

EL MERCADO INMOBILIARIO DE OFICINAS EN MADRID

POR
AGUSTIN GAMIR ORUETA

INTRODUCCIÓN

Las oficinas en Madrid, así como en cualquier otra ciudad occidental, constituyen una de las partes más importantes de la urbe. Su localización trae consigo consecuencias de orden formal y funcional. Las primeras atienden a la terciarización de los barrios, las segundas se refieren principalmente a la ordenación del transporte.

Pero estos centros de negocio o CBD no son estáticos, sino que pueden desplazarse con el tiempo a otras áreas de la ciudad más acordes con su función.

Desde 1970 en Europa, y en los últimos años en España, se están realizando investigaciones bajo el punto de vista de la planificación urbanística referentes a la dinámica locacional de las oficinas (Alexander, P. 1979; Bertrand, M. J. 1979; Daniels, P. W. 1979; Urgoiti Soriano, et al., 1980). El estudio de éstas puede realizarse por dos vías diferentes.

En primer lugar cuantificando el personal empleado en las oficinas (Posenti Bosch, S. 1975). Con esta finalidad algunos investigadores utilizan la C.N.A.E. extrayendo los datos correspondientes a la rama 8, es decir, «Establecimientos financieros, seguros, bienes inmuebles y servicios prestados a empresas». Otros, considerando que no se pretende analizar un tipo de actividad, en este caso la financiera, sino un conjunto de profesiones (directores, jefes, técnicos, secretarías, contables, etc.) comunes a todas las ramas de actividad utilizan los datos procedentes

de la clasificación de la población según su profesión, en concreto los apartados de «Administración pública y privada» y «personal administrativo asalariado».

Ahora bien, en estudios a escala urbana la anterior metodología parece insuficiente, ello es así porque no permite una precisión puntual en la localización de los datos, estando éstos compartimentados en barrios, y sobre todo porque se refieren a la localización de las residencias de este conjunto profesional y no al de su lugar de trabajo, hacia el que se pueden desplazar diariamente desde distancias considerables en el caso madrileño.

En este sentido hay que constatar la deficiencia del Censo de Locales de 1980 (INE, 1982) que, aunque mejorado sensiblemente respecto al anterior, sólo contempla las personas ocupadas en los locales según su rama de actividad pero no en relación a su situación profesional.

Para la investigación urbanística es necesario profundizar en la localización de los locales y edificios de oficina, y a ser posible en la población empleada en cada una de ellas. Sin embargo la realización de estudios de este tipo tropiezan en nuestro país con dos dificultades interrelacionadas: una carencia conceptual y una dispersión de fuentes.

Es necesario constatar que la mayoría de las fuentes y estudios consultados no contemplan la definición de oficina y aquellos pocos que lo hacen divergen considerablemente. Así el I.N.E. define la oficina como el local en donde tienen lugar exclusivamente actividades auxiliares de carácter administrativo formando parte de una empresa multilocalizada. Además de esta definición insuficiente y restringida, el análisis de la ficha censal no permite distinguir de acuerdo con esta definición los locales de oficina de aquellos que no lo son. Por otra parte, COPLACO conceptuaba la actividad de oficina como el «trabajo individual que se desarrolla en torno a la información, creación o ideación, o el conocimiento; externamente se suele caracterizar el puesto de trabajo por necesitar silla, papel y elementos de escribir o realizar anotaciones» (COPLACO, 1982). Finalmente señalar que las oficinas consideradas por la Cámara de Comercio e Industria de Madrid son sólo aquellas que por sus características presentan una distribución típicamente comercial, nos referimos a las sucursales bancarias, a las oficinas de seguros y a las agencias de viaje.

Nosotros entendemos la oficina como el local, establecimiento o edificio en el que se realizan actividades de gestión y administración de

las empresas. Son quizá el tipo de establecimiento más polivalente en lo que se refiere a sus posibilidades de instalación, ya que pueden presentarse en un único edificio, formando parte de una fábrica o almacén, e incluso ocupando el espacio utilizado anteriormente por una vivienda.

Este carácter polivalente nos obliga a utilizar fuentes parciales pero de indudable interés: la encuesta sobre las oficinas privadas existentes en Madrid dirigida por COPLACO. (1982), el censo de edificios modernos de oficinas emplazados en la capital confeccionado por la Cía. Inmobiliaria Richard Ellis (1982), los listados de las sedes sociales de las grandes empresas del país recogidos por las revistas Dinero (1984) y Fomento de la Producción (1984), y el análisis de las solicitudes de licencias de construcción presentadas a la Gerencia Municipal del Ayuntamiento de Madrid entre 1975 y 1981. Con estas cuatro fuentes pretendemos señalar las características más destacadas de los locales de oficina y de los edificios específicamente dedicados a este uso emplazados en el municipio de Madrid.

Evolución del mercado inmobiliario de oficinas

El mercado inmobiliario de oficinas experimentó a finales de la década de los sesenta un auge considerable, ello es consecuencia de la reactivación económica del país producida en la citada década. Según datos proporcionados por la extinta COPLACO., entre 1960 y 1976 el porcentaje de oficinas instaladas suponía más de un 80 % del parque de oficinas existentes en Madrid en esta última fecha (cuadro I).

