

2

MONOGRÁFICOS

TRANSFORMACIONES ESPACIALES Y SOCIALES EN LA REGIÓN URBANA Y LA CIUDAD DE MADRID COMO CONSECUENCIA DEL CAMBIO DE MODELO PRODUCTIVO¹

Introducción: el cambio de paradigma y los grandes rasgos del nuevo modelo económico

Superada la crisis económica del inicio de la década de los 90, España experimentó durante la segunda mitad los 90 y los primeros años del nuevo siglo un extraordinario dinamismo económico, resultado de la confluencia de una serie de transformaciones estructurales progresivas dirigidas a alinear la economía española con los requisitos del régimen de acumulación emergente de la globalización, con unas coordenadas económicas internacionales que resultaron especialmente ventajosas para el país durante el período 1996-2007. Entre las primeras, cabría destacar la liberalización de la economía y en particular de numerosos sectores (financiero, energético, telecomunicaciones, suelo, etc.); la definitiva inserción española en la economía global, a través de la internacionalización de los flujos de capital, de la apertura del comercio al exterior –sobre todo tras la entrada en el mercado único de la CEE en 1986-, y de la internacionalización de las empresas españolas; la financiarización de la actividad económica de forma paralela a la pérdida de peso de la economía productiva; las transformaciones estructurales del sistema productivo y la evolución de su estructura sectorial (especialmente visibles en el declive industrial, la terciarización y el auge de los servicios, en especial de los denominados servicios avanzados y de las funciones direccionales, decisionales y de gestión de flujos y capitales); las transformaciones en el modelo empresarial (privatización de las grandes empresas públicas, concentración de la propiedad, incremento de la participación del capital extranjero, reducción del tamaño medio, estrategias de integración y desintegración, externalización de funciones, etc.); y, finalmente, los cambios en el mercado laboral (flexibilización, irrupción de mano de obra inmigrante, segmentación, etc.). En cuanto a las ventajosas coordenadas internacionales cabe destacar la pertenencia al mercado único de la UE desde 1986 y al área euro desde 1999, condiciones que garantizaron unos márgenes de solvencia y

¹ Eduardo de Santiago. *Doctor arquitecto*.

confianza internacional absolutamente inimaginables en los tiempos de la peseta; lo que significó un acceso fácil al endeudamiento exterior para el sector financiero. Esto se tradujo, para los ciudadanos, en unas condiciones de financiación de los créditos (hipotecarios y al consumo) extremadamente ventajosas¹; para las empresas, en la posibilidad de endeudarse para posicionarse agresivamente en el proceso de reorganización estratégica de la propiedad empresarial a nivel global (embarcándose en expansión internacional y la adquisición de empresas en el resto del mundo²), y localmente, para entrar en el jugoso negocio inmobiliario, adquiriendo suelo y promoviendo viviendas; y para el conjunto de la economía nacional en “el lujo de [poder] ampliar sin problemas su déficit comercial, al desplazar el equilibrio exterior desde la cuenta corriente hacia la cuenta financiera” (J. M. Naredo, 2006, pp 236-237), gracias a la atracción de capitales y ahorro desde el resto del mundo.

Este dinamismo se expresó mediante un crecimiento generalizado del PIB y de la renta disponible, y muy especialmente del empleo (la población ocupada pasó de 12,6 millones en 1996 al máximo de 20,51 millones en el tercer trimestre de 2007); lo que generó nuevas oportunidades y un clima de optimismo generalizado que atrajo a un importante contingente de población inmigrante (los extranjeros se incrementaron en 5 millones, pasando de 542.314 en 1996 a 5,7 millones en 2011), rompiendo así el estancamiento demográfico del pasado inmediato y provocando un crecimiento entre 1996 y 2011 de 7,5 millones de habitantes (de 39,669 millones a 47,190 millones).

En el caso concreto de la Comunidad de Madrid, el VAB total creció de forma constante entre 1993 y 2008, incrementándose un 185,75%, al tiempo que los empleados totales lo hicieron entre 1993 y 2007, incrementándose en 1.429.464 empleados (un 72,8%). Por su parte, en la Ciudad de Madrid el VAB creció también notablemente en el período para el que hay datos homogéneos: entre 2001 y 2009 se incrementó un 57,5% (si bien por debajo del 65,2% en que lo hizo la Comunidad de Madrid en el mismo período, lo que indica que perdió peso relativo), y el empleo lo hizo en 287.282 empleados (un 17,3% frente al 23,9% de la Comunidad en las mismas fechas).

Desde el punto de vista cualitativo, Madrid consiguió posicionarse en este proceso como el principal nodo articulador de la economía española con la global, concentrando una parte significativa de las actividades de los departamentos de dirección, administración, servicios técnicos y comerciales de las principales empresas españolas, de modo que la capital pasó a concentrar más del 50% del VAB generado a nivel nacional por los servicios centrales en sentido amplio de las empresas que cuentan con algún establecimiento en la capital³. A modo ilustrativo, cabe recordar que en la Comunidad de Madrid se asientan las sedes de 21 de las 29 empresas con matriz

En la Ciudad de Madrid el VAB creció notablemente en el período 2001 y 2009, con un incremento del 57,5%, y el empleo lo hizo en 287.282 empleados

Durante la última década, Madrid ha conseguido posicionarse como el principal nodo articulador de la economía española con la global, concentrando una parte significativa de las actividades de los departamentos de dirección, administración, servicios técnicos y comerciales de las principales empresas españolas

¹ Debe destacarse que durante bastante tiempo los tipos de interés fijados por el BCE estuvieron por debajo de la inflación española.

² En muy poco tiempo empresas como Telefónica, Repsol, Inditex y los bancos BBVA y BSCH crecieron hasta convertirse en gigantes multinacionales en Europa y Latinoamérica.

³ J. M^a Mella, A. López y J.C. Salazar (2011) “Estimación del VAB generado por las sedes centrales en Madrid”. Barómetro de Economía de la ciudad de Madrid nº 29, segundo trimestre de 2011, p132.

española que aparecen en la lista de Forbes de las 2.000 principales empresas del mundo, 17 de ellas en la capital⁴; o que de las 35 empresas del IBEX 35, 19 tienen su sede central en la Ciudad de Madrid, y otras 4 en la región metropolitana⁵.

Estos incrementos generalizados de la renta y el empleo beneficiaron a amplios estratos de la población (centrifugando hacia arriba al menos la parte media y alta de la estructura social⁶), impulsando así el consumo interno y la demanda de vivienda, motores fundamentales del crecimiento económico. En el caso de la región de Madrid, la evolución de los rasgos principales del mercado de trabajo refleja bien esta evolución positiva, pues entre 1996 y 2007 se crearon más de 1 millón de empleos (siendo casi el 60% de ellos femeninos). Por su parte, en la Ciudad de Madrid, en el período 2000-2007, el saldo neto fue de más de 458.000 empleos.

Mención especial merece el boom inmobiliario, convertido elemento estructural del período analizado y resultado de la confluencia de esta bonanza económica que alimentó la demanda –sobre todo nacional, pero también internacional- con la facilidad de acceso al crédito (tanto para los compradores, como para los inversores y promotores), la liberalización del suelo y la desregulación urbanística. Otro elemento confluyente ha sido el protagonismo que ha venido a adquirir la vivienda en las economías domésticas españolas como el principal instrumento de canalización del ahorro familiar y su consideración –más allá del valor de uso- como bien de inversión, al que por tanto se exige una rentabilidad traducida en unas expectativas de revalorización permanente. Todo ello generó una espiral alcista de los precios de la vivienda –y posteriormente del suelo-, en paralelo a un incremento desmesurado de la oferta en la que se llegaron a alcanzar volúmenes anuales de viviendas iniciadas superiores a las 800.000 unidades.

No obstante, este modelo de crecimiento y la burbuja inmobiliaria asociada al mismo estallaron hacia principios de 2008, arrastrados por la crisis internacional, agravada en España por la imposibilidad de seguir financiando un brutal déficit exterior que se había convertido ya por entonces en el primero del mundo desarrollado en términos relativos y en el segundo (después de EEUU) en términos absolutos. De este modo, el supuesto círculo virtuoso español desveló sus debilidades y se tornó vicioso: el desempleo se ha disparado desde 1,7 millones en el segundo trimestre de 2007 a 5,6 millones en el primero de 2012⁷, la demanda interna y la de vivienda se han

⁴ *“Madrid como emplazamiento de sedes centrales”*. Barómetro de Economía de la ciudad de Madrid nº 9, julio de 2006, p.112.

⁵ Dos en Alcobendas (Indra y Red Eléctrica Española), otra en Las Rozas (DIA) y otra en Majadahonda (MAPFRE).

⁶ No obstante, frente a este segmento beneficiado debe resaltarse que el modelo de crecimiento se apoyó también en la creación paralela de un mercado laboral precario, desregulado y mal pagado, donde encontraron su lugar los inmigrantes (servicio doméstico, hostelería, construcción, etc.) y donde operan fuertes mecanismos de segregación (racial, por sexo, edad, etc.). La indudable mejoría de una buena parte de la población durante la etapa expansiva es compatible con una cierta dualización, manifiesta en el mayor impacto de la crisis sobre los sectores más débiles, como muestra el hecho de que esté afectando especialmente a los contratados temporales y a los jóvenes.

⁷ Según las Contabilidades Regional y Municipal, en la Comunidad de Madrid, durante la crisis se han destruido 210.924 empleos netos sólo entre 2007 y 2009; y, en la ciudad de Madrid 70.246 en el mismo período.

desplomado, el sector bancario –ahogado por su exposición al riesgo inmobiliario- ha sufrido serios problemas de solvencia y liquidez, la deuda y el déficit público se han disparado en paralelo a la presión de los mercados y al incremento de la prima de riesgo, conformando un sombrío panorama cuya vía de salida es difícil de atisbar actualmente.

La reformulación de la centralidad y la nueva geografía de las actividades económicas terciarias

Como se ha comentado, durante los años de la expansión se produjo una reformulación a gran escala de la centralidad de Madrid, en la que la región y la Ciudad se reposicionaron a nivel global, erigiéndose en el principal nodo de interlocución y articulación de la economía española con los mercados globales.

Las dinámicas espaciales de las actividades terciarias avanzadas

Aunque la terciarización de la economía madrileña ya se había consolidado durante el franquismo (60,4% del empleo en 1976, frente al 26,4% de la industria), se ha intensificado notablemente desde entonces, protagonizando el crecimiento económico de la década 1997-2007 hasta alcanzar en la actualidad más del 75% del empleo y del VAB regional, y en torno al 85% en el caso municipal. En términos cuantitativos, en la región de Madrid se han creado casi 1 millón de empleos terciarios netos entre 1993 y 2009, y, 329.727 en la Ciudad de Madrid, según los datos de la Contabilidad Municipal 2000-2007. Pero lo más significativo ha sido el dinamismo y la especialización efectiva en los servicios avanzados, característicos del nuevo modelo productivo, como pone de manifiesto la creación de 140.942 empleos netos en la Ciudad de Madrid en servicios a la producción entre 2000 y 2007.

Destaca el dinamismo y la efectiva especialización de la economía en los servicios avanzados, característicos del nuevo modelo productivo, creándose en la Ciudad de Madrid 140.942 empleos netos vinculados a este sector entre 2000 y 2007

Este auge del terciario tiene su contrapunto en el declive de la industria en la región madrileña. En efecto, en la onda larga, el sector industrial se ha visto sometido a una serie de procesos (relacionados con la crisis del modo de producción fordista/desarrollista, la nueva división internacional del trabajo y la especialización de la región madrileña en actividades de mayor valor añadido) que han significado un fuerte redimensionamiento a la baja de esta actividad, reduciendo notablemente su peso en el VAB y en el empleo.

A continuación se examinan las dinámicas espaciales del terciario

⁸ Aunque como muestra de la dualización que se ha comentado, una buena parte de ellos corresponden a empleos terciarios de poco valor añadido como el comercio, la hostelería, el servicio doméstico, etc.

avanzado, con objeto de determinar su impacto en los procesos territoriales y, en concreto, en la conformación de las estructuras de centralidad en las escalas metropolitana y urbana.

Pautas espaciales del terciario avanzado

Según la serie estadística de Edificación y Vivienda, la superficie terciaria en oficinas y servicios burocráticos en la región de Madrid creció 5,6 millones de m² entre 1993 y 2009, a los que habría que añadir otros 5,3 millones de m² en equipamientos y otros servicios. De este modo, la región dispone de un volumen de oficinas que puede estimarse a fecha de 2012 en unos 15 millones de m², superior al de París o Ámsterdam, sólo por detrás de Londres, Frankfurt y Bruselas⁹.

Centrándonos en la Ciudad de Madrid, según datos de C. Sanabria, P. de la Torre y S. Gumiel (2006)¹⁰, la capital contaba en 2005 con un parque de oficinas que podría estimarse en 2.346 edificios (de uso exclusivo o predominantemente terciario oficinas) y más de 12,5 millones de m².

En total, entre 1997 y 2011 se concedieron más de 2,3 millones de m² en licencias para terciario oficinas en la ciudad de Madrid, con un volumen anual medio en torno a los 163.000 m² entre 1997-2008

En total, entre 1997 y 2011 se concedieron más de 2,3 millones de m² en licencias para terciario oficinas en la Ciudad de Madrid. El volumen anual medio en licencias para terciario oficinas, que durante el período 1997-2008 estuvo en torno a los 163.000 m², descendió a la mitad tras la crisis (2009-2011) y aún más significativamente lo hicieron las licencias para otros usos terciarios (de 62.553 m² a 18.175 m²).

La distribución por distritos indica que apenas un 12% de las licencias de esos 2,3 millones de m² de uso oficinas (principal y secundario) se concedieron en los distritos interiores a la Almendra, reflejando una intensa tendencia a la descentralización. Entre los distritos exteriores con mayor superficie para oficinas concedida en licencias, destacan Fuencarral (que, con un 1 millón de m² absorbió casi la mitad –un 45,3%– del total, incluyendo las 4 Torres de la Ciudad Deportiva del Real Madrid y la Ciudad de las Comunicaciones de Telefónica en las Tablas), Barajas (334.992 m², un 15%), Hortaleza (179.468 m², un 8,1%), San Blas (114.946 m², un 5,2%) y Arganzuela (125.872 m², un 5,7%), en los cuales también se concentraron –a excepción de Hortaleza– los mayores volúmenes de terciario para otros usos (con unas superficies de 145.671 m², 94.587 m², 19.922 m², 142.486 m² y 93.058 m², respectivamente), aunque estos tuvieron una distribución más homogénea entre el resto de distritos.

Desde un punto de vista cualitativo, lo más significativo de la última década ha sido la intensificación del proceso de descentralización de oficinas hacia la periferia municipal o metropolitana, que ya había

⁹ Datos de "Factores de atracción empresarial de la ciudad de Madrid: Mercado de oficinas". En Barómetro de Economía de la Ciudad de Madrid, nº 6, octubre de 2005, p. 102.

¹⁰ Sanabria, C.; de la Torre, P.; y Gumiel, S. (2006) "Procesos recientes de terciarización en la ciudad de Madrid". En Actas del VIII Coloquio y Jornada de campo de Geografía Urbana, Universitat Illes Balears.

Superficie y Nº de edificios de uso principal o secundario Terciario Oficinas u Otros en las licencias de Nueva Edificación. Municipio Madrid. 1997-2011

	TOTAL TERCIARIO OFICINAS 1997-2011		TOTAL TERCIARIO OFICINAS 1997-2011		TOTAL TERCIARIO OTROS 1997-2011		TERCIARIO		
	USO PRINCIPAL		USO SECUNDARIO	PRINC+SEC	PRINC+SEC	OFICINAS	OTROS		
	Nº EDIFICIOS	SUPERFICIE m ²	SUPERFICIE m ²	SUPERFICIE m ²	SUPERFICIE m ²	% 97-11	% 97-11		
01. Centro	2	8.599	1.461	10.060	59.107	0,5	7,3		
02. Arganzuela	14	124.003	1.869	125.872	93.058	5,7	11,6		
03. Retiro	5	30.743	2.068	32.811	15.497	1,5	1,9		
04. Salamanca	10	21.009	19.441	40.450	19.603	1,8	2,4		
05. Chamartín	5	24.974	1.410	26.384	57.192	1,2	7,1		
06. Tetuán	2	3.422	1.431	4.853	8.199	0,2	1,0		
07. Chamberí	4	9.850	4.671	14.521	21.566	0,7	2,7		
08. Fuencarral-El Pardo	58	603.505	406.653	1.010.158	145.671	45,3	18,1		
09. Moncloa-Aravaca	14	44.317	5.707	50.024	14.532	2,2	1,8		
10. Latina	1	5.332	273	5.605	0	0,3	0,0		
11. Carabanchel	1	7.588	1.987	9.575	3.959	0,4	0,5		
12. Usera	0	0	924	924	12.737	0,0	1,6		
13. Puente Vallecas	0	0	1.555	1.555	5.973	0,1	0,7		
14. Moratalaz	0	0	0	0	1.951	-	0,2		
15. Ciudad Lineal	12	81.809	4.379	86.188	11.830	3,9	1,5		
16. Hortaleza	18	156.927	22.541	179.468	19.922	8,1	2,5		
17. Villaverde	6	64.746	19.617	84.363	13.311	3,8	1,7		
18. Villa de Vallecas	7	38.238	39.351	77.589	62.481	3,5	7,8		
19. Vicálvaro	2	1.251	15.904	17.155	1.501	0,8	0,2		
20. San Blas	13	110.387	4.559	114.946	142.486	5,2	17,7		
21. Barajas	31	300.484	34.508	334.992	94.587	15,0	11,7		
Distritos 1-9	114	870.422	444.711	1.315.133	434.425	59,0	54,0		
Distritos 10-21	91	766.762	145.598	912.360	370.738	41,0	46,0		
Distritos 1-7	42	222.600	32.351	254.951	274.222	11,4	34,1		
Distritos 8-21	163	1.414.584	557.958	1.972.542	530.941	88,6	65,9		
Total Ciudad de Madrid	205	1.637.183	590.306	2.227.489	805.161	100,0	100,0		

Fuente: Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras. Coordinación General de Organización y Gestión de Proyectos.

comenzado a finales de los años 80. Fundamentalmente, las empresas descentralizadas buscan una mejor accesibilidad en vehículo privado (por lo que priman las ubicaciones junto al viario de alta capacidad), y precios de alquiler o compra más baratos en edificios de uso exclusivo o compartido, pero siempre más espaciosos y funcionales¹¹. Además de esta tipología de descentralización, ha aparecido otra más reciente protagonizada por grandes empresas que a los factores anteriores añaden la concentración en una sola sede de todos sus efectivos, materializando la metáfora del “paraíso insular corporativo” en una “ciudad” o un “campus empresarial”. Además de las tipologías también ya clásicas de concentración en torres exclusivas (como las 4 de la Ciudad Deportiva del Real Madrid, con una edificabilidad total de 225.000 m²), los ejemplos más significativos del proceso de reorganización de las oficinas en la región son los nuevos campus empresariales de las mayores empresas españolas: la Ciudad Financiera del BSCH en Boadilla (173,8 Has, 315.000 m² de edificabilidad), la Ciudad de las Telecomunicaciones de Telefónica (17 Has, 367.370 m² edificables) y, en un futuro inmediato, la sede corporativa de REPSOL en Arganzuela, y, a más largo plazo, las nuevas sedes del BBVA, Dragados, y FCC en Las Tablas.

Las zonas hacia las cuales se ha dirigido prioritariamente la descentralización han sido:

Algunos de ejes de descentralización ya tradicionales como el de la carretera de la Coruña o de Avenida de América-Aeropuerto. En este último se ha producido una intensa terciarización de las antiguas

¹¹ Salvo las excepciones de las Cuatro Torres de la Ciudad Deportiva del Real Madrid y la Ciudad de las Comunicaciones de Telefónica, según las licencias las superficies medias de los edificios de uso exclusivo oficinas oscilaron entre 2.000 y 8.000 m².

zonas industriales adyacentes (Julián Camarillo o Las Mercedes), amparada por la posibilidad que ofrecía la normativa urbanística para implantar otros usos en esas zonas.

Destaca el dinamismo del eje de la N-I, ligado a los importantes desarrollos urbanísticos y al atractivo de Alcobendas como nuevo polo terciario (Arroyo de la Vega, La Moraleja, etc.), dando salida de forma natural al desbordamiento del eje de la Castellana. Este ha sido el eje que ha absorbido los desarrollos más importantes: las 4 Torres del Real Madrid¹² y la Ciudad de las Telecomunicaciones de Telefónica, y se verá aún más reforzado con el desarrollo de la gran operación de Chamartín. Las empresas que han optado por esta zona son: Telefónica, Bankia, BBVA, FCC, ó Dragados.

Se han creado algunas nuevas zonas descentralizadas, entre las que destacan las surgidas en torno a la M-40 y los recintos feriales de IFEMA (Campo de las Naciones-Ribera del Loira, donde se han instalado CEPSA, Iberdrola y Endesa) y, en el sur, la de Méndez Álvaro (REPSOL). Sin embargo, los intentos de descentralización hacia la periferia sur y este de la Ciudad no han tenido éxito, pues la edificabilidad terciaria reservada para oficinas en el planeamiento se ha transformado finalmente en residencial (caso de El Espinillo, en Villaverde, o Valdebernardo y Valderribas en Vicálvaro).

Los dos grandes proyectos terciarios que existen en la actualidad en Madrid añadirían casi un total de 2 millones de m² más al arco norte comprendido entre la Castellana y el Aeropuerto: 312 Has y unos 850.000 m² de oficinas en la Operación Prolongación de la Castellana-Chamartín y, 1.060 Has y 1 millón de m² en Valdebebas.

Finalmente, la centralidad tradicional sigue contando entre sus activos valores como el prestigio y la representatividad de los edificios históricos, una excelente accesibilidad en transporte público y la cercanía a los centros de decisión política y económica, factores que siguen siendo muy valorados por determinadas empresas, como muestra la instalación de dos grandes despachos de abogados (Uría y Menéndez, y Garrigues) en las antiguas sedes dejadas por Endesa en Príncipe de Vergara–11.000 m²- e Iberdrola en Hermosilla–15.000 m²- cuando se trasladaron a la zona de Ribera del Loira. En otros casos, el espacio que las empresas abandonan en el centro está siendo ocupado por la Administración, o se transforma en residencial de lujo u hotelero.

