

La oferta de suelo en el municipio de Madrid

JULIO GALLEGO
MORA ESPERANZA

34

El análisis de la estructura inmobiliaria de un municipio constituye un componente fundamental para el estudio de su mercado inmobiliario.

Calcular las cuantías existentes de cada producto inmobiliario por zonas, y su distribución entre los diferentes usos permite disponer de la información de base sobre la que gira la actividad de mercado.

Esta información contribuye a caracterizar el mercado, describiendo el soporte sobre el que se realizan las operaciones. Señala el tamaño potencial del mercado y aporta las cifras básicas para poder medir su nivel de actividad, así como los niveles de la oferta y la demanda. Además expresa la concentración de la propiedad, que constituye el principal indicador para conocer el grado de imperfección del mercado.

De todos los productos que pueden ser analizados uno de los de mayor interés es el producto base, es decir el suelo vacante, pues condiciona el desarrollo de la ciudad e incide de forma decisiva en la situación y evolución de los demás productos, tanto en lo relativo a su actividad como a sus precios.

Sobre las disponibilidades de suelo vacante en el municipio de Madrid se han venido realizando en los últimos años reflexiones basadas en planteamientos di-

versos e incluso contradictorios, especialmente a raíz de la fuerte subida de precios del mercado inmobiliario.

Resulta por consiguiente de gran interés analizar la información que al respecto aportan los registros catastrales. La Base de Datos Catastral Informatizada constituye una fuente de información de extraordinario valor para la realización de un estudio sobre la estructura inmobiliaria en general, y del suelo vacante en particular. Esto es así tanto porque su información se extiende a la totalidad de las fincas urbanas y rústicas como por disponer de una amplia gama de datos físicos, jurídicos y económicos de cada finca.

El suelo vacante en Madrid

El objeto de este artículo es arrojar alguna luz sobre la oferta de suelo en el municipio de Madrid, entendiendo por oferta de suelo no la totalidad de suelo vacante existente, sino la cuantía de este suelo que podría entrar en el mercado al no estar afecto a usos o intereses públicos o sociales. Aquí se considera como suelo «afecto» todo el «suelo vacante» cuya titularidad es pública o «social» siendo por tanto patrimonio del Estado, de la Comunidad Autónoma, del Ayuntamiento o de las instituciones religiosas o sociales.

En el presente artículo se ha llevado a cabo una explotación de la Base de Datos Catastral Informatizada para la obtención de las cifras básicas del suelo vacante en el municipio de Madrid. Estas cifras corresponden a diciembre de 1992.

En primer lugar se presentan los datos básicos relativos al suelo vacante dentro de la delimitación urbana de Madrid capital, cantidad de suelo disponible, tamaños de las fincas y distribución por tipos de titulares para, en segundo término, incluir los datos básicos relativos al suelo rústico del municipio de Madrid, suelo de alta expectativa urbana, cuya estructura y titularidad resulta interesante analizar para conocer sus posibilidades de incidencia en el futuro mercado urbano.

Suelo dentro de la delimitación urbana

En el municipio de Madrid hay un total de 9.147 fincas sin construcción dentro de la delimitación urbana, con un total de 30.929.328 m². Esto supone que se encuentran vacantes un 7% de las fincas y un 24% de la superficie total de Madrid.

Estos porcentajes presentan variaciones significativas según se trate de distritos centrales o periféricos, tal como se indica a continuación.

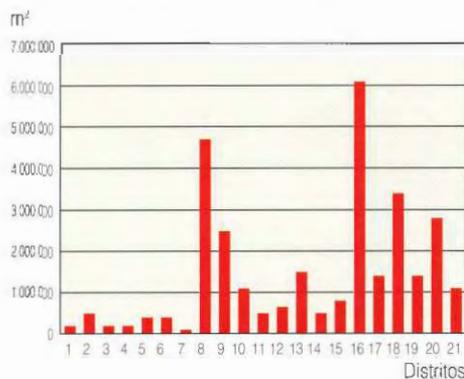


Gráfico 1. Número de superficie de fincas vacantes en el Municipio de Madrid por distritos

