

El mercado de viviendas de segunda mano y alquiler en Cáceres, Badajoz y Mérida, 1990-1991

Carmen VELASCO BERNARDO

INTRODUCCIÓN

La realidad del mercado residencial español en la segunda mitad de los ochenta participa de una marcada evolución favorable de la economía hasta 1991. La demanda de edificios o suelo, que tenía por objeto la inversión, ya sea por utilización terciaria (oficinas, zonas comerciales, etc.) o como segundas residencias fue de tal magnitud y empuje que en los últimos años se incrementó de forma alarmante, limitando el uso residencial de las zonas centrales de la ciudad a uso comercial para contagiar seguidamente del alza de precios a aquellas de uso exclusivo residencial. A partir de 1991 la inflexión del ciclo tuvo lugar debido a diferentes factores entre los de mayor peso el económico, por el efecto de arrastre sobre las otras variables que han condicionado la demanda de inmuebles.

El cambio de tendencia que se insinúa en 1990 va definiéndose en el contexto de la crisis a finales de 1991 con una caída en el volumen y una desaceleración en los precios de ventas que han sufrido un ajuste importante en viviendas libres y usadas, manteniéndose los precios de la VPO. Como contrapartida la recesión da lugar a una rectificación en la política de vivienda, el Plan Nacional de Vivienda 1992-1995 con un objetivo claro reactivar un mercado que empezaba a perder dinamismo.

Desde el punto de vista metodológico la fase de recopilación de la información objeto de este artículo se realiza desde la encuesta directa a promotores-constructores y agentes inmobiliarios de cada ciudad en lo referente al mercado de viviendas de segunda mano y alquiler. La oferta de nueva construcción, tenida en cuenta en una investigación más amplia ha sido omitida en estas páginas, porque en buena medida la tendencia de este mercado queda reflejada en la vivienda de segunda mano aunque su comportamiento reclame un análisis diferenciado. En la encuesta además de recoger la oferta de 1.097 viviendas muestreadas se efectúa un sondeo de opinión sobre las condiciones de cada promoción, grupo socioeconómico que demanda vivienda, porcentaje y ritmo de ventas y listas de espera, así como previsiones futuras.

La oferta entre particulares se completa dando respuesta telefónica diaria a los anuncios de alquileres y ventas de vivienda de segunda mano aparecidos tanto en la prensa regional diarios *Hoy* y *Extremadura* como en revistas especializadas en compra-venta entre particulares, *Ocasiones* y el Semanario emeritense *La Capital*¹.

LAS VIVIENDAS DE SEGUNDA MANO

El mercado de vivienda usada o de segunda mano ha experimentado en los últimos años una gran dinamización favorecido por la mayor cuantía de los precios en vivienda de nueva construcción y el endurecimiento en las condiciones de pago de los plazos durante la obra. Pero además, la escasa oferta de vivienda protegida hace que la opción de la vivienda usada sea tenida en consideración por aquellos grupos que tienen una posición económica que sin ser buena es estable. Es verdad que cuentan con el agravante adicional de unas condiciones de pago al contado generalmente.

Esta situación ha ido sufriendo una modificación paulatina desde 1990, momento en el que el tipo más común de interés bancario se situaba alrededor de los 15,5 puntos. Las sucesivas reducciones hasta situarlo en el umbral de 8,5 puntos en 1994 han ido reforzando la inclinación de la demanda por este tipo de oferta. El pago al propietario sigue siendo al contado pero el alivio del tipo hipotecario permite al comprador realizar una hipoteca con la nueva vivienda.

La inmediata disponibilidad de la misma, lejos de la demora durante unos dos años de la vivienda «a estrenar» es probablemente el atractivo principal.

Esta opción se constituye en una interesante vía de satisfacción de la necesidad de alojamiento en Badajoz y Mérida, y en menor medida en Cáceres

¹ Desgraciadamente cerró la edición en el mes de marzo de 1991.

donde la oferta en este sentido se equipara a los precios medios de la vivienda de nueva construcción.

