

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL DE MADRID: UN REPASO AL CICLO INMOBILIARIO 1997-2013 Y AL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE 1997¹

Introducción

A continuación se presenta un repaso del ciclo inmobiliario reciente en la ciudad de Madrid desde el comienzo de la fase expansiva en 1997 hasta la actual fase recesiva iniciada en 2007.

Se comienza analizando la evolución de la oferta de vivienda nueva, a través de la lectura del desarrollo del Plan General de 1997 en términos de aprobación de planeamiento y urbanización de suelo, para centrarse a continuación en las licencias de viviendas de nueva construcción, caracterizando de forma detallada la oferta mediante el análisis de las viviendas por tipologías, regímenes de protección, superficie y disponibilidad de garaje. El análisis sobre la vivienda nueva se completa con el de la evolución de sus precios.

Después se entra en el mercado de vivienda usada, procediendo primero a caracterizar el parque residencial de la ciudad a través de las posibilidades que ofrecen los datos de los Censos de 2001 y 2011: tipo de vivienda, antigüedad, estado de conservación y disponibilidad de instalaciones. El mercado de segunda mano se describe cuantificando territorialmente la oferta y siguiendo la evolución de los precios por distritos y barrios.

Buscando un acercamiento lo más próximo posible al momento actual, se ofrece también un análisis detallado de las compraventas de vivienda nueva y usada en el período de la crisis que estalló en 2007 y se prolonga hasta la actualidad.

Finalmente, se concluye con unas reflexiones sobre la situación actual y la capacidad remanente para vivienda en el Plan General vigente, que constituirá la oferta a medio y largo plazo, y se apuntan algunas cuestiones sobre las oportunidades y los retos del futuro del desarrollo urbano de la ciudad.

¹ Eduardo De Santiago Rodríguez. *Doctor Arquitecto*.
Isabel González García. *Doctora Arquitecta. Profesora Asociada Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid*.

Análisis del ciclo inmobiliario 1997-2013. El mercado de vivienda nueva: la evolución de la oferta a través del desarrollo del Plan General de Madrid 1997-2012. Planeamiento de desarrollo, urbanización de suelo y licencias para uso residencial

Introducción al Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1997

El Plan General (PG) de 1997 se gestó en la primera parte de la década de los 90, coincidiendo con la resaca posterior al boom inmobiliario que había tenido lugar en los últimos años 80 y primeros 90, del cual se había hecho directamente responsable al PG anterior de 1985, porque supuestamente su estricto dimensionado de suelo urbanizable había causado el incremento de los precios de la vivienda. El argumento central -característico no sólo del PG de 1997, sino también de toda una serie de reformas legislativas acometidas en aquellos años (entre ellas la Ley de Suelo estatal de 1998 o la de la Comunidad de Madrid de 2001)- era el desequilibrio entre la oferta y la demanda: detrás del incremento experimentado por los precios de la vivienda, estaba la escasez en su oferta, generada a su vez por la reducida oferta de suelo urbanizado disponible que habían provocado las restricciones en la clasificación de suelo operadas por el planeamiento urbanístico. Por tanto, se suponía que las restricciones en el dimensionado de suelo se terminaban traduciendo en el incremento del precio del éste, y finalmente, trasladándose al precio de la vivienda. En consecuencia, el primero de los Objetivos del PG de 1997² era “resolver el problema de la vivienda” y para ello la solución planteada era el denominado “planeamiento al límite de la capacidad”, convertido de facto en emblema del plan. Se trataba pues de plantear la máxima clasificación posible de suelo urbanizable, con independencia de su desarrollo temporal, para que esta abundancia o sobreoferta de suelo se tradujera en el deseado descenso de los precios del producto final: la vivienda.

Partiendo de estos presupuestos, el PG de Madrid de 1997 planteó en la práctica la urbanización de todo el suelo vacante del municipio (con excepción del Monte del Pardo), con un techo residencial para unas 418.063 nuevas viviendas³, clasificando como urbano 16.456 Has, 4.487 Has como urbanizables y 16.688 Has como Sistemas Generales (SG), de modo que el suelo total de ocupación prevista era un total de 37.612 Has, siendo el suelo no urbanizable restante (común y protegido) 22.855 Has. Respecto al PG de 1985, esto suponía incrementar 2.615 Has el suelo urbano (+18,9%), 1.393 Has el suelo urbanizable (+45%), y 6.099 Has los SG (+57,7%); es decir,

²Los otros eran: mejorar la movilidad y la accesibilidad, establecer un modelo de asentamientos para actividades económicas más acorde con las demandas actuales, proteger adecuadamente el patrimonio histórico, revitalizar el centro histórico, y establecer un proyecto de ciudad para el siglo XXI.

³Ayuntamiento de Madrid (2011) “Evaluación del Plan General de 1997”, p. 119.

un total de 10.108 Has de suelo ocupado más (+36,7%), a expensas de una simétrica reducción del suelo no urbanizable, que pasaba de ser un 54,7% del total del municipio a un 37,8%, la mayoría del cual era suelo protegido (21.324 Has, correspondientes en su mayor parte a las bolsas intocables del Monte del Pardo y el Soto de Viñuelas), reducción, por lo tanto, a costa del suelo no urbanizable común, que quedaba reducido a 1.529 Has testimoniales (apenas un 2,5% del total municipal).

Desarrollo del PG de 1997 desde su aprobación: planeamiento de desarrollo y urbanización de suelo y licencias

A continuación se analiza el grado de cumplimiento de las previsiones en materia de vivienda del PG de Madrid desde su aprobación en 1997 hasta la actualidad (fecha de referencia noviembre de 2011), comenzando por la aprobación del planeamiento de desarrollo, continuando por la gestión y urbanización de suelo, y finalizando con el análisis de las licencias concedidas.

En lo referente a planeamiento, en suelo urbano se han aprobado 63 Áreas de Planeamiento Remitido (APRs) de los 95 definidos por el PG de 1997 con uso residencial, suponiendo en conjunto la ordenación pormenorizada de 2.142.182 millones de m² de suelo con una edificabilidad de 5.440.760 m² y una capacidad para la construcción de 54.408 viviendas, que equivalen al 95% de la previstas en el PG para este tipo de ámbitos⁴. En suelo urbanizable programado se han aprobado todos los Planes Parciales (PP) propuestos por el PG para cada uno de los cuatrienios: en el primer cuatrienio, Ensanche de Barajas, Vicálvaro-La Catalana y Ensanche de Vallecas; en el segundo cuatrienio, El Cañaveral, Los Cerros, Los Ahijones y Los Berrocales; y, en el tercer cuatrienio, Valdecarros, que era el único programado en este cuatrienio con carácter residencial. Este conjunto de PP califican como residenciales más de 6 millones de m², con una capacidad de 142.779 viviendas. Con las excepciones de Vicálvaro-La Catalana y Los Cerros, el resto de PP agotaron el máximo porcentaje permitido por el PG para la implantación de usos residenciales⁵, en detrimento de otros usos lucrativos como el industrial y el terciario. Además, en el suelo urbanizable no programado se ha aprobado también el PP “Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas” (UNP4.01), con otras 12.441 viviendas (lo que ofrece un subtotal de 155.221 viviendas en UZPs y UNPs, sobre una superficie de 7.128.238 m² y con una edificabilidad de 15.522.102 m²). En total, se ha aprobado el planeamiento (APRs, UZPs y UNPs) de una superficie de 9.270.420 m² de suelo, con una edificabilidad de 20.962.862 m² y una capacidad para acoger 209.629 viviendas⁶.

De este modo, en lo que respecta al uso residencial, se han materializado prácticamente todas las propuestas del PG, con las

⁴ Ayuntamiento de Madrid (2011). “Evaluación del Plan General de 1997”, p. 119.

⁵ En las fichas del PG se establecían unas horquillas de edificabilidad para los diferentes usos lucrativos, que, en el uso residencial oscilaban entre un mínimo del 38% y un máximo del 54%. (Ayuntamiento de Madrid (2011) “Evaluación del Plan General de 1997”, p.120).

⁶ Op. cit, p. 121.

únicas excepciones del UNP.4.03 “Nueva Centralidad del Este”, UNP 4.07 “Remate Suroeste-Campamento” y de algunos sectores junto al límite municipal con Alcobendas (“Solana de Valdebebas”, “Fuentefría Norte” y “Encinar de los Reyes”), que constituyen las únicas reservas de suelo potencialmente residencial aún no planificado.

Respecto al seguimiento de la programación establecida en el PG, destaca el cumplimiento casi estricto de su programación por cuatrienios para el suelo urbanizable programado, con la excepción de Los Cerros (programado para el segundo cuatrienio y que tuvo que esperar a 2011) y el retraso, este sí considerable, de los dos operaciones estratégicas sobre suelo urbano más importantes: los APRs de Campamento⁷ y Prolongación de la Castellana, aprobados con cierto retraso, en 2009 y 2011 respectivamente.

En resumen, en lo que respecta al planeamiento de desarrollo, prácticamente se han aprobado el 100% de las previsiones del PG de 1997.

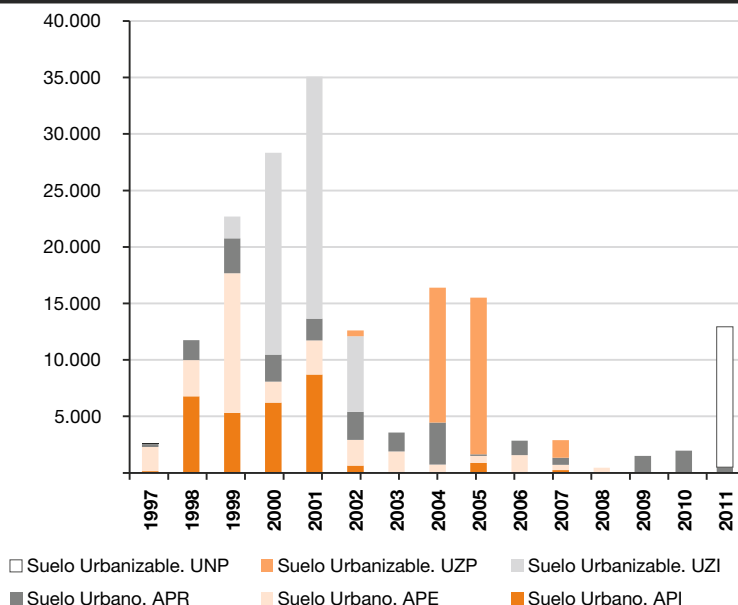
Las cifras de ejecución del planeamiento, incluyendo la gestión y la urbanización de suelo, son algo más modestas que las anteriores e indican que se ha ejecutado suelo residencial para un total de 171.121 viviendas. Llama la atención el hecho de que, contradiciendo la supuesta escasez de suelo del PG de 1985 que fue tan criticada por el propio PG de 1997, el 45% de dichas viviendas correspondieran a ámbitos procedentes del PG de 1985 (APIs y UZIs), correspondiendo sólo el 55% restante a nuevos ámbitos o sectores propuestos por el PG de 1997 (30.633 en APEs; 23.324 en APRs; 27.879 en UZPs; y 12.441 en UNPs)⁸.

Dentro de los suelos provenientes del PG del 85, en las Áreas de Planeamiento Incorporado (APIs) se ha culminado el proceso de urbanización en suelos con una capacidad para 28.941 viviendas, y en el suelo Urbanizable Incorporado (UZIs) para 47.902. Estos UZIs incluyen los llamados “PAUs” (Montecarmelo, Las Tablas, Sanchinarro y Ensanche de Carabanchel), que tenían ya el planeamiento aprobado desde 1995 y que permitieron iniciar las obras de urbanización y edificación entre los años 2000 y 2002, gracias al procedimiento de gestión que permitía la “ejecución simultánea”.

⁷ Recientemente, en el mes de mayo de 2013, el Gobierno ha paralizado la Operación Campamento, calificándola como “inviabile desde el punto de vista jurídico-urbanístico”, tanto por el revés de la sentencia 6385/2012 del TS, como por las dificultades de rentabilizar la operación en el contexto de crisis actual. Por el momento, el Ministerio de Fomento mantendrá el 25% de los terrenos, para compensar los 37,6 millones ya desembolsados al de Defensa, pero a la espera de cómo y cuándo se aclara la situación administrativa; mientras el 75% de suelo restante, por el que Fomento se comprometió a pagar 112,9 millones, seguirá en manos de Defensa.

