

**ESCUELA DE OPOSITORES
APOYO AL EXAMEN ESCRITO
ECONOMÍA URBANA
TEMAS 12 Y 13 BLOQUE II**

APOYO AL ESCRITO _12/03/2019

TEMAS 12 Y 13 DEL BLOQUE II : ECONOMÍA URBANA

Bloque II. Economía, Economía urbana y Dirección Pública. 15 temas. 6 minibloques:

La ciencia económica
1 tema

Tema 1. Introducción. La evolución del pensamiento económico.

Microeconomía
3 temas

Tema 2. Oferta y demanda

Tema 3. Los mercados

Tema 4. La producción. Las empresas.

Macroeconomía
4 temas

Tema 5. Plan General de Contabilidad.

Tema 6. Matemáticas Financieras

Tema 7. Magnitudes macroeconómicas.

Tema 8. La contabilidad nacional.

Organismos e Instituciones
3 temas

Tema 9. Los Organismos económicos internacionales

Tema 10. La Unión Económica y Monetaria.

Tema 11. El sistema financiero español.

Economía urbana
2 temas

Tema 12. Planteamientos Teóricos sobre la formación de valores del suelo.

Tema 13. El mercado inmobiliario y la industria de la construcción.

Dirección pública
2 temas

Tema 14. La Dirección Pública

Tema 15. La toma de decisiones en el Sector Público.

TEMA 12.

PLANTEAMIENTOS TEÓRICOS SOBRE LA FORMACIÓN DE VALORES DEL SUELO. TEORÍA DE LAS RENTAS DE ACCESIBILIDAD. EL MODELO ESTÁNDAR. TEORÍA DE LAS RENTAS DE EXTERNALIDAD. TEORÍA DE LA SEGMENTACIÓN DEL MERCADO. TEORÍA MARXISTA DE LA RENTA DEL SUELO. ESPECIAL REFERENCIA AL MERCADO DE LA VIVIENDA Y SUS FACTORES.

- **INTRO.** El análisis económico de los mercados de suelo y vivienda ha alcanzado en los últimos tiempos un notable desarrollo. El tema de la **formación y distribución espacial de los valores del suelo** ha sido en buena medida uno de los centros de atención. A lo largo de la historia, se han ido desarrollando diferentes teorías alternativas, con objeto de perfeccionar los resultados y adaptarse a nuevas realidades:
 - Teoría de las rentas de accesibilidad y modelo estándar.
 - Teoría de las rentas de externalidad.
 - Teoría de la segmentación del mercado.
 - Teoría marxista de la renta del suelo.

TEMA 12.

TEORÍA DE LAS RENTAS DE ACCESIBILIDAD. EL MODELO ESTÁNDAR. (I)

- **Johann Heinrich Von Thünen** (economista. Alemania, 1783 – 1850).
- Aplicación del modelo de renta agraria al modelo urbano o territorial.
- Formulación:

$$Pb = BE(b) + CP(b) + CT(b)r + RSr$$

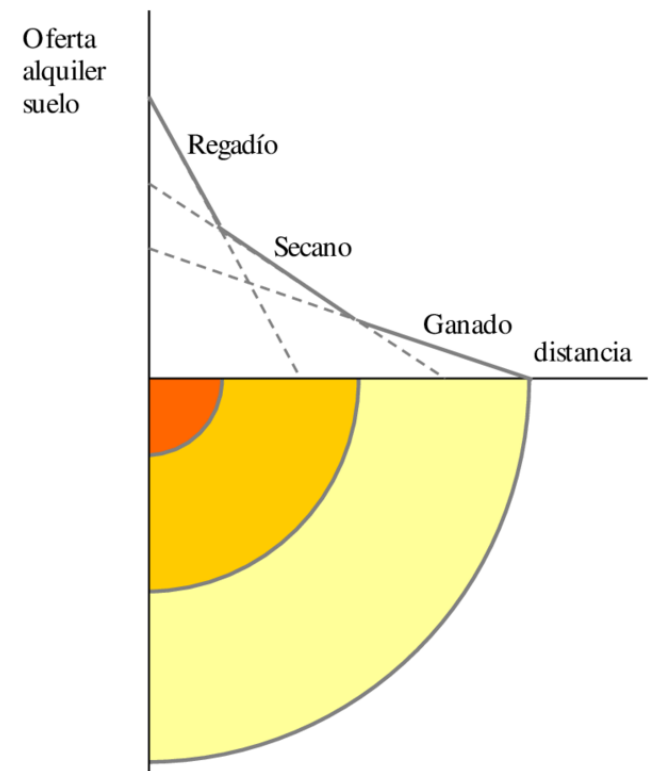
Pb, el precio final del producto.