CUADRO I

AÑO DE INSTALACION DE LAS OFICINAS EN SU EMPLAZAMIENTO ACTUAL

| Año | N.º oficinas | % | % acumulado |
|-------------------|--------------|-------|-------------|
| Antes 1960 | 2.925 | 19'8 | 19'8 |
| 1960-65 | 1.976 | 13'4 | 35'2 |
| 1966-70 | 2.862 | 19'4 | 52'6 |
| 1971-72 | 2.102 | 14'3 | 66'9 |
| 1973-74 | 2.941 | 20'0 | 86'9 |
| 1975-76 | 1.926 | 13'1 | |
| Total | 14.723 | 100'0 | 100'0 |

FUENTE: COPLACO.

Este dato es significativo porque a comienzos de esta década se produce no sólo una variación cuantitativa del número de oficinas, sino también una reordenación de las áreas de instalación (cuadro II).

CUADRO II
LOCALIZACION DE LAS OFICINAS EN LOS DISTRITOS CENTRALES
SEGUN SU AÑO DE INSTALACION

| Distrito | Antes 1960 | 1960-70 | 1970-76 | Total |
|-------------------|------------|---------|---------|-------|
| Centro | 58'2 | 16'7 | 13'3 | 24'6 |
| Arganzuela | 7'4 | 0'5 | 1'3 | 2'3 |
| Retiro | 3'5 | 4'0 | 5'5 | 4'6 |
| Salamanca | 16'3 | 27'6 | 20'0 | 21'9 |
| Chamartín | 5'1 | 19'8 | 22'0 | 17'4 |
| Tetuán | 3'1 | 5'7 | 14'3 | 8'7 |
| Chamberí | 6'4 | 25'7 | 23'6 | 20'5 |
| Total | 100'0 | 100'0 | 100'0 | 100'0 |

FUENTE: COPLACO.

Las oficinas que se instalan a partir de 1960 lo hacen preferentemente en el ensanche (distritos Retiro, Salamanca y Chamberí), y ello produce un desplazamiento paulatino del C.B.D. desde el centro histórico hacia esta zona. La importancia relativa del distrito central denota una clara situación heredada (téngase en cuenta que hasta 1960 agrupaba al 58'2 % del total de las oficinas) con escasa renovación del mercado inmobiliario de oficinas.

Este desplazamiento del centro económico hacia el ensanche madrileño va a ser rápidamente reconducido a partir de 1970, más al norte de la ciudad, hacia los distritos de Chamartín y Tetuán donde comienzan a realizarse las grandes operaciones inmobiliarias de construcción de edificios específicamente de oficinas.

Para el análisis de la evolución del mercado de oficinas comprendido entre las fechas 1975-1981 se han utilizado como fuente base las solicitudes de construcción de obra nueva y el resumen estadístico de las mismas solicitudes recopilado por el Ayuntamiento de Madrid con motivo de la elaboración del Plan General (Ayuntamiento de Madrid, 1982).

El cuadro III muestra la evolución de estas solicitudes entre 1975 y 1981, y en cierto modo representa la oferta inmobiliaria en estos años.

CUADRO III

SOLICITUDES DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION NUEVA PLANTA. 1975 A 1981. MILES DE M² DE SUPERFICIE Y PORCENTAJES

| | 1975 | | 1976 | | 1977 | | 1978 | | 1979 | | 1980 | | 1981 | |
|-------------------|----------------|------|----------------|------|----------------|------|----------------|------|----------------|------|----------------|------|----------------|------|
| | m ² | % |
| Vivienda | 1.312 | 49'2 | 1.794 | 61'0 | 1.905 | 53'8 | 1.680 | 61'6 | 1.290 | 65'2 | 1.247 | 64'5 | 594 | 54'3 |
| Garage | 546 | 20'5 | 533 | 18'1 | 681 | 19'2 | 553 | 20'3 | 354 | 17'9 | 355 | 18'4 | 225 | 20'6 |
| Industria | 139 | 5'2 | 101 | 3'4 | 178 | 5'0 | 25 | 0'9 | 25 | 1'3 | 86 | 4'5 | 51 | 4'7 |
| Comercio | 183 | 6'9 | 172 | 5'9 | 228 | 6'4 | 156 | 5'7 | 105 | 5'3 | 77 | 4'0 | 68 | 6'2 |
| Oficinas | 298 | 11'2 | 114 | 3'9 | 243 | 6'9 | 123 | 4'5 | 65 | 3'3 | 47 | 2'4 | 66 | 6'1 |
| Total | 2.666 | | 2.941 | | 3.541 | | 2.728 | | 1.979 | | 1.933 | | 1.094 | |

FUENTE: Ayuntamiento de Madrid.

Se destaca en él la caída evidente de la oferta global a partir de 1977. Pero si se consideran las cifras en términos relativos se aprecia que paralelamente a este hecho se ha producido una importante redistribución de las superficies destinadas a los principales usos cuyo resultado es la adquisición de parte del mercado inmobiliario reservado a oficinas por el mercado específicamente de viviendas.

