivienda de saldo neto impuestos-gastos públicos, actualizar valores catastrales y finalmente calcular las funciones de demanda de las características de la vivienda.

Con la valiosa información estadística que nos proporciona el estudio de detalle de las tasaciones sobre inmuebles que realizan las empresas tasadoras, hemos creado una base de datos con una muestra de 600 expedientes de la ciudad de Murcia, con la que pretendemos encontrar explicación a la mayoría de las cuestiones que nos hemos planteado en el párrafo anterior. En este artículo utilizaremos esta base, pero sólo en una primera e inicial aproximación, en la que no pretendemos aplicar el modelo de heterogeneidad de la vivienda al mercado murciano, sino más bien demostrar las diferentes características de las viviendas en esta ciudad, las importantes diferencias de las mismas por zonas, la significación de algunas de ellas y demostrar mediante esta primera aproximación la importancia, necesidad y viabilidad de proseguir nuestro proyecto de investigación por esta línea.

En este sentido vamos a analizar primeramente la característica locacional y edad de las viviendas y su relación con el precio de venta por m^2 , así como con los principales componentes del mismo, como son el coste

de construcción y la repercusión del suelo. Posteriormente mostraremos el diferente conjunto de características que reúnen las viviendas por zonas y edad, destacando: metros cuadrados construidos; útiles; superficie de baño y cocina; existencia y metros cuadrados de garage y trastero. Así como, dotaciones de infraestructura como: equipamiento escolar, comercial, asistencial, lúdico, zonas verdes y servicios religiosos.

Una primera visión sobre la importancia de la variable locacional, en la formación del precio de la vivienda y de sus distintos componentes, es la ofrecida por el cuadro 3. En él se han diferenciado tres grandes zonas de la ciudad de Murcia: dos zonas del casco urbano, separadas por el río Segura; y una zona de extrarradio que recoge las pedanías, pertenecientes al Ayuntamiento de Murcia, hasta una distancia máxima de diez kilómetros del centro. Esta distribución obedece a un doble motivo, por una parte, la consideramos significativa desde el punto de vista del desarrollo urbanístico acaecido en Murcia en los últimos años, y por otra mantiene grados de significación elevados, dado el número de expedientes analizados, para realizar comparaciones por zonas, edad de las viviendas y evolución temporal.

La dispersión, por zonas, del precio del m^2 , para la media del período 89-90, es de un 44% entre el valor de pedanías y margen izquierdo del casco. Observándose, además, una alta correlación entre precios altos y mayor repercusión del suelo por m^2 construido, como causa del distinto grado de escasez de suelos y siendo particularmente significativa en la zona que recoge el centro del casco urbano. Repercusión similar, aunque bastante menos intensa, es la que se observa con el coste de construcción. Destacando que aunque el coste por

m^2 aumenta con el valor de realización, no ocurre lo mismo en el porcentaje sobre el valor de mercado. Lo que nos indica diferentes calidades en los materiales, distintos excedentes del vendedor y distinta edad media de las viviendas por zonas.

El cuadro 4 nos permite profundizar en la evolución temporal del precio por m^2 y sus componentes para los últimos años. La dispersión de precios aumenta, por zonas, al tomar datos semestrales y los componentes del precio presentan una evolución no uniforme al comparar las tres zonas. Así, el coste de construcción, aumenta en todas las zonas, presentando aumentos superiores a los del precio de venta en «pedanías» y «margen derecha», e inferior en «margen izquierda». Más significativa es la comparación de variaciones en la repercusión del suelo por zonas, destacando una desigual evolución que va desde una ligera disminución en «pedanías», incremento débil, con altibajos, en «margen derecha», a crecimiento sostenido y superior al del valor de realización en «margen izquierda». Reflejando la evolución del precio por m^2 , junto con la repercusión del suelo, la mayor o menor disponibilidad de suelo urbanizable y la distinta presión de la demanda por zonas. Lo que nos permite, en una primera aproximación, diferenciar las zonas en base a la característica locacional de la siguiente forma:

- Pedanías, no hay problemas de oferta suelo urbanizable, se mantiene la demanda pero con una oferta creciente y suficiente que evita crecimientos desorbitados de los precios.

- Margen derecha, escasez de suelo urbanizable, pero sin graves problemas de presión de demanda sobre la zona, lo que mantiene el incremento del precio, más elevado que en pedanías, dentro de márgenes aceptables.

