

## IV. Madrid como polo de atracción empresarial

# Factores de atracción empresarial de la Ciudad de Madrid: Mercado de oficinas

## 1. Introducción

Después de los tres números anteriores del Barómetro en los que se ha tratado de forma específica una serie de temas (“Informe del COI sobre ciudades candidatas a albergar los Juegos de la XXX Olimpiada”, “La atracción de actividad industrial en la Ciudad de Madrid” y “La inserción laboral de los inmigrantes extranjeros como trabajadores autónomos”) se retoma la senda del análisis de los dos primeros números, donde se desgranaba las claves de la competitividad urbana. Atendemos en esta ocasión a la manifestación de estos factores explicativos en las distintas ciudades europeas, y a la valoración que de los mismos hacen sus empresas en cada potencial localización.

Para ello, se comentan, en primer lugar, las últimas cifras disponibles de Inversión Directa Extranjera en la Comunidad de Madrid, que pese a sus limitaciones metodológicas, continúa siendo el principal indicador de la capacidad de atracción de capitales del extranjero. Se actualizan, a continuación, los resultados de uno de los principales estudios comparativos realizados en el ámbito europeo y con carácter anual, “*European Cities Monitor*” de 2005 (*Cushman&Wakefield-Healey&Baker*), a partir de la encuesta a una muestra de las 501 mayores empresas del continente, sobre los factores de la atracción empresarial, en particular de aquellos de carácter más físico: transportes, telecomunicaciones, mercado de oficinas, etc. La disponibilidad de datos recientes y la buena valoración que recibe por parte de las empresas europeas son razones que aconsejan el repaso monográfico de la disponibilidad de oficinas al final de la sección, reservando sucesivas entregas de la sección “Madrid Polo de Atracción Empresarial” al resto de factores de atracción.

## 2. Tendencias recientes de la entrada de inversión extranjera en la Comunidad de Madrid

Según los últimos datos disponibles del Ministerio de Economía, en 2004 la inversión extranjera bruta directa recibida en la Comunidad de Madrid ascendió a los 4.475 millones de euros (descontada la inversión en Empresas Tenedoras de Valores Extranjeros, ETVE). Con este

Un año más la Comunidad de Madrid se erige como el principal centro receptor de la inversión extranjera en nuestro país

volumen de inversión, la región se erige como el principal centro receptor, concentrando el 40,21% del total nacional.

En cuanto a la evolución reciente se aprecia un peor comportamiento de la región; así, frente a un aumento de la inversión recibida en el conjunto del país del 12,2% en el último año, la caída en la región fue del -27,7%. No obstante, la observación de los datos desde 2001 viene a confirmar una mayor estabilidad de la serie madrileña (desviación típica de 927.547 miles de euros frente a los 2.357.578 de la serie nacional), algo especialmente relevante ante la naturaleza tan volátil del indicador de inversión extranjera.

#### Flujos de inversión bruta del exterior (miles de euros)

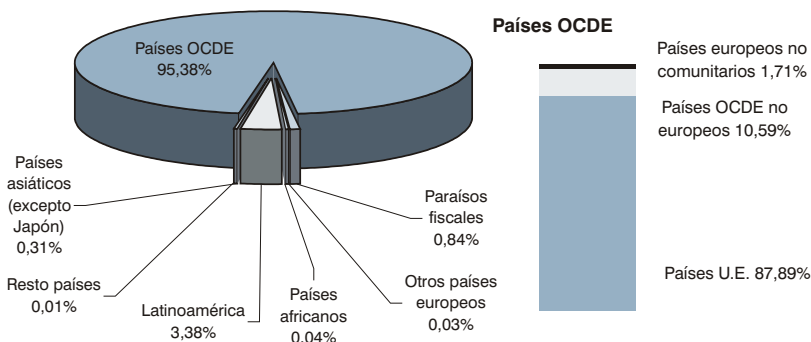
	España	Región Madrid	% Peso (% total)
2001	15.354.064	6.623.940	43,14
2002	11.428.292	5.749.703	50,31
2003	9.915.271	6.188.275	62,41
2004	11.128.570	4.475.043	40,21
<b>promedio 2001-2004</b>	<b>11.956.549</b>	<b>5.759.240</b>	<b>48,17</b>