⁸ Ayuntamiento de Madrid (2011). “Evaluación del Plan General de 1997”, pp. 122-123. Las siglas tienen el siguiente significado: API: Área de Planeamiento Incorporado, se trata de ámbitos de suelo urbano con ordenación anterior al PG, que se incorpora al mismo; APE: Área de Planeamiento Específico, suelo urbano cuya nueva ordenación se propone desde el propio PG; APR: Área de Planeamiento Remitido, suelo urbano cuya nueva ordenación se remite a un instrumento de Planeamiento de Desarrollo; UZI: Suelo Urbanizable Incorporado del PG anterior; UZP: nuevo Suelo Urbanizable Programado; UNP: nuevo Suelo Urbanizable No Programado.

Suelo residencial ejecutado desde la aprobación del PG de 1997 en número de viviendas (mayo de 1997 a octubre de 2011)



Fuente: Ayuntamiento de Madrid. Dirección General de Revisión del Plan General. Evaluación del Plan General de 1997.

Respecto a los nuevos suelos propuestos por el PG de 1997, las Áreas de Planeamiento Específico (APEs, ordenadas pormenorizadamente por el propio PG), han aportado suelo para 30.633 viviendas, casi el 80% del total de las previstas en estas áreas; en las Áreas de Planeamiento Remitido (APRs, cuya ordenación se remitía por el PG a un instrumento de ordenación pormenorizada) se ha urbanizado suelo para 23.324 viviendas⁹; en suelos Urbanizables Programados (UZPs), para 27.879 (casi todas ellas en el Ensanche de Vallecas, cuyo PP se aprobó en 1999, y cuyas obras de urbanización y edificación simultánea se iniciaron en algunas unidades de ejecución en 2004); y 12.441 viviendas en el suelo Urbanizable No Programado correspondientes a Valdebebas (cuyo PP se aprobó en 2004, iniciándose las obras de ejecución simultánea en 2011). Finalmente, los suelos de la Estrategia Sureste han tenido una urbanización tardía, pues el tiempo de ejecución del planeamiento ha sido muy extenso, aun a pesar de que casi todos los sectores urbanizables restantes ejecutados durante el período de vigencia del PG han conseguido acortar los plazos gracias al procedimiento de “ejecución simultánea”. Según los datos¹⁰ del Ayuntamiento de Madrid, a fecha 31 de mayo de 2013, el Cañaveral sería el desarrollo con la urbanización más adelantada, ejecutada en un 85%, seguido de Los Berrocales, en el que se estima un 24% de obra ejecutada. Para los sectores en que no se ha comenzado todavía la urbanización (Los

⁹ Que sólo suponen el 40% de las previstas en APRs, debido al retraso en la aprobación de los APRs de Campamento y Prolongación de la Castellana, que contienen el 50% de las viviendas totales previstas en este tipo de suelo.

¹⁰ Ayuntamiento de Madrid (2013) “Seguimiento de la gestión en los nuevos desarrollos urbanos. Situación a 31 de mayo de 2013”. <http://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UrbanismoVivienda/Urbanismo/GrandesDesarrollosUrbanisticos/EvolucionNuevosDesarrollos/Fichas0513.pdf>

Cerros y Valdecarros), así como para Los Ahijones (que tendría sólo ejecutado un 5% del movimiento de tierras) se ha aprobado un Acuerdo para viabilizar y agilizar su gestión con fecha 1/04/2011 y una Adenda de fecha 29/07/2011.

Para terminar, en todo el período analizado de desarrollo del PG se han concedido licencias de edificación para más de 262.553 viviendas, de las cuales aproximadamente un 25% de las mismas estaban acogidas a algún régimen de protección (65.471). De estas licencias, un total de 55.949 se han concedido en áreas reguladas por norma zonal (incluyendo las licencias otorgadas por las Juntas de Distrito) y otras 206.604 en ámbitos del propio PG¹¹. Esto muestra cómo se han superado ampliamente las previsiones del PG de 1997, que establecía unas necesidades de 82.000 viviendas para el Primer Cuatrienio y de 66.000 para el Segundo, aun cuando era previsiones al alza para justificar la amplia clasificación de suelo residencial propuesta.

Oferta de vivienda. Análisis del número de viviendas y de la superficie para uso residencial por distritos a través de las licencias

El análisis de las licencias de nueva edificación por distritos permite diferenciar claramente las dos etapas del ciclo inmobiliario: la etapa expansiva, correspondiente al período 1997-2007 y la etapa recesiva actual, entre 2008 y 2012. En el período 1997-2007 las licencias pasaron de las 15.095 concedidas en 1997 al máximo de 21.948 concedidas en 2002, si bien se mantuvo un volumen superior a las 18.000 anuales hasta 2005, año a partir del cual comenzaron ya a bajar hasta reducirse casi a la mitad en 2007 (10.559). Durante la etapa recesiva, los volúmenes anuales nuevamente se dividieron casi a la mitad (en el entorno de las 5.000 licencias por año), alcanzándose el mínimo en el año 2010, con 2.584 licencias. Desde este punto mínimo de inflexión los volúmenes se han vuelto a recuperar con posterioridad, habiéndose concedido 5.278 licencias en 2011 y 5.130 en 2012, último año con información disponible.

Durante la etapa expansiva correspondiente al intervalo 1997-2007 se concedieron un total de 192.549 licencias en toda la ciudad de Madrid. Los distritos que absorbieron un mayor número de licencias para vivienda fueron los de los grandes desarrollos urbanísticos propuestos por el PG de 1997: Fuencarral El Pardo (24.592 viviendas, el 12,8 % del total municipal), Villa de Vallecas (22.928 viviendas, el 11,9 %) y Hortaleza (19.331, el 10,0 %). Con volúmenes superiores a 10.000 viviendas hay que destacar los de Arganzuela (16.156, el 8,4 %) –antiguo distrito industrial y ferroviario sometido a un intenso proceso de renovación urbana, tanto en el Pasillo Verde Ferroviario como en el viejo polígono del final de la calle Embajadores-; Carabanchel (15.405 viviendas, el 8%) –mayoritariamente correspondientes al PAU del mismo nombre-; San Blas Canillejas (13.370 viviendas, un 6,9 %) –también con nuevos desarrollos en la fachada de la M 40 y en antiguas zonas industriales-;

¹¹ Ayuntamiento de Madrid (2011). "Evaluación del Plan General de 1997", p. 126.

y Vicálvaro (10.430 viviendas, un 5,4 %) –donde también hubo algunas operaciones importantes, provenientes del PG anterior, como Valdebernardo, o nuevas, como Portland Valderribas sobre la antigua cementera).

El resto de distritos absorbieron ya menos del 5 % sobre el total de licencias en el municipio, oscilando entre las 9.783 de Villaverde y las 1.777 de Chamartín. Es significativo que en todos los distritos interiores a la Almendra central (excepto el ya comentado de Arganzuela y el Tetuán, también sometido a una renovación pero de carácter más puntual) se concedieran volúmenes de licencias inferiores a las 3.000 viviendas.

Durante la etapa recesiva 2008-2012 el total de licencias concedidas en la ciudad de Madrid fue de 23.123. Por distritos, ya sólo absorbieron por encima del 10 % del total municipal los de Hortaleza (6.305, un 27,3 %) y Villa de Vallecas (3.791, un 16,4 %), y por encima del 5% Fuencarral El Pardo, Villaverde, Vicálvaro y Barajas.

Aunque la serie estadística parece no estar completa para algunos distritos (caso de Moratalaz), en otros, las cifras permiten hacerse una idea clara del desplome del sector: según estos datos, en Usera sólo se habrían concedido 7 licencias en estos últimos 5 años, 29 en Chamartín, o 31 en Ciudad Lineal, cuando se habían alcanzado máximos anuales durante el boom de 1.620, 528 y 1.375 licencias, respectivamente. Este desplome es igualmente apreciable en los distritos más dinámicos, donde los volúmenes anuales de licencias entre 2008 y 2012 han estado muy por debajo de los experimentados

Viviendas en las licencias de nueva edificación por distrito. Viviendas totales y según régimen de protección. 1997-2012

	Nº VIV Total 1997-2007	Nº VIV Total 2008-2012	Nº VIV Total 1997-2012	Nº VIV VPO+VPT Total 1997-2012	Nº VIV libres Total 1997- 2012
Ciudad de Madrid	192.549	23.123	215.672	73.523	142.149
01.Centro	2.809	222	3.031	279	2.752
02. Arganzuela	16.156	979	17.135	622	16.513
03. Retiro	3.071	344	3.415	101	3.314
04. Salamanca	2.171	216	2.387	0	2.387
05. Chamartín	1.777	29	1.806	0	1.806
06. Tetuán	5.489	228	5.717	2.671	3.046
07. Chamberí	1.874	242	2.116	0	2.116
08. Fuencarral-El Pardo	24.592	1.520	26.112	12.843	13.269
09. Moncloa-Aravaca	7.511	737	8.248	152	8.096
10. Latina	4.896	688	5.584	1.635	3.949
11. Carabanchel	15.405	1.066	16.471	5.607	10.864
12. Usera	8.611	7	8.618	2.583	6.035
13. Puente Vallecas	6.978	1.351	8.329	3.596	4.733
14. Moratalaz	2.223	0	2.223	1.164	1.059
15. Ciudad Lineal	7.096	31	7.127	340	6.787
16. Hortaleza	19.331	6.305	25.636	11.673	13.963
17. Villaverde	9.783	1.720	11.503	4.234	7.269
18. Villa de Vallecas	22.928	3.791	26.719	13.712	13.007
19. Vicálvaro	10.430	1.634	12.064	8.261	3.803
20. San Blas - Canillejas	13.370	588	13.958	2.190	11.768
21. Barajas	6.048	1.425	7.473	1.860	5.613

Fuente: Ayuntamiento de Madrid. Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras. Dirección General de Estadística. Serie Construcción de la Vivienda. Características de las viviendas de nueva construcción.

durante el boom (por ejemplo, en Villa de Vallecas en 2012 se concedieron 106 licencias, cuando en 2005 se había llegado a la cifra de 8.769 unidades).

Repasando el período completo 1997-2012, los resultados son similares, indicando que los distritos con mayor número de licencias para vivienda fueron los de los grandes PAUs (Fuencarral El Pardo, Villa de Vallecas, Hortaleza, Carabanchel) y dos viejos distritos industriales sometidos a procesos de renovación (Arganzuela y San Blas).

Lo mismo ocurre con el análisis de las superficies a construir con destino al uso residencial a través de la serie de licencias de nueva edificación: de los 20,8 millones de m² residenciales concedidos para el conjunto de la ciudad de Madrid en el período 1997-2008, más del 40 % correspondió a los 4 distritos mencionados de los PAUs (2,8 millones de m², el 13,5% municipal, a Fuencarral El Pardo; 2,4 millones de m², el 11,7 %, a Hortaleza; 2,3 millones de m², el 10,9 %, a Villa de Vallecas; y 1,6 millones de m², el 7,9 %, a Carabanchel), mientras que Arganzuela absorbió 1,6 millones de m² (el 8 %) y San Blas 1,5 millones de m² (el 7,2%).

De los restantes, sólo Vicálvaro, Villaverde y Moncloa rondaron 1 millón de m² cada uno de ellos, siendo los que menos superficie absorbieron los de la Almendra central, como Chamberí (165.761 m²) o Centro (225.906 m²).

Caracterización de la oferta. Licencias para vivienda libre y sometida a algún régimen de protección

El repaso de la serie de licencias de nueva edificación para vivienda libre indica que se concedieron un total de 142.149 en el período 1997-2012 (es decir, un 65,9 % sobre las 215.672 licencias totales). Aproximadamente el 93 % de estas licencias (132.135) fueron otorgadas en la fase expansiva del ciclo inmobiliario, es decir entre 1997 y 2007, pues a partir de 2008 ya sólo se concedieron 10.014 licencias para vivienda libre. Por el contrario, las viviendas con algún régimen de protección (que incluyen las Viviendas de Protección Oficial y las Viviendas de Precio Tasado) alcanzaron un volumen total de 60.414 licencias entre 1997 y 2007 (es decir, el 31,3 % sobre las 192.594 licencias totales concedidas en esta década), pero superaron a las viviendas libres una vez comenzada la crisis, pues se dieron un total de 13.109 licencias (esto es, un 56,7 % de las licencias totales) para viviendas protegidas frente a las 10.014 para vivienda libre durante estos años.

