

4

MONOGRÁFICO

PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA: NUEVA CENTRALIDAD ECONÓMICA EN EL NORTE DE LA CIUDAD

Las grandes capitales financieras de Europa (Londres, París, Frankfurt y Ámsterdam, entre otras) se han dotado de distritos de negocios donde se localizan preferentemente actividades financieras y de servicios avanzados. De este modo han conseguido fortalecer su posición y relevancia internacional al favorecer una concentración de actividades terciarias avanzadas. Madrid tiene en el desarrollo de la prolongación de la Castellana una gran oportunidad para renovar su estructura urbana y posicionarse a la vanguardia de los centros financieros europeos, con un proyecto innovador en su planteamiento y que beneficia a la Ciudad de Madrid de manera global.

En esta sección del Barómetro se analizan las derivadas urbanísticas y socioeconómicas que, tanto a corto como a medio y largo plazo, supondrá el desarrollo de un nuevo eje al norte de la Ciudad de Madrid, como prolongación de la Castellana. El proyecto nace con el objetivo de crear un distrito de servicios avanzados a la altura de los grandes espacios europeos de referencia, cuyas características generales son objeto de análisis en este documento. Asimismo, se detallan cuales serán los beneficios económicos y del empleo a largo plazo en el sector de los servicios avanzados y financieros, actividades que generan un elevado valor añadido y que contribuirán al cambio del patrón de crecimiento económico.

Un nuevo eje de desarrollo urbano para la Ciudad

El espacio ocupado por las instalaciones ferroviarias de Chamartín y su continuación en Fuencarral, ha planteado ciertas dificultades de conexión entre los barrios que desde los años 70 han ido desarrollándose a ambos lados del ferrocarril. De este modo los barrios de Begoña, Fuencarral y Montecarmelo (Tres Olivos) al Oeste, carecen de continuidad urbana con los barrios de Pinar de Chamartín, Sanchinarro y Las Tablas, al Este de los primeros. Por ello, es decisivo que el nuevo eje genere una nueva transversalidad Este-Oeste que permita integrar los barrios circundantes en torno el nuevo espacio urbano, mejorando de este modo la conectividad con los barrios del entorno.

La continuidad del principal conector Norte-Sur de la Ciudad, la Castellana, tiene una trascendencia que se manifiesta en el refuerzo de este espacio como principal eje económico de la Ciudad, prolongando su actual extensión (Cibeles-Plaza de Castilla-Cuatro Torres) hacia el norte.



Fuente: elaboración propia

Para conseguir una integración de las tramas urbanas fragmentadas por el ferrocarril, la propuesta incluye un sistema viario organizado en cuatro vías principales que completan de forma transversal la malla ortogonal. De este modo este espacio lograría soldar y cohesionar la trama urbana preexistente.

La actual barrera conformada por la M-30 entre el nudo norte y el nudo de Manoteras será totalmente soterrada bajo el nuevo viario, evitando así el impacto visual, acústico y de contaminación del tráfico en superficie. Del mismo modo para mejorar el tránsito de dicho tramo de la M-30 y descongestionar los accesos viarios al nuevo desarrollo se prevé realizar el denominado “bypass norte” de la M-30 con el fin de que los movimientos que no tengan como destino este centro en el Norte de la Castellana circulen por un túnel sin intersecciones. Se iniciará en la Avenida de la Ilustración y finalizará en el Nudo la Paloma (Avenida de la Paz). El itinerario norte de la M-30 entre ambos puntos, verá reducidos sus tiempos de recorrido de los 25-30 minutos actuales a menos de cuatro minutos, facilitando unas comunicaciones más fluidas en toda la zona.

La compactación del tejido urbano y las nuevas infraestructuras del futuro centro financiero de Madrid producirá importantes ahorros económicos y temporales en términos de movilidad. De este modo se estima que los ciudadanos se ahorrarán nueve millones de horas anuales en desplazamientos y 107 millones de euros anuales gracias al nuevo desarrollo.

La accesibilidad e integración del nuevo espacio se culminará con la prolongación de la línea 10 de metro desde la estación de Chamartín hacia el Norte, con cinco nuevas estaciones a lo largo del desarrollo urbano. El metro conectará el área con el resto de la Ciudad a través de la línea 10, pasando el actual trazado de ésta desde Chamartín a conformar la línea 14 de metro (Metronorte).

