

Valores de mercado y valores catastrales en las grandes ciudades españolas

100

El objeto de estas notas es comentar un análisis estadístico realizado acerca de la relación entre valores catastrales y valores de mercado en los municipios centrales de las grandes ciudades españolas: Valencia, Sevilla, Barcelona y Madrid.

Se trata, en primer lugar, de estudiar los niveles en los que se sitúan los valores catastrales en relación a los valores de mercado en el conjunto del ámbito de cada uno de los municipios considerados. En segundo lugar, se analiza la distribución espacial por distritos municipales (o sectores de valoración en el caso de Sevilla) de los valores de mercado y de los valores catastrales en cada una de las ciudades. Por último, se estudia si las diferencias valor catastral-valor de mercado son homogéneas o si, por el contrario, la distancia respecto del valor de mercado es heterogénea y si tal heterogeneidad obedece a algún tipo de lógica.

Avanzando las conclusiones obtenidas se pueden afirmar las siguientes cuestiones:

- Los valores catastrales están muy lejos de los valores de mercado en todas las ciudades estudiadas.

- La heterogeneidad de los valores de mercado es superior a la de los valores catastrales.

- Se observa una correlación entre los niveles de valor de mercado y distancia de los valores catastrales a los valores de mercado, excepto en el caso del municipio de Madrid.

Los datos de partida

Los datos de valor catastral utilizados corresponden a los valores vigentes en 1991, que son los de 1990 incrementados en un 5%. La información desagregada espacialmente a nivel de distrito municipal o sector de valoración procede de una explotación especial realizada a finales de 1990 en los grandes municipios del país.

Los datos de valor de mercado son estimaciones a partir de los estudios de mercado realizados en el año 1990 con ocasión de la segunda revisión catastral posteriormente dejada sin efecto. Para Sevilla, Barcelona y Madrid se dispone de datos de valor de mercado total por distritos y valor medio por unidad urbana, mientras que en el caso de Valencia solamente se dispone de este último dato.

Las unidades urbanas corresponden a las existentes de 1990, a las cuales se refieren los estudios de mercado disponibles. Hay que señalar el carácter enormemente heterogéneo del concepto «unidad urbana»,

no sólo en el sentido de que incluye unidades inmobiliarias muy distintas sino también por el hecho de que los criterios utilizados para su delimitación no son siempre coincidentes en los distintos ámbitos territoriales del Catastro. Ello supone que las diferencias en los valores medios por unidad urbana en una cierta parte, no muy grande pero todavía no cuantificada, no se explican por las características específicas de los mercados inmobiliarios locales, sino por el distinto contenido efectivo de las unidades urbanas. Por ejemplo, el municipio de Valencia tiene unos valores inmobiliarios por unidad urbana considerablemente más bajos que los restantes municipios estudiados, lo cual en parte se explica por la situación del mercado inmobiliario —efectivamente los precios inmobiliarios están más bajos— pero también se explica por el hecho de que en Valencia los garajes constituyen unidades urbanas aparte, cosa que no sucede en los otros municipios estudiados.

Valores de mercado y valores catastrales

Los valores de mercado por unidad urbana a finales de 1990 de los

Cuadro 1
Valencia. Valor de mercado y valor catastral por distritos 1991

Distritos	(1) Valor de mercado Millones ptas./u.u.	(2) Valor catastral Millones ptas./u.u.	(3) = (2)/(1) x 100 % Valor catastral sobre valor de mercado
1. Ciutat Vella	15,26	4,23	27,73
2. L'Eixample	12,73	4,40	34,56
3. Extramurs	12,21	4,06	33,27
4. Campanar	5,27	2,29	43,42
5. Zaida	5,80	2,18	37,66
6. Pla del Real	12,43	4,64	37,34
7. Olivereta	4,93	2,31	46,87
8. Patraix	6,57	2,61	39,79
9. Jesus	4,64	1,88	40,48
10. Quatre Carreres	3,93	1,94	49,45
11. Poblat Marítim	5,07	2,18	43,06
12. Camins al Grao	5,47	2,03	37,04
13. Algirós	8,31	2,99	35,99
14. Benimaclet	6,47	2,70	41,70
15. Rascanya	3,69	1,61	43,59
16. Benicalap	4,46	1,63	36,51

cuatro mayores municipios del país por su volumen demográfico variaban desde casi 23 millones por unidad urbana en Madrid hasta 4,5 millones en Valencia, pasando por 19 millones en Barcelona y casi 16 millones en Sevilla. La media de Valencia está, sin embargo, algo infravalorada por la incidencia de los garajes que se contabilizan como unidades urbanas independientes.

