

Lurralde	12	1989	p: 281-292	ISSN 0211-5891
----------	----	------	------------	----------------

CDU 728 (466.2)

## EVOLUCION DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE SAN SEBASTIAN (1970-89).

Recibido: 1989-02-25

Antonio CAÑAMERO REDONDO  
M. Concepción FUENTES MENDEZ  
Juan A. SAEZ GARCIA

Instituto Geográfico Vasco "Andrés de Urdaneta"  
c/ San Marcial, 13-4.º C - 20005 SAN SEBASTIAN

---

### **RESUMEN: Evolución del precio de la vivienda en la Comarca de San Sebastián.**

El estudio del precio de la vivienda aparece como un elemento básico para entender la valoración que el suelo urbano tiene en las diferentes etapas de su desarrollo. Para el caso de San Sebastián y su Comarca se asiste a una perfecta jerarquización desde la Ciudad Central a los núcleos de la Periferia en base a las áreas residenciales. Los precios de las viviendas han experimentado, en valores relativos, dentro de este espacio urbano un extraordinario crecimiento, mayor en las zonas periféricas que en la propia Ciudad Central.

**Palabras Clave:** vivienda, valoración del suelo urbano, San Sebastián, Guipúzcoa, País Vasco, España.

### **ABSTRACT: Evolution of housing prices in the San Sebastian Area.**

The study of housing prices appears as a basic element for understanding the value which urban land has in different stages of its development. In the case of San Sebastian and its surrounding area a perfect hierarchy is seen as far as residential areas, from the City Centre to the nuclei of the periphery. In relative values, within this urban space, housing prices have experienced an extraordinary increase, greater in the surrounding zones than in the City Centre.

**Key Words:** Housing, Urban Land Values, San Sebastián, Guipúzcoa, Basque Country, Spain.

### **LABURPENA: Donostiako eskualdean etxebizitza-prezioaren bilakaera (1970-1989).**

Etxebizitzaren prezioa hiri-soluaren balorapena ikertzeko har daiteke. Donostiako Eskualdean Hiri-Erdiunetaren eta ingurualdearen artean bai konpartimentazio bai jerarkizazio agertzen zaigu, batez ere egoitzuneetan. Artikulu honetan Donosti-Eskualdeko etxebizitzaren prezioa azken bi hamarkadetan bilakaerari buruz eskaintzen da.

## 1.- INTRODUCCION

El desarrollo de las áreas urbanas está sometido a un doble proceso. Por un lado a la expansión de las áreas residenciales, base de su propia existencia y del desarrollo demográfico, de cuya complejidad y estructura interna dependerá asimismo la propia estructura del hecho urbano. Por otro lado, el desarrollo urbano está intimamente unido a la diversificación de su economía, de la dedicación predominante, en aras de la cual debe disponer de espacios para mantener y desarrollar su propia existencia. Tanto uno como otro tienen una base física concreta, el suelo urbano, cuya ocupación responde a la distinta valoración que sobre el mismo se ejerce.

La valoración del suelo urbano puede venir desde varias motivaciones. Por un lado el aprovechamiento de las condiciones topoecológicas cara a las áreas residenciales permite explicar la mayor o menor densidad de los hábitat o la orientación topográfica de los mismos. Igualmente la presencia de una infraestructura viaria influye decisivamente en la configuración de las áreas residenciales. Puede hacerlo a través de la comunicación entre las diferentes áreas del entramado urbano; en este sentido, los viales aparecen como difusores de determinados tipos de hábitat urbanos, contribuyendo a una mayor homogeneidad a lo largo de su trayecto. Por otro lado, los viales de comunicación aparecen como elementos capaces de compartimentar el espacio urbano hasta transformarse en barreras morfológicas, sobre todo en aquellos casos en los que impiden la comunicación entre sus márgenes, caso de las autopistas, autovías o los ferrocarriles. Por último, cabría señalar igualmente a la hora de la valoración del suelo urbano, las condiciones de habitabilidad de las zonas ya construidas. Para este caso, la época de construcción responde a unos modos y necesidades del momento, presentándose a menudo una inadecuación cara a las posibilidades futuras. En este sentido, la remodelación o transformación del hábitat es una de las soluciones que se adopta.

