



PROPUESTAS DE LA FRAVM PARA EL SURESTE DE MADRID



Madrid, septiembre de 2017

PRESENTACIÓN

En la quinta sesión de la Mesa Social de Análisis y Evaluación de Alternativas de la Estrategia de Desarrollo del Sureste (en adelante, la Mesa o Mesa del Sureste), los representantes del Ayuntamiento de Madrid (AGDUS y Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística) presentaron un documento denominado *Propuestas y Alternativas*. En él se compila el diagnóstico que las autoridades municipales hacen de los llamados Desarrollos del Sureste y, en consonancia, se plantea un conjunto de modificaciones y ajustes de los mismos.

En el presente escrito, la FRAVM expone su posición crítica ante el citado documento. Asimismo, detallamos nuestras propuestas de actuación.

LAS PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS MUNICIPALES

La frase pronunciada por el concejal de DUS en la sesión 4ª de la Mesa se entiende que resume bien el análisis municipal: "...la conclusión fundamental sería que ni desde el interés público, ni desde la capacidad real de gestión de la iniciativa privada es posible mantener ni el modelo de producción derivado del planeamiento vigente y del Acuerdo Marco de 2011, ni la integridad de las ordenaciones pormenorizadas previstas en la Estrategia del Sureste"¹.

En esa dirección se plantea: "La corrección del modelo de desarrollo territorial del Plan del 97 <al límite de la capacidad>, elemento esencial e hilo conductor de la propuesta, exige una definición progresiva y pautada de la ordenación del Sureste; vinculada y supeditada a la confirmación de demanda de suelo de vivienda y actividades y a su producción. En consecuencia, se propone abordar la concreción del planeamiento de manera secuencial, incorporando e integrando las alternativas relativas a redelimitación de unidades de ejecución, modificación de ámbitos de ordenación y desclasificación de suelos"².

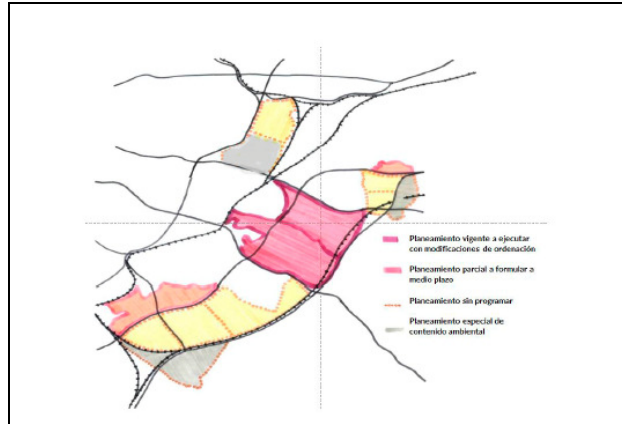
Más en detalle, la propuesta municipal hace hincapié en el periodo 2017-2030. En el horizonte de pasada la mitad de la centuria plantea varias alternativas que en lo fundamental consisten en:

- El desarrollo total o mayoritario de Los Ahijones y Berrocales.
- En función de las necesidades de suelo para vivienda y actividades económicas, diferir a medio plazo el eventual desarrollo de varios sectores de Valdecarros y Los Cerros, con la posibilidad de adelantar alguna fase de ambos.
- También en función de las necesidades de suelo, retrasar a un largo plazo el eventual desarrollo de la Centralidad del Este y el ensanche de San Fernando y resto de sectores de Valdecarros y Los Cerros. El ensanche de San Fernando, no obstante, es susceptible de un trato especial si se materializara alguna permuta de terrenos con Coslada y/o San Fernando.
- En los cuatro últimos ámbitos se delimitarían unidades de ejecución de tamaño medio, que fueran manejables.

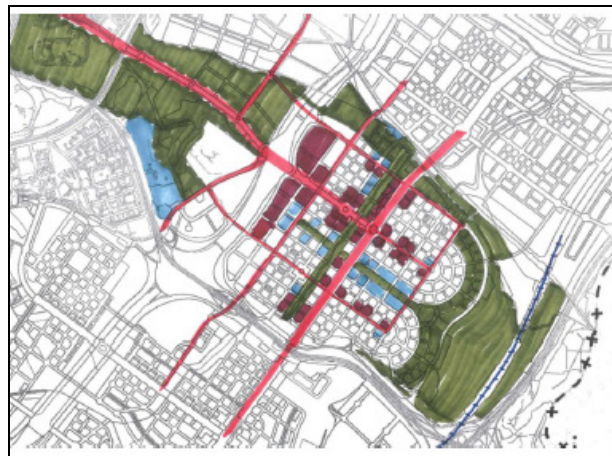
¹ *Propuestas y Alternativas*, p. 6.

² P. 45

- Considerar la posibilidad de desclasificar tres piezas de suelo: Cantiles del Manzanares, El Cerro de la Herradura y la mina situada en la Centralidad del Este. Ello conllevaría además la reducción de la edificabilidad para actividades económicas y del total de viviendas en unas 15.000 unidades.



- Obtención de una cuña verde de gran tamaño en torno al Cerro Almodóvar y su conexión con el parque de Valdebernardo.



- Juntar la edificabilidad en las parcelas edificables y reducir el ancho de la red viaria de gran capacidad, liberando así suelo.
- Proteger y mejorar la articulación de las zonas verdes en torno a los arroyos de Migueles y Ahijones y, asimismo, de la ermita de la Torre y los yacimientos arqueológicos.
- Reforzar las garantías de ejecución de carácter económico y jurídico.
- Establecer compromisos presupuestarios de las administraciones públicas, de modo que se asegure la existencia de los servicios de atención tan pronto vaya llegando la población a los nuevos barrios.
- Intervenir en los ámbitos ya urbanizados. En concreto:
 - Ensanche de Vallecas y Cañaveral: equipamiento, movilidad ciclista y peatonal, corrección del impacto de la

gran dimensión de la red viaria existente, nueva estación de cercanías en El Cañaveral...

- Espacios productivos de La Atalayuela, La Dehesa, Vicálvaro y El Cañaveral: puesta en carga, dinamización, captación de empresas...
- Reordenar el sistema dotacional, buscando localizaciones más adecuadas y fragmentando las grandes parcelas.
- Reubicar la vivienda de integración social (VIS) a fin de lograr una mayor cohesión social y evitar la formación de guetos.
- Integrar la Cañada Real en los sectores colindantes.
- Reconsiderar la localización y características de los polígonos industriales, toda vez que en la zona existe una amplia bolsa de suelos vacantes y con muy difícil salida.
- Plantear el eventual traslado de TOLSA a un espacio más adecuado.
- Fragmentar las grandes superficies comerciales previstas, dada la existencia de sendas dotaciones en el Ensanche de Vallecas y en El Cañaveral.
- Considerar la implantación de usos temporales en los suelos cuya programación se difiere a largo plazo: agricultura periurbana y generación de energía fotovoltaica.

En definitiva, la propuesta:

- 1) Mantiene la clasificación fundamental del suelo, detrayendo varias pastillas de terreno, que por sus características nunca debieron ser desprotegidas, ni por el PGOUM'97, ni por la surrealista reaprobación exprés de los PGOUM'85 + PGOUM'97.
- 2) También mantiene las edificabilidades y aprovechamientos, salvo el eventual ajuste si finalmente se desclasificara alguna superficie de terreno.
- 3) Mejora notablemente la ordenación pormenorizada, en tanto que fija el carácter de centralidad interna de la Gran Vía del Sureste, compacta la edificación y libera suelo, reubica y redistribuye con criterios más racionales la VIS y los equipamientos, redefine y relocaliza los espacios de actividad económica, limita la proliferación de las grandes superficies comerciales...
- 4) Asimismo, mejora de forma muy significativa la organización y gestión de las actuaciones, al dividir las unidades de ejecución manejables y encajarlas en una programación temporal en etapas y subetapas, haciendo depender el salto de una a otra a la evolución de los mercados de suelo y vivienda y a la evolución de las necesidades. La apuesta por acercar la transformación jurídica del suelo-adquisición de derechos por los propietarios a la efectiva transformación física es reforzada al endurecer las exigencias relativas a las garantías de carácter económico y jurídico que deben prestar los propietarios y las juntas de compensación.
- 5) No olvida algunas realidades existentes, como la Cañada Real, los subequipados Ensanche de Vallecas y El Cañaveral y los eriales de La Atalayuela y polígonos industriales de Vicálvaro.
- 6) Manifiesta también un afán por la sostenibilidad: área verde en torno al Cerro Almodóvar, integración de los arroyos de Ahijones y MIGUELES, desclasificación de algunos espacios, usos temporales en los suelos

programados a largo plazo, mejora de la ordenación de la red de zonas verdes...

Merece la pena destacar tres lagunas en lo que antecede:

- 1) Las propuestas son muy genéricas y ambiguas en el tema de la movilidad (especialmente la cuestión relativa al transporte público).
- 2) Se obvia el asunto crucial de la eventual responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento (indemnizaciones).
- 3) La incidencia del complejo de Valdemingómez sobre los nuevos desarrollos, particularmente sobre Valdecarros, aparte el caso del Ensanche de Vallecas.

RESPUESTA DE LA FRAVM

En el resumen que se hace en el apartado anterior ya anticipamos algunos juicios. Sin duda, la propuesta que plantea el Ayuntamiento es una clara mejora sobre lo existente.

Sin embargo, la cuestión fundamental para la FRAVM es: <<realmente, ¿Madrid necesita los desarrollos del Sureste? Incluso, nos podría gustar el color de los azulejos, pero, de verdad, ¿son necesarias las viviendas que llevan esos azulejos?>>

La programación de suelo para actividades económicas, en particular para industria, está más que sobredimensionada, por no decir que es grotesca. Según DUS³, a 1 de enero de 2017, había en la ciudad suelo calificado para levantar 18.989.082 metros cuadrados para actividades económicas. De ellos, 6,9 millones en los ámbitos del área analizada, incluyendo los desiertos de La Atalayuela, La Cuqueña, la Dehesa e Industrial La Marsala. A todo ello hay que añadir la bolsa de terrenos industriales y terciarios vacantes en la ciudad consolidada, más la barbaridad de metros edificadas vacíos en naves industriales, bloques de oficinas, galerías comerciales, bajos de bloques residenciales... Un paseo por los polígonos de la Resina, Vallecas, Julián Camarillo, Azca, casi cualquier mercado municipal, la mayoría de los tejidos de bloque abierto periféricos... basta para cerciorarse de los cadáveres que ha dejado la crisis y que la recuperación no ha absorbido.

El informe de *Propuestas y Alternativas dice con acierto* respecto de la edificabilidad productiva: "...se está produciendo un fuerte estancamiento, un sobredimensionamiento evidente en el conjunto de la ciudad y una mayor incertidumbre sobre el modelo productivo y su soporte físico"⁴. Por otra parte, en el marco de la ausencia de una auténtica política de ordenación del territorio a escala municipal y regional, se observa que la nueva actividad económica se va instalando mayoritariamente en los corredores de la A-1, la A-2 y la A-6. Falta una estrategia a largo plazo de reequilibrio territorial, que, para ser creíble, habrá de incorporar medidas y actuaciones que contribuyan a la difusión de la centralidad hacia el Sur.

³ Informe Unificado de Estado de Desarrollo y Remanente de Edificabilidad de los Ámbitos de Ordenación Vigentes.

⁴ *Propuestas y Alternativas*, p. 12.



La conclusión, por tanto, es de Perogrullo. La demanda de suelo para impulsar el tejido de actividades económicas no justifica los desarrollos del Sureste, ni un solo metro cuadrado de ellos.

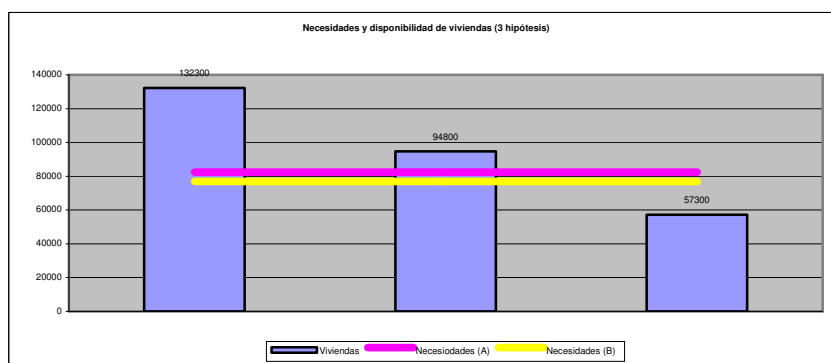
La evaluación, en suma, necesariamente se ha de hacer respecto de la demanda residencial. Al final del documento incluimos un apéndice en el que se aborda la estimación de las necesidades de vivienda derivadas del crecimiento demográfico al horizonte del año 2031 (1 de enero). Reproducimos a continuación los resultados más relevantes precisos para asentar la argumentación.

