



LOS CENTROS DE OFICINAS EN EL AREA METROPOLITANA DE MADRID

por Nicolás Urgoiti Soriano, M.^a Teresa Muñoz Jiménez y Juan Angelet Cladellas

Este artículo es el segundo de los dos que componen la introducción teórica a un estudio realizado en 1978 (ver el primero en «Ciudad y Territorio», n.º 1/79), que se ha completado posteriormente con datos de 1979 sobre el sector oficinas proporcionados por la empresa Richar Ellis, S. A.

1.1. INTRODUCCION

El crecimiento de las actividades productivas que se realizan a través de oficinas, constituye uno de los factores principales que explican la expansión y desarrollo de las grandes ciudades. Ello se debe a que el empleo que se localiza en oficinas —servicios profesionales, banca, seguros, tratamiento de información, etc.— acostumbra a mostrar una evolución creciente con el desarrollo económico. Por otro lado, hasta la fecha, son muy pocas las grandes ciudades que poseen una política de planificación urbana que controle de forma efectiva el crecimiento de su suelo destinado a oficinas. Además, en esos pocos casos, como Londres, Nueva York y París, se trata de una política relativamente reciente. Así, Londres que fue una de las ciudades pioneras, empezó a mediados de los años sesenta. Las razones de esta reducida y tardía aplicación de la política de planificación urbana sobre el sector oficinas cabe situarlas en los siguientes hechos:

— Carencia de un conocimiento abundante y sistemático sobre las actividades productivas para cuya realización se requiere el uso de oficinas. En este sentido, cabe señalar la dificultad de delimitar

empíricamente las distintas actividades productivas que se realizan a través de oficinas. Por ejemplo, la tradicional clasificación de actividades en primarias, secundarias y terciarias, no es gran utilidad a la hora de determinar las necesidades de oficinas en una ciudad.

— Actividades industriales o secundarias, como determinadas empresas de fabricación de productos químicos, pueden requerir un mayor uso de oficinas que actividades comerciales o terciarias en las que predominan funciones administrativas.

— Las situaciones de mayor conflictividad en el uso del suelo urbano, tradicionalmente se han planteado en la localización de actividades industriales en las zonas contiguas a las residenciales. De ahí que en la planificación urbana clásica se haya tenido más en cuenta los temas relacionados con la localización industrial y residencial que los temas relacionados con la localización de oficinas.

— Las sociedades avanzadas son las que poseen una mayor y más rica experiencia en el desarrollo del sector oficinas y, por lo tanto, lógicamente son también las primeras que han podido emprender una política de planificación urbana de este sector con un mayor conocimiento de causa.



Los centros de oficinas en el área metropolitana de Madrid

De una forma genérica se puede decir que las funciones o actividades productivas que se realizan a través de oficinas se hallan relacionadas con la recogida y tratamiento de información, la toma de decisiones, el tratamiento del papel escrito y la administración de otras formas de actividades productivas. Todas las organizaciones comerciales y gran parte de las industriales e incluso algunas de las agrícolas, requieren servicios administrativos que se realizan en oficinas, tales como: gestión de órdenes de compra, pedidos, contabilidad, estadísticas, estudios de mercado, pago de nóminas, correspondencia, etc.

Los factores que influyen en la localización de oficinas en una ciudad, varían de una actividad a otra. Sin embargo, como principio general conviene retener aquí que en la mayor parte de los casos *su localización se halla orientada a la minimización de los costes de funcionamiento y que estos costes acostumbra a ser función de la accesibilidad respecto a dos factores: empleo e información.*

En este sentido, cabe señalar la tendencia observada de que las oficinas con actividades de ámbito internacional se localizan en las grandes ciudades, debido a su mayor accesibilidad a los mercados exteriores y, por tanto, posiblemente a los menores costos de comunicación con dichos mercados que ello supone.

En el estudio de la evolución y distribución espacial de las actividades productivas, en el Área Metropolitana de Madrid —A.M.M., en adelante—, viene siendo típico señalar la escasez y heterogeneidad de la información de que se dispone. Esto es particularmente aplicable al caso de las actividades que se realizan en oficinas, sobre todo habida cuenta de las dificultades que plantea su delimitación y definición estadística. De ahí que el estudio del sector de oficinas del A.M.M. que aquí se plantea, se haya centrado en la evolución de los centros de oficinas recientes. Y ello, no sólo por la escasez de la información disponible sobre el sector de oficinas en la A.M.M., sino también porque en puros términos de operatividad del estudio, la evolución reciente de los centros de oficinas constituye básicamente la evolución de la oferta de este tipo de edificación en el mercado local de Madrid. Esto último implica el supuesto, por lo demás no muy arriesgado, de que el resto de oficinas localizadas en edificios de uso mixto, en general o bien no forman parte de la oferta por estar ya ocupadas, o bien, su importancia dentro de esa oferta cualitativa y cuantitativamente es mínima, debido a que carecen de las condiciones de equipamiento y servicios que normalmente presentan las oficinas ubicadas en edificios totalmente destinados a este uso.

En base a la idea expuesta de que el estudio del sector oficinas del A.M.M. se puede y debe realizar centrándose en la evolución reciente de los centros de oficinas, el planteamiento seguido ha sido el siguiente:

— En primer lugar, utilizar la información relevante sobre el sector oficinas del A.M.M. elaborada en estudios ya realizados sobre el mismo (1).

(1) COPLACO. *Estructura y dinámica locacional del sector de oficinas en la A.M.M.*, Madrid, 1975 y Larry

— En segundo lugar, actualizar los datos que sobre el parque y la oferta de edificios destinados solo a oficinas en distintas zonas del A.M.M., disponía Richard Ellis para principios de 1976 (2).

— Finalmente, contrastar la información así obtenida sobre la evolución del parque y la oferta de oficinas en distintas zonas del A.M.M. con los resultados que se obtendrían mediante la aplicación de estándares mínimos de m.² de oficinas por población activa y por población total y nivel de vida alcanzados en otras áreas metropolitanas.

1.2. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA DE OFICINAS

1.2.1. Evolución de la oferta de oficinas en el período 1966-1977

En conjunto, se estima que la evolución del parque de oficinas en el A.M.M. ha tenido un crecimiento espectacular desde mediados de los años sesenta hasta la fecha. Según estimaciones ofrecidas en un estudio para AZCA (3), en 1966 el número de m.² de oficina por persona en Madrid-ciudad era de 0,38 y en 1960, 0,26; esto es, la cifra de 1966 era un 50 % superior a la de 1960. La superficie construida destinada a oficinas en 1966 ascendía a alrededor del millón de m.². En 1975, el total de m.² construidos para oficinas en Madrid-ciudad, según estimaciones realizadas por la COPLACO, se elevaba a algo más de los tres millones (4); esto es, *en un período de casi diez años se había triplicado el número de m.² de oficinas de stock*, o, lo que es lo mismo, *el parque de oficinas había aumentado a un promedio de 300.000 m.² de superficie construida por año.*

Resulta difícil contrastar la verosimilitud de las cifras anteriores, acerca del total de m.² del parque de oficinas de Madrid-ciudad, ya que otras fuentes de información que se pueden utilizar, como son el Censo de Locales o las licencias fiscales, son incompletas por no incluir todos los locales destinados a oficinas ni los m.² que ocupan. Sin embargo, utilizando métodos indirectos como puede ser la aplicación de un estándar medio europeo de 10 a 15 m.² construidos por persona empleada en oficinas, se obtienen siempre cifras superiores a las estimadas. En efecto, según el último censo de población, Madrid-capital en 1970, tenía entre profesionales, técnicos, funcionarios públicos, directores de empresas, administrativos y asimilados más de 360.000 empleados (5). Aplicando los estándares de 10 ó 15 m.² de oficina por persona empleada se obtendría un parque de oficinas entre los 3,6 y los 5 millones de m.², superior a los estimados previamente para 1975.

