

Evolución de los valores inmobiliarios

José Luis Martínez Lasheras
Doctor-Ingeniero Agrónomo
Economista

Los valores de los inmuebles varían a corto, medio, y largo plazo por causas externas a los mercados, cambios en el entorno económico, político, laboral, internacional, etc. y por circunstancias internas que se dejan sentir en los diferentes sectores inmobiliarios.

Una inflación moderada o intensa afecta al valor de los inmuebles medidos en unidades monetarias, valor que en principio debe aumentar con el incremento de los precios y consiguiente disminución del valor real del dinero. Por ello parece conveniente distinguir los valores inmobiliarios en unidades monetarias corrientes, y los valores reales medidos en unidades monetarias de un año de referencia, calculados aplicando un índice de precios adecuado.

Variaciones cíclicas

Ciclos en los mercados inmobiliarios

Los mercados inmobiliarios presentan ciclos propios particulares. Un inmueble es

un bien duradero cuya utilidad se mantiene durante bastantes años, en unos casos más que en otros, y de forma indefinida, por ejemplo, en las tierras de cultivo.

Cuando la demanda de un inmueble y en general de cualquier bien aumenta, el precio se eleva. Precios altos, interesantes, estimulan el aumento de la producción y el incremento de la oferta, que a su vez origina la disminución de los precios. Con precios bajos descienden la producción y la oferta, lo que lleva de nuevo al aumento de los precios y al inicio del siguiente ciclo.

El caso de las plantaciones de frutales es ilustrativo. Precios de venta de fruta de una especie y variedad determinadas, que proporcionan una rentabilidad interesante animan al establecimiento de nuevas plantaciones. Existe un retraso de varios años por razones naturales entre la fecha de la plantación y el momento en el que los árboles empiezan a rendir con normalidad, y durante esos años el mercado, que no recibe aún la fruta de las nuevas plantaciones, no puede transmitir la idea de la existencia de un exceso de producción. Transcurridos unos

años que varían con la especie frutal, y al iniciarse la producción de los árboles jóvenes, se va incrementando año tras año la oferta de fruta, aumento que origina la disminución de los precios. Ante un panorama menos favorable, muchos propietarios deciden eliminar plantaciones, que suelen ser de árboles viejos, enfermos, de variedades poco comerciales, etc, en definitiva, menos rentables. La disminución de la producción y de la oferta hace aumentar los precios y la rentabilidad del cultivo y estimula la inversión en plantaciones, dando comienzo a un nuevo ciclo.

Los movimientos cíclicos en los mercados de las frutas dependen de diversas circunstancias, entre otras, del tiempo que transcurre desde la plantación hasta el inicio de la producción, y de la duración de la vida de los frutales. Los ciclos son indudablemente más intensos cuanto más dilatados son los periodos indicados.

El proceso descrito no es simétrico. La respuesta de los inversores a precios favorables es bastante rápida, mientras que la eliminación de plantaciones cuando la rentabilidad descende es un proceso mucho más lento. La explotación de los frutales se mantiene, aunque no aparezcan beneficios contables, siempre que la diferencia entre los ingresos y los costes corrientes sea positiva (en esos costes no figura la amortización de los gastos invertidos en la plantación y en el cultivo del arbolado hasta el inicio de la producción).

Los valores de las plantaciones varían a lo largo del ciclo, aumentan cuando la producción es relativamente escasa y los precios y la rentabilidad del cultivo resultan interesantes, y descienden en las fases de producciones excesivas y precios y rentabilidades bajas.

