

Impacto urbanístico y inmobiliario del 22@: el futuro ‘central business district’ de Barcelona

Sara Mur y Joaquim Clusa

Economistas consultores, Mur&Clusa Associats

Introducción: el 22@ como condición necesaria para competir mejor en el mundo en dimensión de la oferta y clusters consolidados

Con la aprobación definitiva a finales del año 2000 de la Modificación del Plan general metropolitano para la renovación de las áreas industriales del Poblenou, distrito de actividades 22@BCN, de Barcelona, sobre un ámbito de 113 manzanas del Eixample Cerdà y un potencial de cerca de 4 millones de m² (Mm²) de techo edificable, se ponía en marcha una gran operación de renovación urbana de un área industrial tradicional que estaba ocupada por unos 1,4 Mm² edificados, en distintos estados de obsolescencia física y funcional, con calificación de industria (22a), pero que globalmente representaban la infrautilización de un espacio de gran centralidad a unos 15 minutos del centro de Barcelona.

El ámbito de 198 ha localizaba también poco más de las 4.600 viviendas que se mantienen en el nuevo planeamiento y que estaban en situación de alegalidad. El desarrollo del 22@ amplía el parque de vivienda en unas 4.000 viviendas adicionales en régimen de protección pública en los suelos de cesión, cuyo techo edificable es equivalente al 10% del aprovechamiento total (0,3 m² de techo por m² de suelo), que corresponde al Ayuntamiento por cesión normativa de aprovechamiento y participación en las plusvalías generadas.

Se ponía así en el mercado un potencial de 3,2 Mm² de techo de actividad desarrollo de actividades de tipología

edificatoria de oficinas de densidad alta (3 m² de techo por m² de suelo de manzana¹) como corresponde a un *central business district*, que es la condición necesaria para competir en el mercado inmobiliario global y atraer nueva actividad económica a la ciudad central, la cual, sin la masa crítica del 22@ y la posibilidad de generar clusters se habría tenido que localizar en gran parte en la periferia metropolitana de forma más dispersa. Acentúa así el papel de Barcelona de servidor central del sistema de ciudades metropolitano y sede de las actividades más direccionales.

La manzana constituye la unidad básica de planeamiento derivado y de gestión de iniciativa privada, si hay acuerdo de más del 50% de la propiedad del suelo, y facilita el reparto de cargas y beneficios del planeamiento en proporción en la propiedad del suelo ocupado de las empresas existentes y da bastante flexibilidad para que la oferta se vaya adaptando a las necesidades del mercado inmobiliario. El planeamiento que inició el Ayuntamiento en cuatro ámbitos predeterminados y con las primeras localizaciones de actividades ha constituido un incentivo adicional para el desarrollo de iniciativa privada.

Desde el punto de vista económico, el incentivo de edificabilidad (hasta 2,7 m²/m²s si se trata de una actividad @ de nueva economía y de 2,2 m²/m²s si se trata de otros usos terciarios –como por ejemplo los hoteles– excluyendo la actividad industrial y de almacenaje) genera plusvalías con el fin de hacer frente a las indemnizaciones por traslados (en torno a los 600 € por m² de techo existente), derri-

(*) Los autores quieren agradecer el interés de BSAV. La inclusión del mapa ha sido posible gracias a Albert Viladomiu Mangrané, director de Urbanisme de BSAV, y la elaboración ha ido a cargo de: vubeda@barcelonasagrera.com

1. Una edificabilidad de 3 m²/m²s representa una edificabilidad de unos 36.000 m² de techo sobre rasante en una manzana del Eixample (12.000 m²

de suelo). Es casi equivalente, por ejemplo, a construir una torre Mapfre (de aproximadamente 42.000 m² sobre rasante) o un Corte Inglés medio de 7 plantas sobre rasante en torno a los 45.000 m²) y que explica la tipología edificatòria resultante en las manzanas con nuevas construcciones.

bos, compensación de la edificación existente (en torno a los 200 €/m² de techo actual), los costes de urbanización internos de la manzana y la aportación a la financiación proporcional de la reurbanización de todo el ámbito siguiendo las determinaciones del Plan especial de infraestructuras (PEI) y que representa menos de 80 €/m² de techo sobre rasante que la ordenanza fiscal correspondiente determina por unidad de superficie de suelo.

La figura del PEI es también una innovación de gestión y financiación privada de la reurbanización unitaria de todo el ámbito, con estándares de alta calidad respecto al suministro eléctrico, de telecomunicaciones y recogida de basura. De esta forma, las plusvalías también financian mayoritariamente la urbanización de ciudad, con una mínima participación de inversión general del Ayuntamiento proveniente de los ingresos ordinarios. Este mecanismo de financiación se ha aplicado posteriormente a la financiación de la infraestructura de La Marina del Prat Vermell y está prevista en La Verneda y abre posibilidades para ser aplicada para todo un municipio en el despliegue de sus planes de ordenación urbana para la financiación de las infraestructuras de ciudad que no se pueden asignar a sectores concretos.

Lógicamente las manzanas que ya se han transformado o que tienen más probabilidades de transformación son las menos densas, que se acercan a la edificabilidad media de ocupación previa (en torno a 1 m² de techo por m² de suelo) porque tienen que financiar menos indemnizaciones. Por lo tanto, el plazo de culminación dependerá de las condiciones del mercado de cada momento que permitan financiar las indemnizaciones, porque las manzanas más densas tendrán previsiblemente un plazo de desarrollo más largo.