A principios de 1976, según estimaciones de

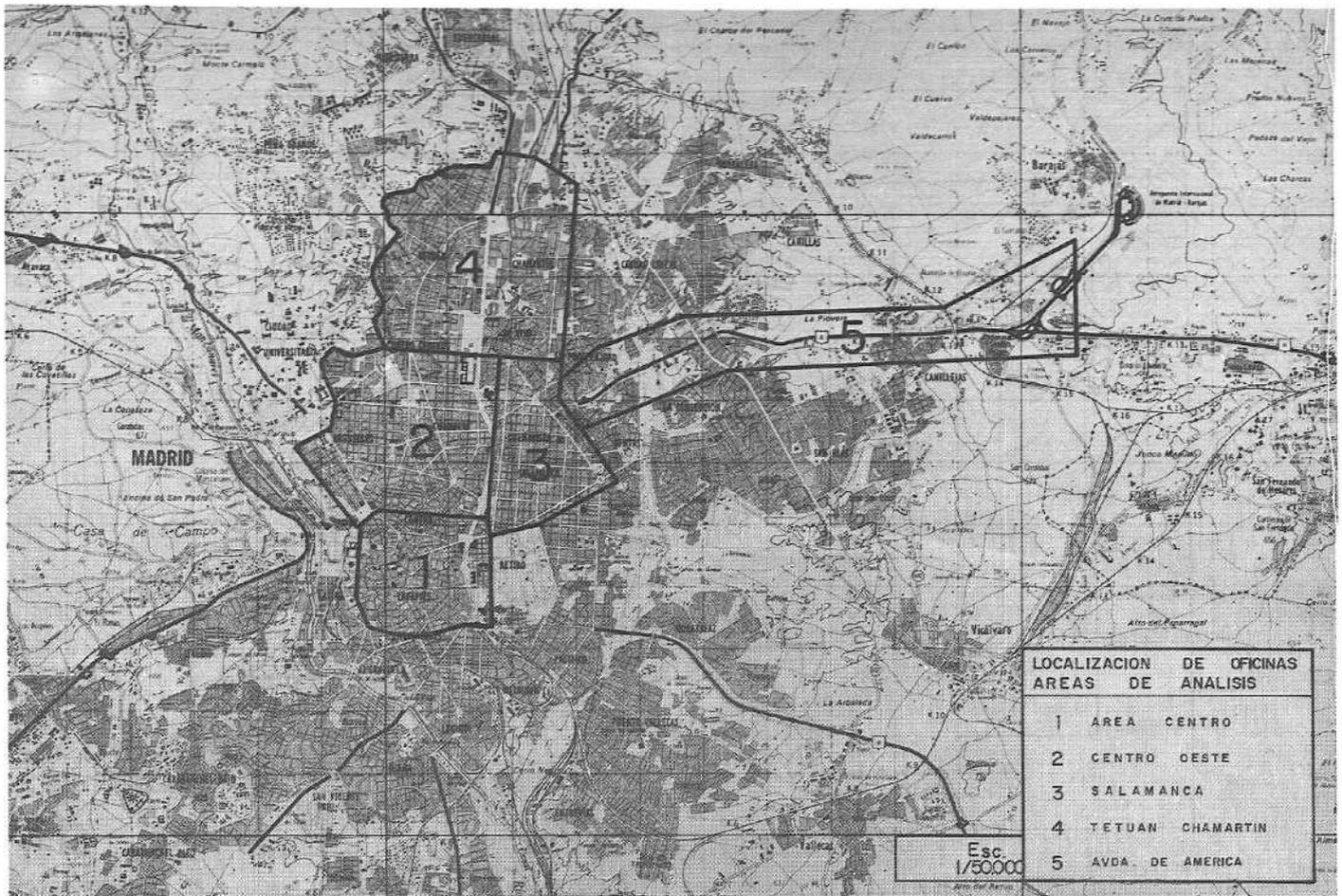
Smith and Company, *Demand Analysis for Development Planning*, AZCA, Madrid, 1967.

(2) Richard Ellis, *Informe sobre el mercado de oficinas de Madrid*, 1976.

(3) Larry Smith and Co. *Demand Analysis for Development Planning*, AZCA, Madrid, 1967.

(4) COPLACO. *Estructura y dinámica locacional del sector de oficinas en el A.M.M.*, Madrid, 1975.

(5) I.N.E. *Censo de la población en España*, 1970.



Richard Ellis, *la superficie construida del parque de oficinas de Madrid-ciudad, en edificios modernos destinados por completo a este uso, ascendía a 1,5 millones de m.². También según la misma fuente, durante el período 1976-77, el parque de oficinas en edificios completos aumentó 300.000 m.², siendo el total actual 1,8 millones de m.² (6). Comparando esta última cifra con un stock total de m.² edificados para uso de oficinas que como se ha visto puede hallarse entre los 3,6 y los 5 millones, se obtiene que de un 50 % a un 35 % de ese stock total está formado por edificios modernos completos, en la actualidad.*

1.2.2. Tipología de la oferta por zonas de Madrid

La oferta de oficinas, al igual que la oferta de apartamento o viviendas en una ciudad o área metropolitana, se define no sólo por las características intrínsecas del bien ofrecido como son tamaño, calidad y precio de venta o alquiler, sino también por su lugar de emplazamiento. De ahí que a efectos de describir las características de la oferta de oficinas del A.M.M., se hayan tenido en cuenta los aspectos mencionados de tamaño, calidad y precio y su localización según zonas dentro de la ciudad.

(6) Richar Ellis. op. cit. (A mediados de 1979 esta magnitud pasaba a situarse alrededor de los 2.050.000 m.², según posterior informe realizado por Richard Ellis).

En principio se han distinguido seis grandes zonas de oficinas dentro del A.M.M. Estas seis grandes zonas son:

- Centro.
- Centro Oeste.
- Barrio de Salamanca.
- Tetuán y Chamartín.
- Avda. de América.
- Otras áreas (Doctor Esquerdo).

La delimitación de estas grandes zonas, expuesta en el Plano adjunto ha sido realizada por Richard Ellis, de acuerdo con criterios de existencia de una cierta homogeneidad de características de mercado de la oferta existente en ellas.

La distribución por zonas de Madrid-ciudad del stock de edificios completos de oficinas modernas a principios de 1977 era la siguiente:

Zona	m. ²	%
Centro	130.200	7,3
Centro Oeste	556.321	31,1
Salamanca	311.650	17,4
Tetuán-Chamartín	532.698	29,7
Avda. de América	229.320	12,8
Otras áreas (Dr. Esquerdo)	31.025	1,7
Total	1.791.214	100,0

Las zonas «Centro-Oeste» y «Tetuán-Chamartín» poseen más del 60 % del parque actual de edificios completos destinados a oficinas. El «Area-Centro», por otro lado, muestra un bajo porcentaje dentro del stock total de m.². Ello se

explica, por el hecho de que esta es una zona consolidada de la ciudad, que por razones de congestión y difícil acceso y de escasa disponibilidad de suelo, carece de atractivos para la localización de nuevos edificios completos de oficinas.