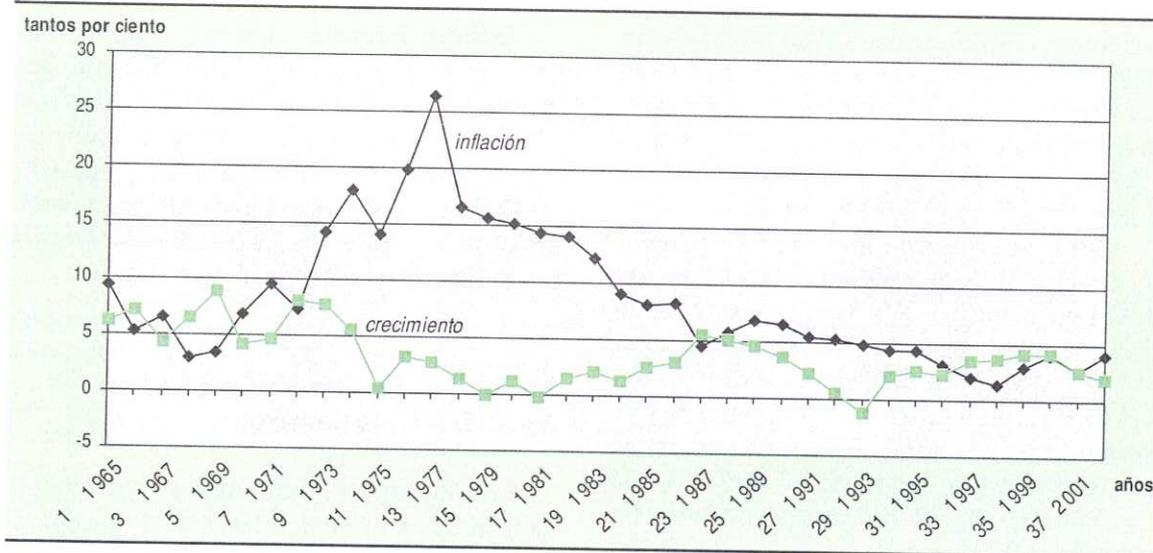
En la producción de vino existe en primer lugar el retraso entre la fecha de la plantación y la entrada en producción de la viña, y en segundo término el periodo de tiempo necesario para la obtención del vino, considerable sobre todo en el caso de

los vinos de crianza. En la industria del vino hay que distinguir pues las inversiones en la plantación de viñas y las destinadas a la construcción de las bodegas y sus instalaciones. Son dos tipos de inmuebles muy diferentes las fincas dedicadas a la producción de uva, las viñas, y los inmuebles donde se obtiene y madura el vino, las bodegas.

Cualquier fruta que se consume en fresco es un producto homogéneo con un mercado único amplio. Por el contrario el vino es un producto diferenciado en función de las características de la zona, de las cualidades de la tierra, del clima, de la variedad de la viña, de la denominación de origen, etc. La existencia de numerosos mercados, con vinos con demandas diferenciadas según gustos y niveles de renta, aumenta la intensidad de los movimientos cíclicos de los precios de las distintas clases de uvas y tipos de vinos, y de los valores de los inmuebles del sector, viñas y bodegas. La existencia de ciclos en la industria del vino explica las intervenciones de las autoridades que persiguen el aumento de la estabilidad de los mercados y la defensa de los ingresos de los productores.

Los inmuebles urbanos e industriales, viviendas, locales comerciales, oficinas, hoteles, centros comerciales, naves industriales, naves almacenes, solares, etc., forman el conjunto de inmuebles más importante en una sociedad moderna. Siendo la situación una cualidad esencial, imposible de modificar, los inmuebles son distintos unos de otros, independientemente de otras circunstancias, una vivienda céntrica es distinta de una situada en la periferia de la ciudad o incluso de otra del mismo edificio, un local de una calle céntrica comercial tiene muy poco que ver con cualquier otro situado en un barrio residencial, un hotel puede encontrarse en una zona con exceso de oferta sin que pueda ser trasladado a otro lugar donde la ocupación hotelera es elevada y la explotación muy rentable, etc. La posibilidad de sustituir unos inmuebles por otros

Gráfico 1
Ciclos económicos



es limitada y los numerosos mercados de inmuebles se encuentran en cierto modo aislados e incommunicados entre sí. Como en los casos de las plantaciones de frutales y de la producción de vino, existe un lapso de tiempo entre el inicio de la construcción de un inmueble y su terminación, una respuesta rápida de los promotores y empresarios a precios interesantes, y la desaparición lenta de los inmuebles en coyunturas desfavorables. Los cambios cíclicos son frecuentes en los numerosos y diferentes mercados de los inmuebles urbanos de un país, ciclos que se presentan lógicamente con características particulares en cada uno de ellos.

Los ciclos económicos

El gráfico 1 recoge gráficamente los datos del crecimiento del PIB y de la inflación en España durante el periodo comprendido entre los años 1965 y 2002 y en el que se puede detectar cuatro ciclos económicos.

El primero entre los años 1965 y 1974 se corresponde con el final de la etapa del desarrollo económico de los años sesenta y setenta. En esa fase la economía española

mostró un crecimiento intenso con algunos altibajos junto a una inflación relativamente elevada, asumida por el sistema sin mayores problemas, y acompañada por una situación laboral cercana al pleno empleo.

