

Mercado inmobiliario en suelo rústico en municipios cercanos y pertenecientes a la reserva de la Biosfera de Urdaibai

(The real estate market in rustic terrains in municipalities that belong to the Urdaibai Biosphere Reservation and are situated nearby)

Astorkiza Ikazuriaga, Inmaculada

UPV/EHU. Fac. de CC. Económicas y Empresariales. Dpto. de Economía Aplicada
V. Avda. Lehendakari Agirre, 83. 48015 Bilbao. ebpasiki@bs.ehu.es

Murua Múgica, Juan R.

UPV/EHU. Fac. de CC. Económicas y Empresariales. Dpto. de Economía Aplicada
V. Avda. Lehendakari Agirre, 83. 48015 Bilbao. ebpnumuj@bs.ehu.es

Ferrero Rodríguez, Ana

UPV/EHU. Fac. de CC. Económicas y Empresariales. Dpto. de Economía Aplicada
V. Avda. Lehendakari Agirre, 83. 48015 Bilbao. ebpferoa@bs.ehu.es

Abelairas Etxebarria, Patricia

UPV/EHU. Fac. de CC. Económicas y Empresariales. Dpto. de Economía Aplicada
V. Avda. Lehendakari Agirre, 83. 48015 Bilbao. ebbabetp@bs.ehu.es

Este trabajo pretende abordar el estudio del mercado inmobiliario en el suelo rústico de un Espacio Natural Protegido periurbano como es la Reserva de la Biosfera de Urdaibai. En este enclave se observan dos tendencias contrapuestas que serán objeto de análisis; por un lado, la demanda sufre un continuo crecimiento y por otra parte existe una oferta muy limitada.

Palabras Claves: Vivienda. Suelo. Espacio Natural Protegido. Periurbano. Zonificación.

Azterlanaren helburua: hiri inguruko Natura Gune Babestu baten, hots, Urdaibaiko Natura Erreserbaren landa lurteko higiezen merkatua ikertzea. Enklabe horretan bi joera kontrajarriak ikusten dira, eta horiek ditugu aztergai: alde batetik, eskaria etengabe hazten ari dena, eta, bestalde, eskaintza guztiz mugatua.

Giltza-Hitzak: Etxebizitza. Zorua. Natura Gune Babestua. Hiri ingurua. Zonabanatzea.

Ce travail prétend aborder l'étude du marché immobilier sur le sol rustique d'un Espace Naturel Protégé peri-urbain telle que la Réserve de la Biosphère d'Urdaibai. Dans cette enclave on peut observer deux tendances opposées qui seront l'objet d'une analyse; d'un côté, la demande souffre une croissance continue et d'un autre il existe une offre très limitée.

Mots Clés: Logement. Sol. Espace Naturel Protégé. Périurbain. Zonification.

1. INTRODUCCIÓN

Los suelos rústicos son aquellos que están fuera del planeamiento urbanístico y se preservan de la edificación. Las limitaciones impuestas sobre el desarrollo de estos suelos por la legislación vigente no impiden que los suelos rústicos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV) y de otras zonas del Estado estén experimentando un desarrollo residencial considerable. La Reserva de la Biosfera de Urdaibai (RBU), espacio natural protegido peri-urbano, próximo al Gran Bilbao, y sus suelos rústicos no son una excepción a este fenómeno a pesar de estar sujetos a mayores restricciones y controles derivados de una legislación propia que pretende proteger su medio natural.

La Reserva de la Biosfera de Urdaibai está situada en la costa de la provincia de Bizkaia. Su extensión alcanza los 220Km² lo que representa el 10% de la provincia. Fue declarada Reserva de la Biosfera por la UNESCO en 1984. Se trata de una comarca natural formada por la cuenca hidrográfica del río Oka. Constituye un Espacio Natural Protegido (ENP) que incluye, total o parcialmente, 22 municipios, 20 de ellos de carácter rural y 2 de carácter urbano, que albergan actualmente algo más de 44.000 habitantes, así como un nivel de actividad económica también importante, de ahí su consideración de Espacio Natural Humanizado. Un rasgo importante del área de estudio es su carácter peri-urbano, Urdaibai se sitúa a tan sólo 30 Km. de la capital de provincia, Bilbao.

El hecho de que el sector primario y la población de la mayoría de los municipios rurales de la RBU estén en retroceso lleva a presuponer que la presión en el mercado inmobiliario sea pequeña o inexistente; no obstante, la realidad es bien distinta y el desarrollo residencial está ganando peso en esas zonas. Estos municipios y sus suelos rústicos presentan un creciente atractivo para la construcción de viviendas principales y secundarias cuyas causas tienen que ver con su proximidad a zonas densamente pobladas del área metropolitana de Bilbao, el atractivo de vivir en un entorno natural privilegiado, las nuevas pautas de localización residencial, la mejora experimentada por sus infraestructuras y el diferencial de precio existente respecto a viviendas de características similares de los municipios de carácter urbano. Así, las estrictas condiciones que establece el Plan Rector de Uso y Gestión de la RBU (PRUG) no están impidiendo que una parte considerable del crecimiento observado se produzca en el suelo no urbanizable de estos municipios rurales.

2. EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL SUELO RÚSTICO DE LA RESERVA DE LA BIOSFERA DE URDAIBAI

El PRUG, que regula los suelos rústicos de la Reserva, clasifica a estos en 7 grandes categorías según sus características y necesidad de protección: *Área de Especial Protección (AEP)*, *Área de Pro-*

tección (AP), *Área de Interés Agrario (AIA)*, *Área Forestal (AF)*, *Área de Núcleo de Población (ANP)*, *Área de Suelo Rústico Común (ASRC)* y *Área de Sistemas (AS)*. Por su parte, la ley vasca 5/1998 sólo distingue tres categorías de suelo no urbanizable o rústico: *Suelo no urbanizable protegido*, *Suelo no urbanizable de núcleo rural* y *Suelo no urbanizable común*.

El PRUG, anterior a la Ley 5/1998 de la CAPV, ha adaptado sus contenidos en los aspectos desarrollados por la misma. Ambos marcos legislativos coinciden en permitir la edificación no vinculada a explotación agropecuaria únicamente en el suelo no urbanizable de Núcleo Rural (o Área de Núcleo de Población en terminología del PRUG)¹ que es aquel al que el planeamiento otorga esta calificación por constituir agrupaciones de seis o más caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter. No obstante, en estos Núcleos Rurales no se permite un incremento del número de viviendas superior al doble del ya existente en cada uno de ellos y, además, se establece un número máximo total para las viviendas existentes y previstas que no podrán sobrepasar las treinta unidades. Por otro lado, prohíben la construcción de edificaciones no vinculadas a explotación agropecuaria en todas las categorías de suelo restantes.

Fuera de estos Núcleos Rurales tan sólo se permite edificar si la construcción está vinculada a una explotación agraria o ganadera y se halla situada en lo que el PRUG denomina Área de Interés Agrario y Área de Suelo Rústico Común. Para ello se exige: (1) tener una superficie determinada que en muchos casos ronda la unidad mínima de explotación agraria y que el Decreto 168/1997 (BOPV de 8 de Julio de 1997) establece en 7.500 m², (2) demostrar que el titular dedica al menos 0,75 Unidades de Trabajo Año (UTA) a la explotación y (3) tener la Tarjeta de Explotación y el alta agraria para lo que hay que demostrar la habitualidad en la actividad y que más del 50% de los ingresos de la unidad familiar proviene de la explotación agraria. Cada municipio está facultado para incrementar los valores mínimos establecidos en este decreto si sus circunstancias lo aconsejan, por ejemplo en Urdaibai la superficie mínima exigida ha sido ampliada a 25.000 m² de parcela receptora y otras 25.000 m² de parcela vinculada y la dedicación del titular debe ser de 1 UTA.

Se trata por una parte, de caracterizar el mercado inmobiliario de los suelos no urbanizables de un entorno privilegiado medioambientalmente, como es la RBU, pero con grandes restricciones en la oferta, y por otra parte, analizar otro espacio cercano a Urdaibai con características y valores parejos pero con una regulación propia de una zona rústica no enclavada en un ENP. Se trata de contrastar si, como sostiene la literatura, un entorno con una regulación más estricta en cuanto a los

1. En lo sucesivo se utilizarán los términos Área de Núcleo de Población y Área de Núcleo Rural indistintamente.

usos y actos que se pueden llevar a cabo en su territorio, provoca un menor volumen de construcción. Por otro lado, se busca comprobar si las mayores restricciones en la zonificación provocan un alza en los precios de las viviendas y terrenos (Glaeser y Gyourko, 2002) lo que llevado al caso de estudio, supone determinar si los precios del mercado inmobiliario dentro de la RBU son más elevados que en los municipios de fuera de Urdaibai colindantes analizados.

Como los datos existentes en relación con las características y precios de viviendas y terrenos en suelo rústico no presentaban un nivel de desagregación que hiciera posible contrastar la existencia o no de un “efecto Reserva”, se han tenido que elaborar dos bases de datos propias, la primera conformada por valores procedentes de las compra-ventas registradas de terrenos y de viviendas nuevas y usadas ubicadas en el suelo rústico de la RBU² durante el periodo que se extiende entre Enero de 1992 y Mayo del año 2003, y la segunda base integrada por las mismas variables pero registradas sobre el suelo rústico exterior a la RBU como punto para establecer comparaciones –cinco poblaciones³ de carácter rural caracterizadas por su calidad paisajística y su cercanía a la capital de la provincia, Bilbao; así como la parte del suelo rústico de los 19 municipios con participación en el espacio protegido que no pertenece a la Reserva.

Las fincas se han georeferenciado con los datos procedentes de los archivos informáticos tipo GIS (Geographical Information Systems)⁴. Este trabajo ha permitido la creación de una base gráfica a partir del solapamiento de la cartografía que recoge la zonificación del suelo rústico, –bien las áreas que define el PRUG, bien la situación de los Núcleos de Población en el caso de las fincas de fuera de Urdaibai–, con el parcelario rústico de cada uno de los municipios. El resultado ha sido la obtención de variables cuantitativas –precio tasado, precio declarado, precio de obra nueva, o superficie de los terrenos entre otras–, y cualitativas –características de las viviendas, tipo de terreno, o la localización espacial de las fincas, ...–.

Esta comunicación sintetiza una primera fase de estudio de los datos. Se han obtenido los precios medios del mercado inmobiliario subdividido en viviendas, fincas y terrenos radicados en el

suelo rústico tanto de los municipios de la RBU como de algunos municipios colindantes a la Reserva. Para caracterizar estos mercados se han establecido las subcategorías de “Núcleo de Población” y “Fuera de Núcleo de Población”, debido a la diferente finalidad y regulación de estas dos áreas.