En cuanto a la oferta media diaria no hay preferencias sustancialmente importantes entre unos meses y otros. La acotación del estudio al período 1990-1991 no facilita el establecimiento de conclusiones en este sentido; sin embargo, la información recogida es suceptible de comentario en cuanto al volumen de ofertas diarias lo que nos permite apreciar cambios comparativamente con la situación actual. El período 1990-1991 puede decirse que se caracteriza por un intenso dinamismo en este tipo de mercado siendo frecuente que una vivienda hubiera encontrado comprador en las dos primeras semanas de su puesta en venta.

Hoy la característica que mejor define este mercado es un incremento considerable en el número de ofertas diarias como consecuencia de la permanencia del anuncio en prensa o en las agencias durante más tiempo. Lo cual no permite hablar de un incremento en la oferta en términos absolutos, sino que la oferta se va sumando de unas semanas a otras, e incluso de unos meses a otros sin que exista el ritmo de renovación de ventas del período analizado previo a la crisis.

Una peculiaridad de las viviendas usadas es precisamente la dificultad que plantea la elaboración de rasgos comunes que permitan definir la situación del mercado de cada ciudad y su comparación con el de las demás. Dificultan la valoración de una parte, la diversidad de años de las viviendas puestas en venta, a la que se suman un amplio catálogo de mejoras en las mismas desde el parquet, las puertas biseladas, el cierre de terrazas, la calefacción y el aire acondicionado pasando por el garaje y el trastero entre otros. Si a ello se añaden las diferencias derivadas de su posición en la ciudad o las de la tipología edificatoria, pisos, unifamiliar adosados y unifamiliar aislado o la más novedosa modalidad del duplex el intento de homogenización parece imposible.

El análisis se aborda, por tanto, tomando como elemento unificador de partida el número de dormitorios de cada vivienda y la edad de la misma. Esta última en menor medida, ya que la presencia de cada piso al igual que sucede con las personas no es relacionable con el número de años, sino que está en función del empeño que se haya puesto en su conservación.

Puede tipificarse la oferta en su mayoría como procedente de antiguas VPO, lo cual explica la concentración de viviendas en tres y cuatro dormitorios (entre 70 y 90 metros cuadrados) correspondiéndose con los tamaños más edificados para este tipo de promoción desde 1950. La generalidad del parque inmobiliario en España tiene ese tamaño. A éstas se suman las localizadas en los centros históricos de las tres ciudades y que son puestas en ventas en algunos casos rehabilitadas.

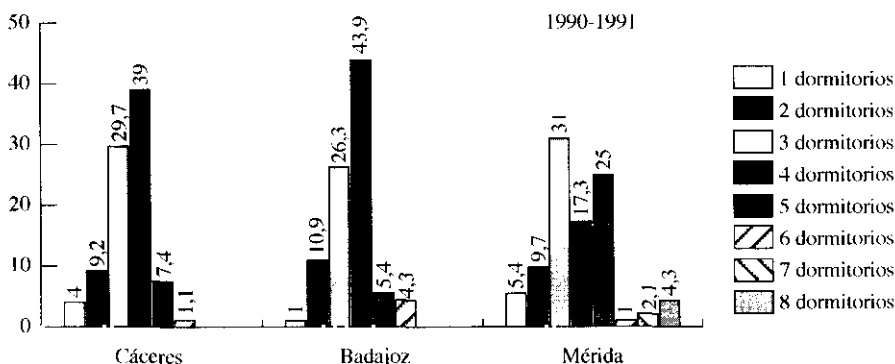
Desde el punto de vista del tamaño según el número de dormitorios ya se ha comentado la procedencia de la oferta que se corresponde con una de-

manda en este sentido. Se busca mayor espacio como consecuencia de un tamaño familiar que aunque ha descendido en dos miembros por familia (las familias que inicialmente ocuparon estas viviendas la formaban de cuatro a seis miembros), ha mejorado cualitativamente la disponibilidad de metros cuadrados por persona y familia.

El 68,7 por 100 de las viviendas recogidas en la muestra en la ciudad de Cáceres tienen entre tres y cuatro dormitorios. Para la ciudad de Badajoz supone el 70,2 por 100 de las ventas descendiendo en el caso de Mérida al 48,3 por 100 en favor de las viviendas de cinco dormitorios. Este tipo de viviendas son reventas de unifamiliares adquiridos como inversión en la urbanización Cruz Campo principalmente.