El ciclo comprendido entre los años 1975 y 1984, fué una década negativa para la economía española. Durante el año 1973 hubo un incremento espectacular del precio del petróleo que dio origen al aumento de la inflación y a la caída del ritmo de crecimiento. La muerte de Franco en Noviembre del año 1975 y la transición política no facilitaron la recuperación de la economía. La inflación aumentó desde el 7,3 % en 1972 hasta el 26,4 % en 1977. A partir de esa cota máxima la inflación descendió hasta el 9 % en 1984. El Pacto de la Moncloa firmado por todas las fuerzas políticas el 27 de Octubre de 1977 y la política económica seguida en cumplimiento del acuerdo contribuyeron decisivamente a la moderación del aumento de los precios. El ritmo medio de crecimiento de un 1,46 % durante el periodo, inferior a los niveles de crecimiento de décadas anteriores, indica la crisis de la economía española. El desempleo aumentó en esos años desde el 2,50 % en 1973 hasta el 20,75 % en 1985.

Durante el tercer ciclo económico el crecimiento pasó del 2,61 % en 1985 al 5,64 % en 1987, para descender a continuación hasta una cifra negativa, -1,16 %, en el año 1993. La inflación que se había reducido en los últimos años del ciclo anterior se mantuvo contenida en niveles que rondaron el 5 y 6 %. El crecimiento medio durante estos nueve años fue del 2,99 % anual.

Durante el último ciclo el PIB aumentó desde el 2,25 % en el año 1994 hasta el 4,3 % en 1998, y el 4,2 % en los años 1999 y 2000, descendiendo al 2,7 % en 2001 y al 2 % en 2002. La inflación disminuyó del 4,3 % en 1994 hasta el 1,4 % en 1998, y aumentó en los años siguientes con cifras que se movieron entre el 2,7 y el 4 %. El crecimiento medio durante el periodo ha sido del 3,09 % anual.

El desempleo se elevó espectacularmente en el segundo ciclo económico, se mantuvo en niveles elevados durante el tercero, descendió al 15,72 % en 1990, y aumentó al 23,91 % en el año 1994. Desde entonces las cifras de paro han ido descendiendo hasta llegar al 11,41 % en diciembre del 2002. La población activa ocupada aumentó de 12.986 millones en 1970 a 16.357 millones de personas al final del año 2002.

Los ciclos económicos se generan dentro del propio sistema económico. A su inicio, desarrollo y evolución contribuyen factores extraeconómicos y acontecimientos exteriores económicos, sociales, políticos, etc. Incluso las actuaciones de la política económica cuando persiguen objetivos de carácter social, de política exterior, etc., dejando en un segundo plano los objetivos económicos, pueden intensificar los movimientos cíclicos de la economía.

Entre los sucesos extraeconómicos, y que durante el periodo influyeron en la marcha de la economía española, deben ser destacados, la subida espectacular del precio del petróleo en 1973, la muerte de Franco en el año 1975, los pactos de la Moncloa firmados el 27 de Octubre de 1977, las elecciones generales ganadas por el PSOE en diciembre

del año 1982, la entrada de España en la CEE en enero de 1986, y las elecciones que ganó el Partido Popular en marzo del año 1996.

Acontecimientos como la importante subida de los precios mundiales de los productos agrarios durante la campaña 1972-1973, o la aprobación de la reforma de la Política Agraria Común en el año 1992, incidieron especialmente en la producción agraria y en los mercados y valores de las tierras de cultivo.

Los mercados inmobiliarios y los ciclos económicos

Los mercados inmobiliarios reaccionan de forma positiva con aumentos de precios y ventas en el áuge de los ciclos y negativamente en las fases de descenso de la actividad económica. Los movimientos se producen normalmente con retrasos porque los agentes sociales no son capaces de detectar inmediatamente los cambios en la economía, y por la existencia de desfases entre la percepción del interés de una actuación, la toma de la decisión, y la ejecución de la determinación adoptada.

La relación entre los ciclos económicos y la situación de los mercados inmobiliarios ha sido bastante clara en España en los años que van desde 1965 hasta 2002.

Durante el ciclo 1965-1974 los mercados inmobiliarios se mantuvieron bastante estables, reflejando los precios monetarios de los inmuebles la inflación y paralela disminución del valor real del dinero.

