

EL DESARROLLO ESPACIAL DE MADRID Y LA DINAMICA DE LOS PRECIOS DEL SUELO A TRAVES DE LOS GRANDES EJES RADIALES (1940-1980)

Aurora García Ballesteros, Joaquín Bosque Sendra y Joaquín Bosque Maurel

Se estudia la evolución temporal de los precios del suelo en varios ejes radiales de la ciudad de Madrid durante el período 1940 a 1980.

Tres etapas cronológicas son visibles en esta evolución: 1939-1953, 1958-1976 y 1976 a la actualidad, muy relacionadas con las variaciones de la política municipal respecto a las rentas y los impuestos sobre el suelo y la propiedad inmobiliaria. Se concluye en la importancia que el uso asignado a una zona tiene sobre el precio del suelo urbano en ese lugar.

Madrid's spatial development and land price dynamics in the great radial axis (1940-1980)

Land price evolution is studied in terms of radial axis in Madrid during the period 1940-1980.

There are three different time stages: 1939-1953, 1958-1976 and from 1976 to the present day. These stages are related to variations in town policy as to land and real estate taxes and rents.

The usage given to an area is believed to have great relevance on urban prices for the same area.

1. INTRODUCCION (1)

El objetivo de este trabajo es analizar la interrelación entre la fuerte expansión en superficie que ha experimentado Madrid entre 1940-1980 en torno a los cuatro principales ejes radiales de comunicación y la variación espacial y temporal de los precios del suelo en dichos ejes.

En efecto, terminada la guerra civil y como consecuencia, primero, de la centralización del Estado y de la concepción política e ideológica de

Madrid como capital del mismo, y segundo, de un modelo económico que condujo a la concentración de la población en puntos concretos del territorio nacional, Madrid va a experimentar un rápido crecimiento demográfico, pasando entre 1940 y 1980 de un millón de habitantes a más de tres millones (García Ballesteros y otros, 1976; García Ballesteros, 1982). El crecimiento demográfico, así como las nuevas funciones productivas que, en paralelo (Méndez, 1981 y 1986; García Ballesteros, 1981), se van implantando en Madrid tienen su corolario en un desarrollo espacial de la ciudad

Aurora García Ballesteros es Catedrática de Geografía Humana. Universidad Complutense, Madrid.

Joaquín Bosque Sendra es Catedrático de Geografía Humana. Universidad de Alcalá de Henares. Madrid.

Joaquín Bosque Maurel es Catedrático de Geografía Humana. Universidad Complutense. Madrid.

(1) Este trabajo forma parte de un proyecto más amplio financiado por la CAICYT (número de referencia: 1169-81). En la recogida y elaboración de los datos gráficos han colaborado Mercedes Bagazgoitia, Josefa Salvador y María José Crespo. Un trabajo complementario se publicó en 1988 en la revista *Iberian Studies (Reino Unido)*.

que ha sido objeto de diversos estudios y variados modelos interpretativos a los que nos remitimos (Leira, Gago, Solana, 1976).

Una parte importante de este crecimiento urbano se ha canalizado en torno a las principales carreteras de acceso a Madrid (las nacionales I, II, III, IV y V). De ahí la elección de estos ejes para analizar las interrelaciones entre el crecimiento «a saltos» característico del desarrollo espacial de Madrid y la formación relativa de los precios del suelo en función de las posibilidades de construcción de nuevas viviendas y de sus precios, que son interdependientes con los del suelo.

En relación a todo lo anterior, conviene recordar que en las teorías usualmente empleadas para explicar la formación de los precios del suelo urbano, el factor accesibilidad y la cercanía a las vías de transporte se mencionan de modo reiterado (García Ballesteros, 1986) como elementos determinantes; más aún, en trabajos realizados sobre la ciudad de Madrid (Bosque Maurel y otros, 1983; García Alvarado y Muñoz, 1984) se ha mostrado la importancia que las grandes vías de comunicación madrileñas tienen en la explicación de los precios del suelo. Aunque sin olvido del aprovechamiento que de esa accesibilidad y de sus diferentes factores pueden realizar los distintos grupos sociales en el seno de unos mecanismos capitalistas. Por todo ello, nos parece importante realizar un análisis en profundidad de tales ejes, teniendo en cuenta, además, la evolución temporal de los precios del suelo en ellos.

Asimismo consideramos que el estudio pormenorizado de estos ejes tiene el interés añadido de poder ser la base de una estructura explicativa más compleja que llegue a permitir expresar otras pautas generales incluso más importantes.

Es cierto que sobre la formación de los precios del suelo inciden, además, otras muchas variables, en especial de tipo socioeconómico e, incluso, político, pero su análisis desbordaría los límites de este trabajo al que en el futuro podrían seguir otros en tal sentido. Sin embargo, sí conviene destacar la incidencia y la interdependencia que existe entre la variación de los precios, el crecimiento de las ciudades, su accesibilidad diferencial y la diversa utilización del espacio urbano, relaciones en las que repercuten también la intervención de los poderes públicos por medio de la planificación. A lo largo de nuestro estudio trataremos de precisar algunas de estas relaciones a la luz de las interpretaciones expuestas para el tema en otros trabajos a los que nos remitimos para una más amplia bibliografía sobre el mismo (García Ballesteros, 1986). En síntesis, las podemos resumir indicando que hay profundas interdependencias entre la creciente espiral de los precios del suelo urbano y la progresiva segregación de las actividades económicas y sociales, con múltiples consecuencias en cuanto a equipamientos y, en suma, en cuanto a calidad de vida en las zonas «reservadas» para la población de menor nivel adquisitivo.

2. FUENTES UTILIZADAS

Es un hecho muy conocido la gran dificultad que existe para disponer de fuentes adecuadas y fácilmente accesibles para estudiar de forma evolutiva este tema, máxime si se pretende reflejar precios reales. En este estudio vamos a emplear el llamado *Índice de valoración del precio del suelo*, elaborado por la Dirección de Urbanismo, Sección Técnica de Valoraciones del Ayuntamiento de Madrid. Este documento se viene realizando desde hace varios decenios, aunque como veremos no siempre bajo los mismos supuestos. Sus valoraciones del suelo urbano no coinciden con los precios reales del mercado de solares, pues su filosofía teórica y su utilidad práctica es muy diferente de la que rige el mercado del suelo urbano, pero en otros estudios se ha podido demostrar que sus valores se corresponden cualitativamente e incluso, en alguno de los casos, de forma proporcional con los precios reales (García Ballesteros y Redondo González, 1983).

Por todo ello, y dada la facilidad de su uso, decidimos basar nuestro estudio en esta fuente para obtener una primera radiografía de la evolución de los precios del suelo en Madrid. En este sentido, hay que señalar los problemas existentes para la utilización de valores referidos a la repercusión del precio del suelo, tanto por la dificultad de obtener tales datos para todo el espacio madrileño como, más aún, para las largas series temporales que existen para el índice de valoración del precio del suelo que utilizamos. Posiblemente, el uso de la repercusión, en caso de ser posible, hubiera permitido interesantes matices.

No obstante, parece adecuado indicar algunas de las dificultades y deficiencias que se pueden encontrar en dicha fuente. En primer lugar, no ha existido hasta fecha reciente una normativa general que guíase la elaboración de estos índices. De hecho, es importante señalar que los criterios de valoración han cambiado de modo significativo a lo largo del período que nos ocupa. Así, hasta 1956 los índices del Ayuntamiento de Madrid se elaboraban cada tres años, con vistas a posibles expropiaciones forzosas de edificios y solares de la ciudad, y por ello los técnicos redactores tendían a fijar a la baja los precios, con objeto de aminorar los costos para el erario público. A partir de 1956, los criterios empleados pasan a ser fundamentalmente fiscales, de modo que los índices de precios sufren un acentuado ascenso para facilitar el incremento de la recaudación.