- Necesidades: entre 69.400 y 75.000 viviendas, a razón de 4.300-5.000 anuales. La trayectoria además sería descendente, de forma que las necesidades serían mayores al principio del periodo.
- Disponibilidad de viviendas: vacías (153.000 en 2011) y 21.000 nuevas sin vender.
- Suelos calificados: para 184.600 viviendas, de las cuales 36.300 están en fase de edificación (suelo urbanizado y/o con autorización para la ejecución simultánea). La capacidad real es mayor, ya que aquí no se considera el suelo disponible en suelos regulados por norma zonal.

Podemos aumentar las necesidades demográficas a efectos de 1) lograr flexibilidad en el mercado de viviendas principales (segmento friccional: 5% de las necesidades) y 2) satisfacer las necesidades distintas de las demográficas

(segunda residencia: otro 5% sobre el total de las necesidades⁵). Entonces: entre 77.000 y 82.500 viviendas, al horizonte de 2031. Contando con las viviendas existentes y con los suelos calificados, ¿hay margen? ¿Se justifican los discursos alarmistas? Por supuesto hay margen y por supuesto que los discursos alarmistas son impostados.

Una parte importante de la respuesta que se puede dar depende de lo que ocurra con la vivienda vacía. Vamos a manejar tres hipótesis: en los próximos 15 años salen al mercado la mitad (75.000), salen un cuarto (37.500) y salen 0. En el gráfico que sigue se representan los tres escenarios. En el primero, de izquierda a derecha, con la puesta en el mercado de las viviendas vacías, más la realización de las nuevas sin vender sobrarían viviendas, ni siquiera sería preciso construir. En el segundo, sería preciso añadir una media de +/-1.000 viviendas nuevas anuales. Todas ellas dentro del paquete de suelos en fase de edificación. En el tercero, en fin, este paquete no bastaría, habría que añadir al suelo finalista un pequeño paquete del suelo en fase de gestión/urbanización. Las necesidades de nueva construcción se moverían alrededor de 3.300-3.600 viviendas/año⁶, con una distribución que carga mayor número en el primer quinquenio y menor en el tercero.



Las columnas representan la disponibilidad de viviendas en cada hipótesis. Las líneas representan las necesidades en el intervalo contemplado en el texto.

Al año horizonte, así pues, no prevemos que sea preciso incorporar los suelos del Sureste al crecimiento urbano. En el peor de los supuestos, entre la vivienda nueva invendida y la vivienda en suelo finalista, más una pequeña fracción de viviendas en suelos en fase de gestión/urbanización, se cubriría la demanda. Aquí estamos asumiendo una hipótesis que políticamente reprobamos; a saber, que las administraciones públicas no hacen esfuerzos para animar la salida al mercado de la vivienda vacía.

El contraste de las estimaciones anteriores con las iniciaciones de viviendas y con las concesiones de licencias de obra nueva para vivienda muestra que aquéllas están en sintonía. Según datos de la Comunidad de Madrid y del

⁵ Según el Censo de 2011 del INE, las segundas residencias en Madrid sumaban 57.325 unidades, apenas un 3,7% del parque total. Otras necesidades como las compras especulativas, por inversión... no caben en nuestro modelo obviamente.

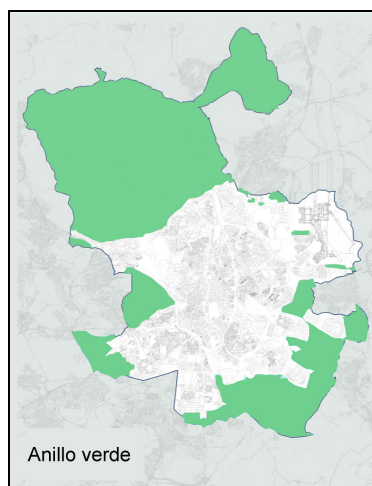
⁶ En estas estimaciones no se toma en cuenta las necesidades de vivienda derivadas de los procesos de reposición. No es preciso hacerlo, ya que son procesos que se agotan en sí mismos. La vivienda que se construye ocupa el lugar de la que se derriba. El saldo (aumento/disminución) de tales operaciones suele ser numéricamente despreciable.

Ministerio de Fomento, en el trienio 2014-2016 se concedieron en Madrid licencias para construir 3.600 viviendas/año, con 4.599 en 2016.

Aun con estimaciones más expansivas que las nuestras, el margen disponibilidad-necesidades seguiría siendo holgado. Por ejemplo, el documento de DUS establece una media de 6.000 viviendas/año. Total para el periodo 2016-2031: 90.000 unidades. En el supuesto de cero viviendas vacías en el mercado, en el periodo se agotaría tanto en paquete de viviendas terminadas sin vender y el número asignable a suelos finalistas, por lo que habría que detraer del segmento de suelos en fase de gestión/urbanización unas 33.000 viviendas. Pero es que en él hay capacidad para 143.000 y aun otras 5.000 en suelos sin programar.

Luego, las preguntas con que se inicia el apartado tienen respuesta. Los desarrollos del Sureste no son necesarios a corto ni a medio plazo. Dicho sea con la cautela que requiere todo ejercicio de proyección del futuro. ¿Y a largo plazo? Ya se verá. A largo plazo, honestamente, nadie es capaz de dar una respuesta solvente, como no sea la irónica salida de Keynes: “a largo plazo, todos muertos”.

En consecuencia, **nuestra propuesta es que todos los ámbitos afectados por los desarrollos del Sureste sean desclasificados e incorporados al anillo verde de Madrid**. Tal fue la posición de la FRAVM con motivo de las alegaciones que en su momento se presentaron a la aprobación del PGOUM'97 y que se reiteró, en 2014, con motivo de las alegaciones a la llamada aprobación exprés de los PGOUM'85 + PGOUM'97 y de las sugerencias al avance de la revisión del PGOUM'97.



No hay razones de índole urbanística-demográfica que lleven a cambiar una posición que llevamos defendiendo -a veces en solitario- desde los años 90 de la pasada centuria.

¿Puede haber otras razones que nos hagan replantearnos la posición? Sí, el coste económico de la misma.

En las diferentes sesiones de la Mesa, de forma insistente, la FRAVM ha preguntado literalmente “**¿cuánto cuesta parar esto?**”. No ha habido respuesta. Es una cuestión crucial: ¿Cuál es el valor aproximado de las indemnizaciones inherentes a la paralización total o parcial de los desarrollos? Una cantidad desorbitada obligaría a matizar y aun corregir la posición. Todo ello en el bien entendido de que la magnitud que se estableciera 1) siempre sería incierta, a falta de sanción judicial y 2) habría que incorporarla a unas cuentas económico-financieras actualizadas y solventes de los desarrollos. Éstas, si existen, se desconocen.

En el documento de DUS se manejan dos cantidades. De un lado, estima en 5.000 millones de euros la inversión en equipamientos públicos y, de otro lado, en 3.000 millones de euros la inversión en urbanización y gestión⁷. La primera cantidad recae enteramente sobre las arcas públicas, mientras que la segunda pesa en una cifra indeterminada. A todo ello hay que añadir la inversión en la dotación de metro o en la infraestructura de un medio de transporte alternativo de gran capacidad. Tal inversión presumiblemente será muy sustanciosa⁸. Asimismo, habrá que determinar el flujo anual de gasto en el funcionamiento de los servicios y en el mantenimiento y conservación de la urbanización. En el lado contrario habría obviamente que calcular los ingresos que recibirían las administraciones en concepto de impuestos, tasas, licencias, precios públicos...

Todo ello, acompañado de la valoración cualitativa de un intangible: la desclasificación es la preservación de un bien no renovable, el suelo.

A VUELTAS CON LA PROPUESTA MUNICIPAL

Una vez fijada la posición de la FRAVM y las condiciones de revisión de la misma, debemos entrar más en profundidad en la evaluación de la propuesta del Ayuntamiento de Madrid, tal como se reflejó en la sesión 5 de la Mesa y en el documento de soporte.

Ya se ha dicho que la propuesta constituye, a nuestro juicio, una clara mejora sobre la ordenación vigente.

La misma en algunos aspectos es ingenua o, si se prefiere, adelanta supuestos que no cabe dar por hechos. En particular, cuando se refiere a los “compromisos presupuestarios -dotación presupuestaria- de las administraciones públicas responsables de la implantación de servicios, con expresión del calendario y cuantía mínima necesaria para asegurar la prestación de los servicios de atención a los habitantes”⁹. Esto no deja de ser una expresión de deseos, cuya realización se nos antoja muy improbable. Valga al respecto constatar la reacción de la Comunidad de Madrid ante el

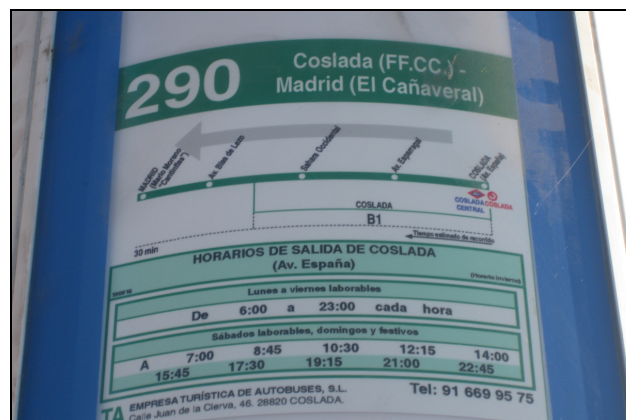
⁷ Se obtienen de sumar las cifras especificadas en las páginas 20 y 21 de *Propuestas y Alternativas*.

⁸ En la Sesión de la Mesa celebrada el 7 de junio, el representante del Consorcio Regional de Transportes (CRT) dijo que el volumen era descomunal, además de llamar la atención sobre la conveniencia de reestudiar los nuevos modelos de movilidad. Ello motivó una carta de rectificación del Director del CRT, en la que, en realidad, no desmiente al portavoz, sino que se pierde en la innecesaria descripción de los procedimientos burocráticos del CRT.

⁹ *Propuestas y Alternativas*, p. 24.

acuerdo sobre la operación Chamartín exigiendo que se la libere de las inversiones de la ampliación del metro y de las afecciones al Canal de Isabel II. Pero es que ningún acuerdo puede obligar a las diferentes administraciones a asumir tal compromiso. Más aun, aunque los dirigentes actuales lo firmaran, ello no obligaría a los futuros mandatarios ni siquiera a los actuales si en el futuro decidieran seguir otro camino.

Asegurar una mínima simultaneidad, en los nuevos barrios, entre la ocupación de las viviendas y la provisión de los equipamientos y servicios públicos básicos, más allá de la buena voluntad de las administraciones, pasa por establecer un elemento que obligue. En esa dirección, la propuesta de la FRAVM es que la Ley del Suelo de la CM (ahora en revisión) regule un mecanismo del tipo de condicionar la concesión de las licencias de primera ocupación al cumplimiento de unos determinados estándares de dotación.



Por otra parte, la organización de los desarrollos en unidades y etapas requerirá cambiar la clasificación del suelo, aparte el caso de las tres piezas que se reclasificarían como suelo no urbanizable protegido (SNUP). Una porción considerable de los terrenos habrá de pasar de suelo urbanizable sectorizado (SUS) a suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), estando éste sujeto al régimen urbanístico del SNUP mientras no se produzca el preceptivo cambio de categoría.

Ahora bien, en este punto surge una situación de gran incertidumbre o, si se prefiere, un galimatías jurídico extremadamente confuso. El artículo 25 del Proyecto de Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid que se tramita en la Asamblea de Madrid contempla una sola categoría de suelo urbanizable. No es previsible que la modificación del planeamiento del Sureste sea anterior a la aprobación de la ley. De tal modo, las consideraciones hechas en el párrafo anterior solo son válidas en el supuesto de que no se apruebe o, en su caso, de que la nueva ley recupere la división del suelo urbanizable en sectorizado y no sectorizado o, recordando la antigua nomenclatura, programado y no programado. No obstante, en el supuesto de que la aprobación de la ley fuera posterior a la modificación, 1) la disposición adicional primera establece, según el proyecto, que los SUNS que a la entrada en vigor de la ley no tuvieran plan de sectorización aprobado o en trámite de aprobación

pasarán a la clase de SNUC (común) y 2), la disposición transitoria primera establece los SUS y los SUNS con plan de sectorización aprobado a la entrada en vigor de la ley tendrán la condición de suelos urbanizables. Aquí estaríamos ante una figura endiablada: suelos que hoy son SUS, que pasan a SUNS sin plan de sectorización y que, por tanto, una lectura literal de las disposiciones hace pensar que pasarían a SNUC. Sea por h, sea por b, es decir, sea antes, sea después de la ley, la modificación del planeamiento del Sureste lleva a la desclasificación de los suelos cuyo desarrollo se difiera. El desenredo del ovillo es más o menos sencillo a propósito de la Centralidad del Este y del ensanche de San Fernando. No así respecto del resto de casos.