No obstante, en el último año esta tendencia parece corregirse: si bien la oferta de construcción sigue descendiendo, la específica para las superficies de oficina inicia un relanzamiento de su oferta, como atestiguan tanto las cifras absolutas como las porcentuales. Esta última afirmación coincide con informes de mercado elaborados por compañías inmobiliarias (Richard Ellis, 1980 y 1982).

En conclusión, en la evolución del mercado de oficinas se han detectado tres etapas. Hasta 1960 el centro económico se reduce al casco histórico de la ciudad. A partir de esta década, se asiste a un aumento considerable del volumen de oficinas y paralelamente a una redistribución de éste con clara preferencia por el ensanche. Desde 1970 se experimenta un crecimiento aún mayor del stock de oficinas dirigiéndose hacia el norte y noreste de la ciudad; pero tras el primer lustro de esta década la incidencia de la crisis de la construcción se hace sentir afectando considerablemente al mercado de oficinas que sólo a partir de 1981 experimenta signos de recuperación.

Tendencias de localización de las oficinas entre 1975 y 1980

Se aborda a continuación la distribución en la ciudad de los cerca de 900.000 metros cuadrados de superficie de oficinas conceptuadas en las solicitudes de construcción entre 1975 y 1980.

El desglosamiento de los datos referentes a las solicitudes de construcción por barrios, permitió la elaboración de un mapa en el que se recogiesen las tendencias de localización de estas superficies de oficina.

Para evitar el sesgo que pudiera representar la superficie de cada barrio y el conjunto de metros cuadrados de edificios de nueva planta de cualquier uso sobre el uso exclusivo de oficinas, se aplicó uno de los índices de localización más empleados por los geógrafos: el coeficiente de localización de Sargent Florence. En nuestro caso el coeficiente viene expresado por la siguiente fracción:

$$CL = \frac{\text{m}^2 \text{ uso oficina en barrio X} \cdot \text{Total m}^2 \text{ todos usos en Madrid}}{\text{Total m}^2 \text{ uso oficina en Madrid} \cdot \text{m}^2 \text{ todos usos en barrio X}}$$

Como es sabido, un resultado superior a la unidad indica una preferencia de localización mientras que valores inferiores señalan que se trata de un área que repele la instalación de oficinas.

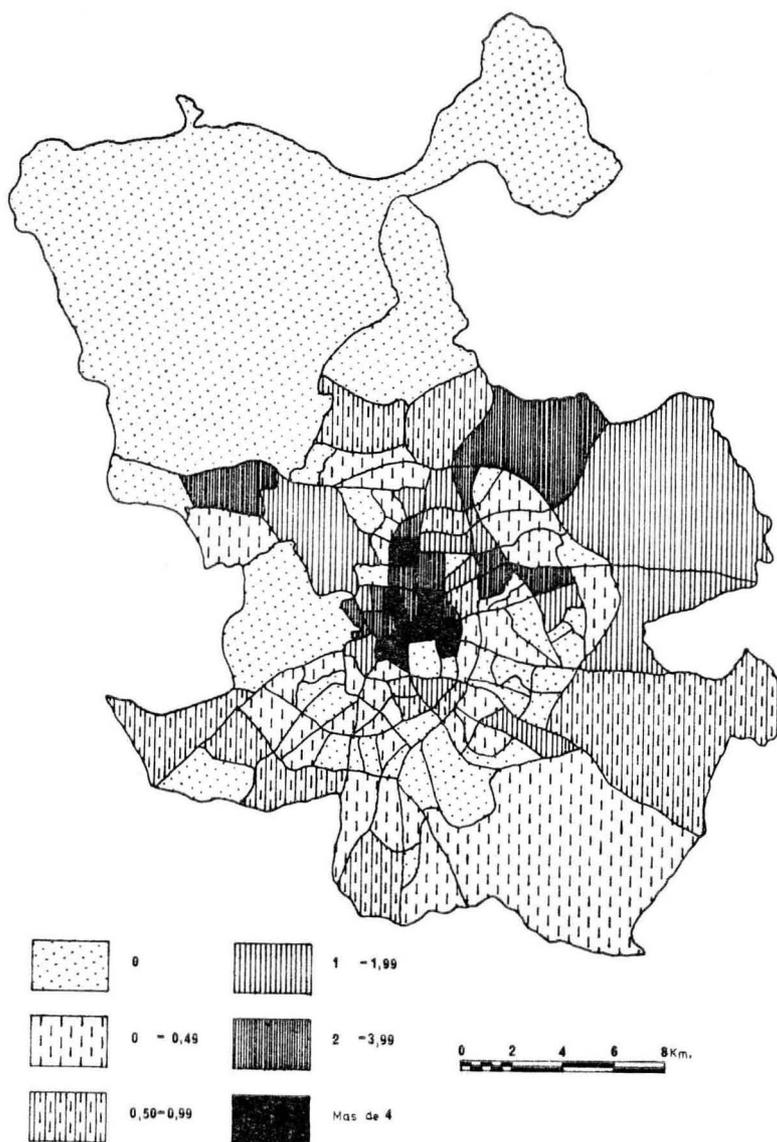


FIGURA 1.—Solicitudes de licencias de construcción, 1975-1980. Coeficiente de localización de oficinas

A la vista de los resultados (figura 1), es evidente que la demanda de suelo para oficinas, al situarse exclusivamente en el sector septentrional de la ciudad, refuerza el desequilibrio dotacional y de servicios entre el norte y el sur de ésta. Los valores más elevados se sitúan en la Castellana que actúa como un colector entre el distrito central (vía calle de Alcalá, pero también calles Prim y Génova), el ensanche de Salamanca y Chamberí en sus bordes occidental y oriental respectivamente y los distritos de Chamartín y Tetuán. Se trata por tanto de un eje que conecta temporal y espacialmente los distintos centros de negocios que ha tenido Madrid.