El total de m.² de superficie de oficinas de edificios completos que se estimaba se hallaba en oferta a principios de 1976 era de unos 75.00 m.². En la actualidad esa cifra se estima que se eleva a unos 146.000 m.²; o sea, en un año la oferta se ha prácticamente duplicado (7). Por zonas de Madrid-ciudad, la distribución de esa oferta de oficinas es la siguiente:

Zona	m. ² en oferta	%
Area-Centro	4.300	2,9
Centro-Oeste	30.660	21,0
Salamanca	45.426	31,2
Tetuán-Chamartín	28.900	19,8
Avda. de América	5.550	3,8
Otras áreas	31.025	21,3
Total	145.865	100,0

En conjunto, el total de m.² en oferta, viene a ser un 8 % del parque estimado, porcentaje relativamente alto en comparación con el 4 % que se considera como necesario para el normal funcionamiento de este tipo de mercados, como es el caso del alojamiento (8). Si se analiza la nueva oferta de oficinas, no en el momento actual, sino a lo largo de un período de tiempo, se tiene, que en el último año, dicha oferta ascendió para edificios completos a unos 300.000 m.²; o sea, el incremento que se produjo en el stock de m² construidos durante el período Febrero 76 - Febrero 77. Esta última cifra, por lo demás, parece bastante verosímil, habida cuenta de que en un análisis de

(7) Richard Ellis, op. cit. (Según informe reciente, para mediados de 1979 se estimaba que podía haber unos 369.000 m.² en construcción.

(8) Whitehead, Ch. M. E., *The UK Housing Market*, Saxon House, p. 6.

la licencias de obra concedidas por la Gerencia de Urbanismo del municipio de Madrid durante el período Mayo 74 - Abril 75, el total de m² de oficinas proyectadas fue de 386.583 (9).

El mayor crecimiento por zonas de la oferta de oficinas modernas por edificios completos en el período Febrero 76 - Febrero 77, corresponde a la zona «Tetuán-Chamartín», con 130.698 m.², tal como muestra el cuadro adjunto. Esta zona representa el 44,2 % de la oferta total/año. Por orden de importancia, la segunda zona de mayor crecimiento es la del Barrio de Salamanca con 73.650 m.², o un 25 % de la cifra total anual. El primer lugar que ocupa la zona Tetuán-Chamartín es además altamente significativo, ya que como se ve en el cuadro resumen es la zona con mayores precios medios de venta y alquiler. Ello, junto con los hechos ya observados de ser una de las zonas de mayor stock y relativamente baja cantidad ofrecida en la actualidad, constituye un indicador inequívoco de la alta atracción que ejerce sobre la demanda, a pesar del fuerte crecimiento de la oferta y de sus altos precios. En cambio, el «Area Centro» que es la segunda zona con mayor precio medio de venta por m² de oficinas es la que muestra un menor incremento en la oferta a lo largo del período y ello debe explicarse por ser una zona relativamente cara, con menor atractivo para la demanda debido a dificultades de acceso y congestión del tráfico.

1.2.3. Características de la oferta y promoción

En cuanto a otras características de la oferta actual de edificios completos estimada en 145.861 m.², cabe señalar lo siguiente:

— Un 55 % se halla en oferta desde antes de finales de 1976.

— Un 80,2 % está en oferta bajo la modalidad de venta, siendo la zona de Tetuán-Chamartín la que muestra una mayor proporción de oferta en alquiler —42,2 % de la oferta total de la zona—.

(9) COPLACO, op. cit., pág. 30.

OFERTA DE OFICINAS MODERNAS EN EDIFICIOS COMPLETOS, FEBRERO 76 - FEBRERO 77

	Stock (m.)		oferta (m.) 76-77	%	Precios medios m. ² (1)	
	Febrero 76	Febrero 77			Venta	alquiler (2) (mensual)
Area-Centro	125.000	130.200	5.200	1,8	62.500	—
Centro-Oeste	513.000	556.321	43.321	14,6	60.500	650
Salamanca	238.000	311.650	73.650	24,8	56.600	500
Tetuán-Chamartín	402.000	532.698	130.698	44,2	72.100	675
Avda América	217.000	229.320	12.320	4,2	30.000	550
Otras áreas	—	31.025	31.025	10,4	50.000	—
	1.495.000	1.791.214	296.214	100,0		

(1) Valores medios ponderados por la cantidad. En 1979 los precios medios de venta y alquiler en la mejor zona de Madrid (Paseo de la Castellana-Generalísimo) estaban entre 85.000-125.000 los primeros y 750-1.200 los segundos.

(2) Excluyendo los gastos comunitarios, excepto en Tetuán-Chamartín.



Los centros de oficinas en el área metropolitana de Madrid

— *El tamaño medio de la superficie mínima ofrecida varía ampliamente de una zona a otra y dentro de una misma zona, observándose que, salvo en contados casos en que se ofrece el edificio completo, la mayor parte de las ofertas se hallan entre 100 y 600 m.².*

En la promoción y construcción de oficinas en el A.M.M. cabe distinguir cuatro grandes grupos de empresas (10):

— *Promotores nacionales* —Interpromotor Banco de Santander, Bancaya, Altos Hornos de Vizcaya, Unión de Explosivos de Río Tinto, etc.

— *Promotores nacionales acogidos a la Ley del 40 sobre beneficios fiscales a la inversión inmobiliaria.* —Compañía Urbanizadora Metropolitana, S. A., Vallehermoso, S. A.

— *Promotores de origen extranjero*, con incorporación reciente al mercado inmobiliario. Aportan su experiencia de otros países —Richard Ellis—.

— *Empresas que construyen sus propias oficinas.*

Se desconoce la importancia cuantitativa de cada uno de estos grupos de empresas, en la formación de la oferta actual del mercado de oficinas del A.M.M. Sin embargo, por los datos que se disponen sobre la evolución de la demanda en el período Enero 75 - Marzo 77, que se comentan más adelante, se puede decir que el último grupo participa en un porcentaje alrededor del 30 % en la satisfacción de la demanda anual de oficinas.

La financiación de la promoción de oficinas acostumbra a ser bien, autónoma de las propias empresas o, bien, utilizando créditos puente de la banca privada, en base a la solidez y patrimonio de la empresa. El sector financiero, a diferencia de otros países, tiene una intervención todavía muy reducida en el diseño de las operaciones de oficinas. El cliente, que por otra parte, difícilmente compra los locales antes de estar acabados, y las cargas financieras de las inversiones realizadas en la construcción y venta de oficinas, son a cargo del promotor, hasta el momento de su compra.

1.2.4. Tendencias de la evolución y previsiones del planeamiento urbanístico reciente

Una de las características de la oferta de edificios de oficinas que más afecta a la situación del mercado en un momento dado, es la localización de ésta, ya que un desajuste entre la localización ofrecida y la demandada, puede producir como efecto un exceso de oferta a causa de su incapacidad para satisfacer la demanda existente.

El tema de la localización de los centros de oficinas reciente se ha considerado a dos niveles: por un lado, se han tratado de detectar las áreas de posible implantación de estos centros así como las realmente ocupadas por los centros urbanos y suburbanos existentes y, por otro lado, se han localizado concretamente los edificios destinados totalmente a oficinas y construidos recientemente (aproximadamente a partir de 1970).

(10) Este punto y el siguiente constituyen un resumen de lo contenido en COPLACO, op. cit. págs. 70-75.