En la actualidad, la formación de estos índices de precios se realiza en varias etapas. En primer lugar, se fija un valor de referencia, y, después, considerando la importancia de diversos factores (aprovechamiento urbanístico previsto en el Plan para ese lugar, situación topográfica del solar, etc.), se determinan unos incrementos mayores o menores. Estos extremos son decididos por los técnicos de la Sección de Valoraciones, y podemos aceptar que de un modo aproximado reflejan la política

fiscal del Ayuntamiento en cada coyuntura, que en líneas generales se corresponde con la filosofía política de cada Corporación municipal, como se ha podido observar en el caso de Madrid, donde los precios han experimentado cambios con el gobierno municipal de los partidos de izquierda.

Los precios así elaborados son trienales y han sido asignados, de un modo muy variable, a tramos completos de calles, incluso muy largos, o, en otras ocasiones, a cada uno de los portales de una calle. También los precios son diferentes para cada acera de una calle. La división en tramos de calles ha variado notablemente según los años, en unas fechas se han usado tramos muy cortos (así ocurre sobre todo hasta 1940, en el trienio 1956-58 y entre 1973-75 y 1979-81) y en otras ocasiones se proporcionan los precios para tramos más largos (como en el período 1956-58 hasta 1973-75). Igualmente, según las zonas de la ciudad, varían los criterios en cuanto al tamaño de los tramos; por ejemplo, las áreas periféricas que pasan a tener relevancia residencial comienzan a ser más finamente subdivididas en tramos de precios.

Por todo ello, nos hemos visto obligados a organizar un conjunto homogéneo de tramos para todo el período de estudio, utilizando la subdivisión más detallada que hemos podido encontrar. En los momentos en que los tramos eran más extensos se ha repetido las veces necesarias el mismo precio.

Hay que señalar, finalmente, los cambios temporales de criterio del Ayuntamiento a la hora de valorar las zonas verdes y las pertenecientes al Patrimonio. Sólo en los dos últimos trienios se ha unificado su valor, lo que provoca oscilaciones de los precios en estos lugares que no resultan significativas.

Los precios publicados por el Ayuntamiento están en pesetas de cada año; dada la magnitud del período temporal (cuarenta años) y la importancia de la inflación monetaria, ha parecido necesario utilizar precios en pesetas constantes; por ello, hemos convertido todos los valores a pesetas de 1976, usando para ello el índice de precios al consumo del I.N.E. (García España y Serrano, 1980).

Estos índices, con independencia de que, en cada caso concreto, pueda discutirse su estricto valor absoluto, parece evidente que expresan con gran aproximación la variación espacial de los precios del suelo madrileño en cada momento.

3. LOS EJES RADIALES ESTUDIADOS

Se han seleccionado cuatro grandes vías que recorren la ciudad en las cuatro direcciones fundamentales (fig. 1).

El eje Norte-Sur se inicia en el antiguo pueblo de Fuencarral, recorre la calle de Nuestra Señora de Valverde, después el paseo de la Castellana, paseo

de Recoletos, paseo del Prado, paseo de las Delicias y, finalmente, la carretera de Andalucía hasta el límite del municipio de Madrid. Este eje recorre tres zonas muy bien diferenciadas: En el extremo norte, atraviesa una antigua área residencial que sufre actualmente procesos de renovación; en el centro forma una de las vías de comunicación fundamentales de la ciudad, pasando durante casi todo su recorrido por el actual centro de negocios, que, en décadas anteriores, era una zona residencial de la burguesía y de la nobleza. Por último, en el extremo sur, es el elemento potenciador de una de las más importantes y tradicionales zonas industriales madrileñas.

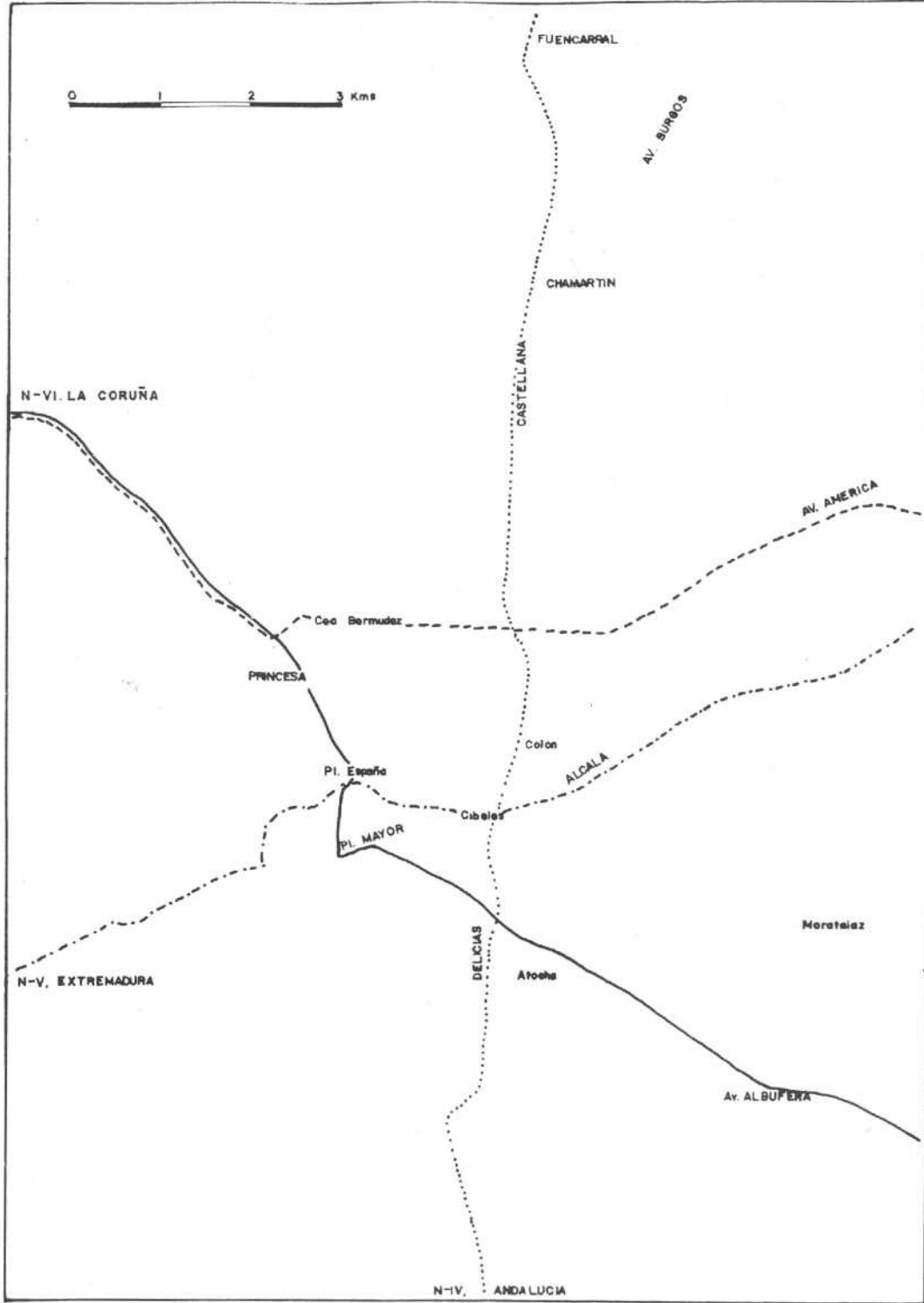
El eje Oeste-Este tiene su inicio en el límite municipal con Las Rozas, en la carretera de La Coruña, la cual recorre. Sigue a continuación por la avenida de Puerta de Hierro (atravesando en este momento un área residencial burguesa y de servicios y de representación), entra después en el Ensanche, a través de las calles de Cea Bermúdez, José Abascal y María de Molina, y continúa, finalmente, por la avenida de América y la carretera N-II, hasta el límite con San Fernando de Henares, donde pasa a ser una zona industrial de reciente formación y rápido crecimiento.

