

Relación coste construcción/valor de mercado de los bienes inmuebles en el municipio de Logroño

FERNANDO
 LALINDE GARCIA

56

La situación del mercado inmobiliario en el municipio de Logroño es fiel reflejo del existente en el resto del territorio, acusándose una desproporción desmedida entre la calidad del bien ofertado y su precio, produciéndose a la vez una carrera especulativa de tal grado y medida que ha supuesto un receso en la entrada en este mercado irracional de la clase social menos favorecida y en otro orden más necesitada.

Para determinar esta realidad social, resulta imprescindible practicar el presente análisis del mercado inmobiliario urbano. Al hablar de estudio inmobiliario, nos referimos al precio que tales bienes inmuebles alcanzan, considerando que la suma de actitudes individuales de oferta y demanda determinan el precio.

El precio cumple la función de regular la intensidad y la dirección de la corriente de los bienes. El precio determina la actitud del productor para regular su oferta a corto plazo, y en función de sus expectativas su oferta a largo plazo.

En cuanto al consumidor o adquirente, y en función de sus necesidades o preferencias, la cantidad de bien que adquirirá.

La determinación del valor de mer-

cado de un bien inmueble requiere el conocimiento y el comportamiento de dicho mercado, no debemos olvidar que el valor de mercado es aquel que se alcanza en una economía competitiva y transparente y su expresión monetaria es el precio que se puede pagar por un comprador o un vendedor para adquirir o para enajenar una propiedad.

Para fijar los valores de mercado, se procederá a realizar encuestas del mismo, eligiendo unas muestras lo más homogéneas posibles del mismo para que puedan ser comparables. La muestra se ha elaborado a partir de viviendas vendidas, así como de precios medios de oferta de venta. Esto planteaba la dificultad de saber la relación entre los precios de las ofertas y los precios reales de las operaciones. Intuitivamente se supuso que los precios de venta serían un 10%-15% inferiores que los precios de oferta.

Resulta lógico pensar, que el mercado está condicionado por la oferta y la demanda, y éstas, tanto una como otra, son función de la evolución real o previsible del núcleo o localidad.

El problema se agudiza en la oferta de segunda mano más caracterizada por su irregularidad, y su opacidad de-

rivada del carácter especulativo y coyuntural generado por la situación general del mercado inmobiliario y por las propias necesidades del vendedor o del comprador.

La oferta de primera mano o a estrenar, procede de un empresario cuyo negocio es la promoción inmobiliaria y que necesita dar salida a su stock o producto inmobiliario para reemprender su proceso productivo. La oferta del mercado secundario puede, en ocasiones, esperar mejor fortuna, mejor oferta o por el contrario necesidad apremiante de vender o de comprar, en su caso, por ello no es extraño encontrar, a veces, más alto el precio secundario que el de primera mano. Esta, que podríamos llamar distorsión de la lógica, tiene a veces su lógica por el emplazamiento de los inmuebles o por la categoría o calidad derivada de su antigüedad.

En definitiva, y una vez más, he de señalar que el mercado inmobiliario es difícil y responde en su comportamiento a múltiples influencias y por ello no es de extrañar que los estudios de mercado sean puntuales aunque de ellos se pretenda una generalización aplicable a toda una localidad.

Los estudios de mercado nos llevan



de hecho a obtener una fotografía, una instantánea, en un momento determinado, que puede dejar de ser válida poco tiempo después, tanto al alza como a la baja, esta última normalmente más difícil.

Debemos tener muy en cuenta, que si bien la demanda se satura, un cambio en la política fiscal, tanto en la transmisión patrimonial como reducción de las ayudas fiscales a la adquisición, encarecimiento del crédito, crisis en la política económica, etc., supondrá un estancamiento en los precios.

Se pretende, obtener, previo análisis de la realidad del mercado inmobiliario del municipio de Logroño, resultados de la media porcentual de la relación coste de construcción/valor de mercado de los bienes inmuebles. Los resultados así obtenidos nos definirán el grado de especulación en el sector inmobiliario y su repercusión en el ámbito social en las distintas áreas del municipio.

Se entiende como grado de especulación el conjunto de factores, que afectan al coste de construcción, hasta alcanzar el valor de mercado. Estos factores tendrían sus exponentes principales en el coste del suelo, los costos financieros y los gastos y beneficios de la promoción, en el caso de promociones de obra nueva.

Estructura urbana y social del municipio

La estructura urbana del municipio de Logroño se desarrolla en un núcleo principal, en el que se concentra la mayor parte de las actividades del municipio. Existen otros núcleos separados físicamente del principal. El núcleo principal se desarrolla en torno al Centro Histórico. Este se encuentra perfectamente definido, al haber estado delimitado hasta el siglo pasado por un amurallamiento, hoy prácticamente inexistente. En torno a este Centro se desarrollan a lo largo de este siglo una serie de ensanches heterogéneos, que quedan hoy englobados por el río Ebro, la línea de ferrocarril y el tramo este de la Circunvalación.

El uso predominante en este conjunto de Centro Histórico y Ensanche es el residencial colectivo, con usos complementarios con planta baja.

