

La vivienda, los precios de mercado y el catastro

Dolores Aguado Fernández

subdirectora general de Catastros Inmobiliarios

La aprobación de la Ley 48/2002 del Catastro Inmobiliario y del Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (TRLRHL) no ha introducido grandes innovaciones en la materia que trata este artículo, aunque sí más precisión en muchas de las determinaciones contenidas en la legislación anterior. Los parámetros que forman parte de la descripción catastral han obligado a la organización catastral a la creación de un observatorio de mercado que permita conocer cuál es la dinámica inmobiliaria de un municipio y la relación entre el valor catastral y el valor de mercado, que debería situarse en el entorno del 50%. Este artículo pretende, únicamente, dar algunas grandes cifras que indiquen la gran riqueza de la información catastral.

Conviene explicar algunas cuestiones que permitan entender mejor las cifras. En primer lugar, las viviendas, aún estando edificadas sobre suelo rústico, eran consideradas por la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales, inmuebles de naturaleza urbana, así como parcelaciones ilegales y en virtud del régimen transitorio así continuarán hasta 2006. En segundo lugar, la incorporación al Catastro proviene de dos fuentes fundamentales, las declaraciones a las que están obligados los titulares y la actividad inspectora. En cuanto a las primeras, el obligado a presentar la declaración dispone de dos meses desde que se produce la alteración para cumplir con esa obligación. La administración dispone de un plazo de seis meses para tramitar el expediente, lo que supone que aún en el supuesto de que los obligados cumplan y declaren en el plazo establecido, la incorporación efectiva al Catastro se produce entre ocho y diez meses después.

Para dar una idea de la fuerte actividad inmobiliaria en nuestro país en los últimos años, no es suficiente con conocer las viviendas iniciadas, ya que algunas promociones tardan varios ejercicios en finalizarse, especialmente si se realizan en suelos urbanizables. El plazo medio de producción, según los estudios realizados por el Catastro, en suelo urbano con la urbanización consolidada (edificación sobre solares), oscila entre los dieciocho y los veintidós meses, pero puede superar los cuatro años si son necesarias obras de urbanización o de reurbanización.

Como puede observarse en los **Gráficos 1 y 2**, las viviendas finalizadas en el territorio de régimen común (es decir, exceptuando País Vasco y Navarra) se han venido incrementando en cantidades muy similares sobre las del año anterior, pero las iniciadas han sufrido un incremento superior. La

GRÁFICO 1

Año	Ministerio de Fomento		Catastro
	Visados de obra nueva	Certificado final de obra	Fecha de construcción
1997	322.298	258.452	295.035
1998	411.571	262.438	311.100
1999	495.276	309.783	331.093
2000	514.367	349.512	369.603
2001	483.625	349.699	365.389
2002	504.459	401.345	414.108
2003	612.319	435.029	104.374 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Dato provisional

Fuente: Ministerio de Fomento y D.G. del Catastro

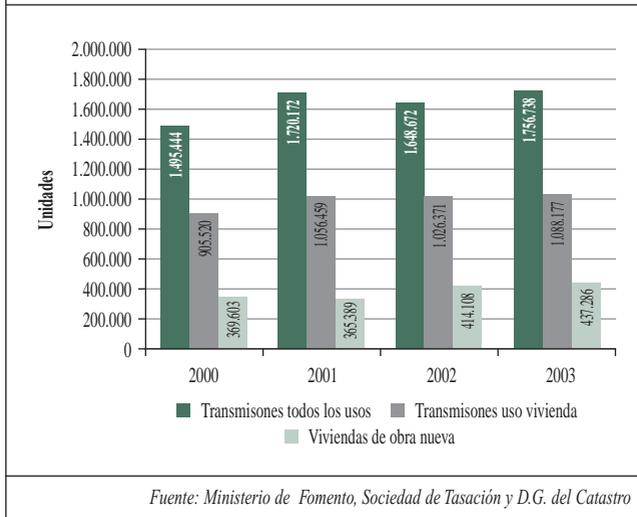
GRÁFICO 2

Año	Inmuebles urbanos		Viviendas incorporadas		
	Todos los usos	Uso vivienda	Total	Finalizadas en el año	Resto de años
2000	26.571.843	17.296.338	502.023	369.603	132.420
2001	27.264.854	17.746.047	449.709	365.389	84.320
2002	28.031.705	18.217.209	471.162	414.108	57.054
2003	28.719.990	18.663.638	446.429 ⁽¹⁾	437.286 ⁽¹⁾	9.143 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Dato estimado

Fuente: D.G. del Catastro

GRÁFICO 3. TRANSMISIONES DE DOMINIO Y VIVIENDAS DE OBRA NUEVA



base de datos del Catastro incorpora cada año un número de viviendas finalizadas superior al que arroja la información del Ministerio de Fomento, que recoge las que tienen certificado final de obra, hecho que se explica por la consideración de inmueble urbano a la que anteriormente hemos hecho referencia.