La vivienda de menor superficie, el tipo apartamento, aparece ya significativamente representado. Las viviendas de uno y dos dormitorios, 13,2 por 100 en Cáceres, 11,9 por 100 en Badajoz y 15,1 por 100 en Mérida apuntan una incipiente demanda de este tipo de vivienda a partir del año 1989 aproximadamente y que ha ido incrementándose hasta la actualidad.

Es destacable cómo la oferta de un dormitorio en los últimos años está relacionada de una parte con el aumento de separaciones matrimoniales, o con el deseo de independencia económica de aquellos jóvenes que sin contraer matrimonio deciden desde el momento en que se rompen las ligaduras económicas con la familia, emanciparse. Tenemos que recordar que el periodo de realización de la muestra coincide con los años inmediatos a la evidencia de la crisis, en los que todavía había expectativas de empleo. En tercer lugar y en orden decreciente de importancia la compra de apartamentos se ha incrementado como inversión a la que se suman los beneficios derivados de su alquiler.



Fuente: C. Velasco Bernardo.

Gráfico 1.—Oferta de viviendas usadas y número de dormitorios.

Más recientemente el tamaño de vivienda con dos dormitorios responde a la demanda de matrimonios jóvenes cuyas condiciones económicas le impiden acceder a una vivienda de mayor tamaño planteándose esta opción como paso previo, transitorio, a la que será la vivienda definitiva.

Hay que destacar que la escasa presencia de oferta de un dormitorio en la ciudad de Badajoz se justifica fundamentalmente por motivos socioculturales, cualitativamente las pautas de convivencia familiar en esta ciudad tienen mayor arraigo, a lo que se suma la incidencia en este sentido de unas condiciones laborales para los jóvenes más precarias.

La oferta de viviendas de 6, 7 y 8 dormitorios en la ciudad de Mérida está relacionada con la existencia de un caserío de tipo rural en las viviendas localizadas en las Barriadas, muy diferente de las viviendas que con este tamaño se localizan en el centro de la ciudad formando parte de una tipología de casa señorial.

Comparar los precios de las tres ciudades no deja de ser un análisis complicado, fundamentalmente porque la variable espacial aparece débilmente reflejada.

Cuadro 1
VALOR DE LA VIVIENDA USADA

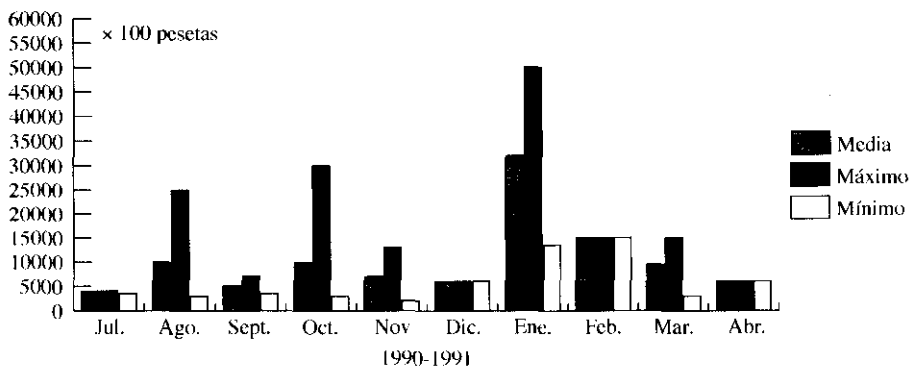
	<i>Precio medio</i> <i>Ptas.</i>	<i>Precio mínimo</i> <i>Ptas.</i>
Cáceres	10.300.000	4.500.000
Badajoz	9.700.000	4.000.000
Mérida	7.000.000	3.000.000.

Fuente: C. Velasco Bernardo.