- Margen izquierda, limitación gra-

Cuadro 5
Valores de mercado, coste construcción, repercusión suelo por m² y zonas y por edad de las viviendas

	Pedanías			Casco margen derecha			Casco margen izquierda											
	Nuevas	De 2 a 15 años	Más de 15 años	Nuevas	De 2 a 15 años	Más de 15 años	Nuevas	De 2 a 15 años	Más de 15 años									
Valor de realización	62.289	100	62.994	100	43.291	100	69.539	100	69.941	100	49.468	100	124.562	100	102.571	100	79.845	100
Coste de construcción	39.025	62,7	37.043	58,8	31.112	71,9	42.000	60,4	41.073	58,7	34.429	69,6	58.453	46,9	51.712	50,4	41.574	52,1
Repercusión del suelo	11.401	18,3	10.670	16,9	15.018	34,7	13.072	18,8	18.936	27,1	15.393	31,1	32.890	26,4	33.656	32,8	26.593	33,3

Cuadro 6
Valores máximos y mínimos por zonas y edades

	Casco margen izquierda											
	Nuevas		De 2 a 15 años				Más de 15 años					
	V. máximo (C.P. 30001)	V. mínimo (C.P. 30006)	V. máximo (C.P. 30008)	V. mínimo (C.P. 30006)	V. máximo (C.P. 30004)	V. mínimo (C.P. 30006)						
Media años 1989-1990	187.217	100	77.048	100	126.537	100	72.149	100	142.110	100	53.200	100
Valor de realización	70.000	37,4	43.500	56,5	62.550	49,4	42.654	59,1	52.625	37,0	32.250	60,6
Coste de construcción	79.571	42,5	19.775	25,7	38.400	30,3	22.857	31,7	70.500	49,6	14.505	27,3
Repercusión del suelo	Casco margen derecha											
	Nuevas		De 2 a 15 años				Más de 15 años					
	V. máximo (C.P. 30011)	V. mínimo (C.P. 30012)	V. máximo (C.P. 30011)	V. mínimo (C.P. 30010)	V. máximo (C.P. 30011)	V. mínimo (C.P. 30010)						
	Media años 1989-1990	102.000	100	58.639	100	75.518	100	52.997	100	60.503	100	39.944
Valor de realización	65.000	63,7	39.000	66,5	43.789	58,0	39.500	74,5	33.500	55,4	30.000	75,1
Coste de construcción	30.000	29,4	13.108	22,4	20.309	26,9	10.875	20,5	21.250	35,1	7.833	19,6
Repercusión del suelo	Pedanías											
	Nuevas		De 2 a 15 años				Más de 15 años					
	V. máximo (C.P. 30107)	V. mínimo (C.P. 30108)	V. máximo (C.P. 30150)	V. mínimo (C.P. 30833)	V. máximo (C.P. 30150)	V. mínimo (C.P. 30830)						
	Media años 1989-1990	76.646	100	41.000	100	96.919	100	33.892	100	57.638	100	26.563
Valor de realización	39.333	51,3	30.000	73,2	40.524	41,8	30.000	88,5	39.000	67,7	25.000	94,1
Coste de construcción	25.633	33,4	7.000	17,1	11.374	11,7	9.392	27,7	17.728	30,8	7.500	28,2
Repercusión del suelo												

Cuadro 7
Características internas a las viviendas por zonas y edades (superficies medias)

	Superficie	Util vivienda	Util cocina	Util baño	Util garaje
Subzona pedanías					
EDADGAR hasta 1 año	144,81	117,74	11,14	10,86	54,47
2-15 años	105,78	86,66	11,78	6,65	29,18
16 y más años	114,73	90,71	11,48	6,49	13,12
Total	126,71	103,90	11,44	8,26	46,55
Casco-derecha					
EDADGAR hasta 1 año	108,65	80,72	8,32	8,22	23,94
2-15 años	103,25	90,21	9,27	8,12	22,13
16 y más años	97,77	79,91	7,07	5,45	14,00
Total	104,30	85,12	8,61	7,64	22,66
Casco-izquierda					
EDADGAR hasta 1 año	123,83	112,78	9,30	11,76	31,32
2-15 años	108,55	96,50	10,92	8,50	16,60
16 y más años	102,32	85,39	9,94	9,09	13,82
Total	112,39	99,77	10,12	9,66	25,54
Total municipio	117,23	99,26	10,41	8,76	33,60