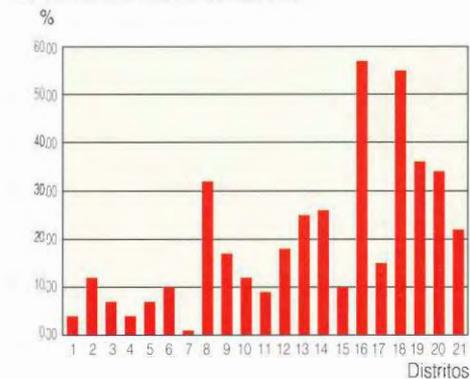
A. Distribución de fincas vacantes



B. Superficie de suelo vacante



C. Porcentaje de suelo vacante sobre el suelo de todas las fincas del distrito



Distritos centrales: 1. Centro, 2. Arganzuela, 3. Retiro, 4. Salamanca, 5. Chamartín, 6. Tetuán, 7. Chamberí. Distritos periféricos: 8. Fuencarral, 9. Moncloa, 10. Latina, 11. Carabanchel, 12. Usera, 13. P. Vallecas, 14. Moratalaz, 15. C. Lineal, 16. Hortaleza, 17. Villaverde, 18. V. Vallecas, 19. Vicálvaro, 20. San Blas, 21. Barajas

Distribución por distritos y tamaño de las fincas

Los distritos periféricos tienen una densidad de fincas vacantes superior en más del doble a la de los distritos centrales. Así, mientras que en los distritos centrales hay un total de 1.284 fincas vacantes, que suponen un 3,5% de las fincas de estos distritos, en los periféricos el número es de 7.863, que representa un 8,5% de las fincas de estos distritos. Las diferencias se hacen más patentes al considerar las superficies. Así, mientras que en los distritos centrales la superficie de las fincas vacantes es de 1.623.397 m², que suponen un 6,5% de la superficie total de estos distritos, en los periféricos la superficie es de 29.305.931 m², que representa el 28% de la superficie total de estos distritos.

En cuanto al tamaño de las fincas vacantes, se puede decir que un tercio son de superficie inferior a los 250 m², otro tercio están entre 250 y 1.000 m², un 20% entre 1.000 y 5.000 m², un 10% entre 5.000 y 20.000 m² y el 3% restante son de superficie superior a los

20.000 m². Esta distribución también sufre alteraciones significativas según se trate de distritos centrales o periféricos, concentrándose los mayores tamaños en estos últimos.

Los gráficos 1 y 2 muestran el número y superficie de las fincas vacantes en los diferentes distritos del municipio de Madrid y su distribución por tamaños respectivamente.

Conviene, por último, apuntar que algunas fincas vacantes se encuentran pendientes de desarrollo, por lo que la superficie computada no es la superficie neta que tendrán una vez desarrolladas, después de realizar las correspondientes cesiones. Esto afectará fundamentalmente a algunas fincas de los distritos periféricos.

Distribución por tipo de titulares

Las cifras indicadas de suelo vacante se distribuyen entre los diferentes tipos de titulares de la siguiente manera:

El Patrimonio Nacional dispone de 3.263.000 m² concentrados en dos grandes fincas, una en el distrito de Fuencarral, junto al monte de El Pardo, y otra en el distrito de Moncloa.

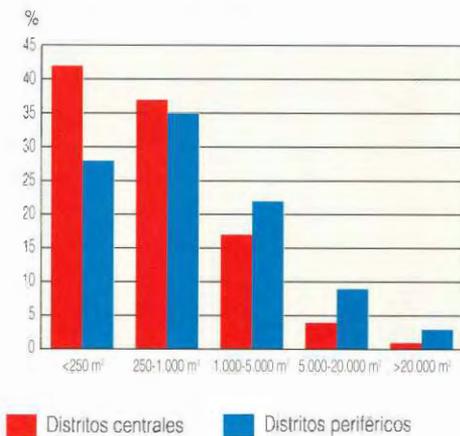
732.000 m² son propiedad del Patrimonio del Estado, con un total de 130 fincas. Las empresas públicas disponen de 123.000 m² en 90 fincas. La Comunidad Autónoma dispone de 1.747.000 m² en 780 fincas, de las cuales 33 son del Canal de Isabel II, 9 de otros organismos de la Comunidad y 738 del I.V.I.M.A. El Ayuntamiento de Madrid es titular de 853 fincas que suman un total de 5.254.000 m². Las Instituciones, Organizaciones y Asociaciones de carácter religioso disponen de 130.000 m² en 31 fincas.