El tercer eje, que hemos denominado Diagonal-1, transcurre en dirección noroeste-sureste, compartiendo un trozo con el eje anterior en la carretera de La Coruña y la avenida de Puerta de Hierro, continúa después por las calles de Princesa, Bailén, Mayor, Atocha, adentrándose así en el casco antiguo de la ciudad y atravesando en él algunos de los lugares más «céntricos» y comerciales. Sigue posteriormente por la avenida de Barcelona y la avenida de la Albufera hasta el límite del municipio. Aquí cambia radicalmente el contenido del área que atraviesa, tanto morfológicamente como por su carácter de residencia de las clases populares.

El último eje, que denominaremos Diagonal-2, con dirección suroeste-nordeste, inicia su trazado en el límite con Alcorcón, en la carretera de Extremadura, una zona de rápido desarrollo residencial en las últimas décadas, a continuación, mediante la avenida de la Virgen del Puerto y la cuesta de San Vicente, alcanza la Gran Vía y la calle de Alcalá, recorriendo de este modo dos de los ejes fundamentales de la ciudad tradicional, de elevada categoría comercial y residencial; después, por la avenida de Aragón y la avenida de América, llega al límite municipal con San Fernando de Henares.

4. EVOLUCION EN EL TIEMPO DE LOS PRECIOS DEL SUELO

El período temporal de estudio comprende los precios entre 1940 y 1980; hemos realizado una gráfica de la evolución con el tiempo de la media de los precios del suelo en cada eje, diferenciando las dos aceras de cada calle (ver figs. 2, 3, 4 y 5).



——— DIAGONAL 1
 - - - - DIAGONAL 2
 - - - - OESTE - ESTE
 NORTE - SUR

Figura 1. Ejes principales

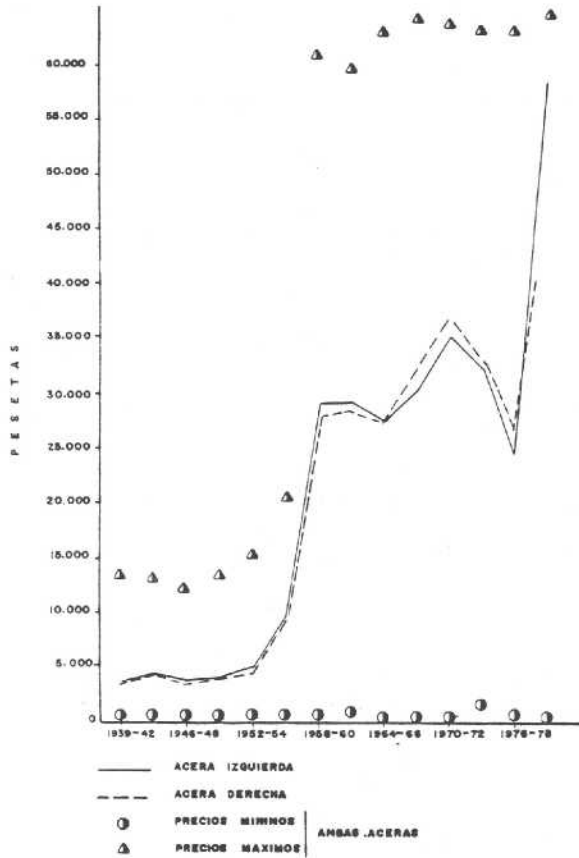


Figura 2. Evolución temporal de precios del suelo en el eje Norte-Sur

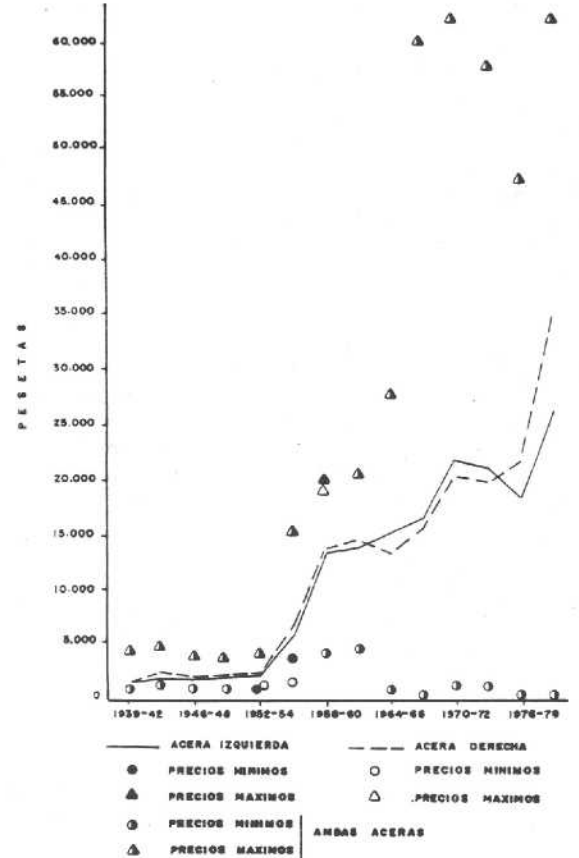


Figura 3. Evolución temporal de precios del suelo en el eje Este-Oeste

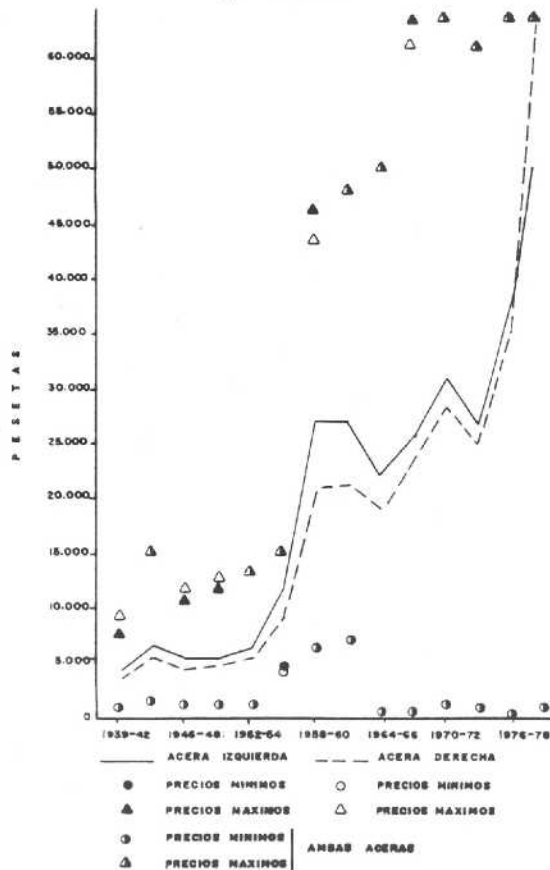


Figura 4. Evolución temporal de precios del suelo en el eje diagonal 1

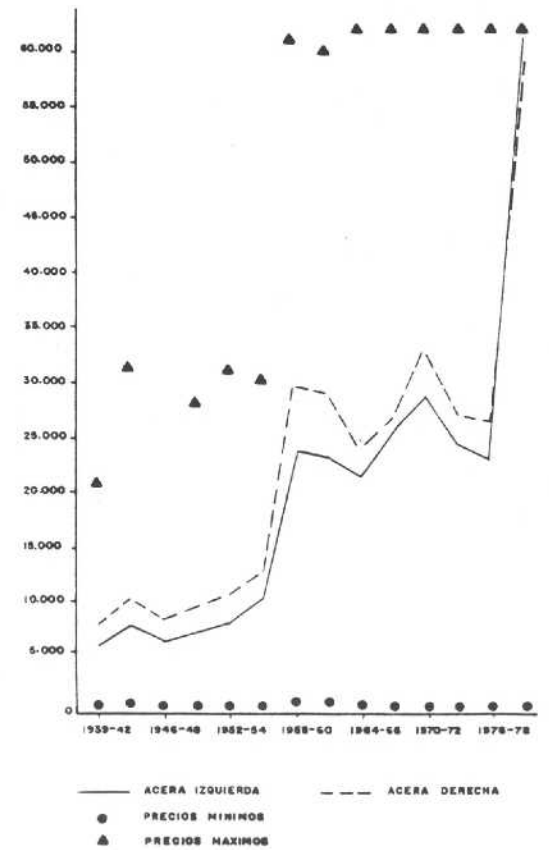


Figura 5. Evolución temporal de precios del suelo en el eje diagonal 2

Igualmente se han señalado los precios máximos y mínimos de cada año. Los precios de cada fecha son en pesetas constantes de 1976.