La conectividad del centro financiero con el entorno urbano y metropolitano se potenciará también con nuevas infraestructuras ferroviarias, mediante dos nuevas estaciones de Cercanías que se suman a la existente de Chamartín. Se garantiza así una movilidad por transporte público eficiente, además de posibilitar una conectividad rápida con el centro de la ciudad y el conjunto metropolitano. Por ejemplo, el tiempo de recorrido¹ mediante esta infraestructura a la estación de Sol será de nueve minutos frente a los 25 minutos en metro en el mismo recorrido.

Así mismo, en el momento presente la estación ferroviaria de Chamartín no se adecua a las necesidades y retos de una estación de AVE y carece de servicios ferroviarios express con al aeropuerto. Por ello se ha planteado la remodelación total de dicha estación para adaptarla a las necesidades funcionales y al nuevo entorno en el que se enmarcará tras la finalización del proyecto urbano. Su capacidad pasará de contar con los 21 andenes actuales a 32. Varios andenes se destinarán a los servicios de cercanías que en 2011 unirán en 10 minutos Chamartín con la T4 del Aeropuerto.

Del mismo modo, el sistema de zonas verdes conectadas facilitará los desplazamientos a pie y convertirá al nuevo desarrollo urbano en un área atractiva para el paseo y el ocio.

El proyecto también hace una apuesta firme por la movilidad sostenible. Plantea la creación de 22 km. de carriles bici, integrados en la red del Plan Director de Movilidad Ciclista, lo que facilitará los movimientos en bicicleta tanto internos como externos.

¹ Tiempo de recorrido a las 9:00 en día laboral según Metro de Madrid y Renfe Cercanías Madrid.

Impulso de la oferta de suelo terciario

Tradicionalmente, tanto los centros de negocios europeos como los norteamericanos mantienen una marcada monofuncionalidad en todo su espacio, incluyendo parcialmente el uso comercial y, en menor medida, el residencial. Sin embargo, la elevada disponibilidad de superficie en la Prolongación de la Castellana (que, por ejemplo, dobla a la del distrito de La Défense en París) facilita la inclusión de otros usos del suelo, lo cual facilita una mayor diversificación funcional y urbana.

Por ello, el proyecto tiene capacidad de superar los problemas urbanos comunes en otros centros de negocios internacionales (provocados por la excesiva especialización y segregación de usos del suelo). En este sentido, el proyecto se plantea como un espacio más complejo y diverso, que intercala áreas financieras y de servicios avanzados, con espacios residenciales y comerciales.

Con todo, el principal uso del suelo del nuevo desarrollo será el destinado a espacio de oficinas, pues aunque éste es inferior al residencial, 36,8% frente a 49,9%, la volumetría y la altura de los edificios otorgarán una mayor relevancia a estas actividades económicas.

Distribución de los usos del suelo en el nuevo desarrollo		
	m²	%
Residencial	1.634.650	49,9
Vivienda Libre	1.342.650	41,0
Vivienda Protección Pública	292.000	8,9
Terciario	1.534.541	46,8
Oficinas	1.204.541	36,8
Comercial	165.000	5,0
Hotelero	165.000	5,0
Dotacional Privado	100.000	3,1
Industrial	7.500	0,2
Total	3.276.691	100,0

Fuente: Ayuntamiento de Madrid

El Central Business District (CBD) del Siglo XXI: factores de atracción

La Prolongación de la Castellana está llamada a ser un espacio preferente para las relaciones empresariales entre España y América Latina

Para poder competir con los principales centros de negocios europeos consolidados, el distrito financiero de la zona norte de Madrid debe diferenciarse, ofertando un modelo propio y más atractivo en términos económicos y técnicos. Para ello es necesario explotar las ventajas que diferencian al futuro eje Norte de la Castellana de sus homólogos europeos, entre las que destacan aspectos como las conexiones entre las multinacionales españolas con sede en Madrid y América Latina, la cercanía de instalaciones ya operativas, como los recintos de la Feria de Madrid (IFEMA), el Aeropuerto Internacional de Madrid-Barajas, o proyectadas, como el futuro Centro Internacional de Convenciones de la Ciudad de Madrid (CICCM), el Distrito C de Telefónica o la futura sede central del BBVA. Así mismo, aspectos como la dotación de capital humano con elevada formación y la creciente especialización productiva en actividades de alto valor añadido.