	Trastero		Garaje		Trastero-Garaje	
	% No	% Sí	% No	% Sí	% 00	% 1,00
Subzona pedanías						
EDADGAR hasta 1 año	23,8	24,6	19,7	28,7	29,5	18,9
2-15 años	20,1	8,6	23,0	5,7	23,4	5,3
16 y más años	16,8	6,1	20,1	2,9	20,5	2,5
Total	60,7	39,3	62,7	37,3	73,4	26,6
Casco-derecha						
EDADGAR hasta 1 año	25,6	10,5	32,6	3,5	34,9	1,2
2-15 años	44,2	3,5	37,2	10,5	45,3	2,3
16 y más años	15,1	1,2	16,3		16,3	
Total	84,9	15,1	86,0	14,0	96,5	3,5
Casco-izquierda						
EDADGAR hasta 1 año	34,3	4,0	8,1	30,2	35,1	3,2
2-15 años	23,4	6,0	18,1	11,3	23,8	5,6
16 y más años	25,8	6,5	27,4	4,8	28,6	3,6
Total	83,5	16,5	53,6	46,4	87,5	12,5
Total municipio	74,0	26,0	62,3	37,7	82,9	17,1

Fuente: Elaboración propia a partir de informes realizados por Empresa Tasadora.

ve del suelo urbanizable, gran presión de la demanda sobre la zona, crecimientos impresionantes de precio de venta y mayor aún de repercusión del suelo. Llegando en los últimos meses a detenerse los crecimientos de precios de venta, por limitaciones en la capacidad adquisitiva de los consumidores, y sin embargo continuar con aumentos importantes la repercusión del suelo.

- Con los niveles de desagregación que estamos considerando, podemos seguir afirmando que accesibilidad y precio se relacionan inversamente. Estamos pues manteniendo uno de los teoremas más importantes de la Nueva Economía Urbana.

Otra característica importante del bien heterogéneo vivienda, enunciada en el apartado anterior, es la edad de la vivienda. El cuadro 5 nos informa de la evolución del precio, coste construcción y repercusión del suelo, conjugando la característica locacional y la edad de la vivienda. Observándose una cierta estabilidad en las diferencias, en términos porcentuales, de precios entre viviendas nuevas y viejas por zonas. Por otra parte, destaca el hecho de la prácticamente nula diferencia entre viviendas nuevas y de dos a quince años en «pedanías» y «margen derecha», siendo una posible explicación, la mejor ubicación de las viviendas más antiguas, junto con los elevados crecimientos de los precios de las segundas experimentados, en el último período, como consecuencia de ser sustitutivos próximos de las nuevas.

El componente repercusión del suelo aumenta su importancia sobre el valor de realización con la edad, aunque en valores absolutos prácticamente se mantiene, indicando, nuevamente, la posibilidad de que en la mayoría de zonas las viviendas viejas están mejor ubicadas.

Para finalizar con el análisis, del valor de realización, coste y repercusión del suelo por zonas y edades, nos parece importante informar de la dispersión existente, dentro de cada zona y edad, entre los valores máximos y mínimos de las variables estudia-

Cuadro 8
Características externas de las viviendas: dotaciones de infraestructura