BE(b), el beneficio empresarial por unidad de producto (Fijo).

CP(b), el coste de producción por unidad de producto (Fijo).

CT(b)r, el coste de transporte por unidad de producto a la distancia r del centro urbano.

RSr, la renta del suelo a la distancia r del centro urbano por unidad de producto.



TEMA 12.

TEORÍA DE LAS RENTAS DE ACCESIBILIDAD. EL MODELO ESTÁNDAR. (II)

- El modelo Von Thünen plantea que **la distancia al centro urbano y las rentas o precios de la tierra presentan una relación inversa.**
- Generalización de la teoría de las rentas de accesibilidad. El modelo estándar. El centro de negocios (C.B.D.) sustituye al centro de consumo en el modelo.
- Surge el concepto de **“fricción del espacio”**: el coste generado por la separación física entre dos puntos en cualquier relación económica.
- Las actividades productivas competirían entre sí para localizarse preferentemente en el centro de la ciudad (principal zona de consumo y área que minimiza las distancias). Esta competencia por la localización central deriva en **un incremento del valor de los terrenos centrales de la ciudad.**
- Por el contrario, una mejora en los transportes, implicaría un incremento de la accesibilidad, reduciría la “fricción del espacio” y las rentas del suelo.
- Críticas y limitaciones del modelo Von Thünen.

TEMA 12.

TEORÍA DE LAS RENTAS DE ACCESIBILIDAD. EL MODELO ESTÁNDAR. (III)

- **Nuevos elementos en el contexto urbano y territorial.**
 - Un crecimiento extensivo de la ciudad y una mejora del transporte.
 - La deslocalización de determinadas actividades productivas.
 - Búsqueda de una mayor calidad de vida asociada a más espacio. La paradoja de las ciudades “suburbanizadas”.
- **William Alonso** (Arquitecto urbanista, Argentina-EEUU 1933 – 1999).
- Para explicar estas realidades, **incorpora al modelo estándar el consumo de suelo** junto con la fricción del espacio en la formulación clásica. Utiliza la teoría del trade-off (compensación entre variables).
- Simplificaciones del modelo: unicentricidad, homogeneidad de variables geográficas, isotropía de la red de comunicaciones, zoning exclusivo, etc.
- Críticas y limitaciones del modelo estándar.

TEMA 12.

TEORÍA DE LAS RENTAS DE EXTERNALIDAD. (I)

- La accesibilidad se sigue considerando en la formación del valor, pero es un elemento más. **Se consideran más elementos, como las propiedades físicas y las condiciones urbanísticas.** La calidad urbanística-ambiental.
- **Alfred Marshall** (economista británico, 1842-1924).
- Aborda el desarrollo teórico de **los costes sociales de la densificación urbana.** El espacio físico se caracterizaría por una serie de atributos que lo harían más o menos deseable para los localizadores urbanos. Existen determinadas externalidades que influyen decisivamente: densificación de la población, contaminación atmosférica, acción de los poderes públicos...
- Un conjunto de variables condicionan la formación del valor:
 - Características del suelo (accesibilidad, altura, panorámica, etc.).
 - Infraestructuras y servicios públicos. (EXT)
 - Preferencias de los usuarios, que dependen de muchos factores. (EXT)

TEMA 12.

TEORÍA DE LAS RENTAS DE EXTERNALIDAD. (II)

- **Giuseppe Campos Venuti** (urbanista italiano, 1926).
- Desarrolla el modelo sobre la base de dos conceptos:
 - **Renta absoluta.** Depende de la capacidad genérica de determinado suelo para participar en la vida de una comunidad, independientemente de su localización dentro del agregado urbano.
 - **Renta diferencial.** Depende de la localización o situación de cada terreno en particular dentro del agregado urbano. Inciden numerosos factores:
 - Factores naturales del propio medio físico.
 - Factores artificiales: desde la disponibilidad de servicios y equipamientos públicos y privados a las consideraciones subjetivas.
- Mejores infraestructuras de transporte → mayor diferenciación de valores.
- El papel de la **planificación urbana**. Servicios y dotaciones urbanas.