Finalmente, merece la pena destacar también los otros tipos de procesos vinculados al progresivo reemplazamiento de los usos industriales por usos terciarios, o, incluso residenciales. El caso más característico de sustitución de la industria por el uso residencial ha tenido lugar en el distrito de Arganzuela, tal y como preveía expresamente el planeamiento urbanístico. Mientras, la renovación y transformación de los usos industriales a terciarios se está

¹² Una de las torres está ocupada en exclusiva por CajaMadrid, la Torre Sacyr Vallehermoso/PcW por el hotel EuroStars Madrid Tower, y por PricewaterhouseCoopers, mientras que la Torre Espacio (de Inmobiliaria Espacio), y la Torre de Cristal (de Mutua Madrileña), se dedican fundamentalmente a oficinas de alquiler.

produciendo en los grandes polígonos de la periferia municipal de Villaverde (San Cristóbal) o San Blas-Barajas (Julián Camarillo, Las Mercedes), donde se están remplazando industrias poco competitivas por edificios terciarios, mixtos o incluso por usos residenciales tipo lofts o por el uso hotelero en el caso de las fachada a la N-II¹³.

Las dinámicas espaciales de la actividad comercial y hotelera

Como muestra de la bonanza económica generalizada, la superficie terciaria comercial en la Comunidad de Madrid se incrementó 5,9 millones de m² entre 1993 y 2009, se crearon 240.093 empleos en el sector (lo que supuso un 55,2% más sobre el empleo existente en este sector en 1993) y el VAB se incrementó un 164,8%. Estas cifras reflejan el extraordinario desarrollo de nuevos espacios para el consumo en la región madrileña, en especial de grandes superficies. Se estima¹⁴ que en el año 2004 la región contaba ya con 167 grandes superficies (80 de ellas mayores de 10.000 m²), con 2.774.878 m² de SBA¹⁵ (Superficie Bruta Alquilable), 142.772 plazas de aparcamiento, y 100.534 butacas de cine asociadas. Con ello, la dotación de grandes superficies por habitante (464 m²/1.000 hab) en la comunidad madrileña casi duplicaba la media nacional a fecha de 2010 (287 m²/1.000 hab). Desde el punto de vista cualitativo, estas grandes superficies han configurado una nueva estructura comercial en la región ligada a su implantación periférica junto al viario de alta capacidad e independiente del comercio tradicional, cuando no en competencia con el mismo, sobre todo en el área metropolitana donde el despliegue de grandes superficies tuvo lugar sobre un tejido comercial débil, sin consolidar y poco especializado. Por el contrario en la Ciudad de Madrid la implantación de grandes superficies comerciales (52, en 2004; con una SBA estimada de 771.442 m²) tuvo lugar mayoritariamente de forma más temprana, con tipologías y formatos comerciales menos dependientes del automóvil (28.487 plazas asociadas) y más integrados con el comercio tradicional de las áreas centrales o los ejes de distrito. A pesar de esta coexistencia, no cabe duda de que la influencia y el área de mercado de las grandes superficies de las coronas metropolitanas hoy se extiende también a la capital.

¹³ No obstante, en ambos distritos aún se mantiene un peso importante de la industria tradicional ligada a la maquinaria, el material eléctrico y el transporte. Según el "Mapa de la distribución de las actividades productivas en Madrid" (Barómetro de Economía de la ciudad de Madrid, nº 24, 2º trimestre de 2010), en Villaverde estos sectores suponen todavía el 63,1% de los empleos industriales, debido al peso de las grandes instalaciones del grupo automovilístico PSA. Análogamente, en San Blas -el otro gran distrito industrial de Madrid-, estas actividades suponen el 45,5% de los ocupados, por el peso de IVECO, la aeronáutica EADS-CASA y las cocheras y talleres del Metro. (p. 92).

¹⁴ Fuente: De Santiago Rodríguez, Eduardo (2006) "Nuevas formas y procesos espaciales en la región urbana de Madrid: Las lógicas del espacio en la construcción de la 'ciudad única'". Tesis doctoral inédita, Universidad Politécnica de Madrid.

¹⁵ Los ritmos de implantación han sido los siguientes: un 11,4% antes de 1981; un 7,5% entre 1981 y 1985; un 14,7% entre 1986 y 1990; un 24,7% entre 1991 y 1995; un 25,4% entre 1996 y 2000 y un 16,4% entre 2001 y 2004. En 2004 estaban previstos otros 394.211 m² de SBA.

La comparación para el período 2001-2009 entre la Comunidad y el municipio de Madrid indica que la capital concentró el crecimiento del comercio más especializado y de mayor valor añadido, pues acaparó un porcentaje mucho mayor del incremento del VAB que del empleo (sobre 129.791 empleos netos creados en la Comunidad, 53.284 correspondieron a la Ciudad de Madrid).

La superficie para uso principal terciario comercial concedida en licencias en la ciudad de Madrid entre 1997 y 2011 alcanzó aproximadamente 1,7 millones de m², con unos ritmos medios de unos 139.000 m² anuales antes de la crisis, y de 26.000 m² entre 2009 y 2011

La superficie para uso principal terciario comercial concedida en licencias en la Ciudad de Madrid entre 1997 y 2011 alcanzó aproximadamente 1,7 millones de m², con unos ritmos medios de unos 139.000 m² anuales antes de la crisis, y de apenas 26.000 m² entre 2009 y 2011.

Superficie y Nº de edificios de uso principal o secundario Terciario Comercial en las licencias de Nueva Edificación 1997-2011

	USO PRINCIPAL TERCARIO COMERCIAL		USO SECUNDARIO			SUPERFICIE MEDIA USO PRINCIPAL COMERCIAL
	TOTAL 1997-2011		TERCIARIO	COMERCIAL	USO COMERCIAL	
	Nº EDIFICIOS	SUPERFICIE m ²	TOTAL 1997-2011	TOTAL 1997-2011	TOTAL 1997-2011	
					% 97-11	
01. Centro	1	622	22.716	23.338	1,3	622
02. Arganzuela	3	3.182	76.906	80.088	4,6	1.061
03. Retiro	2	3.031	9.081	12.112	0,7	1.516
04. Salamanca	3	3.397	25.422	28.819	1,6	1.132
05. Chamartín	1	6.541	6.322	12.863	0,7	6.541
06. Tetuán	3	47.867	38.844	86.711	4,9	15.956
07. Chamberí	1	4.458	11.434	15.892	0,9	4.458
08. Fuencarral-El Pardo	18	59.382	108.244	167.626	9,5	3.299
09. Moncloa-Aravaca	5	49.433	19.290	68.723	3,9	9.887
10. Latina	2	8.305	15.373	23.678	1,3	4.153
11. Carabanchel	4	120.851	51.397	172.248	9,8	30.213
12. Usera	1	16.853	25.843	42.696	2,4	16.853
13. Puente Vallecas	2	39.723	26.986	66.709	3,8	19.862
14. Moratalaz	2	4.564	13.163	17.727	1,0	2.282
15. Ciudad Lineal	4	37.429	48.092	85.521	4,9	9.357
16. Hortaleza	8	354.883	40.925	395.808	22,5	44.360
17. Villaverde	7	16.124	45.023	61.147	3,5	2.303
18. Villa de Vallecas	17	144.678	90.317	234.995	13,4	8.510
19. Vicálvaro	6	10.146	23.475	33.621	1,9	1.691
20. San Blas	5	34.080	57.649	91.729	5,2	6.816
21. Barajas	8	18.715	15.680	34.395	2,0	2.339
Distritos 1-9	37	177.913	318.259	496.172	28,2	4.808
Distritos 10-21	66	806.351	453.923	1.260.274	71,8	12.217
Distritos 1-7	14	69.098	190.725	259.823	14,8	4.936
Distritos 8-21	89	915.166	581.457	1.496.623	85,2	10.283
Total Ciudad de Madrid	103	984.263	772.182	1.756.445	100,0	9.556

Fuente: Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras. Coordinación General de Organización y Gestión de Proyectos.

Las pautas de distribución por distritos fueron muy diferentes en el caso de uso principal comercial en edificio exclusivo y en el de edificios de uso secundario.

En efecto, la superficie de 984.263 m² concedida en licencias en edificios exclusivos para uso principal comercial se concentraron en los distritos exteriores a la Almendra (hasta el 93% de la superficie total), destacando los distritos de Hortaleza (354.883 m², un 36% sobre el total concedido), Vallecas Villa (144.678 m², un 14,7%) y Carabanchel (120.851 m², un 12,3%), seguidos por Fuencarral, Moncloa, Tetuán y Puente de Vallecas, todos ellos con superficies comprendidas entre 40.000 y 60.000 m² (en torno al 4-6% sobre el total de Madrid en cada uno de ellos).

Estas superficies corresponden a algunos grandes centros comerciales y de ocio implantados entre 1995 y 2012 en localizaciones periféricas bien comunicadas con la red viaria de alta

capacidad (Plenilunio) o vinculadas a los nuevos desarrollos residenciales, tanto del Plan General de 1985 (centros comerciales de Las Rosas, Valdebernardo y Madrid Sur, e Hipercor del Campo de las Naciones) como de 1997 (Hipercor de Sanchinarro, y los centros comerciales de Isla Azul en Carabanchel, Montecarmelo y La Gavia en Vallecas); o bien a contenedores singulares rehabilitados para el uso comercial (casos del ABC de Serrano, el Hipercor de la antigua Plaza de Toros de Vista Alegre y el centro comercial de la estación de Príncipe Pío). Con relación a la estructura comercial de los grandes desarrollos urbanísticos madrileños previstos en el último Plan General, cabe señalar que si bien los PAUs contemplaban una estructura comercial mixta, combinando grandes superficies (11.00 m² en Montecarmelo, 55.000 m² en Sanchinarro – cubriendo también a Las Tablas-, y 54.168 m² en Carabanchel) con el pequeño comercio en el tradicional zócalo de planta baja (42.400 m² en Montecarmelo, 51.865 en Las Tablas, 26.302 en Sanchinarro y 20.943 en Carabanchel), según los datos de C. Sanabria, en la realidad el pequeño comercio apenas se ha desarrollado, existiendo muchos locales vacíos y carencias de una oferta básica de comercio diario.

En paralelo a este despliegue de grandes superficies y edificios de uso comercial exclusivo se ha producido un volumen semejante de implantaciones en edificios de uso secundario comercial, casi siempre correspondientes a locales comerciales en edificios residenciales (772.182 m², frente a 984.263 m² en edificios exclusivos). En este caso, además, las pautas de distribución fueron mucho más homogéneas, de modo que sólo 3 distritos superaron el 10% sobre el total: Arganzuela (9,96%), Fuencarral (14%) y Villa de Vallecas (11,7%). Estas implantaciones, generalmente aisladas y de pequeña escala, en ocasiones se han concentrado conformando procesos urbanos como los siguientes:

En los grandes ejes comerciales de los distritos del casco y del ensanche se ha producido una densificación de la actividad comercial, apoyada por la normativa urbanística del Plan General de 1997 (que permitía la posibilidad de ampliar el zócalo comercial a la planta primera de los edificios), al ampliarse la superficie comercial incorporando las viviendas de la planta primera, induciendo con ello la intensificación y renovación completa de estos ejes, tanto en términos de imagen como en tipologías comerciales (franquicias, grandes cadenas, firmas, etc.).

En el centro comercial histórico también se ha intensificado el comercio, ocupándose nuevos edificios exclusivos en Preciados, reorganizándose el eje de Gran Vía (cambios funcionales, sustitución de los cines, etc.), remozándose completamente la actividad en las nuevas calles peatonalizadas o renovadas (Arenal, Montera, Carretas, entorno Plaza Mayor-Mercado San Miguel), todo ello en estrecha relación con el auge del turismo y las franquicias, no exento de un cierto riesgo de tematización o banalización.

Finalmente, hay que resaltar los procesos de aparición de nuevos ejes y zonas de concentración de la actividad comercial en la Ciudad, trascendiendo las determinaciones del planeamiento urbanístico y de forma relativamente independiente a la intervención pública (C.

Sanabria et al., op. cit.), ilustrando la capacidad de reinención y el dinamismo espontáneo del centro histórico. Entre estos ejemplos, destaca el eje de la calle Fuencarral, donde se ha producido la renovación completa de una oferta comercial que estaba obsoleta, inducida primero por el Mercado de Fuencarral y por la transformación cercana del barrio de Chueca bajo el impulso del colectivo homosexual, y posteriormente generando una dinámica propia, atrayendo tiendas especializadas en moda joven, diseño, ropa de marca, etc. En sus aledaños, la asociación TriBall ha impulsado –con polémica vecinal incluida– una iniciativa privada de transformación comercial en las degradadas traseras de la Gran Vía, donde coexistían prostíbulos y marginación, con el objeto de convertirla en la nueva TriBeCa o el Soho madrileño. Un último ejemplo de naturaleza completamente diferente sería el barrio de Lavapiés, donde se han instalado numerosos mayoristas asiáticos, dedicados fundamentalmente a la importación de textil, complementos y artículos de bazar. Según los datos de C. Sanabria et al (op. cit.), el número de estos establecimientos rondaría los 619, siendo 166 de ellos asiáticos.

Ligada a la reformulación de la centralidad clásica se ha producido paralelamente una importante expansión y renovación de la oferta turística, cultural, de ocio, gastronómica y hotelera de la ciudad

Ligada a esta reformulación de la centralidad clásica se ha producido paralelamente una importante expansión y renovación de la oferta turística, cultural, de ocio, gastronómica y hotelera de la Ciudad. A modo de pinceladas para describir el auge turístico de Madrid, baste recordar que las pernoctaciones en la Ciudad pasaron de 10,4 millones en 1999 (repartidas en 50% entre españoles y extranjeros) a 16,3 millones en 2011 (7,1 millones de españoles y 9,2 de extranjeros). En cuanto al impulso de la oferta cultural, deben destacarse los nuevos equipamientos que intensifican y extienden hacia el sur el eje del Paseo de Prado –remozado también mediante una operación de reurbanización–: las ampliaciones de los 3 grandes museos (Prado, Reina Sofía y Thyssen), los centros culturales privados de CaixaForum y CajaMadrid, el Circo Estable, el Matadero, la Biblioteca Regional, la Sala Olimpia, etc. Finalmente, dentro de la oferta turística debe destacarse el creciente peso de Madrid como sede de congresos, conferencias y simposios, que pasaron de 1.014 eventos con 285.000 participantes en 1996, a 7.619 eventos y 784.000 participantes en 2010, mientras que los visitantes de IFEMA casi se duplicaron entre 1999 y 2010 (de 1,4 a 2,5 millones).

Durante la última década la oferta hotelera de la ciudad de Madrid se ha multiplicado casi por 1,5 y se ha renovado intensamente. Fruto de ello, en 2011, la oferta hotelera de la capital ascendía a 41.593 habitaciones, con 77.782 plazas, de las cuales más del 50% corresponden ya a hoteles de 4 y 5 estrellas

Como consecuencia de este dinamismo turístico y de una serie de factores complementarios, tales como la candidatura a las Olimpiadas (que supuso la necesidad de reestructurar la capacidad hotelera de la Ciudad, identificada como uno de los puntos a mejorar prioritariamente¹⁶) y la modificación de la normativa urbanística para simplificar la instalación de nuevos hoteles, durante la última década la oferta hotelera de la Ciudad de Madrid se ha multiplicado casi por 1,5 y se ha renovado intensamente. Fruto de ello, en 2011, la oferta hotelera de la capital ascendía a 41.593 habitaciones, con 77.782 plazas, de las cuales más del 50% corresponden ya a hoteles de 4 estrellas (42.646 plazas) y de 5 (8.013 plazas).

¹⁶ Según los datos de C. Sanabria et al. (op. cit, p.556) solamente entre 2002 (año de designación de Madrid como candidata para 2012), a 2005 se abrieron 35 establecimientos, con 4.715 habitaciones, lo que supuso un incremento de la oferta existente del 22%.

Las pautas de localización de las nuevas plazas hoteleras han reforzado la oferta del distrito Centro y del resto de la Almendra, pero sobre todo del arco noreste donde se preveía la implantación de las instalaciones deportivas y de la Villa Olímpica, especialmente en el eje del aeropuerto y la N-II. De este modo, los distritos de Barajas y San Blas constituyen ya el segundo núcleo hotelero de la Ciudad, concentrado unas 10.000 plazas de alojamiento hotelero, sólo por detrás del distrito Centro (que cuenta con 17.000 plazas, y otras 11.500 en hostales y pensiones).

El despliegue e intensificación de la reticulación de las infraestructuras de transporte

La reticulación del territorio nacional, mediante la construcción de infraestructuras de transporte, ha sido considerada como objetivo prioritario por todos los gobiernos desde mediados de los años 80, para superar el tradicional déficit de infraestructuras de España con respecto a otros países de Europa, avanzar en la integración económica del territorio peninsular y reforzar las conexiones con el territorio red europeo. Así, en 35 años se ha desplegado una importante red de autopistas a escala nacional, pasándose de 3.093 Kms en 1985 a 15.965 Kms en 2010 (de los cuales 2.991 son de autopistas de peaje, 11.271 de autopistas libres y 1.703 de doble calzada), lo que ha supuesto densificar la reticulación previa y transformar en hiperconexiones las conexiones de la antigua red radial de carreteras nacionales centrada en Madrid que se trazó durante el franquismo.

Por su parte, esta reticulación ha sido especialmente intensa sobre el territorio de madrileño, donde la red juega el doble papel de nodo central de distribución de la red radial nacional y de esqueleto soporte de la estructura metropolitana¹⁷. Así, si en 1985 la red viaria total madrileña constaba de 2.728 Kms, de los cuales sólo 319 Kms eran de alta capacidad (correspondiendo los 2.409 Kms restantes a carreteras convencionales); en 2010, una vez concluidas la M-40, M-45, M-50 y las radiales de peaje y la reforma de la M-30, la red sumaba 3.334 Kms., de los cuales casi 1.000 Kms ya eran de alta capacidad (114 en autopistas peaje, 609 en autopistas libres y 221 en carreteras de doble calzada), mientras que el 62% de los 2.360 Kms restantes de red convencional contaba con una sección mayor de 7 m. Destaca también la reciente operación de soterramiento de la M-30, incluyendo un importante aumento de capacidad en esta vía y el rediseño de los nudos y enlaces que no fueron bien resueltos en su momento, pretendiendo mejorar la funcionalidad de las

Se han abordado ambiciosos planes de ampliación de las redes de transporte público, con el objeto de articular las funciones de un organismo urbano en expansión constante, en especial, la de un mercado de trabajo cuya dimensión es claramente metropolitana

¹⁷ Esta doble condición, así como la ya tradicional falta de coordinación entre la planificación de las infraestructuras y el desarrollo urbanístico, explica los niveles de saturación de la red, pues a la función originalmente prevista para la red radial y orbital de canalizar el tráfico interregional se le suele añadir casi inmediatamente a su puesta en servicio la de absorber los movimientos metropolitanos. El problema estriba en que las nuevas redes suelen inducir nuevos desarrollos urbanísticos que las parasitan, de modo que desbaratan su concepción original.

articulaciones de la Almendra con el resto del territorio red metropolitana, reforzando así su papel como gran centro direccional de un sistema urbano regional en expansión.

Además, también se han abordado ambiciosos planes de ampliación de las redes de transporte público, con el objeto de articular las funciones de un organismo urbano en expansión constante, en especial, la de un mercado de trabajo cuya dimensión es claramente metropolitana:

La red de ferrocarriles de Cercanías ha pasado de tener 180 Kms y 81 estaciones en 1991 a 339 Kms y 88 estaciones en 2004, aunque las transformaciones funcionales acometidas en ella han sido más relevantes que la propia extensión de la red: la centralización de la red en la nueva estación de Atocha (1985-1988), el enterramiento de las vías que todavía discurrían por la parte sur de la Almendra (Operación Pasillo Verde Ferroviario) y su puesta en servicio como semicircunvalación ferroviaria sur (1987-1992), la renovación de Príncipe Pío (incluyendo un gran centro comercial y de ocio), el nuevo túnel que desdobra el existente de la Castellana (que a pesar de tener sólo 8,3 Kms ha supuesto una importante mejora funcional, pues permite hacer pasantes hacia el norte las líneas del sur, aliviando los transbordos en Atocha y llevar el Cercanías al casco histórico, con una nueva parada de Sol) o la reciente conexión ferroviaria entre Chamartín y el aeropuerto.

En relación con la red de autobuses, los interurbanos han pasado de 174 líneas, con 2.996 Kms y 6.264 paradas en 1992 a 389 líneas, 3.488 Kms y 16.799 paradas en 2004; y los urbanos de la Ciudad de Madrid alcanzaron 216 líneas en 2010, con una longitud de 3.958 kms y 11.053 paradas. Además se han construido nuevos intercambiadores modales metropolitanos (sustituyendo a los existentes en superficie y conectando con la red de Metro) en Moncloa, Avenida de América, Plaza de Castilla, Plaza Elíptica y Príncipe Pío, en las cabeceras de la N-VI, N-II, N-I, carretera de Toledo, y N-V.

Pero sin duda los planes más ambiciosos han sido los de ampliación de la red de Metro: si hasta 1985 la red sólo contaba con 100 Kms y 151 estaciones, desde 1995, en cada legislatura se han ido añadiendo tramos considerables: 57 Kms y 37 estaciones entre 1995 y 1999, 58 Kms y 37 estaciones entre 1999 y 2003, y 80,9 Kms y 79 estaciones entre 2003 y 2007¹⁸, hasta alcanzar en 2010 13 líneas, 281 Kms y 286 estaciones. Entre las novedades más importantes, además de la densificación de la red dentro de la Almendra (permitiendo desplazamientos transversales) y de la periferia municipal (conectando algunos distritos que carecían de servicio, y, sobre todo los PAUs), destaca la conexión del corazón terciario madrileño con el Aeropuerto, y el salto de la red a los municipios metropolitanos (conexiones radiales hacia Rivas y Arganda, Coslada y San Fernando; Metrosur como anillo de relación intermunicipal de las coronas sur) y suburbanos del Oeste (Boadilla y Pozuelo).

¹⁸ Estos ritmos resaltan aún más si se comparan con los de la década 85-95, cuando sólo se construyeron 20 Kms y 13 estaciones. Las inversiones realizadas en cada plan han sido: 1.622 millones de € en el Plan de Ampliación 1995-1999; 2.086 millones entre 2000-2003 y 4.352 millones entre 2003 y 2007.