También se detectan otras áreas de localización preferencial al NW, N y NE de la ciudad; y parece deducirse a la vista del mapa que las dos últimas direcciones empiezan a enlazarse por un futuro eje de oficinas que, apoyándose en el núcleo de oficinas junto a la estación de Chamartín y el existente en la confluencia de la M-30 con la avenida de América, corresponde a la calle de Arturo Soria o al tramo paralelo a ésta de la M-30. De ser así indicaría que se está esbozando una futura distribución de las oficinas apoyadas en la red de circunvalación de la M-30, muy similar a la planteada por algunos investigadores en el caso parisiense (Cahiers L'I.A.U.R.P., 1981).

Distribución de los modernos edificios de oficinas en Madrid

Lógicamente la evolución del mercado de oficinas hasta la fecha debería dar como resultado la distribución actual de las superficies de éstas en Madrid. Sin embargo, la elaboración de una cartografía en la que se vea reflejada esta distribución presenta considerables problemas de realización, siendo el principal de ellos la dispersión de fuentes.

Existen no obstante algunas fuentes parciales que nos permiten conocer la localización de conjuntos tipificados de oficinas. Este es el caso de las oficinas de la Administración, de las sucursales bancarias y de los modernos inmuebles de oficinas. De estos tres grupos se ha juzgado el último como más operativo, pues aunque no señale oficinas, sino edificios dedicados en su totalidad a tal uso, su distribución es muy representativa de las tendencias de localización del conjunto de las oficinas.

En este sentido consideramos que la agrupación de edificios de oficinas crea auténticos centros de gestión que actúan como polos de atracción del resto del mercado inmobiliario de oficinas que intentan situarse lo más cerca posible de ellos.

Si observáramos anteriormente una diferenciación en la distribución de las superficies de oficina en Madrid, la localización puntual de estos inmuebles específicamente dedicados a oficinas ahonda y concreta estas diferencias (figura 2).

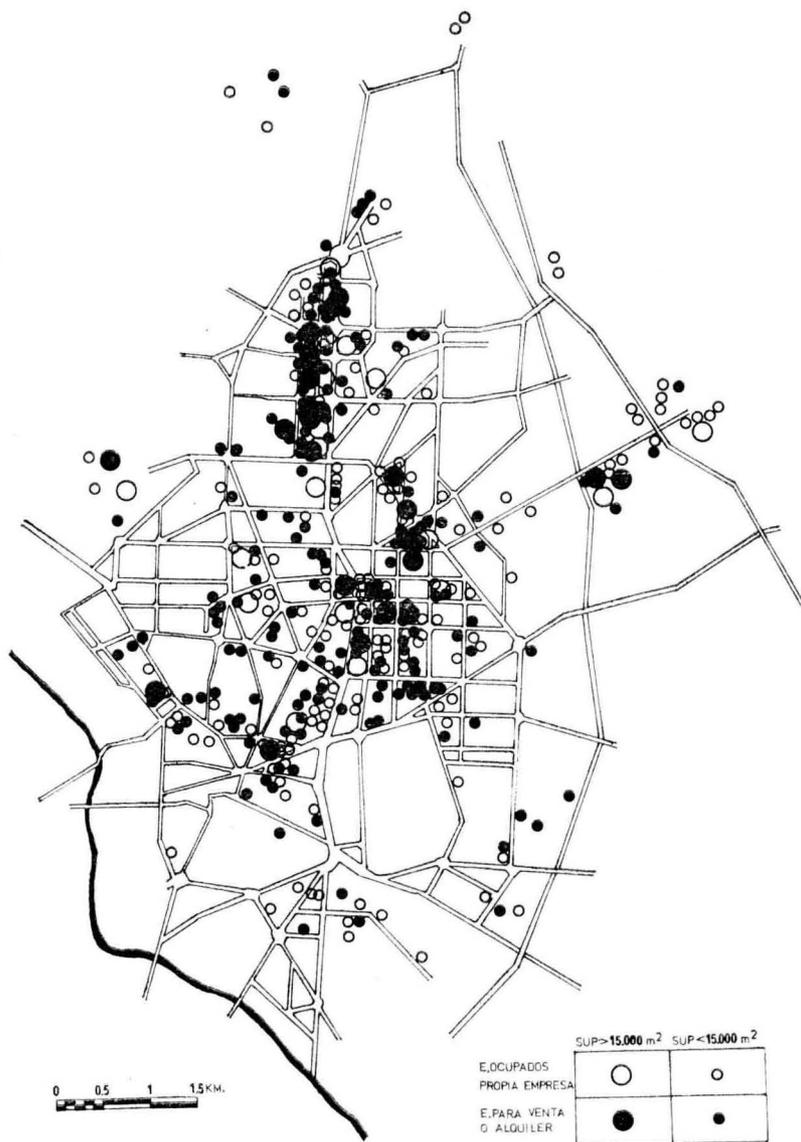


FIGURA 2.—Localización de modernos edificios de oficinas

La compañía Richard Ellis, inmobiliaria especializada en este tipo de edificios, cuantificaba en 1982 el parque actual de estos inmuebles en 2.765.000 m², de los cuales se encontraban en ese mismo año en oferta cerca de un 12 % de esta superficie.