En primer lugar, las intensas relaciones con América Latina de las empresas multinacionales españolas con sede en Madrid, y la cercanía del Aeropuerto de Barajas, podrían impulsar las funciones de este nuevo espacio como una plataforma o *hub* de negocios entre España y América Latina, lo que representaría un significativo factor de atracción para otras compañías europeas interesadas en operar en estos mercados.

El Centro Internacional de Convenciones de la Ciudad de Madrid será uno de los iconos visuales de la capital, por su funcionalidad y versatilidad

Esta función de *hub* internacional de negocios cuenta también entre sus principales fortalezas con la proximidad a las instalaciones de la Feria de Madrid (IFEMA), que precisamente se sitúan a medio camino entre el futuro emplazamiento del área de negocios Norte de la Castellana y el Aeropuerto Internacional de Madrid-Barajas. Además, IFEMA tiene previsto ampliar sus instalaciones para acoger un número creciente de actividades y eventos internacionales de mayor envergadura. Así mismo, el futuro Centro Internacional de Convenciones de la Ciudad de Madrid (CICCM), en las inmediaciones de las Cuatro Torres², también contribuirá al dinamismo empresarial y al reconocimiento internacional del nuevo espacio de servicios avanzados de la Prolongación de la Castellana. Este centro de convenciones, cuya licitación ha sido convocada por Madrid Espacios y Congresos a principios de enero de 2010³, nace con el objetivo de convertirse en el epicentro de negocios y cultura del norte de la Ciudad, ofreciendo avanzados espacios para la celebración de eventos en sus más de 120 metros de altura y tres auditorios, uno de ellos con capacidad para 4.000 o 5.000 personas, según su configuración, ampliable a 6.500. En él se podrán celebrar

² Cuatro Torres Business Area (CTBA) es un parque empresarial situado junto al Paseo de la Castellana de Madrid, y compuesto por cuatro rascacielos: la Torre Caja Madrid, la Torre Sacyr Vallehermoso, la Torre de Cristal y la Torre Espacio.

³ Las obras de la primera fase del Centro Internacional de Convenciones de la Ciudad de Madrid están en marcha. En mayo de 2010 está previsto que finalice el movimiento de tierras, el vaciado y la construcción de las pantallas perimetrales de este equipamiento situado en el Área de Negocios de las Cuatro Torres, que responde al deseo de consolidar la posición internacional de la ciudad.

congresos, ferias, convenciones, conciertos de música sinfónica y contemporánea, óperas y cualquier otra manifestación empresarial y cultural de gran aforo.

Otro factor de atracción está representado por las sinergias de este nuevo espacio con otras áreas de negocios de reciente construcción, o en proyecto, en el área de la A-1. Destacan por sus dimensiones económicas el Distrito C de Telefónica y la futura sede central del BBVA. Estas compañías de gran relevancia han decidido establecer sus centros de decisión en el área norte, conformándose de este modo un gran eje económico de trascendencia nacional e internacional que ha sobrepasado los límites municipales de Madrid.

Además de su proximidad con plataformas feriales o parques empresariales, los espacios de negocios de la Prolongación de la Castellana contarán con ventajas específicas relacionadas con la movilidad sostenible y la conectividad con el transporte público. En este sentido, destaca la proximidad de la población y el empleo a estaciones de Metro o Cercanías, que se sitúan a distancias medias inferiores a las que se registran en la Almendra Central.

El capital humano disponible en Madrid también satisfará sin dificultades la demanda de personal cualificado por parte de las compañías punteras de servicios empresariales que se instalarán en la zona y que funcionan con elevados requerimientos de formación y especialización. No en vano, en la Ciudad y su entorno metropolitano se localiza la mayor concentración de universidades de España, con 16 centros (siete universidades públicas y nueve privadas), lo que supone un volumen total de 300.000 estudiantes, cifra a la cabeza de Europa junto a Londres y París. Además, tal y como han reflejado números anteriores del Barómetro de Economía⁴, la formación de postgrado en la Ciudad de Madrid se sitúa en los primeros puestos en el *ranking* de centros de formación de prestigio, reuniendo a instituciones de relevancia internacional como IESE, Instituto de Empresa o ESADE, entre otras.

