

¿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.

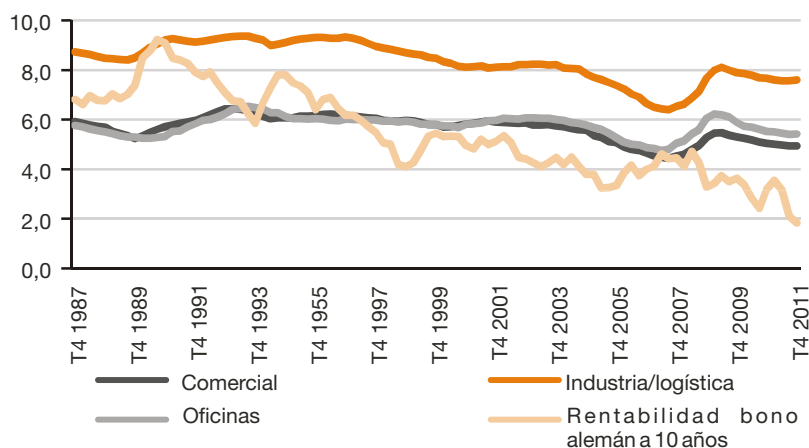
En 2011 España fue el sexto país europeo en recepción de inversión extranjera para el segmento inmobiliario industrial y logístico con 213 millones de euros

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	%	Sup. m ²	%	Sup. m ²	%	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

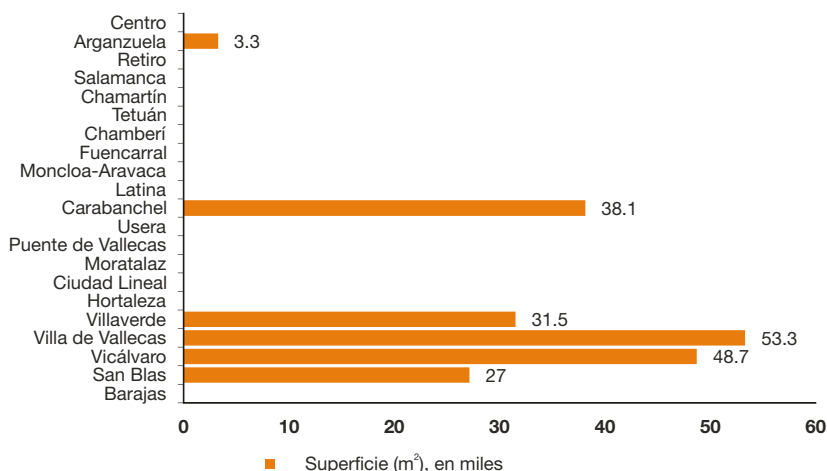
Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

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.

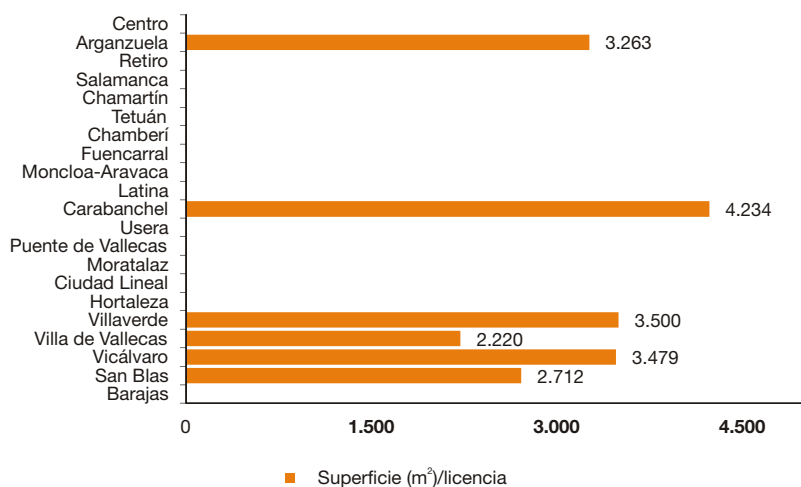
**Licencias nueva edificación uso industrial 2009-2011
(Superficie en miles m²)**



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	% distrito	% Ciudad	% distrito	% Ciudad	% distrito	% Ciudad	% 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.

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

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

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