La evolución de este mercado inmobiliario en las dos últimas décadas ha aislado por completo al casco histórico que apenas alberga a unos pocos grandes inmuebles superiores a los 15.000 m². Estos se encuentran en el ensanche y sobre todo en las zonas de nueva urbanización de la Castellana. Pero lo más destacado es su concentración en espacios reducidos dentro de estas zonas que conforman cuatro núcleos de oficinas:

- La confluencia de la Castellana con la calle Juan Bravo.
- El triángulo comprendido entre las calles María Molina, Joaquín Costa y Velázquez.
- Toda la amplia zona entre la calle Orense y la Castellana.
- El cruce de la M-30 con la Avda. de América.

Para comprobar el carácter central de estos núcleos, no sólo en el aspecto inmobiliario, sino también en el funcional y en definitiva para calificarlos de auténticos centros de gestión., se consideraron aquellas empresas con oficinas en Madrid cuyos beneficios en 1983 superaron los 5.000 millones de pesetas (Fomento de la Producción, 1984).

De las 312 sedes centrales de estas compañías, 119 de ellas (un 38 %) se localizaban en los cuatro centros de gestión citados, correspondiendo 39 al núcleo Castellana-Juan Bravo, 15 al de avda. de América, 18 al de Velázquez y 47 a la zona delimitada por las calles Orense-Castellana. No se han tenido en cuenta las sedes centrales bancarias, tanto nacionales como extranjeras, y estamos seguros que de ser así estas cifras se incrementarían principalmente en el primer y último núcleo.

La distribución de los 287.000 m² de superficie de oficina en oferta en 1982, ya sea para alquiler o venta, y los cerca de 100.000 m² en proceso de construcción en esa misma fecha (figura 3), señala que recientemente sólo son posibles incrementos de este conjunto de edificios en la zona Castellana-Orense, mientras que los otros tres núcleos se presentan ocupados casi en su totalidad y con apenas posibilidad de expansión (sobre todo en Castellana-Juan Bravo). En resumen la oferta inmediata de oficinas ya construidas se emplaza fundamentalmente al norte de la ciudad y en puntos aislados de ésta.