En los últimos años este núcleo ha tenido nuevas expansiones, especialmente apoyadas en las vías de comunicación que parten hacia el sur y hacia el oeste, con tipologías que van desde las residenciales colectivas y unifamiliares, hasta las industriales y de servicios públicos. Al norte, ya en la otra orilla del Ebro, se produce una pequeña expansión de vocación fundamentalmente dotacional.

Los otros núcleos tienen las denominaciones de Varea, El Cortijo y Cantabria: Varea, al este del núcleo principal, está constituida por un pequeño núcleo histórico residencial, al que en los últimos años se le ha anexionado al sur un polígono industrial. El Cortijo, al oeste es un pequeño núcleo residencial, y Cantabria al nordeste, es un polígono industrial recientemente creado.

El espacio urbano a analizar presenta una heterogeneidad social reflejo de la estratificación social jerárquica existente en nuestro tipo de sociedad, estratificación que a su vez se refleja espacialmente en la ciudad, dando lugar a su localización diferencial de la población sobre ella y a la aparición de áreas opuestas en cuanto a su composición demográfica y socioeconómica.

En los sectores periféricos al «Centro administrativo» de la ciudad —La Estrella, Tacón Madre de Dios, Ballesteros, Concepción, carretera de Zaragoza—, se asienta una población que responde al siguiente perfil social: existe un alto porcentaje respecto al resto del municipio, en lo que se refiere a jóvenes entre 25 a 35 años, encuadrados en el sector de producción y con un poder adquisitivo medio-bajo. Por otro lado, en estos sectores es donde se da la ineludible necesidad de querer acceder a una vivienda (de nueva planta o de segunda mano), que goce de un cuadro de servicios y prestaciones de carácter público aceptables, y con unos precios de ad-

quisición que guarden proporcionalidad en razón al poder adquisitivo medio.

El núcleo urbano al que nos referimos, presenta una población introducida por generaciones en el sector agrícola, concedora del valor del suelo, y en definitiva del bien obtenido como resultado final. Esta circunstancia ha obligado a que los sectores más desprotegidos no hayan podido acceder a una vivienda, dado que la larga cadena de operaciones de compra-venta, se ha producido en el seno de un sector social minoritario de alto poder adquisitivo, inserto en el sector empresarial, desencadenando una carrera desproporcionada que ha supuesto un aumento del precio de los bienes, no definitorio del valor real y no justificable en razón a un mal planeamiento urbanístico.

Planeamiento urbanístico vigente. Desarrollo, servicios urbanos y dotaciones

El municipio de Logroño cuenta, desde junio de 1985 con un Plan General de Ordenación Urbana. Este Plan General clasifica el suelo del término municipal en urbano, urbanizable programado, urbanizable no programado, suelo en ejecución y suelo no urbanizable.

Dentro del suelo urbano el Plan tiene en general a conservar las estructuras y tipologías edificatorias existentes.

El aprovechamiento medio del total del suelo urbanizable programado es 0,26387. (Ver cuadro 1).

Ámbito territorial

El presente artículo se circunscribe a las áreas residenciales y comerciales del núcleo principal del municipio de Logroño. La correspondencia de estas áreas con los sectores recogidos en el cuadro 1 es la siguiente:

- Área 1: coincide con el Sector 1, Casco Antiguo.

Cuadro 1
Planeamiento urbanístico vigente. Desarrollo, Servicios Urbanos y Dotaciones

Sectores	Uso predominante	Tipología predominante	Edificabilidad	Observaciones
1. Casco histórico	Residencial colectivo. Comercial en Planta Baja.	Manzana cerrada.	Se define para cada parcela, en función de la altura y fondo edificables.	Existe ordenanza especial de Protección. En el terreno dotacional existe preponderancia de dotaciones generales sobre los particulares del sector, que se pueden calificar de escasas.
2. Area Interior	Residencial colectivo. Comercial en Planta Baja.	Manzana cerrada.	Se define para cada parcela, en función de la altura y superficie de suelo edificable.	Existe ordenanza especial de Protección de los edificios de interés. Su grado de consolidación y desarrollo es alto, a falta únicamente de actuaciones puntuales. Dispone en general de todos los servicios urbanos. El nivel dotacional es bueno en todas sus zonas.
3. Lobete-El Carmen	Residencial colectivo. Comercial en Planta Baja.	Edificación abierta.	Se define para cada parcela, en función de la altura y superficie del suelo edificable. Su grado de desarrollo es total, a falta de algunas actuaciones en manzanas dotacionales.	Dispone de todos los servicios urbanos. El nivel dotacional es bueno.
4. Río Cava, San Adrián, Chile, Club Deportivo	Residencial colectivo. Comercial en Planta Baja.	Edificación abierta.	Se define para cada parcela en función de la altura y superficie del suelo edificable.	El desarrollo a excepción del P.P. San Adrián se ha producido en los últimos años, concentrándose en él gran número de viviendas recientemente construidas o en construcción. A excepción del P. P. San Adrián se estima estará consolidado desde el año 1991.
5. La Estrella	Residencial colectivo (se ubica una gran superficie relativa de uso dotacional).	Mezcla manzana cerrada y edificación abierta.	Se define para cada parcela en función de la altura y superficie del suelo edificable. Aunque se han ejecutado actuaciones edificativas en los últimos años, el sector tiene un grado medio de desarrollo, faltando de ejecutar operaciones urbanísticas de envergadura. Dispone de servicios urbanos tan sólo en parte.	Cuenta con una dotación sanitaria de nivel comarcal. A nivel del sector el nivel dotacional es medio.