En términos generales, cada uno de los cuatro ejes estudiados muestra tres etapas cronológicas claramente diferenciadas y determinadas en gran medida por las distintas filosofías que inspiraron la política económica y fiscal de los diversos Ayuntamientos que, desde 1940, han dirigido el municipio madrileño. Así, hasta 1956-58, trienio en el que termina la primera etapa, las exigencias de las expropiaciones forzosas que entonces eran un expediente muy utilizado para canalizar el crecimiento urbano. Después, los criterios han sido esencialmente fiscales, aunque sin duda bastante distintos a partir de la implantación de la democracia (1976), momento en el que iniciamos la tercera etapa.

La primera etapa abarca la posguerra (desde 1939 a 1957), y en ella los precios medios se mantienen muy bajos, siempre por debajo de las 10.000 pesetas de 1976, y, asimismo, su variación es muy reducida. No existe una clara tendencia ascendente o es muy lenta, y únicamente en el trienio (1952-54) existe una ligera inflexión ascendente. En esta etapa inicial es el eje Diagonal-2 (carretera de Extremadura a carretera de Burgos) el que tiene valores medios más elevados (superando, incluso, ligeramente las 10.000 pesetas); en segundo lugar, aparece la otra Diagonal. Por el contrario, el eje Oeste-Este muestra unos valores medios muy pequeños. Esta situación parece estar relacionada con la importante función que, en esas fechas, tienen todavía las calles Gran Vía y Alcalá (que forman parte de la Diagonal-2), mientras que la Castellana y su prolongación estaban aún en ciernes, sin haber alcanzado su actual situación de eje central de la actividad de la ciudad.

La segunda etapa, 1958-1976, la más larga y complicada, se inicia con un fuerte crecimiento de los precios en todos los ejes (ligado indudablemente al cambio de los criterios aplicados en la elaboración de los índices). Tras este incremento de los valores, que pone los precios medios de los cuatro ejes por encima de las 15.000 pesetas de 1976, aparece una tendencia muy variada, presentando todas las gráficas un perfil quebrado y con grandes diferencias entre las dos aceras de cada calle. Igualmente la variabilidad interna de los precios de cada eje se hace mucho mayor, los valores mínimos se mantienen casi al mismo nivel que en la etapa previa (unas 100 pesetas), mientras que los valores máximos se disparan y alcanzan en algunos casos cifras muy importantes. Las Diagonales 1 y 2 mantienen todavía su primacía en cuanto al tamaño de los precios medios, por encima el eje N-S, el cual, no obstante, ve elevados sus valores de modo muy notable. El eje O-E sigue teniendo los precios más reducidos de los cuatro.

Dentro de esta etapa podemos distinguir dos momentos, uno desde 1958 a 1966 y otro entre este último año y 1976. En este segundo período, se producen las más fuertes fluctuaciones de los precios en los cuatro ejes. La evolución de las dos

diagonales es muy similar, tanto en cuanto al perfil de la curva como en las inflexiones que aparecen. Se presentan dos máximos, uno en el período 1958-1960 y otro en el 1970-1972, mientras que los mínimos relativos se dan en 1964-1966. En la Diagonal-1 el incremento de los precios es más notable en la acera izquierda, y por el contrario, en la Diagonal-2 se realiza en la acera derecha. El eje O-E presenta, por su parte, un menor ritmo en la subida de los precios y, aun siguiendo la misma tónica, muestra una ausencia de rupturas tan marcadas como en los otros ejes. Ello puede ser debido a que este eje discurre en su mayor parte por áreas del conjunto urbano consolidadas con anterioridad y que han sufrido unas tensiones de crecimiento y una presión del terciario menores. Aunque no hay que olvidar la transformación en los tramos finales de este eje, a partir de la avenida de la Paz, en relación con la localización de industrias ligeras y de punta.

La tercera y última etapa, de 1976 en adelante, se caracteriza esencialmente por un fuerte incremento en los índices de valores del precio del suelo, creemos que ligado sobre todo a la nueva política urbanística del Ayuntamiento democrático. Este, aunque elegido en 1979, fue el que redactó el Índice de valores del suelo del período 1977-1978, con la pretensión de acercar los valores del índice a la realidad social y espacial de la actualidad.

5. VARIACION ESPACIAL DE LOS PRECIOS EN CADA EJE

a) Eje Norte-Sur.

El objeto de este apartado es el análisis de los gráficos (figs. 6 a 13) que representan las variaciones espaciales de los precios en cada eje. Se han elegido las tres fechas que hemos considerado más significativas, esto es, 1955-57, 1964-66 y 1979-81. La primera corresponde al momento final de la primera etapa cronológica antes estudiada; la segunda, que se sitúa a mitad de camino de la segunda etapa (1958-1976), coincide, además, con unos años esenciales en el «desarrollismo» de los sesenta; la última es, sobre todo, una imagen casi actual, la más reciente posible.

En líneas generales presenta en los dos primeros momentos un perfil muy similar para las dos aceras, si bien con una gran variación en cuanto al valor de los precios, debido principalmente al cambio producido en los criterios para la elaboración de los índices de valoración, que a partir de 1956 pasaron de tener un carácter expropiatorio a tenerlo impositivo. También conviene señalar que en el período 1964-66, el tramo ascendente de la curva se ha ampliado notablemente, en virtud de la mayor expansión de la ciudad, incluyendo en este momento el área de Fuencarral, en la que apoyándose en el antiguo pueblo del mismo nombre se han construido diversos barrios de promoción oficial que revalorizan la zona y sirven de apoyatura para la acción de la iniciativa privada, al