El despliegue de las manzanas se puede retrasar si las empresas que no forman parte de la iniciativa mayoritaria inicial presentan desacuerdos, que normalmente aparecen en relación con las indemnizaciones, porque la financiación del nuevo desarrollo puede ser a cargo de empresas promotoras que compran el suelo a la propiedad actual. Aunque las juntas de compensación disponen

de instrumentos normativos para pagar indemnizaciones normativas a la propiedad minoritaria, no es menos cierto que se pueden generar contenciosos que retrasen el desarrollo del conjunto de la manzana o sector.

El desarrollo por manzanas posibilita también superar los estándares mínimos de la normativa urbanística general, haciendo la reserva por cesión del 20% de la manzana o del ámbito para espacios abiertos y del 10% para equipamientos de todo tipo, incluidos los de nueva creación, que son los de carácter 22@.

Las cesiones de suelo son neutras en relación con los precios de venta del producto inmobiliario porque el valor residual unitario de los solares es demanda derivada en función del precio de venta del producto final, y los costes empresariales y el beneficio de la promoción y el precio absoluto de los solares dependen sólo de la edificabilidad atribuida por el planeamiento y el precio unitario.

Una dimensión comparativa del Distrito del 22@ la da el distrito de La Défense de París², que se anuncia como el mayor *international business district* de Europa en situación de centralidad³, y que desde los años 60 y en un espacio de 564 hectáreas⁴ ha permitido la construcción de 3,4 Mm² de oficinas, 0,95 Mm² de techo comercial y 0,95 Mm² de vivienda. Con un total de 4,4 Mm² de actividad económica localiza 185.000 puestos de trabajo y unos 20.000 residentes. También localiza hoy las sedes centrales de 12 de las 50 mayores empresas multinacionales del mundo en el conjunto de la Île-de-France con unos 50 Mm² de oficinas.

Los 3,2 Mm² del 22@ representan el 72% del techo de actividad de La Défense y podrían disponer en el futuro de 133.000 puestos de trabajo con el estándar equivalente (24 m² por puesto de trabajo). Aunque la superficie total sería sólo el 35% de La Défense y la edificabilidad media entorno al doble, la comparación es adecuada para poner de relieve la importancia y las posibilidades de desarrollo del 22@. En dimensiones de oficinas los municipios del Área Metropolitana de Barcelona con 12,2 Mm²⁽⁵⁾ (de los cuales 7,3 Mm² corresponderían al municipio de Barcelona) tendrían dimensiones más modestas en relación con los

2. <http://www.ladefense-seine-arche.fr/les-lieux-du-projet/la-defense.html>. Documento "Enjoy La Défense Seine Arche". Mayo 2011.

3. Anuncian que está a 10 minutos del centro de París y a 30 minutos de los aeropuertos en transporte público.

4. Con 31 ha de explanada y 11 ha de espacios verdes.

5. Información de la Gerencia del Catastro para el Gabinete Técnico de Programación. Julio de 2009.

50 Mm² de la Île-de-France que indica la información de La Défense, vistas las diferencias de nivel de renta, grado de terciarización de la economía y el efecto de capitalidad.

Todas las aglomeraciones importantes del mundo se posicionan para poder ampliar sus *central business district* en localizaciones tan centrales como sea posible. También es el caso de Madrid que en fecha de noviembre de 2009 aprobó inicialmente el Plan parcial de prolongación de la Castellana con el eslogan “El corazón económico de Madrid”⁶. Con 312 ha tiene un techo potencial de m²t repartidos entre el 45% para vivienda y el 55% para actividad económica (2,4 Mm²t). El modelo de Madrid se diferenciaría del de París y Barcelona básicamente por la proporción de vivienda en relación con la de actividad, que casi son equivalentes, y en cualquier caso es una cuestión a tener en cuenta en los planeamientos futuros de Barcelona o en la modificación de los planeamientos vigentes.

El 22@ ha representado, pues, un planeamiento con visión de futuro que se elaboró con el fin de producir nueva oferta del techo de oficinas que necesitaba el mercado, fomentando adicionalmente la localización de las actividades de la tecnología adelantada que pedía y pide la nueva economía, con unas dimensiones, localización, calidad de la urbanización y sistemas innovadores de gestión y financiación homologables con las mejores iniciativas de la experiencia comparada del mundo global.

La crisis económica que se inició en la segunda mitad de 2007 ha modificado sustancialmente la dinámica de solicitud de licencias del 22@ ya que el ritmo de aprobación anual del periodo 2008-2010 (133.105 m²t anual) se ha reducido a un 23-27% de las que hubo en el periodo 2002-2007 (122.933 m²t si se cuentan 7 años y 143.422 m²t si se concentra la dinámica hasta 2002 en el año 2003). La duración de la baja demanda afectará lógicamente al plazo de absorción tanto del 22@ como de las otras operaciones en oferta actual y en planeamiento y despliegue en Barcelona.

Dado que la construcción en el 22@ ha tenido cuatro años y medio de ciclo expansivo y tres años y medio de ciclo recesivo se puede considerar una demanda a medio plazo del orden de los 100.000 m²t anual de licencias

aprobadas y unos 4.200 nuevos puestos de trabajo por año, con el estándar medio de La Défense de París.