Los máximos anuales para vivienda libre se alcanzaron en 2002, con 14.405 licencias, y, para vivienda protegida en 2003, con 8.510 unidades, siendo los mínimos respectivos de 650 unidades para vivienda libre (en el año 2010) y de 1.581 (en 2009) para vivienda protegida.

La lectura por distritos se presenta en la tabla anterior y se realiza de forma conjunta para todo el período 1997-2012. En vivienda libre sólo el distrito de Arganzuela (con 16.513 licencias, un 11,6 % sobre

el total municipal) absorbió más del 10 % de las 142.149 licencias concedidas en Madrid para este tipo de vivienda. Le siguieron, con volúmenes superiores o cercanos a 10.000 viviendas libres y porcentajes por encima del 5 % sobre el total: Hortaleza (13.963 licencias para vivienda libre, el 9,2 % sobre el total), Fuencarral El Pardo (13.269, un 9,3 %), Villa de Vallecas (13.007, un 9,2%), San Blas (11.768, un 8,3 %), Carabanchel (10.864, un 7,6 %), Moncloa Aravaca (8.096, un 5,7 %) y Villaverde (7.269, un 5,1 %).

Resulta significativo que, con la excepción de Moncloa Aravaca, todos ellos correspondan a distritos tradicionalmente modestos, lo cual no obsta para que en algunos de ellos se hayan situado algunos de los grandes desarrollos urbanísticos propuestos por el PG de 1997 (PAUs de Carabanchel, Vallecas, o los de Sanchinarro, Las Tablas y Montecarmelo, en el norte) y para que en otros (Arganzuela o, puntualmente en Villaverde) se hayan acometido remodelaciones más o menos importantes con promociones destinadas a clases medias, induciendo procesos de gentrificación a pequeña escala.

En cuanto a las viviendas con algún tipo de protección (incluyendo tanto las de Protección Oficial –VPO– como las de Precio Tasado –VPT–), destacan también los 4 distritos de los PAUs, donde era obligatorio un porcentaje mínimo de vivienda de este tipo: Villa de Vallecas (13.712 licencias para vivienda protegida, el 18,6 % de las 73.523 totales concedidas en el municipio), Fuencarral El Pardo (12.843, el 17,5 %), Hortaleza (11.673, el 15,9 %), y Carabanchel (5.607, un 7,6 %), así como el distrito de Vicálvaro (8.261, el 11,2 %) donde hubo un importante volumen de vivienda protegida en operaciones como Valdebernardo, el Anillo Verde de Vicálvaro o Portland Valderribas.

Es significativo que algunos distritos modestos ya consolidados, y que no tuvieron grandes crecimientos residenciales, siguieran no obstante concentrando volúmenes relativamente relevantes de vivienda protegida, superiores en todos ellos a las 1.000 unidades. Este es el caso de Villaverde, con 4.234 licencias para vivienda protegida; de Puente de Vallecas, donde se concedieron 3.596 licencias; Usera, con 2.583; San Blas, con 2.190; Barajas, con 1.860; Latina, con 1.635; o Moratalaz, con 1.164.

Justo lo contrario puede decirse de los tradicionales distritos más selectos interiores a la Almendra central: la serie estadística indica que en 3 no hubo ni una sola licencia para vivienda protegida en todos estos años, y en los demás el número fue inferior a las 1.000 viviendas.

De este modo, los porcentajes de vivienda con algún tipo de protección y libre correspondientes a cada distrito para el período completo 1997-2012 son muy ilustrativos de sus diferentes perfiles residenciales y vocación socioeconómica. Tuvieron un porcentaje superior al 40% para vivienda sometida a algún régimen de protección Vicálvaro (el de porcentaje mayor: un 68,5 %), Villa de Vallecas, Hortaleza, Moratalaz, Puente de Vallecas y Tetuán. En el entorno de la media de la capital (un 34,1 %) se situaron Barajas, Villaverde, Usera, Carabanchel y Latina, teniendo todos los restantes

porcentajes inferiores al 10 %, claramente indicativos de su especialización residencial en vivienda de gama media-alta.

Caracterización de la oferta. Superficie media

Una lectura similar se deriva del análisis de la superficie media construida por vivienda a través de la serie de licencias de nueva edificación por distrito, para el período 1997-2008 en el que hay datos disponibles, recogido en la tabla siguiente. En efecto, la superficie media, calculada como cociente entre la superficie concedida en licencias para uso residencial y el número de licencias de vivienda, arroja un resultado medio de 104,7 m² para la ciudad de Madrid.

Por debajo se sitúan sobre todo los distritos modestos (Villa de Vallecas, Puente de Vallecas, Villaverde, Latina, Carabanchel y Vicálvaro, con medias comprendidas entre 91,3 y 104,3 m²) y algunos otros distritos de rango medio o medio alto pero relativamente densificados como Retiro (101,74 m²), Arganzuela (99,82 m²), Ciudad Lineal (98,86 m²), Chamberí (88,17 m²) y, sobre todo, Tetuán (83,55 m²) y Centro (78,8 m²), que es el distrito donde las nuevas viviendas tienen un menor tamaño medio.

Viviendas en las licencias de nueva edificación por distrito según superficie y tipología. 1997-2008

	Superficie total 1997 - 2008	Superficie Media 1997 - 2008	Nº VIV Colectivas total 1997 - 2008	Nº VIV Unifamiliar es total 1997-2008	% VIV Unifamiliar
00.Ciudad de Madrid	20.835.972	104,7	193.734	5.239,0	2,6
01.Centro	225.906	78,8	2.865	2,0	0,1
02. Arganzuela	1.663.628	99,8	16.648	18,0	0,1
03. Retiro	312.446	101,7	3.036	35,0	1,1
04. Salamanca	246.496	111,9	2.186	16,0	0,7
05. Chamartin	241.019	134,5	1.573	219,0	12,2
06. Tetuán	467.450	83,5	5.590	5,0	0,1
07. Chamberí	165.761	88,2	1.873	6,0	0,3
08. Fuencarral-El Pardo	2.813.796	111,2	24.561	739,0	2,9
09. Moncloa-Aravaca	1.011.813	129,2	6.832	1.002,0	12,8
10. Latina	507.879	99,1	5.101	23,0	0,4
11. Carabanchel	1.639.934	102,9	15.927	15,0	0,1
12. Usera	903.906	104,9	8.595	18,0	0,2
13. Puente Vallecas	695.523	94,2	7.364	22,0	0,3
14. Moratalaz	258.428	116,3	2.222	1,0	0,0
15. Ciudad Lineal	701.528	98,9	7.087	9,0	0,1
16. Hortaleza	2.440.181	123,1	18.725	1.068,0	5,4
17. Villaverde	1.011.214	98,3	10.292	-	0,0
18. Villa de Vallecas	2.268.127	91,3	24.378	465,0	1,9
19. Vicálvaro	1.111.161	104,3	10.641	10,0	0,1
20. San Blas - Canillejas	1.498.356	110,0	12.411	1.208,0	8,9
21. Barajas	651.419	105,3	5.827	358,0	5,8

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

OBSERVACIONES: En el año 1.997, a la suma total de viviendas se le suma un total de 4 y en el total de superficie de m² se le añade 1421 m² correspondiente al concepto Residencia Comunitarias corresponde a los distritos Centro, Salamanca y Chamberí. En el año 2005 del distrito Carabanchel el dato de Vivienda Unifamiliar constituye la ampliación

En la banda contraria, el mayor tamaño medio correspondió a Chamartín (134,5 m²), seguido de muy de cerca por Moncloa Aravaca (129,17 m²) y Hortaleza (123,15 m²), y a continuación por Salamanca (111,94 m²) y Fuencarral El Pardo (111,22 m²). En este grupo de distritos se encuentran por tanto las viviendas de nueva construcción más amplias de todo Madrid, correspondiendo a los 3 distritos ya tradicionalmente situados en el rango más exclusivo de la ciudad (Chamartín, Salamanca, Moncloa) y a los nuevos PAUs del norte de Fuencarral y Hortaleza.

Finalmente, la superficie media en los tres distritos restantes (San Blas, Usera y Barajas) no se aleja de la media municipal, rondando los 105 m².

Caracterización de la oferta. Tipologías

El análisis de la serie de licencias de nueva edificación 1997-2008 por tipologías indica el predominio absoluto de las promociones de vivienda colectiva sobre las de tipología unifamiliar, pues en el conjunto de la ciudad de Madrid y para todo el período indicado apenas supusieron un 2,6 % sobre el total: 5.239 licencias para vivienda unifamiliar frente a 193.734 para vivienda colectiva.

Como puede verse en la tabla anterior, es muy significativo que las licencias para vivienda unifamiliar se concentrasen tan sólo en 7 distritos, pues en todos los restantes no se superó en ningún caso el tope de 30 licencias para esta tipología. Entre estos 7 distritos se encuentran no sólo los de los PAUs (excepto el de Carabanchel) que incluían un porcentaje más o menos significativo de vivienda unifamiliar, sino también otros distritos del arco noroeste (Chamartín, Moncloa, Barajas) donde a pesar de no haber existido grandes desarrollos urbanísticos, sí hubo un porcentaje relevante de viviendas unifamiliares en comparación con la media municipal. En términos absolutos hubo 3 distritos con más de 1.000 licencias para esta tipología: San Blas (1.208); Hortaleza (1.068); y Moncloa (1.002); seguidos por Fuencarral, con 739; Vallecas Villa, con 465; Barajas, con 358; y Chamartín, con 219. Mientras, en términos relativos, sólo Moncloa y Chamartín superaron un porcentaje del 10 % de unifamiliares sobre el total (12,8 % y 12,2 %, respectivamente).

Caracterización de la oferta. Garajes

La serie de licencias de primera ocupación 1997-2012 permite analizar el número de plazas de garaje concedidas en licencias. El total de la ciudad de Madrid fue de 272.522, muy por encima de las 179.518 licencias para vivienda, lo que arroja un ratio de 1,52 plazas de garaje por cada licencia de vivienda.

La lectura de distribución entre las dos etapas del ciclo inmobiliario indica que se concedieron licencias para 196.823 plazas de aparcamiento (un 72 % de las correspondientes al ciclo completo) en el período 1997-2007, y 75.699 (un 27,7%) entre 2008 y 2012, de modo que los volúmenes medios anuales se han reducido considerablemente, desde aproximadamente 21.800 al año a unas 15.000.

Por distritos, se superaron las 20.000 plazas de garaje en Fuencarral (49.247, un 18,1 % sobre el total municipal), Villa de Vallecas (26.355, un 9,7 %), Hortaleza (32.534, un 11,9 %) y Arganzuela (21.984, un 8,1 %) y hubo más de 10.000 en San Blas, Carabanchel, Ciudad Lineal, Vicálvaro y Barajas.

Por su parte, la serie de licencias de nueva edificación ofrece, para el período 1997-2008, los datos de superficie concedida para uso garaje-aparcamiento. Los distritos que destacan según esta serie son también los 4 anteriores, en los que la superficie para uso garaje aparcamiento rondó o superó un millón de metros cuadrados (2,1 millones de m² en Fuencarral; 1,3 millones de m² en Villa de Vallecas; 1,2 millones de m² en Hortaleza y 0,8 millones de m² en Arganzuela).

Número de plazas de garaje-aparcamiento en las licencias de primera ocupación. 1997-2012

	Nº plazas garaje 1997- 2012	%	Ratio plazas / VIV
Total Ciudad de Madrid	272.522	100,0	1,52
01. Centro	4.658	1,7	1,32
02. Arganzuela	21.984	8,1	1,48
03. Retiro	3.748	1,4	1,28
04. Salamanca	5.937	2,2	2,35
05. Chamartín	5.029	1,8	4,34
06. Tetuán	7.935	2,9	2,04
07. Chamberí	4.775	1,8	2,21
08. Fuencarral-El Pardo	49.247	18,1	1,89
09. Moncloa-Aravaca	9.101	3,3	1,44
10. Latina	6.548	2,4	1,43
11. Carabanchel	13.535	5,0	1,27
12. Usera	6.675	2,4	1,08
13. Puente Vallecas	7.283	2,7	1,21
14. Moratalaz	3.547	1,3	1,31
15. Ciudad Lineal	10.037	3,7	1,42
16. Hortaleza	32.534	11,9	1,64
17. Villaverde	8.194	3,0	1,22
18. Villa de Vallecas	26.355	9,7	1,26
19. Vicálvaro	14.929	5,5	1,25
20. San Blas	19.768	7,3	1,34
21. Barajas	10.703	3,9	2,27

Fuente: Ayuntamiento de Madrid. Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras. Coordinación General de Organización y Gestión de Proyectos.
Serie Construcción de la Vivienda. Características de las viviendas de nueva construcción.