La cuestión suscita de nuevo la condición inexcusable de contar con una evaluación de costes de las distintas alternativas.

Sea como sea, es claro que el Ayuntamiento de Madrid ha de generar una propuesta que no omita los escenarios posibles que se derivan de la aprobación o no de una nueva Ley del Suelo¹⁰. No solo una propuesta, sino también una estrategia de negociación con el Gobierno regional y los partidos presentes en la Asamblea a fin de que la Ley no dificulte, sino, bien al contrario, facilite una solución del planeamiento del Sureste acorde con el interés general.

Las sugerencias y alegaciones que la FRAVM ha manifestado en varias ocasiones al respecto de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid han insistido en, entre otros, dos asuntos:

- La nueva ley ha de servir para resolver los grandes temas que el urbanismo está planteando en la región. Uno de ellos es el de encausar las grandes operaciones urbanísticas (Campamento, Chamartín, Sureste...) sobre nuevos parámetros: sostenibilidad medioambiental, prioridad de la actuación sobre la ciudad consolidada, limitación del crecimiento de la huella urbana, reequilibrio territorial, vivienda protegida, cambio del modelo económico, equipamiento de la ciudad existente, compacidad, liderazgo público, freno del proceso de *desamortización* del patrimonio inmobiliario público... En esa dirección, la nueva ley, en particular, debiera regular los supuestos especiales de reversión del planeamiento sin coste o muy bajo coste para las administraciones.
- Mantener la distinción entre las categorías de suelo urbanizable sectorizado o programado y suelo urbanizable no sectorizado o no programado. Tomando el segundo como una reserva a largo plazo, cuya eventual incorporación al hecho urbano estaría condicionada a la existencia de una demanda de gran trascendencia que no puede ser resuelta en el suelo urbano y urbanizable programado. Mientras, esa reserva mantiene el régimen aplicable al SNUC.

Sea que la Ley 9/2001 sigue vigente, sea que la nueva Ley del Suelo permite el desarrollo de la propuesta municipal más o menos en los términos que está planteada, se echa en falta en ésta contemplar la alternativa de concentrar la

¹⁰ Otra previsión del proyecto de ley es (disposición transitoria décima) la supresión de las reservas de suelo de cesión a la CM con destino a la construcción de vivienda de protección pública (la VIS). Tales reservas se podrán suprimir incluso cuando los planes parciales estén aprobados, previa modificación de los mismos.

edificación entre los desarrollos. Considera la posibilidad de aumentar la compacidad intensificando la edificabilidad en las parcelas lucrativas y reduciendo la anchura de la red viaria¹¹, pero no se menciona la alternativa de fundir los o algunos desarrollos. Jurídicamente esta solución es mucho más compleja, sin duda. Ahora bien, véase que la densidad en la ordenación actual es de 28 viviendas por hectárea. Sin embargo, con una densidad de 75 viv/ha, las 3.651,7 ha de Berrocales, Ahijones, Los Cerros y Valdecarros se comprimirían a 1.396,5 ha y con una densidad de 90 viv/ha a 1.163,7 ha. Es decir, con una densidad razonable, no con valores propios de la ciudad difusa, se ahorrarían alrededor de dos de cada tres metros de superficie. Un simple juego de divisiones muestra que Berrocales y Ahijones juntos podrían absorber toda la edificabilidad. Poco más de la mitad de Berrocales reabsorbería su edificabilidad más la de Ahijones.

LA CIUDAD EXISTENTE: LA ACTUACIÓN NECESARIA

El documento de *Propuestas y Alternativas* repasa en varias ocasiones en la necesidad de incluir en la estrategia del Sureste la intervención en los ámbitos que ya existen.

La FRAVM coincide en esa apreciación, pero con un matiz diferenciador de gran calado. Éste debe ser a nuestro juicio el aspecto fundamental de dicha estrategia.

Vayamos por partes.

Centralidad del Este

Los terrenos correspondientes constituyen en la actualidad una de las zonas más degradadas del municipio. No solo subsiste la explotación minera, sino que en muchos de los suelos ya explotados no se ha acometido la preceptiva restauración. Se opera a cielo abierto por el *método de transferencia*, es decir, en teoría, se van rellenando las cavidades nuevas resultantes de la extracción con los estériles sacados de las cavidades anteriores. Un paseo por la zona muestra que del dicho al hecho hay un buen trecho. Hay enormes balsas de agua, montañas de tierra, pequeñas vaguadas, escombreras, acumulaciones de basuras que a veces son pasto de las llamas, acopios de materiales, restos abandonados de las obras de la R-3... Las fotos que se insertan a continuación, tomadas en agosto de 2017, son una pequeña muestra de la situación.

Justo el ámbito más castigado es el que se propone desclasificar en el documento de DUS.

Sea como sea, incluso en el supuesto de que la llamada Centralidad del Este no prospere o lo haga muy lejos en el tiempo, las administraciones públicas deben intervenir al objeto de asegurar la adecuada restauración. Parece claro que tanto la empresa concesionaria como la administración competente (la Comunidad de Madrid) han incumplido sus obligaciones al respecto. Tampoco

¹¹ Véase páginas 15 y 45 de *Propuestas y Alternativas*.

el Ayuntamiento ha sido diligente a la hora de instar a los responsables y, en su caso, tomar las medidas disciplinarias oportunas. En numerosas ocasiones las asociaciones vecinales de San Blas y de Vicálvaro han acudido con sus quejas a sendas juntas municipales, máxime cuando al menos dos niños han muerto ahogados en las balsas de agua. Por lo demás, no se puede decir que la empresa sea ejemplar en el cumplimiento de las normas. Ahí está el caso de la explotación en Torrejón de Velasco: según la acusación del fiscal, Tolsa mantuvo la actividad minera tras haber caducado el periodo de concesión y a pesar de que se le había denegado la solicitud de prórroga. Solo contaba con licencia para trabajos de restauración.



La Peineta

El anillo en el que se enclava La Peineta no está dentro del ámbito de los desarrollos del Sureste, pero está en la frontera. La vinculación es indiscutible si se produce la urbanización de la Centralidad del Este.

La mudanza del Atlético de Madrid al estadio de La Peineta acarrea un grave quebranto de los problemas de movilidad ya existentes en el tramo de la M-40 entre la A-3 y la A-2 y en los accesos correspondientes desde los distritos de San Blas-Canillejas y Vicálvaro. Ni el club ni las tres administraciones han abordado la cuestión con solvencia, sino que han contribuido a la situación esperpéntica actual. El macroequipamiento deportivo no va acompañado en tiempo y forma de las infraestructuras mínimas requeridas: vías de servicio de la M-40 -que ya se hacen esperar desde la apertura de la R-3-, reponer los accesos de aquélla a los distritos colindantes, puesta en servicio de la estación de cercanías de O'Donnell o, en su lugar, de un apeadero próximo a la plaza de Carlos Llamas, eventual prolongación de la L-2 de metro a la estación de Estadio Metropolitano¹²...

¹² En la pág. 27 de *Propuestas y Alternativas* se cuenta con la prolongación de la L-2, desde Las Rosas, a Los Cerros/Cañaveral, mientras que DUS ha solicitado a la Comunidad de Madrid la prolongación al centro comercial Plenilunio, pasando por La Peineta.

Ha de ser prioritario corregir esta situación.

Centro comercial de El Cañaveral

La creación de un gran centro comercial a orillas de la M-45, en El Cañaveral, impacta de forma contundente sobre el parque del Humedal, el espacio natural más valioso de Coslada. Nunca se debió permitir esta localización. Tenemos aquí un ejemplo palmario de los males que crea la falta de compatibilización del planeamiento entre los municipios. La FRAVM suscribe la posición de las asociaciones vecinales cosladeñas contrarias a la instalación del centro comercial y a favor de la creación de un corredor verde que una el parque del Humedal y el Cerro de la Herradura.



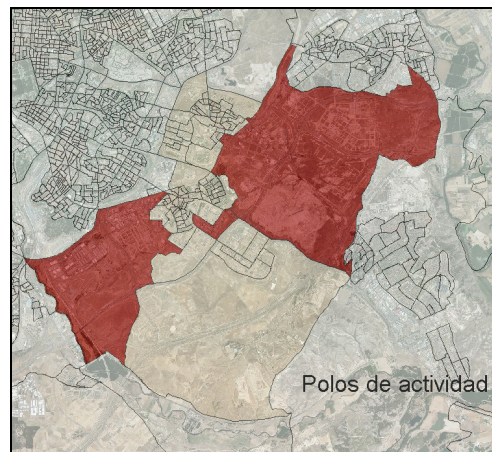
Actividad económica

Como ya se ha dicho, los polígonos de actividad económica que delimitan el borde de Madrid con los nuevos crecimientos del Sureste son un erial.

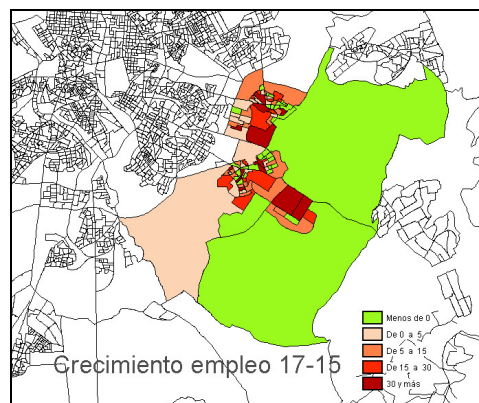


Según datos de colectivo empresarial del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, a 1 de enero de 2017, había 10.896 unidades productivas en los distritos de Vicálvaro y Villa de Vallecas, con 53.636

personas ocupadas. Predominan las unidades pequeñas, pues el tamaño medio es de 5 empleos. La distribución de la actividad, tanto en términos de unidades productivas como en términos de empleo, por secciones censales, muestra claramente el predominio de tres grandes polos. El primero, muy destacado, con el 27% de la ocupación agregada, está formado por el dúo Mercamadrid-polígono industrial de Villa de Vallecas, sobre el eje de la M-40 al norte. El segundo, con el 15% de la ocupación, está enclavado sobre la M-45/A-3, agrupando el gran centro comercial de La Gavia. El tercero se extiende al sur de la fía férrea, en Vicálvaro, con un 4% de la ocupación. La Atalayuela es una extensión del primero, si bien éste presenta vacíos importantes, al tiempo que es paulatinamente invadido en los bordes por áreas residenciales. El tercero es contiguo al trío de piezas de La Dehesa, La Cuqueña e Industrial La Marsala. El segundo conforma un hito dentro del Ensanche de Vallecas, al que se pretende sumar otras dos grandes áreas comerciales en el eje de la M-45: la ya mencionada del Cañaveral y otra intermedia. ¡En apenas 5 Km habría tres grandes *cluster* de superficies comerciales!



Por otra parte, de enero a enero, de 2015 a 2017, el empleo creció poco más de un 3% en los dos distritos. Como se ve en el mapa, en el polo mayor, el avance fue muy débil, mientras que en el polo de Vicálvaro se produjo un decrecimiento. Los mayores incrementos relativos se dan en las zonas de más reciente construcción, si bien en valores absolutos el incremento es reducido.



Así pues, de un lado, como ya se ha visto más atrás, la dinámica del colectivo empresarial de la zona no justifica en modo alguno generar más suelo. Bien al contrario, la prioridad está en darle salida al suelo calificado para actividades vacante existente. De otro lado, éste último es especialmente significativo desde el punto de vista urbanístico en tanto que conforma el perímetro de la ciudad consolidada, de forma que la intervención sobre él debería buscar un buen acabado de aquélla o, en su caso, un buen cierre del espacio de transición entre la ciudad consolidada y los eventuales nuevos crecimientos.

