

Evolución de los precios del mercado inmobiliario en Jaca 1986-1990

RAMÓN M.
MARTÍ BONO

44

Este artículo contiene la exposición de un estudio realizado durante el primer semestre de 1991, cuyo contenido es el análisis de la evolución de los precios en el mercado inmobiliario en Jaca en los años 1986-1990.

Pretende dicho estudio lograr una explicación global, si bien no exhaustiva, de un fenómeno que pudiéramos considerar completo, en el que hay un proceso ascendente de los precios, unas cotas máximas y el comienzo de su descenso. Pero a la vez pretende ser global la forma en que se abarca dicho proceso. Así, comprende tanto una descripción del ámbito, que va desde el marco puramente geográfico del territorio en que se implanta la ciudad hasta aquellas relaciones características de la conformación de los valores de mercado en dicho marco específico, como todos aquellos procesos, tanto externos a la ciudad como propios de la misma, que tienen influencia en la forma en que se desarrolla el fenómeno.

Es pues, un intento de plasmar algo dinámico que tiene un desarrollo temporal, y para ello utilizamos diversas herramientas, desde el trabajo de campo, propio de un estudio de mercado, hasta la explotación de datos enfocada a concretar otras cuestiones, ya intuidas pero no expuestas hasta la fecha, tales

como la procedencia de la demanda o la cuantificación de los resultados del desarrollo del planeamiento urbanístico.

Es decir, colateralmente al estudio de mercado, se han realizado unos «subestudios» que aportan datos para el estudio de dicho mercado.

A todo ello se añade una reflexión — que constituye el hilo conductor del estudio— sobre el fenómeno de la formación de los precios, a cuyo conocimiento el trabajo pretende contribuir.

Este, es pues, el objeto del estudio cuyo contenido exponemos en este artículo. Se centra en un ámbito temporal comprendido desde el comienzo de 1986 a finales de 1990. Es un período lo suficientemente característico en el que se han producido circunstancias y acontecimientos cuya influencia en el mercado inmobiliario en Jaca intentaremos evaluar. Así podremos observar la influencia de los siguientes factores:

- La aprobación definitiva de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana que se produce el 22 de mayo de 1986.
- Paralelamente comienza una elevada demanda de segunda residencia en la zona, coincidiendo con una notable mejora de la accesibilidad de la misma.
- Se produce una elevada inversión en el sector inmobiliario, procedente

fundamentalmente del País Vasco, Navarra y Zaragoza, lo que implica la concesión de licencias para más de 2.000 unidades residenciales en los años 1987 y 1988.

- Nominación de Jaca, en marzo de 1990, como ciudad candidata a los Juegos Olímpicos de Invierno de 1998.

El contenido del artículo se estructura en cuatro apartados. En el primero se hace una referencia al marco del estudio, la ciudad de Jaca, con la descripción de sus características geográficas, demográficas y económicas. En el segundo describimos el sector inmobiliario en la ciudad, con la evolución del planeamiento urbanístico y del parque de viviendas; se realiza también un estudio pormenorizado de la procedencia de la demanda que, fundamentalmente, es de segunda residencia. Intentamos precisar, más adelante, los desajustes entre oferta y demanda y la evolución de los precios del suelo y la construcción.

El tercer apartado comprende el estudio de mercado propiamente dicho a través de observaciones de campo en las que quedan reflejadas diversas variables de localización, servicios y calidades. Dichas observaciones se refieren a viviendas de nueva construcción, incluyendo de forma excepcional ac-

tuaciones de rehabilitación. Lógicamente quedan reflejados los precios de venta de dichas actuaciones.

La evolución de dichos precios, durante el período analizado, se relaciona con las diversas variables aportadas por la toma de datos (zonas, localización de la vivienda en el edificio, calidad de los servicios y de la edificación).

En el último apartado se analizan aquellos factores con influencia en la evolución de los precios de mercado, tanto aquellos que no son específicos de la ciudad (evolución de los tipos de interés y fiscalidad sobre la vivienda), como los que sí son característicos de Jaca y de la evolución concreta de los mismos en el período analizado.

Referencia de las características de la población analizada

Jaca se localiza en el Alto Aragón Occidental, entendiéndose como Altoaragón el conjunto de sierras y estribaciones pirenaicas y prepirenaicas. Su marco geográfico más concreto es el de la denominada Depresión Media, ubicada entre las sierras propiamente pirenaicas y las prepirenaicas, que constituye un medio de glaciación y terrazas fluviales adecuadas al asentamiento humano. La amplitud de dicha depresión en el entorno de la ciudad propició, tradicionalmente, la actividad agrícola que se desarrolló en el denominado Campo de Jaca.

En cuanto a la estructura de comunicaciones con que cuenta la localidad, nos referiremos a su accesibilidad —elemento fundamental para mantener y potenciar las actividades económicas— en su doble vertiente: la ferroviaria y la de las carreteras.

El denominado ferrocarril de Canfranc, paralizado en su recorrido transfronterizo desde 1970, presenta un deficiente estado en su infraestructura viaria, por lo que hay que contar poco con él en cuanto a su influencia en el sector inmobiliario analizado.

Respecto a la accesibilidad a través de carretera, es limitada si nos referimos al transporte público, pero evidentemente potenciada por medio del transporte privado. En este sentido han tenido especial importancia las mejoras en el eje norte-sur de Aragón, concretamente en el Puerto de Monrepós —entre Huesca y Jaca— que ha acortado notablemente el tiempo de recorrido desde Zaragoza. Como expectativa hay que tener en cuenta la vía transpirenaica, especialmente el tramo Pamplona-Jaca y la transformación del eje norte-sur en autovía.

La población de Jaca se ha mantenido desde principios de siglo entre 9.000 y 12.000 habitantes, y en la última década ha oscilado entre los 10.000 y los 11.000.