En el año 1973 las viviendas situadas en las zonas costeras acusaron de forma intensa y negativa, con caídas espectaculares de la demanda y de los precios, el incremento del precio mundial del petróleo y las medidas restrictivas adoptadas por los países europeos con objeto de paliar los efectos negativos de la subida del precio del crudo. Los mercados de las viviendas urbanas por el contrario no fueron afectadas por ese

fenómeno y disfrutaron hasta el año 1977 de una coyuntura favorable, con una demanda reforzada por las compras de los que, ante la inflación del momento, buscaron refugio para sus ahorros en las inversiones inmobiliarias. Hubo un aumento continuo de los precios, aunque a partir de 1977 los precios y las ventas de las viviendas cayeron en las ciudades de manera espectacular y generalizada.

Durante el periodo 1977-1985 los mercados inmobiliarios reflejaron, de una forma general, la atonía de una economía incapaz de recuperarse. Los precios y las ventas de inmuebles se mantuvieron en niveles mínimos. La construcción y la promoción de nuevos edificios se redujo en comparación con la actividad de épocas anteriores. Las nuevas promociones de viviendas se hicieron en su mayoría de protección oficial que contaban con facilidades fiscales y crediticias dirigidas a la promoción y a la venta de viviendas.

A finales del año 1985 cuando se inicia la fase creciente del siguiente ciclo se despierta una animación desconocida desde hacía años en los mercados inmobiliarios. Los valores de las viviendas aumentaron intensamente, y en Madrid, por ejemplo, los precios de las viviendas usadas se incrementaron en un porcentaje superior al 300 % en los cuatro años transcurridos entre 1985 y 1988.

En la fase final del tercer ciclo que termina con una disminución del PIB en el año 1993, se redujo la actividad de los mercados, y se pudo observar el descenso de las ventas y la contención de los precios, pero a partir del año 1996 y en la fase creciente del cuarto y último ciclo se inició un periodo de expansión inmobiliaria continuada e intensa. Las ventas y los precios de las viviendas se han incrementado de forma constante y generalizada. Ante una coyuntura tan favorable se han desarrollado inversiones de enorme importancia en la construcción de gran cantidad de viviendas de primera y segunda residencia

en las ciudades, urbanizaciones del interior y zonas costeras, que se han ido vendiendo con facilidad y a precios en constante aumento.

Cambios inesperados en los valores inmobiliarios

Los cambios en periodos cortos de los valores de los inmuebles suelen suaves y predecibles, aunque determinados acontecimientos sobrevenidos inesperadamente pueden alterar de forma súbita los valores de los inmuebles, en general, o los de determinados inmuebles, en particular. Algunos de estos acontecimientos pueden surgir en el interior del mismo sistema económico, como cambios bruscos coyunturales, otros son sucesos políticos o sociales ajenos a la economía, como unas elecciones generales anticipadas, otros son eventos de orden internacional, como la subida espectacular del precio mundial del petróleo en el año 1973, o la Guerra del Golfo, etc.

En el año 1973 se multiplicó por cuatro el precio mundial del petróleo por la caída de la oferta de crudo en los mercados internacionales. Las autoridades de los países occidentales reaccionaron con prontitud tratando de estabilizar los sistemas económicos, actuando sobre la demanda global y controlando el gasto público, intervenciones que incidieron negativamente en el turismo europeo y en la industria turística de nuestro país. Se acusó en las zonas españolas de playa una paralización de compras de viviendas, chalets, apartamentos, etc. por parte de los ciudadanos europeos. Al descenso de la demanda se unió la venta de inmuebles por parte de los extranjeros afectados particularmente por una coyuntura económica desfavorable. El aumento de la oferta y sobre todo la caída de la demanda originó el descenso brusco de las ventas y de los precios de los inmuebles de las costas españolas.