TEMA 12.

TEORÍA DE LA SEGMENTACIÓN DEL MERCADO. (I)

- La **teoría de la segmentación del mercado (submercados)** surge como alternativa a la teoría estándar, para resolver sus problemas y atender a las nuevas realidades del mercado:
 - Desajuste entre oferta y demanda.
 - La volubilidad de la demanda inmobiliaria.
 - La desigualdad de los gustos individuales, de la que se derivan las distintas utilidades individuales.
 - La falta de homogeneidad del espacio, nunca dispuesto sobre un plano sin incidentes geográficos.
 - La desigual disposición del sistema de transportes sobre el espacio.
 - La imposibilidad de consecución de una situación de equilibrio locacional a nivel social.

TEMA 12.

TEORÍA DE LA SEGMENTACIÓN DEL MERCADO. (II)

- **Ello se debe a que no existe un único mercado, sino varios submercados** (interrelacionados pero autónomos), sujetos a diferentes mecanismos de formación de precios. Entre otros:
 - **Históricos.** El desarrollo histórico de la ciudad, que va conformado áreas de idéntico desarrollo cronológico de forma sucesiva.
 - **Urbanísticos.** La regulación urbanística que ordena de modo diferenciado la ciudad, según diversas finalidades.
 - **Inmobiliarios-económicos.** El desarrollo inmobiliario impulsado de forma diferente en su cualificación y cuantificación, por los agentes.
 - **Financieros.** La política de las entidades de crédito, fundamentales en la adquisición de una vivienda y financiación operaciones inmobiliarias.
 - **Sociales-culturales.** La tendencia a la agrupación en áreas homogéneas de familias de similares estatus cultural, nivel de ingresos y gustos.

TEMA 12.

TEORÍA DE LA SEGMENTACIÓN DEL MERCADO. (III)

- Además de la demanda, es necesario que la oferta se adapte a estas particularidades que caracterizan los submercados:
 - **Adaptarse a las disparidades entre las cantidades y calidades** de los productos urbanos que demandan los usuarios y ofrecer tal variedad.
 - **No existir discriminaciones o factores que eviten el acceso de las diferentes demandas a la variedad de productos ofrecidos.** En este sentido los poderes públicos han de favorecer un reparto equitativo tanto de servicios como de la propia actividad urbanística que permita proveer de suelo e infraestructuras acordes a las demandas sociales.
- En este contexto, los **poderes públicos** pueden intervenir favoreciendo determinadas demandas o poniendo trabas a otras. Por ejemplo favoreciendo o no la aparición de vivienda protegida, de usos intensivos o extensivos residenciales, etc.

TEMA 12.

TEORÍA MARXISTA DE LA RENTA DEL SUELO. (I)

- **Karl H. Marx** (economista-filósofo, Prusia 1818 – Londres 1883)
- La teoría marxista no resulta novedosa en los enfoques. El centro de la argumentación es la crítica a la propiedad privada en el eje de la lucha de clases, planteando un cambio de enfoque respecto a teorías anteriores.

En relación con las rentas de accesibilidad y la teoría estándar.

- Parte de la teoría de **David Ricardo** (economista inglés, 1772-1823) de los rendimientos decrecientes. Población \leftrightarrow renta de la tierra. En la medida que se intensifica la mano de obra o el capital, su rendimiento va siendo cada vez menor.
- La tierra posee una rentabilidad que no es fruto de sí misma, sino del factor de la localización. La propiedad privada permite un uso monopolístico que no admite el uso de la tierra sin obtener una renta. Es la **renta de monopolio**.
- La propiedad privada incide en la formación de precios, especialmente en aquellos ámbitos de mayor demanda (centrales).

TEMA 12.

TEORÍA MARXISTA DE LA RENTA DEL SUELO. (II)

En relación con las rentas de externalidad.