Respecto a los años que en concreto nos interesan, su población, según datos del INE, ha sido la siguiente:

Años	Población
1-4-86	10.623
1-1-87	10.640
1-1-88	10.821
1-1-89	10.818
1-1-90	10.874

En el Padrón de 1986 a la población de derecho de 10.623 habitantes le corresponde una de hecho de 13.181. Esta notable diferencia deriva de la importante infraestructura militar (tres acuartelamientos) y de la existencia de una dotación de carácter turístico en las fechas del mencionado Padrón.

La actividad económica del municipio está claramente inclinada hacia el sector terciario. En ello influyen diversos factores, de los que podemos enumerar los siguientes:

- Importancia de la ciudad como plaza militar;
- existencia de centros oficiales como el Instituto Pirenaico de Ecología, dependiente del Consejo Superior de Investigaciones Científicas;
- el carácter de cabecera comarcal

que determina la existencia de actividades propias de la vertebración territorial de dicho ámbito;

- la opción por la actividad turística que proviene de décadas pasadas, dada la privilegiada localización de la ciudad que se ha visto acentuada de forma muy importante con la creación de las estaciones de esquí y con la conversión del turismo en práctica masiva.

Así, la población activa de Jaca asciende a 3.838 personas, lo que significa el 34,65% del total y que se distribuye de la forma que muestra el cuadro 1.

Debe destacarse, por su incidencia respecto al objetivo del estudio, la actividad de la construcción. Está fuertemente relacionada con la importante actividad turística y ha tenido un fuerte impulso en las últimas décadas, lo que se manifiesta en que la población empleada en dicho sector significaba el 4,67% en 1960, mientras que en 1981 alcanzaba el 14,01% del total de la población activa.

La actividad turística se ha centrado en la creación de segunda residencia lo que, a la vez de implicar el mencionado cambio de porcentajes de población empleada en el sector de la construcción ha significado la afluencia de capitales de empresas foráneas al quedar superadas las posibilidades de las locales, especialmente en el período estudiado.

Análisis del sector inmobiliario

Evolución urbanística

La ordenación urbanística de Jaca en los años analizados es la prevista en la Revisión de Plan General de Ordenación Urbana, aprobada definitivamente el 22 de mayo de 1986.

Así, prácticamente, el período en que se ha analizado la evolución de los precios en el mercado inmobiliario viene a coincidir con el desarrollo del primer cuatrienio de dicho Plan General.

El planeamiento derivado (Estudios

Cuadro 1
Distribución de la población activa de Jaca
(Datos para 1981)

	Agricultura	Industria	Construcción	Servicios	Total
Población	303	492	583	2.505	3.838
Porcentaje	7,89	12,81	14,01	65,26	

Cuadro 2
Planeamiento definitivamente aprobado
(Período 1986-1990)

Planeamiento aprobado	Techo edificable residencial (m ²)	Número estimado de viviendas
26 Estudios de Detalle	291.415	3.395
2 Planes Especiales	16.135	141
3 Planes Parciales	270.721	2.195
Total	578.271	5.731

Fuente: elaboración propia.

de Detalle, Planes Especiales y Planes Parciales) ha ordenado la práctica totalidad del suelo urbano cuyo desarrollo estaba previsto para el primer cuatrienio, y un porcentaje importante del suelo urbanizable programado afecto a dicho cuatrienio.

Concretando dichos datos indicaremos que entre junio de 1986 y agosto de 1990 se ha aprobado definitivamente el planeamiento que se muestra en el cuadro 2.

Teniendo en cuenta que el desarrollo de los Planes Parciales puede hacer necesario que algunas manzanas se ordenen a través de Estudio de Detalle, y que quedan dos Estudios de Detalle por realizar, podemos resumir la capacidad del suelo que se ha puesto en el mercado en los últimos cinco años, o que es de fácil incorporación en el mismo en:

- Capacidad de suelo con Estudio

de Detalle o Plan Especial aprobado: 3.536 viviendas;

- Capacidad de suelo pendiente únicamente de Estudio de Detalle: 2.464 viviendas, lo que hace un total de 6.000 viviendas.

No se ha contabilizado la capacidad de otros solares ubicados en la trama urbana.

Si tenemos en cuenta que el número de viviendas para las que se ha concedido licencia durante el período es de 3.402, y considerando que aproximadamente el 80% de las mismas se ubican en ámbitos planeados por Estudios de Detalle, podemos deducir que en dichos ámbitos resta una capacidad para unas 800 viviendas. Respecto al suelo pendiente únicamente de Estudio de Detalle la situación es muy diversa. Así, si en los sectores con Plan Parcial aprobado con anterioridad a la Revisión del Plan General el nivel de ejecución de la

urbanización es elevado, en los planes parciales de aprobación reciente la ejecución de la urbanización aún no ha comenzado.

Evolución del parque inmobiliario

Abordaremos en este apartado la evolución reciente del parque de vivienda, completando los datos del censo de 1981, que arroja un total de 5.946 unidades.

Desde 1981 a 1985 el número de viviendas terminadas asciende a 1.146. En cuanto a los años que comprende el estudio, el número de viviendas terminadas queda reflejado en el cuadro 3

Tenemos, pues, una cifra total de viviendas en 1990 de 9.074 unidades. Para completar las perspectivas actuales y futuras del mercado inmobiliario, así como para la interpretación de la evolución del mismo, durante el período analizado, reflejaremos un último dato: el número de licencias concedidas en los años de dicho período.

Años	N.º de viviendas
1986	329
1987	588
1988	1.520
1989	687
1990	278
Total	3.402

Como podremos observar más adelante, los desajustes entre oferta y demanda en el mercado inmobiliario en Jaca comienzan a producirse en 1988, pudiendo considerarse que las viviendas con anterioridad a 1986 ya han sido absorbidas en 1988.

La demanda en el período analizado

A pesar de lo evidente que puede resultar la observación de que la mayoría de las viviendas puestas en el mercado no han sido adquiridas como primera residencia, considero que tiene interés descifrar la procedencia de los adquirentes de las viviendas, lo que dará una

idea de las características fundamentales de la demanda.