En la campaña 1972-1973 hubo un aumento imprevisto de los precios de los productos agrarios, por la coincidencia de dos circunstancias negativas, unas cosechas mundiales agrarias por debajo de lo normal en esos años, y la caída a niveles mínimos de las existencias mundiales de productos agrarios. La política agraria en Estados Unidos de apoyo a los precios y a los ingresos agrarios se basaba en la compra y retirada del mercado de los excedentes de producción que eran almacenados, constituyendo las reservas de productos agrarios más importantes a nivel mundial. Ante el crecimiento desproporcionado de los excedentes almacenados y el enorme coste de las actuaciones se decidió modificar una política agraria tan gravosa para las arcas públicas, estimulando la reducción de la producción y la venta de las existencias acumuladas. Como consecuencia de la nueva política las reservas estadounidenses de productos agrarios habían llegado en los años 1972 y 1973 a niveles mínimos. La demanda mundial de productos agrarios no pudo satisfacerse con las cosechas del año y las reservas almacenadas, originándose el aumento de los precios. En los mercados internacionales, los precios del trigo, del maíz y de la soja, se multiplicaron por 3, 2,5 y 2, respectivamente, desde la campaña 1972-1973 hasta la de 1974-1975. La desaparición de los controles de producción en Estados Unidos que ya no fueron necesarios, y el aumento de la superficie de cultivo a nivel mundial estimulado por precios favorables, originó el progresivo incremento de la producción agraria y el descenso de los precios. Los valores de las tierras de cultivo crecieron de forma súbita y espectacular en todos los países, durante el periodo de escasez y de precios agrarios elevados. Pasados unos años y recuperada la normalidad, los valores reales de las tierras descendieron al disminuir los precios de los productos y la rentabilidad de las explotaciones agrarias.

En la Huerta de Valencia y en la zona de regadío de la Vega del Segura, los precios de las tierras aumentaron de forma repentina e

inesperada en el verano del año 1974 en un 75 % aproximadamente. El detonante del aumento del valor de la tierra fué el precio extraordinario alcanzado por la cosecha de patata temprana en la primavera de aquel año. La producción de patata en Europa en el año 1973 fue corta, y durante el invierno se fué notando en el mercado la escasez del producto, de forma que al inicio de la primavera las existencias de patata habían desaparecido por completo. Los productores levantinos pudieron vender la cosecha de patata temprana a precios excepcionalmente elevados, tanto que los ingresos obtenidos en la venta de la patata llegaron a igualarse con los precios de las tierras que se habían dedicado al cultivo. Muchos agricultores que se encontraron con unas disponibilidades líquidas elevadas, y que mantenían unas expectativas optimistas suscitadas por la favorable venta de la cosecha de patata, decidieron invertir en la adquisición de otros campos de cultivo. El aumento de la demanda determinó el incremento espectacular del valor de la tierra.

Ante la crisis del petróleo del año 1973, las autoridades españolas no reaccionaron como lo hicieron los países europeos con medidas estrictas fiscales y monetarias. La relajación de la política económica española facilitó el aumento de la inflación. La crisis descrita que afectó a las viviendas de las zonas de playa a partir del año 1973, no se dejó sentir durante algunos años en los mercados de las viviendas urbanas. La actividad constructiva y las ventas de este tipo de viviendas se mantuvieron con toda normalidad. La demanda corriente se vió acompañada por compras de viviendas por parte de muchas personas decididas a defender de ese modo un patrimonio que veían amenazado por una inflación elevada. Los precios de las viviendas urbanas aumentaron constantemente hasta el año 1977, en el que de forma repentina e inesperada se inició la caída de los precios y de las ventas.

Los precios de las viviendas se mantuvieron durante algunos años en niveles llamativamente bajos. A partir del año 1985 se desa-

tó una animación inesperada en todos los mercados de viviendas nuevas y usadas del país, con un aumento intenso de las ventas y de los precios, fenómeno que duró algunos años. En Madrid, por ejemplo, a partir del año 1985 y en los tres años siguientes se pudo comprobar un aumento aproximado del 35 % anual de los precios de las viviendas usadas, es decir un incremento del 300 al 400 % de los precios en cuatro años.

Tres ejemplos ilustrativos

En el cuadro 1 se recogen precios unitarios efectivos en los años indicados de tres tipos de inmuebles, huertos de naranjos de primera categoría, en producción, de la región levantina, viviendas de calidad en emplazamientos de primer orden de Valencia, y solares en la Avda. de Aragón de Valencia. En la columna A figuran los precios unitarios de cada año convertidos en euros a la equivalencia oficial de 1€ = 166,386 ptas., y en la columna B los precios en pesetas del año 2002, obtenidos aplicando los índices de precios al consumo que publica el INE para estimar precios unitarios reales, convertidos en euros. Con los datos del cuadro se han confeccionado los gráficos 2, 3 y 4.

El gráfico 2 recoge la evolución de los precios unitarios monetarios y reales en euros por hanegada de huertos de naranjos, en producción, de variedades comerciales, bien situados, con arbolado en buen estado. La hanegada es una unidad de superficie de uso en la región; doce hanegadas equivalen aproximadamente a una hectárea. Se observa que a lo largo del periodo considerado los precios monetarios aumentaron de forma constante y los precios reales se movieron en ondas alargadas con tendencia decreciente.