Finalmente, también se han desarrollado otras infraestructuras cuyo objetivo ha sido la intensificación de las conexiones de la región madrileña con el territorio red en la escala nacional e internacional:

La pieza más importante para las hiperconexiones globales es indiscutiblemente el Aeropuerto de Barajas, en el que se ha abordado una complejísima ampliación con el objetivo de alcanzar en el horizonte 2020 una capacidad máxima de 130 operaciones hora y 65 millones de viajeros anuales, convirtiéndolo también en el mayor centro logístico aéreo del sur de Europa. Entre las realizaciones más destacadas de la ampliación cabe mencionar: la construcción de la tercera y cuarta pistas, la nueva Torre de Control, una plataforma para el estacionamiento de aeronaves, el Centro de Carga y la Terminal 4. Además, se han reforzado las conexiones del Aeropuerto a escala metropolitana, mediante los nuevos accesos viarios, 9.000 plazas nuevas de aparcamiento, y las uniones por Metro con el CBD y por cercanías con la estación de Chamartín. En 2011, el tráfico de pasajeros por Barajas superó los 49,6 millones de viajeros (frente a 18 millones en 1992), consolidándose como el cuarto aeropuerto europeo.

Del mismo modo, se ha trazado una ambiciosa red de ferrocarril de Alta Velocidad (AVE) con el objeto de conectar en menos de 4 horas Madrid con las principales ciudades españolas, entrando progresivamente en servicio desde 1992, cuando se inauguró la línea AVE Madrid-Sevilla. Dado que una función importantísima de este tipo de infraestructura es la de conectar los nodos funcionales de las ciudades periféricas con el gran nodo central (a través de los viajes de negocios), se ha planteado también la unión de las terminales de AVE de Atocha y de Chamartín a través de otro nuevo túnel bajo el Ensanche.

Los grandes rasgos de las dinámicas demográficas y residenciales: burbuja inmobiliaria, explosión espacial, y relocalizaciones en el espacio social

La población de la Comunidad de Madrid no ha dejado de crecer desde los años 80, si bien el ritmo hasta mediados de los 90 fue muy moderado, acelerándose sobre todo en la fase de expansión económica, de modo que creció casi 1,4 millones entre 1996 y 2011.

En correspondencia con las dinámicas espaciales clásicas de las áreas metropolitanas fordistas, el municipio de Madrid, como centro de la misma, perdió población hasta los años 1998-1999, momento a partir del cual comenzó a producirse su recuperación, coexistiendo su crecimiento con el del resto del área metropolitana, cuya dinámica fue no obstante mucho más acusada. Así, en el período 1998-2011, Madrid ganó 383.532 habitantes, mientras el resto de la región creció más de 1 millón de habitantes. Tanto el municipio de Madrid como los

grandes municipios del sistema metropolitano (en las dos coronas del sur, en el Corredor, al este, y, sobre todo, en los municipios del norte de Alcobendas-San Sebastián de los Reyes y de Rivas, en el sureste) se produjeron importantes crecimientos demográficos (con un peso relevante de la inmigración extranjera) e inmobiliarios (en grandes desarrollos urbanísticos), pero lo más significativo de este período ha sido el desplazamiento del dinamismo desde estas áreas hacia otros espacios como el subsistema suburbano, el periurbano o la frontera regional, donde se produjeron los crecimientos más intensos en términos relativos, en una verdadera explosión demográfica e inmobiliaria en la que se construyeron más de 600.000 nuevas viviendas.

En efecto, los volúmenes de viviendas terminadas en la región, que a finales de los 80 y en la primera mitad de los 90 se habían mantenido entre 26.283 unidades (1987) y 16.297 (1991), se elevaron bruscamente a 50.027 en 1997, alcanzándose una cifra récord de 75.866 viviendas en 2006. Desmintiendo los argumentos que afirmaban que el incremento de la oferta de viviendas haría descender los precios, éstos tuvieron un comportamiento paralelo, llegando a incrementos interanuales del 22,2% (2003). Sin embargo, esta burbuja inmobiliaria se pinchó bruscamente en 2008, año en el que los precios y volúmenes de viviendas terminadas invirtieron su tendencia y comenzaron a descender, llegando a una caída interanual de los precios de 11,2% puntos en 2011 y a un volumen de 23.498 viviendas (2011).

Análisis de las dinámicas de nuevos asentamientos en la Ciudad de Madrid a través de las licencias de viviendas

En el período 1997-2011 se concedieron licencias para 176.394 viviendas en la ciudad de Madrid, con una superficie total de 30,4 millones de m² y 258.771 plazas de garaje-aparcamiento

En el período 1997-2011¹⁹ se concedieron licencias para 176.394 viviendas en la Ciudad de Madrid, con una superficie total de 30,4 millones de m²²⁰ y 258.771 plazas de garaje-aparcamiento²¹. Durante el boom 1997-2008, la media anual estuvo en torno a 15.742 viviendas y 22.020 plazas de garaje, descendiendo casi a la mitad (6.325 y 12.856, respectivamente) durante el período de la crisis actual para el que disponemos de datos (2009-2011).

Según el volumen de licencias para viviendas concedidas los distritos pueden agruparse en 3 grupos. El primero lo forman los distritos que acumularon más de 10.000 viviendas: Fuencarral (25.829), Vallecas Villa (19.729), Hortaleza (19.314), Arganzuela (14.848), San Blas (14.627) y Carabanchel (10.615), que por sí solos suponen el 66% de todas las licencias concedidas entre 1997 y 2011. El segundo grupo, los que tuvieron entre 6.000 y 7.000 licencias para vivienda: Puente de Vallecas, Usera, Moncloa, Villaverde o Ciudad Lineal. Y el tercero,

¹⁹ Exceptuando los años 2001 y 2002, para los cuales no hay datos.

²⁰ Lo que supone 172 m² de edificabilidad residencial por vivienda.

²¹ Llama la atención el abultado número de licencias para plazas de garaje, casi 1,5 por cada nueva vivienda, siendo claramente superior en los distritos de la Almendra (1,69, llegando incluso a 3,82 en Chamartín) respecto a los periféricos (1,35).

Viviendas, y plazas de garaje-aparcamiento en las licencias de Primera Ocupación 1997-2011

Distrito	TOTAL 1997-2008 (*)			TOTAL 2009-2011			TOTAL 1997-2011	
	Nº VIVIENDAS	Nº PLAZAS GARAJE	SUPERFICIE m²	Nº VIVIENDAS	Nº PLAZAS GARAJE	SUPERFICIE m²	% NÚMERO DE VIVIENDAS SOBRE TOTAL	PLAZAS GARAJE/ VIVIENDAS
01. Centro	2.887	3.674	515.644	496	744	211.719	3.383	1,9
02. Arganzuela	13.213	18.035	2.012.905	1.635	2.088	316.682	14.848	8,4
03. Retiro	2.495	3.404	401.679	424	340	54.768	2.919	1,7
04. Salamanca	2.096	4.005	442.011	321	1.226	147.471	2.417	1,4
05. Chamartín	998	2.020	252.625	148	2.353	75.031	1.146	0,6
06. Tetuán	3.637	6.615	644.210	245	766	59.146	3.882	2,2
07. Chamberí	1.782	3.596	318.302	343	675	165.156	2.125	1,2
08. Fuencarral-El Pardo	23.300	38.615	4.560.987	2.529	8.925	557.964	25.829	14,6
09. Moncloa-Aravaca	5.702	7.847	969.753	501	947	160.407	6.203	3,5
10. Latina	4.377	5.728	607.663	188	526	45.830	4.565	2,6
11. Carabanchel	9.912	12.146	1.573.844	703	891	109.712	10.615	6,0
12. Usera	5.856	6.349	1.215.560	182	156	19.502	6.038	3,4
13. Puente Vallecas	5.494	6.614	812.638	485	375	53.253	5.979	3,4
14. Moratalaz	2.700	3.474	423.684	0	73	1.020	2.700	1,5
15. Ciudad Lineal	6.773	9.593	1.053.450	275	444	40.970	7.048	4,0
16. Hortaleza	17.293	27.267	3.058.090	2.021	3.228	364.759	19.314	10,9
17. Villaverde	5.533	6.909	963.603	1.208	1.235	291.760	6.741	3,8
18. Villa de Vallecas	14.115	17.875	2.047.028	5.614	6.748	876.579	19.729	11,2
19. Vicálvaro	11.757	14.136	1.804.664	127	448	59.651	11.884	6,7
20. San Blas	13.916	17.934	2.278.418	711	747	124.214	14.627	8,3
21. Barajas	3.584	4.366	548.245	818	5.634	184.182	4.402	2,5
Distritos 1-9	56.110	87.811	10.118.116	6.642	18.064	1.748.344	62.752	35,6
Distritos 10-21	101.310	132.391	16.366.887	12.332	20.505	2.171.432	113.642	64,4
Distritos 1-7	27.108	41.349	4.587.376	3.612	8.192	1.029.973	30.720	17,4
Distritos 8-21	130.312	178.853	21.917.627	15.362	30.377	2.889.803	145.674	82,6
Total Ciudad de Madrid	157.420	220.202	26.505.007	18.974	38.569	3.919.773	176.394	100,0

(*) Excluyendo el período 2001-2002, para el que no hay datos.

Fuente: Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras. Coordinación General de Organización y Gestión de Proyectos.

aquellos distritos más consolidados en los que las licencias fueron inferiores a las 5.000 viviendas (Latina, Tetuán, Centro, Retiro, Moratalaz, Salamanca, Chamberí y Chamartín), a los que debe añadirse Barajas, cuyo modesto volumen de 4.402 licencias sí es realmente significativo por tratarse en este caso de un distrito poco residencial en el que en los últimos años ha habido un desarrollo urbanístico notable.

Análisis de las pautas de asentamiento de la población inmigrante

Si se analizan los componentes del crecimiento demográfico en la región de Madrid entre 1998 y 2011, se constata que la población extranjera inmigrante ha supuesto casi el 66% de ese saldo, frente al 34% correspondiente a la población española (crecimiento vegetativo y migraciones internas). Si bien el saldo positivo de 920.410 nuevos extranjeros empadronados entre 1998 y 2011 se distribuyó casi a partes iguales entre el municipio de Madrid y el resto de la Comunidad, las pautas de crecimiento de la población de origen español fueron muy desiguales; en efecto, la Comunidad ganó en su conjunto 477.934 nuevos empadronados de origen español, pero el municipio de Madrid perdió 79.652 españoles.

Este comportamiento diferenciado espacialmente de las dinámicas de la población de origen español y extranjero indica intensos procesos de redefinición del espacio social de la región urbana y de la Ciudad de Madrid, que se analizan detalladamente a continuación en los distritos de la capital, en base a las variaciones del padrón municipal de habitantes acumuladas a 31 de enero en el período 2001-2012.

En función de esta evolución entre 2001 y 2012 pueden analizarse diferenciadamente las pautas de los distritos en tres grupos:

Tabla 4. Evolución de la población por distritos según nacionalidad. Variaciones de población a 31 de enero acumuladas entre 2001 y 2012

Distrito / barrio	EVOLUCION 01-09			EVOLUCION 09-12			EVOLUCION 01-12		
	Total	España	Otro País	Total	España	Otro País	Total	España	Otro País
Total 01. Centro	3.724	-8.313	12.017	-3.714	1.342	-5.042	10	-6.971	6.975
Total 02. Arganzuela	17.588	9.412	8.164	-615	3.783	-4.389	16.973	13.195	3.775
Total 03. Retiro	-1.439	-5.926	4.476	-2.982	-932	-2.040	-4.421	-6.858	2.436
Total 04. Salamanca	-60	-7.110	7.028	-1.991	59	-2.032	-2.051	-7.051	4.996
Total 05. Chamartín	6.534	-482	6.998	-1.203	828	-2.016	5.331	346	4.982
Total 06. Tetuán	12.586	-1.494	14.064	-952	1.795	-2.734	11.634	301	11.330
Total 07. Chamberí	-3.786	-10.127	6.326	-4.617	-1.229	-3.375	-8.403	-11.356	2.951
Total 08. Fuencarral -el Pardo	22.753	9.499	13.241	6.587	8.743	-2.145	29.340	18.242	11.096
Total 09. Moncloa - Aravaca	6.641	-190	6.812	-1.714	112	-1.812	4.927	-78	5.000
Total 10. Latina	262	-27.553	27.803	-11.752	-4.152	-7.592	-11.490	-31.705	20.211
Total 11. Carabanchel	31.146	-3.031	34.165	-6.414	2.483	-8.891	24.732	-548	25.274
Total 12. Usera	20.826	-1.191	22.003	-3.316	558	-3.863	17.510	-633	18.140
Total 13. Puente de Vallecas	11.911	-19.759	31.653	-7.842	-1.895	-5.932	4.069	-21.654	25.721
Total 14. Moratalaz	-4.775	-10.933	6.155	-4.040	-2.398	-1.639	-8.815	-13.331	4.516
Total 15. Ciudad Lineal	1.413	-15.735	17.121	-6.931	-678	-6.228	-5.518	-16.413	10.893
Total 16. Hortaleza	27.241	12.929	14.299	2.215	4.670	-2.444	29.456	17.599	11.855
Total 17. Villaverde	19.967	-5.531	25.495	-3.483	1.668	-5.153	16.484	-3.863	20.342
Total 18. Villa de Vallecas	25.456	14.194	11.261	14.157	14.178	-21	39.613	28.372	11.240
Total 19. Vicálvaro	16.316	7.901	8.414	646	1.685	-1.042	16.962	9.586	7.372
Total 20. San Blas	21.251	5.421	15.825	-1.517	1.707	-3.220	19.734	7.128	12.605
Total 21. Barajas	7.899	3.910	3.984	1.143	1.473	-327	9.042	5.383	3.657
Total Ciudad de Madrid	243.451	-54.112	297.304	-38.335	33.800	-71.937	205.116	-20.312	225.367

Variaciones de población a 31 de enero acumuladas entre 2001 y 2009.

NOTA sobre caducidad de las inscripciones: Las cifras de extranjeros en el Padrón Municipal de Habitantes reflejan, además de la entrada y salida como residentes en la ciudad de Madrid, determinadas actuaciones administrativas que influyen de manera significativa en el número de extranjeros enumerados en el Padrón, como son la caducidad de la inscripción (L.O. 14/2003, de 20 de noviembre) de los extranjeros no comunitarios y la adopción de la nacionalidad española.

NOTA sobre crecimiento anualizado. Los datos de evolución de la población extranjera inscrita en el Padrón Municipal de Habitantes se refieren al periodo de los doce meses anteriores a la fecha de referencia.

Fuente: Padrón municipal de habitantes. Variaciones de población a 31 de enero acumuladas.

Un primer grupo, correspondiente a los distritos con ganancias netas de población total, española y extranjera, entre los que se encuentran los que concentran los desarrollos urbanísticos residenciales más importantes de la capital en los últimos años, mayoritariamente destinados al alojamiento de población de nacionalidad española y clase media. Es el caso de los distritos con PAUs como el de Villa de Vallecas (con un incremento neto de 39.613 habitantes, de los cuales el 71,6% son de origen español), Hortaleza (con un saldo positivo de 29.456 habitantes, de los cuales el 59,7% corresponde a españoles) o Fuencarral (+29.340 habitantes, con un 62,2% de origen español); o también de otros desarrollos urbanísticos en nuevos suelos como en San Blas, Vicálvaro o Barajas (con saldos respectivos de 19.734, 16.962 y 9.042 habitantes, de los cuales corresponden a población de origen español el 36,1%, el 56,5% y 59,5%, respectivamente); o de Arganzuela, con una intensa transformación sobre suelos urbanos consolidados (saldo neto de 16.973 habitantes, con un 77,7% de españoles). También se encuentran en este grupo Tetuán y Chamartín con saldos de 11.634 y 5.331 nuevos habitantes, respectivamente, aunque en ellos ha predominado el asentamiento de población inmigrante (pues los españoles sólo contribuyeron con porcentajes del 2,5% y del 6,5% al saldo neto).

Un segundo grupo, formado por los distritos con ganancias netas de población total y de población extranjera, en los que al mismo tiempo hubo pérdidas de población de origen español, lo que indica un

remplazamiento más o menos intenso de la población original. Entre ellos, destaca como característico de este remplazamiento el distrito de Puente de Vallecas (con un saldo neto pequeño de 4.069 habitantes, resultado del asentamiento de un volumen importante de inmigrantes capaz de compensar incluso la pérdida de 21.654 habitantes de origen español). En el distrito de Carabanchel (con un saldo positivo neto de 24.732 nuevos habitantes, y unas pérdidas de 548 españoles), habría que apuntar que el saldo de españoles aparentemente neutro sería en realidad el resultado de pérdidas relativamente similares de población española compensada con el asentamiento de nueva población en el PAU, y todo ello con un importante volumen de nueva población de origen extranjero asentándose muy posiblemente en los huecos inmobiliarios dejados por la población de origen español, coexistiendo por tanto los 3 fenómenos en el mismo distrito, produciendo como resultado una importante transformación de su espacio social. En una situación similar se encontrarían Usera o Villaverde (con saldos positivos totales de 17.510 y 16.484 habitantes, y pérdidas de españoles de 633 y 3.863). Finalmente, en los casos de Centro y Moncloa (con saldos netos de 10 y 4.927 habitantes, y pérdida de españoles de 6.791 y 78, respectivamente), habría que destacar la importancia del fenómeno del envejecimiento demográfico de la población española, como en los distritos del grupo tercero.

En efecto, el último grupo estaría formado por los distritos no sólo con pérdidas de población española, sino también con un saldo neto negativo. Si bien en todos ellos hubo ganancias de población de origen extranjero, éstas no llegaron a compensar las pérdidas de españoles. El caso más ilustrativo de una intensa reposición demográfica es el del distrito de Latina, en el que las pérdidas de españoles alcanzaron un volumen de 31.705 habitantes, con un saldo neto de 11.490 habitantes menos. Por su parte, en los distritos de Moratalaz, Chamberí, Ciudad Lineal, Retiro y Salamanca también hubo una reducción notable de la población española (en el mismo orden: 13.331, 11.356, 16.413, 6.858 y 7.051 habitantes de origen español menos), en esta ocasión muy relacionada con su alto envejecimiento, no compensada completamente por el asentamiento de inmigrantes, resultando en saldos netos negativos (8.815, 8.403, 5.518, 4.421 y 2.051 habitantes menos en cada caso).

No obstante, para interpretar correctamente los datos anteriores hay que tener en cuenta algunas precisiones metodológicas. La primera deriva del artículo 16 de la ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la L.O. 14/2003, de 20 de noviembre, que establece, para los ciudadanos extranjeros no comunitarios sin autorización de residencia permanente, la renovación periódica de su inscripción en el Padrón Municipal cada dos años, siendo causa suficiente para acordar la caducidad de la baja si el interesado no procede a dicha renovación. La aplicación de esta norma ha dado lugar, hasta el 1 de enero de 2012, a dar por caducadas las inscripciones de 279.616 ciudadanos extranjeros no comunitarios.

Un segundo factor a tener en cuenta es que durante 2006 se procedió a la baja de otros 22.575 extranjeros como consecuencia de la

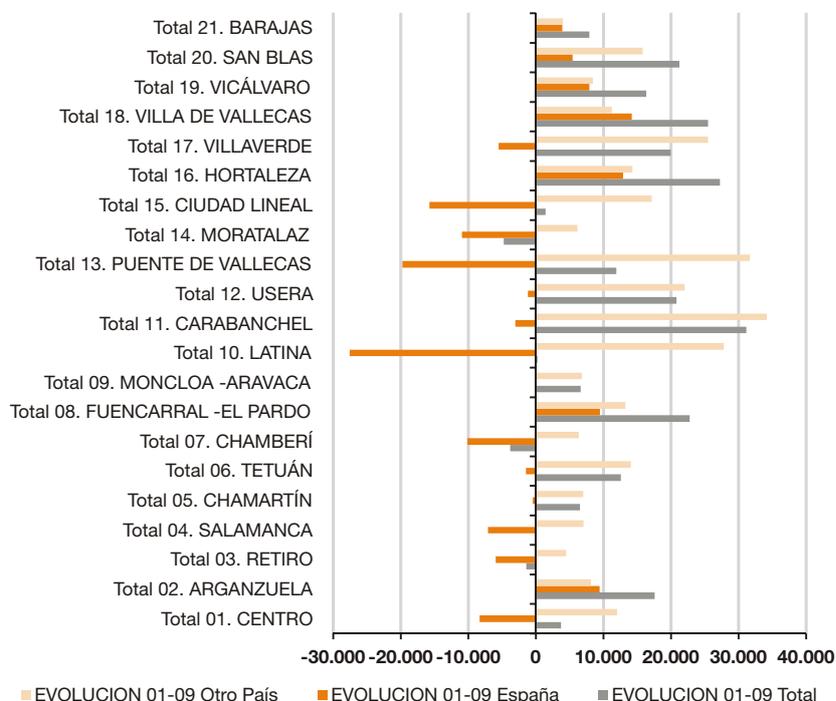
resolución de los expedientes por inscripción indebida iniciados a raíz del Censo de 2001 por iniciativa del INE.

Finalmente, debe considerarse también que entre 2005 y 2012 obtuvieron la nacionalidad española 145.180 extranjeros empadronados en la Ciudad de Madrid²².

Como resultado de la aplicación de estas consideraciones metodológicas al Padrón, la población extranjera total se ha reducido de forma continua desde 2009 hasta 2012 (en realidad ya disminuyó entre 2007 y 2008, pero aumentó nuevamente entre 2008 y 2009). Por todo ello resulta interesante analizar separadamente las dinámicas 2001-2008, descartando el período 2009-2012, eliminando así la distorsión que introducen las bajas automáticas y las nacionalizaciones.

Desde esta perspectiva complementaria, entre 2001 y 2008 aparecen aún más nítidamente marcadas las pautas diferenciadas de los distritos que se han comentado para el período completo 2001-2012, destacando aquellos distritos populares y medios que pierden población española, reemplazada por población extranjera, con un saldo resultante positivo, negativo o neutro. El caso de saldo total positivo más paradigmático sería el de Puente de

Evolución de la población por distritos según nacionalidad. Variaciones de población a 31 de enero acumuladas entre 2001 y 2009



Fuente: Padrón municipal de habitantes. Variaciones de población a 31 de enero acumuladas

²² Datos del Boletín Madrid Datos. Población extranjera en la ciudad de Madrid. 1/01/2012. Ayuntamiento de Madrid.

Vallecas (resultado de la pérdida de 19.759 españoles menos, y la llegada de 31.653 nuevos extranjeros). Latina ejemplificaría los de saldo neutro (-27.553 españoles y + 27.803 extranjeros) y Moratalaz los de saldo demográfico total negativo (-10.933 españoles, + 6.155 extranjeros).