Para dicho estudio partimos de las cédulas de habitabilidad concedidas, dato que nos ayudará también a la elaboración de un parámetro interesante: la diferencia entre el número de viviendas terminadas y el número de viviendas utilizadas, que bien puede ser el de viviendas terminadas no enajenadas, ya sea en la primera transmisión del promotor al adquirente o en una segunda transmisión, del adquirente-inversor, que pretendía rentabilizar la operación en dicha transmisión, al adquirente final. (Ver cuadro 4).

Del conjunto de los datos aportados respecto al número de licencias solicitadas, al número de viviendas terminadas y al número de viviendas ocupadas, intentaremos acotar la situación actual del parque de viviendas. Para ello analizamos dos hipótesis, en la primera considerando la duración de la obra, desde la obtención de la licencia hasta su finalización, de dos años, y la segunda de dieciocho meses. (Ver cuadro 5).

Entre las viviendas terminadas y ocupadas se produce un defasaje para el trienio 88-90 de unas 250 viviendas. Dicho defasaje puede surgir, en parte, de las dificultades en obtener datos absolutamente transparentes respecto a las viviendas ocupadas (no obtención de cédula de habitabilidad...).

Si admitimos un lapso de tiempo de un año entre terminación y venta podemos comparar las cifras de viviendas terminadas entre 1986 y 1989 con las ocupadas entre 1987 y 1990. En dicha hipótesis el número de viviendas ocupadas supera en 270 a las terminadas. Debemos pues considerar mínima la diferencia entre viviendas terminadas y ocupadas. Sin embargo, sí es mayor la diferencia entre las viviendas con licencia y en construcción respecto a las viviendas ocupadas, según las dos hipótesis planteadas en principio.

La diferencia del total de viviendas con licencia y viviendas ocupadas se mueve en un intervalo que oscila —se-

Cuadro 3
Evolución del parque de viviendas en el período 1986-1990

	1986	1987	1988	1989	1990	Total
Viviendas libres	60	20	494	527	535	1.636
Viviendas de Protección Oficial	65	230	—	—	—	295
Viviendas de Promoción Pública	—	—	51	—	—	51
Total	125	250	545	527	535	1.982

Fuente: Boletín Federación Asociaciones de la Construcción.

gún la hipótesis que apliquemos— entre 900 y 1.100 viviendas.

Para una demanda mantenida, según las cifras de los últimos años, entre 400 y 500 viviendas, tardaría en absorberse el excedente —sin la puesta en el mercado de nuevas viviendas— un par de años.

Estamos, pues, en una situación en la que tenemos dicho excedente, en la que para 1989 se da comienzo verdaderamente a 548 viviendas y que en 1990 únicamente se ha dado comienzo a 278 viviendas. Si bien no podemos evaluar cuanto ha disminuido la demanda (disminución que verdaderamente se ha producido desde finales de 1989), sí estamos en condiciones de afirmar que existe un exceso de vivienda en construcción y puesta en el mercado.

Un cálculo aproximado de dicho exceso lo realizaremos adicionando a las 900 ó 1.100 viviendas antes mencionadas, las 826 iniciadas en 1989 y 1990 y sustrayendo la demanda que pueda haber existido en dichos dos últimos años. Nos atreveríamos a evaluar finalmente dicho exceso en un intervalo comprendido entre 1.200 y 1.400 viviendas.

La primera consecuencia de lo dicho la observamos en la notable disminución del número de viviendas para las que se ha solicitado licencia en 1990. La segunda consecuencia, la relativa a la configuración de los precios de las viviendas, se intenta acotar en los apartados siguientes del artículo.

Otros factores que condicionan la oferta y la demanda

El estudio, del que desarrollamos los aspectos significativos, utiliza, —paralelamente a los elementos expuestos en los apartados anteriores que nos permiten conocer mínimamente la capacidad del suelo ordenado urbanísticamente y aún no consolidado, el stock de viviendas ofertadas y la previsión de incremento de dicho stock—, como puntos de referencia otros factores que están condicionando la oferta y la demanda (precios del suelo y de la construcción y evolución de los créditos hipotecarios).

Al respecto destacaremos lo siguiente:

- Los precios utilizados atienden a datos de absoluta transparencia ya que proceden de las subastas realizadas por el Ayuntamiento en el período que va desde febrero de 1988 hasta diciembre del mismo año.

- Los precios oscilan desde 12.500 ptas./m² útil de repercusión en febrero hasta 38.500 pas/m² útil de repercusión en diciembre.

Teniendo en cuenta que el grado de urbanización era distinto en las «parcelas» enajenadas a principio de año que en los «solares» enajenados al final, la diferencia de precios no es tan enorme como expresan las repercusiones indicadas. Sin embargo, evaluando además cuestiones de localización podemos afirmar que el precio del suelo se dobla en dicho año 1988.

- Si bien, el período en que se anali-

za la evolución de los precios es corto en relación con el período estudiado, debe tenerse en cuenta que coincide con el año en que es mayor el número de viviendas para las que se solicita licencia y con el período en que se produce mayor incremento en los precios de venta del producto final.

• En cuanto a los costes de construcción, si bien el resultado final de su evolución entre 1986 y 1990, no es muy distinto en Jaca al operado en general, sí puede estimarse que se produce un fuerte incremento «adelantado» en los años 87 y 88 debido fundamentalmente a la escasez de mano de obra en el momento en que el volumen de edificación es más elevado.

Características de las promociones en el período analizado

El análisis del sector inmobiliario contenido en el anterior apartado constituye la base sobre la que ha operado la toma de datos característica del estudio de mercado, si bien en este caso no se pretendía elaborar una muestra para la valoración a través del método de comparación según el mercado, sino precisamente analizar, en el período estudiado, las relaciones existentes entre los precios y su evolución y las condiciones en que se ha desarrollado dicho sector inmobiliario.

Los datos que en cada observación de mercado se han obtenido han sido fundamentalmente los siguientes:

- Los relativos al valor: precio de venta de la unidad residencial, del parking y del trastero, referenciadas a la fecha en que se firma el contrato de compraventa;
- zona en que se ubica la edificación;
- orientación de la unidad residencial;
- localización de la vivienda en el edificio (planta);
- servicios con que cuenta el inmueble (piscina, pista deportiva...);

- superficie de la vivienda;
- calidad de la construcción del edificio y de la vivienda.