La distribución de la propiedad que aquí se presenta pone de manifiesto que no todo el suelo vacante es oferta de suelo en Madrid. Así, el tercio de la superficie de suelo vacante del que son titulares las Administraciones Públicas, constituye una «reserva» que, en principio, no entra en el mercado.

Puede decirse entonces que el suelo realmente vacante del municipio de Madrid abarca una superficie de cerca de 20 millones (19.680.328) de m² repartido en 7.259 fincas.

Existen por otra parte, 5.660 distintos propietarios de suelo, entre empre-

Gráfico 2. Porcentaje de fincas vacantes por tamaños



sas privadas y particulares. Por tanto, la superficie de suelo vacante por titular es de 3.477 m², y el número de parcelas por titular es de 1,3. Los 10 primeros titulares de suelo (en orden de superficie) son propietarios de cerca del 10% de la superficie de suelo de propiedad particular, lo cual indica un cierto grado de concentración de la propiedad.

A continuación se señalan los 10 primeros titulares particulares de suelo, indicando el tipo de titular (empresa privada o particular), y los m².

Tipo titular	m²
1 Particular	326.000
2 Particular	266.000
3 Particular	200.000
4 Empresa inmobiliaria	200.000
5 Empresa eléctrica	200.000
6 Particular	140.000
7 Empresa	138.000
8 Particular	135.000
9 Particular	131.000
10 Empresa	131.000

El gráfico 3 muestra la distribución de suelo vacante por titulares

Conclusiones

Es evidente que el suelo no abunda en los distritos centrales de Madrid, pero si bien el porcentaje de fincas vacantes es relativamente reducido, el número de fincas y la superficie en valor absoluto tienen una cierta importancia.

Las cifras de los distritos periféricos son más relevantes. Aquí no parece que se pueda hablar de un grave problema de oferta de suelo.

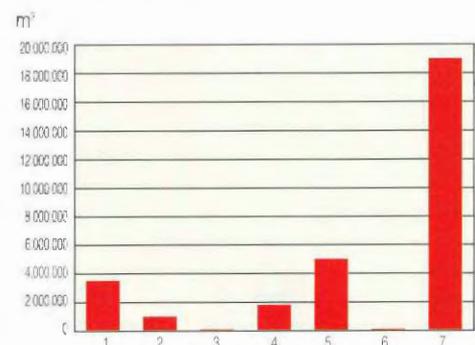
De todas formas, la oferta de suelo es una cuestión relativa, y ante unas determinadas cantidades de suelo existentes, el índice de escasez de la oferta estará determinado por la presión de la demanda, y es cierto que durante los últimos años la presión de la demanda sobre estas fincas ha debido ser importante.

Esta mayor presión de la demanda no ha conseguido, sin embargo, hacer desaparecer el suelo vacante. En estos últimos años el ritmo de construcción de fincas no ha sido exagerado (se ha venido edificando una cifra próxima a 1.000.000 m² de suelo vacante neto al año). No parece que esta situación se deba únicamente a un desaliento de los promotores frente a los elevados precios del suelo, entre otros motivos se podrían citar:

- Retraso en los desarrollos de planeamiento.
- Falta de infraestructuras en determinadas zonas.
- Retención de suelo en expectativa de precios aún mayores.
- Problemas de financiación.
- Retención de suelo como valor refugio en época de inestabilidad de otros mercados.
- Etc.

En cualquier caso, y tal como se observa en las cifras aportadas, todavía hay suelo. En la actualidad, una cierta cantidad de este suelo está empezando a ser edificado tanto por la iniciativa pública como por la privada, con lo que se irán reduciendo paulatinamente las cifras de suelo vacante. Sin embargo, los planteamientos que aseguraban la prác-

Gráfico 3. Superficie de suelo vacante por titulares



1. Patrimonio Nacional. 2. Patrimonio del Estado. 3. Empresas Públicas. 4. Comunidad Autónoma. 5. Ayuntamiento. 6. Instituciones Religiosas. 7. Particulares

tica inexistencia de suelo (que sólo es cierto para algunas zonas céntricas concretas), vienen utilizándose desde el año 1988, cuando el suelo vacante actual no tenía perspectivas de ser edificado y existían unas 2.000 fincas vacantes más que ahora.