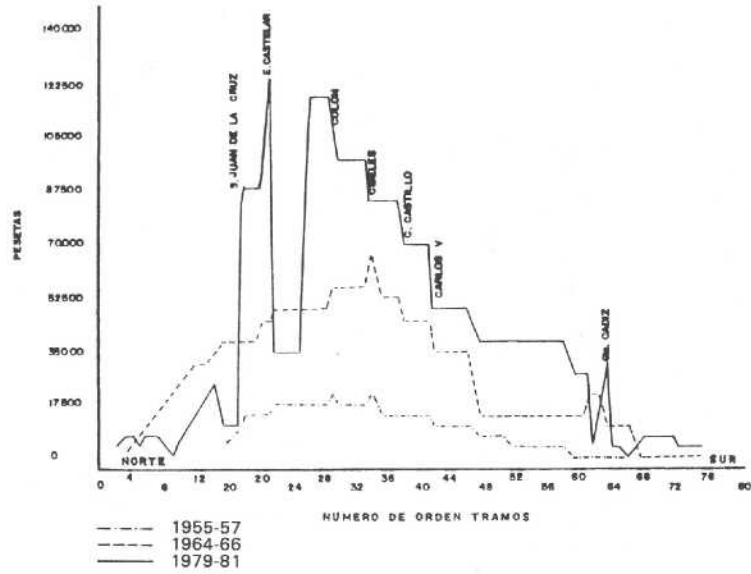


Figura 6. Precios del suelo en el eje Norte-Sur, acera izquierda

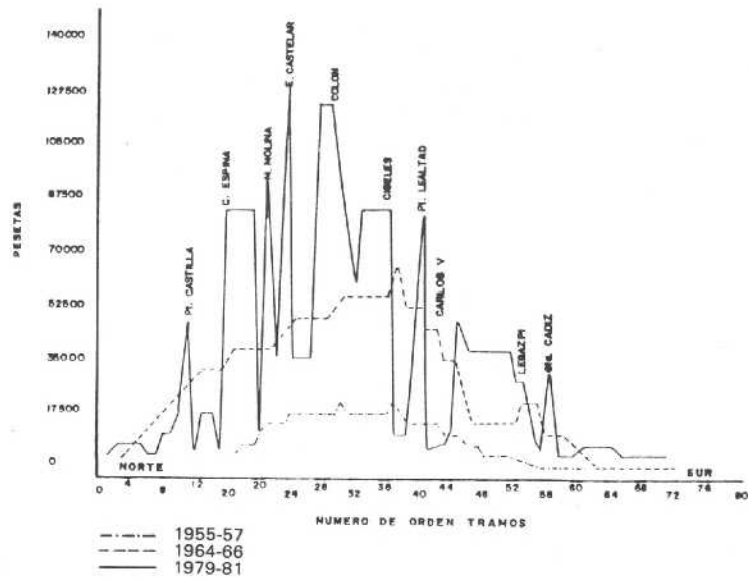


Figura 7. Precios del suelo en el eje Norte-Sur, acera derecha

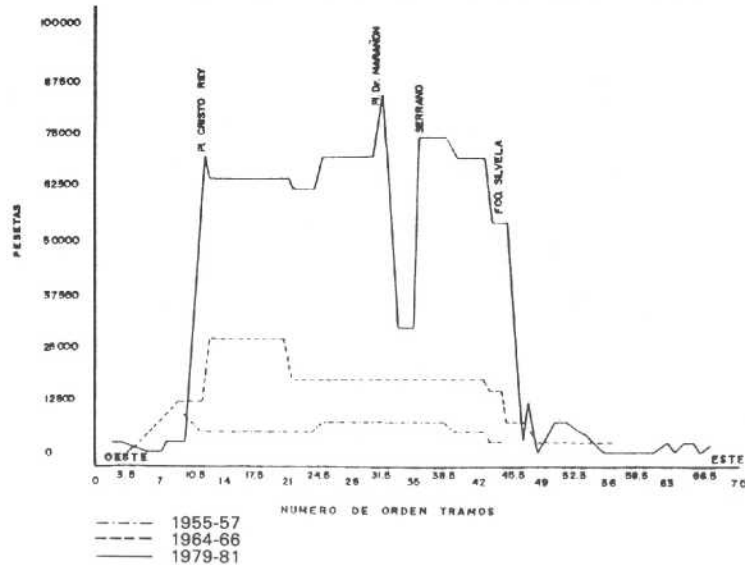


Figura 8. Precios del suelo en el eje Este-Oeste, acera izquierda

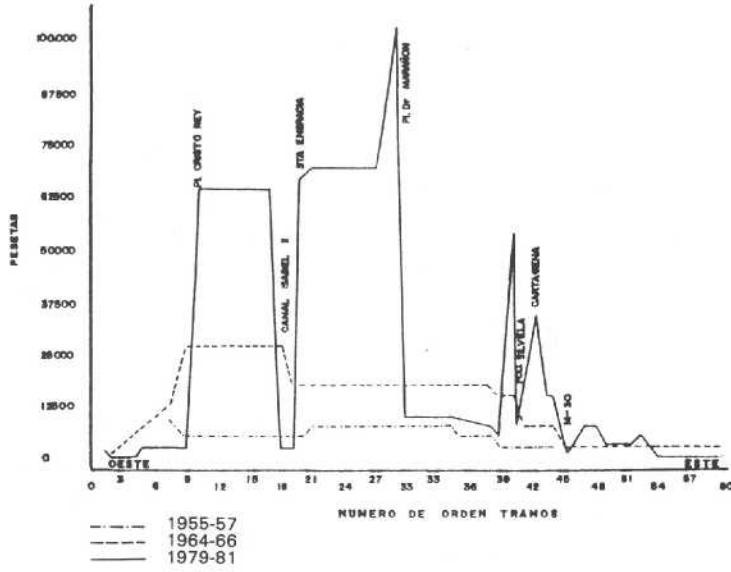


Figura 9. Precios del suelo en el eje Este-Oeste, acera derecha

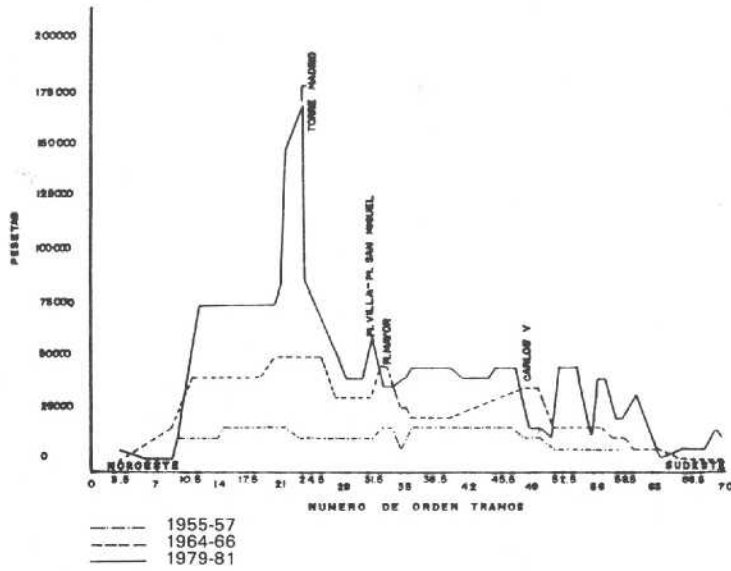


Figura 10. Precios del suelo en el eje diagonal 1, acera izquierda

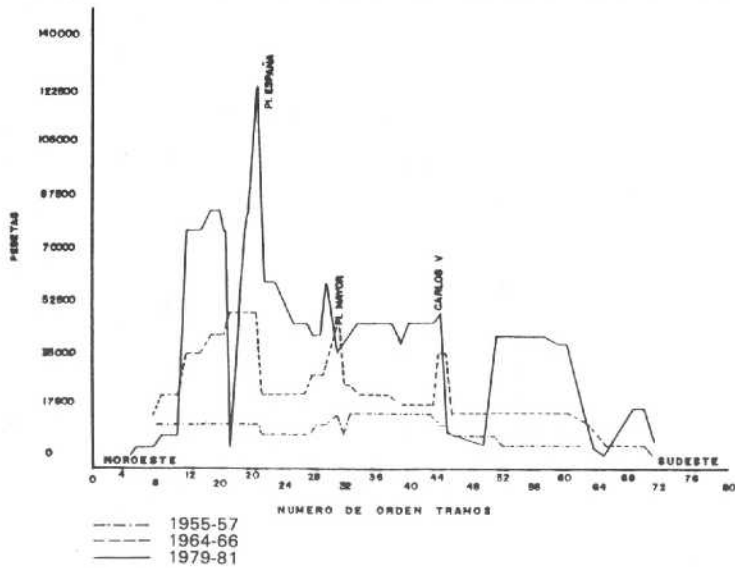


Figura 11. Precios del suelo en el eje diagonal 1, acera derecha

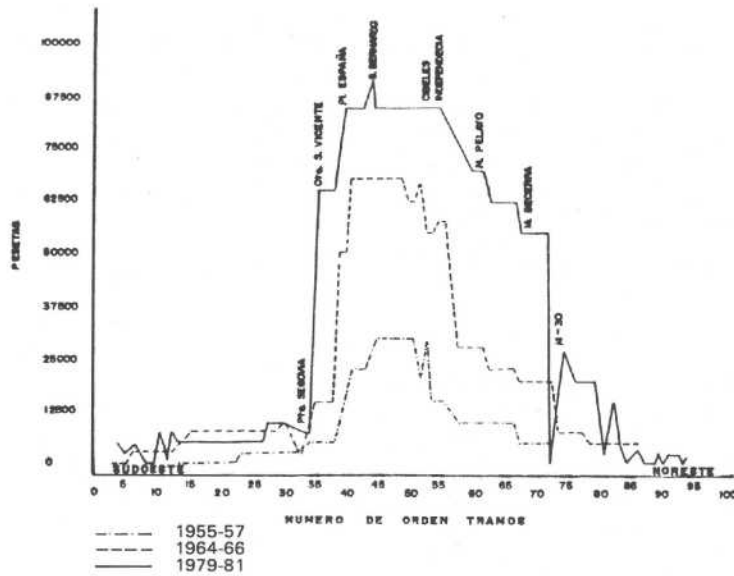


Figura 12. Precios del suelo en el eje diagonal 2, acera izquierda

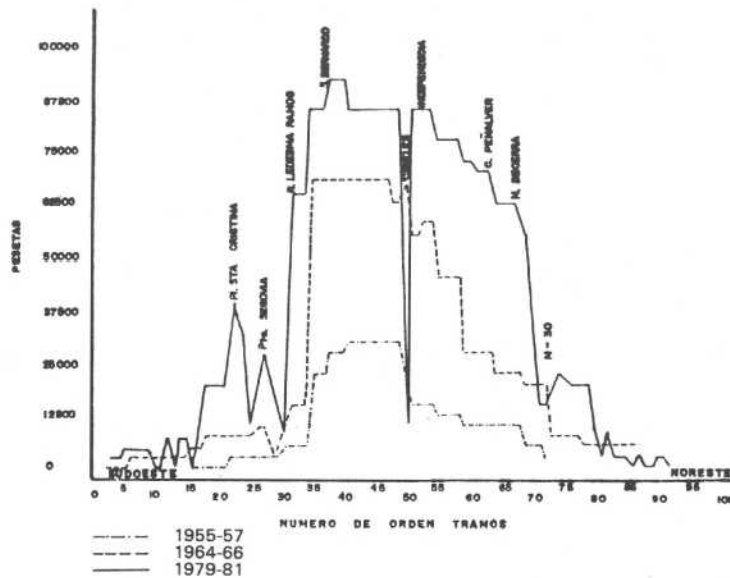


Figura 13. Precios del suelo en el eje diagonal 2, acera derecha

igual que en otras zonas de la ciudad, que va colmatando los espacios vacíos en dirección hacia el centro de Madrid.

En ambos trienios se puede apreciar cómo los tramos de precio más elevado corresponden a Cibeles y Colón; es decir, aquellos puntos de la ciudad que gozan de una buena centralidad. No obstante, el tramo correspondiente a Colón pierde su carácter de máximo relativo durante el segundo período debido a la desaparición de la Casa de la Moneda, que es sustituida por los Jardines del Descubrimiento, con lo que al valorarlos como espacio verde descende su precio. En el gráfico correspondiente al último período observamos que el perfil de la curva presenta un cambio radical, con significativos y acentuados máximos y mínimos. La explicación reside en que los mínimos situados en lo que constituiría el perfil central de

la curva, con forma de pirámide, se corresponden con edificios o lugares específicos: el depósito del Canal de Isabel II, estadio Santiago Bernabéu, Biblioteca Nacional, museo del Prado, etc. Es decir, se produce una gran concentración de edificios singulares en este eje que dan a la curva un perfil muy quebrado. La aparición de estos mínimos dentro de este período es debido al nuevo rumbo que han adquirido las directrices a la hora de valorar los edificios pertenecientes al Patrimonio.

Los máximos corresponden a aquellos puntos con mayor valor urbano dentro del conjunto: Emilio Castelar, Villamagna-Colón, Cibeles, Carlos V, ... por su carácter en gran parte de glorietas y plazas bien dotadas de medios de comunicación y en las que las viviendas pueden alcanzar altos precios. Por primera vez se produce un desplaza-

miento del máximo hacia el norte que podría corresponder con el desplazamiento del centro de negocios (CBD) hacia esta parte de la Castellana. Respecto a las periferias del eje, se manifiesta una mayor dinámica hacia el sur, con un incremento de los valores y también con la aparición de máximos y mínimos que reflejan una actividad especulativa en aumento y una mayor valoración de estas áreas paralela a su más intensa y cualificada ocupación residencial.