En definitiva, la valoración del suelo urbano responde a múltiples facetas que introducen una mayor complejidad a este espacio, tanto por los elementos que intervienen como también por el hecho de que su desarrollo espacial está sometido a una serie de reglas sociales cuya comprensión está mas cerca del control y poder sobre la propiedad del propio hecho urbano, en este caso, el suelo.

Las áreas residenciales integradas en el entramado urbano guardan una relación directa con la estructura demográfica de la población que sustenta. Este hecho debe ser entendido en relación con la existencia de múltiples hábitat dentro del espacio urbano cuyas características internas y tipologías estan en consonancia con la propia diversidad de la población, bien a nivel socioprofesional, bien en cuanto a la existencia de procesos internos de transformación del suelo urbano. Este puede ser el caso de la formación de un centro de servicios especializados con el consiguiente retroceso de las zonas residenciales en las zonas anexas al mismo, o bien la recuperación como suelo residencial de espacios destinados a servicios o industrias, situados en las zonas más cercanas al centro de la ciudad.

Todos estos procesos tienen lugar dentro del propio entramado urbano, y a través del presente estudio hemos pretendido acercarnos a uno de ellos, al repre-

sentado por la vivienda, su reparto dentro del espacio urbano y la valoración directa que se ejerce sobre la misma. La forma de abordar esta faceta de la geografía urbana es múltiple. En nuestro caso hemos optado por analizar los precios que alcanza este tipo de inmueble en una zona urbana concreta, la formada por San Sebastián y los municipios de su periferia que constituyan un continuo urbano con la misma<sup>1</sup>. Dentro de esta amplia zona, el acceso de un importante sector de la población a la vivienda, se ha constituido en los últimos años en uno de los principales problemas, ya que por un lado se ha asistido a un crecimiento ininterrumpido y vertiginoso de los precios, como tendremos ocasión de señalar posteriormente; pero por otro lado este panorama ha venido a coincidir con un periodo de profunda crisis en la que la reestructuración de las bases económicas de la sociedad urbana ha estado acompañada de elevadas tasas de paro<sup>2</sup>. Este hecho debe ser relacionado con otro no menos importante, el representado por el considerable desembolso que significa el acceso a una vivienda sobre todo si está sometida a un claro proceso especulativo. En tal sentido los elevados precios que alcanza la vivienda en la zona de San Sebastián representan no solo un serio obstáculo para permitir el acceso a viviendas a la población, sino que puede aparecer como una zona que “rechaza” hacia la periferia a parte de la misma.

## 2.- METODOLOGIA Y FUENTES

A la hora de abordar el estudio de este fenómeno urbano nos encontramos, en primer lugar, con la ausencia de una fuente fiable que permita evaluarlo. El precio de la vivienda, sujeto a los vaivenes del mercado inmobiliario, aparece tan solo en la oferta de las propias empresas inmobiliarias que, periódicamente publican sus anuncios en diversos medios de comunicación. De ahí que hayamos optado por acudir a los mismos para la recopilación de los datos que permitan un estudio sobre los precios de la vivienda. No obstante, esta fuente, la representada por la oferta inmobiliaria, se presenta, a menudo, mediatizada por la propia forma en que aparece en dichas publicaciones.

En numerosas ocasiones no se ofrece toda la información para un perfecto conocimiento de la oferta inmobiliaria: la omisión del precio, la localización precisa, la extensión, estado de la vivienda, etc. aparecen a menudo acompañadas de presentaciones que hacen más atractiva la oferta con expresiones como “céntrico”, “soleado”, “con vistas”, o similares. Ante tal disparidad de ofertas se ha optado por utilizar solamente aquellas que ofrezcan, junto al precio de la vivienda y su extensión, la localización precisa de la misma. Una vez tomados estos datos se ha elaborado el precio m<sup>2</sup>/vivienda, medida que se ha tomado común a todo el estudio. Igualmente cabe señalar que la oferta inmobiliaria abarca indistintamente a la vivienda de nueva construcción, como a la de segunda mano. Por lo

1.- Los municipios de la Comarca de San Sebastián que han sido tenidos en cuenta para el presente estudio han sido: San Sebastián, Pasajes, Rentería, Hernani, Lasarte-Oria. El resto (Astigarraga, Lezo, Oyarzun, Usúrbil), debido a la escasa oferta inmobiliaria que ofrecen no se han tenido en cuenta.