La propiedad pública del suelo representa, como ya se ha comentado, un tercio del total disponible, si bien la mayor parte del mismo estará destinado a servicios y dotaciones. No obstante, es importante reseñar que las Administraciones Públicas vienen desarrollando sobre este suelo diversos programas de promoción de los productos inmobiliarios más demandados, en especial la vivienda, a través de instituciones o empresas destinadas a tal fin como lo son el IVIMA o la Empresa Municipal de la Vivienda.

Aunque existen algunos propietarios privados con superficies relevantes, la propiedad privada no presenta niveles excesivos de concentración, y se encuentra relativamente repartida. De todas formas, este hecho no parece haber ayudado a la moderación de precios y podría, en este caso, sustentar la tesis de que el suelo no se ajusta en el mercado de una forma estándar a las leyes de la

oferta y la demanda, sino que tendría mas bien un comportamiento de tipo pseudo-monopolístico en lo relativo a la fijación de sus precios, a pesar de una cierta diversificación de los titulares.

El suelo rústico

Ya queda poco suelo rústico en el municipio de Madrid. Frente a las 25.000 Ha. que aproximadamente comprende la delimitación urbana, el suelo rústico ocupa 33.189 Ha. Además, de esta superficie rústica 14.501 Ha. corresponden a fincas del Patrimonio Nacional, que constituyen el monte de El Pardo, sujeto a protección especial. Por tanto la superficie rústica neta es de 18.688 Ha.

Se trata evidentemente de un suelo de alta expectativa urbana, como lo confirma el hecho de que un 25% de su

superficie pertenece a 40 empresas inmobiliarias de cierto nivel.

A continuación se analiza la estructura de la propiedad de este suelo al objeto de extraer alguna conclusión sobre sus posibilidades de incidencia en el futuro mercado urbano.

Tamaño de las fincas

El suelo rústico está compuesto por un total de 8.824 fincas con 33.189 Ha. Descontando las fincas del Patrimonio Nacional en el monte de El Pardo el resultado es de 8.608 fincas con 18.688 Ha.

La propiedad se encuentra fuertemente fragmentada, pues si bien existen algunas fincas de gran tamaño, 5.170 fincas tienen una superficie inferior a 1 Ha., y 7.760 fincas (un 89% del total) están por debajo de las 3 Ha., que es la superficie mínima para las parcelas rústicas de secano fijada por la Comunidad Autónoma de Madrid. Conviene indicar aquí que la práctica totalidad del suelo rústico del municipio Madrid es de secano, y sólo un 2% aproximadamente se puede considerar de regadío.

Si se dejan aparte las fincas pertenecientes al Patrimonio Nacional y a las Administraciones Públicas, puede decirse que las fincas pertenecientes a las empresas privadas, son del orden de cuatro veces mayores en tamaño medio que las de los particulares salvo algunas excepciones. Las restantes fincas de mayor tamaño pertenecen, las dos primeras a familias que pueden considerarse como particulares y la tercera a una empresa inmobiliaria. Estos son sus tamaños:

Propietarios	Has
1. Particular	290
2. Particular	202
3. Empresas inmobiliarias	194

El gráfico 4 muestra la distribución de las fincas según tamaños.

Gráfico 4. Distribución de fincas rústicas por tamaños



Distribución por tipo de titulares.

El primer titular de suelo rústico (con independencia del Patrimonio Nacional) es una empresa privada que dispone de 3.222 Ha. en 140 fincas.

El Patrimonio del Estado dispone por su parte de 1.591 Ha. en 242.

Finalmente, los principales propietarios privados poseen las siguientes fincas y Has:

Propiet.	Fincas	Ha
Empresa privada	44	517
Empresa privada	186	448
Particular	33	440
Particular	3	257

El Ayuntamiento de Madrid dispone de 50 fincas con un total de 230 Ha. La Comunidad Autónoma de Madrid dispone de 145 fincas con un total de 112 Ha., de las que un 17% corresponden al Canal de Isabel II. Fuera ya de la clasificación, las Instituciones, Organizaciones y Asociaciones de carácter religioso disponen de 57 fincas con un total de 159 Ha.