Cuadro 1 (Continuación)
Planeamiento urbanístico vigente. Desarrollo, Servicios Urbanos y Dotaciones

Sectores	Uso predominante	Tipología predominante	Edificabilidad	Observaciones
6. Intendencia-Excuevas	Residencial colectivo. Comercial en Planta Baja.	Edificación Abierta.	Variable para cada parcela, en función de la altura y superficie del suelo edificable.	Sector a consolidar en gran parte por las determinaciones del Plan General, que hasta el momento no se ha desarrollado. servicios urbanos sólo en la periferia sur y oeste del sector. Sin dotaciones en el interior del sector.
7. Tacón Madre de Dios	Residencial Colectivo. Comercial en Planta Baja.	Edificación Abierta.	Señalada para cada parcela limitando superficie total construida y número de viviendas. Sector desarrollado en base a las determinaciones del Plan General.	Dispone de todos los servicios urbanos. Nivel dotacional bueno.
8. Ballesteros-Concepción	Residencial unifamiliar.	Manzana cerrada.	Actuación de la época de postguerra, totalmente consolidada, asumida por el Plan General.	Dispone de todos los servicios urbanos. Sólo dotación religiosa en el interior del sector.
9. Carretera Zaragoza	Residencial unifamiliar.	En línea.	0,4 m ² t/m ² s.	
10. Casas baratas	Residencial unifamiliar.	En línea.	Variable a cada parcela en función del número de plantas y superficie de suelo edificable.	Dispone de todos los servicios urbanos. Nivel dotacional apoyado en sector circundante.
11. Carretera El Cortijo	Residencial unifamiliar.	En línea.	Variable en función de la superficie de suelo edificable.	Sector con reciente inicio puntual de su desarrollo según las previsiones del Plan. Sin servicios urbanos, excepto parte de su periferia.
12. Dotacional Norte	Dotacional.		Variable entre 0,4 y 3 m ² t/m ² s.	Sector con desarrollo variable, al existir dotaciones existentes previamente al Plan General, otras en fase de ejecución y otras sin desarrollo actual. Servicios urbanos igualmente de forma parcial.
13. Dotacional Este	Dotacional.		Variable entre 0,2 y 2 m ² t/m ² s.	
14. Dotacional Oeste	Dotacional.		Variable entre 0,6 y 1,2 m ² t/m ² s.	Sector con iguales características de desarrollo que el sector 12.
15. Dotacional Sur	Dotacional.		Variable entre 0,6 m ² t/m ² s.	Sector con iguales características de desarrollo que el sector 12.

Cuadro 1 (Continuación)
Planeamiento urbanístico vigente. Desarrollo, Servicios Urbanos y Dotaciones

Sectores	Uso predominante	Tipología predominante	Edificabilidad	Observaciones
16. Estación Ferrocarril	Ferrocarril.		Variable entre 0,02 y 0,8 m ² t/m ² s.	
17. Cascajos	Industrial.		Variable entre 0,8 y 1,1 m ² t/m ² s.	
18. Industrial Lobete	Industrial.		1,2m ² t/m ² s.	
19. Dotacional Ebro	Dotacional.		0,2m ² t/m ² s.	
20. San Lázaro-Las Tejas	Industrial-Servicios públicos-comercial grandes superficies.		Variable entre 0,6 y 1 m ² t/m ² s-0,7 m ² t/m ² s-0,5m ² t/m ² s.	
21. Yagüe	Residencial unifamiliar.		Variable en cada parcela, en función de la altura y superficie del suelo edificable.	
22. Carretera de Soria	Residencial unifamiliar		Variable entre 0,3 y 0,8 m ² t / m ² s. Para las parcelas incluidas en el P.P. Montesoria se define individualmente la superficie total edificable.	
23. Vareia	Residencial unifamiliar.		Variable para cada parcela, en función de la altura y la superficie de suelo edificable.	
24. Vareia	Residencial colectivo.			
25. La Portaleda	Industrial.		1 m ² t/m ² s.	
26. El Cortijo.	Residencial unifamiliar.		Variable según parcelas, en función de la altura y superficie del suelo.	
27. Cantabria	Industrial.		0,8-1m ² t/m ² s.	
28. S.U.P. Sur	Residencial.		0,4m ² t/m ² s.	
29. S.U.P. Piqueras	Industrial.		0,7 m ² t/m ² s.	

- Area 2.1: se corresponde con la zona centro del Sector 2. Pasamos a denominar este área Interior Centro.

- Area 2.2: se corresponde con la zona Este del Sector 2 y los Sectores 7. Tacón Madre de Dios, y 8, Ballesteros-Concepción. La denominaremos área Interior Este.

- Area 2.3: se corresponde con la zona Oeste del Sector 2 y los Sectores 6, Intendencia-Excuevas, 11, Carretera El Cortijo, 12, Dotacional Norte, y 14, Dotacional Oeste. Denominándose a partir de ahora área Interior Oeste.