En el primer caso —las áreas de posible implantación de oficinas— se trata de determinar las tendencias de localización futura de los centros de oficinas sobre la base de las directrices del planeamiento vigente para el A.M. de Madrid. En el segundo —los edificios de oficinas existentes y en construcción— se ponen en evidencia las tendencias de localización reales y la magnitud del stock de edificios de oficinas de este tipo.

Los centros recientes de oficinas y las áreas de posible implantación

Se han considerado como centros urbanos de oficinas, aquellas actuaciones que mediante una promoción más o menos unitaria agrupan un número considerable de edificios de oficinas en un área claramente definida. Figuran como tales los de Arapiles, Princesa-Alberto Aguilera, Plaza de Colón, AZCA, Cuzco y Centro Norte. Como centros suburbanos, aún sin estar más que iniciados, el Centro Empresarial de Pozuelo y el Polígono 40.

Como puede apreciarse claramente en el plano, los centros de oficinas se localizan preferentemente a lo largo del eje de la Castellana y su tendencia es a situarse cada vez más al Norte. La suburbanización de este tipo de actividades es aún escasa y no ofrece tendencias claras de localización, ya que se carece de experiencia del éxito o fracaso de los centros suburbanos.

En cuanto a las áreas de posible localización se han considerado en primer lugar aquéllas afectadas por ordenanzas que permiten la implantación de edificios completos de oficinas de cierto tamaño; concretamente la categoría 1.^a del uso de oficinas que se refiere a edificios de más de 2.000 m.² construidos y ocupados por oficinas en más del 60 % de su superficie. Estas ordenanzas municipales de Madrid, correspondientes a 1972, son las siguientes:

— Ordenanza 3.^o-1.^o, de edificación abierta.

— Ordenanza 3.^oE, especial del Paseo de la Castellana.

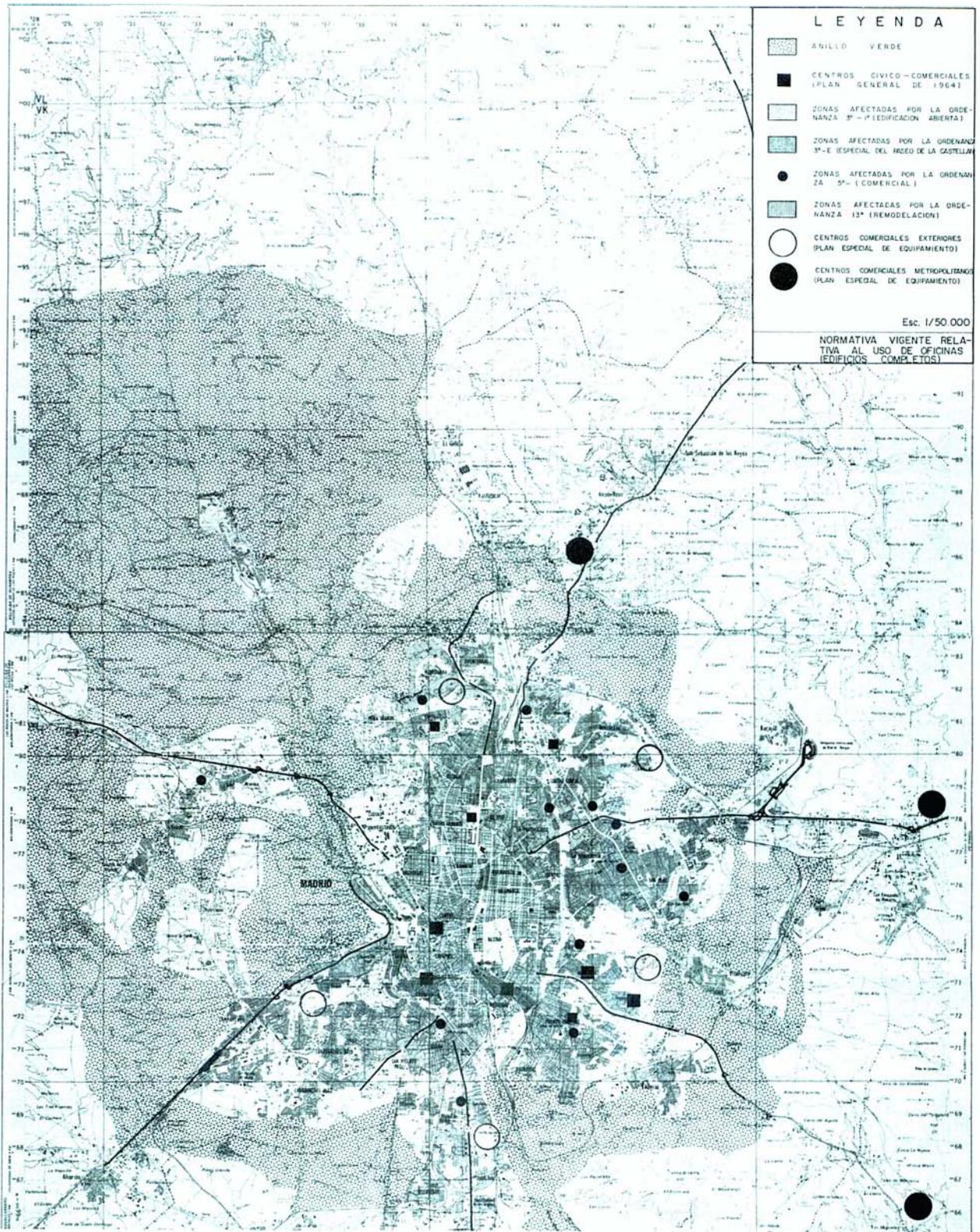
— Ordenanza 5.^o, comercial.

— Ordenanza 13.^o, de remodelación.

todas ellas permiten el uso de oficinas en su categoría 1.^a y establecen la exigencia de proporcionar una plaza de garaje por cada 50 m.² construidos.

Como aparece en el plano 2.3. *la mayor superficie corresponde a la ordenanza 3.^o-1.^o, que afecta principalmente a zonas situadas en los límites Norte y Este del núcleo urbano de Madrid, a lo largo del eje de la Avda. del Generalísimo y del de la Avda. de la Paz.* La ordenanza 3.^o-E afecta a una pequeña zona situada a ambos lados del Paseo de la Castellana, entre la Plaza de Castelar y la calle de D. Ramón de la Cruz.

Las áreas comerciales, afectadas por la ordenanza 5.^a, suelen ser de escaso tamaño y se sitúan preferentemente a lo largo del perímetro Norte-Este-Sur de Madrid. Por último, las zonas de remodelación se reducen a tres, situadas sobre la estación de Atocha y contiguas al cauce del río, al Sur del Puente de Segovia, respectivamente.



Se han incluido igualmente, aunque tengan el carácter de simple localización de actividades y no de calificación de suelo, las áreas seleccionadas en el Plan Especial de Equipamiento del A.M. de Madrid para la implantación de centros comerciales metropolitanos y exteriores. Aunque se trate en este caso de áreas eminentemente comerciales, se considera que pueden condicionar en cierto modo la localización de otras actividades terciarias, particularmente oficinas en áreas sub-urbanas.

La localización de los edificios de oficinas recientes

En el plano adjunto se han señalado los edificios de oficinas recientes tanto existentes como en construcción. En el primer caso, se han considerado como tales aquellas edificaciones destinadas exclusivamente al uso de oficinas, de construcción posterior a 1970, dotadas de servicios como aire acondicionado, etc. De los edificios en construcción sólo se han tenido en cuenta aqué-



Los centros de oficinas en el área metropolitana de Madrid

llos que se estima que estarán terminados antes de un año.