Sin embargo, quizá lo más significativo sean los ratios de plazas de aparcamiento por licencia concedida para vivienda, en los que se colocan muy por encima de la media de la capital (1,52 plazas por cada licencia de vivienda) los distritos centrales ya consolidados y de categoría media-alta, donde a pesar de no haberse dado un crecimiento residencial significativo, sí hubo un notable incremento de la dotación de plazas de aparcamiento. Por encima de todos

resalta el distrito de Chamartín, donde hubo 4,34 licencias para garaje aparcamiento por cada licencia para vivienda, seguido de Salamanca (ratio de 2,35), Barajas (2,27), Chamberí (2,21), Tetuán (2,04) y Fuencarral (1,89). Todos los restantes estuvieron por debajo de la media municipal de 1,52; si bien por encima de 1 plaza de aparcamiento por cada licencia de vivienda.

Finalmente, hay que apuntar que si bien el uso garaje aparcamiento pudiera parecer a primer vista poco relevante, llama poderosamente la atención su comparación, a través de la serie de licencias de nueva edificación 1997-2008, con la superficie concedida para vivienda, donde se pone de manifiesto su importancia en términos de volumen asociado al uso residencial (generalmente bajo rasante). El cociente a nivel municipal es de 1,79, lo que significa que se concedieron 20,8 millones de m² para uso residencial frente a 11,6 millones de m² para garaje aparcamiento. Las diferencias entre distritos son sin embargo muy acusadas: si en Chamartín se concedió aproximadamente la misma superficie para ambos usos (241.875 m² para garaje y 241.019 m² para vivienda), en Moratalaz, la superficie concedida para vivienda triplicó la concedida para garaje (258.428 m² frente a 86.672 m²).

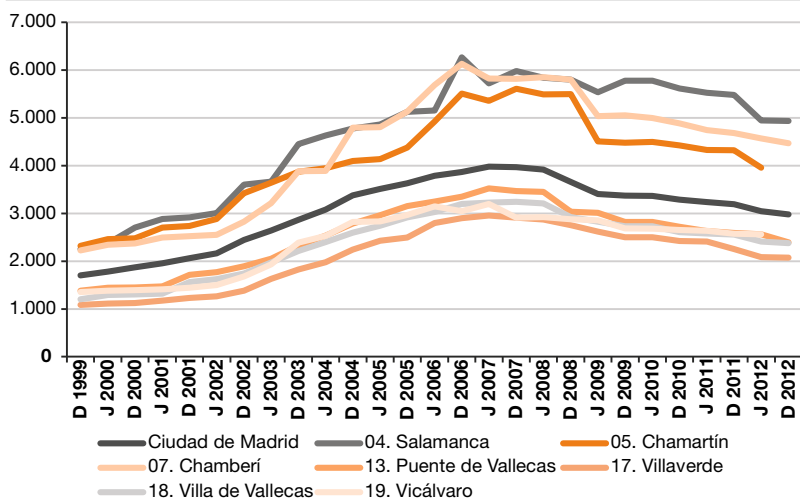
Los distritos con una superficie más relevante de aparcamiento fueron, además del mencionado Chamartín, Barajas (585.747 m² frente a 651.419 m² para vivienda), Chamberí (141.099 m² frente a 165.7619 m²), Fuencarral (2.169.767 m² frente a 2.813.796 m²), Centro (164.373 m² frente a 225.906 m²) y Salamanca (178.926 m² frente a 246.496 m²), además de Retiro, San Blas y Ciudad Lineal, cercanos al cociente de la ciudad de Madrid (en torno a 1,6 – 1,7).

Análisis del ciclo inmobiliario 1997-2013. El mercado de vivienda nueva: la evolución de los precios

Precio de la vivienda nueva

El precio medio del metro cuadrado de la vivienda nueva en la ciudad de Madrid ascendió un 113,45% desde los 1.704 €/m² que costaba en diciembre de 1999 a los 3.978 €/m² de Junio de 2007, momento en el que alcanzó su máximo, para comenzar a descender a partir de entonces, hasta llegar a 2.982 €/m² en diciembre de 2012, lo que implica una caída del 25,04%.

Todos los distritos han tenido una evolución semejante, creciendo desde 1999 hasta alcanzar un precio máximo entre junio de 2006 y diciembre de 2007, y descender ininterrumpidamente desde entonces hasta la actualidad. La mayoría de los distritos tuvieron su máximo histórico en torno a junio de 2007, con las excepciones de Retiro (junio de 2006), Salamanca, Chamberí, Fuencarral, Usera y Moratalaz (todos ellos en diciembre de 2006) y de Chamartín, Moncloa, Hortaleza y Villa de Vallecas (en que se retrasó hasta diciembre de 2007).

Evolución del precio medio de la vivienda nueva (€/m²). 1999-2012

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

Nota: Para una mejor visualización, se presentan sólo los datos de los 3 distritos con precios unitarios más altos y los 3 con precios más bajos, así como la media de la Ciudad de Madrid. Las curvas de los demás distritos se sitúan en posiciones intermedias.

Si se analizan los distritos que experimentaron mayores subidas entre el principio del ciclo (siendo diciembre de 1999 la primera fecha de la que se dispone de datos homogéneos) y su máximo a lo largo de estos años (considerando la fecha entre junio de 2006 y diciembre de 2007 a que se ha hecho referencia), se constata que entre ellos se encuentran no sólo los tradicionales distritos de gama media y alta (Retiro, cuyo incremento del 198,43% fue el mayor de todos; Centro, que tuvo un 188,79%; Salamanca, un 177,99%; Chamberí, un 175,85%; Ciudad Lineal, un 168,09%), sino también otros de tipo modesto como Usera (+198,06%, el segundo de toda la ciudad), Carabanchel (+180,23%), Villaverde (+173,11%), Villa de Vallecas (+169,97%), Latina (+161,72%), Puente de Vallecas (+154,99%), o Barajas (+154,45%). Todos los distritos restantes se movieron en el entorno de la media de Madrid (entre 133,45% y 150%), con excepción de San Blas y Fuencarral, los dos únicos cuyo incremento de precio fue ligeramente inferior al de medio de la capital (un 132,81% y 129,72%, respectivamente).

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.

Ya durante la crisis, los distritos que acusaron las caídas más pronunciadas entre su respectivo máximo histórico y el precio alcanzado en diciembre de 2012 fueron sin embargo casi exclusivamente distritos de rango medio y bajo. Con caídas superiores al 30% se encuentran: Barajas (-32,54%), Usera (-32,25%), Puente de Vallecas (-32,09%), Latina (-31,6%), Carabanchel (-31,11%), y muy cerca, Villaverde (-29,85%). Por el contrario, por debajo de la caída media de los precios en la ciudad de Madrid (-25,04%) –y a falta de datos disponibles en la serie para Moratalaz y Vicálvaro– sólo se encuentran distritos de gama alta y media:

Salamanca (-13,77%, el que menos cayó de todos), Arganzuela (-21,46%), Moncloa (-21,72%) y Hortaleza (-23,21%).

Como veremos que también ocurre en el mercado de segunda mano, esta evolución indica cómo durante el boom los distritos modestos se contagiaron del alza generalizada de precios, pero que una vez estallada la burbuja –y despojados por tanto de revalorizaciones especulativas– el mercado se ha reajustado en ellos con fuertes bajadas, aumentando la distancia entre los precios de gama alta –que aún mantienen a pesar de la crisis una cierta demanda– y los de gama baja.

Efectivamente, la diferencia entre el distrito más caro y el más barato, que en 1999 era de 2,14 veces (entre Chamartín, 2.320 €/m², y Villaverde, 1.082 €/m²) se redujo durante la fase alcista del ciclo inmobiliario, convergiendo hasta 1,93 veces en junio de 2007 (Salamanca, 5.722 €/m², y Villaverde, 3.227 €/m²). Pero a partir de ese punto álgido de estallido de la burbuja, la distancia se ha ido incrementando nuevamente, hasta llegar a ser 2,38 veces superior el precio medio del distrito de Salamanca (4.934 €/m²) al de Villaverde (2.073 €/m²).

Esta evolución relativa entre los distritos extremos también se confirma comparando con el valor medio de Madrid en cada año, tomando éste como Base 100. Así, si en 1999 el distrito más barato era Villaverde, con un valor de 63,47 con respecto al 100 del precio de medio de Madrid, y los más altos eran Salamanca (valor de 132,23) y Chamartín (136,11), en 2012, esta distancia se ha acentuado notablemente, pues mientras que Villaverde se mantiene en un valor de 69,52, Salamanca se ha disparado ya a hasta un valor de 165,46.

Caracterización del parque de vivienda existente y evolución 1997-2012 del mercado de segunda mano

Caracterización del parque de vivienda existente

Según los datos del Censo de 2001 y del más reciente de 2011, el parque de vivienda de la ciudad de Madrid se incrementó en 151.840 unidades (un 11,01%) en la última década, superando ya 1,5 millones de viviendas. Lo más destacable es el importante aumento las viviendas principales (240.167, un 22,23%), seguramente como resultado de una utilización más intensiva del parque debido a su uso para dar alojamiento al contingente inmigrante, así como a la disminución del tamaño medio de los hogares. Llama la atención que este incremento de las viviendas ocupadas haya sido incluso bastante superior al número de viviendas construidas, lo que implica un paralelo descenso de las viviendas secundarias y vacías. En efecto, las viviendas secundarias se redujeron entre 2001 y 2011 casi a la mitad (pasando de 106.192 a 57.325 unidades) y las vacías un 14,17% (de 178.377 a 153.101).

La segmentación del parque residencial madrileño de 2011 según su edad permite identificar claramente 3 períodos, correspondientes

Viviendas principales, secundarias y vacías según los Censos de 2001 y 2011

	CENSO 2011	CENSO 2001
1. VIVIENDAS TOTALES (2+3)	1.531.490	1.379.650
2. TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES (2.1+2.2)	1.530.957	1.378.931
2.1. TOTAL VIVIENDAS PRINCIPALES	1.320.531	1.080.364
2.2. TOTAL VIVIENDAS NO PRINCIPALES	210.426	298.567
2.2.1. TOTAL VIVIENDAS SECUNDARIAS	57.325	106.192
2.2.2. TOTAL VIVIENDAS VACÍAS	153.101	178.377
3. TOTAL VIVIENDAS COLECTIVAS	533	719

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Vivienda 2001 y 2011 (resultados provisionales publicados en Abril 2013).

con las principales formas de crecimiento urbano de la ciudad: los tejidos anteriores a 1940 (asimilables al casco histórico, el Ensanche, las colonias históricas, las parcelaciones periféricas y los cascos rurales de los pueblos anexionados), que pese a su importancia simbólica y cultural apenas acogen al 11,37% del total de viviendas (174.055, de las cuales sólo 43.098 son anteriores a 1900, el 2,82% del total); las viviendas construidas durante el gran crecimiento de los años 1940-1980 (que alcanzan casi las 900.000 viviendas, aproximadamente el 60% sobre el total) y las viviendas construidas más recientemente, dentro de las que 145.762 (un 9,52%) corresponden a la última década 2002-2011.

Antigüedad de las viviendas principales, secundarias y vacías según el Censo de 2011.

	TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES	Total viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías
Total	1.530.957	1.320.531	57.325	153.101
Antes de 1900	43.098	34.176	2.623	6.299
De 1900 a 1940	130.957	102.759	8.516	19.682
De 1941 a 1960	263.106	216.882	12.067	34.157
De 1961 a 1970	378.239	327.792	13.830	36.617
De 1971 a 1980	248.346	219.925	9.093	19.328
De 1981 a 1990	132.125	121.125	2.829	8.171
De 1991 a 2001	161.557	147.336	3.504	10.717
De 2002 a 2011	145.762	125.402	4.188	16.172
No consta	27.768	25.133	676	1.959

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censo de Población y Vivienda 2011 (resultados provisionales publicados en Abril 2013).