- Area 3: engloba los Sectores 3, Lobete-El Carmen, y 10, Casas Baratas. Se denominará área Lobete.

- Area 4: Comprende los Sectores 4, Río Cava-San Adrián, y 15, Dotacional Sur. La pasamos a denominar área Río Cava-Las Gaunas.

- Area 5: se corresponde con el sector 5, La Estrella.

Análisis de las muestras

Las muestras obtenidas en el sector inmobiliario del municipio de Logroño han sido objeto del siguiente análisis:

Localización de la muestra

Se recogen los datos de identificación del bien: vía pública, número y local. Asimismo se ubica dentro de una de las áreas expuestas en el apartado anterior.

Características generales del inmueble

Se exponen las características relativas al suelo y la construcción del inmueble donde se encuentra situada la muestra.

Nos referiremos al suelo en cuanto a clasificación urbanística, uso predominante según planeamiento, tipología (manzana cerrada, edificación abierta, etc.).

Previéndose el análisis de inmuebles en su conjunto, se incluye además los siguientes parámetros: índice edificabilidad, superficie total del solar, superficie edificable en m² suelo y m² techo,

entendiendo la primera como la superficie del solar susceptible de ser ocupada por la edificación y la segunda como la superficie total de construcción permitida por el planeamiento.

En cuanto a las características de la construcción se recogen aquéllas que se han considerado más representativas.

Uso y superficie de la muestra

Se describirá el uso del local a analizar, y de los anejos que pudieran corresponderle, incluyendo su superficie útil y construida.

Valor total de la muestra

Se recoge el valor obtenido de la muestra. Dada la diversidad del origen de este valor, bien sea por venta realizada, oferta promotor, oferta reventa, etc., se verá afectado por un coeficiente corrector que se ha denominado «corrección fuente». Los valores considerados para este coeficiente oscilan entre 1 y 0,85.

El valor de mercado considerado para la muestra, será el que resulte de aplicar el coeficiente citado al valor de la muestra.

Valor de la construcción

Habiendo sido posible disponer de un amplio número de muestras, se ha hecho necesario optar por un sistema de valoración de la construcción, que permitiese una rapidez de ejecución, con el deseo de ser lo más objetivo posible, a la hora de definir el valor de reposición del inmueble.

El sistema elegido es el considerado por la Orden de 28 de diciembre de 1989. Sin embargo se adopta un valor del Módulo Básico de la Construcción de 50.000 ptas./m², procediéndose a una tipificación personal de cada uno de los inmuebles estudiados.

Este módulo se ha fijado en 50.000 ptas./m², considerado los datos facilitados por alguna empresa del sector, que son divergentes en función de diversos parámetros, y los siguientes datos de revistas especializadas, para vivienda entre medianeras, calidad media:

Sup. vivienda 75 m²: 43.845.

Sup. vivienda 105 m²: 55.769.

Sup. vivienda 210 m²: 61.665.

Se ha considerado que el tipo de vivienda más frecuente se sitúa en torno a los 90 m² útiles.

Por otra parte, de acuerdo a los módulos vigentes del COAR, para una vivienda de esa superficie, incluyendo siempre gastos y beneficio industrial, el valor sería 43.680 ptas./m².

Valor de mercado unitario

El valor de mercado de la muestra se ve afectado por una serie de factores particulares de la misma, que distorsionan un análisis más genérico. Por ello se han definido un «coeficiente de corrección de la muestra», con los siguientes valores.

Uso: vivienda colectiva

- Por situación en el edificio: piso primero: 0,9; ático: 1,1-1,2 (según calidad).

- Por orientación, si no es la del conjunto del edificio: norte u oeste: 0,9. Sur: 1,1.

- Por falta de ascensor: pisos 1.º y 2.º: 0,9. Pisos 3.º y superiores: 0,80.

- Por existencia de zona libre privada de uso comunitario: 1,1.

Uso: vivienda colectiva

Tipología: manzana cerrada

Más del 50% de los huecos a patios parcela: 0,80.

Todo a patio de manzana y patios parcela: 0,90.

Todo exterior: 1,1.

- Los coeficientes se acumulan por producto redondeado a décimas, excepto los siguientes supuestos:

Piso primero, a patio de manzana, sin ascensor: 0,90.

Piso primero, a patio de manzana: 0,90.

Piso primero, sin ascensor: 0,90.

Uso: local comercial en planta baja

Relación desfavorable fachada/fondo: 1-0,9-0,8.

Situados en pasajes comerciales: 1-0,9-0,8-0,7-0,6.