Por otro lado, la creciente especialización productiva de Madrid en actividades de elevado valor añadido es, desde la perspectiva de la competitividad urbana, un factor de atracción empresarial de primer orden. Así se recoge en muchas de las comparativas a nivel internacional, habitualmente comentadas en este Barómetro de Economía (European Cities Monitor, estudio de DATAR, etc.), y que destacan la Ciudad de Madrid como polo económico-financiero, con una amplia gama de funciones urbanas; administrativas, financieras, industriales, turísticas, culturales, etc.

Otra de las ventajas que ofrecen los espacios de oficinas de Madrid frente a localizaciones similares en otras capitales económicas internacionales de referencia, como Londres y París, son sus precios más reducidos de alquiler de oficinas. Los precios medios de alquiler mensual en Madrid se sitúan en el entorno de los 498 euros/m²/año,

El atractivo de la Prolongación de la Castellana se verá reforzado por sus sinergias con otras áreas próximas, en el eje de la A-1, como el Distrito C de Telefónica o la futura sede central del BBVA

La conectividad por transporte público de la Prolongación de la Castellana será superior a la de la Almendra Central

⁴ Barómetro de Economía nº 22 "Polo de atracción empresarial: las escuelas de negocios y la formación de postgrado" (Octubre 2009).

por debajo de los registrados en la City de Londres (794 euros/m²/año), y del área de negocios de París-La Défense, que cuenta con los precios más elevados de Europa, en el entorno de los 900 euros/m²/año⁵.

En este sentido, la existencia de distintos modelos de distritos financieros a escala internacional subraya la oportunidad de analizar sus características diferenciales con objeto de determinar las principales ventajas comparativas del espacio con el que contará la Ciudad de Madrid próximamente.

Análisis comparado con los principales distritos financieros europeos

La operación urbana de Prolongación de la Castellana está destinada a consolidar uno de los distritos de negocios de mayor tamaño en Europa. Existen numerosos ejemplos de procesos similares en distintas capitales económicas del mundo. En el continente europeo han proliferado en el último tercio del siglo XX modernos distritos financieros que han supuesto un gran éxito urbanístico y financiero para las ciudades que los albergan.

El distrito financiero parisino, al igual que el futuro de Madrid, se desarrolló para dar continuidad a la principal arteria histórica y funcional de la ciudad (Los Campos Elíseos)

La capital francesa acoge desde 1958 un distrito económico pionero, La Défense, que ha sabido reinventarse para adaptarse a las necesidades económicas y urbanísticas de cada momento. Este espacio supone un referente para el nuevo distrito financiero madrileño no sólo por su longevidad sino por las similares características de ubicación y organización viaria que ambos desarrollos guardan. El distrito financiero parisino, al igual que el futuro de Madrid, se desarrolla para dar continuidad a la principal arteria histórica y funcional de la ciudad (Los Campos Elíseos), acometiéndose este desarrollo sobre un antiguo espacio industrial con uso agotado, que se ha renovado convirtiéndose en una localización preferente para actividades de elevado valor añadido.

El proyecto de Madrid apuesta por la diversidad de usos con el objetivo de mejorar la calidad económica y social del espacio

No obstante, en este espacio parisino existe un gran desequilibrio entre trabajadores 150.000 frente a los escasos 20.000 residentes del ámbito localizados en la periferia del mismo, lo que deriva en una acusada monofuncionalidad del espacio. Frente a este modelo, el proyecto de Madrid apuesta por la diversidad de usos con el objetivo de mejorar la calidad económica y social del espacio, pues el desequilibrio es sensiblemente menor entre el número de trabajadores del ámbito, que rondaría los 88.000 en el año 2022, fecha en la que está previsto que esté totalmente operativo el nuevo distrito, y la cifra prevista de residentes, que se situará previsiblemente en 50.000 personas.