Zonas Verdes						
	Muy Abundante %	Abundante %	Suficiente %	Escaso %	Muy escaso %	Total %
Subzona pedanías	2,5	21,3	52,0	23,8	7,7	100,0
Casco-derecha	1,2	19,8	30,2	47,7	1,2	100,0
Casco-izquierda	2,8	31,0	26,2	29,4	10,5	100,0
Equipamiento Aparcamientos						
Subzona pedanías	2,9	32,0	56,1	8,6	0,4	100,0
Casco-derecha		9,3	40,7	46,5	3,5	100,0
Casco-izquierda	2,0	30,2	27,4	25,0	15,3	100,0
Equipamiento Lúdico						
Subzona pedanías		4,9	43,9	50,8	0,4	100,0
Casco-derecha		4,7	52,3	43,0		100,0
Casco-izquierda	8,9	16,1	55,2	17,7	2,0	100,0
Equipamiento Asistencial						
Subzona pedanías		3,3	79,9	16,8		100,0
Casco-derecha		1,2	84,9	14,0		100,0
Casco-izquierda	0,4	13,3	66,1	16,5	3,6	100,0
Equipamiento Religioso						
Subzona pedanías			92,2	7,8		100,0
Casco-derecha		5,8	75,6	18,6		100,0
Casco-izquierda	12,1	21,8	56,9	7,7	1,6	100,0
Equipamiento Escolar						
Subzona pedanías		7,4	88,5	4,1		100,0
Casco-derecha		25,6	62,8	11,6		100,0
Casco-izquierda	12,1	41,9	37,5	6,9	1,6	100,0
Equipamiento Comercial						
Subzona pedanías		9,0	79,5	11,5		100,0
Casco-derecha	1,2	44,2	37,2	17,4		100,0
Casco-izquierda	15,3	49,2	25,8	8,1	1,6	100,0
Comunicaciones						
	Abundantes %	Normales %	Escasas %	Total %		
Subzona pedanías	2,0	79,5	18,4	100,0		
Casco-derecha	2,3	88,4	9,3	100,0		
Casco-izquierda	24,6	69,8	5,6	100,0		

Fuente: Elaboración propia a partir de informes realizados por Empresa Tasadora.

das. Cada una de las tres zonas estudiadas agrupa varios distritos postales y el valor medio de 1989 y 1990 por distrito, máximo y el mínimo son los que detallamos en el cuadro 6.

Las dificultades para hacer un análisis riguroso del mercado de la vivienda, considerándola como un bien heterogéneo, son muchas y de muy variada índole. Una de ellas es la escasa información estadística disponible y los supuestos que debemos realizar para poderla utilizar. Así, en nuestro caso, la desagregación de la ciudad de Murcia en sólo tres zonas, nos obliga a suponer homogeneidad de características en cada zona, que sabemos no es totalmente cierta, y cuando pasamos a un nivel de desagregación mayor, como son los distritos postales, sacamos a la luz las diferencias existentes dentro de cada zona y edad como podemos observar en el cuadro 6. Por esto hemos utilizado datos medios definiendo siempre el intervalo temporal y espacial al que están referidos y aún admitiendo que no refleja con exactitud la zona definida, por la heterogeneidad existente en la misma, los consideramos estadísticamente significativos y con sesgos mínimos para los propósitos de este artículo.

Analizadas las características locacional y edad de la vivienda en relación al precio del m² coste de construcción y repercusión del suelo, presentaremos ahora otro tipo de peculiaridades de la vivienda, sin explicitar su relación directa con el valor de mercado, agrupándolas por zonas y edades cuando sean internas a la vivienda (cuadro 7) o sólo por zonas cuando sean externas a la misma (cuadro 8). La finalidad, de los siguientes cuadros, es definir viviendas tipo, con un conjunto de características internas y externas, que difieren sustancialmente de unas zonas a otras. Creemos que esta es la forma más idónea de representar el problema de elección del consumidor al plantearse la compra de una vivienda, como un bien compuesto de un conjunto de características, sobre las que el agente económico tiene definidas sus preferencias.

El cuadro 7 nos informa de las características: m² construidos, superficie útil vivienda, cocina, baño y garage por zonas y edades. Destaca del mismo:

- Mayor dimensión de la vivienda, cocina y garage en «pedanías» que en el caso urbano.

- Mayor dimensión de todas las características en «margen izquierda» de «margen derecha», dentro del casco urbano.

- Relación inversa entre m² de todas las características y edad de la vivienda en todas las zonas.

En la segunda parte del mismo presenta los porcentajes de viviendas que poseen trastero, garage y ambos. Destacando del mismo:

- Mayor porcentaje de viviendas con trastero y garage en «pedanías» que en el caso urbano.

- Porcentaje similar en «margen izquierda» y «pedanías» de viviendas con garage.

- Evolución positiva muy significativa de ambas características conforme disminuye el año de construcción de las viviendas.

- No existe una correlación directa entre dificultad de aparcamiento y existencia de garage en la vivienda pues:

«pedanías»: aparcamiento escaso o muy escaso: 9% viviendas con garage 37,3%.

«margen derecho»: aparcamiento escaso o muy escaso: 50% viviendas con garage 14%.