2.1. Mercado inmobiliario de viviendas

El crecimiento residencial en la RBU se ha localizado mayoritariamente dentro de las áreas calificadas de Núcleo de Población. Asimismo se han contabilizado nuevas construcciones sobre el suelo catalogado como Rústico Común debido a que el Plan Rector permite el uso residencial en esas zonas siempre y cuando la vivienda esté vinculada a una actividad agropecuaria. Esta posibilidad legal que busca potenciar la actividad agrícola-ganadera en Urdaibai está siendo utilizada *de facto* para encubrir un uso residencial. La falta de monitorización y control de los requisitos demandados por la normativa a lo largo del tiempo está dando lugar a explotaciones “ficticias” que proporcionan una cobertura legal a nuevas edificaciones con fines residenciales, de otro modo prohibidas. El análisis también confirma la construcción de residencias en otras áreas donde está taxativamente prohibida la urbanización –A2, A3, F2, P4 y P5. Este examen permite concluir que se ha procedido a edificar al margen de las especificaciones y previsiones del PRUG.

En relación con la ubicación de las nuevas edificaciones se observa una importante actividad de construcción en la parte del suelo rústico de los municipios de Urdaibai que se encuentra fuera de los límites del espacio protegido.

La tipología de las viviendas usadas y de reciente construcción que se han comprado-vendido en el conjunto del suelo rústico –tanto dentro como fuera de la RBU– es la unifamiliar y bifamiliar. De este resultado puede extraerse que la zona se está poblando, en un alto grado, con individuos de renta media-alta que buscan más espacio habitable en un medio ambiente agradable.

El análisis de los precios ha dado lugar a dos estudios; por un lado, se estudia el precio por metro cuadrado construido y por otro, el precio por metro cuadrado de terreno (incluida la superficie de planta que ocupa la edificación).

Para el análisis del valor medio por metro cuadrado de la construcción se ha utilizado el Valor Mínimo Atribuible (VMA). Esta estimación, realizada desde hace varios años por el Departamento de Hacienda y Finanzas de la Diputación Foral de Bizkaia⁵, representa el valor mínimo de transmisión

2. El municipio de Munitibar - Arbatzegi - Gerrikaitz no es estudiado en el trabajo por la falta de datos. Tampoco han sido analizados los suelos rústicos pertenecientes a los municipios de Bermeo y Gernika de tipología urbana.

3. Son los municipios de Bakio, Ea, Fruiz, Meñaka, Morga. Por otro lado, Arrieta, Errigoiti, Nabarniz y Ereño, que han sido considerados dentro de la RBU, tienen una parte de su territorio fuera de ésta y, por lo tanto, hay fincas en estos municipios que han sido incluidas en la base de datos correspondiente a fuera de la RBU.

4. Dichos archivos recogen los planos de los municipios subdivididos en polígonos y parcelas sobre los cuales hay que identificar los terrenos y las construcciones que se emplean en el presente trabajo.

5. La determinación del valor mínimo atribuible se regula en el Decreto Foral 63/1999, de 20 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas para la determinación del valor mínimo atribuible a los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

permitido para los inmuebles a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Entre los resultados que se han obtenido del análisis de esa variable destaca, que en todo el suelo rústico –tanto dentro como fuera de la RBU–, las edificaciones de los Núcleos de Población por término medio tienen precios más altos por m² que los inmuebles situados fuera de esos núcleos, aunque la diferencia no es significativa (Véase la Tabla 1 del Anexo). Las características de los Núcleos Rurales –menor dispersión, mejores accesos y servicios– y de la demanda –individuos de clase media/alta, que conmutan diariamente y requieren emplazamientos con buenos accesos a vías de comunicación rápidas– resultan decisivos para explicar la mayor valoración que alcanzan los inmuebles localizados en dichas áreas de NP.

Si se confrontan los resultados estadísticos dentro y fuera de la Reserva, cabe destacar que las viviendas localizadas en la RBU presentan por término medio valoraciones por metro cuadrado más bajas que las ubicadas fuera de la misma. Estos resultados, *a priori* poco intuitivos, son consecuencia muy probable de los siguientes factores: 1) su mayor distancia a la capital de provincia y a vías de comunicación rápidas (autovía) y 2) la superioridad en atributos paisajísticos y ecológicos que gozan numerosas viviendas radicadas en la RBU no es claramente discernible a simple vista. Las viviendas situadas en los suelos rústicos de municipios como Ea, Bakio, o ciertas zonas de Fruniz y Muxika presentan atributos paisajísticos muy apreciados y bastante similares.

2.2. Mercado inmobiliario de fincas

En un segundo estudio se han analizado los terrenos construidos cuyos resultados exponemos brevemente a continuación (véase Tabla 2 del Anexo). En los NP de la RBU casi tres de cada cuatro de los terrenos vendidos tenían extensiones inferiores a 2.500 m² y si se incorporan aquellos con superficies hasta 5.000m² el porcentaje llega a superar el 85%. Este hecho no resulta extraño si se tiene en cuenta que los municipios examinados exigen un terreno mínimo, comprendido entre 2.000m² y 3.000m², para poder construir en los NP.