- Marx distingue dos clases de renta del suelo:
 - **Renta absoluta, o renta monopolística** (de clase) que resulta de la concentración de la propiedad de la tierra en manos de grandes terratenientes que pueden controlar la cantidad de tierra que entra o sale del mercado y que por tanto es una renta de monopolio.
 - **Renta diferencial**, que se genera:
 - Por la diferente fertilidad del suelo o su ubicación.
 - por el trabajo, la inversión e innovación incorporada a ella.
- Tanto el uso monopolístico, como las incorporaciones por trabajo, inversión o innovación son externalidades. La única consideración interna sería la fertilidad y la ubicación.

TEMA 12.

TEORÍA MARXISTA DE LA RENTA DEL SUELO. (III)

En relación con la segmentación del mercado.

- Entiende que el mercado inmobiliario residencial está formado por una serie de submercados dispares físicamente unos de otros y sobre los que se produce una diferenciación de la demanda en razón del estatus socioeconómico. Son espacios absolutos de escasez, cuyo mantenimiento histórico únicamente puede ser debido a la acción desarrollada por la propiedad privada del suelo en el sentido de poner trabas, barreras, al funcionamiento concurrencial del mercado urbano (monopolio).

La renta de suelo según la teoría marxista.

- **Un bien inmueble tendría el valor del trabajo que incorpora.** Esto es, el marxismo rechazaría radicalmente hablar de renta de la tierra por cuanto la tierra no incorpora valor trabajado sino que es una riqueza natural colectiva. El valor inmobiliario se determinaría por reposición de los factores productivos empleados (trabajo), no por el mercado (oferta-demanda).

TEMA 12.

TEORÍA MARXISTA DE LA RENTA DEL SUELO. (IV)

- La renta diferencial depende de la fertilidad y accesibilidad de la tierra: en las mejores tierras, a igualdad de trabajo, se producen una mayor ganancia que los propietarios se apropian. El monopolio de la propiedad privada de la tierra incide negativamente en el desarrollo de la agricultura, por cuanto **los empresarios capitalistas tienen que invertir capital en la compra de la tierra en vez de invertirlo en la producción.** → nacionalización de la tierra.

Conclusiones:

- **El precio de la tierra se determina por su renta capitalizada.**
- **El proceso de extensión territorial de la agricultura, estimulada por el incremento de precios o por factores demográficos.**
- **La experiencia de la agricultura de los territorios coloniales.**
- **No existe una relación directa entre incremento de producción y disminución de precios ya que existen otros factores que inciden.**

TEMA 12.

ESPECIAL REFERENCIA AL MERCADO DE LA VIVIENDA Y SUS FACTORES.

- Mercado de la vivienda $\leftarrow \rightarrow$ mercado de suelo. El mercado de la vivienda no es un derivado del mercado del suelo sino, precisamente al contrario, el mercado del suelo es un resultado de aquel.

Principales factores del precio de la vivienda.

- Factores determinantes de la **demanda**.
 - A largo plazo.
 - Factores demográficos.
 - A corto plazo.
 - Factores económicos.
 - Factores financieros.
 - Factores fiscales.

TEMA 12.

ESPECIAL REFERENCIA AL MERCADO DE LA VIVIENDA Y SUS FACTORES.

- Factores determinantes de la **oferta**.
 - Disponibilidad del crédito.
 - Expectativas de venta (por lo tanto, todos los factores de la oferta).
 - Costes de construcción.
 - Políticas públicas en relación con el suelo y la vivienda.
- Factores que derivan de la **imperfección del mercado**:
 - Falta de información de oferta y demanda. Suelo y alquiler.
 - Asimetría entre demanda y oferta. Inelasticidad.
 - Complejidad, trabas administrativas, plazos largos.
 - Opacidad, falta de transparencia en planificación y gestión urbanística.

TEMA 13.

EL MERCADO INMOBILIARIO Y LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN. RELACIÓN ENTRE LAS VARIABLES MACROECONÓMICAS Y EL MERCADO INMOBILIARIO Y LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN. CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO Y LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN. EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL PLANO ESPACIAL Y TEMPORAL. MERCADO INMOBILIARIO URBANO Y RURAL.