En el presente artículo se tratan sucesivamente las cuestiones referentes a las previsiones del estudio económico y financiero inicial en relación con los resultados actuales (apartado 1), la oferta del 22@ en el contexto de las operaciones en competencia en la Barcelona de “río a río” (apartado 2), la situación de los precios competitivos y de los parámetros y opiniones de los informes de los intermediarios inmobiliarios con referencia a algunos precios internacionales (apartado 3), la referencia a la viabilidad económica del desarrollo en función de la influencia de los diferentes componentes de los precios y en especial de las indemnizaciones y los costes de urbanización (apartado 4), el potencial edificatorio del 22@ en el horizonte 2020 (apartado 5), el impacto del 22@ en el conjunto de la dinámica constructiva de Barcelona que reflejan las licencias de obra aprobadas, tanto sobre rasante como bajo rasante (apartado 6).

El capítulo más conclusivo (apartado 7) se refiere a la dimensión que alcanzará el 22@ y las operaciones en torno a la estación de la Sagrera cuando se culmine, en el contexto del techo de actividad en actividades terciarias de los diferentes distritos de Barcelona según el catastro, y sustenta la hipótesis que habrá superado el techo de actividad económica, y seguramente de la ocupación, de los distritos de Ciutat Vella y el Eixample, que forman el viejo centro de negocios de Barcelona.

Previsiones e hipótesis económicas de la MPGM: 20 años, absorción de 135.000 m²t anuales y viabilidad económica de las indemnizaciones

“El presente Estudio Económico y Financiero tiene como finalidad principal asegurar la realización de las previsiones de la ordenación urbanística, justificando que la distribución de cargas y beneficios es viable y ajustada a las determinaciones establecidas por la normativa urbanística y la situación del mercado inmobiliario. Se trata especialmente de poner de relieve que el aprovechamiento de las

6. <http://www.madrid.es/portales/munimadrid/es>

Plan de etapas

Desarrollo del nuevo techo potencial de actividades productivas

	Techo potencial total	2000-2004	2005-2009	2010-2014	2015-2019
Operaciones predeterminadas	1.150.833	345.251	460.331	345.251	
Operaciones opcionales	1.509.021				
Cargas = < 38.000 pts/m ² t potencial	901.626	180.324	360.651	180.325	180.326
Cargas = > 38.000 pts/m ² t potencial	607.395	91.109	121.479	212.588	182.219
TOTAL	2.659.654	616.884	942.464	738.164	362.545
	100%	23%	35%	28%	14%

“zonas”, al valor actual y previsible de mercado inmobiliario, y la inversión pública y la procedente de otras fuentes, pueden financiar adecuadamente los “sistemas” (infraestructuras, indemnizaciones, urbanización y dotaciones de carácter colectivo) necesarios para el desarrollo urbano.

El presente documento se refiere especialmente a los contenidos siguientes:

»1. Dimensionado de la nueva oferta de techo de actividad resultante de la ordenación urbanística.

»2. Demanda de techo de actividad en Barcelona y en el Poblenou.

»3. Viabilidad de las nuevas cargas urbanísticas a financiar con los incrementos de edificabilidad.

»4. Aproximación a la viabilidad inmobiliaria de las operaciones de transformación (planes especiales).» (Del Texto refundido de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan general metropolitano, septiembre de 2000, páginas 1 y 3).

En relación con el primer aspecto, el cuadro síntesis del estudio daba los potenciales siguientes:

Añadiendo los 509.976 m²t de vivienda existente y potencial y los equipamientos locales y @, el potencial total se situaba en poco más de 3.500.000 m²t. La culminación del potencial se preveía en 20 años hasta en el 2019 a una dinámica media de 133.000 m² de techo de actividad por año y la construcción de unas 4.000 viviendas protegidas.

En relación con el potencial de puestos de trabajo se indicaba: «La nueva ordenación urbanística también posibilitará el aumento de los puestos de trabajo localizados en el Poblenou, que en éste momento se sitúa en torno a las

31.000 personas, según el padrón de 1996. Con una hipótesis máxima de densidad de 25 m² de techo por puesto de trabajo, el nuevo distrito productivo localizará más de 91.000 puestos de trabajo.»⁷

Hay que destacar de las previsiones: «...dado que el crecimiento anual del PIB en estos años ha sido de un 2,5% anual por término medio; tasa que es muy razonable esperar que se alcance también en el próximo decenio y, cuando menos, que permite hacer previsiones sobre diversos escenarios de crecimiento económico».

En relación con el diagnóstico de la situación de la oferta de actividad económica en Barcelona de 1999, el estudio indicaba: «Por estas razones, se sitúa la participación del Poblenou en la dinámica del municipio entre un mínimo del 40% y un máximo del 60%. Aplicando estas proporciones a la tendencia de 387.854 m² de techo anual en actividad terciaria de todo tipo, la demanda potencial del Poblenou se sitúa entre 155.034 m² y 232.550 m² de nuevo techo/año, con una hipótesis media de 194.000 m² de techo nuevo anual. [...] Barcelona tiene actualmente un stock de 4 Mm² de oficinas, cosa que representa el 56% del stock de Madrid y el 16% del de Londres. [...] El Ayuntamiento tiene que garantizar la transformación del Poblenou independientemente de ciclo económico e inmobiliario. [...] La visión tiene que ser a 15-20 años. [...] Actualmente el 35-45% del stock de oficinas se considera obsoleto y no cumple los requisitos de los usuarios. [...] La estimación de absorción total de oficinas de “nivel internacional” en Barcelona y área metropolitana se estima [...] en 197.000 m² anuales. La participación del Poblenou en

7. Más recientemente se ha dado la cifra de 150.000 puestos de trabajo potencial estimados para el 22@ (2009), “22@Barcelona project. A social, urban and economic urban renewal”, mimeo, pàg. 24.

la hipótesis más expansiva se situaría, según este estudio, en el 69% de la absorción total metropolitana, es decir, 135.930 m² anuales. [...] La operación del Poblenou se presenta como una posibilidad única de recentralizar un proceso metropolitano excesivamente descentralizado.»