El valor de mercado corregido se con-

Cuadro 2
Ejemplo del estudio de mercado de 1990 del sector inmobiliario
de Logroño

Muestra N.º: 162		Año 1990	
Vía Pública: <i>Vara de Rey</i>	N.º:	Local: <i>1-03-1Z</i>	
Area: <i>2.1, Interior-Centro</i>			
CARACTERISTICAS SUELO			
Clasificación:	<i>Urbano</i>		
Uso:	<i>Residencial colectiva</i>		
Tipología:	<i>Manzana cerrada</i>		
Índice edificabilidad:			
Superficie total (m ²):			
Superficie edificable (m ² suelo):			
Superficie edificable (m ² suelo):	<i>Computable s/rasante</i>		
CARACTERISTICAS CONSTRUCCION			
Uso general:	<i>Residencial colectivo</i>		
Plantas:	<i>6</i>		
Cimentación:	<i>Zanjas</i>		
Estructura:	<i>Muros carga</i>		
Cerramientos:	<i>Fábrica revoco</i>		
Cubierta:	<i>Inclinada teja</i>		
Carpintería exterior:	<i>Madera</i>		
Carpintería interior:	<i>Maciza</i>		
N.º Habitaciones:	<i>5</i>		
Baños/aseos:	<i>No</i>		
Calefacción/agua caliente:	<i>No-individual</i>		
Ascensores/montacargas:	<i>0-0</i>		
Plazas garaje/vivienda:	<i>0</i>		
Zonas deportivas:	<i>No</i>		
Observaciones:	<i>Sin ascensor</i>		
USO Y SUPERFICIE			
Uso:	<i>Vivienda anejo</i>	Uso:	
Superficie útil:	<i>72</i>	Situación:	
Superficie construida total:	<i>113</i>	Superficie construida:	
VALOR DE MERCADO (PTAS.)			
Valor de la muestra:	<i>8.000.000</i>	Fuente: <i>Oferta reventa</i>	
Corrección fuente:	<i>0,90</i>		
Valor de mercado:	<i>7.200.000</i>		
VALOR DE LA CONSTRUCCION (Ptas./m²)			
Tipo y categoría:	<i>1.125</i>	Coef. Uso y Categoría:	<i>0,90</i>
Año construcción:	<i>1939</i>	Coef. año, uso y categoría	<i>0,49</i>
Uso:	<i>1</i>	Coef. conservación	<i>1,00</i>
Conservación:	<i>N</i>	Coef. corrector total:	<i>0,44</i>
Módulo base:	<i>50.000</i>	Coste construcción:	<i>22.000</i>
VALOR DE MERCADO UNITARIO (Ptas/m²)			
Coeficiente corrección de la muestra:			<i>0,80</i>
Valor de mercado corregido:			<i>9.000.000</i>
Valor de mercado unitario:			<i>79.646</i>
RELACION COSTE DE CONSTRUCCION VALOR DE MERCADO			
<i>27,62%</i>			

sidera al cociente entre el valor de mercado y este coeficiente de corrección.

El valor de mercado unitario es el resultado de dividir el valor de mercado corregido por la superficie total construida de la muestra.

Obtenidos el coste de construcción y el valor de mercado unitario, el cociente de ambos conceptos nos dará como resultado la relación objeto del presente artículo en cada muestra.

Análisis de los resultados obtenidos

Estudio porcentual del grado de especulación en viviendas y locales

Haciendo un análisis del resultado de las medias obtenidas en vivienda, podemos afirmar que el grado de especulación (ver cuadro 3), como podíamos predecir, en su punto más desfavorable es el área 2.1, Interior Centro (área administrativa-oficinas y de alto interés comercial), con una media en el sector 2.1 del 36,65% referida a 130 muestras. Puntualmente y definitiva de una realidad especulativa en el mercado inmobiliario, y despreciando las muestras no representativas, resulta una media del 31% en las calles San Antón y García Morato. Centrando el estudio en la calle Gran Vía Juan Carlos I y con un número de muestras de 12 se ha obtenido una media de 31,77%. Es de resaltar que la media obtenida de las muestras referidas a las calles que limitan el Paseo del Espolón es del 25%, siendo éste, el punto más negativo referido a calle dentro del área y del municipio de Logroño.

Este porcentaje, siendo real por estar obtenido de muestra cierta nos hace pensar en la excesiva desproporción entre coste de ejecución y precio final.

Reflexionando sobre este dato, se llega a la conclusión que el resultado es causa del elevado precio que se llega a pagar por las viviendas aquí localizadas, que posteriormente su destino real es uso oficinas, dada la falta que de las mismas se da en esta ciudad, y en tér-

minos generales en el resto del territorio. Esta circunstancia hace elevar obsesivamente el precio, que no define en ningún momento el valor real del bien, fruto de una necesidad y causa de una demanda existente en el mercado actual.

En las áreas 2.2 y 2.3 —Interior Este e Interior Oeste— es donde los resultados obtenidos son más homogéneos 46,89% y 47,14%, con un número de muestras de 24 y 54 respectivamente.

Ambas zonas soportan una población cuya generalidad presenta un poder adquisitivo que puede definirse como medio y con mayor equilibrio económico.

Hay que resaltar que en la ciudad de Logroño, su población siempre ha dado las espaldas al Ebro, asentándose sobre una zona eminentemente agrícola, sólo destacar la denominación de una de sus calles: Labradores, siendo fiel exponente su propia denominación. Toda esta zona cuenta poco más de un cuarto de siglo de existencia, ya que sus esencias comenzaron a perfilarse en la década de los sesenta, una vez desaparecido el tendido de la vía férrea cuando se deslizaba por los terrenos que actualmente constituyen la citada Gran Vía. Los edificios, prácticamente todos, son de nueva construcción, a excepción de pequeñas viviendas de tipo unifamiliar, deshabitadas en su mayoría y que simbolizan el carácter agrícola que ostentaron en su tiempo, por otro lado en el cuadrante interior oeste la calle La Cigüena, hace mención al antiquísimo «Camino de la Cigüena» de similares características pero con trazado distinto.

