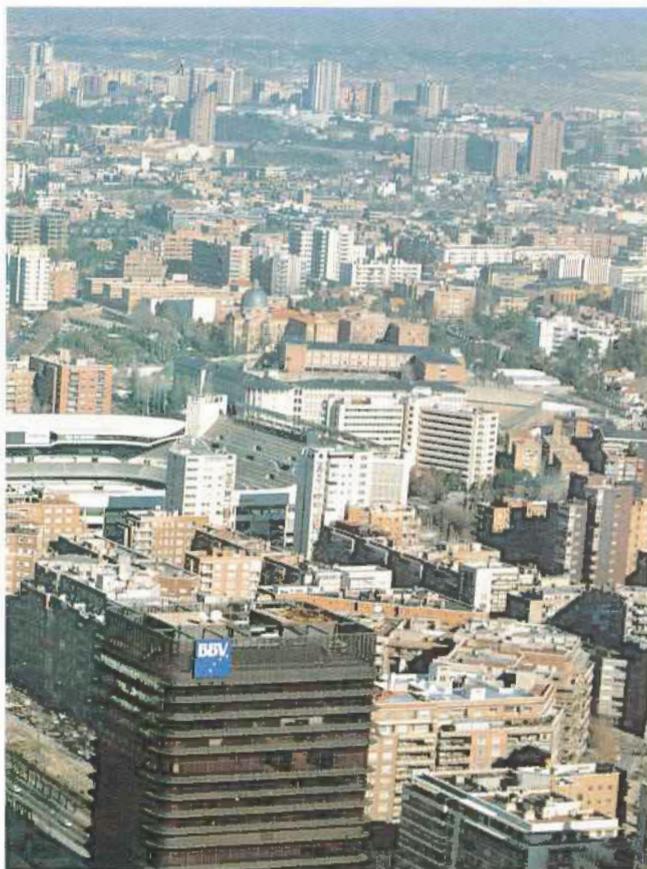


EL CATASTRO DE URBANA EN LAS GRANDES CIUDADES: MADRID

LA Agencia Nacional del Suelo de Japón valora el patrimonio inmobiliario del área de Tokio en 500 billones de pesetas, lo que significa más del doble del Producto Nacional Bruto japonés. Madrid, con sus 5,6 billones de valor catastral urbano, todavía queda lejos de esas cifras; sin embargo, en los últimos años se encuentra inmersa en un extraordinario proceso alcista de su mercado inmobiliario.



La espectacular subida de precios del mercado inmobiliario que se ha producido durante los últimos años en las principales ciudades españolas, ha tenido una especial incidencia en la capital. Esto ha provocado un nuevo y prematuro desfase entre las valoraciones catastrales y los precios de mercado, que hace necesario el plantearse una nueva revisión, cuando no han transcurrido todavía tres años desde la anterior. La revisión catastral se realizó en Madrid durante 1987 y los nuevos valores obtenidos entraron en tributación el 1 de enero de 1988.

La carencia de datos estadísticos fiables sobre el mercado inmobiliario dificulta notablemente la cuantificación exacta del desfase valores catastrales-precios de mercado. La información acerca de los precios inmobiliarios existe tan sólo de forma fragmentaria y referida, casi exclusivamente, a las promociones de nuevas viviendas, por lo que no es posible efectuar una comparación con datos homogéneos, ya que, como es sabido, los valores catastrales se calculan, además de para la vivienda nueva, para las usadas y para todo tipo de edificaciones, con independencia de su uso.

En 1986, las viviendas en construcción o en oferta en el municipio de Madrid eran 22.794, mientras que el parque total de viviendas era de 973.457; es decir, que representaban el 2,3 por 100. En 1988, las viviendas en oferta eran sólo el 1 por 100 del total. Estas cifras indican la enorme diferencia existente en los conjuntos a comparar, por un lado el pequeño, constituido tan sólo por las viviendas nuevas terminadas o en construcción, que se encuentran en fase de promoción, y por otro el conjunto total urbano, formado por todo el parque de viviendas, más las restantes edificaciones y solares existentes en el suelo delimitado como urbano.

Además de este problema de disponer de datos referidos a conjuntos distintos, existe otro adicional, derivado de la utilización como unidad básica en el Catastro de la *unidad urbana*, concepto que se basa exclusi-

vamente en la titularidad jurídica de la propiedad. Por ello, un edificio de viviendas en alquiler perteneciente a un solo propietario constituye una unidad urbana única y da lugar a la emisión de un solo recibo.