El rango de variación de los valores catastrales es menor, oscilando entre 5 millones en Madrid, 4,9 en Barcelona, 3 en Sevilla y 1,6 en Valencia. Lo más interesante, sin embargo, es comparar la relación entre el valor catastral y el valor de mercado en las cuatro ciudades. Valencia, con el más bajo valor de mercado por unidad urbana, tiene el valor catastral medio por unidad urbana más cercano al valor de mercado: un 36,5%. Los restantes casos oscilan entre el 19% de Sevilla,

Cuadro 2
Sevilla. Valor de mercado y valor catastral por distritos 1991

Distritos	(1) Valor de mercado (millones ptas.)	(2) Valor catastral (millones ptas.)	(3)=(2)/(1)x100 % Valor catastral sobre valor de mercado	(4) Unidades urbanas	(5)=(1)/(4) Valor de mercado por U.U.	(6)=(2)/(4) Valor catastral por U.U.
1. Remedios	445.004,29	74.796,75	16,81	20.610	21,59	3,63
2. Nervión Norte	224.387,14	44.474,85	19,82	13.904	16,14	3,20
3. Triana	215.551,43	37.692,90	17,49	13.420	16,06	2,81
4. Polígono Norte	81.428,57	22.040,55	27,07	12.535	6,50	1,76
5. Centro	703.841,43	140.272,65	19,93	30.179	23,32	4,65
6. Macarena	147.252,86	31.799,25	21,59	17.314	8,50	1,84
7. Store Calonge	129.017,14	16.459,80	12,76	3.280	39,33	5,02
8. C. Carmona	165.680,00	32.739,00	19,76	17.318	9,57	1,89
9. S. Pablo	255.248,57	49.893,90	19,55	16.371	15,59	3,05
10. S. Bernardo	199.774,29	30.261,00	15,15	8.886	22,48	3,41
11. Nervión Sur	281.541,43	46.130,70	16,39	20.291	13,88	2,27
12. Cerro	119.390,00	27.361,95	22,92	13.301	8,98	2,06
13. Polígono Sur	105.141,43	24.098,55	22,92	11.084	9,49	2,17
14. Palmera	476.332,86	60.753,00	12,75	11.997	39,70	5,06
15. Tablada	73.828,57	16.918,65	22,92	526	140,36	32,16
16. S. Jerónimo	38.295,71	10.452,75	27,29	4.317	8,87	2,42
17. Pinto Montano	85.167,14	21.726,60	25,51	10.684	7,97	2,03
18. Diseminado	14.367,14	3.493,35	24,31	1.485	9,67	2,35
19. Alcosa	114.930,00	23.746,80	20,66	8.311	13,83	2,86
20. Torreblanca	71.185,71	16.319,10	22,92	6.471	11,00	2,52
21. Amate	204.997,14	46.969,65	22,91	23.006	8,91	2,04
22. Bellavista	82.862,86	17.460,45	21,07	5.104	16,23	3,42
Total	4.235.225,71	795.862,20	18,79	270.394	15,66	2,94

GRAFICO 1. Valor de mercado por unidad urbana según distritos. VALENCIA.