No es este el lugar obviamente para concretar una propuesta al respecto. Cabe, no obstante avanzar algunas reflexiones:

- Compartimos la apreciación del documento de *Propuestas y Alternativas*¹³ relativa a la necesaria colaboración público-privada para el desarrollo de los diferentes polígonos.
- La nueva implantación de actividades deberá estar ligada (tomar impulso) a los motores que ya hay.
 - En el caso de La Atalayuela (sin olvidar la colmatación de los vacíos existentes en el polígono de Villa de Vallecas) tales son Mercamadrid y el complejo de Valdemingómez.
 - En el caso de Vicálvaro lo son las actividades logísticas vinculadas a la terminal intermodal de Vicálvaro y el puerto seco y el CTM de Coslada.
- En sendos casos, por tanto, la iniciativa pública (Ayuntamiento de Madrid y ADIF-Ministerio de Fomento) ha de ser un agente privilegiado. Ahora bien, aquí surgen unos requisitos previos de enorme calado, dada la envergadura de las cuestiones que se suscitan como los tiempos presumibles de maduración y ejecución. Habría que replantear el papel de Mercamadrid y su incidencia sobre el tejido económico de la ciudad; habría que redefinir la estrategia municipal, e incluso regional, de residuos (desde la recogida de los RSU hasta la valorización energética, pasando por la política de las tres erres o la concreción de un modelo de economía circular); habría que replanear la red logística de la región. Todos estos temas hoy no están ni siquiera insinuados en el debate político-económico-social. Peor aun, en determinados supuestos, algunas tendencias apuntan en otras direcciones.
- La dinamización del tejido empresarial del Sureste debería plantearse en el marco de una estrategia de reequilibrio territorial y de difusión de la centralidad. De nuevo aquí tenemos que las tendencias no apuntan en la dirección adecuada. El ejemplo de la operación Chamartín es poco aleccionador. ¿Cómo llevar actividad al Sur, si los mejores esfuerzos se dirigen al Norte?

Acabar el Ensanche de Vallecas

Llegan las viviendas, vienen los/as nuevos/as vecinos/as, pero el equipamiento, las infraestructuras se retrasan y se retrasan. La experiencia del Ensanche es la de tantos otros nuevos barrios. En las páginas que siguen se transcribe el

¹³ Pgina. 23.

documento de propuestas elaborado por la AV del Ensanche de Vallecas. Lo mismo (con mayor razón) sería aplicable a El Cañaveral.

Educación

- Un colegio público en cada unidad de ejecución (UE). Actualmente hay colegios públicos en la UE1, UE6 y en la UE2 (pendiente de ampliación). En la UE4 ya no hay más parcelas educativas disponibles porque en las dos existentes hay dos centros privados concertados, por lo que habría que buscar una acción de refuerzo para esa zona del barrio. Se ha creado administrativamente un nuevo colegio que empezará en septiembre de 2017 desplazado en el colegio Juan de Herrera de la UVA de Vallecas y cuya ubicación aún se desconoce. En la UE3 la única parcela educativa (3.17) está cedida al Arzobispado de Madrid. Entendemos que se debe recuperar dicha parcela que en la actualidad se usa como aparcamiento, al no tener nada construido en ella. Posiblemente habría que prever otro colegio público más en la UE2 en la parcela 2.21 que entrase en servicio en el curso 2019-20. No olvidemos que en la actualidad nacen 1500 niños/as al año en nuestro barrio.
- 2 institutos públicos de Educación Secundaria y Bachillerato completos. Actualmente hay un instituto con los primeros cursos de la ESO, construido en la parcela 1.55 que en la actualidad se está ampliando para más cursos, pero que en el curso 2017/18 deberá empezar desplazado en el Colegio Juan de Herrera. El segundo debería construirse en la parcela 6.35 siendo imprescindible para el curso 2019/20.
- Un instituto público de Formación Profesional. Proponemos que sea construido en la parcela 6.7 y para entrar en funcionamiento en el curso escolar 2018/19
- 2 escuelas infantiles más, en las parcelas 6.36 y 2.99. Actualmente existen tres, en las parcelas 1.55, 2.2 y 5.5. Estas escuelas deberían empezar a funcionar en el curso 2018/19
- Una escuela oficial de idiomas en uno de los dos institutos de secundaria propuestos.
- Un/a educador/a en cada centro educativo público a partir de primaria para abordar problemas de convivencia que se están dando en los centros. En el curso 2017/18 se va a iniciar una experiencia de este estilo gracias al Plan de Barrio suscrito por la FRAVM y nuestra asociación.

Seguridad

- Construcción de la Comisaría de Policía Nacional de Villa de Vallecas en la parcela 4.36 que se les cedió en 2008, por parte de la Delegación de Gobierno de Madrid. En la actualidad la comisaría que corresponde a nuestro distrito es la de Entrevías, lo que supone mucho trastorno para hacer cualquier denuncia, renovar el DNI, al tener que coger varios medios de transporte para poder llegar hasta allí.
- Construcción de un parque de bomberos en la parcela 5.53.4. El único y más cercano parque de bomberos es el de la C/ Pío Felipe en el distrito de Puente de Vallecas, por lo que el tiempo mínimo de respuesta para cualquier incendio es de 15 minutos.

Sanidad

- Un Centro de Salud, a construir en la parcela 4.5 y habría que prever otro en la parcela 6.46.5.
- Un Centro de Especialidades a construir en la parcela 2.74

Limpieza viaria y residuos sólidos urbanos

- Proponer el Ensanche de Vallecas como zona de experiencia piloto para la instalación de un sistema de recogida neumática de basura que evite tener que disponer de cuartos de basura en los edificios y que garantice una verdadera recogida selectiva de basura, en cuyo traslado se minimice al máximo la emisión de CO2 y tráfico rodado de gran tonelaje por las calles.

Empleo

- Plan de empleo que ponga especial énfasis en el apoyo a pymes y el acceso a un alquiler asequible de locales en edificios públicos.
- Potenciación del polígono industrial actual y el diseñado polígono de la moda "La Atalayuela", especialmente en su papel empleador y formativo, implantando un plan de formación profesional dual con el Instituto de formación profesional propuesto.
- Creación de escuela taller de jardinería forestal y de jardinería vertical, aprovechando para ello las siguientes instalaciones: Viveros e invernaderos municipales situados en el Camino del Pozo Raimundo 6, parque de La Gavia y árboles bioclimáticos del Bulevar de la Naturaleza.

Movilidad y transporte

- Acceso a la A3 en dirección Valencia.
- Acceso a la M45 desde la rotonda de la Avda Ensanche de Vallecas.
- Rehabilitación de rotonda sobre M45 en la Avda. del Ensanche de Vallecas. En esta rotonda el viento tiró en 2014 uno de los dos obeliscos que había. El Ayto. procedió a retirar el segundo por precaución. En la actualidad han quedado las dos peanas de hormigón sin ningún tipo de adecuación o transformación, dando un aspecto de deterioro a la zona, nada recomendable en una de las vías principales de comunicación del barrio.
- Transformación de la línea de autobús H1 que conecta con el Hospital de Vallecas "Infanta Leonor" en una línea circular que recorra el distrito de Villa de Vallecas para que exista un medio de transporte público directo al hospital.
- Aumento de frecuencia en las líneas de autobús del Ensanche de Vallecas (103, 142, 145 y N-9).
- Construcción del paso subterráneo al Hospital por la calle Enrique García Álvarez.
- Instalación de aparcabicis en todos los edificios públicos (colegios y centro de salud).

- Carril bici en el PAU de Vallecas que realmente comunique el barrio con las zonas importantes del distrito, dejando el carácter recreativo en segundo plano.
- Control por parte de Policía Municipal de la ocupación de aceras y calzadas que hacen las distintas obras de edificios en construcción del barrio.
- Solución a acera que rodea el edificio de IKEA, que se corta ante la entrada a un aparcamiento subterráneo, sin que haya un paso de cebra ni otra solución, obligando a los peatones a caminar por la calzada hasta volver a retomar la acera varias decenas de metros más adelante, con el consiguiente peligro (ubicación concreta: 40.370440, -3.595280)

Deporte

- Construcción de un polideportivo con piscina cubierta y deportes de interior (indoor). Está programada su construcción en la parcela 4.20, si bien en la actualidad tan sólo existe el proyecto, no se ha movido ni un palmo de tierra.
- Construcción de una instalación con vestuarios para deportes de red en la parcela 1.38.
- Previsión de un polideportivo para deportes de exterior, con pista de atletismo en la parcela 5.47.

Cultura

- Centro cultural con mediateca en parcela 2.101, que fue segregada para tal fin en la anterior legislatura.
- Centro cultural con biblioteca en la parcela 6.22.5.
- Restauración del anfiteatro al aire libre de la UE2. Situado en la parcela 2.34, nunca se ha utilizado para ninguna actividad municipal. Proponemos sustituir el acabado en madera por baldosas de terrazo para exterior. Se ha realizado esta obra en parte, debiéndose acabar antes del final de este año.

Mayores

- Construcción del centro de día para personas mayores con alzheimer comprometido en la parcela 2.14, a cargo del Ayuntamiento.
- Construcción por parte de la Comunidad de Madrid del edificio de la parcela 2.90, que les fue cedida para la construcción de 90 pisos tutelados para mayores.

Zonas verdes

- Terminación y apertura oficial del parque de la Gavia. Se ha iniciado su reparación en una Fase I, pero el parque como tal deberá acabarse según proyecto basado en el proceso participativo realizado en 2016 por nuestra asociación. Las informaciones actuales disponibles son que la fase II se acometerá a finales de 2018. Este plazo, además de muy lejano, no garantiza su finalización en el presente mandato.

- Instalación de más fuentes de boca en todos los parques. Entre 2016 y 2017 se han instalado 4, pero deberían de haber muchas más. Al menos una junto a cada parque infantil y varias en cada zona verde.
- Reequ coastar los parques del barrio con parques infantiles modernos, al menos uno en cada UE, pues en la actualidad los parques que tenemos son los que se instalaron con la urbanización del barrio, que se caracterizan por ser lo más elementales posibles y de bajo coste.
- Creación de un área infantil cubierta e iluminada, dividida en tres espacios diferenciados con juegos infantiles para tres grupos de edad distintos que incluyan, cada uno de ellos, juegos adaptados para niños con movilidad reducida. Proponemos que se lleve a cabo en el parque delimitado por las calles José Gutiérrez Maroto, Av. Ensanche de Vallecas y Av. Cerro Milano.
- Instalación de una zona de sombra en la explanada de Las Suertes. La parcela situada frente al metro de Las Suertes es uno de los principales puntos de encuentro de los vecinxs del Ensanche de Vallecas, con una gran actividad infantil. Además es el lugar elegido por las organizaciones, entidades, colectivos,... para llevar a cabo diferente tipo de actividades. Sin embargo, como el resto del barrio, es un lugar muy expuesto al sol, con árboles aún pequeños y que, aun cuando sean grandes, no darán sombra a la mayor parte del espacio. Por ello, nuestra propuesta es dotarlo de alguna estructura que genere sombra artificial, mediante el uso de lonas o cualquier otro material.
- Instalación de parques de rehabilitación y ejercicio para mayores. En la actualidad no existe ninguno.
- Incrementar las instalaciones deportivas básicas (2 en la actualidad). Hay previsto el cubrimiento de la existente en la parcela 2.100.
- Creación de itinerarios deportivos en los parques, para fomentar deportes populares y otros menos habituales como el canicross, por ejemplo.
- Mejorar el mantenimiento de las fuentes ornamentales del barrio.
- Creación de un parque canino en cada una de las UE.
- Delimitar zonas para quioscos o bares con terraza en los principales parques del barrio, lo que facilitaría el uso de estos espacios, que en la actualidad, por sus condiciones, son poco atractivos. Estas instalaciones, inexistentes en la actualidad, están también íntimamente relacionadas con el apartado de empleo.
- Trasladar todas las moreras que están plantadas en la Avda del Ensanche de Vallecas a algún parque, y sustituirlas por otras especies que no ensucien las aceras.

Servicios sociales

- Ludoteca municipal. La construcción de este tipo de instalación aportaría un elemento de conciliación laboral y familiar. Si no fuera posible la construcción de este tipo de instalación, podría utilizarse alguna otra dependencia municipal para incluir una zona dedicada a ludoteca, por ejemplo, en la futura biblioteca.
- Equipar un local para crear un servicio de ludoteca infantil para familias desfavorecidas, preferiblemente en la UE 5 o UE6, que podría estar ubicada en el previsto centro de servicios sociales.

Urbanismo

- Supresión de todas las montañas de tierra y escombros en el tramo de Gran Vía del Sureste más cercano a la autovía A3. Colocación de bolardos para evitar el vertido de escombros. En 2016 se instalaron dos aceras transversales, para atravesar el "bulevar" o terreno que hay entre ambos lados de la calle, pues es impracticable cuando llueve.
- Creación de bulevares accesibles en las grandes avenidas. Las cuatro grandes avenidas del Ensanche de Vallecas (Av. del Mayorazgo, Av. Gran Vía del Sureste, Av. del Ensanche de Vallecas y Av. de la Gavia) necesitan un rediseño que ofrezca zonas de uso peatonal y reduzca zona para los vehículos, contribuyendo de este modo a la reducción de la velocidad y a la disminución de los accidentes de tráfico. Nuestra propuesta incluye la eliminación de carriles para los coches y su inclusión en un bulevar central ajardinado, con carril bici, bancos, fuentes, quioscos, espacio para puestos de artesanía,... es decir, un lugar diseñado para el uso y disfrute de los vecinos.
- Supervisión efectiva de todas las obras entregadas para que las aceras y calzadas queden bien equipadas y en condiciones óptimas. De no hacerlo la empresa constructora, ejecutar los avales a tiempo para que el Ayto. pueda abordar ese trabajo.
- La conexión entre la calle Peñaranda de Bracamonte y la Av. del Mayorazgo no está ejecutada. Al parecer se trata de que le corresponde su finalización a la Junta de Compensación de Valdecarros. Sin embargo, consideramos esencial realizarla lo antes posible, pues así se evitarían rodeos innecesarios y, además, se evitaría el vertido de escombros que actualmente se produce en el fondo de saco existente.