Las edificaciones aquí existentes pueden tacharse de ser de una calidad media-baja, los edificios carecen de ascensor y/o calefacción central. Esto nos hace reflexionar sobre los datos obtenidos en la relación dada por orden según el año de construcción, en la que existen dos bloques predominantes, uno de edificios construidos en la década de los sesenta, y otro de edificios de reciente construcción. Los resultados en

términos porcentuales son los mismos, para ambos grupos. Considerando que los edificios construidos en los años sesenta presentan un deterioro, en algunos casos de notable importancia, así como una ineludible depreciación funcional, se deduce, que la relación coste de construcción-precio final, está más en función de la localización del bien que de su valor intrínseco.

Resumiendo, y haciendo referencia a ambos sectores 2.2 y 2.3, las medias obtenidas, despreciando las muestras no representativas, se corresponden con 40%-41% interior este y 45%-47% interior oeste.

El área 3, Lobete, una arteria principal lleva su nombre, sin olvidarnos de su vial más representativo denominado Avenida Jorge Vigón.

El número de muestras ha sido de 16, resultando una media de un 40,28%, sensiblemente inferior a las dos áreas anteriores, esta zona abarca lo que en su día fue regulado por Planes Parciales, su grado de desarrollo es total, a falta de algunas actuaciones de carácter dotacional.

Los edificios existentes fueron construidos prácticamente en su totalidad en la década de los setenta, caracterizándose la zona por disponer de grandes espacios abiertos y un nivel dotacional bueno. La población que aquí radica presenta un estatus socioeconómico cuyo nivel profesional se considera medio-alto, compuesto por empresarios sin asalariados, empleados administrativos y comerciales.

Siendo mayor el índice de especulación, es de mencionar el carácter social de todo el área que con viviendas sujetas a protección oficial han alcanzado precios de mercado, notablemente disparatados.

Resulta representativa la media obtenida en una de sus calles ya mencionada, resultando el 39%, Avenida de Jorge Vigón. Esta circunstancia nos hace ratificarnos en un mayor incremento del precio de las viviendas en este área, que en los descritos en el apartado anterior

(área 2.2 Interior Este, área 2.3 Interior Oeste).

El área que absorbe las zonas Río Cava-Gaunas, con 25 muestras se ha definido con una media porcentual del 48,38%, con un grado de especulación sensiblemente menor, soporta unas edificaciones de reciente construcción en su área de expansión, Plan San Adrián; edificios de una calidad aceptable, que han sido construidos con celeridad en virtud de esta carrera especulativa que acosaba el sector inmobiliario.

De la misma forma que hemos realizado en las áreas anteriores, hemos deducido como media más ajustada a la realidad de este área la comprendida entre un 45%-48%.

El barrio de la Estrella, con una media del 54,2% y cuatro muestras, refleja un grado de especulación menor, la demanda en este área de vivienda nueva o de segunda mano, ha producido una cierta racionalidad en los precios de las mismas, dada la discreta proximidad al centro del municipio acusado por una notable carencia de servicios públicos. Hay que destacar la baja calidad de la media de los edificios existentes, asentándose una población afín al sector de producción y con un poder adquisitivo medio-bajo.

La observación de las tres muestras estudiadas, con un 57% de media, nos ratifica en que es ésta el área con menor grado porcentual de especulación en el municipio de Logroño.

Finalmente nos referiremos al área 1 Casco Antiguo, que con once muestras practicadas, hemos obtenidos porcentualmente una media del 41,06%.

Analizamos las muestras más representativas vemos que el resultado obtenido de un 55%, refleja la realidad media de todo el área.

Dentro del área, los resultados parciales son dispares entre sí, siendo fiel reflejo de la realidad inmobiliaria dentro de toda esta zona. Puntualmente ha habido actuaciones de carácter singular en plazas y edificios que han soportado

Cuadro 3
Estudio porcentual del grado de especulación en el
Municipio de Logroño, Viviendas

Area	Zona	Porcentaje	Muestras
1	Casco antiguo	41,06	11
2.1	Interior centro	36,65	130
2.2	Interior este	46,89	24
2.3	Interior oeste	47,14	54
3	Lobete	40,28	18
4	Río Cava/Gaunas	48,38	25
5	La Estrella	57,30	3
Media general		41,49	265
C/. Jorge Vigón		31,77	
C/. San Antón		31	
C/. García Morato		31	

Cuadro 4
Estudio porcentual del grado de especulación en el
Municipio de Logroño, Locales

Area	Zona	Porcentaje	Campo	Muestras
1	Casco antiguo	21,62	(08-18-39)	3
		* 13,05		* 2
2.1	Interior centro	7,71	(02-08-12)	17
2.2	Interior este	18,93	(12-22-32)	6
2.3	Interior oeste	16,93	(10-15-23)	7
3	Lobete/El Carmen	9,94	(06-16)	3
4	Río Cava/Gaunas	16,35	(12-18)	3
5	La Estrella	30,08	(30)	1
Media general		13,42		40
C/. Gran Vía		5,47		2
C/. Vara de Rey		7,36		4

una rehabilitación integral, con edificios de nueva planta y todos los servicios urbanísticos. Por otro lado, todavía existen subzonas con una marcada degradación social y económica sin ningún interés comercial y una total ausencia de mercado.