Evolución de los precios de mercado

A partir de los datos sobre las distintas actuaciones se ha elaborado un primer gráfico en el que se refleja la evolución de los precios de mercado a lo largo del período analizado. Así, el eje de abscisas corresponde al tiempo, mientras el de ordenadas a los precios en pesetas corrientes (ver gráfico 1). Si deflactamos dichos precios podemos obtener el gráfico con los precios en el eje de ordenadas en pesetas constantes (ver gráfico 2).

Como primeras observaciones que se desprenden de dichos gráficos podemos indicar:

- se produce un fuerte incremento de los precios hasta las transacciones efectuadas a finales de 1989;
- hemos de considerar como excepcionales —por el valor absoluto de los precios, no por la evolución de los mismos— las observaciones 5, 16, 24 y 32, que corresponden a distintas etapas de una misma promoción, que se mantiene relativamente al margen de las características del mercado;
- los precios se triplican en pesetas corrientes y superan la duplicación en pesetas constantes.

Relación con el número de viviendas promovidas

Observando el número de viviendas para las que se ha solicitado licencia en cada uno de los años del período analizado podemos establecer que se produce una variación fuertemente creciente hasta 1988 y fuertemente decreciente a partir de dicho año (1986: 27 viviendas/mes; 1987: 49 viviendas/mes; 1988: 126 viviendas/mes; 1989: 57 viviendas/mes; 1990: 23 viviendas/mes).

A pesar de que el análisis de la evolución de los precios de suelo debería ser objeto de otro estudio específico, sí podemos destacar la coincidencia entre el desorbitado número de viviendas pa-

Gráfico 1. Evolución de precios de vivienda nueva (1986-1990) (pesetas corrientes)

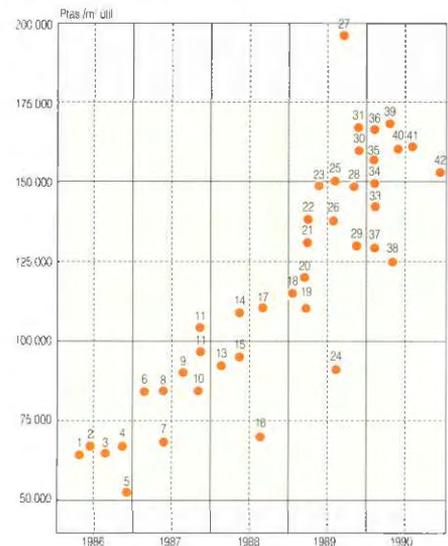
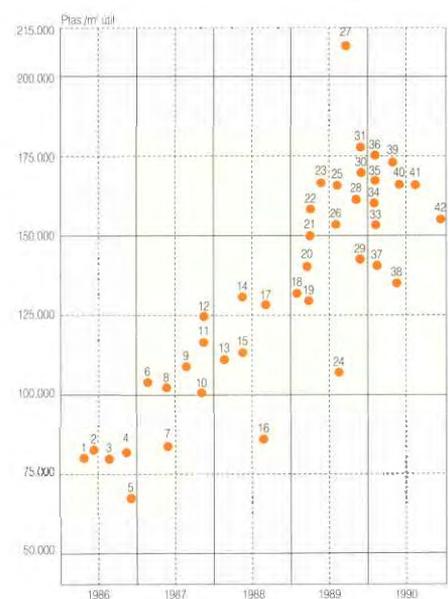


Gráfico 2. Evolución de precios de vivienda nueva (1986-1990) (ptas. constantes a diciembre 1990)



ra las que se ha solicitado licencia en 1988 y el elevado incremento del precio del suelo en dicho año. También podemos señalar que dicho precio no ha continuado creciendo al ritmo en que lo hiciera en 1988, produciéndose además, al final del período analizado, una importante paralización de las transacciones.

Si bien, la relación entre el número de viviendas promovidas y el incremento del precio de la vivienda debería plantearse para un período más amplio, sí podemos estimar que el fenómeno de «parón» que observamos en el número de viviendas para las que se ha solicitado licencia en 1989, está más en relación con la falta de demanda a los precios alcanzados al final de 1988 y con el stock de viviendas no enajenadas (en construcción o finalizadas), que con los precios en el mercado de vivienda en 1989, que lógicamente se resisten a la baja.

Evolución de los precios de mercado en relación con la localización del inmueble y otras características del mismo

Resumiremos aquí las conclusiones de las observaciones realizadas sobre viviendas de nueva construcción —exceptuando algún caso de rehabilitación total del edificio—, con referencia a la relación existente entre los precios de mercado y su evolución y la localización de los inmuebles, la localización de la vivienda en el edificio, los servicios con que cuenta el inmueble, la superficie útil de la vivienda y la calidad de la misma.

En relación con la localización de los inmuebles

Para ello se ha dividido la ciudad en siete zonas de carácter más o menos homogéneo, atendiendo tanto a factores geográfico-topográficos como de historia urbana.

Del gráfico 3, en el que se ha superpuesto el indicador de zona sobre cada una de las observaciones numeradas, situadas en abscisas atendiendo a la fe-

cha de transacción y en ordenadas al precio de mercado, concluimos que prácticamente en todas las zonas la evolución de los precios de mercado ha sido similar, con un incremento hasta finales de 1989, punto en que se estabilizan o decrecen los precios.

Como anomalías destacaremos que la zona 5 sigue una evolución autónoma respecto al funcionamiento de las otras. Sobre la misma influyen tanto las características de la zona como las de la única promoción que se sitúa en la misma. Asimismo la posición respecto a la nube de puntos de la actuación número 27 podría hacer pensar que en la zona 2 (el Casco Antiguo de la ciudad) puede mantenerse una evolución al alza, sin embargo, dicha actuación goza de unas características singulares respecto al paisaje que no permite llegar a afirmar con certeza que dicho fenómeno se produzca.