En el estudio del precio medio ponderado por metro cuadrado de los terrenos construidos –superficie del terreno asociado a la casa más la que ocupa de planta la vivienda– sólo se han considerado las transacciones financiadas con hipotecas o negociadas en el sector inmobiliario que contaban con un precio tasado, debido a que los precios declarados no ofrecían la suficiente fiabilidad. Para la actualización de esos precios tasados se ha creado un deflactor a partir de la evolución de los precios de la vivienda usada en Bizkaia

–facilitada por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco– y se ha reelaborado en base al año 2003.

Las fincas localizadas en los NP presentan precios medios más altos que si se ubican fuera de esos núcleos; no obstante, la evolución en conjunto encubre disparidades sustanciales⁶. Este resultado obliga a recordar que los espacios definidos como NP son los únicos dentro de la RBU donde es posible la edificación bajo ciertas condiciones, y fuera de esos espacios la escasez de oferta para uso residencial es aún mayor. En el resto de categorías que define el PRUG para el suelo rústico la construcción con destino residencial está prohibida, excepto en AIA y SRC donde se supedita la construcción al vínculo con una actividad agropecuaria, este requisito implica que la rentabilidad de la explotación pasa por la adquisición de extensiones de terreno grandes a precios bajos. En definitiva, la unión de una oferta limitada y una demanda creciente capaz de asumir precios altos son los factores que provocan precios especialmente elevados fuera de los Núcleos Rurales.

Si se cambia de nivel y se cotejan los precios de las propiedades dentro y fuera de la Reserva, los precios por término medio son muy similares tanto en la comparación entre NP como fuera de ellos. De modo que podríamos concluir que el coste medio de los terrenos construidos, fincas, es similar en los dos espacios de estudio ya que las viviendas tienen un menor valor (VMA) en la RBU mientras que los terrenos sin construcción son más caros.

El trabajo empírico ha demostrado con claridad una disminución de precios a medida que aumenta la extensión ya que los pertenecidos más pequeños están formados básicamente por heredades, terrenos con más valor –menos pendientes, mejor situados...–, mientras que a medida que aumenta la superficie los terrenos tienen menor valor –monte, matorrales,...–.

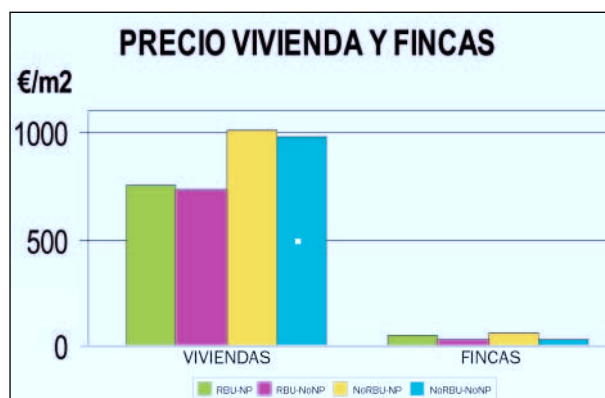


Gráfico 1 sintetiza los resultados obtenidos en los distintos ámbitos de estudio –dentro y fuera de la RBU y en los NP y fuera de ellos– en relación a la variable VMA (en viviendas) y precio tasado (en fincas).

6. Además hay que considerar que los pertenecidos de las viviendas están integrados por terrenos de naturaleza muy diversa –huertas, montes de coníferas, de frondosas, matorrales, frutales, antuzanos...– y localización espacial distinta –junto a la vivienda o incluso en otro municipio diferente al del inmueble–.

2.3. Mercado inmobiliario de terrenos

Por último, se han estudiado los resultados del mercado inmobiliario de terrenos situados en el suelo rústico de la RBU recogidos en la Tabla 3 del Anexo.

a) Transacciones de terrenos rústicos situados en los NP de Urdaibai

Se observa que casi el 50% de estas tierras tienen una extensión entre 1.000 y 2.500 m² debido a que la parcela mínima exigida para poder construir en estas zonas oscila entre 2.000 y 3.000 m² dependiendo de cada municipio. Además, se aprecia que el 81% de los compradores adquieren parcelas de no más de 10.000 m². El uso eminentemente residencial de las zonas de Núcleos de Población hace que no existan transacciones de terrenos de gran dimensión, mayores de 25.000 m², en la RBU ya que este tipo de terrenos se ubican en zonas de mayor vocación agraria.

Los precios de los terrenos empleados en este análisis son los precios de tasación estimados por las entidades financieras a la hora de conceder un préstamo hipotecario, ya que estas tasaciones son las que mejor recogen el valor de mercado de los terrenos. Estos precios por m² han sido deflactados utilizando el “Índice de Precios de la Tierra” incluido en la “Encuesta de Precios de la Tierra”, facilitada por el Ministerio de Agricultura y Pesca y reelaborados en base 2003.

El precio medio por m² de las parcelas dentro de los Núcleos Rurales de Urdaibai es de 62,81€. Tan sólo los terrenos de reducida dimensión, menores de 1.000 m² se desvían considerablemente de esta media, valorándose su m² en 22,24€. La explicación de este hecho radica en su uso potencial, ya que el precio de la tierra es reflejo de cuál es el uso que potencialmente se puede desarrollar en él (Plantinga, 2002) y, en este caso, la prohibición de edificar en parcelas menores a las que determina cada municipio, hace desterrar el uso residencial que es el que provoca la alta cotización de los terrenos e indica un uso agrario o marginal de estos suelos. El resto de los terrenos en los Núcleos de Población reflejan precios más elevados y por consiguiente un uso residencial.