Si se cruza la segmentación por edad de construcción con el tipo de vivienda, se observan algunos matices como la mayor concentración de las principales entre las de más reciente construcción (en especial en las décadas de los 80 y 90, donde el porcentaje supera el 91%) y el mayor peso de las viviendas categorizadas como secundarias por el Censo en el segmento anterior a 1940 (donde llegan a suponer más del 6%). Por su naturaleza y volumen (casi triplican a las secundarias) merecen especial las 153.101 viviendas vacías. Aunque la distribución de las viviendas vacías apunta a su concentración en las décadas del desarrollismo (36.617 viviendas vacías construidas entre 1961 y 1970, 34.157 entre 1941 y 1960 y 19.328 entre 1971 y 1980, lo

que suma casi un 60% del total de viviendas vacías), también llaman la atención las bolsas de vivienda vacía correspondientes al período 1900-1940 (16.682, que suponen el 12,86% de las vacías totales) y anteriores a 1900 (6.299 unidades). De este modo, casi un 15% del total de viviendas construidas antes de 1940 estaban vacías en 2011, poniendo de manifiesto la relativa importancia del abandono en que se encuentra parte de este parque. Finalmente, también hay que destacar la existencia de 16.172 viviendas vacías de las construidas en la última década, muchas de las cuales muy posiblemente no hayan llegado a ser ocupadas nunca, formando parte del stock de vivienda vacía de nueva construcción.

En cuanto al estado de conservación de los edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas, hay que destacar que de los 129.042 edificios el 91,97 % se encontraba en buen estado de conservación, de modo que sólo un 0,37% (473 edificios) se encontraban en estado ruinoso, 1.653 en estado de conservación malo (un 1,28% sobre el total), y 8.230 (un 6,38%) en estado deficiente.

Estado de conservación de los edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas, según los Censos de 2001 y de 2011.

Censo de 2011	Total Edificios	% Edificios en estado Ruinoso	% Edificios en estado Malo	% Edificios en estado Deficiente	% Edificios en estado Bueno
Total	129.042	0,37	1,28	6,38	91,97
Antes de 1900	3.498	2,20	4,26	12,92	80,62
De 1900 a 1940	11.330	1,24	3,98	16,27	78,52
De 1941 a 1960	28.939	0,56	2,66	12,85	83,93
De 1961 a 1970	25.393	0,18	0,63	5,85	93,34
De 1971 a 1980	16.822	0,17	0,36	1,96	97,50
De 1981 a 1990	13.219	0,14	0,26	1,64	97,96
De 1991 a 2001	17.706		0,15	0,82	99,03
De 2002 a 2011	12.135		0,02	0,32	99,66

Censo de 2001	Total Edificios	% Edificios en estado Ruinoso	% Edificios en estado Malo	% Edificios en estado Deficiente	% Edificios en estado Bueno
Total	134.873	1,38	3,47	8,85	86,30
Antes de 1900	5.040	6,88	12,02	21,47	59,62
De 1900 a 1940	13.398	3,92	7,32	17,98	70,78
De 1941 a 1960	34.640	1,58	4,79	13,08	80,55
De 1961 a 1970	28.664	0,40	2,92	7,92	88,76
De 1971 a 1980	19.687	0,62	1,16	2,87	95,34
De 1981 a 1990	13.851	1,44	1,02	2,69	94,86
De 1991 a 2001	19.593	0,06	1,18	3,57	95,19

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Vivienda 2001 y 2011 (resultados provisionales publicados en Abril 2013).

Cruzando estado de conservación y edad de la edificación, se obtienen algunas conclusiones complementarias. Los 473 edificios en estado ruinoso se concentran en los periodos 1941-1960 (162 edificios), 1900-1940 (140 edificios) y antes de 1900 (77 edificios). Los que se encuentran en mal estado de conservación o con deficiencias se agrupan sin embargo de forma más acusada en el período 1941-1960 (que concentra el 46,64% de los edificios en mal estado y el 45,18% de los deficientes), seguido del segmento inmediatamente anterior 1900-1940 (27,28% de los edificios en mal estado y 22,39% de los deficientes). Esto podría explicarse por un

lado por el mayor peso que tienen los edificios construidos en este período (pues alcanzan el 22,43 % de los edificios, cuando sólo tienen el 17,19 % de las viviendas, lo que indica también que son edificios con un número de viviendas relativamente reducido), pero en cualquier caso también es sintomático que su peso en cuanto a edificios en mal estado y deficiente sea casi del doble de su peso en el conjunto del parque, lo que podría ser ilustrativo de una peor calidad constructiva, pues corresponden a las décadas de la posguerra donde a la falta generalizada de recursos se añadió la urgencia y la transición entre los sistemas constructivos tradicionales y los contemporáneos. Finalmente, hay que destacar que –como era de esperar– los edificios anteriores a 1900 tienen un peso importante en el conjunto de los ruinosos (pues siendo sólo un 2,71% sobre el total suponen el 16,28% del conjunto de ruinosos), si bien por el contrario su estado de conservación es mayoritariamente bueno (un 80,62 %, incluso superior al 78,52 % que presentan los edificios construidos entre 1900 y 1940).

En cuanto a la evolución comparativa entre el estado de conservación en 2001 y 2011 hay que resaltar la mejora generalizada del estado del parque: en su conjunto, los edificios en buen estado de conservación han pasado del 86,3 % en 2001 al 91,97 % en 2011; al tiempo que los ruinosos se reducían paralelamente del 1,38 % al 0,37%; los que se encontraban en mal estado, del 3,47 % al 1,28 %; y

Instalaciones en los edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas, según los Censos de 2001 y de 2011.

Censo de 2011	Total Edificios	% Edificios Accesibles	% Edificios Con ascensor	% Edificios Con garaje	% Edificios Con gas	% Edificios Con agua caliente central
Total	129.042	24,4	34,4	30,2	84,7	25,9
Antes de 1900	3.498	6,7	37,3	3,1	72,2	8,2
De 1900 a 1920	3.479	8,8	33,9	2,9	70,7	11,1
De 1921 a 1940	7.851	15,0	27,0	8,8	77,2	25,9
De 1941 a 1950	8.007	21,4	23,9	6,7	71,9	28,5
De 1951 a 1960	20.932	15,4	19,4	6,7	78,8	19,5
De 1961 a 1970	25.393	12,8	26,6	10,0	87,9	20,5
De 1971 a 1980	16.822	22,4	38,6	32,9	88,0	33,9
De 1981 a 1990	13.219	30,1	35,8	54,2	89,0	33,1
De 1991 a 2001	17.706	42,5	50,0	69,3	92,8	34,4
De 2002 a 2011	12.135	51,8	57,9	71,3	88,1	24,3

Censo de 2001	Total Edificios	% Edificios Accesibles	% Edificios Con ascensor	% Edificios Con garaje	% Edificios Con gas	% Edificios Con agua caliente central
Total	134.873	21,2	25,5	20,6	78,0	28,0
Antes de 1900	5.040	12,2	20,7	2,5	52,8	11,2
De 1900 a 1920	3.981	15,6	23,2	2,8	56,6	16,7
De 1921 a 1940	9.417	14,8	21,1	7,1	65,6	26,1
De 1941 a 1950	10.748	20,6	17,0	4,8	66,5	27,3
De 1951 a 1960	23.892	17,1	16,0	5,3	71,9	20,5
De 1961 a 1970	28.664	11,3	21,9	8,5	82,2	22,6
De 1971 a 1980	19.687	21,0	32,5	24,0	85,2	37,7
De 1981 a 1990	13.851	31,8	31,9	49,3	88,8	35,1
De 1991 a 2001	19.593	40,1	39,2	56,6	87,9	38,2

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Vivienda 2001 y 2011 (resultados provisionales publicados en Abril 2013).

los deficientes, del 8,85 % al 6,38 %. Esta mejoría se confirma también en el análisis por épocas de construcción, notándose la mejoría especialmente en los más antiguos. Así por ejemplo: entre los edificios anteriores a 1900, los de buen estado de conservación han pasado de ser el 59,62 % al 80,62%; y entre los construidos en el período 1900-1940, los que se encontraban en buen estado han aumentado del 70,78 % al 78,52%. Del mismo modo, es también relevante que los edificios más antiguos construidos antes de 1900 hayan disminuido su peso relativo en los grupos de edificios en estado ruinoso, malo o deficiente (por ejemplo, pasaron de ser el 12,93% del total de edificios en mal estado al 9,01%), indicando el esfuerzo que se viene realizando en su conservación y rehabilitación. Por el contrario, en el lado negativo hay que señalar el peso creciente de los edificios en estado ruinoso, malo o deficiente construidos en los períodos 1900-1940 y 1941-1960, lo que podría apuntar a una falta de atención hacia ellos similar a la que sí están recibiendo los edificios anteriores a 1900.

En cuanto a las instalaciones en los edificios, también hay que hacer notar la mejora generalizada entre 2001 y 2011. En efecto, el porcentaje de edificios accesibles ha pasado de un 21,18% en 2001 al 24,36% en 2011, el de edificios que disponen de ascensor del 25,49% al 34,42%, la disponibilidad de garaje del 20,58% al 30,23% y la dotación de gas del 78,04% al 84,7%. La única instalación –de las que ofrece resultados por el momento el Censo de 2011- que se ha ido reduciendo entre 2001 y 2011 ha sido la dotación de agua caliente centralizada, que ha descendido del 28,01% al 25,86%.

El tema que aún presenta mayores carencias es, junto a la conservación, la accesibilidad, pues sólo el 24,36% de los edificios resultaba accesible en 2011. Como es lógico, los edificios con mayores carencias en este sentido son los más antiguos (por ejemplo, sólo un 6,72% de los anteriores a 1900 resulta accesible), aun a pesar de que buena parte de ellos dispusiera de ascensor¹² (por seguir con el mismo ejemplo, aunque el 37,25% de los edificios anteriores a 1900 disponga de ascensor, sólo son completamente accesibles el 6,72%). También llama la atención la permanencia de los problemas de accesibilidad en buena parte de los edificios más recientes, pues incluso de los construidos en la última década sólo resulta accesibles un 51,76%.

Entrando en detalle en la disponibilidad de ascensor, hay que mencionar el esfuerzo realizado en los últimos años para implantarlo, muy especialmente en los edificios anteriores a 1920, como muestra el hecho de que los edificios con ascensor anteriores a 1900 hayan pasado del 20,69% en 2001 al 37,25% en 2011 (con un incremento de 16,56 puntos porcentuales) o del 23,4% al 33,89% en el caso de los construidos entre 1900 y 1920. No obstante, no puede decirse lo mismo de los edificios levantados entre 1921 y 1971, que resultan ser los que presentan más carencias en cuanto a instalación

¹² Debido a otros problemas como la falta de itinerarios accesibles, por existir desniveles o escalones en los portales, etc.

del ascensor (incluso con porcentajes menores que los anteriores a 1920, lo cual también pudiera deberse a una mayor presencia de la vivienda unifamiliar en los posteriores a 1921) y donde más lentamente se han ido instalando nuevos ascensores.

Así, el menor porcentaje de disponibilidad de ascensor corresponde a los edificios construidos entre 1951 y 1960 (sólo un 19,36%), habiendo mejorado además muy poco desde 2001 (apenas 3,31 puntos porcentuales). Es importante tener en cuenta que de los edificios de 4 o más plantas (en los que el ascensor sería obligatorio), las carencias se concentran precisamente en los edificios de 4 y 5 plantas -que sólo disponen de ascensor en un 32,42% y 39,34%, respectivamente-, pues de los restantes, el 70,32% de los de 6 plantas ya tienen esta instalación y, a partir de 7 plantas, la tienen prácticamente el 100% de los edificios. Precisamente estos edificios de 4 y 5 plantas sin ascensor corresponden mayoritariamente a las primeras tipologías de bloque construidas durante las décadas de los 40, 50 y 60 –en muchos casos, de promoción pública- que, como se ha comentado, presentan también notables carencias de conservación.