⁵ Fuente: CB Richard Ellis (Noviembre 2009): Global Office Rents

La Prolongación de la Castellana en el contexto de los CBDs europeos

Distrito de negocios	Superficie (m ²)	Empleados	Habitantes
Ámsterdam Zuidas	4.000.000	80.000	25.000
Prolongación Castellana	3.120.658	88.000	50.000
City of London	2.900.000	340.000	8.000
París-La Défense	1.300.000	150.000	20.000
Canary Wharf	400.000	90.000	7.000*

Nota: * Trabajan y residen en el distrito

Fuente: Ayuntamiento de Madrid y La Défense

Otro ejemplo de centro de negocios lo encontramos en la Ciudad de Londres. La iniciativa de Londres aprovechó los espacios portuarios abandonados en torno al sector Este del Támesis para crear un nuevo espacio de oficinas que respondiera a las necesidades de espacio y accesibilidad de los centros económicos de vanguardia, ofreciendo un marco alternativo a la tradicional “City” de negocios. La entidad encargada del desarrollo, London Docklands Development Corporation creó así nuevo distrito financiero, el Canary Wharf, en 17 años, entre 1981 y 1998.

Al igual que en el proyecto que prepara la Ciudad de Madrid, en Londres se situó a la movilidad entre los puntos clave para el desarrollo de su distrito financiero, apostando por un subsistema de transporte público, el Docklands Light Rail, un metro semi-ligero automatizado conectado a la red de Metro londinense y a los servicios suburbanos ferroviarios. De este modo y mediante un sistema de galerías y pasos peatonales entre los diferentes edificios, se ha desarrollado un ejemplo de movilidad sostenible para un pujante distrito financiero, como alternativa eficaz al uso del vehículo privado como modo de transporte, tanto de acceso al mismo como de entrada desde el exterior.

Finalmente, otros espacios de negocios con similares características y éxito a escala europea son el distrito financiero de Frankfurt del Maine en Alemania y el Barrio de Schiphol en las cercanías del aeropuerto de Ámsterdam. Ambos espacios tienen entre sus principales ventajas competitivas y de *marketing* el atractivo de localizarse en áreas muy próximas a aeropuertos internacionales. En este sentido, el proyecto de Prolongación de la Castellana aprovechará sin duda la cercanía del aeropuerto de Barajas y la conectividad directa con el mismo a través de la creación de un servicio de cercanías entre la estación de Chamartín y la T-4 de Barajas, infraestructura que se encuentra en ejecución en la actualidad.

Los distritos financieros de Frankfurt y Ámsterdam tienen entre sus principales ventajas competitivas y de *marketing* el atractivo de localizarse en áreas muy próximas a aeropuertos internacionales

Impacto económico de la Prolongación de la Castellana

El proyecto de Prolongación de la Castellana, dada su entidad en términos de obra civil, transformación urbana y potenciales beneficios sobre la especialización productiva de la Ciudad, planteará significativos efectos económicos, tanto durante el periodo de ejecución de las obras como, posteriormente, una vez que los espacios sean ocupados. En el primer caso, las actividades relacionadas con el desarrollo y transformación del área representará un apoyo para el sector de la construcción, severamente afectado por la actual coyuntura. Asimismo, y más trascendente para el futuro de la Ciudad, cabe subrayar la relevancia de dotar a Madrid de un espacio que reúne las mejores condiciones para albergar actividades empresariales de elevado valor añadido, lo que incidirá positivamente sobre la especialización productiva de la Ciudad, incrementando su productividad y generación de empleo cualificado a largo plazo.

Impacto económico a lo largo de la ejecución

Para realizar todas las obras comprendidas en los más de tres millones de metros cuadrados del nuevo desarrollo urbano, se ha estimado que serán necesarios unos 12 años. Por ello se prevé que en los próximos años el impacto económico para la economía de la Ciudad sea muy significativo, tanto en las empresas concesionarias de las obras (está previsto que las distintas licitaciones presten especial atención a la intervención de las pequeñas y medianas empresas en la subcontratación) como en el empleo generado en las mismas, máxime si tenemos en cuenta la actual coyuntura de crisis.

La inversión directa asociada al proyecto ascenderá a 11.100 millones de euros

Según el “Plan Parcial de Reforma Interior: Prolongación de la Castellana”, publicado en noviembre de 2009, la inversión directa asociada al proyecto ascenderá a 11.100 millones de euros, de los cuales 4.300 millones corresponderán a infraestructuras y 6.800 millones a edificación.