Las relocalizaciones en el espacio social: análisis de las migraciones internas y de los cambios de domicilio

Las relocalizaciones en el espacio residencial se explican principalmente por el deseo de mejora de vivienda, y confluyen en ellas aspectos de demanda y de oferta. En el caso de la vivienda nueva, entre los factores del lado de la demanda (especialmente de la de mayor capacidad económica, que modela en buena medida el resto) se encuentra la búsqueda de un patrón residencial que persigue no sólo mayor superficie, mejores servicios, equipamientos y más calidad constructiva en la vivienda, sino también unos ideales tipológicos y una determinada imagen de 'calidad ambiental'. Todo ello se combinaría con la búsqueda de un espacio social predecible, homogéneo, y seguro, satisfecho generalmente a través de la exclusión a través del precio de la vivienda, e incluso del aislamiento físico o de la bunkerización. En la mayoría de los casos, estos factores son los que apuntalan la demanda de tipologías de condominios en manzana cerrada o de vivienda unifamiliar, en localizaciones periféricas, sacrificando los valores de la 'urbanidad' tradicional (proximidad, accesibilidad, variedad, densidad, etc.) y asumiendo unas pautas de movilidad prácticamente dependientes del automóvil.

Altas y bajas por cambio de residencia (inmigración) con destino y origen en la Comunidad de Madrid (1991-2002) y Migraciones intramunicipales (1988-2010)

BAJAS	TOTAL ALTAS	TOTAL BAJAS	TOTAL BAJAS	TOTAL ALTAS	TOTAL SALDO
	PROCEDENTES	PROCEDENTES	MIGRACIONES	MIGRACIONES	MIGRACIONES
	CAM 1991-2002	CAM 1991-2002	INTRAMUNICIPALES	INTRAMUNICIPALES	INTRAMUNICIPALES
	(*)	(**)	1988-2010	1988-2010	1988-2010
Total Ciudad de Madrid	170.192	429.154	3.114.127	3.114.127	0
01. Centro	13.468	21.535	200.582	168.689	-31.893
02. Arganzuela	12.692	16.399	145.880	152.344	6.464
03. Retiro	12.134	14.704	107.291	102.128	-5.163
04. Salamanca	10.839	17.804	143.210	124.348	-18.862
05. Chamartín	10.293	18.786	132.128	119.808	-12.320
06. Tetuán	10.213	21.455	187.016	171.510	-15.506
07. Chamberí	9.230	20.505	145.174	122.137	-23.037
08. Fuencarral-El Pardo	8.695	30.607	171.237	186.748	15.511
09. Moncloa-Aravaca	8.255	16.780	90.615	90.230	-385
10. Latina	8.145	44.264	230.364	219.087	-11.277
11. Carabanchel	8.107	35.445	262.049	268.502	6.453
12. Usera	8.051	17.029	147.797	157.205	9.408
13. Puente de Vallecas	7.394	28.214	273.778	276.314	2.536
14. Moratalaz	7.385	13.641	94.027	95.720	1.693
15. Ciudad Lineal	7.136	28.538	233.656	214.406	-19.250
16. Hortaleza	6.825	18.783	122.766	138.660	15.894
17. Villaverde	5.938	23.069	141.073	160.620	19.547
18. Villa de Vallecas	4.935	9.740	68.479	92.936	24.457
19. Vicálvaro	4.638	8.839	54.823	74.103	19.280
20. San Blas	3.165	17.138	129.814	142.952	13.138
21. Barajas	2.654	5.879	32.368	39.438	7.070

(*) Altas por cambio de residencia (inmigración) procedentes de la Comunidad de Madrid

(**) Bajas por cambio de residencia (inmigración) con destino a la Comunidad de Madrid

FUENTE: Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública. Dirección General de Estadística. Padrón Municipal de Habitantes

Desde el lado de la oferta, un factor clave sería la re-orientación preferente del mercado inmobiliario en los últimos años hacia a los nichos medios y altos, utilizando el filtrado de precios; y otro, la influencia de los ayuntamientos en la determinación del espacio social de los nuevos desarrollos, a través del modelo residencial propuesto, asignado finalmente por el mercado a determinados grupos sociales mediante el filtrado de precios.

Estas pautas del espectro alto, se difundirían por ondas concéntricas hacia los espectros adyacentes, hasta llegar a los niveles inferiores, donde los deseos de mejora residencial significan frecuentemente perder centralidad y urbanidad a costa de ganar superficie y calidad material en la vivienda. Esto explicaría el auge experimentado por determinados municipios metropolitanos, receptores de la llegada de jóvenes y profesionales de clase media hacia los nuevos desarrollos urbanísticos.

Las migraciones internas dentro de la Comunidad de Madrid

El volumen de movimientos de población dentro de la Comunidad de Madrid se ha incrementado considerablemente. En la primera mitad de los años 90 osciló entre 30.000 y 70.000 movimientos anuales, disparándose hasta situarse en el entorno de los 170.000 en 2007.

En paralelo, los movimientos de salida desde la capital, que se situaban en la horquilla de los 15.000-30.000 anuales hasta la primera mitad de los 90, pasaron al entorno de los 63.000 en 2007.

En el período 1991-2002, 429.154 ciudadanos salieron de la capital hacia algún otro municipio de la Comunidad de Madrid, al tiempo que llegaban 170.192 personas de otros municipios de la región

En el período 1991-2002, para el cual hay datos desagregados por distritos, 429.154 madrileños salieron de la capital hacia algún otro municipio de la región (en especial desde algunos de los distritos más populares de la periferia municipal, destacando Latina con 44.264 desplazamientos, seguido de Carabanchel, Fuencarral, Ciudad Lineal, Puente de Vallecas y Villaverde, todos ellos con volúmenes comprendidos entre 23.000 y 35.000 salidas).

Estos mismos distritos fueron también los que recibieron el mayor porcentaje de flujos desde la región hacia el municipio de Madrid, en todo caso considerablemente menores que los salida, pues sólo totalizaron 170.192 personas (arrojando un saldo negativo de 258.962), suponiendo un volumen máximo hacia cada uno de estos distritos comprendido entre 10.000 y 13.000 personas.

Los movimientos en el resto de distritos fueron mucho menores. Por su significado, hay que destacar que del distrito Centro salieron hacia el resto de la región 21.535 personas entre 1991 y 2002, mientras que sólo llegaron 10.213.

Los cambios de domicilio dentro del municipio de Madrid

El volumen de cambios de domicilio dentro de la Ciudad de Madrid ha aumentado también considerablemente, de modo que si en 1988 el

total de movimientos era de 50.698, se ha experimentado un incremento gradual hasta alcanzar los 248.856 en 2010, con un volumen de desplazamientos totales de 3.114.127 personas en ese mismo período.

Los distritos con volúmenes de bajas superiores a los 200.000 habitantes en el período 1988-2010 fueron Puente de Vallecas (-273.778), Carabanchel (-262.049), Ciudad Lineal (-233.656), Latina (-230.364) y Centro (-200.582). Por su parte, también estos distritos fueron los que recibieron más migración interna dentro del municipio (con volúmenes respectivos de 276.314, 268.502, 214.406, 219.087 personas), con excepción de Centro (que recibió un volumen menor de 168.689 migrantes).

Aún más clarificador es el balance del saldo neto total de movimientos entre distritos en el período 1988-2010, según el cual todos los distritos de la Almendra central (con excepción de Arganzuela) habrían tenido un saldo neto negativo en las migraciones internas, con un volumen total de unos 100.000 habitantes menos, de los cuales 31.893 corresponderían en exclusiva al saldo negativo del distrito Centro.

Además de estos distritos centrales, también tuvieron pérdidas netas Latina (-11.277), Ciudad Lineal (-19.250).

Del resto de distritos con balance total positivo destacan, con un saldo neto por encima o en el entorno de los 20.000 habitantes, Villa de Vallecas (+24.457), Villaverde (+19.547) y Vicálvaro (+19.280) y por encima de los 10.000: Hortaleza, Fuencarral y San Blas.

Carabanchel y Puente de Vallecas, que eran los distritos con mayores volúmenes de migración intramunicipal no tuvieron saldos relevantes (lo mismo le ocurre a Moratalaz, cuyo saldo es de -385), pues la mayoría de los movimientos se produjeron internamente dentro del propio distrito.

El análisis detallado por distritos indica que las migraciones internas se producen mayoritariamente dentro de los propios distritos, seguidas en mucho menor medida, por movimientos dirigidos hacia los distritos inmediatos o cercanos: hacia la Almendra o los nuevos desarrollos urbanísticos en la periferia, si se trata de movimientos 'hacia arriba'; o hacia espacios menos valorados –generalmente hacia la periferia- si se trata de habitantes expulsados por las dinámicas inmobiliarias. Así, por ejemplo, en el caso de Latina, el 53% de los cambios de domicilio se produjeron dentro del propio distrito, seguido de los desplazamientos al distrito contiguo de Carabanchel (12,8%)²³, mientras que los dirigidos al resto de distritos no alcanzaron en ningún caso el 4%.

En el caso del distrito Centro, la heterogeneidad fue mayor, pues sólo un 36,9% de los movimientos fueron intradistritales, superando el

El volumen de cambios de domicilio dentro de la ciudad de Madrid ha aumentado considerablemente, de modo que si en 1988 el total de movimientos era de 50.698, se ha experimentado un incremento gradual hasta alcanzar los 248.856 en 2010, con un volumen de desplazamientos totales de 3.114.127 personas en ese mismo período

²³ Aunque no es posible discriminarlo a través de los datos, seguramente la mayoría fueron movimientos de mejora por ejemplo, hacia el PAU-, aunque también pudiera haber otros en sentido contrario, es decir, hacia espacios de peor calidad residencial que la original.

5% los dirigidos hacia Arganzuela (8,5%), Chamberí (5,3%), Carabanchel (6%), Latina (5,3%) y Puente de Vallecas (5%).

Por otra parte, también es interesante el análisis de las altas en los distritos con nuevos desarrollos urbanísticos que resultaron receptores netos de madrileños que cambiaron de domicilio. Como ejemplo de distrito de la periferia sur municipal, Vallecas Villa recibió 92.936 altas, de las cuales aproximadamente el 40% procedió del propio distrito y el 18,5% de Puente de Vallecas. Entre los distritos de la periferia norte, Fuencarral recibió 186.748 altas, de las cuales el 50,5% procedieron del propio distrito, el 8% de Tetuán y el 5% de Chamartín. En el caso del distrito central de Arganzuela, el 38% de las altas procedieron del propio distrito, el 11,2% de Centro y entre un 4 y un 5% de cada uno de los distritos de Latina, Carabanchel, Usera y Retiro.

La reorganización del espacio social: análisis a través de la distribución de la renta y de las dinámicas del mercado inmobiliario: ¿incremento de la segregación o de la cohesión social?

Constada la intensa reorganización en términos cuantitativos del espacio social de la región y del municipio madrileño durante los últimos años, visibilizada a través de los asentamientos, movimientos y cambios de domicilio de la población, se examina a continuación si el sentido cualitativo de este proceso ha sido el de profundizar en las dinámicas de segregación y reformulación depurativa del espacio social, tal y como teoriza la literatura especializada sobre los efectos de la globalización en las ciudades²⁴, o por el contrario, el de contribuir a un mayor equilibrio y cohesión social.

El análisis a través de la distribución de la renta

Comenzado por lo sucedido en la Comunidad de Madrid se constata un extraordinario incremento, en términos absolutos, de la renta media bruta disponible per cápita, que se multiplicó por más de 2 entre 1994 y 2008 (de 8.347 € a 18.165 €), para disminuir a partir de ese año, como consecuencia de la crisis económica. No obstante, a pesar de este crecimiento generalizado, las diferencias entre ámbitos geográficos continuaron siendo notables, pues la renta disponible en el oeste metropolitano en 2008 duplicaba prácticamente la del ámbito más pobre (que resulta ser la Sierra Sur): 24.365 € frente a 12.717 €.

²⁴ Por ejemplo: Castells, M. (1991); Sassen, S. (1991, 2003, 2005); Mollenkopf, J. y Castells, M. (1991); Brenner, N. y Theodore, N. (2005).

El análisis en el tiempo indica que la distancia relativa entre los extremos se ha incrementado en los últimos años, de modo que si en 1994 la renta del oeste metropolitano era 1,84 veces mayor que la del ámbito más pobre, en 2009 este factor era de 1,92 veces.

Si se analiza en términos relativos, con base a la media regional, la evolución de la renta media bruta disponible per cápita durante el período comprendido entre 1994 y 2009 (en el que se dispone de datos comparables), se observa que los ámbitos mejor posicionados con respecto a la media la Comunidad han continuado incrementando su distancia, de forma especialmente acusada en el norte metropolitano (que pasó de un 109,6% sobre la media regional en 1994 a un 115,4% en 2009), si bien el ámbito más selectivo sigue siendo el oeste metropolitano (cuya renta pasó de un 134,2% a un 138,3%). No obstante, se puede constatar que este incremento de las distancias fue especialmente intenso hasta el año 2000 (en que el oeste alcanzó un 140,65 sobre la media regional, y el norte, un 117,9%), convergiendo ligeramente desde entonces hasta alcanzar los valores finales comentados.

Por su parte, la Ciudad de Madrid mostró también una ligera mejora en términos relativos respecto a la media regional, pasando de suponer un 106,9% sobre ésta en 1994 a un 107,7% en 2009. En este caso, la evolución muestra un ligero retroceso y un estancamiento hasta 2004, año a partir del cual crece, incluso durante la inflexión que supuso la crisis en términos absolutos a partir de 2008. Por el contrario, el sur y este metropolitano perdieron posiciones relativas y vieron incrementarse su distancia con respecto a la media regional entre 1994 y 2009, pasando respectivamente, de un 80,1% a un 76,8% y de un 85,2% a un 82,3%.

La renta disponible per cápita en ciudad de Madrid ha mostrado una ligera mejora en términos relativos respecto a la media regional, pasando de suponer un 106,9% sobre ésta en 1994 a un 107,7% en 2009

Para el estudio de la evolución de la evolución de la renta bruta disponible per cápita en la Ciudad de Madrid no es posible disponer de una serie homogénea que cubra todo el período a analizar, de modo que se presentan sólo los datos correspondientes a la serie 2002-2009²⁵ (con base 2002).

Los resultados de esta serie indican que entre 2002 y 2009 en la Ciudad de Madrid, al contrario de lo anunciado por la literatura especializada, las diferencias por distritos de la renta bruta disponible per cápita tendieron a reducirse, produciéndose una convergencia de renta entre los distritos.

En efecto, según esta serie, las diferencias entre los distritos de mayor y menor renta bruta disponible per cápita en 2002 (Retiro y Villaverde) pasaron de 1,6 veces en 2002 a 1,53 veces en 2009 (Salamanca y Usera), formando parte del grupo de distritos que crecieron por encima de la media de la Ciudad (un 36,7%) algunos de los más desfavorecidos de partida, encabezados por Villa de Vallecas (59,1%) y seguidos por Villaverde, Barajas, Vicálvaro y San Blas.

²⁵ Existe otra serie para el período 1997-2000, con metodología y base (2000) diferente. El análisis de esta serie puede consultarse en "La distribución territorial de la renta per cápita" incluido en el Barómetro de Economía Urbana nº 2 (octubre de 2004).

Evolución de la renta bruta disponible per cápita por distritos. Serie 2002-2009. Base 100=Media Madrid

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008(p)	2009(a)
Total Ciudad de Madrid	100,0							
01. Centro	107,2	104,0	100,9	102,8	103,6	103,0	102,3	101,7
02. Arganzuela	105,7	104,9	104,1	107,0	108,9	109,0	108,9	109,1
03. Retiro	122,9	123,3	122,3	117,9	116,7	116,8	116,6	117,3
04. Salamanca	120,4	120,8	119,9	121,1	118,4	120,7	123,1	123,4
05. Chamartín	122,5	122,9	120,1	119,6	117,2	117,9	118,1	117,6
06. Tetuán	103,5	102,0	101,6	101,3	100,3	99,6	99,1	98,9
07. Chamberí	121,4	119,9	118,0	115,2	115,0	115,5	115,5	115,8
08. Fuencarral-El Pardo	106,2	106,9	105,9	106,9	107,1	107,3	106,8	107,3
09. Moncloa-Aravaca	117,2	115,7	114,0	111,5	111,8	112,6	111,9	111,8
10. Latina	90,0	90,5	89,8	90,9	90,8	89,9	89,6	89,1
11. Carabanchel	84,9	85,7	87,7	86,8	87,4	87,2	86,7	86,2
12. Usera	82,3	83,1	82,8	82,7	82,8	81,6	81,2	80,4
13. Puente de Vallecas	77,3	76,9	79,8	80,7	81,5	81,9	82,1	81,7
14. Moratalaz	95,7	97,5	96,4	98,0	98,3	98,5	98,6	98,2
15. Ciudad Lineal	104,6	104,6	102,4	102,6	102,0	101,2	100,9	100,7
16. Hortaleza	104,8	105,3	105,8	105,4	105,3	105,1	105,8	106,6
17. Villaverde	76,8	77,8	82,7	82,4	83,5	83,8	83,9	84,2
18. Villa de Vallecas	80,7	83,0	86,8	89,0	91,4	91,1	92,4	93,9
19. Vicálvaro	84,6	85,8	90,9	89,3	92,4	91,8	92,5	91,7
20. San Blas	94,2	95,6	98,4	98,8	98,8	99,7	100,2	100,2
21. Barajas	109,0	107,9	112,0	112,2	113,2	114,4	114,8	119,0

Fuente: Contabilidad Municipal de la Ciudad de Madrid. Cuenta de renta de los hogares. Renta disponible bruta per cápita. Serie 2002-2008: Base 2002.

Esta evolución positiva que constataría la convergencia entre distritos en términos de renta ha sido también confirmada por el análisis sobre *“Distribución de la actividad económica y renta: implicaciones para la cohesión territorial”* incluido en el Barómetro de Economía nº 16 (abril de 2008). También A. Moreno, J. Vinuesa y R. Cañada (2011, p. 142) han constatado una evolución positiva de la distribución de la renta, calculando el índice de convergencia sigma entre distritos en 2008, que resultó ser de 0,12, lo que indicaría una reducción más que notable de las brechas de renta entre distritos, pues en 2000 el valor de este indicador era de 0,26. Descendiendo al nivel de sección censal, según datos del informe inédito dirigido por A. Moreno (2006, p.186), el índice de convergencia sigma a nivel de secciones obtenido en 2000 arroja un valor de 0,372, denotando también una ligera disminución de las diferencias de rentas desde 1997, en que ascendía a 0,384.

Desde un punto de vista más global, al estar referido a 18 variables –entre las que se encuentra la renta–, el análisis²⁶ sobre los desequilibrios intraurbanos en la Ciudad de Madrid, dirigido por A. Moreno y J. Vinuesa (2006) concluye rotundamente ofreciendo “una clara visión de que la tendencia hacia una disminución de los equilibrios entre distritos resulta inequívoca, y ello se produce de forma generalizada en todos los distritos, lo que dibuja un panorama de una ciudad con una integración y cohesión social crecientes, a pesar del dinamismo urbano constante”²⁷.

²⁶ Este estudio se realiza entre dos fechas de referencia, que son variables según la disponibilidad de datos para cada indicador analizado: 1991-2000 como situación inicial, y 2001-2006 como situación final. La variable renta se analiza con la serie 1997-2000.

²⁷ *“Situación y evolución del equilibrio territorial en la ciudad de Madrid”*. Barómetro de Economía de la ciudad de Madrid, nº 12, abril de 2007, p.95.

La explicación posible de la evolución positiva de la distribución de la renta dibujada por la serie 2002-2009 para los distritos periféricos de rentas más bajas –casi todos ellos con nuevos desarrollos urbanísticos-, podría encontrarse en la llegada de nueva población de clase media desde otros distritos más caros, en el impacto en determinados estratos de población de la bonanza económica generalizada o incluso en la salida de la población con menos recursos. Para los distritos de rentas de partida más altas, el retroceso podría explicarse a través del envejecimiento, de la salida de población hacia los espacios suburbanos y por la existencia –como después se analizará- de procesos de intensa sustitución de población española por población inmigrante, de menores rentas. En todo caso, el contraste de estas dinámicas con el incremento de la segregación confirmado claramente a escala metropolitana significaría también que los distritos de menores rentas se han contagiado de revalorización que ha experimentado la Ciudad de Madrid como conjunto dentro del área metropolitana (en detrimento, sobre todo, del sur y del este). En este sentido deben reconocerse los esfuerzos realizados en la recualificación de la Ciudad, en la que se han ampliado las zonas verdes en unas 2.800 Has (lo que supone casi un 80% más sobre las 3.450 existentes antes de 1997), aumentando la dotación de 11,5 m²/hab a 19,4 m²/hab; y se han realizado más de 450 nuevos equipamientos sobre 470 nuevas hectáreas de uso dotacional²⁸.

El análisis a través de los precios de la vivienda

Como complemento al anterior, se presenta a continuación el análisis de la evolución del precio unitario medio de la vivienda por distritos, entendido como mecanismo de selección inmobiliaria capaz de definir a futuro el espacio social de la Ciudad.

Análisis del mercado de vivienda usada

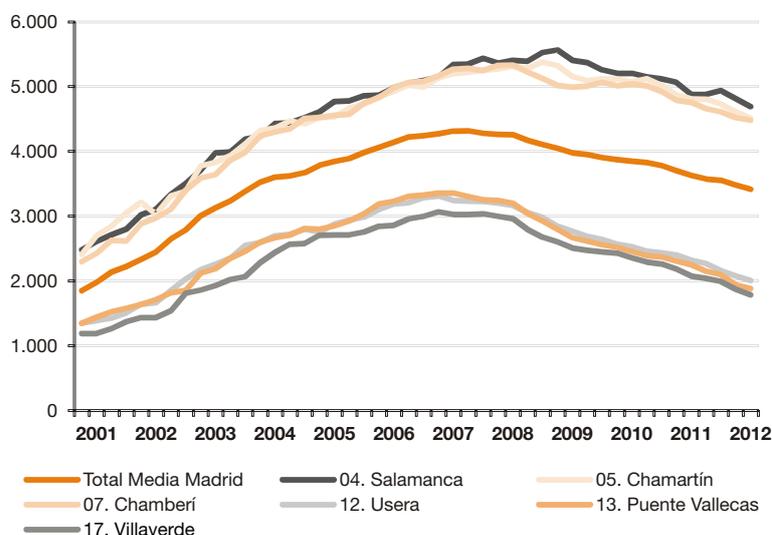
Lo primero que muestra la evolución del precio unitario medio del metro cuadrado en vivienda usada por distritos entre el 2000 (cuarto trimestre) y 2012 (primer trimestre) es el reflejo nítido del ciclo inmobiliario, pues el precio unitario medio del municipio de Madrid se multiplicó por 2,24 entre 2000 (1.849 €/m²) y el segundo trimestre de 2007 (4.315 €/m²), para descender tras el estallido de la burbuja un 20,8%, alcanzando 3.416 €/m² en el primer trimestre de 2012.