Otros

Segregación de la parcela 2.8, para que el terreno que actualmente ocupa el "Huerto de la Villa" pase a ser zona verde y su consiguiente autorización municipal. Hacer lo mismo con el huerto "Quijotes con hazadas" situado junto al CEIP El Quijote

Valdemingómez

Siguiendo con las propuestas de la AV Ensanche de Vallecas, planteamos:

- Eliminación de focos de mal olor mediante la implantación de medidas correctoras propuestas en los informes olfatométricos realizados en 2016 y seguimiento del problema con controles de olores en emisión e inmisión cada mes durante el primer año de la intervención, cada dos meses durante el segundo año y cada trimestre durante los siguientes cinco años; utilizando para cada caso técnicas olfatométricas apropiadas y/o aconsejadas por la comunidad científica.
- Capacitar a la policía municipal del distrito para la utilización de olfatómetros de campo "nasal ranger" y dotarles de estos aparatos para que puedan medir episodios de mal olor en inmisión.

- Crear una normativa municipal sobre contaminación odorífera.
- Reducción progresiva de la materia a quemar en la incineradora hasta poder abandonar la incineración como método de obtención o valorización energética, en una primera fase, y como método de destrucción de residuos en una segunda.
- Supresión de la valorización energética como método de aprovechamiento del gas de vertedero, pasando en su totalidad a ser inyectado a la red de gas natural.

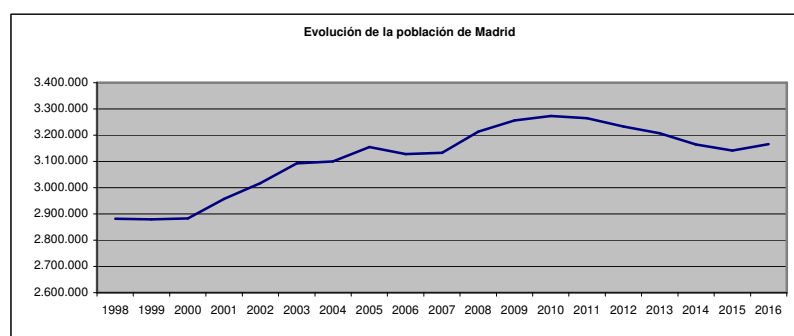
Ensanche de San Fernando

En tanto proponemos la desclasificación todos los suelos que componen los Desarrollos del Sureste, es obvio que planteamos en coherencia que no se produzca la permuta de los terrenos del Ensanche de San Fernando con los ayuntamientos de Coslada y/o San Fernando de Henares o, en su caso, que si la misma se produjera fuera bajo la condición de mantener o llevar a cabo su clasificación como suelo no urbanizable.

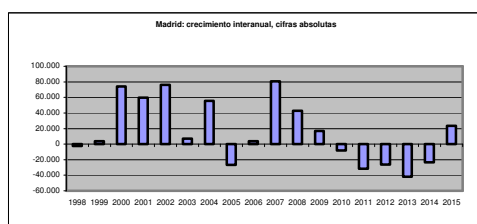
APÉNDICE: PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN, HOGARES Y DERIVACIÓN DE LA DEMANDA POTENCIAL DE VIVIENDA

1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

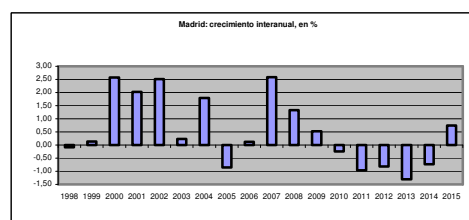
Según el Padrón Municipal de Habitantes (PMH), a 1 de enero de 2016, la población de la ciudad ascendía a 3.165.541 personas. Registró un incremento fuerte en la primera mitad de la década de los 2000, que se reanudó en el trienio 2007-2010. Luego, y hasta 2015, el volumen demográfico sufrió una acusada contracción. Tan es así que, en la actualidad, la cifra de habitantes se mueve en los valores de mediados del decenio anterior. Entre 2010 y 2014 (ambos inclusive), Madrid perdió del orden de 131.000 residentes, alcanzando en la mitad del periodo ajustes interanuales de -1,3%. En el último año (2015), la pauta se corrigió, registrándose un incremento de 23.550 personas, un 0,75%, aunque lejos de las subidas observadas en el primer decenio.



Fuente: PMH (INE). Cantidades a 1 de enero.



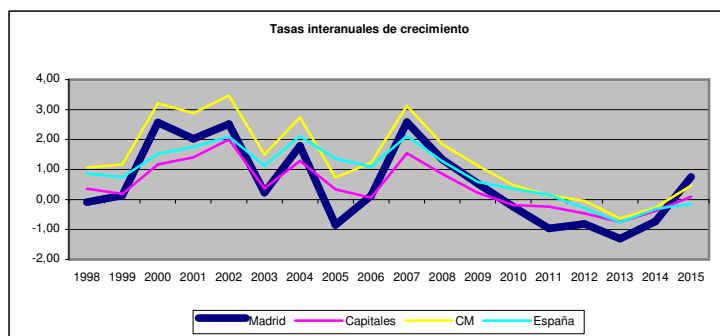
Fuente: PMH (INE)



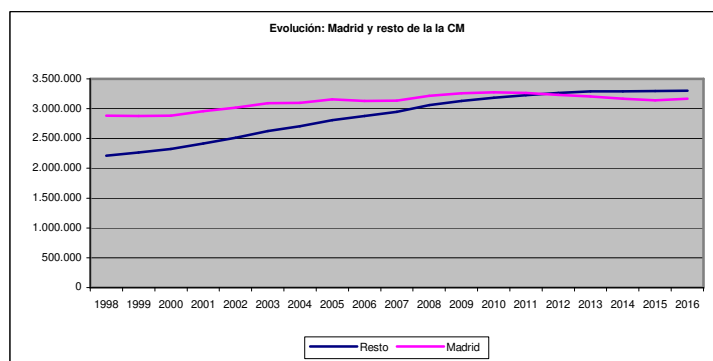
Fuente: PMH (INE)

En comparación con otros ámbitos significativos, Madrid sigue una curva con trayectoria semejante. Incluso en la primera década se movía en valores intermedios. En la fase de fuertes disminución, sin embargo, la ciudad se coloca en el primer lugar del ranking de descensos, medidos por la tasa sobre el año anterior. De igual forma, la recuperación de 2015 es más destacada. En particular, comparada con el resto de capitales de provincia, Madrid enfatiza, por así decirlo, la situación dominante: crece más y disminuye más, es decir, se muestra notablemente más sensible a la coyuntura. Otra comparación especialmente importante es la de Madrid con el resto de la región. Este

segundo ámbito, en el periodo analizado, no sólo no perdió población en ningún año, sino que logró rebasar a la capital. En 1998, la primera absorbía el 57% de la población de la CM, con una caída de la cuota hasta el 48% en 2016. El mayor dinamismo del entorno metropolitano y de la corona perimetral es bastante evidente.



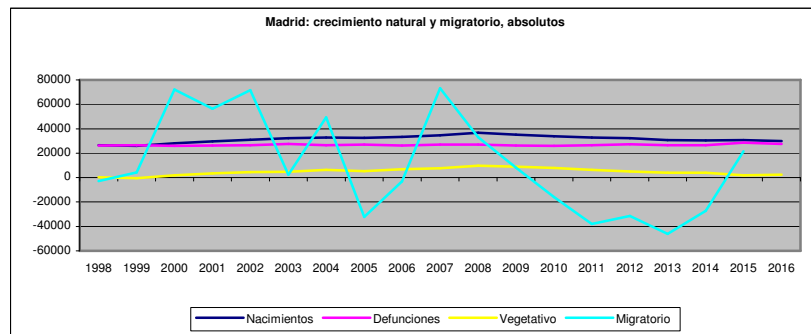
Fuente: PMH (INE)



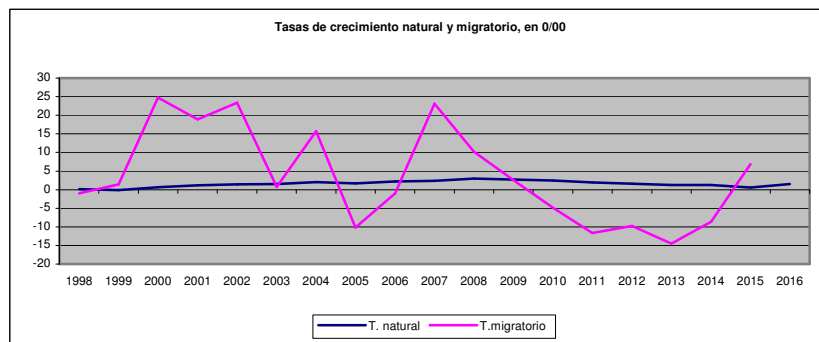
Fuente: PMH (INE). Cantidades a 1 de enero.

2. COMPONENTES DE LA EVOLUCIÓN DEMOGRÁFICA

El despliegue de la cifra de habitantes de la capital en las dos últimas décadas (también antes) está muy marcado por el comportamiento de los saldos migratorios. El crecimiento natural se mueve muy cerca del cero, tanto en valor absoluto como en tasa; incluso en el arranque de la serie se produce un saldo negativo. Todo ello es fruto de un número muy bajo de nacimientos debido a unos niveles de fecundidad de las mujeres en edad fértil muy comprimidos: el índice sintético de fecundidad se acerca a 1, la mitad o menos del valor de reemplazo de las generaciones. En cambio, las cifras de mortalidad son medio-altas debido a la estructura envejecida de la pirámide de edades. Por otra parte, antes de la crisis económica, Madrid arrojaba elevados saldos migratorios, con valores próximos a 70.000 inmigrantes netos por año. Con un cierto retraso respecto al inicio de la crisis, a partir de 2011, los saldos negativos fueron más y más abultados. Entre 2011 y 2014 (ambos inclusive), el exceso de salidas migratorias sobre las entradas fue de 158.000. Al final, en 2015, vuelve el saldo positivo.



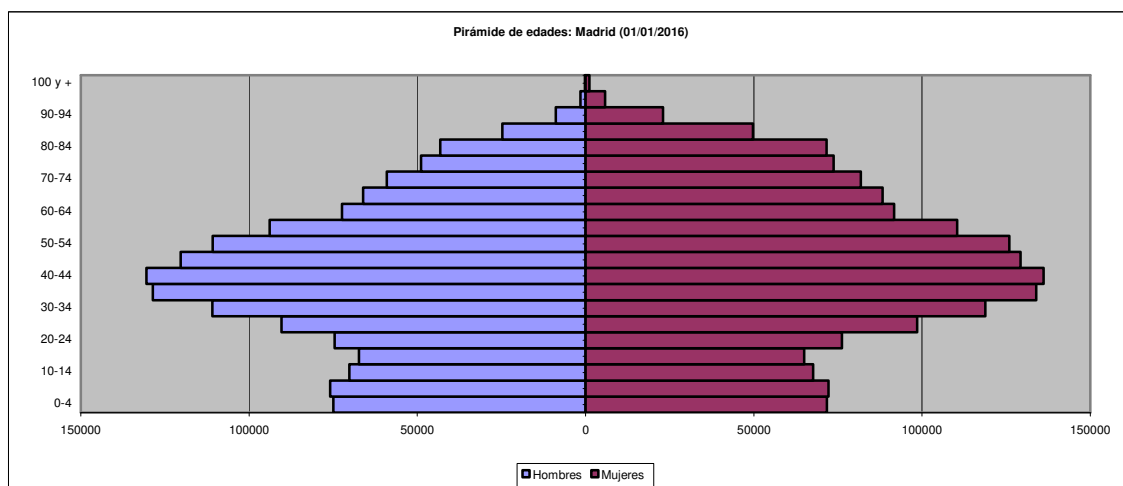
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MNP y PMH (INE). 2016: provisional



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del MNP y PMH (INE). 2016: provisional

3. PIRÁMIDE DE EDADES

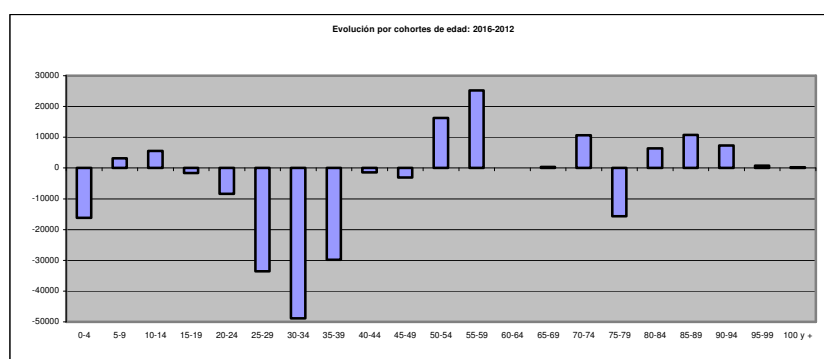
La estructura de edades de la población madrileña presenta un perfil envejecido: achatada en la base y primeros escalones, hasta el intervalo de 30-34 años; amplia en el medio, hasta el intervalo de 55-59; y también amplia en los escalones correspondientes a las edades seniles, hasta los 80-84 años. Es así que la población de 65 y más años (un 20,5%) es más numerosa que la infantil-adolescente (14,5%).