Hay que destacar del gráfico que a continuación se muestra la peculiaridad del mercado de viviendas en *Mérida* con una oferta muy dispar que va desde 1.700.000 ptas. a 50.000.000 ptas., truncando por arriba y por abajo la tendencia de precios de las otras dos ciudades. La explicación hay que encontrarla en las condiciones de un mercado que está definiéndose todavía entre la demanda de carácter local, adscrita a una actividad predominantemente rural junto a otra que deja en los precios, la huella de actividades derivadas de su reciente función de capitalidad autonómica. Todavía en 1990 no se habían disipados las expectativas residenciales derivadas del incremento de funcionarios en la ciudad (actualmente se ha comprobado que el número de estos que han fijado su residencia en la capital con carácter permanente y efecto sobre la compra de vivienda es escaso).

Es cierto que en la ciudad ha habido una mejora significativa en la calidad de vida correspondiéndose con una mejora cuantitativa y cualitativa en

el sector servicios (tiendas de marcas, grandes superficies, etc.) y con una situación de mejora general del empleo no rural. Esto ha supuesto un incremento en la demanda de vivienda entre los residentes habituales de la ciudad por cambio de domicilio.



Fuente: C. Velasco Bernardo.

Gráfico 2.—Ventas en Mérida.

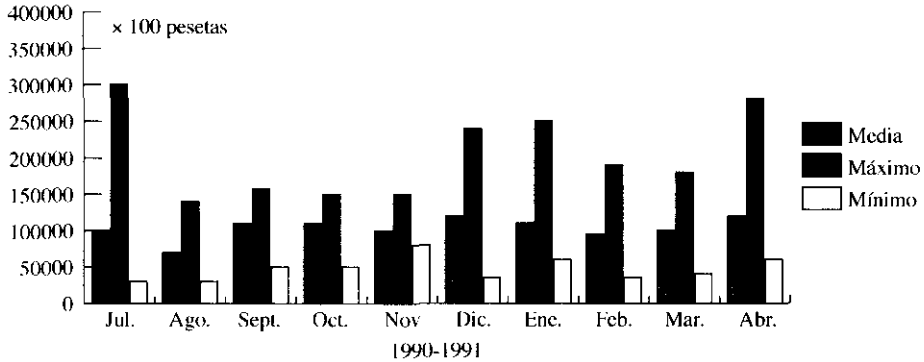
Interesa destacar en el caso de la ciudad de Cáceres que el valor medio de las viviendas de segunda mano no desciende de 10 millones de pesetas. En tan sólo los meses de agosto y febrero la media desciende a 7.500.000 ptas. y 9.300.000 ptas., mientras que en el mercado de Badajoz el precio se mueve entre las bandas de 7 a 8 millones en las medias superando solamente los diez millones durante seis meses alternativamente.

La explicación a la diferencia de precios más elevados en la ciudad de Cáceres se deriva de los efectos que la peculiar situación del PGOU generó durante el período 1985-1989 sobre una oferta de viviendas insuficiente contagiando a la alza los precios de la vivienda usada ².

La intensidad de precios en Cáceres desvía parte de la demanda a los pueblos de las inmediaciones donde los precios para una vivienda de 90 metros cuadrados oscilan entre 5 y 7 millones.

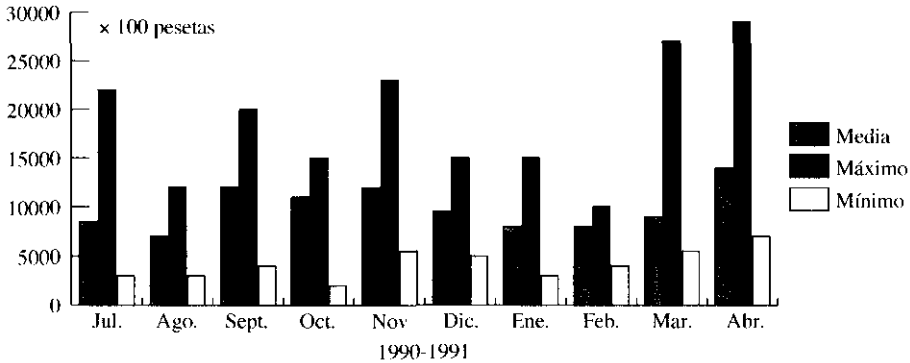
La situación del mercado de vivienda en *Badajoz* es bien distinta puesto que la disponibilidad de suelo ha estado garantizada desde la gestión del PGOU, lo cual ha liberado el mercado de nueva construcción de la rigidez del de Cáceres. Pero en la explicación del coste inferior de la vivienda en

² La negativa de la COPUMA al reconocimiento del SUP vino por la sobreestimación de la proyección demográfica realizada por el equipo revisor que cifraba el crecimiento de población desde los 65.000 habitantes en 1975 al techo de los 250.000 habitantes veinte años después.