Aunque las curvas de todos los distritos son aproximadamente paralelas y coinciden en este dibujo del boom y su posterior declive, presentan matices diferenciados según los distritos. En este caso, las curvas señalan un incremento inequívoco de las divergencias entre ellos, pues el abanico del rango de precios entre el distrito más caro y el más barato se dispersa durante todo el período analizado, tanto en la fase expansiva como en la recesiva posterior, en la que además se

La evolución del precio unitario medio del metro cuadrado en vivienda usada por distritos entre el 2000 y 2012 muestra el reflejo nítido del ciclo inmobiliario, pues el precio unitario medio del municipio de Madrid se multiplicó por 2,24 entre 2000 (y el segundo trimestre de 2007, para descender posteriormente un 20,8% hasta 2012

²⁸ Datos de Ayuntamiento de Madrid (2011) "Evaluación del Plan General de 1997", p.231-232.

Evolución del precio unitario de la vivienda de segunda mano en algunos distritos de Madrid (euros/m²) 2000-2012



Nota: Para una mejor visualización, se presentan sólo los 3 distritos con los precios unitarios más altos, y los 3 con los más bajos, estando las curvas de los demás en posición intermedia.

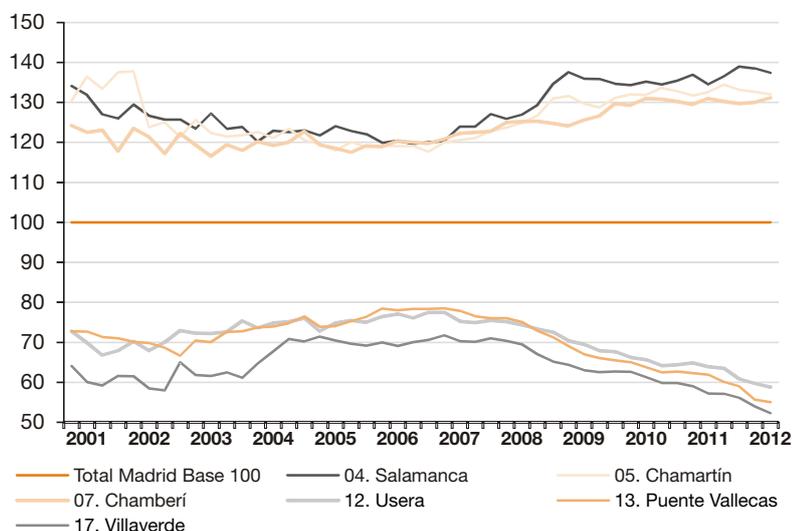
FUENTE: Informes elaborados por el Departamento de Estudios de "Idealista, Libertad y Control S.A." www.idealista.com

acrecientan las diferencias. De este modo, si el precio unitario del distrito de Salamanca era 2,09 veces el de Villaverde en 2000, en 2012 la distancia era de 2,5 veces. Es también significativo que las diferencias se hayan agudizado después del estallido de la burbuja como consecuencia de que los precios hayan bajado más intensamente en los distritos más baratos: así, si en Salamanca el descenso desde el máximo de 5.563 €/m² (cuarto trimestre de 2008) hasta 4.693 €/m² (primer trimestre de 2012) fue del 15,6%, en Villaverde, desde el máximo de 3.066 €/m² alcanzado el cuarto trimestre de 2006 hasta los 1.783 €/m² del primer trimestre de 2012, el desplome fue del 41,8%.

Como han señalado recientemente C. Fernández y F. Roch (2012), y puede verse en los gráficos adjuntos, el boom produjo un incremento de los precios que se contagió con especial intensidad hacia los distritos más baratos, sometidos a un esfuerzo extraordinario para converger con el resto en la ilusoria promesa de un viaje común ascendente: Villa de Vallecas, Villaverde, Carabanchel, Puente de Vallecas, Usera y Vicálvaro fueron los distritos (junto a Centro) que en alguno de los momentos álgidos del boom –en torno a 2007- llegaron a alcanzar valores del precio medio unitario cercanos o superiores a 2,5 veces los que tenían en el año 2000.

Este esfuerzo suplementario supuso que los precios unitarios por distritos, hacia la mitad del ciclo analizado, fueran convergiendo con los de la media de Madrid. Así, por ejemplo, los precios unitarios medios de Villaverde –que estaban en un 60% de la media municipal- convergieron hasta alcanzar el nivel del 70%, al tiempo que los de Chamartín –que estaban en el 140% sobre la media- convergieron bajando al 120%, para divergir finalmente tras el estallido de la

Evolución del precio unitario de la vivienda de segunda mano en algunos distritos de Madrid (Base 100=Media Madrid) 2000-2012



Nota: Para una mejor visualización, se presentan sólo los 3 distritos con los precios unitarios más altos, y los 3 con los más bajos, estando las curvas de los demás en posición intermedia.

FUENTE: Elaboración propia a partir de Informes elaborados por el Departamento de Estudios de " Idealista, Libertad y Control S.A." www.idealista.com

burbuja (y de forma incluso más acusada que en el origen): en el caso de Villaverde, bajando al 52%.

De este modo, se constata la artificialidad de la convergencia en términos inmobiliarios para los distritos más desfavorecidos: el boom les supuso un esfuerzo suplementario, en el que contagiados por el recalentamiento generalizado desde la parte alta del mercado inmobiliario, vieron inflarse sus precios excesivamente, para posteriormente asistir a su derrumbe. Los distritos de rango medio y alto, además de sostenerse tras el estallido de la burbuja por una demanda más solvente, mantienen todavía una calidad y un atractivo que el mercado –despojado ya de factores especulativos- sin embargo ahora ya no reconoce a los distritos más baratos, en los que por tanto los precios se hunden de forma más acusada. Este comportamiento del mercado es especialmente perverso, pues la pérdida de valor de las viviendas adquiridas en la fase alta del ciclo puede ser considerada como un mecanismo de desposesión que, como se ha visto, está afectando más intensamente a aquellos distritos donde los desplomes relativos desde el valor máximo hasta el mínimo actual han sido mayores: precisamente los más desfavorecidos de partida.

Como resultado del reajuste posterior a la burbuja, la geometría de las curvas de rangos de precios unitarios y absolutos ha vuelto reorganizarse hacia el final del ciclo, destacándose más claramente los intervalos en los que es posible establecer agrupaciones entre distritos. En la parte alta del espectro, aparecen nítidamente destacados Salamanca, Chamartín y Chamberí, ligeramente distanciados del segundo grupo formado por Retiro (que, hasta 2010, había apuntado hacia la integración en el grupo de cabecera),

Moncloa y Centro. En un tercer escalón se encontraría el grupo de distritos con un rango de precios medios, formado por Hortaleza (que también había realizado una aproximación frustrada al segundo grupo entre 2008 y 2009), Fuencarral, Ciudad Lineal, Arganzuela y Barajas. El resto de distritos se engloban en el grupo de los de precios más bajos, siendo lo más característico de su evolución el incremento de la distancia con el grupo medio (es decir, un desplome de los precios muy por encima de la media de Madrid) puesto de manifiesto todavía más acusadamente tras el estallido de la burbuja inmobiliaria.

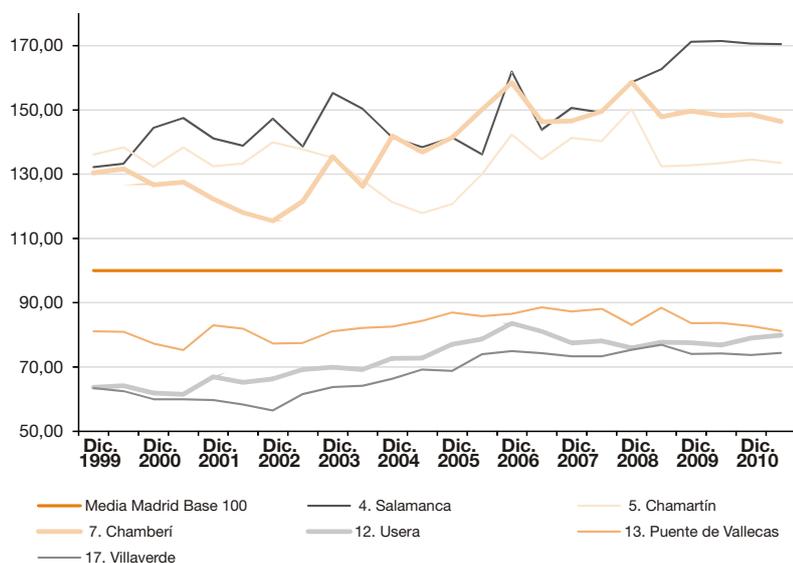
Análisis del mercado de vivienda nueva

En el caso del mercado de vivienda nueva, lo primero que debe comentarse respecto a la interpretación de la serie de evolución de sus precios es la precaución con que deben tomarse los resultados correspondientes a algunos distritos, donde el volumen de transacciones ha sido tan escaso que no ofrece representatividad suficiente. Aunque sólo se tienen datos para comparar los volúmenes de transacciones de vivienda nueva y usada correspondientes al período 2007-2011 (y por tanto, potencialmente sesgados por referirse sólo a la fase recesiva del ciclo), de ellos se infiere que el 65,7% de las transacciones realizadas en Madrid en ese período correspondieron a vivienda usada, y sólo el 35,3% a vivienda nueva. En todos los distritos interiores a la Almendra (con excepción de Arganzuela, donde hubo un 43,4% de operaciones de compraventa de vivienda nueva), la vivienda usada supuso más del 90% de las transacciones y, en algunos exteriores como Moratalaz o Ciudad Lineal alcanzó también el 80%.

De hecho, las transacciones de vivienda nueva sólo superaron a las de vivienda usada durante el período 2007-2011, para el que se dispone de datos, en Villa de Vallecas (79,2%) y Moncloa (50,4%), rondando el 40% en Villaverde, Fuencarral, Arganzuela, Latina y Carabanchel.

Teniendo esto en cuenta, la evolución del rango de precios unitarios de vivienda nueva en términos absolutos tomando como base 100 el precio del año 2000 arroja resultados muy similares a los ya comentados con respecto a la vivienda usada: las distancias entre los distritos más caros y los más baratos han crecido en el período para el cual se dispone de datos (en este caso 1999-2010), si bien a diferencia de la tendencia al incremento de las divergencias por arriba y por abajo que se observaba en el caso de la vivienda usada, las divergencias en los precios de la vivienda nueva se incrementan sólo por las partes altas del rango, es decir que el precio unitario en los distritos más baratos converge efectivamente con el precio medio en la capital (en Villaverde pasa del 63% respecto a la media a superar el 75%), mientras que se dispara estratosféricamente en la parte alta del espectro inmobiliario (en Salamanca pasa de 1,32 a 1,71 veces el precio unitario medio). Ello indicaría nítidamente que el espacio social de nueva creación en los desarrollos urbanísticos recientes, además de ser muy homogéneo, tiende a converger hacia la media municipal, mientras que las escasas promociones puntuales de vivienda nueva en los distritos más selectos tienden a intensificar su exclusividad.

Evolución del precio unitario de la vivienda nueva en algunos distritos de Madrid (Base 100=Media Madrid) 1999-2011



Nota: Para una mejor visualización, se presentan sólo los 3 distritos con los precios unitarios más altos, y los 3 con los más bajos, estando las curvas de los demás en posición intermedia.

FUENTE: Sociedad de Tasación. www.st-tasacion.es

Como complemento, el análisis de la relación entre la hipoteca media, las cuotas mensuales a pagar por ella y la renta bruta disponible per cápita, para el año 2007 (del cual se dispone de toda la información necesaria), permite confirmar cómo los precios de la vivienda operan como filtro selectivo, proyectando a futuro un esfuerzo para instalarse en el espacio social que tiende incluso a seleccionar más acusadamente a los nuevos residentes. Así, mientras la diferencia entre la renta bruta disponible per cápita en los extremos del rango (Salamanca-Villaverde) era de 1,36 veces, la hipoteca media en el distrito de Salamanca multiplicaba por 2,35 la de Villaverde (429.868 € frente a 182.713 €).

De este modo, el esfuerzo a realizar por los adquirentes de una vivienda en los distritos más caros es proporcionalmente mucho mayor que el que ha de realizarse en los distritos más baratos, indicando el sacrificio suplementario que ha de hacerse para asentarse en los espacios más exclusivos del espectro social. Así, la cuota media mensual a pagar al plazo contratado resulta ser 2,5 veces superior en Salamanca que en Villaverde (siendo la renta bruta disponible 1,36 veces, como ya se ha comentado). Si se analiza la relación entre la cuota mensual (al plazo contratado o a 20 años) y la renta, se observa que la simple capitalización de las rentas brutas disponibles per cápita es insuficiente para pagar la hipoteca, al menos en Salamanca, Chamartín y Moncloa, indicando que bien es necesario disponer de dos salarios en el hogar, de ahorro previo, rentas suplementarias, o de los ingresos derivados de la venta previa de patrimonio inmobiliario.

Conclusiones y síntesis de dinámicas: reformulación de la centralidad y reorganización del espacio social

Coincidiendo con el despliegue en España de los rasgos característicos del nuevo régimen de acumulación derivado de la globalización, Madrid (tanto la región urbana como la propia Ciudad) ha visto reforzada su posición al convertirse en el principal nodo articulador de la economía española con la global. Esto supuso una primera reformulación de la centralidad, mediante la cual Madrid ha pasado a desempeñar un papel relevante en la red europea –y mundial– de ciudades, como ilustra su acelerada escalada de posiciones en el ranking “European Cities Monitor” (que elabora Cushman&Wakefield&Healey&Baker) sobre las mejores ciudades europeas para la localización de negocios, en el que la Ciudad pasó de ocupar el puesto 17º en 1990 al 6º en 2005²⁹.

La segunda reformulación de la centralidad ha tenido lugar a escala metropolitana, donde el notable crecimiento de la actividad terciaria ha supuesto el desbordamiento de la centralidad tradicional concentrada en la parte norte de la Almendra central y su irradiación sobre el territorio metropolitano. Teniendo en cuenta que este territorio está sujeto a fuertes procesos de expansión y se articula ya como un territorio-red definido por un potente sistema de infraestructuras viarias de alta capacidad, este desbordamiento se ha visto polarizado por 3 vectores: la red viaria arterial y orbital, el aeropuerto y la propia Almendra como foco de irradiación. El resultado es una nueva centralidad de escala metropolitana configurada en un amplio arco norte, que abarca desde Boadilla al aeropuerto, pasando por la N-VI, el final de la Castellana, Alcobendas, y el Campo de las Naciones.

El impacto de esta reinención de la centralidad sobre la propia Ciudad de Madrid puede analizarse a través de la evolución de los ocupados y la población durante el período 2000-2007 (que es el único del que se dispone de información). En este período se observa que la Ciudad ha incrementado el número de ocupados en 458.386, muy por encima del aumento de la población empadronada (que creció en 283.159 personas); de modo que, salvo alguna excepción³⁰, la tendencia no ha sido tanto la sustitución de las actividades residenciales por actividades productivas (como en los clásicos procesos de terciarización), sino la intensificación de ambos usos en casi toda la Ciudad de Madrid. En sentido contrario, también ha habido procesos de sustitución de determinadas actividades productivas, especialmente de las industriales, por actividades terciarias –caso de algunos polígonos clásicos– o residenciales –caso de Arganzuela-. El hecho de que crecieran simultáneamente la población residente y los empleos es sin duda síntoma de una

²⁹ Para retroceder al 8º, en 2010, como consecuencia de la crisis.

³⁰ Caso de Moratalaz, que perdió población.

Tabla resumen de la productividad ponderada por sectores (Madrid en relación a España)

	OCUPADOS		EVOLUCION OCUPADOS 2000-2007	% OCUPADOS SOBRE		OCUPADOS/ 1000 HAB 2000	OCUPADOS/1 000 HAB 2007
	2000	2007		MADRID	MADRID 2007		
01. Centro	119.267	140.307	21.040	7,7	7,0	941,3	992,3
02. Arganzuela	72.925	90.018	17.093	4,7	4,5	590,8	601,8
03. Retiro	86.751	97.570	10.819	5,6	4,8	713,6	783,5
04. Salamanca	164.150	190.588	26.438	10,5	9,5	1.147,2	1.298,6
05. Chamartín	162.077	176.656	14.579	10,4	8,8	1.183,3	1.228,7
06. Tetuán	131.478	160.012	28.534	8,4	7,9	972,4	1.051,3
07. Chamberí	119.553	144.993	25.440	7,7	7,2	827,5	995,9
08. Fuencarral-El Pardo	79.234	124.266	45.032	5,1	6,2	388,8	584,2
09. Moncloa-Aravaca	65.328	112.077	46.749	4,2	5,6	615,4	955,0
10. Latina	35.192	61.577	26.385	2,3	3,1	141,3	239,9
11. Carabanchel	49.850	76.817	26.967	3,2	3,8	233,6	309,3
12. Usera	28.271	52.710	24.439	1,8	2,6	252,0	386,5
13. Puente de Vallecas	39.828	70.868	31.040	2,6	3,5	176,7	293,0
14. Moratalaz	12.010	24.298	12.288	0,8	1,2	114,4	231,6
15. Ciudad Lineal	95.993	116.223	20.230	6,2	5,8	446,9	512,4
16. Hortaleza	54.264	77.468	23.204	3,5	3,8	377,2	479,2
17. Villaverde	44.903	61.756	16.853	2,9	3,1	363,2	422,5
18. Villa de Vallecas	23.745	31.976	8.231	1,5	1,6	389,0	476,1
19. Vicálvaro	9.738	17.803	8.065	0,6	0,9	194,5	268,5
20. San Blas	94.196	119.517	25.321	6,0	5,9	729,9	780,5
21. Barajas	69.066	68.705	-361	4,4	3,4	1.972,9	1.572,3
Distritos 1-9	1.000.763,0	1.236.487,0	235.724,0	64,2	61,3	806,2	927,0
Distritos 10-21	557.056,0	779.718,0	222.662,0	35,8	38,7	335,1	420,8
Distritos 1-7	856.201,0	1.000.144,0	143.943,0	55,0	49,6	919,2	996,3
Distritos 8-21	701.618,0	1.016.061,0	314.443,0	45,0	50,4	355,7	465,4
Ciudad de Madrid	1.557.819,0	2.016.205,0	458.386,0	100,0	100,0	536,5	632,6

FUENTE: Ayuntamiento de Madrid. Dirección General de Estadística. Contabilidad Municipal de la ciudad de Madrid. Base 2002.

revitalización generalizada del municipio de Madrid fruto de esa renovación o reformulación de su centralidad.

La evolución de los ocupados por distritos muestra que, a pesar de la disparidad que persiste todavía entre los ocupados en los distritos interiores a la Almendra (que por sí mismos suponen casi el 50% de los ocupados en el municipio, y el 60,9% si se incluyen además Fuencarral y Moncloa) y la periferia municipal, la evolución 2000-2009 ha sido positiva, en el sentido de que esta última ha ganado peso relativo, lo que significa un mayor equilibrio en la distribución municipal del empleo. En efecto, todos los distritos interiores han perdido peso, y, en paralelo, todos los periféricos (a excepción de Barajas y Ciudad Lineal) han mejorado su posición relativa.

No obstante, y a pesar de esta evolución positiva, a fecha de 2007 se constatan todavía fuertes disparidades en la ratio de ocupados en cada distrito por cada 1.000 habitantes, que encabezan Barajas (con 1.572, por el importante volumen de empleo generado por el aeropuerto), Salamanca (1.298, importante por la presencia de actividades comerciales y de oficinas) y Chamartín (1.228, destacando la concentración de sedes y servicios centrales empresariales), seguidos por el resto de distritos norte (Tetuán, Chamberí, Centro -destacando su especialización en comercio, hostelería y restauración- y Moncloa) todos ellos en torno a la situación de equilibrio en términos de un empleo por cada habitante. Del resto de distritos, sólo San Blas y Arganzuela (dos tradicionales distritos industriales devenidos en relativamente centrales y ahora con actividad terciaria) superan la media municipal de 632 empleos

por cada 1.000 habitantes. Los populosos distritos del sur (Latina, Carabanchel, Puente de Vallecas, etc.) apenas tienen una dotación comprendida entre aproximadamente entre los 240 y los 300 ocupados por 1.000 habitantes. Estos desequilibrios entre población y empleo tienen una traducción directa en las pautas de movilidad intramunicipal, generando un importante volumen de desplazamientos desde los distritos dormitorio deficitarios en empleos a los distritos del norte donde se concentra la mayor parte de la actividad económica.

Además, esta evolución general oculta las dinámicas que suceden a una escala menor dentro de los propios distritos, en los que pueden coexistir simultáneamente fenómenos diversos, tales como renovación u obsolescencia del comercio, terciarización intensa³¹, declive industrial³² y sustitución de actividades económicas por usos residenciales, etc.

De modo que a pesar de la evolución indudablemente positiva de la distribución por distritos de la actividad económica y de la dotación de empleos por habitante, persisten aún ciertos desequilibrios históricos y se constata el paralelismo entre la estratificación del espacio social y su especialización económica, manifiesta en la doble dicotomía norte-sur y centro-periferia. En este sentido, la definición final que se haga de las operaciones urbanísticas de Campamento y de Chamartín (las únicas previstas con verdadera relevancia para la centralidad) constituye una última oportunidad para poder redefinir los equilibrios tanto a nivel metropolitano como dentro de la propia Ciudad de Madrid.

En cuanto a las dinámicas residenciales, el boom inmobiliario ha desmentido la validez de los argumentos que prometían la bajada de los precios de la vivienda en paralelo al incremento de la oferta, y, sobre todo, de la sobreclasificación de suelo mediante modelos de 'planeamiento al límite de la capacidad'. Además, "las dificultades económicas actuales, especialmente en lo que al sector de nueva edificación se refiere, con previsiones de unos ritmos de actividad económica a medio-largo plazo muy alejados de los existentes en los años previos a la misma, plantean un importante interrogante, urbanístico de futuro respecto a la posibilidad de materialización de la propuesta del Plan General de 1997 para la Corona Sureste. Esta circunstancia afecta a una capacidad de nueva edificación, en los distritos de Villa de Vallecas y Vicálvaro, de aproximadamente 12.250.000 m²c de uso residencial (130.000 viviendas), 8.200.000 m²c de uso industrial y 2.900.000 m²c de uso terciario"³³.