Fuente: Banco de Datos (Ayuntamiento de Madrid).

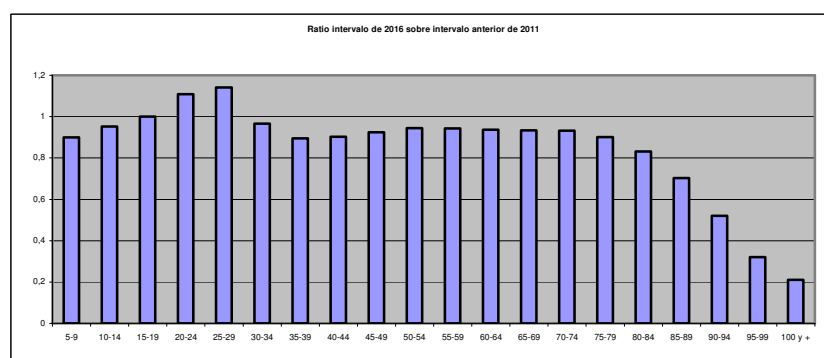
La observación más detallada de la pirámide muestra una baja progresividad, en tanto que la cohorte de 0-4 es menor que la de 5-9 años. En perspectiva, la tendencia no mejora, toda vez que las mujeres más jóvenes (15-34 años) suman tan solo un 68% de sus hermanas mayores y madres (35-54 años). En fin, las personas jóvenes (15-29 años) apenas alcanzan un 15% del total de habitantes. Ellos y ellas son bastantes menos que los y las jóvenes de ayer (30-45 años): representan un 89%.

Centrando la atención en la evolución habida en el último quinquenio (2012-2016, a 1 de enero de ambos), se aprecia que la disminución de habitantes se concentra en las cohortes de 15 a 49 años. Esto es, la reducción se produce justamente en las edades en que se forman la mayoría de los nuevos hogares.



Fuente: Elaboración propia a partir de Banco de Datos (AM)

La imagen anterior se complementa con la siguiente. En ella se representa la ratio entre las cohortes de 5-9, 10-14, 15-19... años a 1 de enero de 2016 y las mismas cohortes cinco años antes: 0-4, 5-9, 10-14... años a 1 de enero de 2011. Si no hubiera defunciones ni migraciones, la ratio sería 1, pues se trataría de la misma población en dos momentos distintos. Pero como si hay defunciones y migraciones, los valores mayores que 1, al darse en las edades jóvenes (15-29 años), muestran sobre todo el efecto de saldos migratorios positivos; mientras que valores menores que 1 muestran saldos migratorios negativos en las edades jóvenes e intermedias (de 30 a 60 y tantos años) y el efecto de las defunciones en las edades seniles.



Fuente: Elaboración propia a partir de Banco de Datos (AM)

4. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS

¿Cuál será la población de Madrid en el horizonte de 2031? Responder a esta pregunta tiene mucho de ejercicio de adivinación, pues sobre la cifra intervienen multitud de factores cuyo comportamiento futuro es imposible establecer y acoplar ahora. Cabe únicamente reflexionar sobre la cláusula del <si ocurriera U, V, X... entonces será Y>. Basta con que U, V, X... se desvíen para que el resultado Y no se cumpla. Ello será tanto más probable cuanto más lejano sea el horizonte temporal.

Hecha esta cautela, aquí las proyecciones se realizarán por el método de las cohortes, el cual permite hacer estimaciones por grupos de edad y sexo. El método diferencia entre la proyección cerrada y la abierta. La primera se realiza sobre el supuesto de que no se producen movimientos migratorios, por lo que la evolución de la cifra de habitantes y de la pirámide de edades depende únicamente del comportamiento de la mortalidad y la natalidad. La segunda introduce los movimientos migratorios como una variable más al cálculo. Así pues, la elaboración de las perspectivas requiere establecer hipótesis acerca de la natalidad, la mortalidad y el saldo migratorio

No es este el lugar para extenderse en el detalle de dichas hipótesis, ni el objetivo es afinar al extremo las perspectivas. Por ello, para la estimación del número de supervivientes y de número de nacimientos se toman, respectivamente, las probabilidades de paso y las tasas específicas de fecundidad que se emplearon en un trabajo anterior¹⁴.

Si bien la estadística de los fenómenos naturales está bastante desarrollada, la relativa a los movimientos migratorios genera numerosas incertidumbres. Así, el saldo migratorio, tal como se recoge más arriba, está formado como diferencia entre el crecimiento de la población y el saldo vegetativo. Las dificultades son mayores para la información en la escala municipal. En lo que sigue se toma como fuente la Estadística de Migraciones del INE, cuyo mayor grado de desagregación es la comunidad autónoma. La misma ofrece para la CM el siguiente desglose de saldos en el periodo 2011-2015.

Saldos migratorios de la CM			
	Interiores	Exteriores	Total
2008	-10.013	56.835	46.822
2009	-4.179	-1.223	-5.402
2010	-985	-26.771	-27.756
2011	7.729	-21.745	-14.016
2012	13.520	-50.960	-37.440
2013	14.830	-74.191	-59.361
2014	15.641	-31.081	-15.440
2015	21.809	-284	21.525
2016	16.519	17.292	33.811

Fuente: Estadística de Migraciones (INE)

¹⁴ Vicente Pérez Quintana: *Población, características socioeconómicas, parque de vivienda: datos censales por municipios de la Comunidad de Madrid*. Páginas 42 y ss. En www.aavvmadrid.org. Junio de 2016.

Madrid participa de los intercambios con el resto de España (interiores) y con el resto del mundo (exteriores) y, además, soporta un tercer flujo de entradas/salidas desde/hacia el resto de municipios de la región. El saldo migratorio de la Comunidad de Madrid en el periodo 2011-2016 (de 1 de enero a 1 de enero), calculado mediante la sustracción al crecimiento total del saldo vegetativo, suma 139.0000 emigrantes netos, del orden de 35.000 más que la cantidad que ofrece el cuadro anterior. En el quinquenio, el saldo de Madrid fue de 121.000 emigrantes netos. Suponiendo que la capital absorba la mitad del saldo regional (migraciones interiores y exteriores), cada año, resulta que el saldo con el resto de la región (migraciones intracomunitarias) sería de unos 41.000 emigrantes netos.

En las perspectivas que siguen se supone que Madrid registrará saldos interiores y exteriores positivos por un volumen de 37.500 y 37.500 efectivos netos cada quinquenio (2016-2021, 2021-2026 y 2026-2031) y saldos intracomunitarios negativos por un volumen de 21.000 cada quinquenio. De tal modo, se supone que el aporte de las migraciones interiores se mantiene en el patrón de los últimos años, mientras que las migraciones exteriores se recuperarían de manera importante, tanto que pasarían de restar a sumar población al total de habitantes. Respecto de los intercambios con el resto de la región se hace una apuesta voluntarista, reduciendo a la mitad el saldo observado en 2011-2015. A efectos de distribuir los tres saldos por grupos de edad y sexo se supone:

- Migraciones exteriores: igual distribución que el saldo en 2016 de la Comunidad de Madrid, según la Estadística de Migraciones del INE. Se toma solo 2016 porque es el único año en los últimos tiempos que arroja un valor positivo.
- Migraciones interiores: igual distribución que el saldo agregado del periodo 2011-2015, según la Estadística de Migraciones del INE. El signo es positivo en todos los años.
- Migraciones intracomunitarios: igual distribución que la observada en el saldo agregado del periodo 2011-2015, según la Estadística del Movimiento Migratorio de la Comunidad de Madrid, elaborada por el Instituto de Estadística de la CM (IECM)¹⁵.

En el siguiente cuadro se resumen los totales de las perspectivas.

Resultados de la proyección demográfica				
	2016	2021	2026	2031
Cerradas	3.165.649	3.145.347	3.089.954	3.013.924
Abiertas	3.165.649	3.199.660	3.209.227	3.211.711

Fuente: Estimación propia

En la proyección cerrada (sobre la hipótesis ficticia de ausencia de movimientos migratorios), Madrid perdería población, a consecuencia de un saldo natural negativo. Cabría apelar a un escenario más optimista, empleando

¹⁵ La Estadística del IECM, a su vez, se elabora a partir de la Estadística de Variaciones Residenciales del INE.

un juego de tasas de fecundidad más altas (el índice sintético de fecundidad resultante es 1,3, en consonancia con lo observado en los últimos años), considerando que la recuperación económica quizá incida en una cierta recuperación de la natalidad. Aunque así fuera (y dudamos que vaya a ser), ello tendría un efecto nulo o muy pequeño en el cálculo de la demanda de vivienda, ya que las cohortes de nacidos en el periodo de las proyecciones en el año horizonte tendrían 15 o menos años.

En cambio, en la perspectiva abierta, la población municipal aumenta, si bien lo hace en cantidades pequeñas y, además, a un ritmo decreciente. Entre 2016 y 2031 crece en unas 46.000 personas, un 1,5%. Significa una acusada moderación respecto de la dinámica habida entre 2001 y 2016, cuando el aumento fue del 7%. Pero se ha de ponderar que ese incremento se registró en la primera década, pues luego vino un quinquenio de fuertes disminuciones. Ahora la proyección prevé la suspensión de la evolución negativa. Lo hace bajo la expectativa de que los intercambios migratorios con el exterior tornan a los valores positivos y que los intercambios con el resto de la región siguen siendo negativos pero mucho más moderados que lo observado.

A efectos del cálculo de la demanda de vivienda importa sobre todo acotar la evolución del segmento de 15 y más años, cuando la gente inicia los procesos de emancipación. En tal caso, en las proyecciones cerradas, el volumen desciende en una pequeña cuantía, mientras que en las abiertas aumenta en más de 120.000 personas.

5. DEMANDA FUTURA DE VIVIENDA

Aquí importa la demanda potencial de vivienda, no la demanda efectiva. Es decir, se fija la atención en las necesidades derivadas de la evolución demográfica, con independencia de que sean satisfechas o no.

Para la estimación se aplica sobre las cohortes de edad y sexo obtenidas en las proyecciones el método de las tasas de jefatura. En cada hogar hay -a los efectos meramente estadísticos- una persona de referencia. Pues bien, la extracción de la misma dará el total de hogares en cada año y la diferencia entre los totales, a su vez, dará el incremento quinquenal. Para establecer las tasas se ha realizado una explotación del fichero de microdatos de la Comunidad de Madrid de la EPA del primer trimestre de 2016.

Tasas de jefatura		
	Varones	Mujeres
16-19	0,00	1,11
20-24	9,49	9,02
25-29	25,15	20,58
30-34	49,14	32,64
35-39	53,21	45,40
40-44	56,30	55,07
45-49	63,89	47,62
50-54	68,85	50,80
55-59	70,23	57,48
60-64	66,92	64,87
65 y +	60,86	57,14

Fuente: Elaboración propia a partir de la EPA 2016-T1

Los resultados son los siguientes:

Demanda potencial de vivienda: resumen de las proyecciones				
	2016	2021	2026	2031
Cerradas				
Hogares	1.324.109	1.355.938	1.364.446	1.357.891
Diferencia quinquenio anterior		31.829	8.509	-6.555
Anual = diferencia/5		6.366	1.702	-1.311
Ratio hogares/población (%)	41,8	43,1	44,1	45,1
Tamaño medio de los hogares	2,39	2,32	2,26	2,22
Abiertas				
Hogares	1.324.109	1.360.073	1.380.047	1.393.538
Diferencia quinquenio anterior		35.964	19.974	13.491
Anual = diferencia/5		7.193	3.995	2.698
Ratio hogares/población	41,8	42,5	43,0	43,4
Tamaño medio de los hogares	2,39	2,36	2,33	2,30

Fuente: Estimación propia

Se parte de un total de 1,3 millones de hogares¹⁶. En la proyección cerrada se tiene que el volumen crece al principio, pero en el último quinquenio empieza a retroceder, se destruyen más hogares que los que se crean. Entre 2016 y 2031, el total aumenta en unas 33.800 unidades, a razón de 2.250 viviendas/año. El escenario de las perspectivas cerradas es ficticio, pero reviste un enorme interés aquí, pues recoge el potencial de creación neta de hogares de la población que reside en Madrid ahora.