«margen izquierdo»: aparcamiento escaso o muy escaso: 40,3% viviendas con garage 37,7%.

De las conclusiones que se obtienen a partir del último cuadro, se podría afirmar que accesibilidad y dimensión de la vivienda son características que se relacionan inversamente. Cuestión que está en consonancia con algunos de los postulados de la Economía Urbana tradicional.

El cuadro 8 indica las características externas de las viviendas por zo-

nas, corroborando, también en este caso, las diferencias existentes entre las zonas consideradas de la ciudad de Murcia.

Finalmente, decir que el sustrato teórico del estudio de la vivienda por sus características nos informa que el consumidor de una vivienda busca maximizar su función de utilidad con los siguientes argumentos: la accesibilidad del centro, datos del barrio y sus equipamientos, características estructurales y de calidad de la propia vivienda, etc. Concretamente, el análisis meramente descriptivo de estos últimos cuadros, nos permite avanzar en interpretaciones que son totalmente acordes con la justificación teórica de este artículo, sin olvidar en ningún momento que éste es un primer paso del estudio riguroso que sobre las características de la vivienda venimos desarrollando. ■

Constantino Martínez Gallur

Pedro Saura García

*Profesores del Departamento de
Fundamentos del Análisis Económico.
Universidad de Murcia*

Bibliografía utilizada

Becker, G.S. (1965): «A theory of the Allocation of time». *Econ. J.*, 75 (3), pp. 493-517.

Dornbusch, R. y Fischer, S. (1988): *Macroeconomía*. Ed. McGraw-Hill.

Dubin A. y Sung, C.H. (1990): «Specification of Hedonic Regression: Non-nested tests on Measures of Neighborhood Quality» *Journal of Urban Economics*, 27, pp 97-110.

Ellickson, B. (1981): «An Alternative Test of the Hedonic Theory of Housing Markets» *Journal of Urban Economic*, n.º 9, pág. 56-79.

Henderson, J.V. (1985): *Economic theory and the cities*. Orlando, Academic Press.

Lancaster, K.J. (1966): «A New Approach to Consumer Theory» *J. Polit. Economic*, 74, pp 132-57.

Levenfeld, G. (1990): «La evolución actual del mercado inmobiliario en España»: En *Catastro*. Ed. Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, n.º 3. Madrid.

Martínez, C. y Saura, P. (1989): «La construcción murciana en la última década» en *Papeles de Economía: economía de las Comuni-*

dades Autónomas n.º 7. Ed. Fundación FIES.

Martínez, C. y Saura, P. (1990): «El mercado inmobiliario en Murcia: Evolución y perspectivas». Ponencia presentada a la IV reunión de ASEPELT España.

Mateos, P. (1989): «Dos respuestas específicas a la necesidad de suelo urbano: Rehabilitación y Parques de oficinas». Ponencia presentada en el Seminario «El precio del suelo y la Vivienda». UIMP Santander.

Muth, R.F. (1960). «The demand for Non-farm Housing» en *The demand for durable goods*. A. Harberger. U. of Chicago Press. Chicago.

Muth, R.F. (1966): «Household Production and Consumer Demand Functions». *Econometric*, 34 (3), pp 699-708.

Rafols Esteve, J. (1989): «La expansión del sector Inmobiliario: Factores explicativos». Ponencia presentada en el Seminario «El precio del suelo y la Vivienda». UIMP Santander.

Richardson, H.W. (1977): «A Generalization of residential Location theory». *Regional Science and Urban Economics*, 7, pp. 251, 266.

Rodríguez López, J. (1986): «La inversión en viviendas en 1985: Situación y antecedentes» en *Economistas*. Ed. Colegio de Economistas. Madrid.

Rodríguez López, J. (1989): «La evolución de la vivienda», en *Economistas*. ed. Colegio de Economistas. Madrid.

Rosen, S. (1974): «Hedonic Prices and Implicit Markets: Product differentiation in pure Competition». *Journal of Political Economy*, n.º 82, pág. 34-35.

Rosen, S. y Fallis, G. (1988): «Recent developments in Economic models of housing markets». *Journal of Economic Literature*. Vol. XXVI, pág. 29-64.

Tasaciones Inmobiliarias S.A. (1990): *Informes por Comunidades Autónomas*.