Al estudiar los diferentes tipos de suelos transaccionados en los Núcleos Rurales de la Reserva no extraña observar que todos pertenecen a la categoría “Hereditad” que es la más apropiada para destinarlos a edificar una vivienda.

b) Transacciones de terrenos rústicos situados fuera de los NP de Urdaibai

La regulación prohíbe el uso residencial de estos suelos excepto en las Áreas de Interés Agrario y en las de Suelo Rústico Común en donde se permite construir viviendas para agricultor(es)

siempre y cuando estén ligadas a explotaciones agropecuarias con las restricciones arriba mencionadas.

Los datos reflejan que casi el 90% de los terrenos transaccionados fuera de los Núcleos de Población de la RBU son menores de 10.000 m², extensión insuficiente para erigir una nueva vivienda para agricultor ya que no alcanza la superficie mínima exigida. Esto podría indicar un uso agrícola de estas tierras (sin vivienda para agricultor); sin embargo la evidencia del declive del sector agrario tanto en la Reserva como en otras zonas no favorece la teoría de su uso para estos fines. Además el elevado precio de estas parcelas –más elevado que las situadas en los NP (de uso evidentemente residencial)–, podría indicar un uso residencial si el terreno transaccionado fuese utilizado para completar las dimensiones mínimas exigidas por la ley a las parcelas receptoras y/o vinculadas a la vivienda del “teórico agricultor” o meramente especulativo.

Las parcelas más extensas sí podrían ser empleadas para fines agrícolas, ganaderos o forestales bien incluyendo una vivienda dentro de estas fincas o no, pues además de cumplir la normativa para el desarrollo de vivienda agraria, su precio medio, que en el caso de los mayores de 25.000 m² es de 2,11€/m², hace esperar este uso.

En cuanto a la tipología a la que pertenecen estos suelos situados fuera de los NP son en su mayoría “Hereditades” como en el caso de los Núcleos Rurales pero, aparecen terrenos de “Monte” y terrenos compuestos de varias tipologías de suelo, “Varios”. Estas dos últimas tipologías poseen un precio reducido cercano a la rentabilidad que se podrá obtener de ellas en la actividad agraria o forestal.

c) Transacciones de terrenos rústicos situados en los NP de fuera de Urdaibai

No existen transacciones de parcelas menores de 1.000 m², debido a que no alcanzarían la dimensión mínima para conseguir un permiso de edificación que es la finalidad principal que se otorga a los suelos ubicados en estos enclaves. La mitad de las propiedades en estos NP tiene una extensión entre 2.500 y 5.000 m² superando lo observado en los NP de Urdaibai, donde la mitad de los terrenos tienen una extensión entre 1.000 y 2.500 m² debido probablemente a las mayores restricciones de su suelo rústico en general.

Los precios de adquisición de estos terrenos, son menores (51,82 €/m²) en los municipios de fuera de Urdaibai que en los de la Reserva (62,81€/m²) como media. Este hecho favorece la hipótesis de que las zonas donde se desarrollan mayores restricciones en la zonificación reflejan mayores precios en el mercado inmobiliario de terrenos.

Los terrenos mayores de 25.000 m² tendrán una actividad agraria gracias a la observación de su precio, 2,02 €/m².

La mayoría de los terrenos objeto de compra en estas zonas, un 80%, son como en las estudiadas en la RBU del tipo "Hereditad". Los precios de esta categoría de suelos es el más elevado, mientras que las de "Herbales" y "Varios" son menores, como sucedía en Urdaibai.

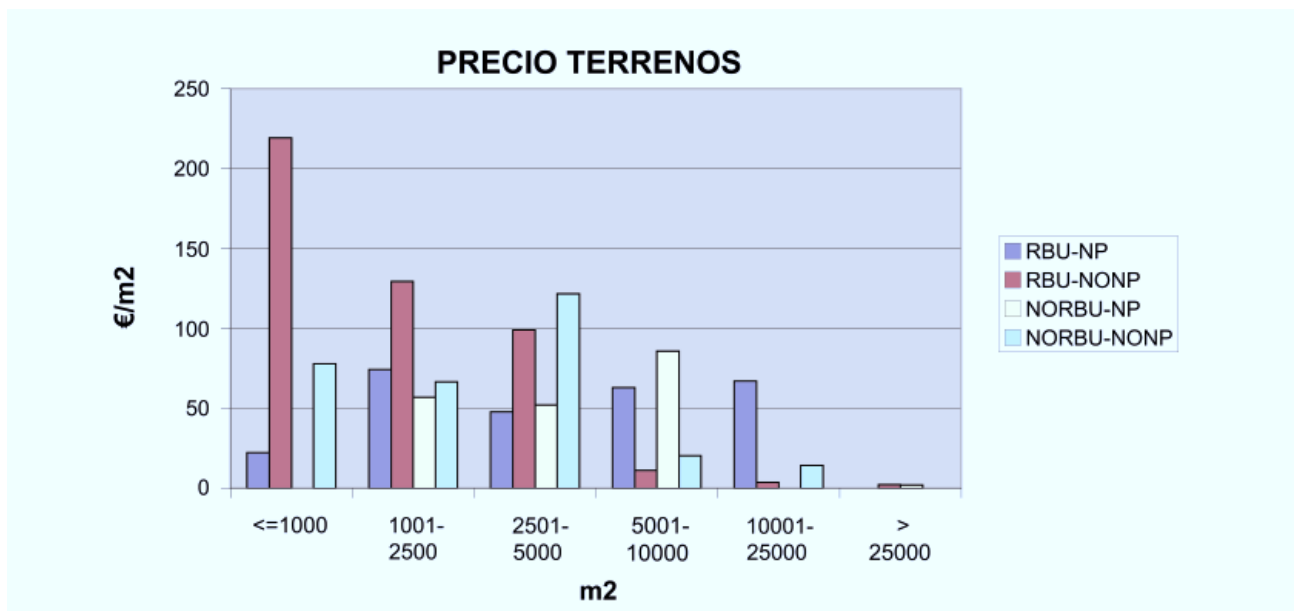
d) Transacciones de terrenos rústicos situados fuera de los NP de fuera de Urdaibai