b) Eje Oeste-Este.

Para los tres períodos de tiempo considerados, las curvas presentan una forma similar a la tendencia general; es decir, inicio y final con valores bajos y zona central elevada respecto al resto. Observamos, como nota diferencial, que los valores máximos sufren un desplazamiento; así, durante el primer momento (1955-57), los valores más altos se localizan en la Castellana (Modesto Lafuente-Castellana); en el segundo período, 1964-66, los valores máximos se desplazan a la zona comprendida entre Isaac Peral y Bravo Murillo. Posteriormente, en los años 1979-81, las cifras más elevadas se encuentran de nuevo en la Castellana, aunque para este período el número de valores que se mantienen altos en los tramos centrales es mayor.

Como peculiaridad cabe decir que este eje mantiene unos valores elevados para las tres fechas a lo largo de la mayor parte de los tramos centrales. Ello es explicable debido al carácter residencial que ha caracterizado a estos tramos y que no ha sido objeto de cambio de función. No obstante, si observamos con mayor detalle y analizamos las diferencias entre las dos aceras del eje, se aprecia que hay un descenso brusco de valores para el último período y para la acera derecha. El primero de ellos corresponde al Canal de Isabel II; el segundo pertenece a los tramos comprendidos entre A. Baena y Cartagena. Estos tramos poseen una reglamentación especial en cuanto a sus ordenanzas y tribuciones que explican la posesión de valores más bajos, pues de nuevo en el tramo Cartagena-Torres Blancas vuelve a aparecer un alza de precios. Esta zona, que se puede subdividir, se inicia con unos primeros tramos con valores más bajos desde Pinar hasta Velázquez, zona de chalés, para volver a sufrir una ligera elevación entre Velázquez y Príncipe de Vergara; a continuación, la zona entre Príncipe de Vergara y Francisco Silvela está ocupada por un solar. En los siguientes tramos, el precio se mantiene bajo por corresponder a jardines y al edificio de Sindicatos; es decir, espacios con valores bajos dado su carácter impositivo, independientemente de su localización espacial dentro de la ciudad.

Otra nota diferencial en este eje es el hecho de que en la gráfica correspondiente al primer período, y para ambas aceras se observa el inicio de la curva con valores elevados, en contra de la tendencia habitual observada. Ello se explica si consideramos que, a la hora de la representación gráfica, no se han tenido en cuenta los valores

anteriores al Arco de la Victoria, dado que no existían datos para estas fechas.

Respecto a los tramos finales, se aprecia que la continuación de la avenida de la Paz se produce una elevación de precios importantes. Ello se explica en virtud de la revalorización de la zona de Arturo Soria como uso residencial.

c) Diagonal-1.