En cuanto al estudio porcentual del grado de especulación en locales (cuadro 4), como dato genérico, ha resultado una media en el conjunto de todas las

áreas del 41,49%, media que puede ser interesante en lo que se refiere a poder contrastarla con la realidad de otras Comunidades y con Municipios cuyo soporte económico esté fundamentado en su carácter esencialmente industrial, Municipios situados en la costa o de marcado interés turístico.

Con una base de datos inferior a la que he utilizado para el caso de viviendas, y a pesar de ser muestras muy he-

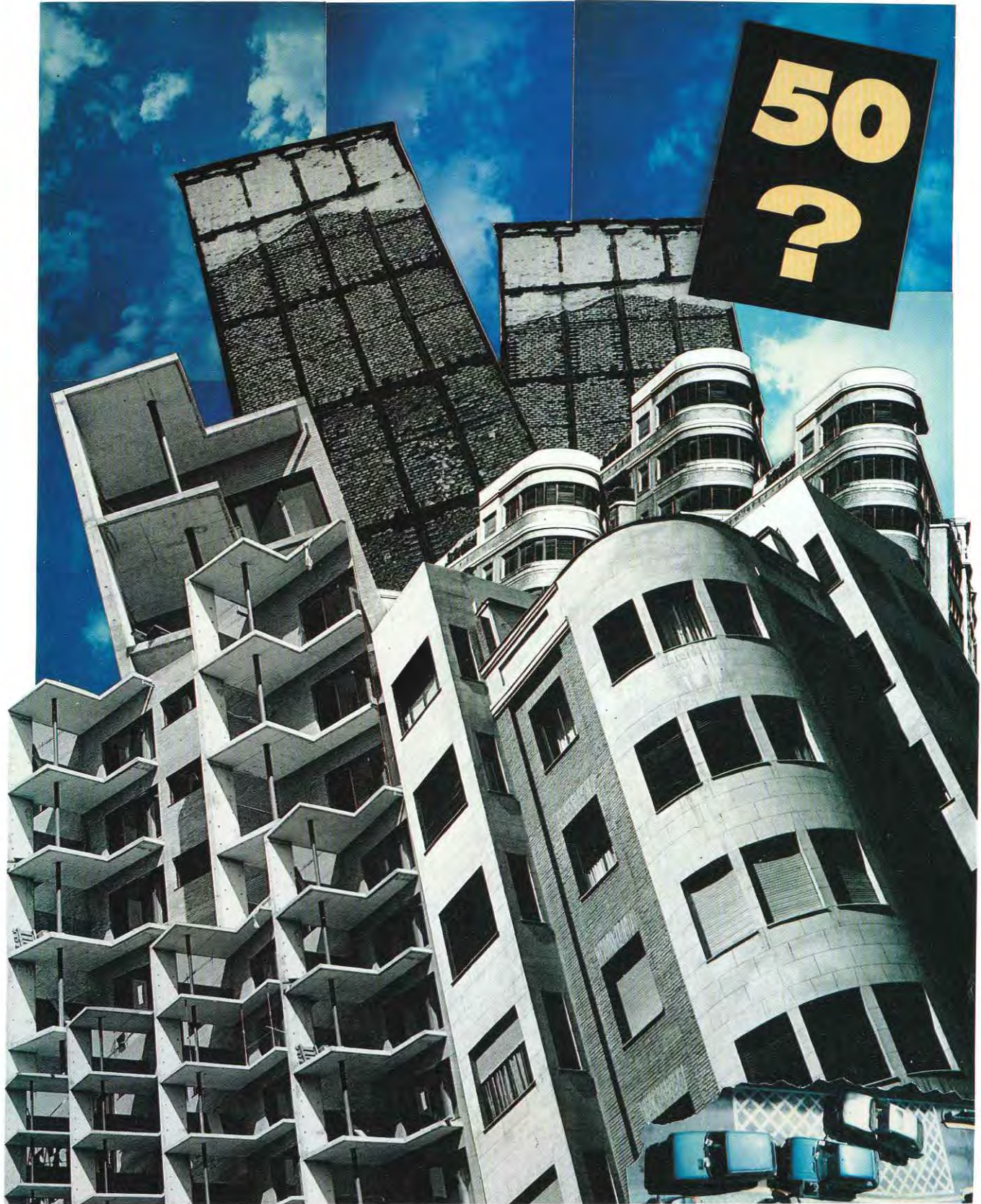
terogéneas en lo que a resultados se refiere, sí podemos hacer una definición de las medias obtenidas, mostrándonos un panorama de la realidad existente en el mercado inmobiliario de locales comerciales, con precios elevadísimos que nos hace pensar, no en una realidad económica en un momento determinado, sino en una paranoia colectiva puramente circunstancial, o en su caso, a meros intereses económicos de Bancos, Cajas de Ahorro o Entidades de marcado interés comercial.

No resulta comparable los datos obtenidos de locales comerciales con los referidos a viviendas, entendiéndose siempre que la vivienda es un bien necesario, contemplado como un derecho en nuestro ordenamiento jurídico.