2.- Los índices de paro en 1981 alcanzaba en la comarca de San Sebastián el 17,8, mientras que en 1986 era del 24,1%.

tanto, la aparición en una determinada zona de oferta de un elevado número de viviendas de nueva construcción propicia una elevación de los precios observados, ya que la oferta anterior se basaba fundamentalmente en viviendas de segunda mano.

Por otro lado se ha realizado una zonificación del espacio en estudio, dentro del municipio de San Sebastián, atendiendo a la homogeneidad del hábitat y a la época de construcción, entre otros.

Como base documental se ha utilizado la información de los periódicos (EL DIARIO VASCO y LA HOJA DEL LUNES), en los años 1970, 1975, 1980, 1985, 1989<sup>3</sup>. Dentro de cada uno de estos años se han recogido las informaciones en dos o tres meses, mediando entre cada una de las fechas un mínimo de cuatro meses. Para el caso de 1989 se han utilizado como referencia tan solo los tres primeros meses del año. Los datos obtenidos nos han servido para calcular los precios que la unidad de valor que hemos señalado anteriormente, el m<sup>2</sup>/vivienda, tiene en cada una de las ofertas inmobiliarias. Dichos datos han sido reunidos, en una segunda fase, por zonas y trasladados a una serie de mapas de isópletas.

### 3.- LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE SAN SEBASTIAN

En los últimos años se ha asistido a un aumento espectacular del precio de las viviendas en San Sebastián. Dicho proceso no es ajeno al llevado a cabo en otros grandes núcleos urbanos, bien a nivel del Estado o de Europa. Recientemente<sup>4</sup> se ha estimado que el precio de las viviendas han experimentado a lo largo de 1987 un aumento en torno al 20% a nivel del Estado, alcanzándose los valores más elevados precisamente en las Capitales de la Comunidad Autónoma. Así, frente al 20% de aumento en Madrid y su Area Metropolitana, se alcanza el 35% en el caso de Vitoria, y del 50% en San Sebastián (se estima un valor intermedio para el caso de Bilbao). El aumento en el precio de las viviendas en la capital de Guipúzcoa es muy superior, salvando las distancias, dentro del mismo año 1987, al estimado para otras capitales europeas, como es el caso de Paris (15%), o Londres (22%).

Este hecho, de por sí significativo, alcanza una dimensión especial al analizar la incidencia diferencial que muestran los precios de las viviendas entre las zonas más céntricas de la Ciudad de San Sebastian y los barrios o núcleos de su periferia urbana, ya que dicho aumento aún afectando por igual a todas las zonas, ha tenido un diferente punto de partida.

A modo de visión general, la evolución de los precios de las viviendas en la Comarca de San Sebastián muestran una seriación cronológica en dos etapas. La primera de ellas abarcaría los años setenta, durante los cuales todavía se está asis-

---

3.- LA HOJA DEL LUNES ha sido consultada los años 1970, 1975 y 1980, mientras que EL DIARIO VASCO, en 1975, 1980, 1985 y 1989.

4.- En: DELEGACION, n. 15-16 (1988) - Vitoria-Gasteiz; p. 12- 16.

tiendo al desarrollo urbano expansivo de la comarca y la consiguiente configuración de un entramado perfectamente jerarquizado. A finales de dicha década, la crisis económica incidirá directamente en el sector de la construcción, tanto en un declive acusado en el volumen de viviendas edificadas, como en un aumento en las tasas de desempleo. A partir de 1980 puede hablarse de un parón en las actividades del sector de la construcción. No obstante, de forma paralela se asiste a un doble proceso. Por un lado a la expansión interna del propio entramado urbano con un cambio substancial en la dedicación de los inmuebles, de residenciales, en áreas para servicios especializados. Por otro lado encontramos un aumento ininterrumpido de los precios de las viviendas, sobre todo a partir de 1985, especialmente en las áreas periféricas.