Fuente: C. Velasco Bernardo.

Gráfico 3.—Ventas en Cáceres.



Fuente: C. Velasco Bernardo.

Gráfico 4.—Ventas en Badajoz.

Badajoz aparece de nuevo la posibilidad de relacionar empleo y renta disponible, y es aquí donde el suelo pierde importancia en favor del último factor considerado y explicado holgadamente desde el momento en que se confirma la VPO como tipo de promoción preferente.

EL MERCADO DE VIVIENDAS EN ALQUILER

El rasgo que mejor define este mercado es la estacionalidad de la oferta. La presencia de una importante población universitaria procedente de otras

ciudades, alrededor de 5.870, 1.575 y 100 estudiantes de origen fuera de las ciudades de Cáceres, Badajoz y Mérida ³, respectivamente, supone una demanda de vivienda renovada durante los meses de septiembre a junio y una presión inflacionista sobre los precios.

Las repercusiones sobre la vida económica de las tres ciudades no han sido valoradas en profundidad, aunque desde la faceta que estamos analizando las incidencias son claras tanto en el mayor coste de la vivienda como en la estacionalidad de la misma o en las dificultades para encontrar un piso no amueblado. Esto último es significativo, pues incide directamente sobre la población residente de la ciudad en el momento que demanda una vivienda por matrimonio.

La oferta de apartamentos hay que relacionarla con la presencia de la población estudiantil aunque no vaya dirigida a ella. Por su tamaño se orienta a matrimonios jóvenes o a funcionarios casados o no que fijan su residencia de manera transitoria en la ciudad. Además del grupo cada vez más numeroso de separados con o sin hijos, de edades inferiores a los cuarenta y cinco años aproximadamente. El dato de la edad interesa resaltarlo porque su comportamiento demográfico se adscribe al tamaño familiar de uno o dos hijos. A menudo las temporadas de tutela de los niños justifican un tamaño de vivienda de dos dormitorios.

Sin embargo, daría lo mismo alquilar una vivienda de cuatro dormitorios porque no es una oferta que relacione tamaño con precio sino que curiosamente, se sitúa en la banda de precios de una vivienda de cuatro dormitorios. La justificación al precio generalmente se relaciona con un tipo de vivienda bien conservada (las muestras de viviendas localizadas en el centro histórico han sido rehabilitadas) con un mobiliario que además de estar en la generalidad de los casos nuevo es bastante completo, muy diferente de la oferta dirigida a la población estudiantil. La existencia de garaje, calefacción, antena parabólica etc., son algunos complementos que incrementan el precio final de la vivienda.

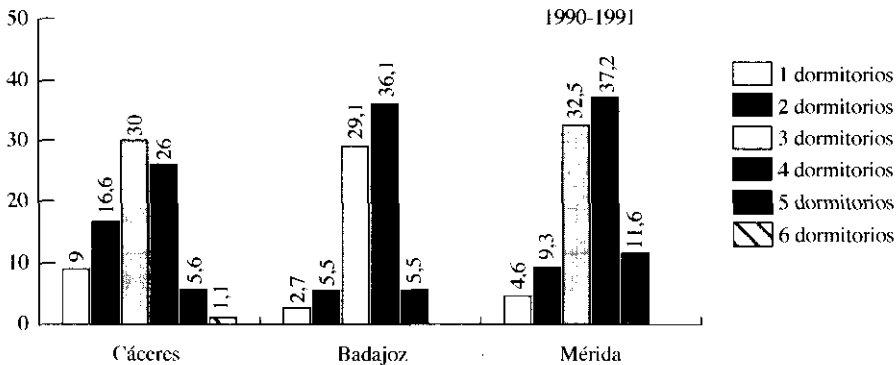
Mientras que las viviendas de mayor tamaño salen al mercado por cambio de residencia del propietario, los apartamentos son resultado de una operación de inversión, pensada desde el principio como alquiler y relacionada con una tipología floreciente. En este sentido hay que matizar que la dura situación económica, 1993-1994, ha introducido algunas novedades al surgir una creciente demanda de apartamentos no como inversión sino como residencia del inquilino (a menudo matrimonios jóvenes) que no pueden acceder a una vivienda de mayor tamaño por dificultades económicas.