Fuente: Ministerio de Economía

En cuanto a la procedencia de los flujos se mantiene la habitual concentración en países de la UE (83,65%), y en general de la OCDE (95,38%). A mucha más distancia se sitúa el volumen de inversión recibida desde los países de Latinoamérica (3,38%). Por países, y a pesar de los altibajos de años anteriores, destaca el volumen alcanzado por Estados Unidos (8,42%). En este sentido, se observan algunas variaciones respecto del año 2003; a pesar del fuerte incremento de los valores de Francia (+16,12 puntos porcentuales), en general se reduce el porcentaje de países de la OCDE, y sobre todo de la UE (-7,39 pp.). Crece en cambio la participación de aquéllos no europeos, sobre todo de Estados Unidos (+4,06 pp.), recuperando así el papel que ha tenido siempre, y de las partidas de países de Latinoamérica (+2,20 pp.). La contribución de los países asiáticos se mantuvo estable en el último año.

Los países de la OCDE y dentro de ellos los pertenecientes a la UE son el origen mayoritario de los flujos de inversión extranjera llegados a Madrid

#### Distribución por país de procedencia de la Inversión extranjera en 2004



Fuente: Ministerio de Economía

Los sectores de Comercio, Intermediación financiera, banca y seguros, y Actividades inmobiliarias y de servicios acumularon en 2004 el mayor flujo de entrada en la Comunidad de Madrid

Por lo que respecta a los sectores que durante 2004 fueron destino de estos flujos de inversión, tres grupos de actividad se distancian del resto; Comercio (27,67%), Intermediación financiera, banca y seguros (23,87%) y Actividades inmobiliarias y de servicios (16,18%). Aunque con un volumen de flujos mucho menor, lo cierto es que la región de Madrid canaliza el grueso de las inversiones extranjeras en bastantes sectores industriales españoles. Se mantienen así algunos rasgos característicos de la economía madrileña, como es la concentración de las inversiones extranjeras en Industrias extractivas, refino de petróleo (82,60% del total nacional), Papel, edición y artes gráficas (71,39%) y en Química, caucho y plásticos (80,11%).

Desde el punto de vista de la evolución reciente, el comportamiento en el periodo 2003-2004 confirma que el mayor dinamismo correspondió a Alimentación, bebida y tabaco, Construcción, Comercio y Otras Manufacturas, y a más distancia, a Intermediación financiera y seguro, e Industria química.

**Destino sectorial de la Inversión directa extranjera en la Comunidad de Madrid, 2004**  
(miles de euros)

	Región Madrid	%	España	% Madrid/Región España
Comercio	1.238.343	27,67	2.203.012	56,21
Intermediación financiera, banca y seguros	1.068.266	23,87	1.613.065	66,23
Actividades inmobiliarias y servicios	724.132	16,18	1.293.143	56,00
Transportes y comunicaciones	375.785	8,40	454.918	82,60
Otras manufacturas	319.773	7,15	2.700.407	11,84
Alimentación/bebidas y tabaco	192.839	4,31	431.652	44,67
Otros	192.247	4,30	269.292	71,39
Química y transf.caucho y plásticos	118.699	2,65	729.019	16,28
Construcción	112.198	2,51	140.061	80,11
Papel, edición, artes graficas	40.602	0,91	139.617	29,08
Electricidad, gas y agua	40.480	0,90	683.272	5,92
Hostelería	31.121	0,70	130.648	23,82
Industrias extractivas,refino petróleo	15.715	0,35	73.134	21,49
Agricultura, ganadería y pesca	4.772	0,11	52.067	9,16
Textil y confección	36	0,00	213.041	0,02
Gestión soc. y tenencia de valores	34	0,00	2.222	1,54
<b>Total</b>	<b>4.475.043</b>	<b>100,00</b>	<b>11.128.570</b>	<b>40,21</b>