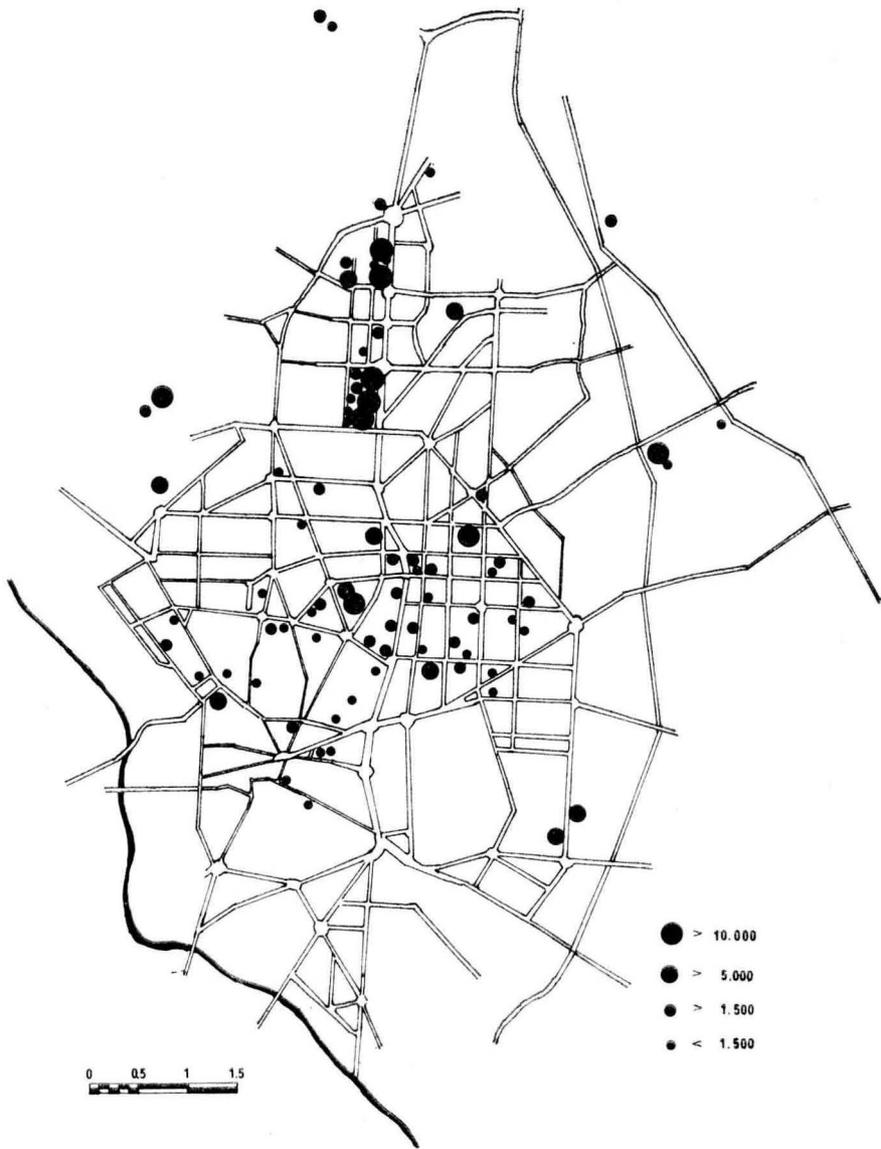


FIGURA 3.—Edificios modernos de oficinas. Superficies en metros cuadrados en oferta por edificio (incluye en construcción)

Distribución de oficinas y precios

Respecto a la relación entre la distribución de las oficinas y los precios del suelo, se intentó en una primera etapa localizar puntualmente los edificios de oficinas y asignar a cada uno de ellos el precio del suelo correspondiente según los datos obtenidos del Arbitrio Municipal de Plusvalía. Pero un análisis previo de estos valores nos puso en la evidencia de que en las distintas zonas de Madrid existían importantes divergencias entre los precios señalados, los usos existentes en estas áreas, la calidad de la edificación y la edificabilidad. A nuestro juicio existe una infravaloración de los precios de la Castellana y una sobrevaloración de los correspondientes al distrito central y al ensanche (cuadro IV).

CUADRO IV
 PRECIOS DE ALGUNOS SOLARES
 EN LOS QUE SE HAN INSTALADO EDIFICIOS DE OFICINAS

| Barrio | Dirección | Sup. Of. m ² | Precio 76-78 ptas/m ² | Precio 82-84 ptas/m ² |
|--------|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1.1 | Pl. España, 4 | 4.843 | 97.950 | 226.800 |
| 1.4 | Génova, 26 | 5.887 | 58.770 | 151.200 |
| 4.1 | Serrano 9 | 5.442 | 54.852 | 184.800 |
| 4.5 | Lista, 57 | 4.680 | 39.180 | 123.200 |
| 5.1 | M. ^a Molina, 37 | 1.381 | 24.000 | 43.750 |
| 5.4 | P ^o Habana, 138 | 1.914 | 14.400 | 36.225 |
| 6.2 | Castellana, 93 | 37.172 | 40.000 | 61.250 |
| 6.2 | Orense, 87 | 24.694 | 36.000 | 45.000 |
| 16.5 | J. Valcárcel, 5 | 4.387 | 6.720 | 15.925 |

FUENTE: *Arbitrio Municipal de Plusvalía*. Elaboración propia.

Por esta razón se juzgó como más interesante y cercano a la realidad la utilización en primer lugar de los datos recogidos por una gran inmobiliaria referentes a los precios medios finales de edificación. Estos datos corresponden al año 1976 y se presentan desglosados en varias zonas del A.M.M. En general se trata de zonas homogéneas desde el punto de vista de la morfología urbana, ello da una mayor validez a los datos pero exige una recomposición de las otras variables (cuadro V).

CUADRO V
 PRECIOS MEDIOS FINALES DE EDIFICACION Y DEMANDA
 DE SUPERFICIES DE OFICINA

| Denominación Zona | Precio 1976 ptas/m ² | Sup. Of. 1974-78 m ² | Barrios incluidos |
|----------------------|------------------------------------|------------------------------------|----------------------------|
| Castellana | 50.484 | 246.844 | 51, 54, 55, 56, 62, 63 |
| Salamanca | 40.771 | 109.053 | 34, 35, 36, 41, 42, 45, 46 |
| Chamberí | 38.843 | 96.064 | 73, 75, 75 |
| Argüelles | 38.000 | 20.154 | 71, 72, 76, 92 |
| Centro | 34.149 | 66.363 | Distrito 1 |
| Tetuán | 28.720 | 11.254 | 61, 64, 65, 66 |
| Chamartín | 27.620 | 56.459 | 53, Distrito 16 |
| Ventas | 27.000 | 22.477 | 43, 44, 52 |

A la vista de los datos es fácilmente deducible la constatación de los postulados expresados en los modelos clásicos de los usos del suelo en la ciudad: existe una relación probada entre altos precios de la edificación o precios del suelo y predominio de usos terciarios, en concreto de las superficies reservadas a oficinas.

En segundo lugar se han considerado los precios de aquellos inmuebles de oficinas que ofertan superficie ya sea para alquiler o venta. Aunque el número de datos de la encuesta recogida por Richard Ellis no sea excesivamente amplio (se consultaron 24 precios de venta y 38 de alquiler) es suficientemente representativa. Al proceder todos los precios de modernos inmuebles de oficinas, las diferencias entre unos y otros sólo caben imputarse a auténticas rentas de localización (cuadro VI).