Respecto a la reorganización del espacio social de la Ciudad, se ha comprobado su intensidad como resultante de diversos fenómenos tales como el envejecimiento, la pérdida de población³⁴, la sustitución

³¹ Por ejemplo, Fuencarral y Moncloa ganaron más de 45.000 ocupados.

³² En Barajas la terciarización y el aeropuerto no compensaron la desindustrialización, con un saldo negativo de 361 ocupados.

³³ Ayuntamiento de Madrid (2011) "Evaluación del Plan General de 1997", p.225. http://www.madrid.es/UnidadWeb/Contenidos/Navegaciones/PGOU/Legislacion/EVALUACION_PG97_may12.pdf

³⁴ Moratalaz es el único distrito con pérdidas netas de población, pero Chamberí, Salamanca y Chamartín a pesar de la inmigración-tuvieron saldos positivos muy pequeños.

de la población española por población inmigrante³⁵, los asentamientos de población joven de clase media en los nuevos desarrollos urbanísticos periféricos o en las zonas consolidadas que se renuevan³⁶, la expulsión de población de menos recursos hacia otros espacios, etc. El sentido de la resultante final de estos procesos no es evidente, pues en muchos casos coexisten simultáneamente en el interior de los distritos o de los barrios, de modo que las cifras finales netas se anulan o compensan entre sí, dificultando la extracción de conclusiones en una lectura a escala de distrito.

En cualquier caso, sí pueden confirmarse varios procesos. Primero, la mayor complejidad del mapa social, una complejidad en general no articulada y muy segmentada a escala menor, pues las rentas muy diferenciadas tienden a constituir realidades separadas y relativamente impermeables, manteniendo las distancias a través de los precios o incluso de barreras físicas como las infraestructuras, la inaccesibilidad, la introversión urbana o la arquitectura defensiva. Segundo, la tendencia progresiva a la segregación en la parte alta del mercado inmobiliario, difundida después en cascada hacia abajo como manifiesta por ejemplo el alza de los precios de vivienda nueva en los lugares de rentas menores. Tercero, la ausencia de mecanismos adecuados para regular un mercado inmobiliario que ha mostrado además de su ineficiencia para resolver las necesidades reales de alojamiento de la población, su perversión como instrumento de desposesión para los no propietarios y las rentas más bajas a favor del capital financiero e inmobiliario, y que ha terminado finalmente por contagiar en su caída a toda la economía.

³⁵ Latina, con un saldo neto muy pequeño, o Usera y Villaverde, con un saldo neto importante.

³⁶ San Blas, Arganzuela, Vicalvaro, Barajas.

¿EXISTE UN MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL EN UNA CIUDAD DE SERVICIOS COMO MADRID?¹

Introducción

Lo único positivo de esta crisis es que nos está enseñando algunas lecciones importantes de economía. Una de las más importantes es la necesidad de contar con una estructura económica equilibrada, capaz de generar productos y servicios competitivos en los mercados internacionales y en escenarios económicos adversos. Pocos dudan ahora de la incapacidad de la economía financiera para mantener un crecimiento estable basado en dos de las dimensiones que deben caracterizar a toda economía avanzada: empleo de calidad y competitividad. Afortunadamente, la Ciudad de Madrid ha sido capaz de mantener una importante base productiva anclada a la economía “real”, especialmente en buena parte de los servicios y ha mantenido una estructura económica donde actividades de alta intensidad tecnológica y demanda fuerte siguen teniendo un peso importante, además de un tejido productivo diverso basado en una constelación de pequeñas y medianas empresas con demostrada capacidad de supervivencia.

Gracias al estudio del mercado inmobiliario industrial podemos aproximarnos a la realidad de la economía productiva local a diferentes escalas espaciales de análisis

Así, gracias al estudio del mercado inmobiliario industrial podemos aproximarnos a la realidad de la economía productiva local a diferentes escalas espaciales de análisis. Se trata de una realidad que aunque es muy cercana al ciudadano en su vida diaria, a menudo es infravalorada por una opinión pública atiborrada de noticias referentes a indicadores financieros coyunturales de signo negativo. Es también una realidad que ha experimentado cambios muy importantes en las últimas décadas, donde la antigua clasificación sectorial cada vez es más obsoleta y nos obliga a crear todo tipo de combinaciones conceptuales y neologismos para entender su nuevo significado. De este modo, la mayor presencia del conocimiento en la economía hace que los límites sectoriales se difuminen, haciendo que la industria cada vez esté más integrada en los servicios, que la

¹ Jesús Tébar Arjona *Universidad Complutense de Madrid*. Ex-responsable del mercado inmobiliario en el Observatorio Industrial de Madrid (2006-2010), investigador de la Universidad Complutense de Madrid y socio fundador de la empresa de servicios de geolocalización: Geografía Operativa.

agricultura adopte más formas de producción industrial y que servicios avanzados como el desarrollo de software cada vez incorporen más metodologías industriales en sus procesos productivos. Uno de los resultados visibles de todo esto lo encontramos en nuestro paisaje urbano, con una enorme variedad de tipologías edificatorias asociadas a la industria, que va desde grandes naves de la industria del automóvil en Villaverde, a mininaves escaparate en San Blas, sin olvidar los pequeños talleres de confección textil que muchas veces pasan desapercibidos al estar totalmente integrados en la morfología urbana de barrios populares de nuestra ciudad.

Aunque el mercado inmobiliario industrial nos permita estudiar la importancia de la realidad del tejido productivo local, su estudio no es nada fácil. En muchas ocasiones, los datos necesarios son administrados celosamente por unos pocos agentes que, en el mejor de los casos, acceden a compartir algo de información en condiciones poco adecuadas para un análisis en profundidad. Esta situación de carestía de datos se ha visto agravada con la actual coyuntura, caracterizada por una escasez de operaciones que hace que casi ningún agente inmobiliario quiera dar pistas a la competencia del alcance de su exigua cartera. Afortunadamente, esta carencia de datos a escala local y microurbana es menor a escala global, siendo algo más aprovechable la información existente sobre la posición de Madrid en el contexto internacional del mercado inmobiliario industrial.

Con el objeto de atenuar en parte estas carencias, se ha recurrido a la utilización de indicadores indirectos del mercado inmobiliario procedentes de registros oficiales como son las licencias de nueva edificación para uso industrial del Ayuntamiento de Madrid; los visados de proyecto de obra nueva de inmuebles industriales del Colegio de Arquitectos, publicados por el Ministerio de Fomento; y las estadísticas catastrales suministradas por el Ayuntamiento de Madrid y la Dirección General de Catastro².

Por otro lado, aunque hemos intentado utilizar unidades de análisis espacial inframunicipales para estudiar con precisión este mercado en el interior de la Ciudad de Madrid, muchos de los datos utilizados consideran como ámbito local un espacio que va más allá de la delimitación administrativa de la Ciudad de Madrid, por su limitada capacidad para aprehender el conjunto del área funcional metropolitana de la capital. En este caso, es particularmente evidente la importancia de abordar el análisis del mercado inmobiliario industrial de la Ciudad dentro de un contexto metropolitano, pues en la mayoría de los casos, muy especialmente en los informes de agentes internacionales, se considera Madrid en un sentido geográfico amplio.

En nuestro paisaje urbano hay una enorme variedad de tipologías edificatorias asociadas a la industria

² Agradecemos la inestimable ayuda de la Subdirección General de Coordinación Catastral (ATM) del Ayuntamiento de Madrid; así como a la Dirección General de Catastro por hacer que sus datos sean tan accesibles gracias a su servicio de datos de Estadísticas Catastrales en Internet.

Madrid está en el mapa del mercado inmobiliario industrial a escala mundial

Según datos del Banco Mundial, España ocupa el puesto undécimo en producción neta industrial en el mundo, sólo por detrás de EEUU, China, Japón, Alemania, Italia, Francia, Reino Unido, Brasil, Corea del Sur e India

Dentro del sistema urbano español, Madrid ocupa el primer lugar, seguida a poca distancia de Barcelona, en empleo industrial, volumen de empresas y valoración catastral del conjunto de su parque de inmuebles industriales

Según datos del Banco Mundial, España ocupa el puesto undécimo en producción neta industrial en el mundo, sólo por detrás de EEUU, China, Japón, Alemania, Italia, Francia, Reino Unido, Brasil, Corea del Sur e India³. En casi todos los casos, salvo en cierta medida Italia, se trata de países mucho más grandes que España desde distintos puntos de vista. Este hecho demuestra la importancia de la producción industrial española en el contexto internacional, realidad que muchas veces no llega a la opinión pública.

Dentro del sistema urbano español, a pesar del protagonismo de los servicios en nuestra estructura económica, Madrid ocupa el primer lugar, seguida a poca distancia de Barcelona, en empleo industrial, volumen de empresas y valoración catastral del conjunto de su parque de inmuebles industriales (el volumen total de valor catastral de la Ciudad de Madrid es incluso superior al de toda la provincia de Barcelona)⁴. Tal vez por eso, los inversores internacionales tienen en la industria madrileña su referencia más importante, como se desprende de los datos de flujos de inversión extranjera procedentes del exterior hacia este sector, donde la Comunidad de Madrid ocupa el primer puesto en 2011 y fue destino preferente en tres de los últimos cinco años.

Sector industrial: inversión extranjera por Comunidades Autónomas

Comunidad Autónoma	2007	2008	2009	2010	2011
Comunidad de Madrid	1.348.419	125.847	3.905.279	392.263	1.507.386
Cataluña	1.229.845	432.298	322.000	1.216.946	1.157.410
Castilla-La Mancha	12.263	37.837	88.782	4.995	439.535
Comunidad Valenciana	334.925	114.851	158.281	63.286	285.734
Galicia	8.379	14.602	8.501	8.773	195.172
Andalucía	31.866	6.709	7.852	80.077	105.739
País Vasco	30.723	74.004	7.395	107.398	97.974
Región de Murcia	17.521	82.317	14	3.653	67.559
Castilla y León	6.530	30.290	15.303	3.011	17.424
Cantabria	52.270	17.702	11.289	1.960	14.963
Aragón	85.212	50.001	70.729	9.377	12.406
Principado de Asturias	18	3.730	3.999		7.167
Navarra	8.038	15.440	14.159	40.582	5.848
Islas Baleares	2.974	1.806	8.734	48	2.176
La Rioja	2.529	774	3.592	36.412	955
Islas Canarias	45	3.310	9.003	12	2
Extremadura	304	252	313	200	-
Sin asignar	50.917	40.463	15.204	457.664	265.495
Total	3.222.778	1.052.233	4.650.429	2.426.659	4.182.946

Nota: operaciones no ETVE (Entidades de Tenencia de Valores Extranjero) en flujos de inversión bruta (miles de euros)

Fuente: DataInVex, Secretaría de Estado de Comercio, Ministerio de Economía

³ Banco Mundial, último dato disponible para España: 2009. Indicador: valor agregado de la producción neta industrial (divisiones CIIU 15 a 37) después de sumar todos los productos y restar los insumos intermedios.

⁴ Datos de la Dirección General de Catastro, 2011.

Tras señalar la importancia de la industria española y madrileña por medio de indicadores macroeconómicos, podemos dar un paso más en este examen a través del análisis de los últimos informes del segmento inmobiliario industrial publicados por las principales empresas del sector. Al igual que la mayoría de las actividades económicas de los países más desarrollados, el mercado inmobiliario de las grandes ciudades está integrado en todas las escalas espaciales, global y local. De este modo, a pesar de la crisis, en el ranking de los espacios industriales más caros del mundo, Madrid ocupa el puesto 26 a nivel mundial y el 13 respecto al resto de ciudades europeas. Se trata, sin embargo, de una posición relativamente baja teniendo en cuenta que en 2010 Madrid ocupaba el puesto 14 en el ranking mundial, y el décimo puesto antes del comienzo de la crisis de 2008.

Variación del coste de alquiler de inmuebles industriales en Europa (2007-2012)

Ciudad	Ranking mundial		€/m ² /año			Variación 07-12
	2010	2011	2007	2011	2012 (1º T)	
Londres, Heathrow	1	1	297,6	235,4	161,5	-45,74
Moscú	13	13	110,3	106,6	101,4	-8,07
Dublín	7	16	207,0	101,0	60,0	-71,01
Madrid	14	26	80,0	79,2	66,0	-17,50
París	9	10	110,9	123,0	90,0	-18,85
Amsterdam	17	19	92,5	95,0	70,0	-24,32
Copenhague	16	21	90,7	90,6	57,1	-37,00
Frankfurt	20	18	90,0	97,2	74,4	-17,33

Nota: Precio de inmuebles industriales en zona prime

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de King Sturge, Cushman & Wakefield y CBRE

A pesar de esta caída en el ranking, en 2011 España fue el sexto país europeo en recepción de inversión extranjera para el segmento inmobiliario industrial y logístico con 213 millones de euros; cifra que está muy por debajo de países como Reino Unido (4.082 millones de euros), Suecia (1.263), Alemania (1.166), Francia (973) o Países Bajos (729)⁵. Sin embargo, en las capitales de estos países y el resto de mercados más valorados de este segmento, también se ha producido un severo ajuste de precio de los inmuebles mejor valorados. Además de Dublín, acuciada por la crisis de deuda, encontramos ciudades que aunque están resistiendo mejor a la crisis, como Londres y Copenhague, han reducido el precio de sus alquileres en torno al 40% respecto a 2007, ajuste que es muy superior al de ciudades en una situación económica favorable como Frankfurt (-17,33) o París (-18,85) o, en el otro extremo, capitales que como Madrid (-17,5%) están en el centro del huracán de la actual situación financiera adversa.

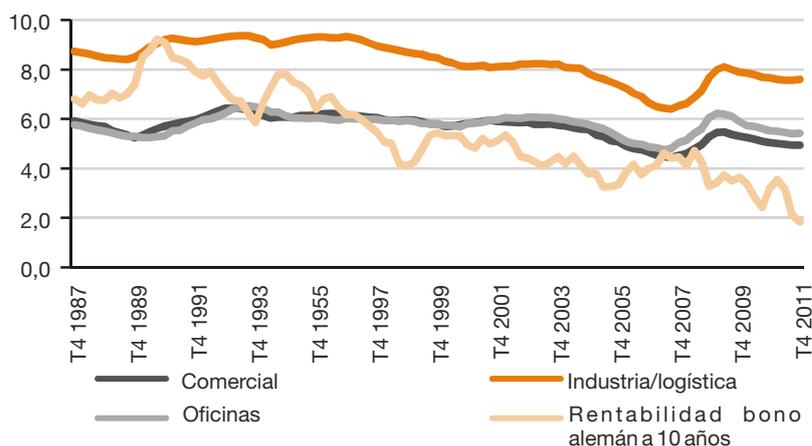
En 2011 España fue el sexto país europeo en recepción de inversión extranjera para el segmento inmobiliario industrial y logístico con 213 millones de euros

⁵ BNP Paribas Real State, 4º trimestre de 2011: "The European Logistics Market".

El mercado inmobiliario industrial y logístico ofrece altas rentabilidades de forma estable en tiempos de gran incertidumbre económica en relación al resto de productos inmobiliarios

Para los más optimistas, tocar fondo significa comenzar el ascenso. En este sentido, estamos ante una oportunidad histórica de inversión en la capital en su segmento inmobiliario industrial, sobre todo para aquellos proyectos a largo plazo. Esta afirmación se fundamenta en tres hechos fundamentales. Primero, el mercado inmobiliario industrial y logístico ofrece altas rentabilidades de forma estable en tiempos de gran incertidumbre económica en relación al resto de productos inmobiliarios⁶. En la zona euro, las propiedades industriales y logísticas han generado un retorno promedio de ingresos del 7,8% anual durante los últimos diez años, rentabilidad muy superior al que ofrece el segmento de oficinas (5,5%) y el de locales para comercio minorista (6,2%)⁷. Teniendo en cuenta las serias dificultades de comercialización por las que está pasando los nuevos edificios de oficinas y el mercado secundario de locales comerciales en Madrid, no es descabellado pensar que esta relación de magnitudes de rentabilidad puede ser extrapolable al mercado inmobiliario de la capital.

Rentabilidad segmentos inmobiliarios frente al bono alemán (UE-15)



Fuente: CBRE, 2012: "The logic of logistics: supporting a bigger role in institutional portfolios"

Los inversores buscan activos de gran calidad constructiva, localizados en emplazamientos estratégicos. A escala nacional, Madrid es la mejor opción por su posición geográfica y por la calidad y variedad de su parque industrial y logístico

Segundo, los inversores buscan activos de gran calidad constructiva, localizados en emplazamientos estratégicos⁸. A escala nacional, Madrid es la mejor opción por su posición geográfica y por la calidad y variedad de su parque industrial y logístico. Sin embargo, es necesario reconocer que Madrid ocupa una posición periférica respecto al centro de gravedad europeo, y que aún no ha conseguido consolidarse como nodo rector de un intenso flujo de intercambio comercial entre Latinoamérica y el norte de África con el resto de Europa.

Tercero, ante un previsible escenario de recuperación económica a medio plazo, el sector industrial y logístico es de los primeros en reaccionar positivamente⁹. La recuperación alemana de 2011 se reflejó, entre otros indicadores, en una contratación record de

⁶ CBRE, 2012: "The logic of logistics: supporting a bigger role in institutional portfolios". Y BNP Paribas Real State, 4Q 2011: "The European Logistics Market"

⁷ CBRE, 2012: "The logic of logistics: supporting a bigger role in institutional portfolios".

⁸ BNP Paribas Real State, 4Q 2011: "The European Logistics Market"

⁹ BNP Paribas Real State, 4Q 2011: "The European Logistics Market"

productos inmobiliarios logísticos e industriales¹⁰. Son malos tiempos para las previsiones optimistas, sin embargo existen fondos internacionales activos en España que confían en el potencial de revalorización futura de los activos inmobiliarios de este sector dado el severo ajuste que ha sufrido el precio medio de inmuebles y suelo industrial, si bien la incertidumbre en relación a la seguridad de los retornos sigue dominando a la hora de tomar decisiones por parte de muchos inversores¹¹.

En suma, Madrid está en el mapa mundial del mercado inmobiliario industrial y puede convertirse en los próximos años en un destino muy interesante para inversores internacionales sin tantos problemas de financiación como los nacionales. La tipología de la inversión extranjera en este sector abarca un amplio abanico que va desde los fondos de inversión con intención de conseguir altas rentabilidades en productos de máxima calidad con contratos a largo plazo, hasta oportunistas que buscan propiedades muy baratas en el segmento de oferta secundaria a la espera de una recuperación dentro de dos o tres años¹².

Ante un previsible escenario de recuperación económica a medio plazo, el sector industrial y logístico es de los primeros en reaccionar positivamente

Madrid está en el mapa mundial del mercado inmobiliario industrial y puede convertirse en los próximos años en un destino muy interesante para inversores internacionales sin tantos problemas de financiación como los nacionales

Análisis del dinamismo inmobiliario industrial por medio de fuentes oficiales

Ante la escasez de datos micro referentes al mercado inmobiliario industrial procedentes de los agentes privados del sector, es necesario hacer una aproximación a la magnitud de la actividad constructiva reciente dentro de la región y su capital por medio de los indicadores procedentes de dos fuentes oficiales: visados de dirección de obra (Ministerio de Fomento), y licencias de nueva edificación (Ayuntamiento de Madrid).

Mientras que en 2007 la superficie construida de uso industrial en la región fue superior al resto de segmentos no residenciales (oficinas, comercio, etc.), en 2011 se produce un descenso brusco de la actividad inmobiliaria asociada a actividades productivas, con una caída del 21% respecto al año anterior. El resultado es el volumen más bajo de proyectos de edificación industrial de los últimos once años, lo que sin embargo supone un leve incremento en relación al reparto entre el resto de usos, aunque sigue siendo el uso no residencial con menor volumen.

Mientras que en 2007 la superficie construida de uso industrial en la región fue superior al resto de segmentos no residenciales (oficinas, comercio, etc.), en 2011 se produce un descenso brusco de la actividad inmobiliaria asociada a actividades productivas, con una caída del 21% respecto al año anterior

La caída en la actividad, aunque común a todos los segmentos, ha sido menos fuerte en los proyectos vinculados a la categoría que agrupa a centros comerciales y naves de almacenamiento, tipología que la mayoría de agentes del sector asocia con el sector industrial. Por otra parte, la peor caída la han experimentado proyectos vinculados con otros usos: servicios de transporte, turismo, recreo,

¹⁰ BNP Paribas Real State, 4Q 2011: "The European Logistics Market"

¹¹ Observatorio inmobiliario y de la construcción, febrero 2012: "Atonía en el mercado logístico e industrial de Madrid y oportunidades por el bajo nivel de las rentas"

¹² Observatorio inmobiliario y de la construcción, febrero 2012: "Atonía en el mercado logístico e industrial de Madrid y oportunidades por el bajo nivel de las rentas"

deportes, etc., con una tasa de variación negativa del 30% aproximadamente. El fin de programas de inversión pública como en Plan-E puede que explique en gran medida esta caída, hecho que sin embargo no impide que este tipo de proyectos siga representando el mayor volumen de visados no residenciales durante 2011.