Fuente: Ministerio de Economía

### 3. El atractivo para las empresas europeas de la Ciudad de Madrid

El estudio de la competitividad urbana, en este caso de la Ciudad de Madrid, debe detenerse en aquellos factores capaces de guiar las decisiones de localización de las grandes empresas, extranjeras y nacionales. Al respecto, conviene recordar que la dinámica de los factores de atracción es hoy más compleja y se trata, además, de una dinámica relativa. Es decir, no sólo hay que hacerlo bien, hay que hacerlo mejor que las ciudades competidoras

La consultora *Cushman&Wakefield-Healey&Baker* ofrece, a través de la edición 2005 del informe "*European Cities Monitor*", la posibilidad de observar la posición de la Ciudad de Madrid en el ranking de los principales centros urbanos de negocios europeos. Se incluye, además, el análisis pormenorizado de los distintos factores de atracción en las grandes capitales europeas. El estudio parte de una muestra de 501 empresas industriales, comerciales o de servicios, perteneciente a las 15.000 mayores compañías europeas.

**Ranking de las mejores ciudades para la localización de negocios**

	1990	2004	2005
London	1	1	1
Paris	2	2	2
Frankfurt	3	3	3
Brussels	4	4	4
Barcelona	11	6	5
<b>Madrid</b>	<b>17</b>	<b>7</b>	<b>6</b>
Amsterdam	5	5	6
Berlin	15	9	8
Munich	12	8	9
Zurich	7	10	10

**Qué ciudades europeas se promocionan mejor ellas mismas**

	2004 (%)	2005 (%)
Barcelona	22	20
Prague	10	19
<b>Madrid</b>	<b>17</b>	<b>17</b>
Budapest	6	13
London	10	13
Warsaw	9	12
London	10	11
Berlin	11	10
Paris	8	8
Dublin	5	5

Fuente: "European Cities Monitor 2005"

Aunque la muestra inicial del estudio de 2005 la formarían las treinta ciudades europeas más importantes (25 ciudades en 1990), a esto hay que añadir otras tantas que son sugeridas por los propios empresarios en función de su relevancia, lo que se traduce en un vasto conocimiento de las economías urbanas del continente. Con todo, Madrid se sitúa en sexto lugar, avanzando una posición respecto al año anterior (al igual que Barcelona y Berlín) y habiendo realizado un formidable progreso desde 1990. Cabe señalar al respecto, que detrás de esta mejora del atractivo locacional de la Ciudad se sitúa el esfuerzo de los agentes encargados de la promoción de la Ciudad, tal y como reconocen un 17% de los directivos de las empresas consultadas que posicionan a Madrid en el tercer puesto del ranking de ciudades.

Madrid se sitúa como la sexta mejor ciudad europea para la localización de negocios, destacando el papel de los distintos agentes de promoción

**Representación (oficinas, talleres, puntos de venta...) de su empresa...**

	en 2005 (%)	en 2010 (%)
Paris	40	41
London	34	38
Barcelona	30	33
<b>Madrid</b>	<b>29</b>	<b>33</b>
Milan	25	29
Warsaw	20	28
Prague	19	26
Bruselas	23	24
Amsterdam	20	22
Berlín	19	20

Fuente: "European Cities Monitor 2005"

En la Ciudad de Madrid están presentes numerosas grandes empresas europeas. De esta forma, en 2005 hasta un 29% de las empresas consultadas por el "European Cities Monitor" declaraba disponer de algún tipo de representación en la Ciudad (oficinas, centros de producción, de comercialización, etc.), situándola en un ventajoso cuarto lugar. No obstante, según datos del registro mercantil aproximadamente el 50% de las empresas extranjeras tienen presencia en la Ciudad. Estas empresas manifiestan igualmente que tienen planes de expansión en todo el continente. De realizarse dichos planes al horizonte 2010, Madrid seguiría disfrutando de la misma posición en el ranking de ciudades sedes de multinacionales europeas (incluso aumentando su presencia), pero seguida muy de cerca por la pujanza de destinos locacionales como Varsovia o Praga. Desde el punto de vista de la creciente competencia entre ciudades, fruto de la globalización y el propio proceso de construcción europea, se advierte pues el cada vez mayor atractivo de las economías emergentes de capitales del este.