Sin embargo, a pesar de las dificultades existentes, se puede intentar efectuar un análisis que proporcione información sobre lo ocurrido en el mercado inmobiliario en este disparatado periodo de 1984-1988 y facilite, al menos, una aproximación al orden de magnitud del desfase de los valores catastrales. Una circunstancia útil para este propósito es el acusado paralelismo entre la evolución de los precios de las viviendas nuevas y la de los correspondientes a las viviendas usadas; aunque éstas se mueven lógicamente en un nivel inferior de precios, no se despegan demasiado de la referencia marcada por las nuevas promociones. Como es bien sabido por los conocedores del mercado inmobiliario, la influencia de la antigüedad en el precio final de una vivienda situada en una gran ciudad, no es demasiado grande en comparación con otros factores, como por ejemplo puede ser el locacional.

En Madrid, la única información sobre precios del mercado inmobiliario que se recoge sistemáticamente y con periodicidad, y además se publica en el Anuario Estadístico de la Comunidad madrileña, es la referente a los precios medios de las viviendas de nueva construcción en oferta. Estos datos se presentan en el Cuadro 1, y sus correspondientes porcentajes de variación anual en el Cuadro 2, y dan una idea bastante general de lo ocurrido en la Comunidad, y, especialmente, en el municipio de Madrid en los últimos años. En el año 1986, los porcentajes de aumento de precios de la capital se disparan a cifras próximas al 40 por 100. El pro-

ceso continúa a un ritmo aún más acelerado en 1987, año en que se llegan a registrar incrementos superiores al 60 por 100 en los distritos centrales madrileños, mientras que el fenómeno especulativo se expande, abarcando el área metropolitana y el resto de la provincia, con un aumento del porcentaje de más del doble en relación con el año anterior.

En 1988, siguen produciéndose incrementos de precios superiores al 30 por 100, excepto en los distritos centrales, en los que el aumento *sólo* es del 15 por 100, lo que parece indicar un inicio de debilitamiento de la ola especuladora, al haberse alcanzado en estos lugares céntricos unos niveles de precios sólo asequibles a una pequeñísima minoría de personas.

Los precios de la vivienda usada han sido objeto de una investigación por parte del Banco Hipotecario. Para ello han calculado los porcentajes de variación anual de las valoraciones medias contenidas en los informes de tasación, obteniendo para el municipio de Madrid variaciones del 29,2 y 35,6 por 100 en 1987 y 1988; es decir un 75,2 por 100 en dicho bienio. Crecimiento no muy alejado del 87,5 experimentado en ese periodo por las viviendas nuevas en los distritos centrales, donde tuvo lugar el mayor número de transacciones de inmuebles usados. Se corrobora así, en cierta medida, la hipótesis que se ha efectuado de una evolución paralela de los precios de las viviendas usadas y nuevas.

En el Cuadro 3 de la página siguiente se recoge la evolución desagregada por distritos municipales de los valores catastrales absolutos y por recibos. Para homogeneizar la comparación con los cuadros anteriores se ha efectuado la misma agrupación de distritos en cen-

CUADRO 1. PRECIO MEDIO DE LAS VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION (Ptas./m² CONSTRUIDO)

		1984	1985	1986	1987	1988
Provincia	Corona provincial	33.774	37.966	42.293	52.219	72.256
	Corona metropolitana	46.134	50.194	57.685	77.603	101.882
Municipio	Distritos periféricos	58.118	60.652	84.240	121.604	166.415
	Distritos centrales	75.235	82.295	112.832	183.507	211.542
	Total municipio	62.468	67.145	94.286	156.753	185.616
Comunidad de Madrid		52.963	58.289	67.237	96.628	115.215

CUADRO 2. EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION (TASAS DE VALORACION INTERANUAL EN %)

		1985	1986	1987	1988	1988/84
Provincia	Corona provincial	12,4	11,4	23,5	38,4	113,9
	Corona metropolitana	8,8	14,9	34,5	31,3	120,8
Municipio	Distritos periféricos	4,4	38,9	44,4	36,8	186,3
	Distritos centrales	9,4	37,1	62,6	15,3	181,2
	Total municipio	7,5	40,4	66,3	18,4	197,1
Comunidad de Madrid		10,1	15,4	43,7	19,2	117,5