En relación con la viabilidad económica de las operaciones privadas se indicaba que: «Una operación será rentable cuando la diferencia entre el valor de las parcelas resultantes, ya urbanizadas, susceptibles de edificar o de ser vendidas y la totalidad de los gastos para llevar a cabo su urbanización sea positiva y, esta diferencia, llegue a constituir un porcentaje de la totalidad de la inversión igual o superior al beneficio industrial corriente del sector inmobiliario».

La justificación de la viabilidad económica de las operaciones privadas quedaba garantizada con las cuentas detalladas en que se presentaban tres tipos de manzanas de diferente densidad y con la conclusión final de que «...se obtienen unos valores residuales del suelo al inicio de la operación [...] en todos los casos por encima de los 601 €/m²s (100.000 €/m²s) que se corresponden con la edificabilidad de 2 m²/m²s antes de las expectativas de recalificación».

La importante innovación de la reurbanización del sector y de su financiación se planteaba diciendo: «El Ayuntamiento de Barcelona elaborará un plan especial de infraestructuras que defina y concrete el estándar de los servicios urbanísticos mencionados y las características del resto de infraestructuras y servicios necesarios, tanto con respecto a las previstas en el dominio público, como a las previstas en el suelo privado». De acuerdo con los supuestos de urbanización que contiene el avance del PEI, el EEF de la MPMG estima que el coste unitario de la inversión necesaria dentro del ámbito de la MPMG es de 180 €/m² de vial (30.000 PTA/m²) y supone una inversión total de unos 119 M€ (19.780 MPTA). La financiación prevista es del 70% a cargo de la propiedad del suelo en transformación (1.269.409 m² suelo computable) y que las compañías concesionarias de servicios públicos participarán en el otro 30%. La repercusión que resulta para la

propiedad es de 24 €/m², en los ámbitos de edificabilidad 2,2 m²/m²s y de 30 €/m² en los de 2,7 m²/m²s».

El desarrollo del innovador 22@ del año 2000 después de 10 años de gestión urbanística y económica que se ajustó razonablemente a las previsiones, tanto en dinámica de transformación y demanda como de urbanización y financiación público-privada en el ciclo expansivo, se tendrá que ajustar a la baja en el ciclo recesivo, alcanzando el tiempo de consecución de los objetivos planteados.

Operaciones en concurrencia y competencia: 11,4 Mm² de techo, superávit de 207.500 puestos de trabajo y déficit de 198.600 viviendas

Barcelona inició el presente siglo con una oferta limitada de oficinas y la aprobación del proyecto 22@ en el año 2000 –con un techo total aproximado de 4 Mm² de los cuales unos 3,2 Mm² son de actividad–, que supuso el gran cambio cuantitativo y cualitativo de la oferta que situaba Barcelona en posición competitiva en el mercado global.

Esta oferta para actividad económica compite hoy con las operaciones de la plaza de Europa de l'Hospitalet (0,2 Mm²), el Fórum (0,6 Mm²) y la Fira (0,2 Mm²), con un potencial de unos 26.000 puestos de trabajo⁸.

En el futuro la oferta del 22@ tendrá que competir con la oferta de Marina del Prat Vermell (0,3 Mm²), La Verneda (0,3 Mm²), el Biopol (0,3 Mm²), BZ Barcelona Innovació (1 Mm²)⁹, con un potencial aproximado de 52.700 puestos de trabajo, pero especialmente con la oferta en torno a la futura estación central de la Sagrera i Prim (0,5 Mm²), con un potencial estimado de 18.400 puestos de trabajo, según el detalle de las tablas adjuntas.¹⁰

El techo potencial sobre rasante del 22@ se ha actualizado con la documentación y la información facilitada por 22@Barcelona S.A.U. Respecto al techo bajo rasante, se ha mantenido el de la MPMG.

8. El cálculo del potencial de puestos de trabajo se deriva del considerado en los mismos planeamientos con unos estándares aproximados de 20 m² por puesto de trabajo en oficinas, 40 m²/LT por comercio, 60 m²/LT por equipamiento y 60-100 m²/LT por actividades logísticas e industriales y 2.500 m²/LT en aparcamientos.

9. La incorporación de las ofertas importantes de los planeamientos del Prat de Llobregat (La Seda, Enkalene...), Gavà, Viladecans (Parque Logístico

Aeronáutico...), Sant Boi de Llobregat, Badalona y Santa Coloma de Gramanet que habría que considerar, exceden del alcance del presente artículo.

10. En las operaciones de La Marina y La Verneda está prevista la urbanización en tres fases. EN BZ Barcelona Innovació se ha previsto una primera fase de urbanización de 30 ha.

Grandes operaciones urbanas 2000-2030 (1.182 ha - 13,5 Mm² de techo)



Fuente: elaboración propia a partir de la información disponible en documentos de planeamiento e informes.