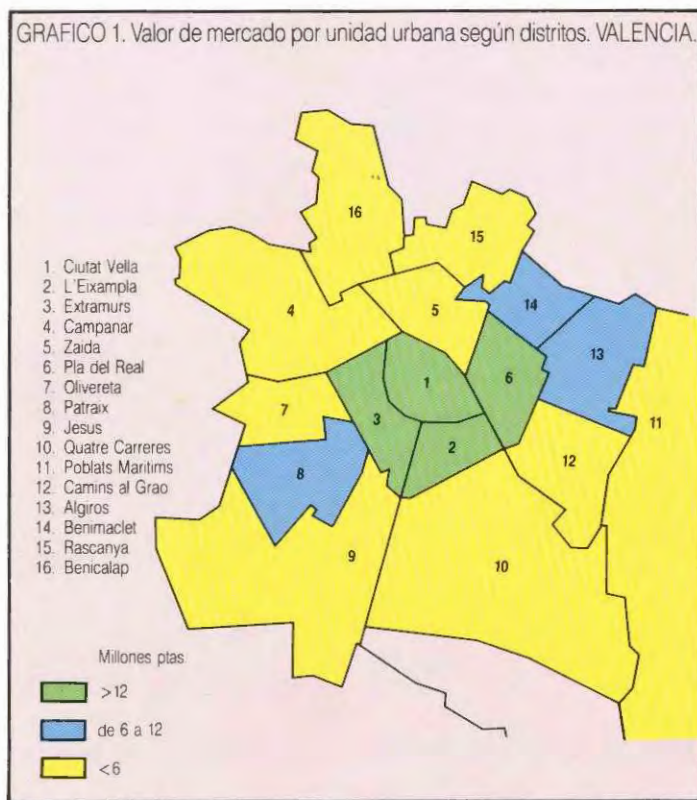


GRAFICO 2. Valor de mercado por unidad urbana según distritos. SEVILLA.

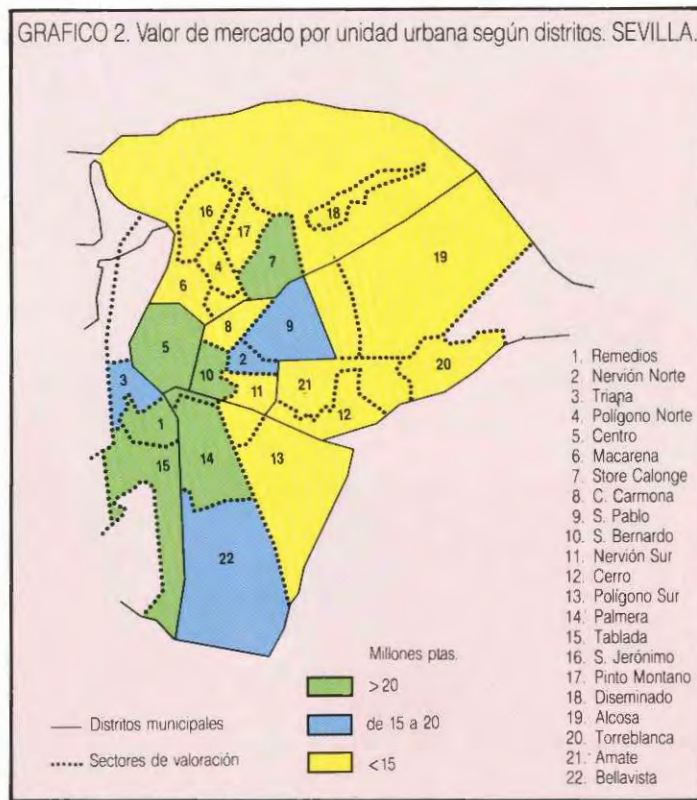


GRAFICO 3. Valor de mercado por unidad urbana según distritos. BARCELONA.