En el escenario más realista de las perspectivas abiertas, el volumen aumenta sin interrupción, pero lo hace según una progresión que se va atenuando. Entre 2016 y 2031, el aumento previsto suma 69.430 unidades, a razón de 4.300 anuales. Se pasaría de un tamaño medio de 2,4 personas/hogar a 2,3.

A fin de contrastar el cálculo según el método de las tasas de jefatura, se ha realizado una segunda estimación, que se puede interpretar como una variación de aquél. Aquí se toma la distribución de la población de Madrid, en cohortes de edad y sexo, según el estado civil, tal como la refleja el Censo de 2011. Los supuestos que se consideran son 1) algo más de un tercio (el 35%) de los/as solteros/as mayores de 15 años son personas de referencia, 2) todos/as los/as casados/as son personas de referencia (para evitar duplicidad, se divide el total respectivo por dos) y 3) tres de cada cuatro viudos/as y divorciados/as son personas de referencia. Se observa, tomando solo las proyecciones abiertas, que las cifras de hogares son bastante consistentes entre los dos caminos. El segundo procedimiento, no obstante, arroja una

¹⁶ La evaluación del número real de hogares originó una cierta polémica en una de las sesiones de la Mesa del Sureste, toda vez que el representante de la FRAVM cuestionó las cifras que manejaba un informe elaborado por DUS. La DGPGU-Oficina de Estudios y Evaluación Urbana elaboró una nota aclaratoria al respecto. Según cuál sea la fuente que se use se obtienen diferentes volúmenes. DUS utiliza la derivada del PMH, "por ser un registro y no un valor medio como es el aportado por la Encuesta Continua de Hogares", según concluye la citada nota. De tal modo se da más validez en la práctica al dato del PMH que al Censo o a la ECH. A nuestro juicio, es un error. Precisamente el PMH, por ser un registro, es una fuente -a los efectos estadísticos- menos adecuada (basta comparar la población del PMH con la del Censo en los años que se realiza éste). Sin embargo, para lo que aquí importa (el cálculo de las necesidades de vivienda derivadas del crecimiento demográfico), la cuestión es menor o incluso irrelevante, en tanto que lo que importa no es el número de hogares total, sino las **diferencias** entre quinquenios. Aquí las discrepancias se diluyen.

evolución más pautada a lo largo del tiempo: la reducción de las necesidades se reparte más que en el primero, tanto porque atenúa algo las cifras al principio como porque las sube algo al final. Asimismo, el método estima una media para todo el periodo de 5.080 viviendas/año. La pequeña diferencia sobre el primero se debe a que los supuestos del segundo, entre otras razones, apenas admiten la convivencia de distintos núcleos familiares (por ejemplo, la residencia de los progenitores mayores con los/as hijos/as ya emancipados).

Estimación de las necesidades de vivienda: comparación						
	Tasas de jefatura			Estado civil		
	Hogares	Incremento	Anual	Hogares	Incremento	Anual
2016	1.324.109			1.323.580		
2021	1.360.073	35.964	7.193	1.354.072	30.491	6.098
2026	1.380.047	19.974	3.995	1.379.370	25.298	5.060
2031	1.393.538	13.491	2.698	1.399.720	20.351	4.070

Fuente: Elaboración propia. Solo resultados de la proyección abierta.

Obviamente, en este trabajo se toman las necesidades calculadas según el método de las jefaturas como la estimación principal. La segunda se elabora a título de contraste y complemento.

Por otra parte, es indudable que cabría operar una cierta manipulación sobre las tasas empleadas. En concreto, se podrá hacer la hipótesis de que las tasas evolucionarán en el futuro, en lugar de mantenerlas estables (como se ha hecho aquí). La variación probablemente irá en el sentido de aumentar algo los valores como consecuencia de la mejora de la coyuntura económica. En tal caso, los saldos de necesidades de nueva vivienda serían algo superiores a los obtenidos. En un trabajo con las pretensiones del presente ese esfuerzo sería desorbitado en comparación con el resultado esperable. Más aun, este dato se ha compensado en cierto modo, en tanto que las hipótesis fijadas en cuanto a movimientos migratorios en las proyecciones probablemente son generosas.

6. COMPARACIÓN DE LA ESTIMACIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA CON OTRAS

En el documento de la DGPGU-Oficina de Estudios y Evaluación Urbana¹⁷ se establecen tres alternativas de demanda, correspondientes a tres tendencias demográficas.

Estimación de las necesidades de vivienda de la DGPGU				
		T. decreciente	T. creciente	T. estable
2016-2021	Necesidad anual	-5.598	5.674	-1.229
	Producción anual	-6.219	6.304	-1.237
2021-2026	Necesidad anual	-5.470	9.454	1.730
	Producción anual	-6.018	10.504	1.923
2026-2031	Necesidad anual	-2.689	14.486	6.374
	Producción anual	-2.988	16.095	7.082
Total	Necesidad anual	-4.586	9.872	2.330
Total	Producción anual	-5.095	10.969	2.589

Fuente: DGPGU-OEEU

¹⁷ Estrategia de desarrollo del Sureste: características y condicionantes. Sesión 5: Propuestas y alternativas.

El documento no opta por ninguna de las tres, sino que concluye diciendo: “En consecuencia, se contempla un escenario medio equilibrado que señala la necesidad de disponer en torno a 6.000 nuevas viviendas principales al año” (pgna11). Esto es, se toma la media entre la tendencia creciente y la estable. En la práctica ello supone que se opta por la tendencia creciente en el primer periodo y luego se la va amortiguando.

La opción que toma el documento es en el periodo largo claramente más desarrollista que la nuestra, si bien en el primer tramo se sitúa al nivel de la estimación según el segundo método y por debajo de la del primero. En efecto, para el periodo 2016-2031, el documento calcula un total de 90.000 necesidades de viviendas, mientras que nuestras estimaciones son 69.400 y 76.100, respectivamente.

Por otra parte, el estudio de IESE¹⁸ cuantifica las necesidades de nueva vivienda en una media superior a las 12.000 unidades anuales, contabilizando todas las causas (crecimiento del número de hogares, segunda residencia, reposición...). En particular, para el periodo 2017-2030 (ambos inclusive), estima el incremento del número de hogares en 9.300 anuales, del orden de 130.000. Se coloca en la tendencia demográfica creciente tomando como referencia las Proyecciones de Población 2016-2066 del INE, con detalle por CC AA para el periodo 2016-2031.

7. NECESIDADES Y SUELO CLASIFICADO

A 1 de enero de 2017, según DUS y la Dirección General de Estrategia de Regeneración Urbana (DGRU)¹⁹, había en Madrid suelo disponible para levantar 184.642 viviendas, sin contar la edificabilidad remanente en solares dispersos en suelo urbano. De ellas, 36.300 se hallaban en fase de edificación, es decir, listas para ser construidas, con la urbanización acabada o con autorización para acometer la ejecución simultánea.

Por otra parte, a 1 de enero de 2017, según el Ministerio de Fomento, el stock de viviendas terminadas nuevas sin vender ascendía a 42.015. Suponían cerca de un 9% del total nacional y significaban una reducción muy pequeña respecto del total existente a 1 de enero de un año antes (42.131). Supóngase, en hipótesis, que la mitad están en Madrid.

En tercer lugar, las viviendas vacías de la capital, según el Censo de 2011, eran 153.101²⁰. ¿Cuántas de ellas podrían salir al mercado en un tiempo razonable si se adoptaran medidas eficaces -*política del palo y la zanahoria*- que propiciaran su movilización? Pongamos la mitad en 10 años: 75.000, a razón de 7.500 anuales²¹.

¹⁸ José Luis Suárez y Mariola Soriano: *Previsiones de necesidades de vivienda nueva en el municipio de Madrid*, documento colgado en la plataforma de CIRCA.

¹⁹ *Informe Unificado de Estado de Desarrollo y Remanente de Edificabilidad de los Ámbitos de Ordenación Vigentes*.

²⁰ Diversos estudios estiman que la cuantificación del Censo es menor a la cantidad real. Por otra parte, se puede pensar que después de 2011, la cifra incluso puede haber aumentado.

²¹ Solo en el distrito Centro y en menos años, del orden de 4.000 viviendas o más se han sacado al alquiler turístico, infringiendo en la mayoría de los casos la legislación vigente. En esas cifras no se cuentan las viviendas que solo alquilan alguna(s) habitación(es).

Un rápido y sencillo cálculo dice que en la ciudad hay viviendas disponibles o suelo para promoverlas por un total de 280.000 unidades. De ellas, 96.000 están construidas y 132.000 están construidas o pueden estarlo en poco tiempo. Pero incluso, si no se cuenta con las vacías²², hay 57.000 terminadas o en fase de edificación.

Estimación del número de viviendas disponibles (*)	
En suelo remanente	184.642
-Fase de edificación	36.311
-Fase de gestión/urbanización	143.064
-Pendiente de planeamiento de desarrollo	5.264
Nueva sin vender	21.000
Vacía susceptible de ser movilizada	75.000
Total	280.642

(*) Sin contar las viviendas edificables en solares en suelo urbano regulado por norma zonal.

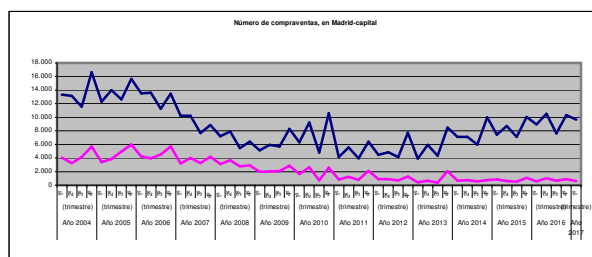
Para una estimación de 70.000-76.000 viviendas demandadas por el crecimiento demográfico en los próximos 15 años hay margen más que suficiente. No hay un problema de suelo calificado y buena parte de las necesidades de suelo finalista están resueltas o se pueden resolver sin mayor esfuerzo. No hay lugar par el estrés ni para ciertos discursos impostados. La diferencia entre las necesidades estimadas y la capacidad de absorción es tal que no hay problema para añadir cláusulas como las de un 5% para dar flexibilidad al parque principal o incluso para incrementar el parque de segundas residencias.

8. COMPORTAMIENTO RECIENTE DEL MERCADO INMOBILIARIO

Los que arriba hemos denominado discursos impostados argumentan que el suelo finalista se está acabando, que la respuesta del mercado es la subida de precios. Veámoslo.

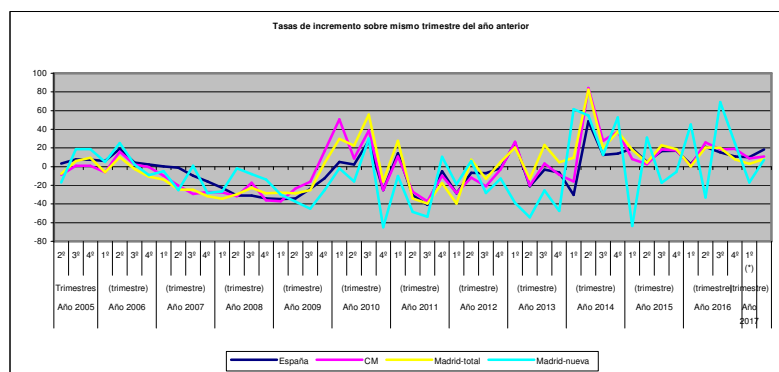
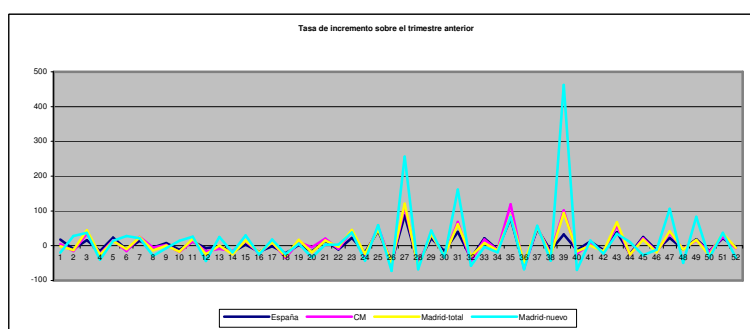
El volumen de transacciones de viviendas en la ciudad se elevó en los años de la burbuja a unas 14.000-16.000 unidades trimestrales. La cifra se hundió a unas 4.000 en los años duros de la crisis. En la actualidad, la cifra ha remontado a unas 10.000. Ahora bien, la gran mayoría de las viviendas que se venden son de segunda mano. Se observa que la recuperación se debe enteramente a éstas, pues las ventas de nuevas viviendas no llegan al millar al trimestre.