- INTRO. El **mercado inmobiliario** se puede definir como el mecanismo a través del cual compradores y vendedores interactúan para determinar precios e intercambiar bienes inmuebles y servicios inmobiliarios.
 - Los bienes inmuebles, o bienes raíces, son aquellos íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente al terreno (fincas o parcelas, edificios, construcciones, instalaciones fijas, etc.).
 - Los servicios inmobiliarios son aquellos vinculados generalmente a la ejecución, gestión o intermediación en operaciones físicas o jurídicas sobre bienes inmuebles.

TEMA 13.

EL MERCADO INMOBILIARIO Y LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN. RELACIÓN ENTRE LAS VARIABLES MACROECONÓMICAS Y EL MERCADO INMOBILIARIO Y LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN. CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO Y LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN. EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL PLANO ESPACIAL Y TEMPORAL. MERCADO INMOBILIARIO URBANO Y RURAL.

- **Clasificación del mercado inmobiliario.**
 - Según el tipo de suelo.
 - Según el uso o destino del inmueble.
 - Según el tipo de transformación.
 - Según el régimen de tenencia.
- Si la construcción es la acción y efecto de construir (edificar, fabricar o desarrollar una obra de ingeniería o de arquitectura), la **industria de la construcción** constituye el negocio o actividad económica que engloba o comporta el desarrollo de esta actividad.

TEMA 13.

EL MERCADO INMOBILIARIO Y LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN. RELACIÓN ENTRE LAS VARIABLES MACROECONÓMICAS Y EL MERCADO INMOBILIARIO Y LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN. CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO Y LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN. EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL PLANO ESPACIAL Y TEMPORAL. MERCADO INMOBILIARIO URBANO Y RURAL.

- **Industrias asociadas a la construcción y el sector inmobiliario.**
- **El mercado del alquiler. Particularidades en España.**
- **Intervención pública en el mercado inmobiliario.**
 - Políticas públicas en materia de vivienda. Planes Estatales.
 - Leyes urbanísticas. Ley de suelo estatal.
 - Ley de Arrendamientos Urbanos.
 - Ley de Propiedad Horizontal.
 - Políticas económicas y fiscales. Normativa sectorial turística.

TEMA 13.

RELACIÓN ENTRE LAS VARIABLES MACROECONÓMICAS Y EL MERCADO INMOBILIARIO Y LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN.

- **Crecimiento económico (PIB).** La construcción representa en la mayoría de las economías avanzadas entre el 7 y el 12% del PIB.
- **Política monetaria.** La estabilidad de los precios y los tipos de interés tienen gran importancia en el sector. Bajos tipos de interés → mayor dinamismo.
- **Empleo.** Representa entre el 6 y el 10% de las personas ocupadas. Es una actividad muy intensiva en mano de obra, especialmente la rehabilitación.
- **Inversión y FBCF.** La vivienda y el sector inmobiliario concentra la inversión económica a través de sociedades y fondos especializados. Las SOCIMI.
- **Consumo y riqueza de los hogares.** La inversión en vivienda ha sido considerada como una vía de ahorro para las familias.
- **Efectos de los ciclos económicos en el sector de la construcción.** El sector de la construcción tiene un marcado carácter procíclico.

TEMA 13.

CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO INMOBILIARIO Y LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN.

- Clasificación. Datos globales de la actividad.
- **Fallos/debilidades del mercado inmobiliario y la industria de la construcción.**
 - **Falta de información y transparencia**, en especial, en lo que se refiere al suelo y al planeamiento urbanístico.
 - **Riesgo de monopolio u oligopolio de la propiedad del suelo en desarrollo.** Concentración de la propiedad y retención especulativa.
 - **Sector caracterizado por un tejido empresarial de muy reducido tamaño**, pequeñas empresas, microempresas y autónomos. Escasa competitividad.
 - **Rigideces de la industria y el mercado.** Demanda en ocasiones rígida, y oferta poco ágil para adaptarse que requiere plazos largos de desarrollo.

TEMA 13.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL PLANO ESPACIAL Y TEMPORAL (I).

- Los precios en el mercado inmobiliario dependen fundamentalmente de dos factores: características constructivas (físicas) y localización del inmueble.
- Características de la situación (distancias y tiempos de desplazamiento) y del entorno (características demográficas, servicios y equipamientos, calidad del espacio público, caracterización socioeconómica, etc.).
- **Factores de localización en función de la escala a nivel urbano:**
 - **Pequeña escala.** Asociada fundamentalmente a características de accesibilidad y movilidad local y a variables socioeconómicas de la zona.
 - **Media escala.** Accesibilidad al centro o subcentros de la ciudad, concentración comercial y residencial, etc. explicarían las diferencias entre los precios de un determinado barrio y la media de la ciudad.
 - **Gran escala.** Coyuntura económica, factores institucionales y políticas públicas de ámbito local, usualmente afectan a toda la ciudad.