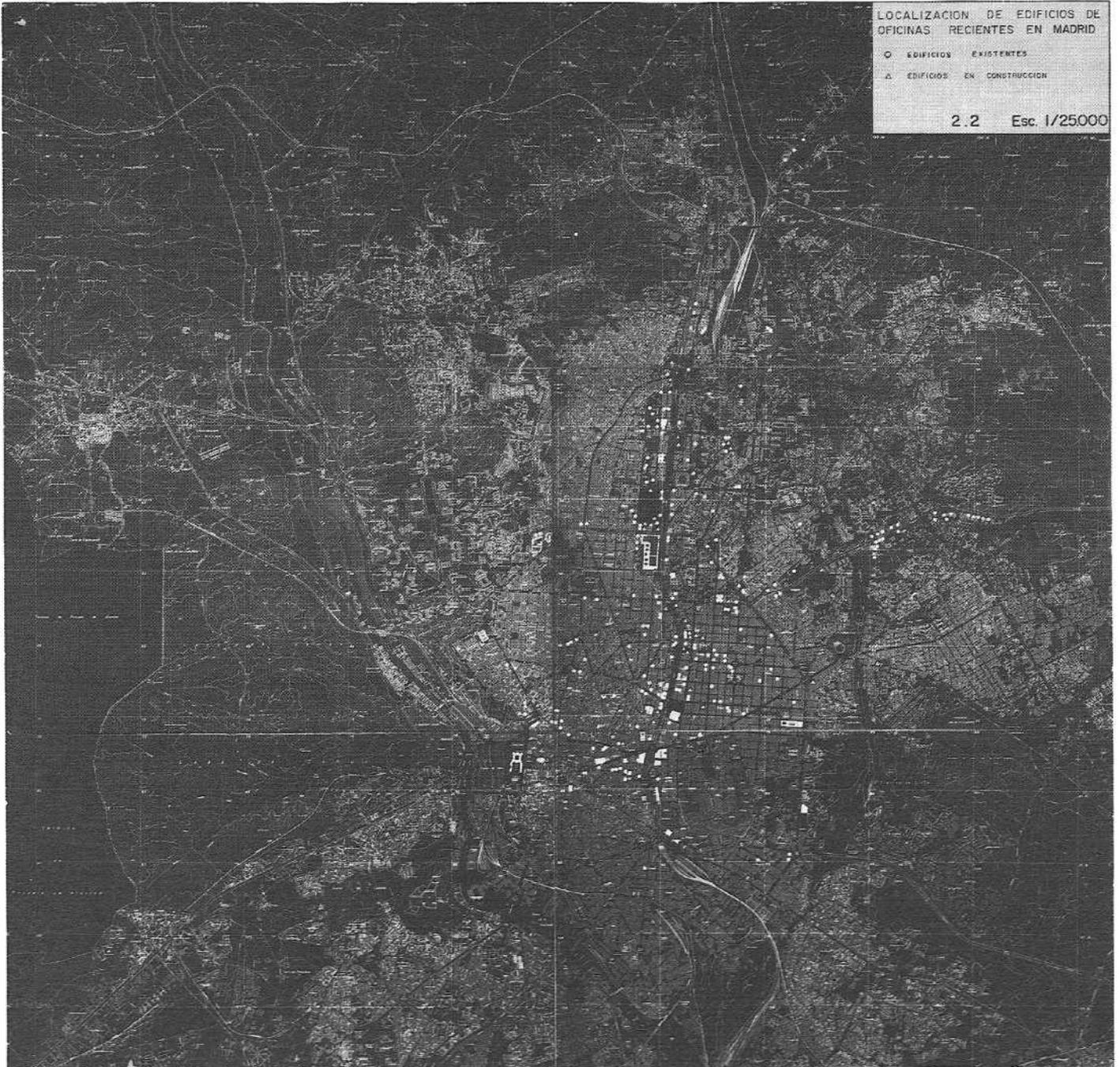
Como refleja claramente el plano 2.2. *los edificios de oficinas aparecen fundamentalmente en las áreas centrales de la ciudad extendiéndose hacia el Norte y el Este apoyados en dos ejes viarios importantes.* La disposición general de los edificios de oficinas dentro del tejido urbano de Madrid corresponde a una *difusión dentro de las zonas del Barrio de Salamanca y, en menor grado, de Chamberí - Argüelles y una estructuración lineal siguiendo los ejes de la Avenida del Generalísimo y la Avenida de América.* Las características de cada una de las zonas descritas serían las siguientes:

— *Barrio de Salamanca;* gran profusión de edificios de oficinas tanto en las calles paralelas como transversales al Paseo de la Castellana ocu-

pando solares procedentes de derribo de antiguos edificios residenciales. Las mayores concentraciones aparecen entre las calles de Serrano y el Paseo de la Castellana, a lo largo de las de Goya y Ortega y Gasset y ambos lados de la de María de Molina, entre Velázquez y General Mola.

— *Argüelles-Chamberí;* menor intensidad de uso de oficinas, cuyos edificios se localizan principalmente en las proximidades del Paseo de la Castellana y a lo largo del eje Gran Vía-Princesa. Las concentraciones mayores se sitúan en la Plaza de Colón-Génova, Plaza de España y Arapiles; apenas existen edificios de oficinas aislados alejados de estos ejes.

— *Avenida del Generalísimo;* fuerte concentración de edificios de oficinas en la zona de influencia del gran eje de la Avda. del Generalísimo sobre todo en su margen izquierda. Tanto AZCA



como la zona de Cuzco pueden considerarse como auténticos centros de oficinas con gran intensidad de uso del suelo por parte de este tipo de actividades. De forma más aislada, hasta llegar a Fuencarral, van apareciendo edificios de oficinas aislados o dependientes de empresas industriales, que evidencian una tendencia de desarrollo hacia el Norte.

— *Avenida de América*: los edificios de oficinas están situados casi exclusivamente a lo largo de la autopista y corresponden en su mayoría a oficinas propias de una empresa que puede tener allí mismo algún departamento productivo.

— *Otras zonas*: en el casco antiguo, los edificios de oficinas recientes se localizan casi exclusivamente en la carrera de San Jerónimo y en las áreas periféricas apenas aparecen salvo en la zona de Avda. del Mediterráneo-Doctor Esquerdo.

En cuanto a los edificios en construcción, puede decirse que su distribución acentúa las características de la de los edificios existentes. La mayor parte de los edificios en construcción aparecen a lo largo del eje Castellana-Generalísimo hasta llegar a la plaza de Castilla junto a alguno en Princesa-Gran Vía, Avenida de América o Doctor Esquerdo. Es interesante destacar que dos de las promociones de mayor tamaño que se encuentran actualmente en construcción se sitúan precisamente en la Avenida de América y Doctor Esquerdo respectivamente. En el eje Castellana-Generalísimo las mayores concentraciones de edificios en construcción aparecen en los alrededores de la Plaza de Castelar, AZCA, Cuzco y Plaza de Castilla.

Localización suburbana de oficinas

Aunque, como ya se ha dicho, la suburbanización de actividades terciarias, concretamente de oficinas, es prácticamente inexistente en el Área Metropolitana de Madrid, se han detectado una serie de ejemplos de edificios aislados de oficinas que tienden a situarse fuera del núcleo urbano en lugares con buena accesibilidad y menores precios y congestión.