Las naranjas españolas se venden en los mercados europeos, adquiridas por ciudadanos que no modifican sus hábitos alimenticios cuando se producen variaciones en la actividad económica. Los cambios en

los precios y en la rentabilidad del cultivo, que dependen más de las circunstancias del propio sector y menos de la coyuntura económica, puede explicar la existencia de esas ondas largas y suaves en la evolución de los valores reales de los huertos de naranjo.

La mejora de la tecnología, el empleo de maquinaria moderna y eficaz, la aplicación de riego por goteo, etc. han permitido extender el cultivo de los agrios a zonas y terrenos donde antes no era posible o rentable. El aumento de las zonas disponibles para el cultivo del naranjo ha causado la disminución de las rentas y de los valores de las tierras, y puede explicar la tendencia decreciente de los precios unitarios reales.

En el gráfico 3 se observa un aumento continuo de los precios monetarios de las viviendas, excepto en el periodo comprendido entre los años 1973 y 1985. En la evolución de los precios reales se detecta un máximo en el año 1977, seguido de una caída brusca e intensa de los precios que se mantuvieron en niveles mínimos hasta 1985. A partir de ese año los valores reales de las viviendas aumentaron hasta el 2002, salvo en el intervalo comprendido entre los años 1989 y 1995.

El aumento de los valores reales de las viviendas se debe al incremento de la renta de situación (que se traduce en repercusiones mayores de solar), y del valor de la edificación relacionada con los costes de construcción, costes crecientes debidos al aumento de la calidad y del confort de la edificación y a la subida de los salarios reales, paliada sólo parcialmente por una mejora de la productividad.

Tras las constantes subidas de los precios de las viviendas de los quince últimos años puede encontrarse próximo el final de un ciclo. Llegados a esos valores tan elevados, detrás de la montaña, puede aparecer cualquier paisaje, un altiplano, un valle suave o una garganta profunda. No obstante, ocurra lo que ocurra, siempre se encontrarán argumentos para explicar lo sucedido.

Cuadro 1
Precios unitarios efectivos, 1965-2002

Años	Huertos de naranjos		Viviendas		Repercusión de solar	
	A hanegada	B hanegada	A m. c.	B m. c.	A m.c. edif.	B m.c. edif.
1965	390	7.690,80	30	591,60	24	473,28
1966			36	674,28		
1967			39	685,23	30	527,10
1968	540	9.217,80			36	614,52
1969						
1970						
1971						
1972	600	7.884,00				
1973						
1974						
1975	660	5.649,60				
1976						
1977	750	4.237,50	330	1.864,50		
1978						
1979			215	903,00		
1980	1.350	4.914,00				
1981	1.440	4.579,20				
1982						
1983			240	597,60		
1984	2.400	5.472,00	270	615,60	48	109,44
1985			300	633,00	54	113,94
1986	3.000	5.850,00			60	117,00
1987					84	156,24
1988						
1989			720	1.188,00		
1990			780	1.209,00	180	279,00
1991			840	1.226,40		
1992			900	1.251,00	330	458,70
1993			930	1.236,90		
1994	3.000	3.810,00	960	1.219,20	450	571,50
1995						
1996			1.200	1.416,00		
1997			1.410	1.635,60		
1998			1.500	1.710,00	570	649,80
1999						
2000	6.000	6.420,00	1.800	1.926,00		
2001						
2002			1.980	1.980,00	840	840,00

El gráfico 4 recoge los precios efectivos de repercusión, por metro cuadrado edificable, de los solares situados fachada a la Avda. de Aragón de Valencia. Los precios que figuran en el cuadro de los años 1965,

1967 y 1968, cuando no se había abierto la avenida, y el del año 2002, en el que ya no existían solares edificables, corresponden a repercusiones de solares residenciales de primer orden, comparables, de Valencia.