TEMA 13.

EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL PLANO ESPACIAL Y TEMPORAL (II).

- Al igual que el conjunto de la economía, **el mercado inmobiliario tiene un marcado carácter cíclico**, con periodos de incremento de la actividad y los precios, seguidos por periodos de caídas más o menos moderadas.
- **Ciclos expansivos** en el mercado inmobiliario español de las últimas décadas:
 - **1960-1975.** Periodo de gran crecimiento de la construcción y de los precios de la vivienda, vinculada a una etapa de estabilidad económica.
 - **1985-1993.** Intensa actividad inversora en infraestructuras que tiene lugar a partir de la integración de España en la entonces CEE.
 - **1994-2006.** Fuerte creación de empleo y actividad vinculada a la construcción residencial y una intensísima expansión urbanística.
 - **Desde 2014.** Nueva etapa de crecimiento económico, si bien, con una fuerte huella de la profunda crisis económica y financiera. La construcción vuelve a contribuir al crecimiento económico y el empleo.

TEMA 13.

MERCADO INMOBILIARIO URBANO Y RURAL (I).

- Caracterización (el mercado se diferencia en función del tipo de suelo).
 - **Mercado urbano.** En general, de mayor dinámica, con datos y estadísticas de referencia (actividad, transacciones, precios, financiación, etc.).

Los precios suelen estar referidos al m² de producto inmobiliario y los precios de suelo, expresados por m² de suelo (unitario) o, con gran frecuencia, por m² de edificación (repercusión). Comparación.

- **Mercado rural.** El suelo rural suele ser más opaco y presenta una mayor dificultad para fijar un precio de mercado. En general, su valor está relacionado con la rentabilidad de los usos y aprovechamientos (capitalización de rentas). En ocasiones, su valor está asociado con las expectativas de transformación urbanística.

El precio suele expresarse por hectáreas de suelo rural.

TEMA 13.

MERCADO INMOBILIARIO URBANO Y RURAL (II).

- Consideraciones sobre el mercado rural:
 - El mercado inmobiliario rural y la asignación de valor a la tierra se ha desarrollado como una **disciplina autónoma** (valoración o tasación agraria), principalmente enfocada a las tierras de uso agrícola, forestal o ganadero, los usos ampliamente mayoritarios en este tipo de suelo.
 - **El valor en suelo rural se asocia a la localización y a la capacidad de generar rentas y esto depende, a su vez, de:**
 - **Las características agrológicas (clima, suelo, etc.).**
 - **Las expectativas de usos alternativos.**
 - En la formación de valor de suelo rural inciden factores de gran heterogeneidad: localización, disponibilidad de agua, tamaño, calidad del suelo, accesibilidad a entornos urbanos, posibilidades de edificación, orografía del terreno y las expectativas de transformación urbanística.

TEMA 13.

MERCADO INMOBILIARIO URBANO Y RURAL (III).

- Ambos mercados (rural y urbano) confluyen en **áreas periurbanas** donde la referencia al área urbana tiene gran incidencia en el valor inmobiliario.
- Grandes diferencias en el **destino y características del suelo rural**:
 - Zonas de exclusivo uso agrícola, ganadero o forestal.
 - Zonas de especial protección medioambiental o paisajístico.
 - Terrenos marginales, zonas desertizadas o improductivas.
 - Zonas de integración agraria y residencial.
 - Zonas periurbanas, de expansión urbana o periurbana, y generalmente agricultura poco significativa.
- Esta caracterización permite examinar los **factores que inciden en la formación del valor del suelo**, ya sea por localización, por capitalización de rentas agrarias o por expectativas de su futura transformación.

**ESCUELA DE OPOSITORES
APOYO AL EXAMEN ESCRITO
ECONOMÍA URBANA
TEMAS 12 Y 13 BLOQUE II**

APOYO AL ESCRITO _12/03/2019