El gráfico seguidamente incluido confirma de una parte la concentración de la oferta de tres y cuatro dormitorios por razones ya comentadas en el

³ Durante el curso 1989/1990. Fuente: UN.EX.

apartado de viviendas usadas y de otra la presencia de una demanda estudiantil que reduce el gasto de alquiler al compartir piso entre tres o cuatro personas. No hay que dejar de criticar el lamentable estado de desidia de muchos de estos pisos, unas veces por desinterés de un arrendatario que tiene asegurada su ocupación y otras por descuido de los inquilinos.

De este apartado no hay que dejar de comentar que el elevado precio de los alquileres sobre todo en la ciudad de Cáceres es una traba importante para el comprador que sin disponer del patrimonio de otra vivienda para respaldar o avalar la nueva adquisición, se ve gravado con una sustanciosa cantidad cada mes.



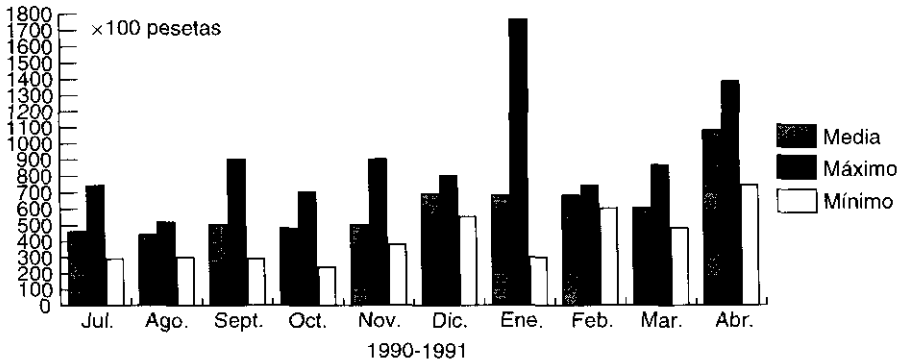
Fuente: C. Velasco Bernardo.

Gráfico 5.—Oferta de viviendas en alquiler y número de dormitorios.

La mayoría de estas familias quieren comprar una vivienda por el elevado precio de los alquileres y, sin embargo, no accede a ella precisamente por ello, en fin un conflicto que la reciente Ley de Arrendamientos Urbanos (1994) deja sin resolver aunque minimice los efectos por la vía de la desgravación.

Se ha podido comprobar que la situación en 1994 está cambiando porque las dificultades para alquilar una vivienda a partir de los meses de septiembre no se han producido este año que cuenta sin embargo, con una cuantiosa oferta durante todo el año.

La situación de crisis no tendría que afectar a este tipo de mercado, ni mucho menos cuando la procedencia estudiantil de la demanda permanece constante. La valoración que se hace en este sentido se justifica por un incremento de la oferta no correspondido con igual aumento de la demanda porque la oferta se ha aumentado por la puesta en mercado de todas aquellas viviendas que desde el ímpetu inmobiliario (1988-1992), han sido liberadas



Fuente: C. Velasco Bernardo.

Gráfico 6.-Alquiler en Badajoz.

Estos hechos no sólo encarecieron los precios, sino que acapararon prácticamente la oferta de junio o lo que es lo mismo la totalidad de la oferta del año.

De todas formas, el problema del alquiler en Badajoz está muy lejos de alcanzar la dimensión del de la ciudad de Cáceres. El alza del año noventa por las circunstancias comentadas queda atenuado por la existencia de una oferta bastante diversificada en los precios.