Gráfico 2
Evolución de precios unitarios en huertos de naranjos en Valencia, 1965-2001

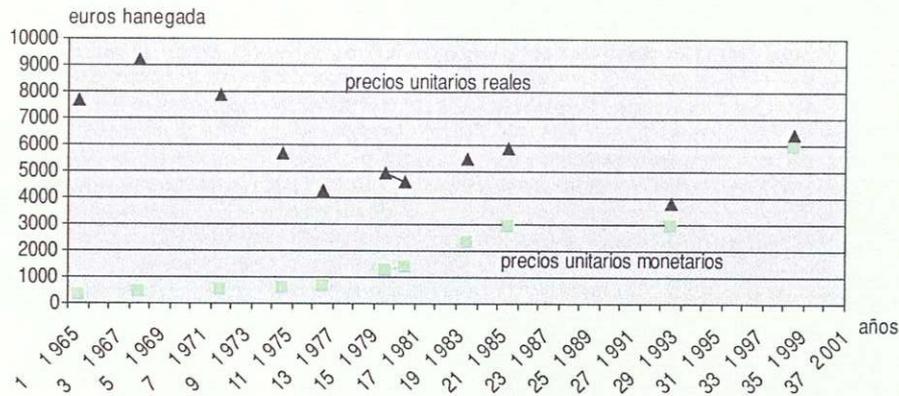
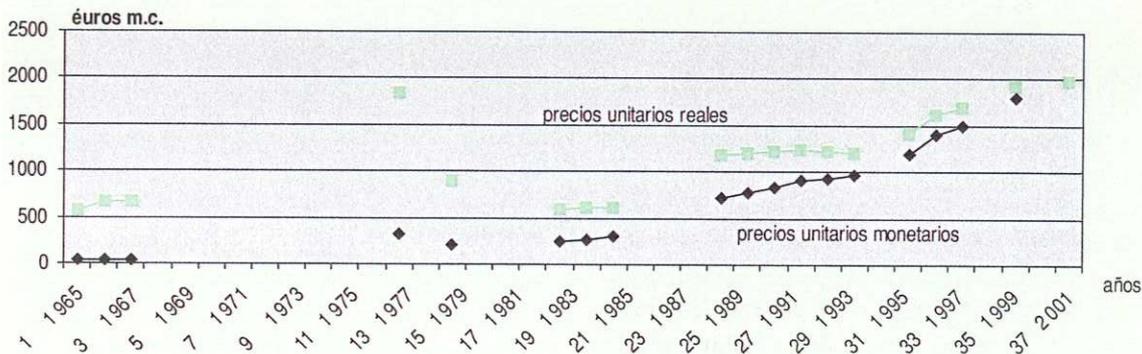


Gráfico 3
Evolución de precios en viviendas en Valencia, 1965-2001



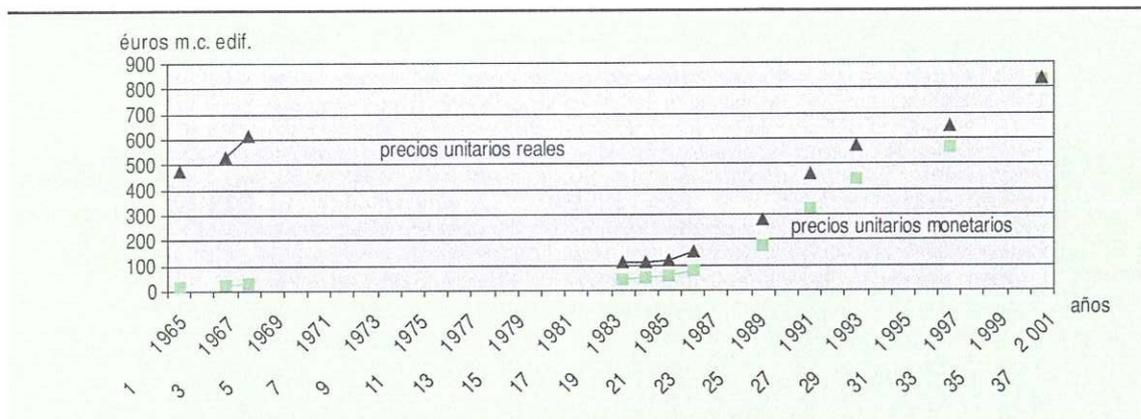
El primer dato de la repercusión de un solar fachada a la Avda. de Aragón es de 1983, unos años después de abierta la avenida sobre los terrenos que ocupaban la antigua Estación de Aragón y la vía férrea de Zaragoza.

A partir del año 1985 se puede observar en el gráfico 4 un incremento continuo e intenso de las repercusiones monetarias y reales de los solares de la avenida por la me-

jora del emplazamiento y el aumento general de los valores de los solares. Hasta el año 1994 no se alcanzan los niveles de los valores reales de los solares residenciales de primer orden de Valencia de los años 1965-1968.