Al contrario de lo que sucedía en Urdaibai, el número de parcelas radicadas fuera de los NP objeto de compra-venta es mayor que los situados en los NP en los municipios localizados fuera de la Reserva. Este hecho sugiere que en los municipios estudiados no pertenecientes a un enclave especialmente protegido, como es la RBU, hay un mayor

dinamismo del mercado de la tierra con fines agrarios, es decir se podría concluir que las mayores limitaciones que existen en la RBU, consiguen lo contrario a los fines propuestos de preservar y desarrollar su sector agrario.

El porcentaje de terrenos transaccionados extensos, entre 5.000 y 25.000 m² se eleva al 69,22% muy por encima de lo que sucede en la Reserva tanto dentro como fuera de los NP. Este hecho unido a una disminución progresiva de los precios a medida que la extensión del terreno aumenta, apoya la interpretación de un mayor uso agrario de la tierra rústica.

Por último, en lo referente al tipo de terrenos que se transaccionan, cabe destacar que los terrenos clasificados como "Argomal", "Monte" o las fincas que incluyen varios tipos de suelos ascienden al 13,5%; el resto de terrenos vendidos pertenece a la categoría "Hereditad".



El gráfico sintetiza los resultados obtenidos para las diferentes extensiones de terrenos en los distintos ámbitos de estudio.

4. CONCLUSIONES

El retroceso de las actividades agrarias y ganaderas sufrido en los últimos años en la Reserva de la Biosfera de Urdaibai, junto con la disminución de la población en numerosos municipios de tipología rural, no han hecho que el mercado inmobiliario en esos municipios decaiga, al contrario, el crecimiento del número de viviendas en los últimos años está por encima de las cifras de todo el Territorio Histórico y de la CAPV.

Una de las características más sobresalientes de la declaración de Urdaibai como Reserva de la Biosfera es la presión que ejerce la actividad inmobiliaria sobre el suelo, dado que la normativa de la Reserva sólo permite la construcción con fines residenciales en el suelo rústico definido como NP, en un intento de preservar el carácter rural y agrario del espacio. Sin embargo, la trascendencia eco-

nómica de esas limitaciones en ocasiones provoca efectos contrarios a los que teóricamente pretendía. La escasez de suelo para usos diferentes a los agrarios ha generado un importante proceso de especulación. Los nuevos precios no son alcanzables para el sector primario al estar muy por encima del valor agrológico del suelo. En cambio, otros usos, como el inmobiliario, son capaces de asumir el crecimiento de los precios.

La fuerte subida que experimentan los precios de las viviendas obedece a diversas causas, en general es la ley de mercado la que lleva a esos niveles dado que la demanda supera a una oferta limitada. La presión de la demanda tiene su origen principalmente entre los propios residentes en la Reserva y los residentes en el Área del Gran Bilbao. A esa demanda contribuyen las nuevas formas de hábitat, la valoración de los activos medioambientales, la necesidad de cambio de

vivienda principal, el deseo de segunda residencia en el campo y cerca de la costa/playa y no muy distante de la vivienda habitual, etc.

Por su parte la escasez relativa de oferta debería implicar la aplicación de una política de vivienda que aproveche al máximo el potencial que ofrece el suelo residencial –en los solares donde se admita la edificación de 6 alturas que se impida un número menor–. Al hablar del problema de la vivienda y de sus precios se suele apuntar como solución el aumento de viviendas protegidas, sin embargo dada las características de la demanda de vivienda en el suelo rústico de Urdaibai, no parece representar una alternativa real para aliviar la presión sobre el suelo rústico.

El destino residencial del suelo rústico en unos casos respeta la legalidad asentándose en los Núcleos Rurales, donde se construyen preferentemente viviendas de tipo uni y bifamiliares. Mientras que otra parte del crecimiento, tal y como ha descubierto el análisis empírico, se produce más allá de dichos núcleos, por consiguiente al margen de las especificaciones y previsiones de la normativa de la RBU.