### 3.1.- La configuración del entramado urbano (1970-1980)

El punto de partida en 1970 delimita claramente ya los distintos sectores urbanos de la Comarca. Dentro de la misma, las áreas residenciales de mayor valoración económica se sitúan en torno a la Ciudad-Central, diferenciándose claramente con el entorno. Dentro de las mismas cabe hacer la diferencia entre la oferta inmobiliaria situada en el Ensanche, basada en gran parte en viviendas para rehabilitar, y la que se sitúa en el Antiguo, donde se asiste a la expansión urbana a lo largo de la Carretera Nacional-I (CN-I) por medio de inmuebles desarrollados en altura con buenas dotaciones comunales. Junto a estas áreas, y como zonas complementarias aparecen Amara y Gros.

Las diferencias que se alcanzan en los precios medios de las viviendas, sin entrar en consideraciones acerca de las dotaciones de las mismas, se irán agrandando con los años. En este sentido, en 1970, la diferencia entre los precios extremos de la oferta inmobiliaria de viviendas situadas en la Comarca de San Sebastián se situaban en 2,6, cifra que pasa a ser de 4,6 en 1980.

La evolución sobre este esquema inicial, tiende a mantener las diferencias entre el Centro de la Comarca Urbana y la periferia, configurada a lo largo de los principales viales de comunicación. En el interior de este entramado urbano, durante este periodo se asistirá así mismo a un proceso de diferenciación en algunas áreas con respecto a su entorno. Este hecho se manifiesta por medio de algunas actuaciones puntuales llevadas a cabo a través de dos tipos de transformación del suelo. Uno de ellos está representado por la transformación interna del tejido urbano a través de un cambio del uso del suelo. Como ejemplo cabe señalar la edificación en Gros de un complejo inmobiliario en los antiguos terrenos de la plaza de toros, a base de inmuebles en manzana cerrada con buenas dotaciones comunitarias. Su aparición en el mercado inmobiliario supuso un aumento considerable de los precios de las vivienda en esta zona.

Otro tipo de actuación urbanística ha venido de la sustitución del hábitat tipo ciudad-jardín por el inmueble en altura en una zona claramente suburbial. Nos referimos al caso de Bidebieta, un área situada junto a la CN-I con buena accesibilidad desde la misma Ciudad-Central, donde se construye un tipo de inmueble de media y alta calidad, pero en un área periférica con la que mantiene grandes diferencias tanto por la extensión de las viviendas, los materiales como la condi-

cion socioprofesional de sus habitantes. Su rápida ocupación y posterior transformación, en parte, para oficinas y servicios especializados explican la poca incidencia en el mercado inmobiliario de la vivienda en fechas posteriores.

Por otro lado, los barrios y núcleos, tanto de la periferia de la ciudad, como de la comarca vienen a constituir un área homogénea en cuanto que las diferencias que ofrecen en los precios son muy escasas, ocupando en todos los casos, los niveles inferiores contabilizados.

En definitiva, la valoración espacial que traducen los precios de las viviendas en el área en estudio es bien sencilla, ya que se fundamenta en el contraste entre un núcleo urbano en torno al que gravitan una serie de áreas complementarias y periféricas, localizadas junto a los principales viales de comunicación. De ahí la disposición radial que presenta. En su interior, el entramado urbano se encuentra en un proceso de colmatación, aunque ya quedan claramente definidos unos contrastes entre las mismas áreas residenciales. Las zonas donde los precios de las viviendas son más elevados corresponden a la zona central, ocupada por el "Ensanche", cuyos inmuebles en gran parte necesitan de rehabilitación para su adecuación a las necesidades actuales. Junto a ella, se sitúa la zona de Miraconcha-Ayete, donde predomina el hábitat abierto, en base a inmuebles de pocas plantas. Frente a estas dos, se sitúan unas zonas, en las que predominan los inmuebles en altura, aunque las diferencias entre ellos, atendiendo tanto a las dotaciones como a la accesibilidad, sean muy diferentes entre las áreas de Amara, Gros y Antiguo, por un lado, e Intxaurrenondo, Alza, Loyola-Martutene y los municipios de la Comarca, por otro.

### **3.2.- El crecimiento acelerado del precio de la vivienda (1980-1988)**

A la hora de evaluar la oferta inmobiliaria en los años ochenta dos hechos son los más destacables. Por lado se asiste a un declive, casi total de la actividad constructiva, lo que se traduce en que buena parte de dicha oferta inmobiliaria esté formada por viviendas de segunda mano. Por otro lado, y quizás es este el elemento que más destaque, los elevados precios que adquieren las viviendas, sobre todo a partir de 1985.