Los movimientos de los valores de los solares son más intensos que los de las viviendas que se pueden edificar en ellos, porque la variación de la renta de situa-

Gráfico 4
Precios efectivos de repercusión de solares en Valencia, 1965-2001



ción tiene un efecto directo y completo en los valores de los solares, en tanto se deja sentir sólo parcialmente en los valores de las viviendas. En efecto, la caída de precios en el año 1973 y el aumento a partir del año 1985 fueron mayores en los solares que en las viviendas.

La edad de los inmuebles

El estado y la edad de los inmuebles influyen en los valores. El valor máximo de un huerto de naranjos como el de cualquier plantación de frutales se alcanza cuando, aún jóvenes llegan a la plena producción, para descender con el paso de los años, suavemente al principio, más rápidamente al final, hasta quedar reducido el valor de la plantación al valor del terreno, cuando los árboles se hacen viejos y son eliminados porque su cultivo ya no es rentable.

Las viviendas se deprecian con el tiempo por el uso y el desgaste, y al quedarse anticuados el diseño, la distribución, las instalaciones, etc. El valor de una vivienda se recupera cuando se reforma de manera completa y adecuada.

Las tierras de cultivo se mantienen indefinidamente. El valor de la tierra de una finca rústica no se modifica por efecto del paso del

tiempo, pero sí el de las instalaciones y construcciones existentes necesarias para su explotación.

El valor de los solares y de los locales depende de la superficie, forma y emplazamiento, cualidades que los años no mermaban. Otros inmuebles urbanos, naves almacenes, oficinas, hoteles, edificios industriales, etc. son afectados por el uso, el desgaste y la obsolescencia, y sus valores disminuyen con el paso del tiempo, de forma más intensa normalmente en los últimos que en los primeros.

Consideraciones finales

Son numerosas las circunstancias que pueden influir en la evolución de los valores de los inmuebles. Unas se dejan sentir en los mercados afectando a las demandas y a las ofertas de los inmuebles. Otras de tipo económico, coyunturales o cíclicas, surgen en el interior del mismo sistema económico. A veces los cambios en las economías son determinados por sucesos extraeconómicos. Por último son acontecimientos políticos, sociales y económicos ocurridos fuera del país los que en un mundo globalizado pueden influir en el devenir de las economías nacionales y en los mercados inmobiliarios.

Se ha considerado la evolución de los precios monetarios frente a los cambios en los valores reales, estimándose más interesante y revelador el segundo enfoque. Conviene distinguir también la variación de los valores a corto, medio, y largo plazo. A corto plazo los movimientos suelen ser suaves y predicibles, aunque en determinados momentos pueden aparecer cambios bruscos causados normalmente por algún fenómeno inesperado. A medio y largo plazo se puede observar en la evolución de los valores inmobiliarios tendencias crecientes, decrecientes, oscilantes, etc., que pueden quebrarse en cualquier momento. Los valores de los montes bajos, por ejemplo, que proporcionaban la materia prima para la producción de carbón vegetal se vinieron abajo cuando en las cocinas de los hogares se sustituyó como combustible el carbón, por electricidad, gas ciudad, o butano. Las ciudades, los pueblos, los barrios residenciales, las zonas comerciales, etc. viven épocas de auge, sostenimiento y deca-

dencia que afectan significativamente a los valores de los inmuebles urbanos.

Bibliografía

ARNAUD, L. (1952): "Valeur et expertise des immeubles urbains", Nouvelles Editions Fiscales, Paris, 302 pgs.

DEBREU, G. (1986): "Théorie de la valeur. Analyse axiomatique de l'équilibre économique", Dunod, Paris, 121 pgs.

HENDERSON, J.M. y QUANDT, R.E. (1972): "Teoría microeconómica", Ariel, Barcelona, 499 pgs.

MARTÍNEZ LASHERAS, J.L. (1997): "Análisis de la normativa del M.E.H. aplicable a la valoración de bienes inmuebles para determinadas entidades financieras", en CT/CATASTRO, 12 pgs.

MARTÍNEZ LASHERAS, J.L. (2000): "El cálculo de las bases impositivas en la antigua Contribución Rústica", en CT/CATASTRO, 15 pgs.

MURRAY, W.G. (1969): "Farm appraisal and valuation", The Iowa State University Press, Ames, 534 pgs. ■