Respecto a la disponibilidad de garaje, hay una gran diferencia en función de la fecha de construcción del edificio. Como era de esperar, los edificios más antiguos carecen mayoritariamente de garaje (de hecho de todos los anteriores a 1970 lo tiene menos de un 10%), y el porcentaje va subiendo en los edificios más recientes: ya cuentan con aparcamientos el 32,94% de los construidos entre 1971 y 1980, el 54,22% de los levantados entre 1981 y 1990, el 69,3% de los del período 1991-2001 y el 71,31% del período 2002-2011. La comparación con los porcentajes respectivos del Censo de 2001 indica que se ha mejorado la dotación de garajes muy especialmente en los edificios que fueron construidos después de 1970, pero que en el resto ha permanecido casi invariable.

En resumen, la radiografía del estado de la edificación arrojada por el Censo de 2011 apuntaría a que el segmento más desatendido del parque residencial es el construido entre 1940 y 1960, correspondiente a los tejidos de bloque de las primeras periferias, donde no sólo se concentran significativamente determinados problemas de conservación o de accesibilidad¹³, sino que parece ser también donde menos avances para resolverlos está habiendo.

La evolución del mercado de vivienda usada

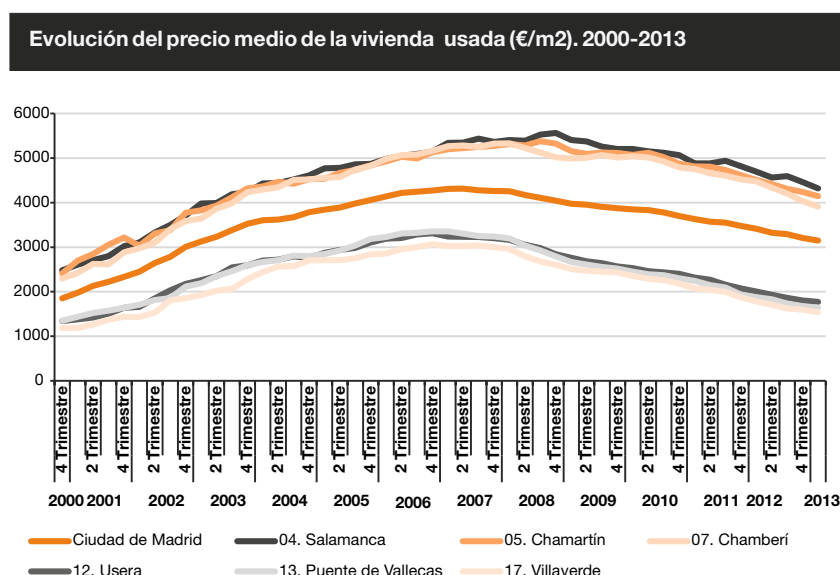
El mercado de segunda mano es el más importante en la ciudad de Madrid, como prueba el hecho de que en el período 2007-2012 (único del cual hay datos homogéneos) las transacciones de vivienda usada multiplicasen por 1,9 las de vivienda nueva, siendo aún más claramente dominante en los distritos centrales más consolidados donde no hay prácticamente oferta de vivienda nueva: en Retiro, las transacciones de vivienda usada multiplicaron por 34 las de segunda

¹³ Además de otros demográficos, sociales o económicos como se ha detectado en el Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana en España.
http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/SUELO_Y_POLITICAS/OBSERVATORIO/Atlas_Vulnerabilidad_Urbana/

mano, por 19 en Salamanca, por 9 en Chamartín y por 8 en Centro. De este modo puede decirse que las compraventas de viviendas existentes bien por formación de nuevos hogares o bien por relocalización –generalmente dirigida hacia la mejora de las condiciones residenciales previas- constituyen el principal ingrediente del mercado inmobiliario de la ciudad, articulándose también en muchos casos con el mercado de vivienda nueva a través de cadenas inmobiliarias que concluyen con el desplazamiento del hogar situado en el último eslabón hacia una vivienda de nueva construcción.

La evolución del precio unitario medio del metro cuadrado en vivienda usada por distritos entre el 2000 (cuarto trimestre) y 2013 (primer trimestre) es un nítido reflejo del ciclo último inmobiliario, pues durante la fase alcista el precio unitario medio del municipio de Madrid se incrementó un 133,37% entre 2000 (1.849 €/m²) y el segundo trimestre de 2007 (4.315 €/m²), para descender tras el estallido de la burbuja un 27%, alcanzando 3.150 €/m² en el primer trimestre de 2013.

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 acrecientan las diferencias. De este modo, si el precio unitario del distrito de Salamanca era 2,09 veces el de Villaverde en 2000, en 2013 la distancia ya es de 2,8 veces.



Nota: Para una mejor visualización, se presentan sólo los datos de los 3 distritos con precios unitarios más altos y los 3 con precios más bajos, así como la media de la ciudad de Madrid. Las curvas de los demás distritos se sitúan en posiciones intermedias.

Fuente: Informes elaborados por el Departamento de Estudios de^a Idealista, Libertad y Control S.A.
www.idealista.com

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 (alcanzado en el cuarto trimestre de 2008) hasta 4.320 €/m² (primer trimestre de 2013) fue del 19,45%, en Villaverde, desde el máximo de 3.066 €/m² alcanzado el cuarto trimestre de 2006 hasta los 1.541 €/m² del primer trimestre de 2013, el desplome fue del 49,74%. De este modo, incluso en términos absolutos, el desplome de precios en el distrito más barato (Villaverde, -1.525 €/m²) ha sido casi un 50% mayor que en el distrito más caro (Salamanca, -1.043€/m²).

Así, mientras el rango de caídas en los precios unitarios del metro cuadrado ha estado en torno a los 1.400-1.500 €/m² en la mayoría de los distritos modestos: Puente de Vallecas (-1.658 €/m², la mayor caída), Moratalaz, Latina, Villaverde, Carabanchel, Usera, San Blas y Vicálvaro; las caídas por debajo de la media de Madrid (-1.165 €/m²) se han producido en los distritos de rango alto de Retiro, Chamartín, y Salamanca, así como en los de Barajas, Hortaleza y Villa de Vallecas, relativamente revalorizados (este último seguramente como consecuencia del PAU). En términos porcentuales han superado descensos del 40% Puente de Vallecas (donde los precios se han desplomado un 50,2%), Villaverde, Usera, Latina, Carabanchel, Moratalaz y Vicálvaro, mientras todos los distritos que con descensos inferiores a la media de Madrid (Moncloa, Chamberí, Barajas, Hortaleza, Retiro, Chamartín y Salamanca, que fue el que menos bajó de toda la ciudad: un 19,22%) correspondieron a los tradicionalmente más valorados del arco norte.

Como han señalado recientemente C. Fernández y F. Roch¹⁴, 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, sometiéndoles 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 burbuja (y de forma incluso más acusada que en el origen): en el caso de Villaverde, bajando por debajo de la mitad del precio medio de Madrid en 2013.

¹⁴ Fernández Ramírez, Cristina; y Roch Peña, Fernando (2012). "La quiebra de la ciudad global y sus efectos en la morfología urbana. Madrid, bajo la lógica inmobiliaria de la acumulación-desposesión". URBAN, ISSN 1138-0810, N.º. 3, 2012, págs. 45-63.

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.

Respecto a la comparación con el mercado de vivienda nueva, el precio medio unitario por metro cuadrado en vivienda nueva (a la última fecha disponible de diciembre de 2012) supera 1,2 veces el precio unitario en vivienda usada (a fecha primer trimestre de 2013) en los distritos de Puente de Vallecas (1,45), Villaverde (1,34), Carabanchel (1,28), Usera (1,23), seguidos muy de cerca por Centro (1,19). Seguramente este sea un buen indicador de la distancia entre los productos inmobiliarios de nueva promoción y el parque inmobiliario existente, y, por tanto, de los diferentes grupos sociales que se asientan en unos y otros.

Por barrios, también se observa claramente cómo la distancia en precios entre los barrios más baratos y los más caros se ha ampliado considerablemente. En 2001, los barrios más baratos eran San Cristóbal (1.159 €/m²), Entrevías (1.170 €/m²) y Orcasitas (1.298 €/m²); y los más caros Castellana (4.202 €/m²), El Viso (3.814 €/m²) y Nueva España. En 2012, los más baratos seguían siendo San Cristóbal (1.084 €/m²) y Entrevías (1.388 €/m²), junto a Los Ángeles

(1.532 €/m²); y los más caros Recoletos (5.452 €/m²), Jerónimos (5.415 €/m²) y Castellana (5.158 €/m²). De este modo, la distancia entre el más barato y el más caro ha pasado de 3,62 veces en 2001 a 5,1 veces en 2012.

Los barrios que más se han revalorizado en términos absolutos entre 2001 y 2012-por encima de 1.500 €/m²- han sido: Recoletos (el que más, 2.029 €/m²), Jerónimos, Corralejos, Piovera, Almagro, Palomas y Justicia. Y en términos relativos, por encima del 50%: Corralejos (que fue el que tuvo la mayor revalorización porcentual: un 88,89%), Rejas, Aravaca, Palomas, Justicia, Recoletos, Piovera, y Jerónimos.

En el extremo contrario se sitúan los barrios que han tenido incluso descensos en términos absolutos en los precios unitarios del metro cuadrado desde el año 2000, es decir, en los que el precio de 2012 es incluso inferior al de 2000. Entre ellos se encuentran: el casco de Vicálvaro (que tuvo la mayor bajada: un 11,54%), Numancia, San Cristóbal, Quintana, Amposta, San Diego, Vinateros, Hellín, Vista Alegre, Las Águilas y Abrantes, caracterizados por ser barrios periféricos con un parque inmobiliario de baja calidad y por tener un alto porcentaje de población vulnerable e inmigrante, que corren el riesgo de entrar en dinámicas espirales de salida de la población original que pueda permitirse relocalizarse en espacios mejores y de conversión en reductos de vulnerabilidad urbana.

Análisis detallado de la fase recesiva del ciclo inmobiliario (2007-2013). compra-venta de viviendas

Con posterioridad al cambio de ciclo inmobiliario en 2007, las transacciones de vivienda se han reducido un 57,15%, desde las 36.408 de ese año hasta las 15.600 de 2012, sumando un total de 146.321 transacciones en todo este período recesivo reciente.

Los distritos que más transacciones han tenido durante estos últimos años han sido Villa de Vallecas (15.201, lo que supone un 10,4% sobre el total de municipio), seguido del cercano Puente de Vallecas (11.378, un 7,8 %) y de Carabanchel (11.642, un 8 %). Del resto de distritos, los de la Almendra central han tenido todos ellos un volumen en torno al 5 % municipal, con cifras de alrededor de 5.000 transacciones, mientras que en la periferia municipal se puede observar una mayor variabilidad entre las 2.132 transacciones de Vicálvaro y las 9.115 de Latina.

Comparando los porcentajes de descenso del número total de transacciones entre 2007 y 2012 respecto a la media municipal (-57,15 %), los distritos donde mayores desplomes ha habido son los de Fuencarral (-79,68 %) y Moncloa (-73,8 %), seguidos por San Blas, Puente de Vallecas, Vicálvaro, Chamartín, Salamanca, Centro y Villa de Vallecas (todos ellos con descensos entre el 60 % y el 70 %). Por el contrario, con bajadas por debajo de la media municipal cabe destacar –por ser inferiores al 40 %- Retiro, Moratalaz, Chamberí, y Arganzuela, el de menor descenso: un 14,97 %.

Las transacciones de vivienda nueva se han reducido a la mitad, de las 10.658 de 2007 a las 5.146 de 2012, sumando 50.047 en estos últimos 6 años. También por distritos destacan Villa de Vallecas (con 12.162 transacciones de vivienda nueva, un 24,3 % de las totales en todo Madrid), Puente de Vallecas (4.057, un 8,1 %), Carabanchel (4.490, un 9%) y Latina (4.037, un 8,1 %). Del resto de distritos sólo son destacables, por acoger más de 2.000 transacciones o un 5 % sobre el total municipal: Fuencarral, Arganzuela, Chamartín, Moncloa, Hortaleza, Villaverde y San Blas.