## Factores de competitividad según tipo de negocio

	Industria	Comercio	Servicios
	%	%	%
Fácil acceso a los mercados	58	65	60
Cualificación de las plantillas	62	51	55
Conexiones de transportes con el exterior	59	47	47
Telecomunicaciones	48	42	57
Coste de la mano de obra	39	34	31
Entorno político (incentivos fiscales, financieros, etc.)	35	27	32
Precio de las oficinas	26	29	36
Idioma	27	22	23
Disponibilidad de oficinas	27	30	34
Movilidad interna	19	28	23
Calidad de vida de los trabajadores	15	14	18
Contaminación	17	7	13
<b>Total empresas consultadas</b>	<b>207</b>	<b>102</b>	<b>192</b>

NOTA: Comercio incluye distribución, venta al por mayor y por menor

Fuente: "European Cities Monitor 2005"

## Posición de la Ciudad de Madrid según factores de competitividad

	en 2004	en 2005
Disponibilidad de oficinas	3	2
Fácil acceso a los mercados	11	5
Calidad de vida de los trabajadores	5	5
Entorno político (incentivos fiscales, financieros, etc.)	5	5
Conexiones de transportes con el exterior	9	6
Coste de la mano de obra	7	8
Movilidad interna	12	9
Precio de las oficinas	10	10
Cualificación de las plantillas	9	11
Telecomunicaciones	12	11
Idioma	12	14
Contaminación	25	21

Fuente: "European Cities Monitor 2005"

Finalmente, desde el punto de vista de los factores determinantes de la decisión de localizarse en una u otra ciudad, el informe identifica claramente cuáles son esos factores y su influencia en función del tipo de negocio. De esta forma, en las sucesivas muestras de empresas se confirma la importancia, en todos los casos, de dos factores como la accesibilidad a los mercados y la cualificación de las plantillas. Al mismo tiempo, las conexiones de transporte con el exterior, telecomunicaciones y el coste de la mano de obra resultan ser factores más influyentes para la industria y el comercio, mientras que las empresas de servicios sitúan la disponibilidad y precio de oficinas como algunos de los factores más decisivos.

Con todo, en 2005, la Ciudad de Madrid presenta una posición general buena, que mejora, o al menos se mantiene, en nueve de los doce factores relevantes. Sus calificaciones son mejores en relación con factores como la disponibilidad de oficinas (segundo) el fácil acceso a los mercados (quinto), la calidad de vida de los empleados (quinto) o el entorno político (quinto), si bien no todos estos factores tienen el mismo peso en la decisión de instalarse de las empresas.

Entre 2004 y 2005 mejoraron, de cara a la localización, el acceso a los mercados, la contaminación, la movilidad interna, las conexiones de transportes con el exterior, las telecomunicaciones e incluso la disponibilidad de oficinas, reforzando el protagonismo de este factor de atracción clave para la Ciudad de Madrid. En efecto, la adecuada

El mercado de oficinas, el fácil acceso a los mercados, la calidad de vida de los empleados o el entorno político-económico son factores de atracción destacados en el caso de la Ciudad de Madrid

dotación de espacios de oficinas de calidad es esencial para cualquier ciudad con miras a lograr su transición hacia una economía urbana servi-industrial y basada en el conocimiento<sup>1</sup>. Por todo ello, se concluye la sección repasando, de forma monográfica, las tendencias recientes del mercado de oficinas en la Ciudad de Madrid.