Este proceso incipiente de dispersión de oficinas ha tenido lugar casi exclusivamente apoyado en los ejes Este y Norte, carreteras de Barajas y La Coruña, del Área Metropolitana, mientras que en el Sur no existe ningún indicio de tendencia análoga. En general, los edificios implantados en la proximidad de las carreteras citadas corresponden a sedes sociales de empresas que muchas veces incluyen en estos edificios tanto los departamentos administrativos como otros del tipo de investigación, proceso de datos, etc.

En las proximidades de la autopista de Barajas pueden considerarse ejemplos significativos el de I.T.T. y el recientemente construido para el P.P.O.; en la carretera de La Coruña, la sede social de Seguros La Estrella es uno de los casos más antiguos y se observa en las proximidades una tendencia a la localización de edificios similares.

Por otra parte, los ejemplos de una serie de bancos que han situado sus centros de cálculo en áreas suburbanas (el Banco de Bilbao en el Polígono Industrial de Alcobendas, las Cajas de

Ahorros en la Vaguada del Barrio del Pilar) refleja la inadecuación de la oferta de suelo urbano de oficinas para este tipo de actividades que comienzan a salir de la ciudad en busca de condiciones más adecuadas.

Igualmente, la Telefónica ha estado llevando a cabo un proyecto para su nueva sede situada en las proximidades del Monte del Pardo. Aún cuando este proyecto parece que no se llevará a cabo a corto plazo, muestra también la tendencia de las grandes empresas a buscar emplazamientos suburbanos con mejor calidad ambiental. También la sede de Altos Hornos de Vizcaya ha sido llevada a las proximidades de Aravaca con idéntico propósito.

Todos los ejemplos citados anteriormente parecen corroborar las consideraciones apuntadas en relación con la suburbanización de oficinas; la mayor parte de las empresas que han salido de la ciudad son compañías de seguros, empresas de investigación, procesos de datos, etc., que buscan un edificio propio y mejores condiciones de accesibilidad y ambiente. Además, los edificios que albergan dichas empresas suelen ser de tamaño medio, no más de cuatro plantas y con profusión de espacios libres.

Por último, en relación con la suburbanización de oficinas, es necesario mencionar la existencia de una serie de centros de oficinas con planeamiento aprobado o en fase de tramitación.

Estos centros, la mayoría situados en zonas periféricas a la ciudad, no pueden considerarse todavía como netamente suburbanos, sino como un primer paso en el proceso descentralizador. En consecuencia, se han considerado junto a estos centros (Centro O'Donnell, Polígono 40, Polígono 49, Centro Empresarial de Pozuelo), los existentes dentro de la ciudad y con características de centro planificado en conjunto (AZCA, Centro Norte, Cuzco) con objeto de tener una base comparativa.

Como caso singular se considera el recientemente aprobado Polígono de Valverde CD2 cuyo carácter de iniciativa pública y su tamaño, capaz de constituir un centro administrativo competitivo con el actual, hacen que sea una promoción de particular importancia e incidencia en todas las previsiones de descentralización de oficinas.

1.3. CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE OFICINAS

1.3.1. Evolución de la demanda efectiva de oficinas en el periodo 1973-1976

Al igual que en el caso de la oferta, la información que se dispone sobre la demanda de oficinas en Madrid-ciudad es escasa y heterogénea. Según las estimaciones realizadas por Richard Ellis, la demanda efectiva de oficinas durante el periodo 1973 - Marzo 1977, fue de unos 620.000 m.², la distribución de esa demanda por años fue la siguiente:

Año	Demanda efectiva (m. ²)
1973	250.000
1974	125.000
1975	117.270
1976-Mano 77	128.000
Total	620.590 m.²



Los centros de oficinas en el área metropolitana de Madrid

Por modalidades de ocupación, la demanda efectiva del año 75 y del 76-Marzo 77, se distribuye así:

Tipo de promoción	1975		1976-Marzo 77		Total	
	m. ²	%	m. ²	%	m. ²	%
Alquiler	87.150	74,4	55.450	43,3	142.600	58,1
Venta	16.470	14,0	24.570	19,1	41.040	16,7
Ocupación propia	13.650	11,6	48.300	37,6	61.950	25,2
Total	117.270	100,0	128.320	100,0	245.590	100,0

Los datos detallados muestran la *preponderancia del alquiler sobre la venta y sobre la ocupación propia*, si bien en el segundo año esa preponderancia disminuyó sustancialmente. Por la corta serie histórica que se dispone, se carece de base empírica suficiente para argumentar, si esa evolución responde a una situación coyuntural o se trata más bien de una tendencia del mercado.

La *distribución de la demanda efectiva de oficinas por modalidades de ocupación*, aquí obtenida, *contrasta fuertemente con la distribución de la oferta actualmente existente* y que ha sido comentada anteriormente. En efecto, según se señaló anteriormente, la oferta de oficinas modernas por edificios completos, mostraba que en conjunto, un 80,2 % lo era bajo la modalidad de venta, mientras que la zona con mayor proporción de oferta en alquiler —Tetuán-Chamartín— su porcentaje no superaba el 43 %. Esta fuerte diferencia entre el desglose por modalidades de la demanda efectiva y la oferta existente, por un lado, hay que matizarla en el sentido de que la segunda no incluye la demanda por ocupación propia y, por otro lado, de que dicha oferta está constituida precisamente por las modalidades que menos demanda el mercado. Si se acepta esto último, los datos relacionados serían una muestra inequívoca de la fuerte inadecuación existente entre la oferta y la demanda efectiva de oficinas.

También podría suceder que ese desglose de la oferta respondiera más al posible desglose futuro de la demanda potencial de oficinas que a la demanda efectiva ya realizada, o que debido a que este mercado, como la mayoría de mercados inmobiliarios, se halla dominado por la oferta, en una situación de crisis y fuerte inflación, como la que actualmente atraviesa la economía española, los oferentes prefieran la liquidez o dinero a corto plazo —venta— que unos hipotéticos ingresos futuros espaciados en el tiempo —alquiler—. Sin embargo, se carece de mayor y mejor información sobre las características de la demanda potencial de oficinas para poder argumentar en favor de una u otra explicación.

1.3.2. La demanda potencial de oficinas, 1975-1980

Las estimaciones de Larry Smith Co. sobre la demanda potencial de oficinas de Madrid-ciudad para el período 1975-80, se cifraban en unos 141.000 m.²/año (11). Esta cifra es coherente

con los 117.000 m.² en el año 1975 y los 128.320 m.² del año 1976 hasta Marzo de 1977, de demanda efectiva estimados por Richard Ellis y los 110.000 m.² anuales previstos posteriormente para los años 77, 78 y 79. Primero, porque la demanda potencial casi siempre es superior a la efectiva, ya que difícilmente la oferta reúne las características o requerimientos de esa demanda potencial, y, por lo tanto, los m.² de oficinas ocupados en un año dan sólo idea de la parte de esa demanda que ha sido satisfecha —demanda efectiva—. Y segundo, porque las estimaciones de Richard Ellis, como se ha dicho, sólo cubren la demanda efectiva en oficinas modernas, localizadas en edificios completos y es de prever que hoy en día, una parte de la demanda de oficinas se satisfaga a través de la ocupación de edificios de uso mixto.

1.3.3. Características de la demanda efectiva de oficinas en 1975

Dentro de la demanda efectiva de oficinas se pueden distinguir tres grandes componentes:

- Traslados.
- Ampliaciones.
- Nuevas oficinas.