CUADRO VI
 PRECIOS DE VENTA Y ALQUILER DE OFICINAS
 INSTALADAS EN MODERNOS EDIFICIOS. 1982

| Zona | P. venta ptas/m ² | P. alquiler ptas/m ² /mes |
|--------------------------------|---------------------------------|---|
| Distrito 1 | 82.000 | 735 |
| Distrito 2 | 77.000 | — |
| Distrito 4 | 90.000 | 811 |
| Núcleo Castell-J. Bravo | 90.000 | 1.422 |
| Núcleo Velázquez | 80.000 | — |
| Núcleo Castell-Orense | 95.000 | 988 |
| Distrito 7 | 80.000 | 803 |
| Distrito 9 | 75.000 | 850 |
| Núcleo Avda. América | 48.000 | 890 |

FUENTE: *Richard Ellis*. Elaboración propia.

A destacar que los precios más caros de venta y alquiler se concentran en dos de los núcleos anteriormente señalados, Castellana-Orense y Castellana-Juan Bravo.

En el segundo caso existe una clara divergencia entre los precios de alquiler de este centro de gestión y los del resto del ensanche que lo rodea (distritos 4 y 7).

Señalar también el abaratamiento de los precios en los distritos Retiro y Centro y en el núcleo de la avda. de América que se presentan como zonas secundarias.

Tipo de inmuebles y oficinas

Ha quedado claro a lo largo del estudio que existe una diferenciación espacial en la distribución de las oficinas en Madrid en base a los diferentes precios finales de edificación marcados por el mercado.

Esta diferenciación se aprecia también en la instalación de las oficinas en los distintos tipos de edificios.

Según datos de la encuesta encargada por COPLACO en 1977, más del 50 % de las oficinas que se instalan en edificios construidos con una clara función residencial se agrupan en los ensanches de Salamanca y Chamberí. Se trata por una parte de edificios para viviendas con las primeras plantas destinadas a oficinas, y por otra de antiguos inmuebles de viviendas que, tras una remodelación interior interior, son destinados a oficinas. Estos elevados porcentajes denotan una terciarización de estas zonas de la ciudad.

Por el contrario dos terceras partes de las oficinas instaladas en edificios concebidos desde su construcción para ser ocupados por oficinas, se localizan en el distrito Centro y en los de Chamartín y Tetuán.

Ahora bien, los inmuebles de oficinas emplazados en una y otra área presentan características arquitectónicas diferentes. El análisis de las principales variables contenidas en las licencias de construcción, permitió obtener un retrato tipo de los modernos inmuebles específicamente de oficinas construidos recientemente en cada una de las zonas (cuadro VII).

El edificio de oficinas tipo construido en el distrito central se asienta en la mayoría de los casos sobre solares de superficie reducida, con un elevado grado de ocupación del suelo, con una media de casi tres plantas en sótanos, pero de escasas dimensiones a la vista de las posibilidades

CUADRO VII
 CARACTERISTICAS DE MODERNOS EDIFICIOS DE OFICINAS.
 SOLICITUDES DE CONSTRUCCION 1975-1980

| Características | Centro | Chamartín | Tetuán |
|---|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Super. media solar | 826 m ² | 2.133 m ² | 3.093 m ² |
| Solares 0-500 m ² | 42'3 % | 28'6 % | 13'3 % |
| Solares 500-1.000 m ² | 38'5 % | — | 13'3 % |
| Solares 1.000-2.000 m ² | 11'5 % | 38'1 % | 26'7 % |
| Solares + 2.000 m ² | 7'7 % | 33'3 % | 46'7 % |
| Super. libre edif. | 5'2 % | 45'1 % | 29'7 % |
| Número plantas | 7'3 | 7'7 | 13'6 % |
| Número sótanos | 2'8 | 2'5 | 3'5 |
| Super. total edificada | 2.117 m ² | 3.104 m ² | 9.992 m ² |
| Super. media garage | 7.551 m ² | 7.784 m ² | 30.597 m ² |
| Contratista individual | 11 | 5 | 5 |
| Contratista sociedad | 15 | 16 | 10 |
| Número edificios | 26 | 21 | 15 |

del solar, y con un reducido número de plantas en altura y de limitada superficie cada una de ellas para el de un edificio de oficinas. En resumen el carácter del inmueble en el centro está muy determinado por las escasas superficies de los solares existentes.

En contraposición, un moderno edificio de oficinas en los distritos de Chamartín y Tetuán se presentan ocupando grandes solares, lo que permite una superficie media de planta muy grande, unos sótanos dedicados a garage de considerable extensión con capacidad de abarcar también al resto del solar que no ha sido afectado por la edificación. Todo ello unido a unas ordenanzas que permiten elevadas alturas (se ha detectado una solicitud de licencia para un edificio de 43 plantas). En definitiva, una capacidad volumétrica cuatro veces superior a la de los inmuebles del distrito 1.

Conclusiones

El mercado inmobiliario de oficinas ha experimentado un desarrollo considerable entre 1960 y 1975, fecha en la que entra en crisis junto con todo el mercado de la construcción.

Paralelamente a este desarrollo se ha producido una rápida reordenación de las áreas de instalación de oficinas desplazándose éstas desde

el casco histórico al ensanche y finalmente a los distritos de Tetuán y Chamartín.