Porcentualmente los resultados obtenidos con cuarenta muestras, ha sido de un 13,42%, observando la notable diferencia que existe con el definido en la calle con mayor interés comercial, Calle Gran Vía de Juan Carlos I, siendo de un 5,47%. A pesar de no disponer de muestras referidas a las calles que circundan el Paseo del Espolón, es ésta la Zona Centro, donde radican las sedes de todas las entidades crediticias de marcado interés nacional y extranjero (oficinas, etc.), siendo este lugar puntualmente donde los precios dados han sido los más elevados de todo el Municipio, llegándose a definirse precios estimados entre un millón y millón cuatrocientos mil pesetas/m².

Incidiendo en las medias porcentuales, conviene resaltar que el precio de este producto inmobiliario, viene definido por un alto número de circunstancias: dos locales en el mismo área, en la misma calle y relativamente próximos puede, y se dan motivos suficientes, para tener precios definitivos del bien, radicalmente opuestos.

Siendo conscientes de lo dicho anteriormente, nos someteremos fríamente a los resultados obtenidos en las distintas áreas sujetas a estudio, veremos que más importante que las medias, son las bandas en las que nos movemos, dando



de esta forma una idea de las zonas puntuales, con marcado interés comercial que se dan en el seno del Municipio.

En el área 1 Casco Antiguo, la media de un 21,62% y referida a tres muestras, resulta desviada de la realidad. En este área, despreciando la muestra menos representativa, obtenemos porcentualmente una media que se ajusta más a la realidad, correspondiéndole un 13,05%.

Refiriéndonos a la banda de porcentajes dentro de este área 8%, 18% y 39%, nos hace pensar en la gran diferencia de precios que se dan en el Casco Antiguo de Logroño, teniendo como explicación de este hecho el que haya zonas que han sido rehabilitadas en su sentido más amplio (urbanística y socialmente) existiendo a la vez, subzonas con una alta degradación social y edificios con un gran deterioro físico.

En el Interior Centro (área 2.1), la media de un 7,71% nos refleja la realidad del mercado interés comercial que se da en lugares muy concretos dentro de este área.

Más representativo es hablar, en base a los resultados parciales, resultando que la banda en la que nos desenvolvemos de un 2%, 8% y 12%, nos ofrece una marcada diferencia, dándonos el mayor grado especulativo en el Municipio.

Resulta curioso, que también en el análisis de los locales, al igual que en los resultados obtenidos en viviendas, los porcentajes globales en las áreas 2.2 y 2.3 Interior Este e Interior Oeste respectivamente, son sensiblemente parecidos, el 18,93% para el área 2.2 y el 16,93% para la 2.3

Comparando ambos resultados, y refiriéndonos a la banda en la que nos movemos en cada una de las respectivas áreas, 12%, 22%, 32% y 10%, 15%, 23% es el Interior Oeste donde los precios son más altos. Pero este hecho es circunstancial, y se limita a un tramo de calle, hoy Avenida de la Paz, y como ésta, otras de segundo orden que por circundar al edificio que es sede del Exce-

lentísimo Ayuntamiento de Logroño, ha supuesto un mayor atractivo comercial.

En el área 3, Lobete, la media del 9,94%, conviene analizarla por separado. Refiriéndonos de manera singular a las muestras obtenidas de ventas de locales, sitios en los edificios que circundan el Parque del Carmen, esta circunstancia es la que nos hace reflejar como banda porcentual dentro del área, la comprendida entre un 6% y 16%.

El área denominada Río-Cava/Las Gaunas (área 4) con tres muestras y una media porcentual del 16,35%, resulta ser un dato genérico a una zona de expansión de edificios de nueva planta, donde las operaciones realizadas van encaminadas a la instalación de pequeños comercios, preferiblemente de la rama de alimentación. Será el área donde en el momento actual, menos diferencia se dan, a pesar de los elevados precios que por la unidad del bien se llegan a pagar. Pero este hecho, insistimos, es global en todo el Municipio.

El área 5, La Estrella, si en un principio una muestra no resultaría representativa, la media de un 30%, nos hace ver el bajo interés que por esta zona se tiene a la hora de radicar comercios de carácter singular. Es lógico, dadas las características socioeconómicas del área en la que nos desenvolvemos y a la que ya anteriormente nos hemos referido.

Es en este área en la que porcentualmente la relación coste de construcción/valor de mercado es mayor, y donde menor grado de especulación se da en el Municipio de Logroño, en el aspecto puramente comercial.

Conclusión

Del análisis desarrollado, se deduce que el grado de especulación es función, principalmente, de circunstancias puramente extrínsecas al bien, siendo su principal factor determinante la ubicación del mismo en razón de unas posibilidades de cambio de uso, como se ha podido observar en el caso de viviendas localizadas en el centro de la

ciudad, y en el caso de locales comerciales el grado de especulación se acentúa más puntualmente en determinadas calles.

Dada la homogeneidad obtenida en el porcentaje estudiado en cada una de las áreas, se podría plantear como método de valoración, en función del valor de reposición y situación, obtener el valor de mercado. ■

Fernando Lalínde García

Arquitecto

Comunidad Autónoma de la Rioja