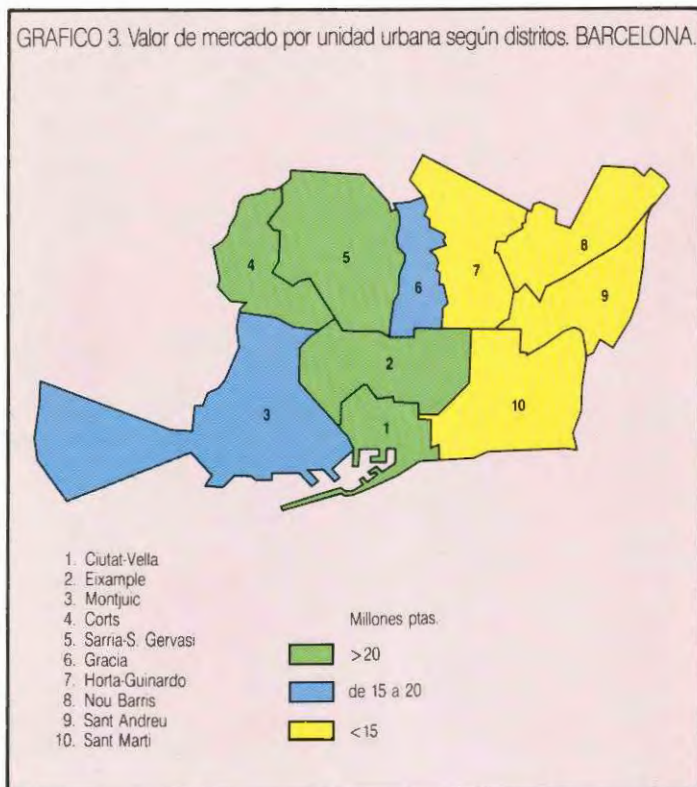


GRAFICO 4. Valor de mercado por unidad urbana según distritos. MADRID.



Cuadro 3
Barcelona. Valor de mercado y valor catastral por distritos 1991

Distritos	(1) Valor de mercado (millones ptas.)	(2) Valor catastral (millones ptas)	(3)=(2)/(1)x100 % Valor catastral sobre valor de mercado	(4) Unidades urbanas	(5)=(1)/(4) Valor de mercado por U.U.	(6)=(2)/(4) Valor catastral por U.U.
1. Ciutat-Vella	624.720,00	176.121,75	28,19	29.059	21,50	6,06
2. Eixample	3.571.788,57	990.844,05	27,74	147.991	24,14	6,70
3. Montjuic	1.278.927,14	353.680,95	27,65	81.610	15,67	4,33
4. Corts	1.567.275,71	370.665,75	23,65	55.755	28,11	6,65
5. Sarria-S. Gervasi	3.051.157,14	654.567,90	21,45	92.830	32,87	7,05
6. Gracia	1.106.504,29	270.494,70	24,45	58.112	19,04	4,65
7. Horta-Guinardo	1.012.571,43	270.251,10	26,69	79.817	12,69	3,39
8. Nou Barris	711.955,71	185.542,35	26,06	80.492	8,85	2,31
9. Sant Andreu	779.048,57	212.851,80	27,32	62.711	12,42	3,39
10. Sant Marti	1.148.231,43	329.836,50	28,73	95.118	12,07	3,47
Total	14.852.180,00	3.814.856,85	25,69	783.495	18,96	4,87

Cuadro 4
Madrid. Valor de mercado y valor catastral por distritos 1991

103

Distritos	(1) Valor de mercado (millones ptas.)	(2) Valor catastral (millones ptas)	(3)=(2)/(1)x100 % Valor catastral sobre valor de mercado	(4) Unidades urbanas	(5)=(1)/(4) Valor de mercado por U.U.	(6)=(2)/(4) Valor catastral por U.U.
1. Centro	2.287.777,14	703.833,90	30,76	70.542	32,43	9,98
2. Arganzuela	1.053.490,00	197.553,30	18,75	55.507	18,98	3,56
3. Retiro	1.506.460,00	357.678,30	23,74	51.293	29,37	6,97
4. Salamanca	3.443.380,00	742.924,35	21,58	81.929	42,03	9,07
5. Chamartín	3.104.372,86	622.674,15	20,06	82.160	37,78	7,58
6. Tetuán	2.348.094,29	510.848,10	21,76	77.129	30,44	6,62
7. Chamberí	3.288.230,00	691.539,45	21,03	77.161	42,62	8,96
8. Fuencarral-El Pardo	1.866.355,71	402.267,60	21,55	84.349	22,13	4,77
9. Moncloa-Aravaca	2.128.248,57	413.933,10	19,45	45.077	47,21	9,18
10. Latina	1.209.121,43	244.879,95	20,25	100.603	12,02	2,43
11. Carabanchel	1.161.875,71	223.066,20	19,20	98.590	11,78	2,26
12. Usera	584.564,29	120.231,30	20,57	47.573	12,29	2,53
13. Puente de Vallecas	827.205,71	203.807,10	24,64	95.188	8,69	2,14
14. Moratalaz	571.797,14	97.757,10	17,10	38.393	14,89	2,55
15. Ciudad Lineal	1.600.071,43	339.756,90	21,23	103.798	15,42	3,27
16. Hortaleza	1.018.732,86	211.628,55	20,77	52.088	19,56	4,06
17. Villaverde	563.802,86	132.727,35	23,54	47.085	11,97	2,82
18. Villa de Vallecas	200.591,43	60.687,90	30,25	21.162	9,48	2,87
19. Vicálvaro	159.042,86	35.886,90	22,56	14.323	11,10	2,51
20. San Blas	734.847,14	145.006,05	19,73	47.429	15,49	3,06
21. Barajas	274.800,00	85.779,75	31,22	13.925	19,73	6,16
Total	29.932.861,43	6.544.467,30	21,86	1.305.304	22,93	5,01