Las preferencias de instalación de nuevas oficinas entre 1975 y 1980 están orientadas hacia los sectores norte y noreste de la ciudad con intentos de enlazar ambas direcciones.

La localización de los edificios específicos de oficinas señalan cuatro núcleos de concentración en la ciudad. La concentración en ellos de las sedes sociales de las empresas más importantes los caracteriza como verdaderos centros de gestión.

La oferta de nuevas oficinas en edificios modernos en 1982 se limitaba a la zona denominada Castellana-Orense y a puntos aislados de la ciudad.

Los precios de las oficinas en tres de estos núcleos son claramente superiores a los del resto de la ciudad, y como tales señalan los puntos focales del mercado inmobiliario madrileño.

Además de estas divergencias en los precios existe una clara diferenciación en las características de los inmuebles localizados en el casco histórico y en los distritos situados al norte de Madrid, debido fundamentalmente a las superficies de los solares en donde se pretende construir tales inmuebles.

BIBLIOGRAFIA

- ALEXANDER, J. (1979): *Office location and public policy*, Londres, Longman.
- AYTO. MADRID (1982): *Solicitudes de Licencias de construcción de nueva planta, 1975-1980*, Madrid.
- GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO (1982): *Memoria de gestión, 1981*, Madrid.
- AYTO. MADRID (1985): *Indice de valores. Arbitrio sobre el incremento del valor de los terrenos*, Madrid.
- BERTRAND, M. J. (1979): *Geografía de la Administración*, Madrid, I.E.A.L.
- CAHIERS DE L'A.U.R.P. (1971): «Facteurs de localisation des bureaux et moyens d'incitation», vol. 22/III, Paris.
- CO.PLA.CO (1982): *Las oficinas privadas en el Area Metropolitana de Madrid*, Madrid.
- CLUSA, J. (1978): «El sector terciario en los grandes centros urbanos. Nota sobre la descentralización terciaria», *CEUMT*, Barcelona.
- DINERO (1984): «Ranking de las mayores empresas españolas». Extraordinario núm. 8, Madrid.
- DANIELS, P. W. (1979): *Spatial patterns of office growth and location*, Chichester, John Willey.
- FOMENTO DE LA PRODUCCIÓN (1984): «España 5.000», Barcelona.

- GARCÍA BALLESTEROS, A. (1981): «El sector terciario», *Madrid. Estudios de Geografía Urbana*, Madrid, C.S.I.C.
- I.N.E. (1982): *Censo de locales de España*, tomo III, Madrid, 1980. Madrid, I.N.E.
- RHODES, J. y KAN, A. (1971): *Office dispersal and regional policy*, Cambridge, Cambridge University Press.
- RICHARD ELLIS (1980): «Informe. Mercado de oficinas de Madrid 1980», Madrid, Richard Ellis.
- (1982): *El mercado de oficinas de Madrid*, Madrid, Ayuntamiento de Madrid.
- RODRÍGUEZ A. y TRÍAS, R. (1974): *El mercado de locales de negocio en Barcelona*, Barcelona, Servicio de Estudios de la Banca Mas Sardá.
- URGOITI SORIANO, N.; MUÑOZ JIMÉNEZ, M. y ANGELET CLODELL, J. (1980): «Los centros de oficinas en el Area Metropolitana de Madrid», *Ciudad y Territorio*, núm. 3, Madrid, I.E.A.L.

RESUMEN.—*El mercado inmobiliario de oficinas en Madrid.* Desde la década de los sesenta el mercado inmobiliario de oficinas en Madrid ha experimentado importantes cambios. El trabajo que se presenta pretende mostrar la evolución de este mercado, con una atención preferente al periodo comprendido entre 1975 y 1980. Se señala el desplazamiento espacial del centro de negocios indicándose las tendencias recientes respecto a la demanda de suelo para oficinas en Madrid. Por último se localizan las principales zonas de instalación de modernos edificios de oficinas y se analizan sus características diferenciadoras.

PALABRAS CLAVE.—Mercado inmobiliario. Sector Terciario. Madrid.

ABSTRACT.—*The office market in Madrid.* From sixties office market in Madrid has suffered considerable changes. The present work tries to show the evolution of the market before, paying special attention to the period between 1975 and 1980. It can be seen how the central business district moves away. Besides, it is pointed out the recent trends about office floorspace demand. Finally, there have been distinguished the main modern office buildings areas, and analyzed their different characteristics.

KEY WORDS.—Office market. Urban services. Madrid.

RÉSUMÉ.—*Le marché immobilier de bureaux à Madrid.* Depuis les années '60 le marché immobilier de bureaux à Madrid a éprouvé des changements importants. Le travail ici présenté essaie de montrer l'évolution de ce marché, avec un traitement préférentiel à la période comprise entre 1975-1980. On remarque le déplacement spatial du centre des affaires, en signalant les tendances présentes en ce qui concerne la demande du sol pour des bureaux à Madrid. Finalement on localise les principales zones d'installation de modernes bâtiments de bureaux et on analyse leurs caractéristiques différenciatrices.

MOTS CLÉ.—Marché immobilier. Secteur Tertiaire. Madrid.