Grandes operaciones de Barcelona

Operación	Total superficie ha	Techo residencial m ²	Techo actividad m ²	Total techo potencial (sin equipamientos) m ²	Equipamientos sobre rasante m ²	Total techo m ²	Techo bajo rasante/aparcamientos m ²	Aprobación definitiva m ²
22@ (2000)	198,3	367.382	3.136.095	3.503.478	389.275	3.892.753	940.000	2000
Fórum	256,6	260.693	645.374	906.067	228.555	1.134.622	128.452	1999
Prim	21,2	264.726	29.414	294.140	34.431	328.571	90.080	2010
Estación Sagrera y entorno	81,4	752.831	435.972	1.188.803	220.594	1.409.397	395.533	Elaboración
BZ Innovación (Zona Franca)	50,0	—	1.000.000	1.000.000	—	1.000.000	—	2011
La Verneda	58,2	676.094	289.755	965.849	68.750	1.034.599	286.422	PA.P
La Marina	75,0	869.238	315.420	1.184.658	38.336	1.222.994	383.088	2005
Vallbona	24,4	169.600	18.844	188.444	18.700	207.144	57.711	PA.D.
Plaza de Europa l'H	42,0	168.533	195.962	364.495	3.677	368.172	98.056	2001
Biopol l'H	30,0	—	300.000	300.000	—	300.000	75.000	Elaboración
Ciudad de la Justicia l'H	5,3	—	84.379	84.379	147.989	232.368	45.500	2003
Feria de Barcelona (2000) l'H	24,0	—	240.000	240.000	—	240.000	125.000	2001
Otros Gran Vía l'H	—	—	367.618	367.618	—	367.618	72.497	Elaboración
Operaciones Programa de Vivienda 2011	65,2	748.000	62.064	810.064	76.403	886.467	—	—
Totales	931,6	4.277.097	6.120.897	10.397.995	1.226.710	11.624.705	2.697.339	—
(22@/Total)	21%	9%	51%	34%	32%	33%	35%	—
(22@ + conjunto Sagrera)/Total	32%	32%	59%	48%	53%	48%	53%	—
(22@ + conjunto Sagrera)/Total BCN	36%	34%	73%	55%	60%	56%	62%	—

Fuente: elaboración propia a partir de la información disponible en documentos de proyectos y informes.
Nota: (PA.D: Pendiente de aprobación definitiva; PA.P: Pendiente de aprobación provisional)

Grandes operaciones de Barcelona

Operación	Viviendas N.º	Residentes N.º	Activos N.º	Puestos de trabajo N.º	Lugar de trabajo activos N.º
22@ (2000)	4.000	8.800	4.180	150.000	125.820
Forum	6.273	14.766	7.014	14.211	7.197
Prim	3.509	7.720	3.667	884	-2.783
Estación Sagrera y entorno	9.410	20.703	9.834	17.515	7.682
BZ Innovación (Zona Franca)	—	—	—	20.000	20.000
La Verneda	8.781	19.088	9.067	9.090	23
La Marina	10.865	23.904	11.354	10.405	-949
Vallbona	2.120	4.876	2.316	818	-1.498
Plaza de Europa l'H	1.684	3.705	1.760	8.477	6.718
Biopol l'H	—	—	—	13.213	13.213
Ciudad de la Justicia l'H	—	—	—	3.000	3.000
Feria de Barcelona (2000) l'H	—	—	—	3.429	3.429
Otros Gran Via l'H	—	—	—	12.636	12.636
Operaciones Programa de Vivienda 2011	9.350	20.570	9.771	2.825	-6.946
Total	55.992	124.132	58.963	226.503	207.540
(22@/Total)	7%	7%	7%	56%	61%
(22@ + conjunto Sagrera)/Total	30%	30%	30%	63%	63%
(22@ + conjunto Sagrera)/Total BCN	31%	31%	31%	75%	78%

Fuente: elaboración propia a partir de la información disponible en documentos de proyectos y informes.

Vista su entidad, es necesario referirse, como oferta potencial, a la operación del Centro Direccional de Cerdanyola-Parque de l'Alba, cuyo planeamiento fue aprobado en 2005, porque es una oferta que se puede considerar de mercado complementario a las operaciones en la ciudad central. Satisfará una demanda diferenciada de actividad, tanto en características y localización como por precio. Comprende una superficie de 340 ha y tiene un techo potencial de 1,9 Mm²t de los cuales 1,5 Mm²t son de actividad.

Hasta ahora se han realizado obras de urbanización, además de la construcción del Sincrotrón. Así la Barcelona Metropolitana dispone de oferta de calidad para diferentes tipos de actividad de industria de tecnología adelantada en un entorno de aproximadamente 600 km², equivalente a la superficie del término municipal de Madrid.

En el caso del 22@, el estándar medio del EEF de la MPGM era de 25 m²t por puesto de trabajo localizado, con una estimación de 91.000 puestos de trabajo. No

obstante, el número de puestos de trabajo potencial se ha actualizado a la cifra de 150.000 puestos de trabajo potenciales estimados (22@, op. cit. pág 24).