Los valores mínimos y siguiendo la tónica general se localizan dentro del perímetro de delimitación del Plan Especial de Protección del Centro Histórico (recinto próximo a la Alcazaba hasta la Plaza de España) donde existe una oferta inferior a las 20.000 ptas. por vivienda, descendiendo significativamente en las proximidades de la Plaza Alta, tomada en su totalidad por la población gitana, toxicómana y más marginal de la ciudad.

El centro histórico de Badajoz al igual que el de Cáceres no es una zona donde abunden las ofertas para alquiler. Muchas de estas viviendas se encuentran cautivas para la oferta por estar congelado el precio del alquiler⁴. La existencia de un valor de la vivienda anclado en el pasado es razón que determina el inmovilismo de la misma.

De las tres ciudades *Cáceres* es la que cuenta con mayor rigidez en el número de viviendas para alquilar. Los efectos derivados de la compleja y lenta gestión del planeamiento se dejaron notar en un ritmo de edificación insuficiente para las necesidades de la población que reside permanentemente en la ciudad. Como consecuencia la demanda para compra tiene que orientarse al tipo de mercado de segunda mano que va sufriendo una paulatina subida

⁴ Artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

por aquellos propietarios que con el cambio de residencia, y por su buena situación económica, no han necesitado vender la vivienda propia para financiar en parte la nueva, encontrando en la posibilidad de alquiler por demanda estudiantil de las ciudades de Cáceres y Badajoz principalmente, un sustancioso aporte a la economía familiar.

A esta oferta se suma la procedente de la compra de vivienda como inversión y desgravación (hasta 1989 fomentado por el programa de viviendas estatal) para su posterior alquiler.

Y un tercer grupo en orden decreciente de importancia derivado de la oferta por inversión en muchos casos de personas residentes en pueblos de la región que han visto en la alta rentabilidad de los alquileres una posibilidad con la que terminar de financiar la hipoteca de la nueva vivienda. En definitiva, que el mercado libremente está sufriendo un ajuste a la baja por un incremento considerable de la oferta (actualmente hay ofertas muy interesantes por su precio y localización).

A continuación se incluye un cuadro con el que poder ponderar la incidencia de los precios en las tres ciudades:

Cuadro 2

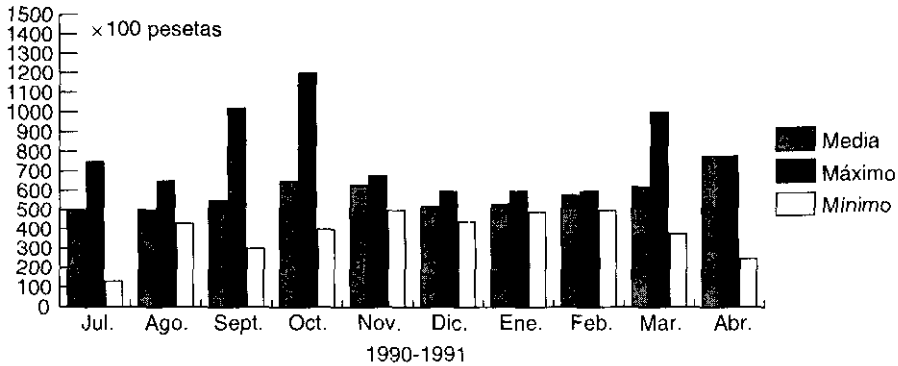
Alquileres Ptas.	Cáceres %	Badajoz %	Mérida %
Menos de 30.000	6,8	5,5	6,9
30.000/ 40.000	17,0	22,0	25,5
40.000/ 50.000	21,5	31,9	20,9
50.000/ 60.000	25,0	12,5	11,6
60.000/ 70.000	11,3	6,9	23,2
80.000/120.000	15,9	13,8	11,6

Fuente: C. Velasco Bernardo.