Inversión directa	
	Millones de euros
Infraestructuras	4.300
Propietarios	1.900
Mº de Fomento-ADIF	1.000
Ayuntamiento de Madrid	1.400
Edificación	6.800
TOTAL INVERSIÓN	11.100

Fuente: Plan Parcial de Reforma Interior: Prolongación de la Castellana. Nov-2009

A continuación, se han estimado los efectos totales (directos, indirectos e inducidos) sobre el PIB y el empleo que se desprenden del Plan tanto en la Ciudad como en el resto de España. Habría otra parte del impacto que saldría a Europa a través de las importaciones de bienes y servicios de las propias empresas adjudicatarias de los proyectos. Los cálculos se han realizado en base a la información que

proporciona la Tabla Input Output (TIO, en adelante) de Madrid en el año 2004 del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y la TIO de España en el año 2005 del Instituto Nacional de Estadística.

Los resultados (ver tabla) muestran que el total de las inversiones realizadas a lo largo de los 12 años de ejecución del Plan, generará sobre la economía madrileña un PIB de 699 millones de euros en media anual (el 73% de este importe son efectos directos+indirectos). El sector de la construcción será el principal beneficiario de la inversión realizada, con un total de 427 millones de euros de PIB en media anual, de los cuales 420 millones corresponden a efectos directos e indirectos. Asimismo, una parte de los beneficios de las inversiones del Plan revertirán en el resto de España, por las relaciones de exportación. El total del impacto generado en términos de PIB ascendería a 1.584 millones de euros en media anual, de los cuales el 40% corresponderían al sector de la construcción.

	TOTAL		CONSTRUCCIÓN	
	PIB Total	Empleo Total	PIB Construcción	Empleo Construcción
	(Millones euros)	(Número)	(Millones euros)	(Número)
Ciudad de Madrid				
Directo+Indirecto	510	9.836	420	8.780
Directo+Indirecto+Inducido	0	0	0	0
Resto de España				
Directo+Indirecto	264	7.046	63	2.846
Directo+Indirecto+Inducido	1.584	34.677	617	14.825
TOTAL IMPACTO	1.584	34.677	617	14.825

Fuente: Afí a partir de TIO Madrid-2004 y TIO España-2005

El número de empleos generados es otro dato fundamental para evaluar el impacto socio-económico del Plan. Del análisis de las TIO se extrae que el empleo total generado en la Ciudad de Madrid ascendería a 13.490 puestos de trabajo, de los cuales en torno a 10.000 corresponden a efectos directos e indirectos, y 9.000 al sector de la construcción. Considerando los empleos generados en el resto de España, el volumen total ascendería a 34.977 puestos de trabajo, de ellos el 43% se generarían en el sector de la construcción.

El empleo que se podría generar a lo largo de los 12 años de ejecución del Plan se estima en torno a los 35.000 trabajadores en media anual para el conjunto de España, 14.000 en la Ciudad de Madrid

Por lo tanto, la ejecución de las obras ofrece la posibilidad de convertirse a corto plazo en un revulsivo significativo para la economía de la Ciudad de Madrid, sin olvidar que ofrece nuevas oportunidades de crecimiento a largo plazo para la Ciudad y para el resto de España.

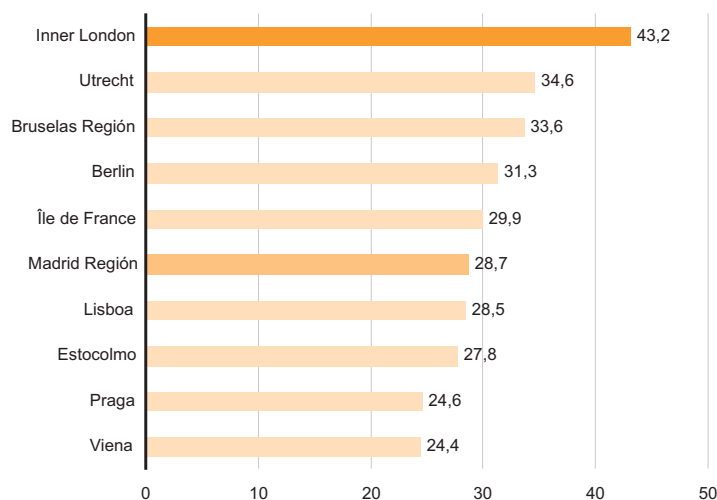
Beneficios económicos a largo plazo

La Ciudad de Madrid ha experimentado una transformación física, económica y social en los últimos lustros muy significativa. Ha pasado de ser un polo de servicios administrativos de relevancia nacional, a una ciudad sede de empresas globales especializadas en servicios avanzados, un subsector que incluye servicios de ingeniería informática, apoyo a la organización y gestión,