Se ha notado que los efectos del crecimiento residencial en el Suelo No Urbanizable tienen numerosas dimensiones; desde las consecuencias productivas, financieras, económicas o medioambientales hasta los aspectos sociales y demográficos. Sus efectos, tanto los potencialmente positivos como los negativos deberían ser conjuntamente valorados para determinar si es oportuno flexibilizar los usos y en su caso determinar dónde, cuándo y bajo qué condiciones. El análisis de las limitaciones a los usos del suelo, permite observar una falta de equidad en el tratamiento de propietarios de fincas ubicadas en el Suelo No Urbanizable físicamente muy próximas –muchas veces fronterizas– con y sin posibilidades urbanísticas. Este efecto lleva a considerar la oportunidad de aplicar beneficios –fiscales, financieros– que compensen el agravio comparativo que genera la legislación.

Este primer análisis deja claro que el suelo rústico o no urbanizable, está sufriendo un desarrollo residencial creciente en detrimento del suelo agrario. El importante incremento de los precios de terrenos y viviendas en Urdaibai tiene como consecuencia un efecto boomerang que impide la mejora estructural de las explotaciones agrarias existentes. Esos precios tan altos impiden que los propietarios de explotaciones agrícolas cesantes liberen tierras que puedan incorporarse a las que continúan. El motivo son las expectativas de mayores ganancias en la venta cuando el destino del suelo sea residencial.

Los cambios normativos más recientes –modificación del PRUG– no recogen las dinámicas apuntadas ni dan respuesta a las nuevas necesidades que plantean los municipios rurales. Mientras que el borrador del Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV, –aún en fase de revisión– podría representar una oportunidad para proteger los espacios rurales y con ellos una agricultura competitiva.

La información proporcionada por el análisis de los de terrenos indica que en su mayoría, tanto dentro como fuera de los Núcleos de Población, las compra-ventas son de parcelas de pequeñas dimensiones (hasta 10.000 m²) con precios muy elevados. Esos altos costes del suelo presumen ciertamente un uso residencial. En el caso del suelo rústico fuera de los Núcleos de Población parece indicar una utilización fraudulenta de los terrenos. Este hecho se confirma por el análisis de las viviendas construidas en el periodo de referencia. Al comparar el precio medio de la vivienda en los Núcleos Rurales con los correspondientes al resto del suelo rústico, se encuentra que es mayor en los primeros que en los segundos.

A nivel comparativo entre la Reserva y su periferia, se comprueba con claridad, un mayor dinamismo del mercado de la tierra con fines realmente agrícolas, ganaderos o forestales en las afueras de la Reserva. Además tal y como se espera, el coste del suelo disminuye cuanto mayor es la superficie debido a que el uso agropecuario no puede rentabilizar precios especulativos. No obstante, cuando se examinan los terrenos construidos el precio medio por metro cuadrado es similar dentro de la RBU y en sus afueras, lo que significa que las fuerzas de nivelación de los precios, en espacios cercanos, con características similares y simplemente diferenciados por una declaración oficial de figura protegida, actúan con fuerza.

En definitiva, cabe destacar que las limitaciones impuestas al destino del suelo rústico hacen que el coste del mismo aumente a medida que la escasez de oferta y la demanda son mayores. Desde una perspectiva medioambiental es innegable la necesidad de protección de los valores singulares que acoge el espacio de la Reserva, pero también hay que plantear la necesidad de que su regulación no favorezca y estimule situaciones como las que este estudio ha reflejado. Un análisis multidisciplinar que determine la posibilidad de compatibilizar los objetivos medioambientales con una flexibilización del destino de los suelos se presenta inexcusable.

3. BIBLIOGRAFÍA

- ALBERDI, J. C. (2002). "Hacia el abandono de la función agraria en el caserío vasco". *Estudios Geográficos*, nº 247, pp. 209-235.
- ANTOLIN, J. E. (1999). *El proceso de urbanización del suelo rural: la vivienda familiar sobre el suelo no urbanizable en Bizkaia 1981-1992*. Ed. UPV/EHU.
- BARRENETXEA APRAIZ, J. C. (2000). *Situación actual y regulación jurídica de los núcleos rurales en la Reserva de la biosfera de Urdaibai*. Estudio encargado por el Patronato de la Reserva de Urdaibai, pp. 81. Gernika-Lumo.
- CHI-MAN HUI, E. y SZE-MUN HO, V. (2003). "Does the planning system affect housing prices? Theory and with evidence from Hong Kong". *Habitat International*, Vol. 27, nº 3, pp. 339-359.