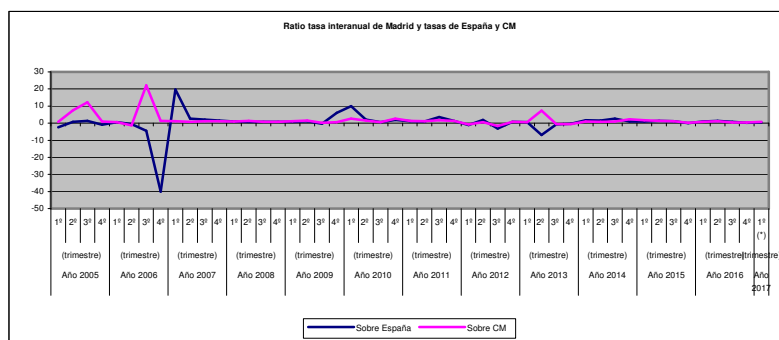
²² No parece muy defendible que un *Ayuntamiento del Cambio* admita sin más la existencia de vivienda vacía, un despilfarro económico y ecológico.



Fuente: Ministerio de Fomento

En los siguientes gráficos se comparan las tasas de incremento de las compraventas en España, la Comunidad de Madrid y la ciudad. Sea en tasa intertrimestral, sea en tasa interanual, el dato sobresaliente es que la evolución de los valores de Madrid es paralela a la evolución de los mismos valores en los otros dos ámbitos. Las curvas del total de transacciones de la capital se superponen a las equivalentes de los otros dos ámbitos de referencia. Este dato es bien puesto de manifiesto por la ratio tasa de Madrid/tasa de España y tasa de la CM. Se mueve siempre arriba/abajo en valores alrededor de uno.



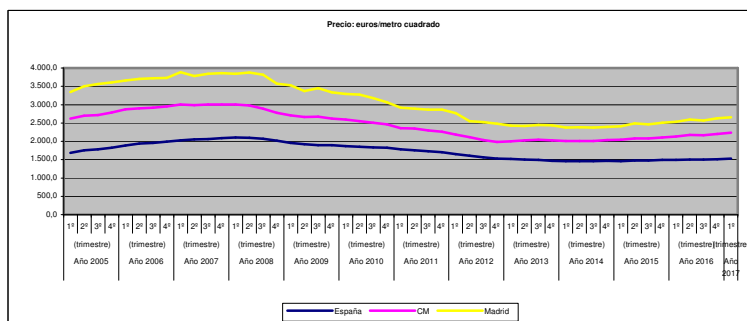


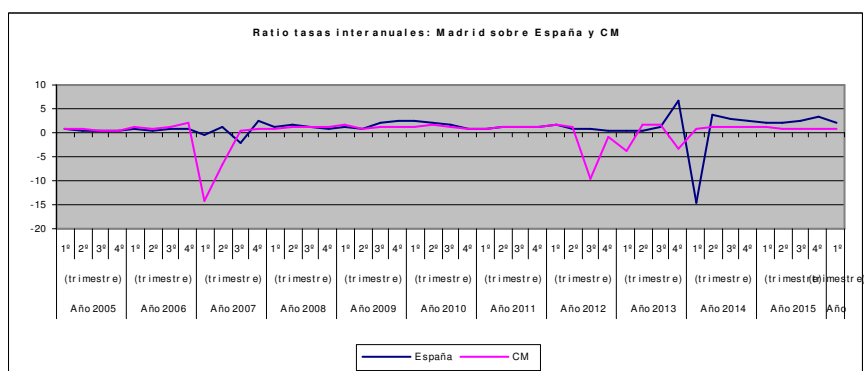
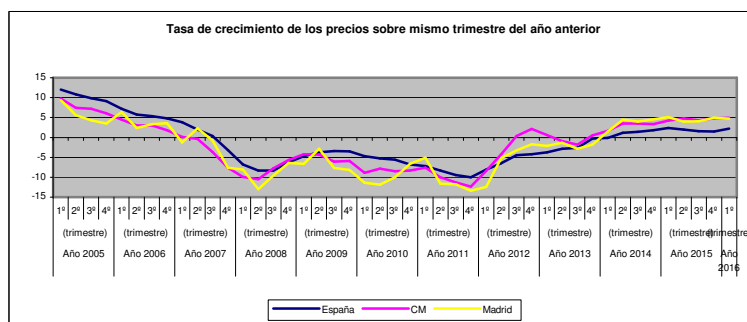
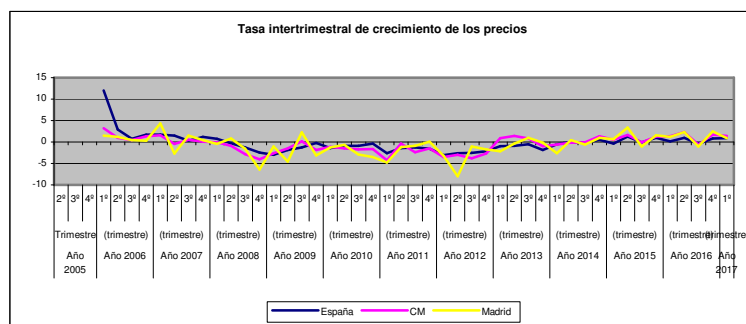
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento

Luego, primera conclusión, ni el mercado madrileño está más desbocado, por así decirlo, que el de España o el de la región, ni el mercado madrileño está sufriendo un estrangulamiento fruto de decisiones políticas que lo paralizan. Al contrario, sigue una pauta similar, ahora y en el pasado al de los ámbitos de referencia.

¿Qué decir de los precios?

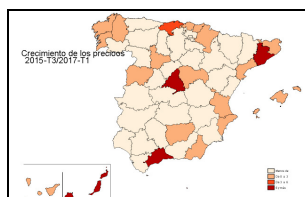
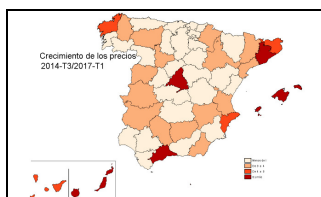
El precio medio (euros/m²) de Madrid es bastante superior en todos los años a las medias nacional y regional. En la burbuja se acercó a los 4.000 euros, sufrió una caída acusada hasta los 2.500 tras el estallido y vuelve a subir con la recuperación de las ventas. En el primer trimestre de 2017 alcanzaba ya los 2.652. La remontada respecto del valor más bajo (2014-T3) ha sido de un 12%. Con pocas excepciones el incremento ha sido continuado desde entonces, trimestre tras trimestre y años tras año (medido por las tasa sobre el trimestre del año anterior). Incluso la evolución de los precios es más acelerada en la CM y en la capital que en el resto de España, como se observa en los gráficos que siguen. Es así que, si bien a mediados de los 2000, el precio medio de Madrid oscilaba alrededor de 1,9 veces el nacional, esa proporción bajó hasta 1,6 en 2012-2014. En la actualidad, el indicador se ha recuperado hasta 1,74. De tal modo, Madrid acusa más la coyuntura: baja/sube más en la crisis y en la recuperación, respectivamente.



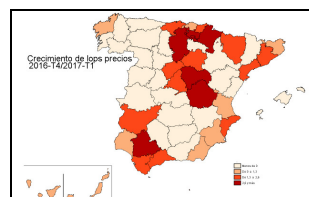


Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

¿Se debe esta subida más acelerada de los precios en Madrid a un problema de escasez? No. Si a sí fuera cabría esperar que la brecha entre las tasas de crecimiento se ampliara y no es el caso. En los tres mapas que se insertan a continuación se aprecia bien que el aumento de los precios todavía dista de ser general. Se representan tres periodos (2014-T3/2017-T1, 2015-T4/2017-T1 y 2016-T4/2017-T1): en todos son más las provincias que alcanzan signo negativo. Los incrementos se dan en Madrid y preferentemente en la costa, más los dos archipiélagos. Paulatinamente la bolsa de provincias con saldos positivos va engordando, pero su característica principal en esta fase está siendo la acotación territorial. En ese trayecto, la CM se va desplazando de la parte alta del ranking a puestos más modestos.



Fuente: Fomento y elaboración propia



Este panorama queda más claro si tomamos los datos de los 284 municipios de 25.000 y más habitantes.

Tasas de crecimiento de los precios: municipios de 25.000 y + habitantes, 2017-T1 sobre...					
Años	Trimestre	Puesto de Madrid	Nº de municipios		
			Tasa positiva	Tasa negativa	Sin datos
2014	3	30	138	136	10
2014	4	33	170	112	2
2015	1	46	165	115	4
2015	2	65	168	115	1
2015	3	56	176	104	4
2015	4	72	187	95	2
2016	1	93	177	107	1
2016	2	129	201	81	2
2016	3	121	209	67	8
2016	4	137	177	105	2

Fuente: Elaboración a partir de datos del Ministerio de Fomento. Las tasas se calculan de 2017-T1 sobre la fecha indicada.

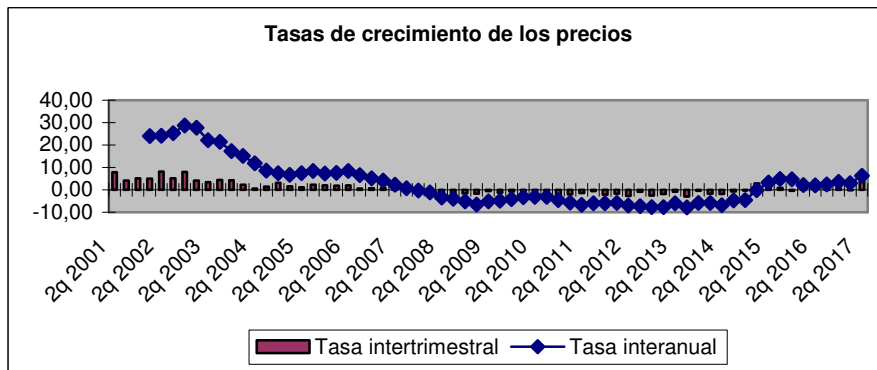
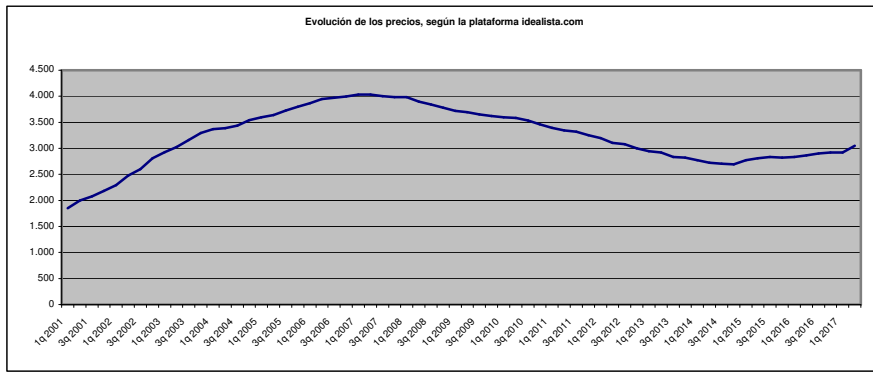
Se observa claramente la tendencia creciente de la mancha de municipios con tasas positivas de evolución del precio del metro cuadrado, tomando 2017-T1 (último trimestre para que se dispone de información) y estimando el incremento relativo respecto de 2014-T3 (cuando se dio el precio más bajo en la serie del Ministerio de Fomento) y sucesivos. El cuadro también muestra cómo Madrid va descendiendo puestos en el escalafón: está entre los primeros municipios grandes en que los precios empiezan a remontar, pero su tasa se ve progresivamente superada por otros.

A partir de la información que se acaba de exponer, nuestra previsión de evolución se resume en la siguiente tabla.

Previsiones, Madrid-ciudad		
	Precio viv. libre	Nº transacciones
2017-2	2.676	10.264
2017-3	2.700	9.071
2017-4	2.724	13.441
2018-1	2.747	10.696

Fuente: Estimación propia

Por último, una rápida ojeada a la información que proporciona la plataforma Idealista.com confirma los anteriores análisis. La recuperación del mercado arranca en la segunda mitad de 2014 y desde entonces crece alrededor de un 13%. La tasa no se acelera, sino que tiende a atenuarse después del rebote inicial.



Fuente: Idealista.com