CUADRO 3. COMPARACION DE LOS VALORES CATASTRALES

		VALOR CATASTRAL (Millones de ptas.)		Porcentaje de variación	VALOR CATASTRAL POR RECIBO (Miles de ptas.)		Porcentaje de variación
		1984	1988	1988/84	1984	1988	1988/84
Provincia	Corona provin- cial	564.815	949.119	68	1.408	1.910	36
	Corona metro- politana	513.683	881.944	72	1.760	2.398	36
Madrid periferia	Fuencarral	90.624	349.282	285	1.563	4.081	161
	Moncloa	100.697	337.821	235	2.754	7.768	182
	Latina	122.379	214.508	75	1.255	2.146	71
	Carabanchel	122.985	183.676	49	1.286	1.897	48
	Villaverde	99.433	171.560	73	1.390	2.348	69
	Mediodía	41.979	116.086	177	1.156	2.009	74
	Vallecas	52.581	138.052	163	1.031	1.786	73
	Moratalaz	42.980	115.183	168	1.084	2.227	105
	Ciudad Lineal	131.507	291.867	122	1.305	2.756	111
San Blas	64.364	125.848	96	1.438	2.700	88	
Hortaleza	104.260	247.771	138	1.626	3.661	125	
Distritos periféricos		973.789	2.291.654	135	1.400	2.844	103
Madrid Centro	Centro	206.700	630.492	205	4.638	9.512	105
	Arganzuela	108.946	165.123	52	2.255	3.106	38
	Retiro	108.727	325.675	199	2.993	5.735	92
	Salamanca	213.896	650.049	204	3.533	7.869	123
	Chamartín	215.820	531.442	146	3.269	6.683	104
	Tetuán	120.845	418.272	246	2.102	5.395	157
	Chamberí	247.227	598.787	142	4.771	8.003	68
Distritos centrales		1.222.161	3.319.840	172	3.348	6.765	102
Total municipio		2.195.950	5.611.494	156	2.070	4.328	109
Comunidad de Madrid		3.274.449	7.442.558	127	1.866	3.458	85

trales y periféricos y se han incluido los datos relativos a la corona provincial y corona metropolitana, así como el total de la Comunidad Madrileña.