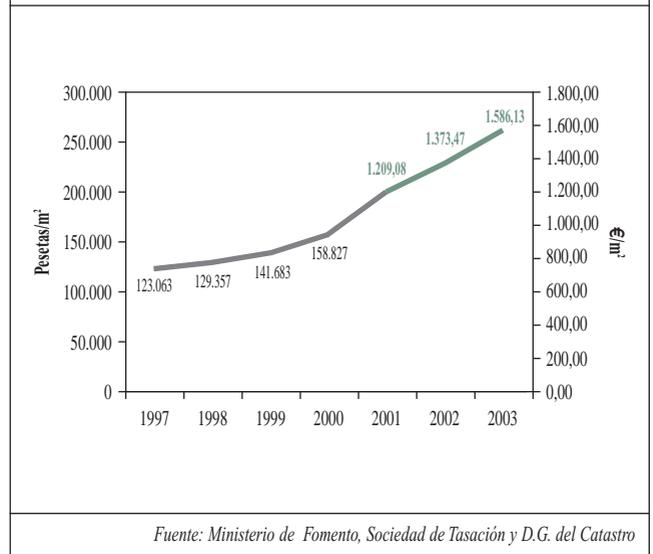
El dato de viviendas incorporadas con fecha de finalización 2003, está extraído de la base de datos del Catastro a fecha 1 de enero de 2004 y en él influye sustancialmente el plazo de ocho meses al que también nos hemos referido. La previsión arroja la cifra de 437.286, que se alcanzará hacia mediados de 2004.

Las cifras sobre transmisiones de dominio se facilitan desde el año 2000 porque es el año en el que se consolida la información que, en cumplimiento de la Ley 13/1996, deben remitir al Catastro los notarios y registradores.

Si hubiera que sacar algunas conclusiones de la información que aquí se recoge tendríamos:

- **Gráfico 3.** De todas las transmisiones que se realizan cada año, entre el 60% y el 62% corresponde al uso de la vivienda, siendo este porcentaje constante desde el año 2000. De las transmisiones de viviendas, aproximadamente el 40% son obra nueva, lo que nos llevaría a concluir que el 60% restante corresponde a segunda mano, afirmación que no es tan cierta ya que se ha detectado que un porcentaje de obra nueva cambia de manos con gran rapidez, en algunos casos, antes de finalizar la obra, incorporándose esta transmisión a segunda mano aunque la vivienda no haya sido estrenada. En el año 2002 desciende ligeramente el número de transmisiones, lo que demuestra la sensibilidad de este mercado a las variaciones de los tipos de interés. Sin embargo, las viviendas de obra nueva transmitidas en este ejercicio superan las del año anterior, lo que significa que la segunda mano ha sido la afectada por el descenso.

GRÁFICO 4. PRECIOS MEDIOS DE VIVIENDA



En el año 2003, los datos vuelven a reflejar incrementos y el crecimiento de los precios no parece influir, como sí influyen los tipos de interés y la gran y variada oferta de créditos hipotecarios.

- **Gráficos 4 y 5.** La subida de los precios de la vivienda no ha podido ser acompañada de la correspondiente actualización de valores catastrales. El gráfico 5 recoge la evolución del valor catastral medio de todos los inmuebles (viviendas, plazas de garaje, trasteros, etc.) y el precio medio de una vivienda de 90 m², demostrándose la necesidad de incrementar el ritmo de actualización de valores (aproximadamente, cada año se actúa sobre 200 municipios y 1-1,5 millones de inmuebles) si se pretende mantener la relación entre el valor catastral y el valor de mercado en el 50%.

GRÁFICO 5. VALORES MEDIOS POR INMUEBLE URBANO