el 22% de Madrid y el 26% de Barcelona. La primera conclusión, por tanto, es la considerable distancia entre los valores catastrales y los valores de mercado (Cuadros 1, 2, 3 y 4).

Distribución espacial y dispersión

Los valores catastrales no se distribuyen homogéneamente en el espacio de los municipios estudiados. Así, por ejemplo, el valor medio por unidad urbana tiene en Madrid un máximo en Moncloa-Aravaca con 47,2 millones/u.u. y un mínimo de 8,7 millones por u.u. en Puente de Vallecas. En Sevilla el máximo corresponde a Tablada con 140,4 millones y el mínimo al Polígono Norte con 6,5 millones. Tales diferencias no son únicamente resultado del valor unitario del suelo y la construcción, sino también de las tipologías, superficies y usos. En el caso de Madrid el m² construido o de suelo de distritos como Salamanca o Chamberí es más alto que el de Moncloa-Aravaca. Sin embargo, en esta última zona predomina la edificación unifamiliar de lujo, lo cual eleva los valores medios por unidad urbana. Algo todavía más extremo ocurre en el caso del distrito de Tablada de Sevilla que con el 0,2% de las unidades urbanas del municipio tiene el 1,7% del valor de mercado total. Ello se explica porque allí se sitúan grandes instalaciones industriales y militares como la factoría CASA, la Base Aérea, los Astilleros, etc.

Las zonas centrales de la ciudad suelen tener los valores de mercado más elevados, coincidiendo generalmente con el centro geográfico, como en Valencia, y casi siempre con los números más bajos de la numeración de distritos, la cual refleja el proceso histórico de desarrollo urbano. Pero las mejores zonas no suelen corresponder con el casco histórico de la ciudad, frecuentemente afectado por complejos procesos de deterioro urbano, sino a los ensanches del siglo pasado cuyas características urbanas, arquitectónicas e incluso sociales se

adaptan mejor a los requerimientos actuales de las funciones de centralidad.

La desviación respecto de la media de los valores de mercado es importante, tal como reflejan las desviaciones típicas y los coeficientes de variación calculados (Cuadro 5). La menor dispersión corresponde a Barcelona, con un coeficiente de variación del 41,8% y la mayor dispersión a Sevilla, con un 56%.

Los valores catastrales tienen en todos los casos, excepto en Madrid, una menor dispersión, tal como revelan los coeficientes de variación (Cuadro 5). Ello significa que el mercado tiene un rango de variación que los valores catastrales no recogen. La cuestión es ver si las diferencias entre las series de valores de mercado y las series de valores catastrales obedecen a algún tipo de lógica o si, por el contrario, son diferencias arbitrarias.

El valor de los bienes inmuebles y la relación valor catastral-valor de mercado

Se ha planteado como hipótesis la posible relación entre los niveles del valor de mercado y la distancia de

los valores catastrales respecto a los valores de mercado. La formulación de la hipótesis es la siguiente: «El aumento de los valores de mercado de los bienes inmobiliarios discurre en paralelo al aumento de la distancia de los valores catastrales respecto de los valores de mercado». Dicho en otras palabras, cuanto más alto es el valor de mercado de un inmueble más alejado está el valor catastral del valor de mercado.

Para verificar dicha hipótesis se han calculado para cada municipio los coeficientes de correlación lineal entre el valor de mercado medio por unidad urbana de cada distrito municipal y el índice valor de mercado/valor catastral que refleja la distancia del valor catastral respecto del valor de mercado. En Valencia, Sevilla y Barcelona las correlaciones son positivas y significativas. Son muy altas en los dos primeros casos con valores respectivos del 0,82 y 0,91, siendo la correlación más baja en Barcelona con un 0,68. En el caso de Madrid no hay una correlación positiva entre las dos variables consideradas.