Las grandes operaciones consideradas, junto con las otras operaciones del programa de vivienda de 2011¹¹, tienen un potencial total de 11,4 Mm²t, 7,1 Mm²t de actividad, e incorporan también una importante oferta potencial de nuevas viviendas (56.000 unidades), con una importante proporción de reservas para vivienda protegida. Algunas de estas operaciones son muy autosuficientes en la relación activos residentes/puestos de trabajo potenciales, como es el caso de la Marina del Prat Vermell y de la Verneda¹².

En conjunto, todas las operaciones hasta su compleción generan un potencial de 59.000 activos¹³ que producen un superávit 207.500 de trabajo y al mismo tiempo un déficit de 198.600 viviendas (161.300 en el municipio de Barcelona).

Se trata de una conclusión en el mismo sentido de la que se derivaba del estudio de 2005¹⁴ para el conjunto de

11. "Compromiso municipal para dinamizar la generación de suelo e impulsar 20.000 viviendas en los próximos ocho años" del equipo de gobierno del Ayuntamiento de Barcelona, de abril 2011 (sin La Marina, Prim y Vallbona que ya se incluyen en las grandes operaciones).

12. Pendiente de aprobación provisional.

13. Estimados con los estándares de 2,2 personas por vivienda y 47,5% de activos respecto de los residentes.

14. Roca J., Clusa J., Marmolejo, C. (2005). El potencial urbanístico de la Región Metropolitana de Barcelona. Ayuntamiento de Barcelona. Gabinete Técnico de Programación. Colección "Conocer Barcelona". El estudio consideraba sólo los planeamientos superiores a 200.000 m² de techo total sobre rasante.

la Región Metropolitana de Barcelona, referida a los planeamientos de más de 200.000 m²t, donde se estimaba un superávit de 522.000 puestos de trabajo para el año 2011 en relación con la dinámica previsible (op. cit. pág. 15).

Los potenciales totales se estimaron en 775.000 puestos de trabajo y 427.000 nuevas viviendas, y unos plazos de absorción de 31 años del techo de actividad y de 17 años para la vivienda (op. cit. pág. 54) con las dinámicas previsibles en aquel momento. En términos del razonamiento que se sigue en el presente artículo los planeamientos de la Región Metropolitana de 2001-2002 presentarían un superávit de 329.000 puestos de trabajo o, alternativamente, un déficit potencial de 315.000 viviendas.

Así pues, la oferta de nuevo techo de actividad económica del 22@ (3,2 Mm²t) junto con la oferta de la Sagrera-Prim (0,5 Mm²) constituyen el 51% de la oferta de suelo para actividad económica "entre río y río" y asegurarían una oferta amplia para más de 20 años con las dinámicas históricas, ahora truncadas temporalmente por la crisis. No se puede asegurar lo mismo, sin embargo, con respecto a las necesidades de vivienda, las previsiones sobre las cuales deberán ser reconsideradas, seguramente, en la coyuntura actual y tendrán que alargarse los plazos de cobertura y compleción.

Actualmente, tanto la operación del Forum como las de Ciudad de la Justicia, Fira de Barcelona y plaza de Europa están prácticamente culminadas, mientras que otras operaciones aprobadas más recientemente, como La Marina (2005) no han sido suficientemente desarrolladas.

El conjunto del potencial disponible del 22@ con la Sagrera-Prim constituirá en los próximos años la oferta más importante de actividad (unos 2,1 Mm²t y unos 96.600 puestos de trabajo), pero tendría que competir con el resto de ofertas en la ciudad central porque representará el 47% aproximadamente del total de las grandes operaciones consideradas.

El 22@ en el mercado de oficinas y hoteles según los informes inmobiliarios: nuevo distrito de negocios con precios económicos

La tipología edificatoria de oficinas es la tipología mayoritaria del 22@ y representa el 51% del techo sobre rasante de las licencias aprobadas desde el año 2000 hasta el

2010 (487.637 m²t respecto del total de 959.846 m²t). El siguiente uso en importancia es la vivienda protegida, con el 18% del techo aprobado sobre rasante, y el tercero es el de los hoteles con una cuota del 13% del techo aprobado sobre rasante. Se tiene que destacar que el techo de aparcamientos (441.753 m²t) incrementa en un 46% la superficie construida sobre rasante asociada a los usos sobre rasante. Por lo tanto los tres mercados inmobiliarios más importantes para el 22@ son las oficinas, la vivienda protegida y los hoteles.

El informe Forcadell indica unos alquileres medios de las oficinas en los llamados "nuevos centros de negocios" (22@, plaza de Europa de l'Hospitalet, plaza Cerdà - paseo de la Zona Franca de 13,90 €/m²t a finales del 2010 y unos alquileres máximos de 18,95 €/m²t, aunque los precios de cierre (o de "opinión de experto", en palabras del informe) se estiman entre 7 y 13 €/m²t. Los "nuevos centros de negocios" presentan un nivel de precios inferior a los de las zonas *prime*, el distrito de negocios y la zona centro, y está por encima de la última tipología de periferia.

Los alquileres del 22@ están un 22% por debajo de los de la zona *prime* de 17,56 €/m²/mes por término medio y precio de cierre entre 15 y 19 €/m²/mes, destacando que los precios de cierre son más parecidos a los de oferta (o *asking prices*) que los de las otras zonas.

Los precios de venta del 22@ según el mismo informe son de 3.325 €/mt (con precios de cierre de 2.200-2.700 €/m²t) y son un 37% inferiores a los de la zona *prime* (5.250 €/m²t).