investigación y desarrollo, consultoría técnica o ingeniería. Esta transformación se produce en concordancia con el papel de urbe avanzada al que aspira, además, con el reto de convertirse en referente entre los principales polos internacionales de negocios.

A escala regional, Madrid se encuentra entre las Top 10 de las regiones con mayor especialización en este sector, con un porcentaje de empleo en esta rama de actividad cercano al 30%, un *ranking* que lidera Inner London, con un peso del 43,2% del empleo total.

Porcentaje de empleo en servicios a empresas en las regiones más especializadas en este sector de la UE-27. 2006



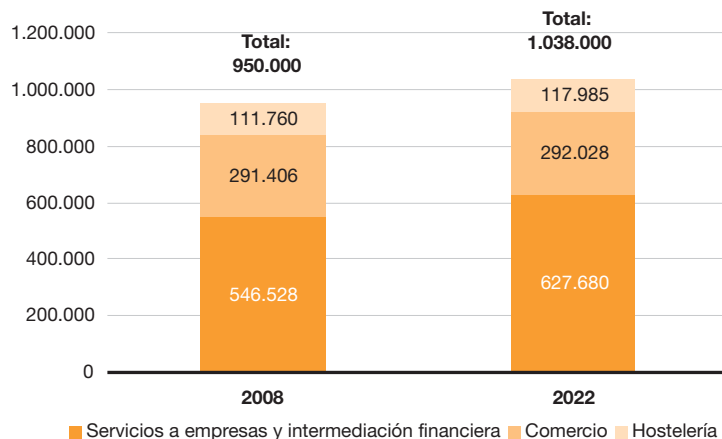
Fuente: Eurostat regional yearbook 2009. Structural business statistics

A escala de ciudad, Madrid se sitúa en la media europea de las grandes capitales en cuanto a empleo en el sector servicios avanzados (servicios a empresas e intermediación financiera) con cerca de 550.000 trabajadores, el 29% de los empleos de la Ciudad en 2008. A la cabeza de Europa en los servicios avanzados se encuentra Londres, con más de 1,2 millones de trabajadores en el sector en 2006 (un 41% del empleo total).

La Prolongación de la Castellana puede generar 88.000 empleos. Un capital humano dedicado a actividades terciarias avanzadas de gran versatilidad y valor añadido

Con la consolidación del nuevo distrito económico y las nuevas actividades terciarias avanzadas que se instalarán en el mismo, se producirá un cambio en la estructura productiva y de empleo de la Ciudad. Como se ha comentado en el anterior apartado, cuando el nuevo sector urbano se encuentre operativo a partir de 2022, el volumen de personas que podrían trabajar en él ascendería a 88.000 trabajadores. Teniendo en cuenta que la mitad del suelo del nuevo desarrollo está destinado a uso terciario, y principalmente a oficinas, las actividades de servicios a empresas e intermediación financiera serán las principales generadoras de los puestos de trabajo que se localizarán en la zona. Considerando los metros cuadrados por puesto de trabajo en cada una de estas actividades se ha estimado el empleo generado en estas ramas. Los servicios a empresas e intermediación financiera generarán en torno a 81.200 empleos, siendo la principal beneficiaria del proyecto. A hostelería le corresponderían un total de 6.225 trabajadores y el resto a comercio.