Veamos ahora una posible explicación del significado de la correlación positiva y de la inexistencia de correlación en el caso de Madrid.

En los casos de Valencia, Sevilla y

Cuadro 5
Estadísticas del valor de mercado y del valor catastral medio por unidad urbana según distritos municipales
(En millones de pesetas)

Municipios	Valor mercado			Valor catastral			R ²
	\bar{X}	σ	V	\bar{X}	σ	V	
Valencia	7,33	3,7	50,48	2,73	1,03	37,73	0,82**
Sevilla (*)	15,6	9,35	59,94	2,88	1,02	35,42	0,91**
Barcelona	18,74	7,84	41,84	4,8	1,7	35,42	0,68
Madrid	22,16	12,15	54,83	4,92	2,73	55,49	0,06

(*) Se ha excluido el distrito de Tablada por tener un reducido número de unidades urbanas con un elevado valor correspondiente a zonas militares e industriales que desvirtuaban los datos.

(**) Nivel de significatividad = 0,01.

\bar{X} : Media aritmética.

σ : Desviación típica.

V = Coeficiente de variación ($\sigma/\bar{X} \times 100$).

R² = Coeficiente de correlación lineal entre el valor de mercado y el índice VM/VC; donde VM=valor de mercado y VC=valor catastral

Barcelona se puede afirmar que se verifica la hipótesis según la cual los inmuebles de mayor valor se ven favorecidos en la valoración catastral. Es decir, el rango de variación de los valores de mercado no se traslada al rango de variación de los valores catastrales. Este último es más corto, tal como muestran las desviaciones típicas y los coeficientes de variación, y el recorte se produce por arriba, tal como demuestran los coeficientes de correlación lineal. Ello está relacionado con los procedimientos de valoración catastral que en su operativa concreta producen de hecho topes por arriba que redundan en efectos perversos o regresivos, dado que la heterogeneidad redundará en una situación fiscal más favorable para los inmuebles de mayor valor.

En conclusión, los valores catastrales están considerablemente alejados de los valores de mercado, pero lo más importante es que esa distancia no es homogénea para todos sino discriminatoria según el valor.

El caso de Madrid es distinto. No hay diferencia entre la dispersión de los valores de mercado y la dispersión de los valores catastrales, tal como reflejan los correspondientes coeficientes de variación que se sitúan respectivamente en un 54,8% y un 55,5%. Además, la correlación entre valores de mercado y distancia de los valores catastrales a los valores de mercado carece de significación. Ello puede deberse a la escala del espacio metropolitano madrileño del cual el municipio de Madrid constituye su parte central. A pesar de la política de anexiones de los municipios limítrofes de los años 40 y 50 la región metropolitana madrileña se extiende mucho más allá del municipio central, casi abarcando la totalidad del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid. El cambio de escala ha supuesto que zonas tradicionalmente periféricas como Latina, Carabanchel, Moratalaz o Arganzuela no lo sean ya tanto, ni en un sentido espacial ni un sentido social. Son zonas que están ganando rápidamente centralidad y en las que se están produciendo im-

portantes operaciones urbanas de revalorización física y social, a pesar de que permanezcan enclaves de marginalidad o deterioro. En realidad todo o casi todo el municipio de Madrid es el centro de la metrópoli madrileña. Pero así como la Almendra Central, el interior de la M-30, es el centro desde hace mucho tiempo, los distritos periféricos se incorporan muy recientemente a tal situación. Ello probablemente explica por qué en los últimos años el incremento de los precios inmobiliarios en distritos como Moratalaz, Arganzuela o Carabanchel supera el incremento experimentado por los distritos mejores del Ensanche como Chamberí, Salamanca o Chamartín.

En conclusión, en el caso de Madrid —y también en el de Barcelona— el análisis de la relación entre los valores de mercado y los valores catastrales debe realizarse a partir de la totalidad de los municipios que componen el espacio metropolitano, lo cual se hará en sucesivas ediciones de esta sección. ■