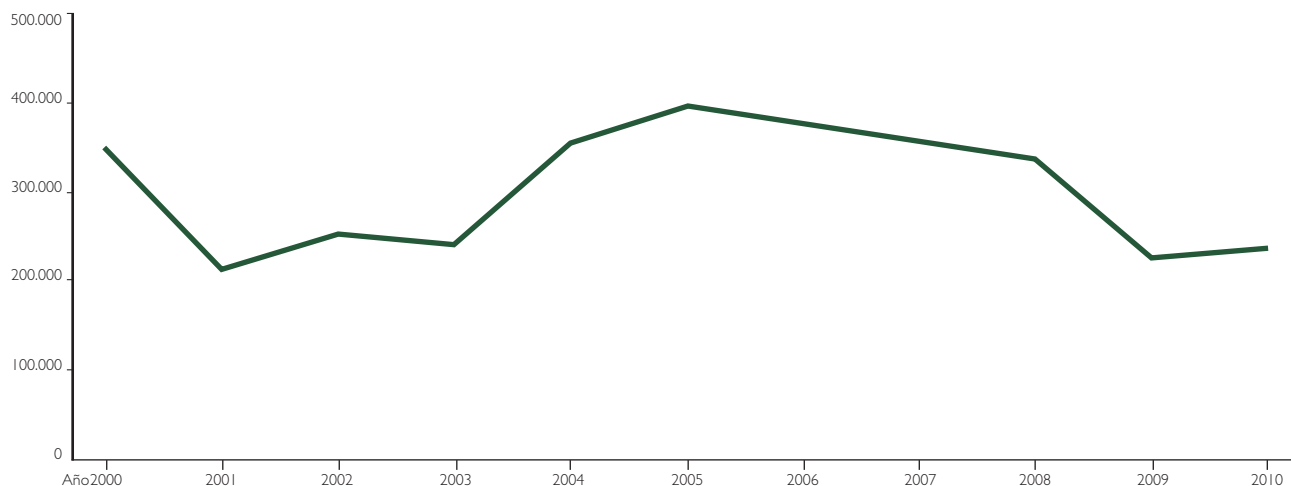
Las tasas de rentabilidad (*yields*) que reflejan el riesgo que presenta la inversión en cada localización de la ciudad para los nuevos centros de negocios y para periferia se sitúan entre el 7 y el 8% anual frente al 5,5-6,5% de las zonas *prime*. También las tasas de disponibilidad son más altas a más distancia del centro respecto de la media del 13% del conjunto de Barcelona, muy alejada del 7% del año 2007.

Constata el informe que la bajada de precios respecto de años anteriores es más fuerte a más distancia del centro, si bien «...en el 2010 la mayor parte de las operaciones se han realizado en zonas descentralizadas, a diferencia de 2009, que fue protagonizado por la zona *prime* y el distrito de negocios».

La contratación de oficinas en Barcelona fue de 3,4 Mm² desde el año 2000 hasta 2010, según el informe Forcadell, con una media de 305.500 m²t anual. Destaca el hecho de que el año de menor contratación fue 2001 (212.000 m²

Gráfico 1

Contratación (m²) de oficinas en Barcelona 2000-2010

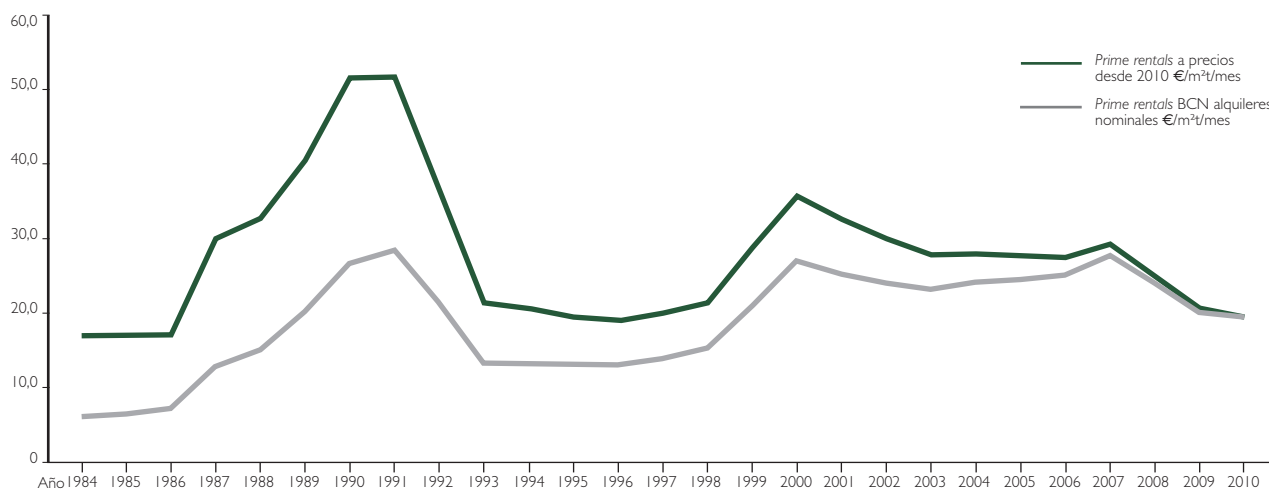


Fuente: Forcadell (2011).

Gráfico 2

“Prime rentals” de las oficinas de Barcelona en €/m²t/mes 1985-2010.