Estimación del empleo generado en las ramas de actividad que se beneficiarán del proyecto (número de trabajadores)

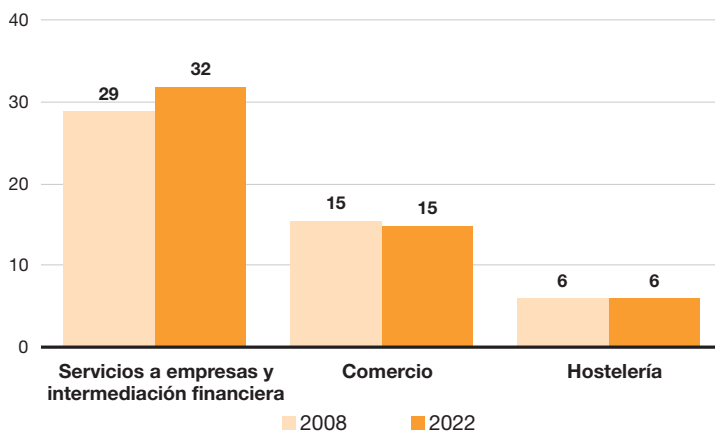


Fuente: elaboración propia

En términos relativos, estas actividades representarían en el año 2022 el 52,3% del empleo de la Ciudad frente al 50,1% en el año 2008. Los servicios a empresas e intermediación financiera incrementarían su peso en el total del empleo de la Ciudad 2,8 puntos porcentuales respecto al año 2008, alcanzando una cuota del 32%. El resto de ramas mantendría su aportación en los niveles actuales.

Las actividades de servicios a empresas, intermediación financiera, comercio y hostelería incrementarían su peso en la estructura de empleo de la Ciudad en 2022 hasta el 52,3%

Estimación de la distribución del empleo en las ramas de actividad que se beneficiarán del proyecto (% sobre total)



Fuente: elaboración propia

Finalmente, se ha estimado el VAB generado por el proyecto a partir de los datos de empleo, aplicando la productividad diferenciando según los sectores beneficiados⁶, lo que situaría el VAB en el horizonte 2022 en torno a los 128.200 millones de euros de 2008, lo que representa un incremento de 7.236 millones de euros.

⁶ Según las últimas estimaciones correspondientes a 2007, la productividad en la rama de Comercio y Hostelería ascendía a 56.286 euros por ocupado, en Servicios a Empresas y Financieros era de 84.411 euros por ocupado y la media de la economía de 55.085 euros por ocupado.

Estimación del VAB y empleo del proyecto

	2022	Incremento
VAB (Miles de euros)	128.181.494	7.235.547
Empleos	1.983.877	88.000

Fuente: elaboración propia y Plan Parcial de Reforma Interior: Prolongación de la Castellana. Noviembre 2009

A este respecto, además de la actividad económica que se genera en los grandes centros de negocio, existe la posibilidad de completar la oferta turística de la ciudad. En casos como el de La Défense, se ha convertido al espacio en un nuevo atractivo turístico mediante la combinación de nuevos espacios comerciales que suponen un atractivo más y la ubicación de hitos arquitectónicos que ofrecen al turista un contraste con los atractivos tradicionales del centro histórico de la ciudad. Este tipo de actividades relacionadas suponen además un reconocimiento internacional de carácter popular del espacio, lo cual redundará en la creación de una imagen atractiva del mismo que potencia su capacidad de atracción para otras multinacionales e inversores.

Las demandas de alojamiento temporal en los centros de negocios son muy altas y exigentes en cuanto a la calidad, por ello se han reservado alrededor de 165.000 m² para equipamientos hoteleros. Con ello se generarán nuevas dinámicas económicas para el sector hotelero de la capital y se mejorarán las prestaciones y servicios que el área ofrece a las compañías que se localicen en la nueva centralidad económica madrileña.

En definitiva, la aparición en escena de unos 1.204.000 m² de nuevo espacio de oficinas supondrá una reorganización de la trama económica de la capital, si bien una gran parte de estas plazas están llamadas a ocuparse por nuevas empresas que completen el entramado terciario de la capital, al seleccionar los nuevos espacios como localización de sus centros de decisión. Las compañías que desarrollan su actividad en el sector terciario avanzado y la innovación necesitan espacios acordes con su realidad productiva, por ello este tipo de empresas tendrán en el Norte de la Castellana la posibilidad de establecerse en un espacio acorde a su filosofía y necesidades.

Así, la consolidación del distrito económico y de las nuevas actividades terciarias avanzadas que se instalarán en el mismo, darán lugar a un incremento en la actividad económica de la Ciudad, y favorecerán un cambio en la especialización productiva de Madrid, atrayendo a nuevos inversores y actividades que dinamizarán aún más el entramado productivo de la Ciudad.