En relación con la localización de la vivienda en el edificio

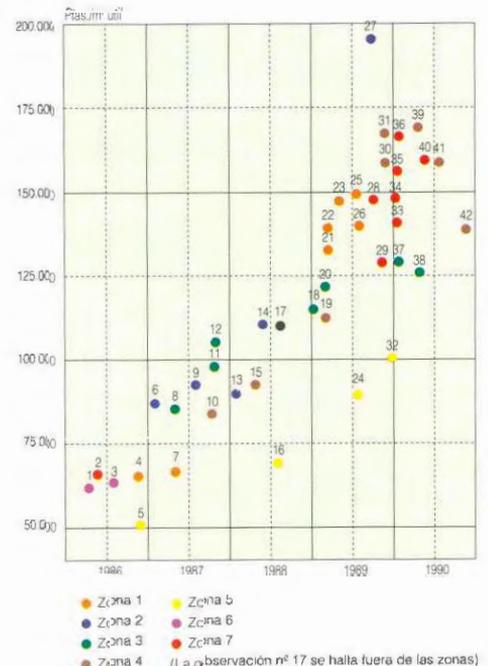
Utilizando el mismo procedimiento que en la relación con la localización del inmueble, se superponen, sobre la nube de puntos correspondientes a las observaciones, los indicadores de la localización de la vivienda en el edificio (orientación y planta en que se sitúa).

Haremos las siguientes deducciones:

- Con referencia a la orientación, en igualdad de otras condiciones, parece, lógicamente, que las unidades de orientación sur se sitúan en los niveles de precios más elevados. Sin embargo, el predominio de tipologías abiertas permite un ajuste de orientaciones, lo que en general reduce la importancia del factor analizado.

- Con referencia a la planta en que se sitúa la vivienda solo parece existir un indicio de que las que se ubican en planta baja o primera alcanzan niveles inferiores de precios, sin embargo, no existe diferenciación de precios para las que se ubican en el resto de plantas, incluyendo la planta de aprovechamiento bajo cubierta.

Gráfico 3. Evolución de precios en relación con las distintas zonas de la ciudad



En relación con los servicios con que cuenta el inmueble

Se superponen sobre la nube de puntos correspondientes a las observaciones, en el gráfico fecha de transacción-precio de mercado, los indicadores referentes a si la vivienda se localiza en un inmueble dotado de piscina, o dotado de piscina y pistas deportivas, o carente de dichas dotaciones.

No cabe una deducción aclaratoria a partir de la gráfica analizada, por más que pudiera pensarse en un precio más elevado para las unidades mejor dotadas. Sin embargo, éstas acostumbran a ser menos céntricas, lo que viene a desdibujar la correspondencia precio-dotación parcela.

En relación con la calidad de la edificación

En este caso situamos sobre los puntos del gráfico dos indicadores distin-



tos, uno referente a la mayor o menor superficie útil de la vivienda y otro referente a la calidad constructiva. Del análisis de dicha superposición deducimos:

- Aunque la mayor superficie es signo de mayor calidad residencial, podría esperarse un precio superior por m² útil en las unidades pequeñas, ya que son estas las que permiten el «tirón» de los precios unitarios sin un incremento del precio total, adecuándose así a un tipo de demanda que no optaría por mayores precios. Sin embargo, no ocurre en la forma que cabría suponer.

- Respecto a la calidad constructiva se dan relaciones que incluso pueden resultar paradójicas, ya que unidades residenciales dotadas con sistema de calefacción por radiadores eléctricos (calor negro o similar) que, en principio, debe estimarse de menor calidad que otros con sistemas centralizados de producción de agua caliente, alcanzan precios elevados. A ello puede contribuir que la oferta está interesada en ajustarse a la demanda de unas viviendas con escasos gastos de comunidad, lo que se consigue evitando dichos sistemas centralizados.

Factores con influencia en la evolución de los precios de mercado

Factores externos a las características intrínsecas de la ciudad

Se realizan en este apartado unos apuntes sobre aquellos factores que han podido tener su influencia en el mercado de vivienda en Jaca y que provienen de decisiones y condiciones que no se restringen al ámbito de la ciudad.

Los elementos principales del fenómeno que se produce en el período analizado han sido definidos en repetidas ocasiones (1):

(1) EL PAÍS. Artículo de 29 de abril de 1991 de Manuel Castells y Jesús Leal.

- El fuerte crecimiento económico experimentado por el país desde 1986 produce un extraordinario aumento de la demanda inmobiliaria;

- el súbito incremento de la demanda provoca un rápido aumento de los precios;

- dicho aumento de los precios genera unas expectativas en el parque inmobiliario, con una atracción de fuertes flujos de capital, donde, entre otros factores, tuvo un papel importante el «dine-ro negro» procedente del fraude fiscal;

- esta fuerte demanda concentrada sobre determinados sectores inmobiliarios conduce al aumento del precio del suelo.

Expondremos, únicamente, los resultados de la estimación de la incidencia de los factores externos a la ciudad centrándonos en dos puntos: los créditos hipotecarios y la fiscalidad sobre la vivienda.

- Respecto a los créditos hipotecarios hemos de destacar que a pesar de diversas opiniones que afirman la importancia del aumento de los tipos de interés en 1990 en el descenso de la demanda (2), a nuestro modo de ver, para el tipo de demanda que se produce en Jaca, dicho incremento no parece ser el factor determinante del fuerte descenso de la misma en el último tramo del período analizado.

Otra cuestión sería la restricción del volumen de crédito forzado por medidas del Banco de España, cuya incidencia en la demanda sí debería ser tenida en cuenta.

- Respecto al análisis concreto de tres de las figuras tributarias básicas (el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales) en atención a las variaciones experimentadas en el período

(2) Ver opinión de Manuel Martí, gerente de la Asociación de Promotores y Constructores de Vivienda reflejada en artículo de J. M. Zafra y R. Carcar en EL PAÍS de 7 de octubre de 1990.

do, exponemos las conclusiones sobre aquellas estimaciones que nos permiten intuir su incidencia en la evolución de la demanda, teniendo en cuenta que dadas las características de la ciudad se produce un predominio abrumador — tal como hemos expuesto con anterioridad— de la segunda residencia y con la existencia de un componente especulativo en el caso de compras para una segunda transmisión a corto plazo.