En el eje que nos ocupa se observa, en líneas generales, un desplazamiento de los valores más elevados, desde el centro (en 1955-57) hacia la mitad noreste, en los dos períodos siguientes (de 1964 hasta 1981). Este proceso es más marcado en el último trienio (1979-81), en el que los máximos valores están a mucha mayor distancia de los restantes, dada la gran relevancia urbana e importante terciarización adquirida por los tramos correspondientes a la zona Princesa-plaza de España. Al mismo tiempo se observa, como ya es habitual, la existencia de picos máximos correspondientes a ciertas plazas: Moncloa, plaza de España, San Miguel, plaza Mayor y glorieta de Carlos V, para descender los valores a partir de entre estos puntos.

Los datos más relevantes que obtenemos de la gráfica son los siguientes, válidos para los tres momentos temporales: rápida elevación de precios desde los tramos iniciales al oeste; ello se debe a que entramos a la ciudad a través de una zona representativa (Arco de la Victoria-Moncloa). También es destacable la importancia durante estos años del tramo Moncloa-Princesa en virtud de su relevancia residencial dentro de la ciudad en un primer momento y como zona de terciario y servicios en los dos últimos períodos. Así, este tramo ha visto desaparecer el barrio de Pozas y el de Buen Suceso para ser sustituidos por el Corte Inglés, el hotel Plaza, Multicentro, etc. De la misma manera se ha producido un fenómeno de transformación a partir del trienio 1964-66 en la zona final de Princesa, en su acera izquierda, con la aparición de un hotel de lujo (Meliá-Princesa), el centro Princesa (centro de atracción de servicios) y la Torre de Madrid. Sin duda alguna, ello ha supuesto un cambio radical en los precios de suelo, hecho que queda reflejado en las gráficas.

Otro hecho acusado en esta serie de gráficas correspondientes a la Diagonal-1 es el hundimiento de los valores de la zona central, que durante el período 1955-57 poseía los máximos valores, en especial entre Benavente-Antón Martín. Este espacio poseía en estas fechas una centralidad que le daba valores más elevados que los de la zona de Princesa, por ejemplo. Posteriormente esta situación se invierte de un modo radical, pues asistimos, como se ha indicado, a un verdadero «hundimiento» de esta zona tanto en valores relativos como absolutos, lo que revela un desplazamiento de las zonas de actividad de la ciudad así como una transformación del concepto de accesibilidad y de la valoración perceptual de lo que significa el corazón dinámico de la ciudad.

entre el primer período y los posteriores. Tiene lugar, asimismo, el deterioro de esa zona del casco antiguo como área residencial, hecho que parece estar de nuevo en revisión, por lo que se pueden producir nuevas modificaciones de los precios.

De la misma manera se ha producido una disminución en los valores correspondientes a la plaza de Carlos V en las últimas fechas. Entre las posibles causas que pudiesen explicar este acusado descenso se pueden señalar, por un lado, la construcción del paso elevado que ha convertido a la plaza en una mera «encrucijada» de vías de comunicación; al mismo tiempo, por otro lado, la pérdida de importancia de la estación de Atocha ante la aparición de la de Chamartín. No obstante, cabe predecir la revalorización de esta plaza tras la desaparición del mencionado paso elevado y el cambio de uso de la estación de Atocha, según el proyecto del Ayuntamiento, actualmente en vías de ejecución.

Por último, en los tramos comprendidos entre la glorieta de Carlos V y la avenida de la Paz se ha producido una revalorización en virtud de un uso preferentemente residencial de medio y alto «standing» en la zona comprendida entre Menéndez y Pelayo y Doctor Esquerdo en la acera derecha, dada su proximidad al Retiro, entre otros factores. Este cuadrante mantiene una estructura en el trazado de las calles a modo de «prolongación» del ensanche, rodeando la zona este del Retiro y apoyando la alta cualificación de sus viviendas en el valor como «pulmón» de este parque.

Finalmente cabe señalar que a lo largo de esta diagonal ha tenido lugar una profunda transformación tanto en precios absolutos como en usos del suelo a lo largo del período considerado (1955-1981), haciéndose mucho más patente a partir de 1964-66. También debe destacarse que la elevación de los valores hacia el noroeste ha sufrido unos incrementos cada vez más acentuados.

d) Diagonal-2.

El esquema evolutivo de este eje presenta unas características muy diferentes debido a que la parte central se encuentra bastante elevada respecto a las dos depresiones que la limitan y que se corresponden con dos depresiones de tipo físico, las que forman el río Manzanares y la M-30 (arroyo del Abroñigal), que marcan puntos con valor bajo en la curva, señalando la última de ellas el fin del espacio urbano para el primer período considerado.

Para los períodos analizados observamos en los primeros tramos anteriores al Manzanares una permanencia de los valores bajos en ambas aceras. No obstante, se aprecia una diferencia en el último trienio en la acera derecha en la que se ha producido una fuerte revalorización en los tramos comprendidos entre la avenida de Portugal y el paseo de Extremadura, dando lugar a un incremento de los precios que, en ocasiones, llegan a multiplicarse por cinco. Ello es debido a la edifica-

ción de los espacios comprendidos entre estas dos avenidas, que anteriormente eran solares, y a la constante revalorización a causa de la proximidad a la Casa de Campo, que permite aumentar los precios de las nuevas viviendas.

A partir de esta ruptura, de nuevo se repite el esquema para las dos aceras y para los tres períodos: es decir, brusca elevación de precios, permaneciendo así a lo largo de los tramos pertenecientes a Gran Vía-Alcalá, hasta la altura de Núñez de Balboa-Castelló (Velázquez), donde se inicia un paulatino descenso de los valores.

Se aprecia, igualmente, cómo el incremento producido en la zona más elevada (Gran Vía-inicio de Alcalá) tuvo su momento de mayor crecimiento entre 1955-57 y 1964-66, debido al mantenimiento de esta zona como CBD de la ciudad, siendo el incremento para el siguiente período menos relevante, quizás porque va a verse desplazado, o al menos compartido su significado, por otras áreas de la ciudad.

Sin embargo, a partir de estos puntos se ha producido el fenómeno contrario en los tramos comprendidos entre Independencia y la M-30, en los que el incremento en los años cincuenta-sesenta fue relativamente menor, aunque se produce un gran aumento en el período siguiente. Sin duda, a ello ha colaborado la importancia que, como zona de servicios y comercio, ha adquirido este área durante los años setenta.

Las dos aceras en sus tramos finales no presentan precios para el primer momento (años cincuenta), ya que las valoraciones del Ayuntamiento terminaban en la M-30. Para los años sesenta los precios se mantienen relativamente bajos por su carácter de extrarradio. Sin embargo, durante el trienio último se produce en las dos aceras, en sus tramos finales, una elevación de los valores (en concreto a partir de la M-30). Ello se debe, posiblemente, al hecho de que, conforme la ciudad ha ido creciendo hacia el exterior, este área se ha visto revalorizada al quedar, de esta manera y relativamente, más cercana al centro. Pero, sin duda, también de gran relevancia son: la construcción de la M-30, la aparición de zonas verdes próximas a esta vía y las mejoras, en general, habidas en la infraestructura urbana.

6. CONCLUSIONES

En el dilatado período que hemos estudiado se producen en España profundas transformaciones socioeconómicas que tienen su punto álgido en los años sesenta, en los que, superadas las consecuencias de la guerra civil, se inicia un importante despegue económico a partir del Plan de Estabilización (1959), y por medio de los denominados «Planes de Desarrollo Económico y Social», iniciados en 1964. Entonces, las estructuras productivas se transforman, el despegue industrial se intensifica, aunque todo ello suponga importantes costos sociales y la alteración en la distribución de la población. Exodo rural, acelerado crecimiento de

los núcleos urbanos, sobre todo los de mayor tamaño, son las dos caras de este proceso demográfico.