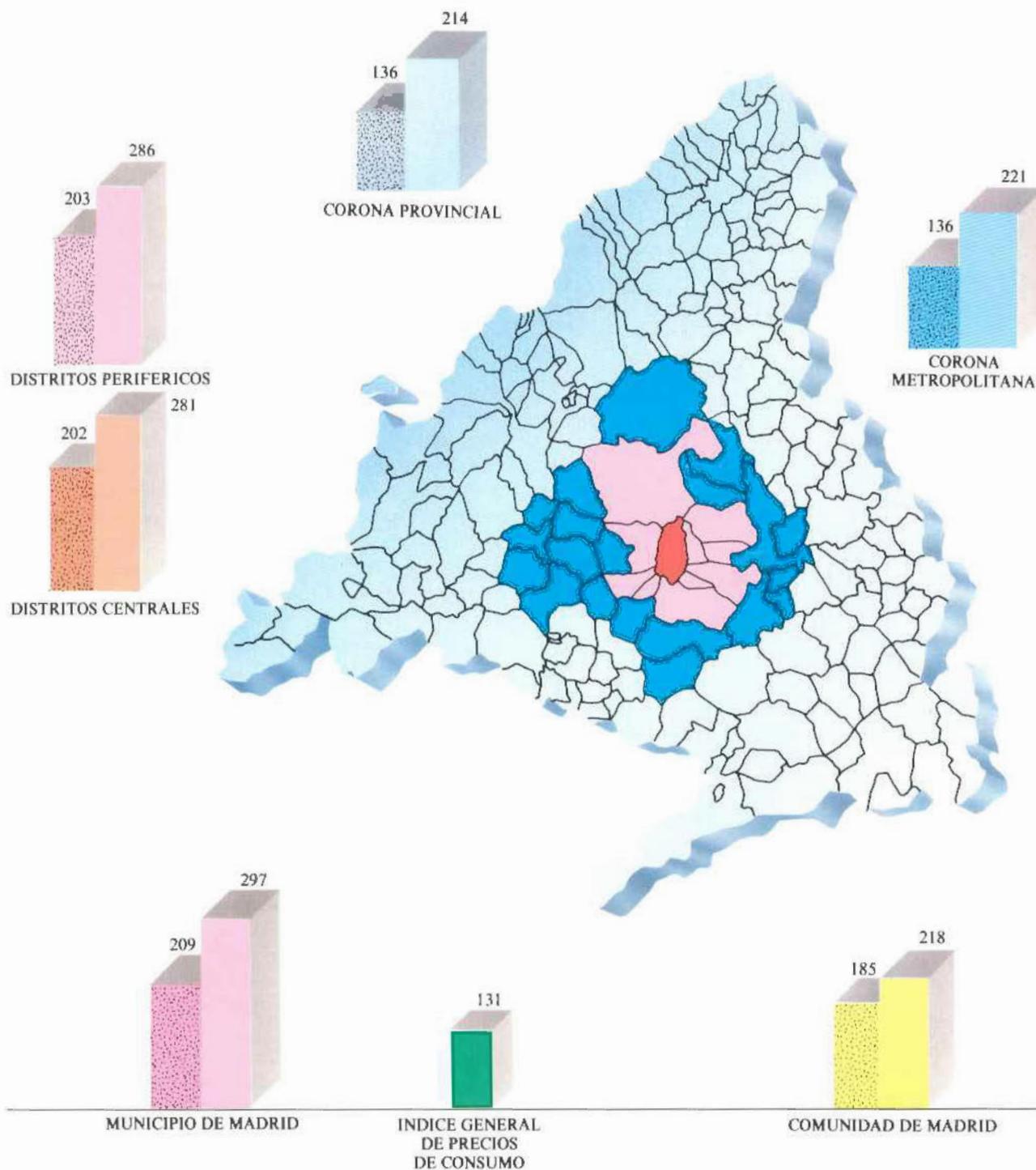
A primera vista, el valor catastral de los distritos centrales crece a una tasa parecida a la de las nuevas viviendas: 172 y 181 por 100, respectivamente. Sin embargo, si se examinan las variaciones de los valores catastrales por recibo, la situación es bastante diferente, ya que éstos solamente crecen el 102 por 100. En los distritos periféricos lo sucedido es similar; los valores catastrales por recibo han aumentado un 103 por 100, frente a una subida de los precios del 186 por 100. Es decir, que mientras los precios de las nuevas viviendas casi se han multiplicado por tres, el índice de variación para todo el municipio es 297, los valores catastrales tan sólo se han doblado, el índice del valor catastral por recibo es de 209. Esto significa que el desfase existente en 1988 entre el valor catastral y precio de mercado es mayor que el que había en 1984. En esa época anterior a la revisión se estimaba que los valores catastrales no superaban el 30 por 100 de los de mercado, por lo que ahora deben estar en un nivel próximo al 20 por 100.

El Gráfico 1 recoge los índices de variación de los

precios de las viviendas nuevas y de los valores catastrales por recibo en el periodo 1984-1988 (1984 = 100). Se incluye también la variación del Índice de Precios de Consumo. Resulta evidente la disparidad de crecimiento de éste y los precios de las viviendas, y se pone de manifiesto el carácter especulativo y extraordinario de las subidas.

Aunque la especulación inmobiliaria ha incidido especialmente en Madrid, afecta también a un considerable número de municipios. Por ello, la política que tiene planteada el CGCCT es la de conseguir unos valores catastrales realistas que permitan a los Ayuntamientos establecer unos tipos de gravámenes moderados. Para evitar el componente especulativo existente en los precios actuales, el CGCCT cuida que el límite máximo de los valores catastrales revisados no supere el 70 por 100 del precio del mercado. Por otra parte, es necesario hacer hincapié en que una subida de los valores catastrales no tiene por qué significar un aumento de las cuotas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, ya que los Ayuntamientos, dentro del ejercicio de sus competencias exclusivas de fijar los tipos impositivos, recogidas en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, pueden corregir estos incrementos, en la medida que les parezca más conveniente.

GRAFICO 1. INDICES DE VARIACION EN EL PERIODO 1984-1988 DE LOS VALORES CATASTRALES POR RECIBO Y LOS PRECIOS DE LAS NUEVAS VIVIENDAS EN OFERTA (BASE 1984 = 100).



Las figuras punteadas representan los índices del valor catastral por recibo y las no punteadas los índices del precio de las viviendas nuevas.