- DECRETO 242/1993, de 3 de agosto, *Boletín Oficial del País Vasco*, 7 de diciembre de 1993, núm. 252, p. 10810.
- DECRETO 27/2003, de 11 de Febrero, *Boletín Oficial del País Vasco*, 13 de mayo de 2003, núm. 92, p. 8232.
- DECRETO 168/1997, de 8 de julio, *Boletín Oficial del País Vasco*, 21 de julio de 1997, núm. 168, p. 12632.
- DECRETO FORAL 63/1999, de 20 de abril, *Boletín Oficial Bizkaia*, 28 de mayo de 1999, núm. 100, p. 9091.
- EUSTAT “*Indicadores Municipales*”. Años, 1985, 1994, 1999. Vitoria-Gasteiz.
- EZKIAGA ARQUITECTURA SOCIEDAD Y TERRITORIO, S. L. (2002) “*Avance del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Gernika-Markina*”. Tomos I, p. 175, Tomo II. A pp. 1-195, Tomo II.B pp. 196-444. Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia. Bilbao.
- GLAESER, E. L. y GYOURKO, J. (2002). “The impact of zoning on housing affordability”, [en línea]. *Discussion Paper of Harvard Institute of Economic Research*. Dirección URL: <<http://www.yale.edu/law/leo/papers/hier1948.pdf>>
- GOBIERNO VASCO (1999). “*Programa de Armonización y Desarrollo de las Actividades Socioeconómicas (PADAS)*”. Agenda Local 21 de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai.
- GOBIERNO VASCO (1997). “*Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco*”.
- KIMAR S.L. (1999). “*Estado del medio ambiente y del desarrollo de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai. Grado de consecución de la estrategia de Sevilla*”. Ed. Gobierno Vasco.
- MAYER, C. J. y SOMERVILLE, C. T. (2000). “Land use regulation and new construction”. *Regional Science and Urban Economics*, nº 30, pp. 639-662.
- MAYER, C. J. y SOMERVILLE, C. T. (2000). “Residential construction: using the urban growth model to estimate housing supply”. *Journal of Urban Economics*, nº 48, pp. 85-109.
- MURUA, J. R., ASTORKIZA, I., FERRERO, A. y ETXANO, I. (2001). “Retos del Plan Rector de Uso y Gestión de la Reserva de la Biosfera de Urdaibai”. *XXVII Reunión de Estudios Regionales*, Madrid 28-30 de noviembre de 2001.
- PEREÑO, A. y CID, J. F. (1998). “Conflictos entre localidades y protección de espacios naturales en España”. *Ecología Política*, nº 15, pp. 79-88.
- PLANTINGA, A. J., LUBOWSKI, R. y STAVINS, R. (2002). “The effects of potential land development on agricultural land”. *Journal of Urban Economics*, nº 52, pp. 561-581.

ANEXO

Tabla 1. Precio de las viviendas en suelo rústico (1992-2003)

TRANSACCIONES	SUELO RÚSTICO RBU		SUELO RÚSTICO FUERA RBU	
	NP	Fuera NP	NP	Fuera NP
Precio Vivienda (VMA (€/m²))				
.Unifamiliares	752,38	737,59	1.009,58	980,50
≤ 2500	698,96	506,70	1.131,99	1.279,00
(2500-5000)	912,66	-	805,80	1.255,87
(5000-10000)	-	665,55	1.258,97	996,75
(10000-25000)	-	985,06	892,50	771,11
> 25000	-	819,34	867,40	855,08
.Bifamiliares				
≤ 2500	2.371	557,12	415,63	1.213,10
(2500-5000)	2.371			339,15
(5000-10000)	-	549,06		807,70
(10000-25000)	-	573		1.263,00
> 25000	-	-		2.342,72

Fuente: Elaboración propia a partir de datos registrales y catastrales.

Tabla 2. Transacciones de fincas en suelo rústico (1992-2003)

TRANSACCIONES	SUELO RÚSTICO RBU		SUELO RÚSTICO FUERA RBU	
	NP	Fuera NP	NP	NP
Precio Tasado Medio Ponderado (€/m²)	71,02	16,35	71,17	16,58
- ≤ 2500	195,66	201,19	167,56	204,83
- (2500-5000)	39,49	103,05	104,93	55,04
- (5000-10000)	50,59	39,27	55,03	47,67
- (10000-25000)	16,00	33,30	11,48	24,79
- > 25000	19,37	5,04	-	4,84

Fuente: Elaboración propia a partir de datos registrales y catastrales.

Tabla 3. Transacciones de terrenos en suelo rústico (1992-2003)

TRANSACCIONES	SUELO RÚSTICO RBU				SUELO RÚSTICO FUERA RBU			
	NP		Fuera NP		NP		Fuera NP	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Nº Terrenos :	38	100	28	100	10	100	39	100
≤1000 m ²	3	7,89	7	25	-	-	2	5,13
1001-2500 m ²	16	42,10	6	21,43	3	30	7	17,95
2501-5000 m ²	6	15,79	7	25	5	50	3	7,69
5001-10000 m ²	6	15,79	5	17,86	1	10	11	28,20
10001-25000 m ²	7	18,42	1	3,57	-	-	16	41,02
> 25000 m ²	-	-	2	7,14	1	10	-	-
Precio Tasado Medio Terrenos (€/m²):	62,81		109,48		51,82		34,89	
≤1000 m ²	22,24		219,28		-		77,73	
1001-2500 m ²	74,26		129,23		56,91		66,37	
2501-5000 m ²	47,62		98,96		51,92		121,65	
5001-10000 m ²	62,97		10,96		85,84		20,23	
10001-25000 m ²	66,90		3,50		-		14,21	
> 25000 m ²	-		2,11		2,02		-	
Nº terrenos :	38	100	28	100	10	100	37	100
-Argomal	-	-	-	-	-	-	2	5,40
-Herbales	-	-	-	-	1	10	-	-
-Heredad	38	100	25	89,28	8	80	32	86,49
-Monte	-	-	1	3,57	-	-	1	2,70
-Varios	-	-	2	7,14	1	10	2	5,40
Precio Tasado Medio Terrenos (€/m²):	62,81		109,48		51,82		34,89	
-Argomal	-		-		-		1,87	
-Herbales	-		-		62,76		-	
-Heredad	62,81		122,31		89,16		39,31	
-Monte	-		0,13		-		4,62	
-Varios	-		3,79		2,02		12,31	

Fuente: Elaboración propia a partir de datos registrales y catastrales.