Podemos observar unas medidas incentificadoras de la demanda, tales como la deducción de los intereses en la base imponible y las deducciones sobre la cuota de IRPF. La primera de estas medidas ha permanecido igual durante el período analizado y la segunda ha ido decreciendo para la primera y segunda vivienda y ha desaparecido para la adquisición de tercera vivienda. Así pues, la evolución de esta segunda medida ha podido tener incidencia en la configuración de la demanda. De hecho, si bien con cierto retraso, la disminución de la demanda aparece temporalmente vinculada a la desaparición de la deducciones por tercera vivienda y a la disminución de las deducciones por la segunda.

Por otra parte, debemos situar aquellas medidas que gravan la vivienda en su tenencia o transmisión, de las que hemos de destacar la consideración como rendimiento, a efectos del IRPF, de un porcentaje sobre el valor del inmueble; en segundo lugar la evolución al alza de los valores catastrales y, finalmente, aquellas que afectan al valor del bien transmitido a efectos del Impuesto de Transmisiones. De estas medidas, cuya evolución puede haber afectado a la demanda, la primera de ellas, por su escasa variación no ha podido tener una incidencia sensible. La evolución al alza de los valores catastrales —que sólo fue una expectativa— al ser el valor catastral la base para la aplicación de diversos impuestos (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IRPF, etc.) ha podido tener mayor incidencia. En cuanto a las medidas que afectan al valor del bien transmitido

Cuadro 4
Características de la demanda. (Período 1986-1990)

Procedencia propietario	1986	1987	1988	1989	1990	Total	Porcentaje
Viviendas de Promoción Libre							
Jaca	39	20	30	42	20	151	9,70
Zaragoza (capital)	17	66	112	159	208	562	36,09
Pais Vasco y Navarra	6	109	144	215	172	646	41,49
Resto	11	32	19	52	84	198	12,72
Total	73	227	305	468	484	1.557	100
Viviendas de Protección Oficial							
Jaca	25	32	29	—	—	86	26,07
Zaragoza (capital)	49	113	8	—	—	170	51,52
Pais Vasco y Navarra	3	10	16	—	—	29	8,78
Resto	19	23	3	—	—	45	13,63
Total	96	178	56	—	—	330	100
Viviendas de Promoción Libre y Protección Oficial							
Jaca	64	52	59	42	20	237	12,56
Zaragoza (capital)	66	179	120	159	208	732	38,79
Pais Vasco y Navarra	9	119	160	215	172	675	35,77
Resto	30	55	22	52	84	243	12,88
Total	169	405	361	468	484	1.887	100

Fuente: elaboración propia.

Cuadro 5
Licencias solicitadas, viviendas ocupadas y viviendas terminadas

Duración de la obra 24 meses				
Años	1986	1987	1988	Total
Licencias	329	588	1.412	2.317
Años	1988	1989	1990	
Terminadas	545	527	535	1.607
Ocupadas	412	468	484	1.364
Duración de la obra 18 meses				
Años	86-87	87-88	88-89	
Licencias	452	1.000	960	2.432
Años	1988	1989	1990	
Terminadas	545	527	535	1.607
Ocupadas	412	468	484	1.364

a efectos del Impuesto de Transmisiones (Disposición Adicional Segunda de la Ley de Sucesiones y Adicionales Tercera y Cuarta de la Ley de Tasas) han debido tener su influencia en la demanda con perspectiva de segunda transmisión a corto plazo, a pesar de que la demanda difícilmente ha podido tomar seriamente en consideración la posibilidad de intervención de la Administración cuando el valor comprobado del bien exceda de 50% del declarado.

La intención clarificadora de la Ley de Tasas y Precios Públicos, relacionándola con el mercado existente en Jaca, con un importante componente de carácter especulativo, puede haber sido un factor importante en la toma de decisiones en el mercado inmobiliario, a pesar de que por su tardía aparición en el marco temporal de nuestro análisis puede haber tenido únicamente una contribución final en la disminución de la demanda. De todas formas el escaso cumplimiento de dicha ley ha de matizar incluso dicha contribución final, ya que, como afirmaba Jaime Gaiteiro, Secretario General de Hacienda, al cumplirse un año de la publicación de la ley, los estudios reflejaban que en Madrid el 80% de los compradores de pisos de segunda mano ocultó el 80% del valor de los inmuebles.

Factores propios de la ciudad

Para el análisis de la influencia de los factores intrínsecos de la ciudad en la configuración de los precios en el mercado inmobiliario, partiremos de un recorrido por los diversos aspectos descritos en los apartados precedentes, que al afectar a la oferta o la demanda, se constituyen —en su equilibrio— en elementos determinantes del valor de mercado.

- Estamos en el marco de una ciudad sin crecimiento demográfico sensible, ubicada en un ámbito de montaña y con una economía decantada, cada vez más, al sector servicios, fundamentalmente al turismo. El funcionamiento de las estaciones de esquí, la mejora de

las comunicaciones, la consolidación de la montaña como alternativa al turismo de playa han propiciado que Jaca pudiera ofrecer un marco adecuado al desarrollo de dicha actividad turística. Jaca es el ámbito del Pirineo aragonés mejor comunicado y la única población dotada de una demografía capaz de generar determinadas actividades.

- Como hemos podido observar en el apartado anterior, la adquisición de viviendas se realiza, fundamentalmente como segunda residencia. Así, en el período analizado, frente a un 12,56% de compradores vecinos de Jaca, el 87,44% son foráneos. Como consecuencia de ello cabe observar que en 1986 (para viviendas que estimamos adquiridas en 1985) los precios de venta se situaban en los de protección oficial. Si observamos el cuadro 4 sobre la procedencia de los adquirentes de viviendas (Protección Oficial y libres) en dicho año, los adquirentes vecinos de Jaca significaban casi el 40% del total.