Así pues, si no se consideran las fincas del Patrimonio Nacional, especial-

Mapa 1. Plano del término municipal de Madrid. Delimitación de Distritos

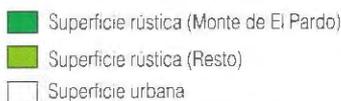
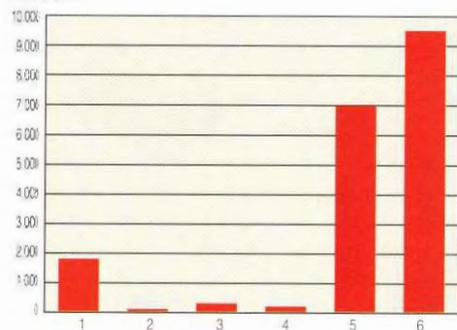


Gráfico 5. Distribución de la propiedad rústica por titulares

A. Superficie de suelo rústico por titular

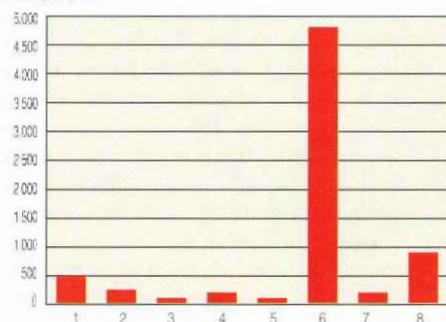
Hectáreas



1. Estado. 2. C. Autónomas. 3. Ayuntamientos. 4. Instituciones Religiosas. 5. Empresas. 6. Particulares

B. Superficie de suelo rústico por tipo de empresa

Hectáreas



1. Industriales. 2. Agrícolas. 3. Banca y Servicios. 4. Públicas. 5. Deportivas. 6. Inmobiliarias. 7. Fundaciones. 8. Otras

mente protegidas, puede observarse que el suelo rústico pertenece en un 90% a empresas privadas y particulares, y sólo en un 10% a las Administraciones Públicas.

El número de diferentes titulares de suelo rústico es de 2.300., con un importante grado de concentración de tipo familiar.

El gráfico 5 muestra la distribución de la propiedad rústica por tipos de titulares.

Conclusiones

El suelo rústico es en un 90% de propiedad privada. Las Administraciones Públicas no disponen prácticamente de suelo. El Ayuntamiento de Madrid posee en suelo rústico la mitad de superficie que en suelo urbano. El Patrimonio del Estado, al margen de algunas fincas del Ministerio de Defensa, tampoco dispone de cantidades relevantes de suelo, y las propiedades de la Comunidad Autónoma son más bien reducidas. Por tanto, cualquier actuación administrativa sobre este suelo supondrá en muchos casos la necesidad de expropiar, a precios por lo general bastante elevados. Hay que indicar que las necesidades de infraestructuras y desarrollos urbanísticos en este territorio son relevantes, y de hecho la actividad expropiatoria ha comenzado ya con cierta intensidad.

Además del predominio de la propiedad privada, la concentración de la propiedad presenta un nivel bastante elevado, pues a pesar de la fragmentación de las parcelas, el número de titulares diferentes es reducido.

El peso de las empresas inmobiliarias, la fragmentación de las fincas, y la existencia de grupos de titulares particulares ligados a la actividad inmobiliaria, dan una medida de la alta expectativa urbana de este suelo.

La incorporación de suelo rústico al suelo urbano siempre suele ser beneficiosa para equilibrar la oferta y la demanda. Pero en la situación descrita para el suelo rústico del municipio de Madrid, y teniendo presente que la tendencia a un comportamiento monopolístico de formación de los precios se ve favorecida por el reducido número de titulares y que los desarrollos urbanísticos toman un tiempo y suelen acarrear retrasos, es de suponer que la moderación de los precios se producirá, en su caso, más por la influencia de otros factores, al menos a corto y medio plazo. ■

Julio Gallego Mora Esperanza
Jefe de Area Urbana
Gerencia Regional de Madrid
Dirección General del CGCCT