Visados de dirección de obra nueva de usos no residenciales en la Comunidad de Madrid

Año	Total	Industrial		Comercial-Almacenes		Oficinas		Resto	
		Sup. m ²	%						
2011	847.926	137.770	16,2	216.152	25,5	161.936	19,1	332.068	39,2
2010	1.111.348	174.290	15,7	236.864	21,3	182.020	16,4	518.174	46,6
2009	1.503.149	170.772	11,4	392.888	26,1	320.454	21,3	619.035	41,2
2008	3.120.888	479.276	15,4	819.654	26,3	826.249	26,5	995.709	31,9
2007	4.498.844	1.175.278	26,1	1.186.268	26,4	920.531	20,5	1.216.767	27,0
2006	4.303.584	1.032.043	24,0	852.135	19,8	963.820	22,4	1.455.586	33,8
2005	4.152.915	787.564	19,0	1.043.645	25,1	815.395	19,6	1.506.311	36,3
2004	4.119.737	1.008.629	24,5	1.113.679	27,0	1.097.461	26,6	899.968	21,8
2003	4.489.679	1.031.927	23,0	1.011.607	22,5	1.208.975	26,9	1.237.170	27,6
2002	4.368.099	847.443	19,4	1.123.163	25,7	1.530.024	35,0	867.469	19,9
2001	4.951.010	1.091.221	22,0	1.743.138	35,2	1.350.325	27,3	766.326	15,5
2000	3.780.793	1.010.649	26,7	602.998	15,9	1.043.500	27,6	1.123.646	29,7

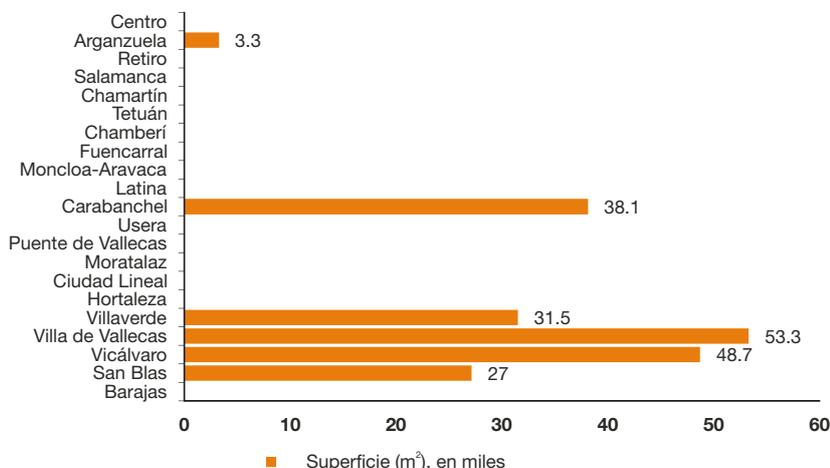
Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

Entre 2009 y 2011 en la Ciudad de Madrid se ha desarrollado el 42% de la superficie de los proyectos constructivos de nueva edificación industrial de la región, frente al 3% que representaba este volumen en años anteriores, en pleno auge de la actividad inmobiliaria

Sin embargo, al comparar los datos publicados por el Ministerio de Fomento referentes a las licencias de nueva edificación para toda la región madrileña aunque procedentes, en primera instancia, de los gobiernos locales-, y los datos relativos a este mismo indicador publicados por el Ayuntamiento de Madrid, durante el periodo de crisis (2009-2011) se constata cómo este descenso de la actividad no ha sido homogéneo en todos los ámbitos espaciales del área metropolitana. Así, en ese trienio, en la Ciudad de Madrid se ha desarrollado el 42% de la superficie de los proyectos constructivos de nueva edificación industrial de la región, frente al 3% que representaba este volumen en años anteriores, en pleno auge de la actividad inmobiliaria. Este dato podría confirmar la tendencia apuntada en el análisis internacional de la importancia de la Ciudad de Madrid como espacio de inversión refugio en tiempos de crisis para productos asociados, al menos desde el punto de vista de su calificación urbanística, a actividades productivas.

En este sentido, este trienio de crisis ha servido para reforzar aún más la importancia de los distritos que tradicionalmente han tenido un tejido industrial más desarrollado, todos ellos de carácter periférico situados en el sur y este de la capital. Así, los cuatro distritos con mayor volumen de suelo calificado para usos industriales Villaverde, Villa de Vallecas, Vicálvaro y San Blas concentran el 80% de las licencias de nueva edificación concedidas por el Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras durante ese periodo.

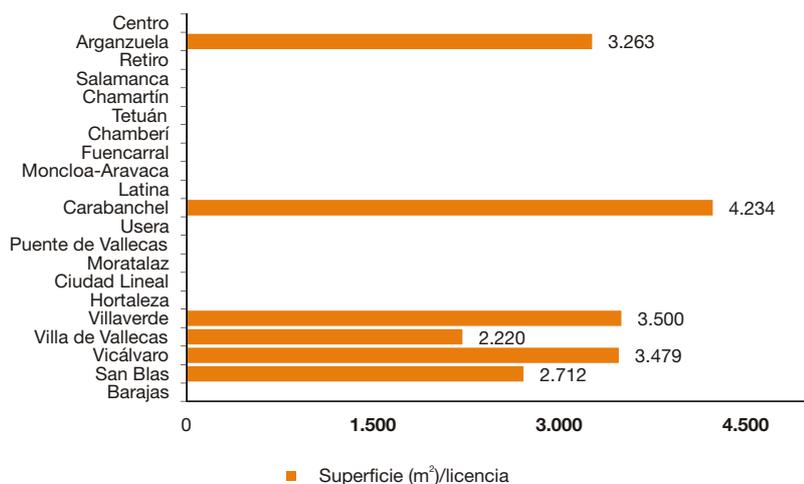
**Licencias nueva edificación uso industrial 2009-2011
(Superficie en miles m²)**



Fuente: Área de Gobierno de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda

Por otra parte, calcular la ratio existente entre la superficie total de nuevas licencias concedidas para estos usos y el número de permisos, permite hacer una aproximación al tamaño de las tipologías edificatorias de uso industrial construidas en los últimos años. Excluyendo Carabanchel y Arganzuela, con un número de licencias muy pequeño como para aportar un dato significativo, centramos la atención en Villa de Vallecas y Vicálvaro. Ambos se encuentran en la periferia sureste y presentan una superficie por licencia que ronda los 3.500 m². En los dos casos se trata de espacios que agrupan el mayor volumen de nuevo suelo para uso industrial.

**Superficie media por licencia uso industrial 2009-2011
(Superficie m² por licencia)**



Fuente: Área de Gobierno de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda

Villa de Vallecas y San Blas, distritos que también cuenta con un número significativo de licencias durante este periodo y una larga tradición industrial, presentan una superficie media mucho menor. Especialmente en el caso de las áreas industriales de San Blas, esta menor superficie está relacionada con tipologías edificatorias vinculadas con actividades servindustriales en espacios intensamente afectados por procesos de terciarización como Julián Camarillo o Colonia Fin de Semana.

Suelo industrial: de la escasez a la saturación. Malo para el negocio inmobiliario, bueno para el tejido productivo

El suelo cumple con algunos principios básicos de todo mercado. Tal vez el más importante sea la necesidad de una oferta escasa

El suelo cumple con algunos principios básicos de todo mercado. Tal vez el más importante sea la necesidad de una oferta escasa¹³, ya sea por una situación real, provocada por restricciones territoriales o algún tipo de condicionante socioeconómico o político. Además de las condiciones de escasez, el mercado del suelo también se rige por la existencia de ventajas para la demanda vinculadas a la situación-posición de una parcela determinada¹⁴, o la idoneidad de la valoración social que ese espacio tenga para un uso determinado. El resultado, expresado en la distribución espacial de usos del suelo, suele venir determinado por la conjunción de estos factores, unido a la competencia entre los diferentes usos potenciales que tienden a ordenarse según intensidad de uso de forma directamente proporcional a su precio¹⁵, con lo que generalmente las actividades económicas con mayor valor añadido ocuparán los espacios urbanos con un mayor precio en el mercado (servicios avanzados, industrias de alta intensidad tecnológica, etc.)

Hasta hace muy poco, la mayoría de los operadores inmobiliarios del mercado madrileño coincidían en afirmar que el suelo industrial era insuficiente, siendo ésta, según ellos, la causa de un desajuste entre oferta y demanda que afectaría al precio de venta y alquiler de los inmuebles industriales, además de al anclaje en el territorio de las empresas relacionadas con actividades productivas. Estos mismos agentes inmobiliarios reconocen el esfuerzo hecho por las Administraciones Públicas competentes en los últimos años al poner en marcha desarrollos públicos de suelo industrial en Madrid, que se han desarrollado en un plazo razonable de tiempo. Sin embargo, las críticas se centran en su insuficiencia y en la limitación que ha supuesto, a menudo, para la iniciativa privada la lentitud y la burocracia del proceso administrativo y de planeamiento urbanístico para la puesta en marcha de la actividad sobre suelo industrial.

¹³ Harvey, D. (1977): Urbanismo y desigualdad social. Siglo veintiuno editores, Madrid.

¹⁴ Camagni, R. (2005): Economía urbana. Editor Antoni Bosch, Madrid.

¹⁵ Méndez, R. (1997): Geografía Económica. La lógica espacial del capitalismo global. Ariel, Barcelona.

Pero los datos son tercos y muchas veces no se adaptan a las opiniones preconcebidas. Con algo más de 4,7 millones de metros cuadrados de suelo industrial vacante listo para ser edificado en la Ciudad de Madrid, y una situación económica donde el empleo debe ser la prioridad de todas las políticas urbanas, parece que será necesario replantear algunos principios vinculados a la capacidad de la capital para albergar actividades productivas de amplio espectro. Aunque es imposible estimar cuánto de este suelo permanece en barbecho social sin salir al mercado a la espera de un repunte de precios, la necesidad de muchas entidades bancarias de sacar de sus balances activos inmobiliarios, unido a la menor presión del resto de usos lucrativos, hace que en estos momentos el suelo vacante urbano de uso industrial tenga un elevado potencial de acoger actividades productivas generadoras de ingresos. En este sentido, distritos como Vicálvaro, Villaverde, Villa de Vallecas o San Blas, podrán reforzar en los próximos años su rol como espacios productivos con una oferta de suelo e inmuebles muy competitiva en relación al conjunto del área metropolitana madrileña. Estos distritos presentan también una mayor capacidad de ocupación de suelo vacante, teniendo en cuenta la reducción relativa que han experimentado respecto a 2005, momento en el que se desarrollaron urbanísticamente gran parte de los nuevos espacios planificados para actividades económicas. En el lado opuesto, aunque con un volumen de partida muy inferior, también hay que señalar que en los últimos años se ha producido un incremento significativo de este tipo de solares en la mayoría de distritos, lo que puede significar una diversificación importante de la oferta de espacios para actividades productivas por la variedad de atributos espaciales de cada uno de estos distritos.

Con algo más de 4,7 millones de metros cuadrados de suelo industrial vacante listo para ser edificado en la Ciudad de Madrid, y una situación económica donde el empleo debe ser la prioridad de todas las políticas urbanas, parece que será necesario replantear algunos principios vinculados a la capacidad de la capital para albergar actividades productivas de amplio espectro

Suelo vacante industrial en áreas calificadas ya desarrolladas para actividades económicas

Distrito	Superficie m ² (2005)	Superficie m ² (2011)	Tasa de variación, 2005-2011
Centro	0	0	-
Arganzuela	25.568	63.873	149,8
Retiro	0	10.635	-
Salamanca	0	3.234	-
Chamartín	8.028	21.196	164,0
Tetuán	2.692	6.611	145,6
Chamberí	0	2.106	-
Fuencarral-El Pardo	243.457	237.747	-2,3
Moncloa-Aravaca	1.218	4.478	267,5
Latina	0	153.514	-
Carabanchel	94.691	104.720	10,6
Usera	17.666	59.707	238,0
Puente de Vallecas	45.384	76.675	68,9
Moratalaz	0	806	-
Ciudad Lineal	10.279	9.365	-8,9
Hortaleza	1.525	33.801	2.116,2
Villaverde	1.994.692	948.591	-52,4
Villa de Vallecas	1.588.721	728.370	-54,2
Vicálvaro	1.730.355	1.611.547	-6,9
San Blas	672.434	569.985	-15,2
Barajas	78.988	102.772	30,1
Ciudad de Madrid:	6.515.698,4	4.749.733,0	-27,1

Nota: El trabajo de campo de 2005 identificó las parcelas industriales vacantes en suelo urbano, calculando su superficie gracias a datos catastrales
 Fuente: datos de 2005, trabajo de campo. Datos de 2011, Ayuntamiento de Madrid, Subdirección General de Coordinación Catastral (ATM)

El modelo espacial de localización de las nuevas bolsas de suelo industrial se apoya en las grandes infraestructuras viarias metropolitanas del arco sureste, espacio que cuenta con una de las densidades de infraestructuras de transporte por carretera más alta de Europa

Esta oferta se reforzará en los próximos años con la puesta en el mercado de un importante volumen de suelo industrial asociado a los nuevos desarrollos periféricos de la Ciudad. A día de hoy se encuentran en ejecución más de 3,6 millones de metros cuadrados, localizados en el suelo urbanizable de Vicálvaro y Villa de Vallecas (Desarrollo de Este), Villaverde (Barrio de Butarque) y Barajas (Ensanche de Barajas); y sobre el suelo urbano de Vicálvaro (La Cuqueña y la Dehesa). Se trata de espacios que cuentan con una regulación flexible y buenas condiciones de accesibilidad, propiedades urbanísticas que se espera haga de antídoto contra la relocalización de actividades económicas de carácter productivo padecido en décadas precedentes. De este modo, el modelo espacial de localización de las nuevas bolsas de suelo industrial se apoya en las grandes infraestructuras viarias metropolitanas del arco sureste, espacio que cuenta con una de las densidades de infraestructuras de transporte por carretera más alta de Europa.

Tal vez esta importante oferta de suelo industrial en la capital suponga un nuevo periodo en el que se reduzcan al mínimo las estrategias del llamado "crecimiento a saltos", apoyado en los grandes ejes radiales de comunicación para la promoción de espacios industriales en ámbitos cada vez más alejados y de escaso valor, frente a un crecimiento en mancha de aceite que aproveche los terrenos intersticiales entre la capital y los municipios de la primera corona metropolitana para tejer un continuo urbano donde las nuevas actividades productivas puedan convivir perfectamente con el resto de usos; modelo mucho más sostenible desde el punto de vista económico, social y ambiental.

Nuevas áreas de actividad económica en la Ciudad de Madrid, 2010

Ámbito	Edificabilidad (m ²)			Estado obras de urbanización
	Industrial	Terciario	Total	
POLIGONO INDUSTRIAL DE VICALVARO	450.066		450.066	Acabado
INDUSTRIAL AVENIDA DE LA AVIACION	97.492		97.492	Acabado
ENSANCHE DE CARABANCHEL (PP II.6)	164.418		164.418	Acabado
ENSANCHE DE VALLECAS	36.914	145.857	182.771	Acabado
VILLAVERDE - POLIGONO EL GATO	255.688	97.710	353.398	Acabado
LA CUQUEÑA	56.663		56.663	En Ejecución
LA DEHESA	341.971	86.658	428.629	En Ejecución
IVECO PEGASO		499.872	499.872	En Ejecución
ENSANCHE DE BARAJAS	11.772	26.103	37.875	En Ejecución
VILLAVERDE - BARRIO DE BUTARQUE	19.795	15.235	35.030	En Ejecución
DESARROLLO DEL ESTE - EL CAÑAVERAL	414.580	289.856	704.436	En Ejecución
DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES	443.385	201.158	644.543	En Ejecución
DESARROLLO DEL ESTE - LOS BERROCALES	639.057	340.526	979.583	En Ejecución
DESARROLLO DEL ESTE - VALDECARROS	1.702.657	964.841	2.667.498	En Ejecución
CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS		1.154.687	1.154.687	En Ejecución
SANTA LUISA	166.964		166.964	Sin Iniciar
GRAN VIA DE VILLAVERDE - SAN DALMACIO	40.826	27.218	68.044	Sin Iniciar
NORTE TORRE ARIAS		87.033	87.033	Sin Iniciar
PROLONGACION DE LA CASTELLANA	7.500	1.464.541	1.472.041	Sin Iniciar
SUBESTACION DE IBERDROLA		79.023	79.023	Sin Iniciar
INSTALACIONES MILITARES DE CAMPAMENTO		112.488	112.488	Sin Iniciar
CALLE LENGUAS ESTE	92.400	88.600	181.000	Sin Iniciar
INDUSTRIAL LA MARSALA	70.240	27.420	97.660	Sin Iniciar
CERRO ALMODOVAR SUR	49.999		49.999	Sin Iniciar
VALLECAS - LA ATALAYUELA	729.378	89.450	818.828	Sin Iniciar
DESARROLLO DEL ESTE. - LOS CERROS	238.615	236.576	475.191	Sin Iniciar
Total	6.030.380	6.034.852	12.065.232	

Fuente: Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, Ayto. de Madrid

Considerando los indicadores de precio de mercado del suelo industrial, la capital sigue siendo considerada como el espacio más valorado para localizar este tipo de actividades, dado que en términos generales el precio medio de su oferta es superior al de los municipios del entorno, con una disminución proporcional en función de la distancia. Sin embargo, también hay que considerar la posición geográfica de los distritos periféricos de la capital, dado que el precio de distritos meridionales como Villaverde (588,8 €/m²) es muy inferior a municipios del norte de la primera corona metropolitana como Alcobendas o San Sebastián de los Reyes (934,1 y 916,7 €/m², respectivamente), lo que obliga a matizar algunas ideas preconcebidas sobre la geografía económica de la capital.

Hay que considerar la posición geográfica de los distritos periféricos de la capital, dado que el precio de distritos meridionales como Villaverde (588,8 €/m²) es muy inferior a municipios del norte de la primera corona metropolitana como Alcobendas o San Sebastián de los Reyes (934,1 y 916,7 €/m², respectivamente)

Precio de venta suelo industrial, 2012

Municipio o distrito (Madrid)	Venta (€/m ²)	Superficie media (m ²)
San Blas (Madrid)	1.205,4	2.554
Villa de Vallecas (Madrid)	1.156,0	6.108
Alcobendas	934,1	8.172
San Sebastián de los Reyes	916,7	5.701
Villaverde (Madrid)	588,8	4.082
Coslada	513,1	10.108
Leganés	500,0	3.893
Getafe	457,0	5.914
Móstoles	436,1	2.225
Torrejón de Ardoz	408,5	7.161
Vicálvaro (Madrid)	390,0	1.000
San Fernando de Henares	366,2	7.215
Alcalá de Henares	342,8	15.116
Promedio	631,9	6.096

Nota: Precios medios según las ofertas publicadas en el segundo trimestre de 2012
 Fuente: Elaboración propia a partir de datos del portal inmobiliario www.miparcela.com

En conclusión, las diferencias espaciales en relación al precio muestran una realidad urbana compleja que va más allá de postulados simplistas en relación a la incapacidad física de la capital para albergar actividades productivas. Esta complejidad puede explicarse por una estructura territorial de los distritos periféricos madrileños similar a la estructura de los municipios de su entorno metropolitano, lo que a su vez implica una parecida disponibilidad de suelo urbanizable con similares valores de accesibilidad gracias a una trama urbana vertebrada por infraestructuras viales de alta capacidad portante de disposición matricial (combinación de radiales y orbitales). De este modo, es necesario revisar algunos principios presentes en el imaginario colectivo que han ido creando un mapa mental donde la ciudad central tendría un rol de espacio totalmente colmatado sin la menor posibilidad de albergar nuevos establecimientos industriales, lo que además implicaría la necesidad de prescindir de algunos de estos espacios en favor de usos más

Es necesario revisar algunos principios presentes en el imaginario colectivo que han ido creando un mapa mental donde la ciudad central tendría un rol de espacio totalmente colmatado sin la menor posibilidad de albergar nuevos establecimientos industriales

lucrativos. Este discurso, apoyado de forma mayoritaria en los años de mayor bonanza económica, tendrá que cambiar por la actual coyuntura de destrucción de empleo y exceso de oferta residencial y de oficinas en el mercado inmobiliario de la aglomeración metropolitana madrileña.

Inmuebles industriales: no es inteligente confundir valor y precio

Son tiempos en los que es necesario retomar los criterios basados en principios racionales de localización espacial y olvidar las elucubraciones pseudourbanísticas que han llevado a muchos inversores a perder cuantiosas sumas de dinero en catedrales en el desierto

Como se ha visto en el apartado anterior, la complejidad de las estructuras territoriales de las grandes ciudades obliga a un análisis preciso para identificar enclaves con un rol espacial aparentemente contradictorio (periferias en espacios centrales y nuevas centralidades en espacios periféricos). A esta complejidad se une la redefinición de muchas actividades económicas por la intervención del mayor uso del conocimiento, ya sea por la adopción de nuevas tecnologías o la incorporación de nuevos modelos de organización empresarial, lo que obliga a revisar el significado de la relación que gran parte de los establecimientos económicos entablan con el espacio urbano donde se asientan. Para un observador atento, este hecho es particularmente visible en muchos de los establecimientos productivos vinculados con los nuevos sectores industriales, creadores de nuevos espacios que cuentan con características morfológicas específicas y unas pautas de distribución basadas en una selectividad espacial muy marcada. Se trata de un nuevo entorno industrial altamente integrado con los servicios avanzados y globalmente interdependiente, tanto para los inputs como para los mercados¹⁶. Este nuevo escenario, unido a la falta de acceso al crédito para operaciones de carácter especulativo, condiciona en gran medida el fin de una estrategia de localización industrial basada exclusivamente en la variable precio sin tener en cuenta otros valores que afectan a medio y largo plazo a la viabilidad y rentabilidad de proyectos de desarrollo de áreas dedicadas a actividades productivas. Son tiempos en los que es necesario retomar los criterios basados en principios racionales de localización espacial y olvidar proyectos que han llevado a muchos inversores a perder cuantiosas sumas de dinero en catedrales en el desierto cada vez más alejadas y desconectadas del centro de gravedad económico del área metropolitana madrileña.