#### 4. El mercado de oficinas en la Ciudad de Madrid

La importante oferta de espacio terciario sitúa a la Ciudad de Madrid entre los grandes centros empresariales europeos. Con un *stock* de más de 10 millones de metros cuadrados, Madrid dispone de una infraestructura de oficinas superior a la de grandes ciudades europeas como París o Ámsterdam, aunque todavía inferior al volumen de centros como Frankfurt, Bruselas o todo el área metropolitana de Londres, en línea con lo que dice *European Cities Monitor*, que la sitúa en segundo lugar.

La oferta de oficinas sitúa a la Ciudad de Madrid por delante de muchas capitales europeas, como París o Ámsterdam, y con precios medios significativamente inferiores a los de otros centros financieros

En términos comparativos, Madrid se sitúa entre las ciudades con precios medios significativamente inferiores a los de otros centros financieros como Londres, París, Ginebra o Frankfurt, y en la misma línea que competidores directos como Bruselas o Ámsterdam.

#### Mercado de Oficinas, principales ciudades europeas (segundo trimestre 2005)

	Espacio oficinas existente (Mill. m <sup>2</sup> )	Renta Anual €/m <sup>2</sup>
Londres (West End)	7,7	1.207
Londres (City)	6,4	716
París	8,4	645
Ginebra	4,1	459
Frankfurt	11,8	402
<b>Madrid</b>	<b>10,4</b>	<b>312</b>
Amsterdam	7,6	300
Bruselas	12,2	300
Barcelona	4,5	216

Fuente: EMEA CBRE

La oferta de espacio disponible para el desarrollo de actividades empresariales está dispersa en su mayor parte en las zonas más periféricas de la Ciudad y concretamente en los distritos del norte y del este. Aproximadamente el 80% del espacio disponible se concentra en el perímetro de la M-40, en torno a los parques empresariales del Campo de las Naciones, así como en los espacios adyacentes a los ejes radiales de las autopistas A-1 y A-6, en el norte de la Ciudad. Disponibilidad y precio confirman, por tanto, las buenas conclusiones sobre el mercado de oficinas madrileño avanzadas por el *European Cities Monitor* de 2005.

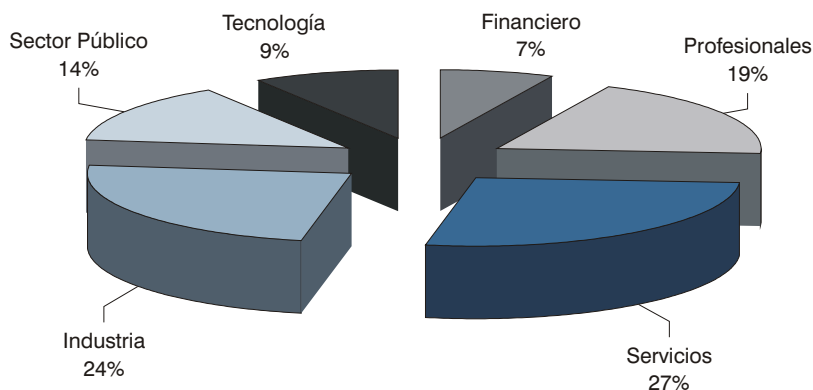
Desde el punto de vista de los contenedores disponibles en el mercado, la ciudad ofrece un amplio abanico de tipologías según las zonas. En los distritos centrales se concentra buena parte de la oferta de oficinas con mayor antigüedad y menor espacio, de hecho en el llamado distrito

<sup>1</sup>Sassen, S. (1994): *Cities in a World Economy*. Thousand Oaks, CA: Pine Forge

de negocios es difícil encontrar locales de oficinas superiores a 2.000 m<sup>2</sup>. Las zonas adyacentes a la M-30 en los distritos de Chamartín, Fuencarral o Ciudad Lineal, concentran una cantidad importante de espacios terciarios con mayor superficie. Por su parte los nuevos centros empresariales en las zonas periféricas de la ciudad, como el Campo de las Naciones, ofrecen espacios en edificios más modernos y bien comunicados en entornos de calidad urbanística y ambiental.