Entrando en el análisis del mercado de las tres ciudades hay que destacar la existencia de un escenario común por el peso de la población universitaria. En la ciudad de Badajoz el grueso de la oferta se sitúa entre las 30.000 y 50.000 pesetas inferior a la oferta media de Cáceres que se concentra entre las 40.000 y 60.000 pesetas.

Para la ciudad de *Badajoz* se constata un incremento en los precios en relación a 1989 alrededor de las 5.000 ptas. por la incidencia que tuvieron sobre la demanda, la instalación en Badajoz de una empresa azucarera brasileña con un volumen de empleo de unos 3.000 trabajadores y la apertura de una gran superficie comercial (PRYCA) reclutando mano de obra de la propia ciudad y pueblos de los alrededores.

que se acusa a partir del año 1988. En este sentido y relacionándolo con la demanda de alquileres se comprueba que parte de la demanda potencial de compra se retrae y opta por la vivienda en alquiler ante la inaccesibilidad de los precios de las viviendas en ventas.



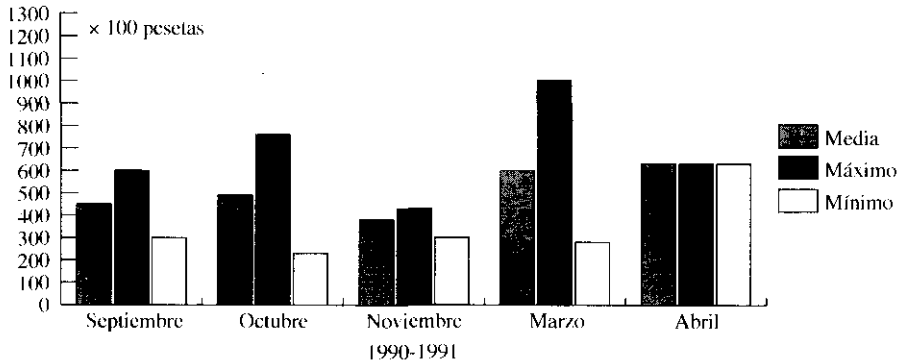
Fuente: C. Velasco Bernardo.

Gráfico 7.—Alquiler en Cáceres.

El problema se agrava cuando coinciden en el mismo espacio temporal 1990-1991 las circunstancias anteriores y las derivadas del aumento de la población universitaria por ampliación de la oferta académica con la apertura de las facultades de veterinaria e informática en el curso 1983/1984 ⁵. En total hay en Cáceres una población universitaria de 5.870 estudiantes con origen fuera de la ciudad en 1990. Estas dificultades han movido a muchas familias a trasladar el lugar de residencia a pueblos situados en el entorno inmediato de Cáceres (aproximadamente a veinte minutos de la ciudad el municipio más alejado) donde pueden encontrar una vivienda de 90 metros cuadrados por un precio inferior a las 40.000 ptas.

La principal característica del mercado de alquileres en Mérida es que a falta de una población universitaria de la magnitud de la de Cáceres y Badajoz el mercado se comporta de manera más estable en los precios sin grandes oscilaciones. Los mínimos están alrededor de las 30.000 pesetas y los máximos superan ocasionalmente la barrera de las 50.000 pesetas. La oferta pierde el carácter estacional de las otras dos capitales repartiéndose sin altibajos en el transcurso del año.

⁵ Hay que destacar que precisamente en el curso 1989/1990 salen las primeras promociones. El año académico 1990/1991 culmina su consolidación como facultades con una oferta total de plazas y techo de población universitaria.



Fuente: C. Velasco Bernardo.

Gráfico 8.—Alquiler en Mérida.

La escasa incidencia de la capital autonómica en la demanda es otro factor a considerar al lado de los anteriores. El funcionariado adscrito a la Junta de Extremadura se reparte entre las ciudades de Cáceres y Badajoz, lugar donde tienen su residencia habitual. Para incentivar la residencia en la capital autonómica la Junta facilitó viviendas unifamiliares para alquilar a precios inferiores a las 20.000 pesetas, con opción de compra posterior. El efecto sobre la demanda y los precios fue claramente amortiguado.

Sin embargo, no hay que dejar de mencionar una paulatina subida en el precio del alquiler relacionable con el reforzamiento en el número de alumnado.