Madrid acoge casi el 20% de todos los inmuebles industriales en la región, y el 35% del total de las ciudades más industrializadas

En este sentido, la Ciudad de Madrid sigue siendo atractiva para la localización de actividades productivas. Esta afirmación puede fundamentarse empíricamente por medio de diferentes indicadores. Tal vez el más contundente sea el volumen y evolución del stock de inmuebles industriales existentes en la capital en relación al resto de ciudades del entorno metropolitano, dado que Madrid acoge casi el 20% de todos los inmuebles con este uso en la región, y el 35% del total de las ciudades más industrializadas. Se trata de un volumen en consonancia con un sistema urbano regional marcado por la

¹⁶ Castells, M. y Hall, P. (1994): *Tecnópolis del mundo: la formación de los complejos industriales del siglo XXI*. Alianza Editorial, Madrid

Evolución del stock de inmuebles industriales en Madrid y municipios del entorno, 2006-2011

Municipio	Nº Inm. industriales, 2011	Tasa de variación interanual					
		06-07	07-08	08-09	09-10	10-11	06-11
Madrid	13.613	3,0	0,6	2,3	0,1	-1,0	5,1
Fuenlabrada	3.062	1,6	0,4	2,2	-6,5	1,9	-0,7
Arganda del Rey	2.749	2,2	3,1	1,5	1,0	0,4	8,4
Alcorcón	2.479	15,0	2,6	-15,1	4,3	2,1	6,8
Alcalá de Henares	2.241	2,8	8,3	15,2	1,0	1,3	31,3
Humanes de Madrid	2.211	2,0	1,0	1,1	1,0	0,0	5,3
Valdemoro	1.907	15,6	3,6	1,7	-0,1	8,5	32,0
Leganés	1.595	-1,6	-8,1	2,3	0,8	0,8	-6,0
Getafe	1.519	1,3	3,8	10,6	4,4	6,0	28,7
Mejorada del Campo	1.418	2,3	-0,9	4,0	1,4	-0,9	6,0
Torrejón de Ardoz	1.356	-2,6	0,2	0,5	0,1	-0,4	-2,2
Móstoles	1.237	4,3	0,5	4,0	4,6	6,2	21,0
Alcobendas	1.224	8,2	-11,0	-0,2	8,8	3,8	8,5
Camarma de Esteruelas	1.223	34,2	2,9	47,0	160,6	0,1	429,4
Coslada	1.102	5,0	6,7	0,2	-15,8	0,3	-5,3
Total	38.936	4,0	0,9	2,1	2,0	1,0	10,3
Total Comunidad de Madrid	70.612	3,1	1,4	0,3	1,5	0,3	6,8

Nota: Municipios con más de 1.000 inmuebles industriales en 2011

Fuente: Elaboración propia a partir datos de la Dirección General de Catastro

macrocefalia de la capital, pero donde también hay que destacar la evolución positiva que durante los últimos seis años ha tenido el crecimiento del número de este tipo de inmuebles, con tasas de variación interanual positivas en casi toda la serie.

La evolución de la valoración catastral de los inmuebles de uso industrial también nos permite analizar el rol espacial de las ciudades más importantes de la región en relación a su dimensión productiva. Esta valoración se basa en criterios objetivos¹⁷ y se realiza periódicamente con el máximo rigor, pues es la referencia para el cobro de tributos tan importantes como el Impuesto de Bienes Inmuebles. Aunque no se trata de un valor de mercado, dado que el valor catastral solía estar por debajo del precio acordado entre partes independientes, sí que permite valorar la posición relativa de las ciudades que componen el área metropolitana madrileña y la evolución del valor de sus bienes inmuebles para uso industrial.

En términos de valor total, la capital está muy por encima del resto de ciudades industriales de su entorno, con algo más del 30% del valor catastral total de las ciudades con más de 50.000 habitantes. Sin embargo, en los últimos años, la revalorización de este tipo de inmuebles ha sido en general mayor en el resto de ciudades, espacios con una intensa recualificación urbanística de sus áreas dedicadas a actividades productivas y que además, especialmente en los municipios del sur y el corredor del Henares, partían de niveles muy

La Ciudad de Madrid ocupa el puesto onceavo en valor catastral medio por metro cuadrado con 817,5 euros, muy por debajo de ciudades del entorno como Alcalá de Henares (1.139), Majadahonda (1.224), Las Rozas (1.038), o Alcobendas (877)

¹⁷ En esta valoración se consideran los siguientes criterios: localización del inmueble, circunstancias urbanísticas relacionadas con el suelo y su aptitud para la producción, valoración del inmueble, gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, circunstancias y valores de mercado, y otros factores relevantes que se consideren oportunos

bajos de calidad edificatoria. El resultado es que la Ciudad de Madrid ocupa el puesto décimoprimer en valor catastral medio por metro cuadrado con 817,5 euros, muy por debajo de ciudades del entorno como Alcalá de Henares (1.139), Majadahonda (1.224), Las Rozas (1.038), o Alcobendas (877).

Evolución del valor catastral de los inmuebles industriales en la Comunidad de Madrid, 2006-2011

Municipios	Valor catastral total		Valor medio inmuebles	
	Miles €	Tasa variación 06-11	€	€/m2
Madrid	4.891.000,8	9,0	359.289,0	817,5
Getafe	1.329.941,9	149,9	875.538,0	902,3
Leganés	1.279.293,7	379,3	802.065,0	869,9
Alcalá de Henares	1.210.684,0	141,8	540.243,0	1.139,1
Fuenlabrada	1.203.521,0	97,6	393.051,0	542,1
Alcorcón	915.888,9	240,5	369.459,0	891,2
Arganda del Rey	895.237,0	12,9	325.659,0	602,2
Alcobendas	866.567,8	170,4	707.980,0	877,0
Coslada	716.338,8	85,9	650.035,0	972,5
San Sebastián de los Reyes	380.368,2	110,9	511.936,0	839,4
Torrejón de Ardoz	344.063,5	-0,5	253.734,0	398,2
Móstoles	319.126,5	24,7	257.984,0	611,2
Valdemoro	297.131,9	34,6	155.811,0	378,6
Aranjuez	246.307,1	215,5	735.245,0	1.206,9
Rivas-Vaciamadrid	231.357,0	93,9	237.289,0	447,6
Rozas de Madrid (Las)	218.457,5	220,4	482.246,0	1.038,4
Parla	162.915,9	123,0	299.478,0	595,2
Majadahonda	119.266,6	266,7	482.861,0	1.224,6
Pozuelo de Alarcón	110.955,4	151,3	596.534,0	746,0
Total municipios de más de 50.000 habitantes	15.738.423,4	133,0	475.601,9	794,7

Nota: Municipios de más de 50.000 habitantes

Fuente: Dirección General de Catastro y elaboración propia

Los distritos periféricos del arco sureste de la capital acogen un elevado porcentaje de inmuebles industriales con menos de diez años

Pero, como mencionábamos al principio de este apartado, en grandes ciudades como Madrid los promedios sobre el conjunto del municipio a menudo enmascaran realidades que sólo son visibles mediante unidades de análisis espacial más pequeñas. De este modo, gracias a los datos de catastro, podemos constatar como los distritos periféricos del arco sureste de la capital acogen un elevado porcentaje de inmuebles industriales con menos de diez años, lo que evidencia que el proceso renovador de áreas de actividad económica durante el periodo de bonanza ha tenido un resultado tangible en estos espacios, en consonancia con lo ocurrido en las ciudades más industrializadas del área metropolitana. En el extremo opuesto, los distritos que destacan por contar con un parque de inmuebles industriales más obsoleto son: Centro, donde el 77,6% de sus inmuebles industriales tienen más de sesenta años y acoge el 35,7% de estos inmuebles en la Ciudad, seguido de Chamberí (46,3), Salamanca (31,6), Retiro (27,9), Arganzuela (26) y Moncloa-Aravaca (23,2). En estos distritos centrales, en la mayoría de los casos, se trata

de inmuebles que acogen pequeños talleres totalmente integrados con el resto de usos urbanos de la almendra central, dotando de dinamismo funcional y diversidad a estos ámbitos.

Antigüedad del parque de inmuebles industriales, 2011

Distritos	< 1950		1950-70		1970-90		1990-00		2000-10	
	% distrito	% Ciudad								
Centro	77,6	35,7	7,4	1,2	9,5	1,9	3,3	1,1	2,2	0,8
Arganzuela	26,0	5,5	40,4	2,9	12,5	1,2	13,2	2,1	7,8	1,4
Retiro	27,9	3,7	39,1	1,8	22,8	1,3	8,1	0,8	2,0	0,2
Salamanca	31,6	4,9	43,2	2,3	16,2	1,1	4,3	0,5	4,7	0,6
Chamartín	16,7	5,6	45,1	5,2	29,6	4,4	6,4	1,6	2,2	0,6
Tetuán	17,3	6,0	48,0	5,7	12,9	2,0	17,7	4,5	4,2	1,2
Chamberí	46,3	4,6	38,3	1,3	12,8	0,6	0,7	0,0	2,0	0,2
Fuencarral-El Pardo	2,9	1,1	31,9	4,0	53,7	8,7	7,8	2,1	3,6	1,1
Moncloa-Aravaca	23,2	3,3	44,5	2,1	20,4	1,3	9,5	1,0	2,4	0,3
Latina	13,6	4,8	57,3	6,9	23,7	3,7	3,4	0,9	2,1	0,6
Carabanchel	5,4	6,0	46,8	17,8	23,3	11,4	14,3	11,8	10,3	9,4
Usera	13,6	3,5	43,5	3,8	30,9	3,5	8,6	1,6	3,4	0,7
Puente de Vallecas	7,7	3,7	33,9	5,6	27,2	5,8	16,8	6,0	14,3	5,7
Moratalaz	0,0	0,0	65,4	0,8	21,2	0,3	13,5	0,3	0,0	0,0
Ciudad Lineal	5,6	2,0	72,2	8,8	15,6	2,4	5,6	1,5	0,9	0,3
Hortaleza	1,7	0,7	24,2	3,3	65,7	11,5	4,0	1,2	4,4	1,4
Villaverde	1,1	1,3	15,7	6,4	30,4	16,0	20,6	18,2	32,2	31,7
Villa de Vallecas	1,4	1,4	8,1	2,8	24,0	10,7	35,4	26,6	31,1	25,9
Vicálvaro	5,4	0,6	52,7	2,0	26,9	1,3	5,4	0,4	9,6	0,9
San Blas	4,2	4,1	39,7	13,4	19,8	8,6	19,6	14,3	16,6	13,5
Barajas	9,3	1,1	30,8	1,3	29,7	1,6	18,7	1,7	11,5	1,2
Sin distrito asignado	7,5	0,7	19,4	0,6	16,4	0,6	23,9	1,6	32,8	2,4
Ciudad de Madrid	11,5	100	33,4	100	25,9	100	15,4	100	13,9	100

Fuente: Dirección General de Catastro y elaboración propia

El conjunto de estos indicadores estructurales basados en información catastral objetiva, tiene su reflejo en las variables vinculadas con el precio de mercado de este tipo de inmuebles. Así, considerando el área metropolitana madrileña, se detecta cierta convergencia de precio en espacios con ubicación geográfica similar y misma distancia al centro, independientemente de su delimitación administrativa (distritos de la Ciudad Vs municipios). Los municipios de la primera corona sur del área metropolitana presentan valores muy similares a los distritos periféricos del arco sureste de la capital. Así, Getafe o Leganés, con un precio de venta medio de 990 a 963 €/m², tienen un precio similar a Villaverde (999 €/m²), o Rivas-Vaciamadrid incluso presenta un precio muy superior al de Villa de Vallecas, distrito colindante. Es también llamativo que el distrito septentrional de Fuencarral-El Pardo tenga un precio medio inferior a municipios de este sector geográfico como Alcobendas y San Sebastián de los Reyes, si bien los distritos de Tetuán y Hortaleza siguen siendo algo más caros en sus precios de venta.

Se detecta cierta convergencia de precio en espacios con ubicación geográfica similar y misma distancia al centro, independientemente de su delimitación administrativa

En relación al precio de los alquileres, se observa una tendencia similar, si bien áreas de actividad económica con altos niveles de terciarización como Julián Camarillo en el distrito de San Blas, presentan valores muy por encima de la media metropolitana, aunque seguido muy de cerca por municipios como Rivas-Vaciamadrid, Alcobendas y las ciudades del oeste metropolitano.

En parte, esta tendencia a la convergencia espacial de los precios por coronas está relacionada con la expansión de la presión de usos asociados al sector servicios en forma de parques empresariales sobre las áreas industriales de los municipios más próximos del área metropolitana madrileña, proceso que en la Ciudad de Madrid experimentó su máxima intensidad durante los últimos años de

Precio de venta y alquiler de inmuebles industriales, 2012

Sector geográfico	Municipio o distrito (Madrid)	Venta (€/m ²)	Alquiler (€/m ² /año)
Este	San Blas (Madrid)	1.302	89,2
Este	Coslada	1.114	66,7
Este	San Fernando	1.063	60,2
Este	Alcalá de Henares	909	50,5
Este	Torrejón de Ardoz	843	49,1
Norte	Tetuán (Madrid)	1.612	66,1
Nord-Este	Hortaleza (Madrid)	1.525	77,6
Norte	Alcobendas	1.521	80,7
Norte	San Sebastián de los Reyes	1.422	75,3
Norte	Fuencarral-El Pardo (Madrid)	1.300	69,9
Norte	Tres Cantos	1.088	66,7
Oeste	Villaviciosa, Bohadilla, Las Rozas y Majadahonda	1.613	76,4
Sur	Arganzuela (Madrid)	2.042	74,5
Sur	Villaverde (Madrid)	999	55,5
Sur	Getafe	990	52,8
Sur	Leganés	963	65,0
Sur-Este	Rivas-Vaciamadrid	2.382	88,9
Sur-Este	Villa de Vallecas (Madrid)	1.193	80,0
Sur-Este	Puente de Vallecas (Madrid)	872	71,3
Sur-Oeste	Carabanchel (Madrid)	1.504	69,9
Sur-Oeste	Alcorcón	1.160	55,5
Ciudad de Madrid:		1.344,9	68,2
Resto de ciudades:		1.276,0	69,0

Nota: Precios medios según oferta publicada en el segundo trimestre de 2012
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del portal inmobiliario www.inmogeo.com

bonanza del anterior ciclo económico. Ante la nueva coyuntura económica, es muy posible que el proceso de sustitución de usos de paso a una consolidación de aquellas inmuebles en espacios productivos pertenecientes a actividades con mayor capacidad para tolerar la actual inestabilidad económica, relacionados con un incremento de la productividad y el desarrollo de actividades con mayor valor añadido.

La menor liquidez y acceso al crédito de la PYME, en contraste con fondos de inversión y grandes empresas multinacionales, hace que en estos momentos las naves de gran tamaño y buenas calidades constructivas y urbanísticas sean las más demandadas

En relación a la oferta analizada, predominan las naves de pequeño tamaño (menos de 500 m²), que representan en 2012 un porcentaje importante de los inmuebles disponibles en el mercado. La sobreoferta de este tipo de productos está relacionada con las dificultades financieras por las que están pasando las pequeñas empresas, demandantes principales de este tipo de espacios. De este modo, la menor liquidez y acceso al crédito de la PYME, en contraste con fondos de inversión y grandes empresas multinacionales, hace que en estos momentos las naves de gran tamaño y buenas calidades constructivas y urbanísticas sean las más demandadas. Hasta la recuperación económica, que según la mayoría de los analistas se producirá como muy pronto a partir de 2014, los inmuebles industriales de menor calidad y peor localizados seguirán sufriendo un necesario ajuste de sus precios tanto de venta como de alquiler;

hecho que en general beneficia a los activos inmobiliarios vinculados con usos productivos situados en la capital.

En la actualidad, la crisis económica seguirá afectando negativamente al sector industrial. Sin embargo, el hecho de que el segmento inmobiliario industrial sea un valor refugio para la inversión por su menor volatilidad, y que la presión de otros usos como el residencial y el terciario sobre los espacios productivos sea menor, puede hacer que la Ciudad de Madrid se convierta en un buen destino para la inversión productiva como antídoto para superar la actual situación de recesión económica. Considerando un escenario temporal más amplio, la tendencia hacia un mayor apoyo por parte de las Administraciones Públicas hacia la economía productiva, unido a la necesidad de las entidades financieras de buscar alternativas de inversión en sectores productivos, puede que ayude a reforzar la importancia de unos espacios para actividades económicas sujetos a fuertes cambios y que durante los años de bonanza han demostrado un alto grado de resistencia frente al resto de usos urbanos, lo que denota la existencia de factores de anclaje al territorio basados, en gran parte de los casos, en la viabilidad económica de las actividades que albergan.

Conclusiones

En 1945, el Instituto de Estudios de Administración Local organizó un ciclo de conferencias bajo el título: “El futuro de Madrid”¹⁸. En ese año, mucho más difícil desde todos los puntos de vista que el actual por la cercanía del fin de la Guerra Civil, Pedro Bigador, el Jefe de la Sección de Urbanismo de la Dirección General de Arquitectura del Ayuntamiento de Madrid, enumeraba una serie de “síntomas de desorden, de conflictos urbanísticos, que urge enmendar”, entre los que citaba los referentes a la “falta de solares” en estos términos: “Madrid está escaso de viviendas; los solares existentes están a punto de terminarse siendo hoy una dificultad grande encontrarlos. La dificultad se multiplica si se desea un solar apto para la industria, que cuente con todos los servicios necesarios”. Más de sesenta años después, el problema del mercado inmobiliario industrial de Madrid es muy diferente. La insistencia en la escasez de suelo industrial durante el inicio del anterior periodo de bonanza, que inspiró en gran medida la calificación de grandes piezas de suelo para este tipo de usos, ha tenido como resultado que en la actualidad vivamos un momento histórico en el que la oferta de espacios para actividades productivas es superior a la demanda, lo que puede favorecer que el soporte físico de las actividades económicas se adapte mejor a las nuevas necesidades del sector servindustrial.

Sin embargo, los procesos tendentes hacia el desarrollo de un nuevo sector servindustrial no implican una transformación inmediata y absoluta de la realidad. Las mutaciones urbanas son una constante en las grandes ciudades, no tienen lugar necesariamente en periodos excepcionales de la historia que unos pocos privilegiados tienen la

En la actualidad la oferta de espacios para actividades productivas es superior a la demanda, lo que puede favorecer que el soporte físico de las actividades económicas se adapte mejor a las nuevas necesidades del sector servindustrial

¹⁸ Bigador, P. (1945). La organización de Madrid, estructura urbana-zonificación. En El futuro Madrid (pp. 30-51). Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid

oportunidad de contemplar. Más bien, el cambio es consustancial a la naturaleza de las ciudades a lo largo de toda su historia, movimientos que en ocasiones son de cierta magnitud y están orientados hacia ciertas formas de desarrollo según la posición relativa de las urbes en el contexto global. Sin embargo, solemos dar excesivo protagonismo a los procesos mutantes, dejando en un segundo plano las características heredadas de las grandes ciudades, a menudo consideradas como anomalías en fase de extinción en el actual contexto de economía global, sociedad del conocimiento y modelo de producción flexible.

En relación a la actividad industrial en ciudades como Madrid, nos encontramos con muchas de esas mal llamadas anomalías (fábrica de Peugeot-Citröen en Villaverde, Bimbo en San Blas, etc.), que a pesar de la constante amenaza de puesta en marcha de procesos de expedientes de regulación de empleo, se mantienen a día de hoy abiertas. Sin llegar a estos casos extremos, en la ciudad y su entorno más próximo existe un desarrollado tejido económico de pequeñas y medianas empresas, con una importante capacidad de adaptación a las exigencias de innovación actuales, pero cuya apuesta de localización en la Ciudad es el resultado de un conjunto de decisiones que no siempre pueden ser aprehendidas por una estricta racionalidad económica, pero cuya supervivencia demuestra de hecho una suficiente competitividad.

A la vez que hemos intentado utilizar la perspectiva histórica para valorar en su justa medida los cambios que afectan en la actualidad a los espacios industriales, puede ser pertinente aprovechar el conocimiento del mercado inmobiliario industrial de Madrid para identificar una serie de claves de carácter estructural que venimos observando en los últimos años y que siguen vigentes a pesar de las últimas convulsiones económicas:

El mercado inmobiliario industrial madrileño mantiene una posición significativa en el contexto europeo

1. A pesar de la crisis, el mercado inmobiliario industrial madrileño mantiene una posición significativa en el contexto europeo. Este hecho contradice en parte la tendencia de muchos actores locales a valorar a las actividades productivas en la Ciudad como una realidad molesta y abocada a la desaparición a medio y largo plazo.

Los productos inmobiliarios industriales de la Ciudad de Madrid en su conjunto no son más caros que en el resto de municipios próximos del área metropolitana

2. Los ciclos económicos, que condicionan en gran parte la demanda de suelo para actividades productivas, y los ritmos urbanísticos-administrativos, con capacidad para poner en el mercado nuevo suelo para estos usos, no están armonizados. Es ahora, en pleno periodo de recesión, cuando existen numerosos nuevos ámbitos para uso industrial en fase avanzada de diseño, planificación y tramitación con una posibilidad real de ejecución final incierta. Espacios como "La Atalayuela" con 73 Ha., o "Los Cerros" en Vicálvaro con 24 Ha., se mantienen en barbecho social a la espera de un nuevo periodo de crecimiento económico que permita desarrollar sobre sus terrenos edificios que alberguen algún tipo de actividad productiva o logística.

3. Los productos inmobiliarios industriales -suelo e inmuebles- de la Ciudad de Madrid en su conjunto no son más caros que en el resto de municipios próximos del área metropolitana. Municipios del norte

como Alcobendas o San Sebastián de los Reyes presentan un precio medio mayor que los distritos más meridionales de la capital. A su vez, los distritos periféricos del arco sureste tienen un precio de suelo e inmuebles similar al de municipios del entorno como Coslada, Getafe, Leganés, etc. Por este motivo, sería necesario revisar la interpretación simplista basada en el precio del suelo como factor explicativo fundamental en el proceso de expulsión de las actividades empresariales de carácter productivo en el municipio madrileño.

4. Entre los espacios más valorados en el segmento industrial para los inversores como refugio en tiempos de crisis, se encuentran los distritos de mayor tradición industrial como San Blas, Villaverde, Vicálvaro y Puente de Vallecas. Este interés inversor, no está tan orientado en la ocupación y desarrollo de proyectos constructivos en esos terrenos a corto plazo, sino en la búsqueda de una rentabilidad superior en un horizonte temporal más amplio respecto al resto de productos inmobiliarios del segmento residencial, oficinas, etc.

5. En relación a la oferta, hay cierta saturación de edificios industriales de tamaño medio y pequeño, que aunque mejor adaptados a una demanda vinculada con el protagonismo de la PYME en la estructura económica madrileña, en la actualidad no puede adquirir estos espacios por la falta de acceso al crédito que sufren estas empresas. En contraste, gracias a la disponibilidad de grandes bolsas de suelo finalista para actividades productivas y logísticas en los distritos periféricos del arco sureste, es posible que aumente la oferta de grandes contenedores industriales adaptados a una demanda de grandes empresas y fondos de inversión que buscan aprovechar las excelentes condiciones de accesibilidad y conectividad de la capital a precios muy ajustados.

Entre los espacios más valorados en el segmento industrial para los inversores como refugio en tiempos de crisis, se encuentran los distritos de mayor tradición industrial como San Blas, Villaverde, Vicálvaro y Puente de Vallecas

Hay cierta saturación de edificios industriales de tamaño medio y pequeño. En contraste, es posible que aumente la oferta de grandes contenedores industriales adaptados a una demanda de grandes empresas y fondos de inversión que buscan aprovechar las excelentes condiciones de accesibilidad y conectividad de la capital a precios muy ajustados