Compra-venta de viviendas 2007-2012. Transacciones de vivienda nueva por distritos

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL 2007-2012
Ciudad de Madrid	10.658	11.464	7.413	8.302	7.064	5.146	50.047
01. Centro	232	147	33	123	167	79	781
02. Arganzuela	156	712	576	212	328	380	2.364
03. Retiro	19	5	80	4	21	25	154
04. Salamanca	106	27	57	91	48	34	363
05. Chamartín	91	48	98	186	116	21	560
06. Tetuán	459	398	562	365	272	251	2.307
07. Chamberí	83	122	81	41	29	62	418
08. Fuencarral-El Pardo	973	776	526	475	444	157	3.351
09. Moncloa-Aravaca	645	298	259	367	325	157	2.051
10. Latina	1.273	630	551	684	465	434	4.037
11. Carabanchel	1.717	882	484	582	483	342	4.490
12. Usera	409	406	117	196	237	301	1.666
13. Puente de Vallecas	450	446	354	935	1.157	715	4.057
14. Moratalaz	64	62	65	109	96	63	459
15. Ciudad Lineal	191	425	138	261	184	90	1.289
16. Hortaleza	364	716	403	605	360	149	2.597
17. Villaverde	545	465	225	519	508	461	2.723
18. Villa de Vallecas	1.711	3.863	2.244	1.971	1.332	1.041	12.162
19. Vicálvaro	101	227	45	105	66	53	597
20. San Blas - Canillejas	928	617	409	240	255	177	2.626
21. Barajas	141	192	106	231	171	154	995

Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España

Analizando las series completas por años en todo el período 2007-2012, se observa que son excepcionales los distritos que han mantenido siquiera de forma aproximada unos volúmenes de transacciones semejantes a los que tenían en 2007; por ejemplo, Villa de Vallecas (que ha tenido un número superior todos los años a 1.000 transacciones, por lo que ha sumado durante todo el período un 24,3% del total municipal), Puente Vallecas (con volúmenes entre 354 y 1.157 viviendas) o Arganzuela (manteniendo con altibajos una media por encima de 210). Sin embargo, se distinguen bien los distritos en los que ha coincidido la finalización de los PAUs con el estallido de la crisis inmobiliaria. Así, en Fuencarral se ha pasado de 973 transacciones en 2007 a sólo 157 en 2012; en Carabanchel, de 1.717 a 342; y en Hortaleza, de 364 a 149. Dentro de la Almendra central, los volúmenes de transacciones anuales (con la excepción citada de Arganzuela y Tetuán) se han mantenido en cifras inferiores a 100 viviendas, e incluso a 25 en los casos de Retiro y Chamartín.

comunicante entre los mercados de segunda mano y nueva construcción.

El análisis por distritos pone de manifiesto una distribución de las transacciones de vivienda usada muy diferente de las de vivienda nueva, pues si éstas se concentraban en más de un 50 % en tan sólo 4 distritos (Villa de Vallecas –que copaba por sí solo casi el 25 % municipal- y Puente de Vallecas, Carabanchel y Latina –que sumaban otro 25 % -), las transacciones de vivienda usada tienen una distribución mucho más homogénea en la que ningún distrito supera el 8 % del total municipal. Dentro de los ámbitos más activos cabe diferenciar, por un lado, los distritos de gama alta como Salamanca (7,3 % del total de compraventas de segunda mano en toda la ciudad), Retiro (5,5 %), Chamartín (5,4 %) o Chamberí (7,1 %); y, por otro, distritos populares como Puente de Vallecas (7,6 %) o Carabanchel (7,4%).

Las superficies medias confirman que las viviendas de mayor tamaño corresponden a los distritos más valorados: Moncloa (110,7 m²), Chamartín (101,2 m²), Salamanca (100 m²), Retiro (95,5 m²) o Chamberí (90,2 m²), aunque también puede encontrarse una proporción notable de viviendas por encima de 90 m² en Barajas (95 m²), Hortaleza (94,5 m²) o Fuencarral (92,5 m²). Por el contrario, las viviendas más pequeñas se encuentran en Puente de Vallecas (66,2 m²), Carabanchel (68,3 m²), Villaverde (70,8 m²) y en dos distritos centrales: Centro (70,3 m²) y Tetuán (76,3 m²).

De estos datos parece deducirse que el mercado de segunda mano, aun a pesar de haberse retraído en toda la ciudad, mantiene nichos de actividad en los distritos de gama media-alta –donde muy posiblemente acuden compradores cuya capacidad adquisitiva se ha visto menos afectada por la crisis económica-, mientras que la contracción experimentada en los distritos populares es mucho mayor. Así podría interpretarse el hecho de que los dos distritos con mayor paralización de las ventas de vivienda usada hayan sido precisamente Puente de Vallecas (que pasó de ser el distrito más activo en 2007, con 2.802 transacciones, a tener sólo 438 en 2012) y Villa de Vallecas (que era el segundo más activo en 2007, con 1.313 operaciones de compraventa de segunda mano en 2007, y pasó a tan sólo 126 en 2012), seguidos por Fuencarral y Villaverde. En el caso de los dos distritos vallecanos cabría suponer que la paralización radical de su mercado de vivienda usada podría corresponder a un freno en las relocalizaciones por mejora (mediante venta de la vivienda en propiedad) con destino al Ensanche de Vallecas¹⁵. Sin embargo, es difícil aventurar una hipótesis explicativa para Carabanchel, donde a priori podría pensarse que ocurriría algo semejante en relación con el PAU, pero donde por el contrario los datos indican que este distrito resulta ser –junto con Chamberí-

¹⁵ Sobre las relocalizaciones y cambios de domicilio entre distritos puede verse: De Santiago, Eduardo (2012) “Transformaciones espaciales y sociales en la Región Urbana y la ciudad de Madrid como consecuencia del cambio de modelo productivo”. Barómetro de Economía de la Ciudad de Madrid nº 33. Tercer Trimestre 2012, p. 100-101.
<http://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCObservEconomico/BarometroEconomia/2012/Ficheros/Julio/2.monografico.pdf>

Por tamaños, que son indicativos del producto inmobiliario ofertado en cada zona, destacan muy por encima de la media de la ciudad para el período 2007-2012 (77,3 m²) los distritos de gama alta, como Moncloa (124,7 m², con un peso importante de promociones unifamiliares en la zona de Valdemarín- N VI), Salamanca (97,7 m²), Chamartín (94,7 m²) o Chamberí (82,3 m²), y otros originalmente más modestos donde se han introducido productos inmobiliarios de tipo medio o medio-alto en los nuevos desarrollos urbanísticos recientes (por ejemplo: Hortaleza, con una media de 108,5 m²; Fuencarral, con 92,2 m²; Barajas, con 85,7 m²; Vicálvaro, con 82,8 m²; o Arganzuela, con 80,7 m²). La superficie de la vivienda nueva en el resto de distritos se sitúa próxima o por debajo de la media municipal, en la horquilla entre 70 y 80 m² que sigue siendo predominante, con las excepciones de Centro y Tetuán, con medias ligeramente menores (68,8 m² y 61,5 m², respectivamente).

Aunque las transacciones de vivienda usada también se han reducido a menos de la mitad (de 25.750 en 2007 a 10.454 en 2012), sin embargo siguen siendo más del doble de las transacciones de vivienda nueva que se producen anualmente (10.454 frente a 5.146 en 2012), indicando su importancia en el conjunto del mercado inmobiliario de la capital, así como la permanencia de las relocalizaciones por mejora de vivienda, las cadenas inmobiliarias, los cambios de domicilio, y la compra de vivienda nueva con venta simultánea de vivienda usada en propiedad como mecanismo

Compra-venta de viviendas 2007-2012. Transacciones de vivienda usada por distritos

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL 2007-2012
Ciudad de Madrid	25.750	16.558	10.718	17.853	14.941	10.454	96.274
01. Centro	1387	1158	773	1345	1099	705	6.467
02. Arganzuela	866	653	330	284	451	489	3.073
03. Retiro	1098	840	765	1087	878	649	5.317
04. Salamanca	1894	1094	835	1369	1100	703	6.995
05. Chamartín	1217	824	675	1169	890	450	5.225
06. Tetuán	1592	966	580	952	994	635	5.719
07. Chamberí	1306	1212	946	1396	1129	882	6.871
08. Fuencarral-El Pardo	1128	782	412	909	811	270	4.312
09. Moncloa-Aravaca	462	308	227	476	388	141	2.002
10. Latina	1.242	904	583	1078	737	534	5.078
11. Carabanchel	1.764	961	762	1393	1103	1169	7.152
12. Usera	1045	541	260	439	526	414	3.225
13. Puente de Vallecas	2802	1542	614	1036	889	438	7.321
14. Moratalaz	499	360	321	590	357	281	2.408
15. Ciudad Lineal	1673	816	655	1155	1091	863	6.253
16. Hortaleza	1105	746	640	966	847	538	4.842
17. Villaverde	1086	397	217	351	303	283	2.637
18. Villa de Vallecas	1.313	1.020	191	231	158	126	3.039
19. Vicálvaro	418	139	122	495	229	132	1.535
20. San Blas - Canillejas	1333	936	618	875	717	535	5.014
21. Barajas	520	359	192	257	244	217	1.789

Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

donde menor retracción ha habido del mercado de segunda mano (de 1.764 transacciones en 2007 a 1.169 en 2012).

El análisis de la relación entre la hipoteca media, las cuotas mensuales a pagar por ella (realizando las medias anuales a lo largo de todo el período 2007-2012, para evitar fluctuaciones) y la renta bruta disponible per cápita (en la última fecha disponible: 2010) permite confirmar cómo los precios operan como filtro selectivo en el mercado inmobiliario, proyectando a futuro el esfuerzo por asentarse en el espacio social, seleccionando incluso a los futuros residentes por encima del estatus medio de los ya previamente asentados. Así, la diferencia entre la renta bruta disponible per cápita en los extremos del rango (que, en 2010 resultan ser Puente de Vallecas y Retiro) es de 1,55, mientras que entre sus respectivas hipotecas medias es de 1,82 veces; y entre las hipotecas medias de Puente de Vallecas y Salamanca (que son las extremas) es de 2,61 veces (370.671 € frente a 141.937 €), siendo la distancia entre las cuotas medias mensuales de 2,63 veces.

Si se analiza el cociente entre la hipoteca media y la renta bruta disponible anual (que vendría a corresponder con los años de capitalización de la renta bruta disponible necesarios para cubrir la hipoteca), se observa que casi la mitad de los distritos se sitúan en torno a la media de Madrid (8,83, variando entre 8,08 en Carabanchel y 9,88 en Fuencarral). Por encima del grupo medio se sitúan Centro (10,37), Chamberí (11,26), Hortaleza (11,66), Chamartín (12,76), Moncloa (13,53) y Salamanca (14,19), mientras

Compra-venta de viviendas 2007-2012. Hipoteca media, cuota hipotecaria mensual al plazo contratado (euros) y relación con la Renta Bruta Disponible por distritos. 2007-2012

Media 2007-2012	Hipoteca Media 2007-2012 (1)	Cuota media mensual al plazo contratado (1)	Renta bruta disponible per cápita (2)	Hipoteca/ Renta Bruta
Ciudad de Madrid	214.028	1.123	21.668	9,88
01. Centro	237.679	1.342	22.914	10,37
02. Arganzuela	220.213	1.176	23.322	9,44
03. Retiro	259.064	1.428	26.420	9,81
04. Salamanca	370.671	2.192	26.119	14,19
05. Chamartín	329.997	1.976	25.862	12,76
06. Tetuán	198.128	1.070	21.934	9,03
07. Chamberí	294.450	1.649	26.161	11,26
08. Fuencarral-El Pardo	220.119	1.130	23.428	9,40
09. Moncloa-Aravaca	324.801	1.804	24.014	13,53
10. Latina	152.218	770	19.384	7,85
11. Carabanchel	147.656	760	18.273	8,08
12. Usera	150.311	769	17.002	8,84
13. Puente de Vallecas	141.937	708	16.970	8,36
14. Moratalaz	160.494	812	21.594	7,43
15. Ciudad Lineal	190.327	1.006	22.188	8,58
16. Hortaleza	272.328	1.441	23.346	11,66
17. Villaverde	151.930	768	17.197	8,83
18. Villa de Vallecas	155.309	783	20.395	7,62
19. Vicálvaro	163.960	828	19.431	8,44
20. San Blas - Canillejas	181.047	916	21.553	8,40
21. Barajas	205.494	1.076	24.636	8,34

Fuente: (1). Medias del período 2007-2012. Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. (2). Año 2010. Contabilidad Municipal Base 2002. Cuenta del Sector Hogares. Cuenta de distribución secundaria de la renta: Renta Disponible Bruta per cápita.

que los distritos donde el esfuerzo es relativamente menor que la media de la ciudad son Latina (7,85), Villa de Vallecas (7,62) y Moratalaz (7,43).