A partir de la elevación del número de viviendas adquiridas, la mayoría para segunda residencia, se genera un fuerte incremento de los precios de las viviendas. Lo dicho nos proporciona un dato importante respecto al conjunto del estudio: el incremento de la demanda, a partir de un tipo de demanda «cualificada», está relacionado con la evolución de los precios de las viviendas en el período analizado, lo cual es más evidente si lo comparamos con otras ciudades de la provincia, que no han «gozado» de dicho tipo de demanda, en las que los precios no han sufrido los incrementos experimentados en Jaca.

Para dicho tipo de demanda, que se produce de golpe, la oferta —que tiende a ser rígida— no es capaz de variar al ritmo adecuado y condiciona los incrementos de precio. A esta incapacidad contribuye el factor suelo, en el que, al margen de que se produzcan o no procesos especulativos y que exista suficiente suelo «cualificado» por el planeamiento urbanístico, es preciso contar con la transformación del suelo rústico en sola-

res, con lo que esto significa en cuanto a gestión urbanística, y con la obra de urbanización propiamente dicha. Así, a un incremento de la demanda no se responde con un aumento inmediato de la producción de suelo y vivienda, sino con un incremento de los precios.

- La caída de la demanda entendemos que está tan relacionada con lo que hemos denominado factores externos a las características intrínsecas de la ciudad, como con el efecto producido por el incremento de los precios. Para los precios más elevados de finales de 1989, la «banda» de demanda «solvente» es limitada; y la oferta inmobiliaria, como hemos dicho, tiende a ser rígida, con dificultades para variar su producto.

Ello ha supuesto la formación de un stock importante de vivienda en construcción y puesta en el mercado, incrementado además por un exceso de oferta generado fundamentalmente en 1988. (Stock que hemos evaluado en un intervalo comprendido entre 1.200 y 1.400 viviendas).

Consecuencia de ello, ya lo indicábamos en anterior apartado, es la disminución de las solicitudes de licencia y, en un plazo relativamente corto, la estabilización de los precios y en consecuencia una disminución de los mismos en pesetas constantes.

En este sentido, observaciones cercanas al mercado inmobiliario de Jaca están indicando que las bajas de precios se producirán condicionadas por la carga de los créditos al promotor que, o impedirá soportar la retención del producto inmobiliario o aconsejará, dada la falta de expectativas revaloratorias, desprenderse más rápidamente de las viviendas.

- Evolución urbanística y precios del suelo. En el apartado correspondiente evaluábamos que en los ámbitos planeados mediante Estudio de Detalle o Plan Especial resta una capacidad para 800 viviendas, para las que no se ha solicitado licencia. Hay que resaltar que si bien existe capacidad del suelo con planeamiento aprobado, la concentra-

ción del mismo en ámbitos concretos y en un número reducido de propietarios, puede dificultar el proceso de puesta en el mercado de nuevas viviendas.

A pesar de ello, se tiene conocimiento de que no ha existido un incremento del precio del suelo, posiblemente desde finales de 1988, aunque también pudiéramos hablar de que últimamente no ha existido mercado. Por el contrario, en el año 88 se han producido los incrementos notables en el precio del suelo, que hemos expuesto en anteriores apartados y hay que tener en cuenta que entre los años 87 y 88 es cuando se tramita y aprueba la mayor parte del planeamiento de detalle, que permite la puesta en marcha de suelo para 2.300 viviendas. Aquí sí tiene plena vigencia lo dicho sobre la influencia del factor suelo en la rigidez de la oferta. De tal forma que además de lo indicado respecto a las dificultades de transformación de suelo rústico en solar, se han añadido otras derivadas de la concentración del suelo prácticamente urbanizado en determinados ámbitos y propiedades (3).

Así, si bien en los años 1987 y 88 hay suelo calificado suficiente, éste no está en condiciones de ser edificado inmediatamente, y la presión de la demanda lleva a expectativas superiores a las reales, lo que conlleva un incremento del precio del suelo. (Ver lo especificado sobre las subastas municipales en el apartado correspondiente) y un incremento del precio del producto terminado. Este último incremento disuade a la demanda y provoca lo sucedido al final del período: suelo adquirido para su inmediata edificación que ha quedado vacante y un stock de viviendas con licencia y en construcción muy elevado.

(3) Hay que tener en cuenta además, como indicaba Josep Roca en su artículo «La quimera del suelo» (EL PAÍS, 27-4-89) que existe un paraíso fiscal sobre el suelo, al no tributar éste como capital inmobiliario en el IRPF, al desaparecer el impuesto sobre solares sin edificar, etc.

- El tercer apartado, en el que hemos analizado las características de las promociones, pone de relieve cuestiones tales como que la única variable independiente de la que ha dependido el incremento de los precios de mercado de vivienda en Jaca ha sido el tiempo. Esta afirmación puede parecer, en principio, que resalta algo que es obvio. Sin embargo, al analizar la evolución relativamente reciente, en pesetas constantes, de los precios en el mercado de la vivienda, podemos encontrarnos con situaciones diversas; desde lapsos de tiempo en que no se ha producido un incremento de los precios, hasta momentos en que factores tales como la localización, la calidad, etc., eran característicos en la diferenciación de los precios en el mercado de vivienda y en la evolución de los mismos. Así pues, en nuestro caso, en el apartado correspondiente, a la evolución de los precios de mercado en relación con la localización del inmueble, ya realizábamos la observación de que el factor zonal no ha tenido influencia decisiva en la configuración de los precios ni tampoco en su evolución.

Por otra parte, al analizar en el apartado correspondiente la evolución de los precios en función de otros factores tales como la localización y orientación de la vivienda, la calidad de los servicios o la superficie y los materiales de construcción, tampoco hemos llegado a conclusiones absolutas que indiquen la dependencia de los precios respecto a dichos factores.

Así, salvo ligeras matizaciones, ha existido lo que podríamos denominar «oferta única» que, superando variaciones de localización, de calidades, etc., ha sabido ajustarse a una demanda, exterior a la propia ciudad, que por su nivel adquisitivo ha ido posibilitando el incremento de los precios de las viviendas hasta que éstos han llegado a determinadas cotas. Se ha producido la desaparición de la oferta de viviendas de protección oficial, aunque lógicamente existiera una demanda potencial. Dicho

fenómeno, que ha sido generalizado para aquellas áreas del Estado con mayor actividad inmobiliaria, no se ha producido en otras ciudades de la provincia, por lo menos en forma tan contundente.