El incremento poblacional de las ciudades genera la necesidad de habilitar nuevos espacios construidos, lo que en general se hace de forma, al menos en apariencia, un tanto anárquica, interviniendo el Estado en la creación de nuevos polígonos de viviendas que facilitan la posterior actuación especulativa de la iniciativa privada. Esta no hace más que seguir pautas de comportamiento típicas del modo de producción capitalista, cuyo esquema ha sido expuesto, entre otros, por Cappel (1975). En este desarrollo urbano la existencia de unos determinados ejes de acceso y tráfico urbanos —y unos concretos factores de accesibilidad— pueden implicar una gran concentración poblacional y del caserío, una específica segregación de sus usos y una cierta valoración del suelo.

En este contexto, y por su carácter de capital del Estado, Madrid se comporta como un verdadero laboratorio de formas y procesos urbanos. De aquí nuestra elección para analizar el papel de la variable precio del suelo en esta dinámica.

En múltiples ocasiones se ha señalado (Leira, Gago, Solana, 1976) que el aceleradísimo crecimiento urbano que experimenta Madrid es de una gran complejidad y que básicamente se produce sobre la base de un claro mecanismo especulativo: el crecimiento a «saltos», que está en relación con los menores precios del suelo en la periferia, que se «reserva» así para las clases de menor poder adquisitivo, incrementándose paulatinamente el valor de los espacios intermedios, la calidad de los usos a los que se les destina y la actuación en los mismos de la iniciativa privada.

Es cierto que en este esquema pueden aparecer algunas aparentes paradojas. Por ejemplo, los bajos precios del suelo de la calle Velázquez, en la zona de chalés correspondientes a la colonia de El Viso, que son residuo de un modelo urbano anterior: la colmatación del Ensanche (Mas, 1982; Quintana, 1978), y que hoy, sometidos a sucesivos cambios de uso, conocen importantes procesos especulativos, sólo frenados en parte por la legislación vigente que impide incrementar la altura en la zona.

Las interrelaciones entre forma de crecimiento de la ciudad, uso del suelo y precios del mismo

parecen evidentes, interviniendo también en ellas factores sociales, como la propia valoración subjetiva que hacen los diversos grupos sociales de ciertas zonas de la ciudad. En nuestro estudio hemos visto, por ejemplo, precios relativamente bajos en algunas zonas deterioradas del casco antiguo, no revalorizadas por procesos de terciarización que habían seguido otras direcciones de la ciudad, y durante mucho tiempo consideradas como zonas de baja calidad social.

Ahora bien, entre las diversas teorías sobre las relaciones precios-usos del suelo, el caso de Madrid parece apoyar las que se inclinan por señalar que el uso —un uso en cierta medida favorecido por su mejor o peor accesibilidad— asignado a una zona es lo que, en definitiva, genera el precio del suelo en la misma (García Bellido, 1982). Es decir, es la asignación de un uso, en una determinada formación social, lo que en última instancia engendra unas rentas diferenciales y determina así el precio que puede alcanzar el suelo. Como se ha señalado en otra parte (García Ballesteros, 1982) y como creemos que se comprueba en el caso de Madrid, este esquema supone una concepción cíclica, «pues un precio establecido por los usos dominantes acaba seleccionando los otros usos o la ocupación por determinadas clases sociales de ese espacio preciso». La segregación espacial de las actividades económicas y sociales es el inmediato corolario de este proceso, como se ha visto en el estudio de los cuatro ejes madrileños.

Nuestro análisis termina en 1980, precisamente en un momento en el que parecen apuntarse cambios que, sin duda, van a repercutir en el comportamiento de los precios del suelo en Madrid, no sólo por la nueva concepción sobre los mismos que tiene la corporación socialista y que se va a plasmar en la fuente utilizada, sino también sobre todo porque el nuevo Plan General de Madrid modifica el esquema de la ciudad: descentralización de las actividades productivas, freno a la terciarización de los espacios centrales, rehabilitación de las viviendas del casco histórico con la consiguiente recuperación de la función residencial en el mismo... El estudio de la incidencia de estos cambios en los precios será, sin duda, de interés para la comprobación de muchas de las ideas expuestas en este trabajo.

BIBLIOGRAFIA

A.A.V.V.: *Madrid: Cuarenta años de desarrollo urbano 1940-1980*. Madrid, Ayuntamiento de Madrid, 241 pp.

ABELLAN GARCÍA, A. (1981): «La evolución del perfil urbano y de la densidad en dos grandes ejes viarios», en *Madrid: Estudios de Geografía Urbana*. Madrid, C.S.I.C., pp. 135-160.

ALVARADO, J. R., y MUÑOZ MUÑOZ, J. (1982): «Tráfico y valor del suelo en Madrid», en *Anales de Geografía Universidad Complutense* núm. 2, pp. 183-92.

BOSQUE MAUREL, J.; CEBRIAN DE MIGUEL, J. A., y BOSQUE SENDRA, J. (1983): «Precios del suelo en la ciudad de Madrid (1967-1981)», en *VII Coloquio de Geografía*, X, II, Pamplona, pp. 323-332.

BOSQUE SENDRA, J.; GARCIA BALLESTEROS, A., y BOSQUE MAUREL, J. (1987): «La distribución espacial de los precios del suelo urbano en Madrid (1981). Descripción y modelos explicativos», en *Estudios Geográficos*, XLVIII, pp. 121-145.

CAPEL SAEZ, H. (1975): *Capitalismo y morfología urbana en España*. Barcelona, Libros de la Frontera.

GARCIA BALLESTEROS, A. (1980): *Madrid y su área de influencia a través de tres revistas*. Madrid, C.S.I.C., 31 pp.

- (1981): «El sector terciario». En *Madrid. Estudios de Geografía Urbana*, Madrid, C.S.I.C., pp. 101-133.

- (1982): «Precio del suelo y estructura urbana». *II Simposio de urbanismo e historia urbana*, Madrid, Universidad Complutense (publicado en 1985).

- (1982): «Transformaciones demográficas en la provincia de Madrid en el intercensal 1970-1981», *Estudios Geográficos*, núm. 169, pp. 379-410.

- (1986): «El precio del suelo en los estudios de Geografía urbana». En *Jornadas de Geografía y Urbanismo*. Salamanca, Junta de Castilla y León, pp. 125-142.

GARCIA BALLESTEROS, A.; BRANDIS, D., y RIO, J. (1976): «La dinámica de la población de Madrid (1940-1970)», *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, CXII, II, pp. 61-76.

GARCIA BALLESTEROS, A., y REDONDO-GONZALEZ, A. (1983): «El precio del suelo en las investigaciones de Geografía urbana, problemática para su estudio en España». *VII Coloquio de Geografía*, X, II, pp. 361-365. Pamplona.

GARCIA BELLIDO, J. (1982): «La especulación del suelo, la propiedad privada y la gestión urbanística», *Ciudad y Territorio*, núm. 3/82, pp. 45-72.

GARCIA ESPAÑA, y SERRANO (1980): *Indices de precios de consumo*. Madrid, INE.

LEIRA, E.; GAGO, J., y SOLANA, F. (1976): «Madrid: cuarenta años de crecimiento urbano». *Ciudad y Territorio*, número 2-3/76, pp. 43-66.

LOPEZ GOMEZ, A. (1978): «La población de Madrid en los últimos cincuenta años», *I Coloquio Ibérico de Geografía*, Salamanca, pp. 163-187.

- (1985): *La población de Madrid: del crecimiento a la disminución*, Madrid, Real Academia de Doctores, 51 pp.

MAS HERNANDEZ, R. (1982): *El barrio de Salamanca*, Madrid, I.E.A.L., 284 p.

MENDEZ GUTIERREZ DEL VALLE, R. (1981): *La industria de Madrid*. Madrid, Univ. Complutense, 2 t.

- (1986): *Actividad industrial y estructura territorial en la región de Madrid*, Madrid, Comunidad de Madrid, 335 pp.

QUINTANA, A. (1978): «El barrio de El Viso. Estudio geográfico», en *Revista Internacional de Sociología*, núm. 23, pp. 327-380.