Los resultados de una pequeña encuesta realizada por la COPLACO en 1975, sobre oficinas ocupadas y localizadas en el Barrio de Salamanca y la zona de Cuzco —zona Tetuán-Chamartín— muestran que de un total de 107 respuestas válidas se obtuvo que 50 —el 46,7 %— *se debían a traslados*, 16 —15,0 %— *a ampliaciones* y 41 —38,3 %— *a nuevas oficinas* (12); o sea, que los traslados y las ampliaciones cubrían más de un 60 % de la demanda efectiva. La conclusión inmediata que se deriva de este último porcentaje es que *la demanda de oficinas en Madrid tiene un alto índice de movilidad*. Sin embargo, hay que tener en cuenta que la muestra es poco representativa y el hecho de que se haya centrado además en sólo dos zonas de Madrid relativamente modernas, sin haber considerado el centro antiguo, puede haber sesgado los resultados obtenidos en favor de la demanda de oficinas modernas.

Entre las motivaciones que se dieron en la encuesta para el traslado, las más frecuentes fueron:

- Falta de espacio.
- Derribo del edificio.
- Problemas de aparcamiento.

(11) Larry Smith Co., op. cit., pág. 26.

(12) COPLACO, op. cit., págs. 100-102.

- Desprestigio de la zona.
- Reestructuración de la empresa.

Por otra parte, entre los factores que más se consideraron para la elección de la nueva localización se hallan los factores de accesibilidad siguientes:

- Proximidad a los clientes.
- Proximidad a la vivienda de los altos cargos de la empresa.
- Zcna céntrica con proximidad a otras oficinas.

También se citaron como condiciones muy importantes para la elección las siguientes:

- Buenas condiciones de trabajo —un 40 % de la muestra—.
- Prestigio de la zona —30 %—.
- Edificio moderno —29 %—.

Otras características cuantitativas de la demanda efectiva, halladas a través de la encuesta, son:

- La superficie media por oficina es de 456 m.², hallándose la moda y la mediana entre 100 y 200 m².
- El número medio de empleados por oficina es de 29 y la superficie media por empleado de 15,5 m.².

En cuanto a la atracción que ejercen las distintas zonas de Madrid para la futura localización de la demanda de oficinas, las opiniones que se recogieron principalmente fueron:

a) La zona del Area-Centro, posee poca atracción debido a los problemas de acceso —congestión del tráfico y dificultades de aparcamiento— y a la inadecuación de la oferta existente.

b) Las zonas del Barrio de Salamanca y de Tetuán-Chamartín son las que tienen mayor atractivo por la existencia de una oferta de oficinas modernas, proximidad a la residencia del staff y por razones de prestigio.

c) La zona de la Avda. de América, en la actualidad presenta problemas de accesibilidad y los precios de venta y alquiler han perdido el atractivo que antes poseían, por su diferencia escasa con los del centro de la ciudad.

1.4. PREVISIONES FUTURAS DE LA DEMANDA Y LA OFERTA PARA OFICINAS

1.4.1. Proyecciones de la demanda a medio y largo plazo

Como se ha visto, la demanda actual de oficinas en edificios completos en los últimos años se sitúa alrededor de los 120.000 m.². Esta cifra es inferior a los 140.000 m.² previstos por Larry Smith -estudio AZCA— y los 250.000 que Richard Ellis estima que se demandaron en 1973. Este descenso en la demanda de oficinas durante los tres últimos años se explica básicamente por la crisis general que a partir de 1973 ha venido experimentando la economía española. Sin embargo, es de prever que poco a poco se produzca un relanzamiento de ésta y que la demanda de oficinas en Madrid-ciudad experimentará un auge sustancial, tal como parecen indicar los casos de otras ciudades como París, Londres y Nueva York

y la importancia que el empleo terciario tiene en Madrid como capital del Estado, aún a pesar de la evidente incidencia que tendrá en mitigar el crecimiento de dicho empleo y en el aumento de la demanda en Madrid, la actual Constitución Española con los procesos políticos autonómicos y de descentralización y desconcentración de órganos y funciones.

Únicamente como aproximación a lo que puede ser la demanda de oficinas en el A.M. de Madrid, se han realizado unas proyecciones a medio y largo plazo utilizando dos procedimientos: el primero, basado en las proyecciones de población y empleo a las que se aplican estándares de superficie y el segundo, aplicando un crecimiento medio al parque actual de oficinas similar al de otras grandes áreas metropolitanas de características semejantes. Para estas proyecciones se han considerado los siguientes años horizonte: corto plazo, 1980; medio plazo, 1985-90; y largo plazo, año 2000.

En el cuadro 1 adjunto se han reflejado las cifras correspondientes al primer procedimiento, tomando como base las proyecciones realizadas a nivel provincial por el I.N.E. y la CO.PLA.CO. y un estándar de suelo que va desde los 15 m²/empleado en 1970 hasta los 18 m.²/empleado en el año 2000.

Por otra parte, en el cuadro 2 aparecen las cifras correspondientes al segundo procedimiento, tomando como crecimiento anual el correspondiente al 5 % del parque existente en el período 1970-1990 y al 4 % en el período 1990-2000, porcentajes muy semejantes a los observados en otras áreas metropolitanas y el propio A.M. de Madrid y en periodo 1970-1975.

Las cifras de demanda absoluta y efectiva resultan ser bastante similares en ambos procedimientos cuando se considera globalmente el período 1980-2000, entre 12 y 12,4 millones de m² de superficie de oficinas. Por otro lado, las mayores cifras de demanda efectiva anual —700.000 m.² y 686.000 m.²— están por debajo de la estimada actualmente para el área metropolitana de París que cuenta con un parque de 2 millones de m.² de oficinas.

En síntesis, y suponiendo que el 50 % de la demanda sea para edificios completos de oficinas, la demanda total efectiva calculada para el período 1980-2000 sería de entre 12 y 12,4 millones de m.² en total y de entre 6 y 6,2 millones de m.² en edificios completos de oficinas.

1.4.2. Estimación de la oferta potencial de oficinas para el periodo 1980-2000

Para evaluar, de una manera semejante a como se ha hecho con la demanda, la oferta potencial de oficinas en el período 1980-2000, se ha tratado de cuantificar la superficie que previsiblemente se promocionará en las áreas urbanas de Madrid y aquéllas en que se permite su uso, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales vigentes, así como la superficie de oficinas con planeamiento aprobado que aún no ha sido construida.

Áreas urbanas de Madrid

Tal como indica la experiencia de otras ciuda-



Los centros de oficinas en el área metropolitana de Madrid

CUADRO 1. PROYECCIONES DE LA DEMANDA DE OFICINAS EN EL A. M. DE MADRID PARA EL PERIODO 1980-2000: Hipótesis de crecimiento de población, empleo y empleo de oficinas

Años	(1) Poblac. (en miles)	(2) Poblac. activa (en miles)	(3) (2) (1) x 100	(4) Pobl. act. en ofic. (en miles)	(5) (4) (2) x 100	(6) Estándar sup. por empleado (m. ² /emp.)	(7) Demanda absoluta de ofic. (en miles m. ²)	(8) Demanda efectiva de ofic. (en miles m. ²)	(9) Demanda efectiva anual de ofic. (en miles m. ²)	(10) Demanda efec. anual de of. por edif. comp. (en miles m. ²)
1970	3.707	1.345	35,5	380	26,7	15	5.400	—	—	—
1980	5.100	2.013	39,5	584	29,0	16	9.344	3.944	394,4	197,2
1985	5.820	2.386	41,0	718	30,1	16,5	11.847	2.503	500,6	250,3
1990	6.930	2.910	42,0	908	31,2	17	15.436	3.589	717,8	358,9
2000	8.100	3.545	43,8	1.188	33,5	18	21.384	5.948	594,8	297,4
Demanda efectiva total del período 1980-2000								12.040		

Fuentes (1) y (2): COPLACO (1977). Normas de Planeamiento para la Provincia de Madrid. Documento de Trabajo Aprobado, págs. 31 y 33.