También son estos mismos distritos los que destacan si se analiza la distancia entre la hipoteca media y la renta bruta disponible refiriéndolas a la media de Madrid como base 100. Los valores extremos resultan ser Salamanca (cuyas hipotecas tienen un valor de 173,19 sobre la media de Madrid, mientras su renta alcanza el 120,54) y Moratalaz (cuya hipoteca baja hasta 74,99 y la renta a 99,66). De este modo, se confirma que los distritos en los que más claramente operan estos mecanismos de selección y filtrado de nuevos residentes a través del precio son Centro, Chamberí, Hortaleza, Chamartín, Moncloa y Salamanca.

Situación actual y perspectivas futuras

Situación actual y capacidad remanente del Plan General de Madrid de 1997

Sobre la situación actual del PG de Madrid, hay que comenzar recordando que el 28 de septiembre de 2012, tras todo un complicado proceso de sentencias y recursos, el Tribunal Supremo dictó la Sentencia 6385/2012 por la que declaró la nulidad de la clasificación y ordenación urbanística de determinados sectores del PG de 1997, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 17 de abril de 1997. Para solventar esta situación, que mantiene en estos momentos en una compleja situación legal a los ámbitos afectados, el Ayuntamiento de Madrid ha tenido que preparar un Documento de Revisión Parcial del PGOUM 1985 y de Modificación del PG 1997 en los ámbitos afectados por la ejecución de las Sentencias de 27 de febrero de 2003, de 3 de julio de 2007 y de 28 de septiembre de 2012. Este documento ya ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento el 16 de mayo de 2013 y está previsto que se apruebe definitivamente por la Comunidad de Madrid en Agosto de 2013, cerrando así la revisión del PG de 1985 casi 30 años después, y tras más de 15 años de vigencia del PG de 1997.

En paralelo a este proceso, ha comenzado formalmente la Revisión del PG de 1997. Para ello se ha creado una Dirección General para la Revisión del PG dependiente de la Oficina de Planificación Urbana, habiéndose aprobado ya el documento de Preavance¹⁶ por Acuerdo de 19 de julio de 2012 de la Junta de Gobierno de la ciudad.

Con respecto a la edificabilidad remanente en ámbitos de ordenación del PG vigente a fecha 1 de enero de 2012, el total es de 20.598.660 m² para uso residencial (con una capacidad para 203.458 viviendas), 11.237.407 m² para uso industrial, y 6.760.659 m² para uso terciario. Si nos centramos en la capacidad residual para vivienda, la

¹⁶ Accesible en: <http://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Ayuntamiento/Urbanismo-e-Infraestructuras/Revision-del-Plan-General/Documentacion-del-Plan-General/Documentos-Preavance-2012?vgnextfmt=default&vgnextchannel=98b208ef5f658310VgnVCM2000000c205a0aRCRD>

distribución indica que 34.572 viviendas (un 17%) corresponden a suelo con el desarrollo urbanístico ya finalizado, 58.975 (un 29%) a suelos en proceso de urbanización, 103.464 (un 35,7%) a suelos en proceso de gestión, y tan sólo 6.447 (un 3,2%) a suelos pendientes aún de realizar el planeamiento de desarrollo¹⁷.

Por clases de suelo, esa capacidad remanente de 203.458 viviendas se distribuye del siguiente modo: un 32,5% en suelo urbano (66.121 viviendas) y un 67,5% en suelo urbanizable (137.337 viviendas). Por tipos de ámbitos, lo primero que llama la atención es que todavía quede un volumen remanente significativo de viviendas en ámbitos anteriores al PG de 1997: 7.718 viviendas en APIs (suelo urbano procedente del PG de 1985) y 6.688 en UZIs (suelo urbanizable anterior al PG de 1997). No obstante, el grueso de la capacidad remanente se distribuye entre las 48.113 viviendas pendientes en APRs (un 23,6% sobre la capacidad remanente total, casi todas ellas en Campamento y Prolongación de la Castellana) y 120.591 en UZPs (un 59,3% sobre el total, fundamentalmente concentradas en la Estrategia del Este), a las que habría que sumar otras 10.290 (un 5,1%) en APEs y 10.058 (un 4,9%) en suelos urbanizables no programados¹⁸.

Número de viviendas y edificabilidad residencial remanente a 1 de enero de 2012 en ámbitos de ordenación vigentes del Plan General de 1997 (incluidos ámbitos de nueva creación). Clasificación por distritos

	Nº DE VIVIENDAS	%	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
				%
00. Ciudad de Madrid	203.458	100,00	20.598.660	100,00
01. Centro	0	0,00	0	-
02. Arganzuela	4.483	2,20	448.154	2,18
03. Retiro	743	0,37	74.319	0,36
04. Salamanca	531	0,26	53.210	0,26
05. Chamartín	8.071	3,97	809.377	3,93
06. Tetuán	2.919	1,43	291.735	1,42
07. Chamberí	1.217	0,60	121.788	0,59
08. Fuencarral-El Pardo	17.333	8,52	1.774.158	8,61
09. Moncloa-Aravaca	2.690	1,32	360.756	1,75
10. Latina	12.725	6,25	1.272.649	6,18
11. Carabanchel	3.783	1,86	378.442	1,84
12. Usera	873	0,43	87.301	0,42
13. Puente de Vallecas	3.458	1,70	346.166	1,68
14. Moratalaz	23	0,01	2.279	0,01
15. Ciudad Lineal	809	0,40	82.078	0,40
16. Hortaleza	12.959	6,37	1.353.235	6,57
17. Villaverde	5.345	2,63	534.003	2,59
18. Villa de Vallecas	55.328	27,19	5.560.588	26,99
19. Vicálvaro	65.833	32,36	6.606.136	32,07
20. San Blas - Canillejas	1.923	0,95	195.771	0,95
21. Barajas	2.412	1,19	246.517	1,20

Fuente: (1). Medias del período 2007-2012. Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. (2). Año 2010. Contabilidad Municipal Base 2002. Cuenta del Sector Hogares. Cuenta de distribución secundaria de la renta: Renta Disponible Bruta per cápita.

¹⁷ Ayuntamiento de Madrid (2012). "Edificabilidad remanente en ámbitos de ordenación vigentes. Remanentes de Vivienda, Industria y Terciario a 1 de enero de 2012". http://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UrbanismoVivienda/Urbanismo/EdificabilidadRemanente2010/Ficheros/00_Presentacion_ResumenBis.pdf

¹⁸ Ibídem.

Por distritos, sólo entre Vicálvaro y Villa de Vallecas concentran el 60% de la edificabilidad y la capacidad de vivienda sin desarrollar que quedan en ámbitos de ordenación vigente del PG de 1997. Vicálvaro agrupa el 32,07% de la edificabilidad residencial, con 6,6 millones de m² y una capacidad para 65.833 viviendas, y tiene previstos los grandes desarrollos de El Cañaveral, Los Cerros, Los Ahijones y Los Berrocales. Villa de Vallecas, mantiene una edificabilidad remanente de 5,5 millones de m², con capacidad para 55.328 viviendas (el 27,19% de la total remanente en el municipio): aproximadamente 50.000 en Valdecarros y el resto en las parcelas pendientes de edificación de las diferentes unidades de ejecución del Ensanche de Vallecas.

Además, sólo otros 6 distritos (Fuencarral, Hortaleza, Latina, Chamartín, Villaverde y Arganzuela) concentran (a fecha de referencia 1 de enero de 2012) otro 30% de la edificabilidad y capacidad remanente de vivienda. Fuencarral dispone de una capacidad para 17.333 viviendas, correspondientes principalmente a la Operación Chamartín o Prolongación de la Castellana y a Arroyo del Fresno, pues tanto el PAU de Las Tablas como el de Montecarmelo están ya edificados en un porcentaje superior al 80-90%. Hortaleza tiene aún una capacidad para edificar 12.959 viviendas, mayoritariamente en el sector de Valdebebas, pues Sanchinarro está también prácticamente concluido. La capacidad del distrito de Latina (12.725 viviendas) corresponde casi totalmente a la Operación Campamento, cuya viabilidad ya se ha comentado que no está clara en estos momentos; lo mismo que ocurre con el distrito de Chamartín, con 8.071 viviendas pendientes fundamentalmente ubicadas en la Operación Prolongación de la Castellana. Villaverde tiene pendiente el desarrollo de 5.345 viviendas, destacando el sector Butarque. Arganzuela dispone aún de capacidad para 4.483 viviendas. Finalmente, los 13 distritos restantes se reparten el 10% de la capacidad remanente y la edificabilidad residencial del municipio, sin que ninguno de ellos supere un porcentaje meramente testimonial del 2%.

Conclusiones

La primera conclusión que se puede extraer del análisis presentado hace referencia al pasado, pudiéndose constatar el fracaso del denominado “planeamiento al límite de la capacidad” y de las supuestas virtudes de la sobreclasificación de suelo (que justificaron las grandes líneas propuestas por el PG de 1997) tanto en su intento de “resolver el problema de la vivienda” como en el de bajar su precio. En efecto, la clasificación de suelo para más de 400.000 viviendas, y la concesión de más de 200.000 licencias desde la aprobación del PG de 1997 no consiguió bajar los precios de la vivienda en el municipio de Madrid.

La segunda reflexión induce a preguntarse por el futuro: por un lado, ¿qué hacer con los desarrollos pendientes?, por otro, ¿cómo intervenir en la ciudad consolidada, en especial en las periferias de los años 40-70, que parecen ser las más desatendidas?

La sobreclasificación no sólo no ha resuelto el problema de la vivienda, sino que, con la crisis y la paralización de la demanda solvente, ha creado el problema de qué hacer con ese suelo clasificado y pendiente de desarrollo, con capacidad para más de 200.000 viviendas. Con todas las cautelas propias de una cuestión tan compleja desde el punto de vista legal¹⁹, quizá fuese el momento de replantearse las posibilidades reales y la viabilidad de desarrollo de dichos suelos, así como incluso las condiciones de su ordenación pormenorizada. La cuestión clave es si habrá demanda solvente capaz de alimentar estos crecimientos, pues como hemos visto a pesar de que existen ciertos nichos de actividad en la parte alta del mercado, se constata un estrangulamiento de la parte media y una paralización de la parte inferior. Las altas tasas de desempleo juvenil dificultan la emancipación y por tanto dificultan la demanda de nuevos hogares, al tiempo que se han reducido los movimientos por relocalización de hogares existentes. Todo ello cuestiona las posibilidades de alimentación a medio plazo de la demanda en los nuevos desarrollos urbanísticos, al menos mientras permanezca la crítica situación económica actual. Es por ello, que -en todo caso- parece que será necesario seguir considerando un horizonte temporal muy amplio, programando en el tiempo y teniendo en cuenta también la perspectiva metropolitana.

Respecto a la ciudad consolidada, la cuestión es cómo poner en marcha un nuevo modelo que apueste por la recuperación de los tejidos urbanos que presentan mayores deficiencias y que permita mejorar la calidad de vida y las condiciones residenciales de la mayor parte de los madrileños. Los esfuerzos sobre la ciudad consolidada no pueden reducirse sólo a la Almendra central (Operación Centro, Madrid Río, Gran Vía, etc.), donde por otra parte se observan tendencias progresivas de elitización, sino que deben extenderse a los barrios de la periferia, precisamente los más afectados por la crisis. En este sentido hay que destacar la recientísima aprobación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que abre nuevas oportunidades para ello.

Pero el éxito de la recuperación de la ciudad consolidada se deriva no sólo de la superación de las obvias dificultades que habrá en la gestión y financiación de los procesos de rehabilitación, sino que también va a depender de en qué medida se consiga recuperar el atractivo de estos barrios periféricos en el imaginario colectivo, teniendo en cuenta que lograr un equilibrio o compatibilizar la apuesta por estos barrios con el reflatamiento y realimentación de la demanda en los nuevos desarrollos pendientes puede resultar muy difícil, e incluso contradictorio, y, más aún, en una coyuntura económica tan complicada como la actual.

¹⁹ En cualquier caso habría que compatibilizar la seguridad jurídica, los derechos adquiridos por los propietarios y las empresas afectadas con los intereses generales y de la Administración.