El descenso de la actividad constructiva que ya se señalaba para la etapa anterior, se continua en este periodo, con cifras muy inferiores a las de décadas pasadas. Este hecho tan significativo ha venido complementado por otro no menos importante: buena parte de dicha actuación urbanística se ha dedicado a un hábitat de calidad y selectivo, situado en zonas que ya ofrecían elevados precios medios (Amara, Ayete, Antiguo, Miraconcha), mientras que aquellas áreas periférica que mostraron durante los años setenta los mayores desarrollos urbanísticos (en base a inmuebles en altura de escasas dotaciones), muestran estos años un parón.

Otro aspecto que conviene destacar en este periodo hace referencia a los precios de las vivienda, tanto a su evolución, como en su cuantía. Atendiendo al primero de ellos, durante la presente década se asiste, dentro de la evolución de los precios medios de las viviendas, a un continuo aumento. No obstante, un análisis del mismo nos permite apreciar que dicho aumento no ha mantenido un ritmo

ascendente continuado, sino que por el contrario, entre 1980-85 se asiste, tanto en San Sebastián, como en los municipios de la Comarca a una ralentización de dicho proceso ascendente. Durante este periodo los precios medios de las viviendas aumentan en el caso de San Sebastián un 56% (por encima del 100% se encuentran zonas como Parte Vieja, Amara, Gros, Ategorrieta), frente al 16% que tiene lugar a nivel de la Comarca. Por el contrario en el periodo 1975-80 el aumento en ambos ámbitos territoriales fué del 92% y 79%, respectivamente.

Frente a este primer periodo, a partir de 1985, los precios de las viviendas en el mercado inmobiliario experimentarán un aumento vertiginoso, sobre todo en las áreas periféricas. Tomando como base el año 1985, los valores relativos que se obtienen para 1989<sup>5</sup> representan para el caso de San Sebastián un aumento del 124%, frente al 225% en los municipios de la Comarca. Este esquema diferencial entre la Ciudad Central y la periferia se mantiene igualmente en las diferentes zonas de San Sebastián, ya que aumentos relativos con valores por encima del 150% se alcanzan en los barrios de Eguía, Loyola-Martutene, Alza, Bidebieta-Azkuene.

El resultado de este proceso, claramente especulativo, se manifiesta en el reparto espacial de los precios medios de viviendas, según puede observarse en el mapa, los precios más elevados se sitúan en el Ensanche. Cabe precisar que en los últimos años se asiste a un retraimiento en la oferta inmobiliaria para viviendas en este sector de la ciudad; fenómeno éste que puede estar en relación con una potenciación o reforzamiento de dicho sector como centro de negocios (C.B.D.). Le sigue en importancia en cuanto a los precios de las viviendas las áreas situadas en Miraconcha y la colina de Ayete, zonas en la que se ha experimentado el más importante desarrollo urbano en los últimos años. A continuación se sitúan los tres barrios que se constituyen como áreas complementarias de la Ciudad-Central (Gros, Amara, Antiguo), zonas eminentemente residenciales con un tipo de hábitat de calidad media-alta.

La seriación de estas zonas, según los precios que alcanzan, el valor medio tomado para este estudio (m<sup>2</sup>/vivienda) sitúa a una serie de barrios que tienen en común, bien el alejamiento de la Ciudad-Central (Añorga, entre Antiguo y Lasarte, o Loyola-Martutene), o mantener una barrera morfológica, en este caso el trazado del ferrocarril, hacia la misma (Eguía, Intxaurreondo). A continuación se situarían con un carácter plenamente periférico el resto de núcleos que configuran esta comarca urbana. Los precios medios que se alcanzan muestran una diferencia menor a la observada en periodos anteriores (en 1970 la diferencia entre los precios extremos era de 2,6, frente a 1985 en que suponían 4,4 veces). Este hecho debe ser puesto de manifiesto, no solo con el crecimiento de las viviendas en los barrios más céntricos, sino con el aumento experimentado en las periferias, que, como se ha señalado anteriormente, en valores relativos han presentado un mayor incremento.

---

5.- Sólo abarca la oferta inmobiliaria en el periodo Enero-Marzo.