CUADRO 2. PROYECCIONES DE LA DEMANDA DE OFICINAS EN EL A. M. DE MADRID PARA EL PERIODO 1980-2000: Hipótesis de crecimiento del parque de oficinas a una tasa constante anual

Año	demanda absoluta (en miles de m. ²)	demanda efectiva (en miles de m. ²)	demanda efectiva anual (en miles de m. ²)	demanda efectiva anual por edificios completos (en miles de m. ²)
1970	5.400	—	—	—
1975-1980	8.798	3.398	340	170
1980-1985	11.229	2.431	486	243
1985-1990	14.331	3.102	620	310
1990-2000	21.191	6.860	686	343
Demanda efectiva total 1980-2000		12.393		

des europeas, parece que la construcción de edificios urbanos de oficinas sigue manteniéndose, a pesar de la aparición de centros suburbanos, sobre la base de operaciones de renovación urbana que posibilitan la reutilización de zonas interiores de la ciudad.

Del examen de las características de las zonas de análisis utilizadas en el citado estudio de Richard Ellis, su nivel de ocupación y expectativas a corto plazo, pueden obtenerse las conclusiones siguientes:

Centro

Se prevé un aumento de 15.000 m.² en los próximos tres años. Suponiendo para las dos décadas siguientes un crecimiento de 5.000 m.² cada tres años, se llegaría a una cifra de aumento de 50.000 m.² en el año 2000 (el 35 % del stock actual en la zona).

Centro-Oeste

El crecimiento previsto para los próximos tres años es de 51.000 m.². Estimando un crecimiento de 40.000 m.² cada tres años, se llegaría a un total de 330.000 m.² de aumento en el año 2000 (el 60 % del stock existente).

Salamanca

Se prevé la construcción de 48.000 m.² en los próximos tres años. Para las próximas dos décadas se estima un crecimiento de 30.000 m.² cada tres años, con un total de 260.000 m.² en el año 2000 (el 75 % del stock actual).

Tetuán-Chamartín

El crecimiento previsto para los próximos tres

años, excluido AZCA, es de 87.000 m.², de los cuales 58.000 m.² corresponden solo a tres edificios (dos de ellos los Ministerios de Industria y Comercio, situados en la plaza de Cuzco).

Se considera que, por estar muy construida, esta zona podría tener un crecimiento potencial de 25.000 m.² cada tres años, con un total de 260.000 m.² en el año 2000 (el 55 % del stock actual).

Avenida de América

Se han previsto para los próximos tres años 32.000 m.² de nueva superficie de oficinas.

Se considera un crecimiento de 10.000 m.² cada tres años, con un total de 100.000 m.² en el año 2000 (el 44 % del stock actual).

Por otra parte, se han considerado los grandes centros de oficinas:

A.Z.C.A.	350.000 m. ²
C. Empresarial de Pozuelo	80.000 m. ²
Polígono Valverde CD2	1.470.000 m. ²
Total	1.900.000 m.²

Estas zonas corresponden a las zonas de análisis reflejadas en el plano adjunto.

Además, se han considerado las zonas afectadas por la ordenanza 3.ª - 1.ª, que permite el uso de oficinas en edificios completos. Esta ordenanza incluye un total de 70 Has. de suelo que, considerando una edificabilidad global de 1 m.²/m.² y

un porcentaje de oficinas del 15 % sobre el total, daría una superficie de oficinas de 1.110.000 m². (Estos datos corresponden a una promoción bastante típica de este tipo de zona, como es la del Polígono 40 de la Avenida de la Paz.)

Por último, existen 212 Has. afectadas por la ordenanza 13." (Remodelación) en las que podría llegarse a construir 954.000 m² de superficie de oficinas, considerando una edificabilidad global de 1,5 m²/m² y un porcentaje de oficinas respecto al total del 30 % .(Igualmente, estos datos son los de un ejemplo representativo de este tipo de zona).

Estas dos zonas se han señalado en el plano adjunto.

Por tanto, el total de espacio de oficinas cuya entrada en el mercado se prevé para el período 1980-2000 es el siguiente:

Áreas urbanas	1.000.000 m.²
Grandes centros	1.900.000 m.²
Ordenanza 3.^o-1.^o	1.100.000 m.²
Ordenanza 13.^o	950.000 m.²
Total	4.960.000 m.²

Esta oferta correspondería a edificios completos de oficinas y existiría, además, otra oferta en edificios de uso mixto localizada principalmente en las áreas urbanas de Madrid.

En síntesis se puede decir que, considerando exclusivamente la oferta correspondiente a edificios completos de oficinas, la cifra estimada de 5 millones de m² para el año 2000 está sensiblemente por debajo de la de la demanda estimada para el mismo período, aproximadamente 6 millones de m² de superficie de oficinas, incluso suponiendo que la gran promoción del Polígono de Valverde CD2 se llevase a cabo en su totalidad antes del año 2000. En caso de que dicho polígono no se llevase a cabo, la oferta previsible al año 2000 sería solo de 3,5 millones de m² que sólo cubriría el 58 % de la demanda estimada para dicho año.

Parece, por tanto, que con vistas a la Revisión

del Plan del Área Metropolitana de Madrid habría que estudiar en profundidad tanto la ubicación del nuevo suelo destinado al uso de oficinas como la posibilidad de reconsiderar el carácter de estas áreas, a la vista de los resultados poco satisfactorios en las grandes concentraciones del tipo de AZCA, que con densidades excesivas y las consiguientes congestiones de tráfico, no parecen ajustarse ni a criterios urbanísticos razonables, ni a cubrir parte de las nuevas tendencias de la demanda de edificios de oficinas que buscan ambientes menos densos y congestionados.

En este sentido, es evidente que una de las áreas que se debe reconsiderar en la revisión del Plan de efectos de la nueva localización de edificios para oficinas y mixtos de oficinas y otros usos (comerciales, comunitarios, etc.), es el Centro y Casco Antiguo de Madrid, donde una reactivación de dichas actividades —a través de una política de incentivos de descongestión y zonificación adecuada, adaptándose por supuesto a la conservación de las características ambientales de cada zona— ayudaría a la revitalización económica de dicha zona y a la conservación de las actividades ya existentes.

De la misma forma, la Revisión del Plan debería acometer la calificación de suelo para cubrir los nuevos tipos de demanda que de esta actividad van surgiendo, buscando mayores niveles de calidad ambiental, seguridad y menor congestión y densidad, tal como se ha expuesto en el análisis de algunos ejemplos existentes en otros países (ver «Ciudad y Territorio») n.º 1/79).

Ello contribuiría a fortalecer la trama del sector terciario en el contexto metropolitano de Madrid —hoy muy poco desarrollada y prácticamente inexistente en cuanto se refiere a la posible ubicación de edificios para oficinas, dada la zonificación vigente en la mayoría de los municipios del Alfoz— y a evitar la presión de transformación de zonas residenciales en edificios de oficinas como en algunas zonas —Barrio de Salamanca, por ejemplo— que tan discutibles resultados han producido.