Resaltamos pues, la existencia de dicha «oferta única» en el ámbito de la ciudad, sin que por ello renunciemos a la estimación de que, a partir de un determinado lapso de tiempo las condiciones de centralidad y determinadas externalidades urbanísticas, tendrán su influencia en la estructuración de los precios, aunque ello se produzca en el mercado de segunda mano.

- Un último factor por analizar, de los que son característicos de la ciudad, era la perspectiva de organizar los Juegos Olímpicos de Invierno en 1998 en Jaca. Dicha perspectiva no era ajena al conjunto de actividades potenciadoras de un determinado turismo que configuran, en gran parte, una política municipal, y está relacionada con el proceso de terciarización de la actividad económica y con el desarrollo del sector inmobiliario analizado.

El proceso seguido para intentar la nominación de Jaca como sede olímpica, independientemente de que la iniciativa se haya visto finalmente frustrada en Birmingham en junio de 1991, tiene una historia antigua. Su «historia reciente» que comienza a finales de 1987, cuando se adoptan las primeras decisiones municipales sobre la creación de la candidatura, tiene hitos importantes en las siguientes fechas: 27 de enero de 1988, nacimiento de la Candidatura; a lo largo de 1988 se va produciendo el apoyo de las instituciones aragonesas y, en junio del mismo año, el del Comité Olímpico Español; a principio de 1990 el Gobierno central da su apoyo formal y el 1 de marzo de dicho año el Comité Olímpico Internacional proclama a la ciudad de Jaca como candidata oficial: finalmente, el 6 de febrero de 1991 se da el visto bueno al dossier de la Candidatura presentado en Lausana.

La influencia en el mercado inmo-

liario de los acontecimientos enunciados parece quedar manifiesta en lo que sucede en el año 88, que se concreta en el elevado número de viviendas para las que se solicita licencia en dicho año y, como consecuencia de la demanda, el incremento de los precios.

Hay que tener en cuenta que la expectativa olímpica fue utilizada publicitariamente por los promotores.

Sin embargo, hay dos factores que nos hacen pensar en la relatividad de la influencia antes mencionada. Por una parte, en el segundo semestre de 1986 y durante 1987 ya se ha aprobado planeamiento a nivel de detalle con una capacidad suficiente para asumir la promoción de un número importante de viviendas, lo cual quiere decir que en fechas anteriores a las indicadas ya se está tramitando planeamiento. Es decir, todo ello ocurre antes de 1988, año en que se producen los acontecimientos iniciales relacionados con la Candidatura Olímpica.

Por otra parte, a finales de 1989 y durante 1990, período en que se produce una parte importante de las actividades y logros de la Candidatura Olímpica, la demanda decae y las expectativas no son suficientes para mantenerla. Que en junio de 1991, Jaca no fuera elegida sede de los Juegos Olímpicos de Invierno de 1998, no restó ni añadió nada nuevo a la evolución del mercado inmobiliario que ya había entrado en sus horas bajas.

Conclusiones

A modo de reflexión final sobre lo expuesto, hemos de recordar que durante el período analizado se produce un incremento de los precios de la vivienda de nueva construcción en Jaca, de forma que, partiendo de los propios de Vivienda de Protección Oficial en el año 1986, quedan doblados —en pesetas constantes— a finales de 1989.

Es decir, al principio del período, la demanda de vivienda nueva, tanto la interna de la población como la de segun-

da residencia, solo se generaba en las condiciones crediticias propias de la protección oficial. La oferta se ajusta a dichas condiciones.

La aparición de una demanda «cualificada», fundamentalmente de segunda residencia, durante los años 87, 88 y 89, debido al fuerte crecimiento económico experimentado en el país —tal como indicábamos en el apartado anterior— permite el paso a la promoción libre, y el súbito aumento de la demanda inmobiliaria genera un rápido incremento de los precios.

Observamos, además, como se ha producido lo que hemos denominado una «oferta única» que, superando las variaciones de localización, calidades, etc., ha sabido ajustarse a dicha demanda, que por su nivel adquisitivo ha posibilitado el incremento de los precios.

Sin embargo, dicho incremento, al que ha contribuido como factor específico el suelo —con dificultades para ofrecerse urbanizado en el mercado—, ha llegado a niveles ya no asumibles por la demanda. Esta circunstancia, acompañada de un exceso en la oferta, ha producido la formación de un stock de vivienda con dificultades para su venta, y como consecuencia, la estabilización de los precios al final del período; es decir, su descenso en pesetas constantes.

Respecto a los factores externos e internos de la ciudad de Jaca, con influencia en la formación de los precios, hemos llegado a considerar que los primeros (evolución de los créditos hipotecarios y de las medidas fiscales) han podido influir, pero no han sido el determinante de la evolución de la demanda. El factor determinante habría que encontrarlo en otras cuestiones vinculadas al desarrollo económico general del país.

Respecto a las condiciones intrínsecas de la ciudad parece claro que las geográficas, de accesibilidad, etc., han posibilitado una demanda, ligada a la actividad turística, muy superior a la que se ha producido en otros lugares. Además, como en otros tantos sitios, la falta de

una gestión ágil del suelo ha contribuido al incremento de los precios de éste; sin que debamos olvidar que dicho incremento se ha configurado, en lo fundamental, por los precios, con posibilidades de venta, del producto final. Otros factores intrínsecos, tales como la posibilidad de organizar los Juegos Olímpicos de Invierno de 1998 no han tenido la suficiente fuerza como para alterar la evolución de la demanda a la baja. Sin embargo, el proceso está abierto y convendrá que se le dedique más atención cuando los distintos acontecimientos vayan configurando un nuevo marco determinante del mercado inmobiliario en Jaca los próximos años. ■

Ramón M. Martí Bono
Arquitecto