Pese al importante peso del sector público en la economía local, la demanda de oficinas en la Ciudad de Madrid la origina principalmente las empresas del sector industrial y servicios. La actual tendencia de terciarización económica sumaría a lo anterior, el crecimiento de la superficie dedicada a actividades terciarias en el interior de naves industriales, algo que escapa a las fuentes estadísticas convencionales.

#### Distribución demanda de oficinas en la Ciudad de Madrid 2T 2005 (por sector de actividad)



Fuente: CBRE

No obstante, el crecimiento de la demanda durante los últimos años no está resultando en un aumento del precio. De hecho, pese al fuerte incremento de la demanda, la evolución del precio del alquiler de oficinas está creciendo en los últimos meses a tasas inferiores al 4% anual, tras varios años de evolución negativa. Al mismo tiempo, el importante aumento de la producción de espacio para oficinas durante los últimos cuatro años ha incrementado y mejorado la oferta existente incorporando un mayor volumen de espacio en altura e infraestructura inteligentes.

La producción de nuevos espacios de oficinas continúa concentrándose en el norte de la Ciudad, vinculada a los nuevos desarrollos urbanísticos

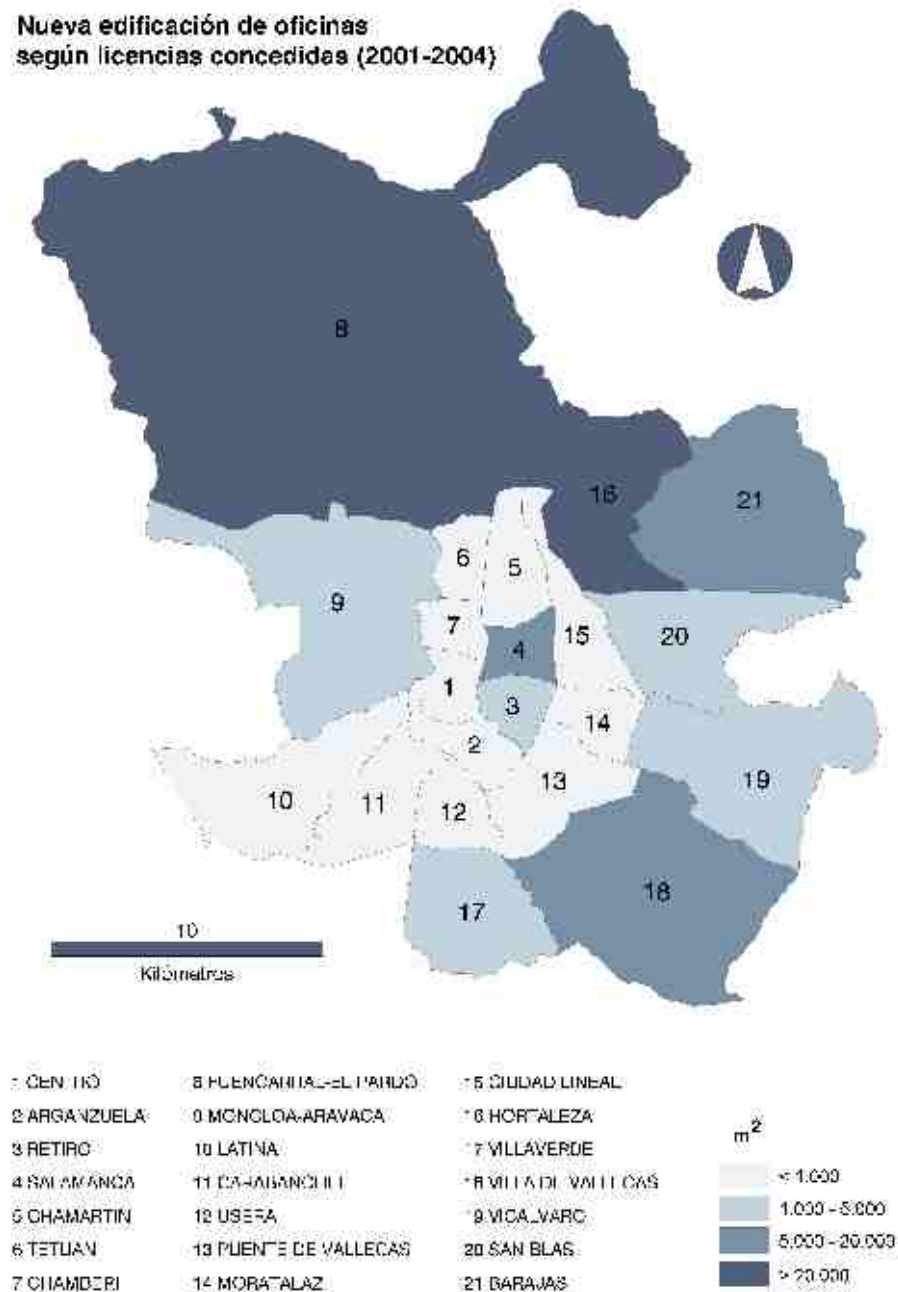
La producción de nuevos espacios de oficinas continúa concentrándose en el norte de la Ciudad. Durante el periodo 2001-2004, los distritos de Fuencarral-El Pardo y Hortaleza concentraron más del 80% de la superficie declarada en las licencias concedidas para nueva edificación de oficinas. Al respecto, el diseño urbanístico de los nuevos desarrollos de la Ciudad de Madrid contempla un volumen importante de suelo destinado a usos terciarios y contribuye, por tanto, al aumento de la oferta de oficinas.

Por otro lado, la vinculación de esos ámbitos urbanísticos con el eje empresarial de la Castellana está generando una transformación de la



ciudad en todo este sector. En este sentido, el nuevo complejo de oficinas en la antigua ciudad deportiva del Real Madrid va a suponer no sólo un aumento en la cantidad y calidad de la superficie de oficinas, también la renovación del tejido urbano de la zona. Al hilo de grandes operaciones de renovación urbana en este sector de la ciudad, resulta imprescindible la mención a la *Operación Chamartín*.

**Nueva edificación de oficinas según licencias concedidas (2001-2004)**



La proyección para el futuro inmediato indica dos tendencias sobre la oferta de oficinas en la Ciudad de Madrid. Por un lado, se mantendría la producción de espacios modernos y bien comunicados, preferentemente en zonas periféricas del norte y el este de la Ciudad. El Plan de Actuación (PAU) de Valdebebas, en torno al aeropuerto de Barajas, prevé la construcción de la Ciudad de la Justicia, además de un importante volumen de espacio para otros usos terciarios.

Por otro lado, pese a no quedar recogido en las estadísticas de licencias, existe una importante actividad de renovación del parque en la almendra central. La adaptación de edificios a usos mixtos y la rehabilitación de los espacios existentes está suponiendo un incremento del espacio disponible, así como una diversificación de las tipologías de oficinas.

#### 4. Conclusiones

Se confirma la competitividad de la Ciudad de Madrid como destino de localización a escala europea. Las empresas europeas valoran en el caso de nuestra ciudad el coste de la mano de obra, la existencia de un entorno favorable para los negocios, la disponibilidad y precio de las oficinas, y la calidad de vida de los empleados. Estos aspectos confirman el atractivo de nuestra ciudad para todo tipo de empresas, haciendo posible esa transición hacia economías servi-industriales muy diversificadas y basadas en el conocimiento, que caracterizan a las grandes metrópolis del siglo XXI. La Ciudad de Madrid se sitúa a la cabeza del continente en cuanto al dinamismo de su mercado de oficinas, gracias al incremento de la oferta y la contención del precio, la incorporación de nuevas tipologías edificatorias e infraestructuras inteligentes, y la promoción en nuevos ámbitos urbanos de calidad urbanística y ambiental.