Alquileres nominales de cada año y alquileres constantes a precios de diciembre de 2010



Fuente: Savills 2011 (precios nominales) y elaboración propia para la transformación a precios constantes.

según el gráfico 1), mientras que, ya iniciada la crisis, se contrataron 225.300 m² en 2009 y 239.100 m² en 2010. La media de los 8 años de expansión es 320.000 m² y la de los 3 años de crisis es de 268.000 m², con una media para el período de 11 años de 306.000 m².

El informe Savills de 2010 dice que la “absorción bruta” de oficinas fue, en el 2010, de 274.000 m² y coincide prácticamente con las cifras de contratación del informe Forcadell. Si bien no se puede relacionar directamente el volumen de contratación con la información de las licencias aprobadas,

se podría estimar la cuota del 22@ relacionando superficies de licencias y de contrataciones en el periodo de expansión (122.933 m²t respecto de los 320.000 m²t mencionados más arriba) y daría una cuota del 39% en el mercado de oficinas de edificio exclusivo de Barcelona-L'Hospitalet.

El Distrito del 22@ se sitúa en una posición intermedia de atractivo en el mercado inmobiliario de Barcelona, a pesar de los precios competitivos que ofrece. Los informes de los intermediarios inmobiliarios de oficinas destacan la buena dinámica del alquiler de oficinas en la plaza de Europa y que se podría atribuir a las buenas comunicaciones con transporte público al conjunto de la ciudad y especialmente al aeropuerto.

La evolución de los precios de las oficinas en relación con los ciclos económicos se puede ilustrar de forma clara a partir de las estadísticas y gráficos del informe Savills¹⁵ del segundo semestre del 2011 y en una perspectiva de 26 años empezando en 1984, inicio de la llamada burbuja de 1986-1991, según se presenta en el gráfico adjunto.

La crisis de 1991 empezó con unos alquileres muy elevados que se recuperaron en valores nominales en 2008 pero que en valores reales todavía no se han superado. Sólo alcanzaron el 57% de los alquileres constantes de 1991, manifestando la dimensión de la burbuja de 1986-1991 especialmente en el mercado de las oficinas¹⁶ y la sensibilidad de este mercado a los ciclos económicos y no siempre coincidentes con el ciclo de los precios de la vivienda.

En relación con los hoteles como segundo mercado inmobiliario libre del 22@, es necesario poner de relieve el informe inmobiliario hotelero de 2009 de CBRichard Ellis que, referido al año 2008, indica:

«...hay un considerable incremento de nuevos proyectos en el distrito de Sant Martí, y concretamente en la zona 22@ y su área de influencia. En la práctica, ese desplazamiento subraya la definitiva apuesta sectorial por esta zona de desarrollo empresarial. De forma paulatina, las grandes cadenas han ido incorporándose a lo que empieza a ser un importante enclave empresarial de la ciudad. El 40% de los nuevos proyectos se ubicará en esta zona, favorecida además por una mayor disponibilidad del suelo y por el hecho de que sus precios resultan sensiblemente inferiores a los de zonas más consolidadas y céntricas...»

15. Los alquileres medios de la zona prime del informe Forcadell (17,56 €) sólo se diferencian en un 10% aproximadamente de los del informe Savills.

Esta preferencia por la localización de hoteles en el 22@, a pesar de no poder beneficiarse de la edificabilidad máxima @ de 2,7 m²t/m²s, se explica, con independencia de la capacidad de compra del solar, porque se trata de un sector en crecimiento y porque la parte @ (0,5 m²t/m²s) es transferible al resto del desarrollo.

Como elemento de referencia, los alquileres de las oficinas de París, según la información que facilita la promoción de La Défense, son los siguientes:

– Prime rents = 750 € por m²t y año (63 €/m²t/mes)

– La Défense = 515 € por m²t y año (43 €/m²t/mes)

– Seine Arche = 330 € por m² de techo y año (28 €/m²t/mes)

Es necesario destacar que los alquileres de La Défense son un 32% más bajos que las prime rents del centro de París, mientras que los 14 € por m²t y más del 22@ son un 28% inferiores a los de las mejores localizaciones del centro de Barcelona, lo que indicaría posiciones comparables dentro de la ciudad en relación con el CBD, como corresponde a distancias por transporte público parecidas.

Comparando las prime rents de Barcelona del segundo semestre de 2011 (19,50 €/m²t/mes), los precios de París son 3,2 veces más altos que los de Barcelona. Los alquileres en La Défense son 3,1 veces los del 22@, mientras que los de Seine Arche, en posición menos central, lo son sólo dos veces, aunque en posiciones centrales del 22@ se pueden alcanzar las rentas prime de Barcelona, lo cual denota su valor e interés inmobiliario, con rentas de posición diferenciales dentro del distrito.

Aunque los precios bajos se pueden considerar un factor positivo de competitividad y atracción, la realidad es que los precios mantenidos de los productos inmobiliarios reflejan el interés de la demanda para ubicarse en una determinada ciudad o localización dentro de la ciudad y al mismo tiempo reflejan la capacidad de pago de las empresas que se localizan. Por lo tanto, los precios inmobiliarios comparativamente altos y mantenidos por una demanda estable son buenas noticias económicas para una ciudad.

16. Hay que recordar que la torre Mapfre no se ocupó plenamente hasta 2002 aunque se había terminado de construir en 1992.

Financiación privada mayoritaria de la reurbanización de calidad: viabilidad económica del desarrollo por manzanas con cuotas asequibles

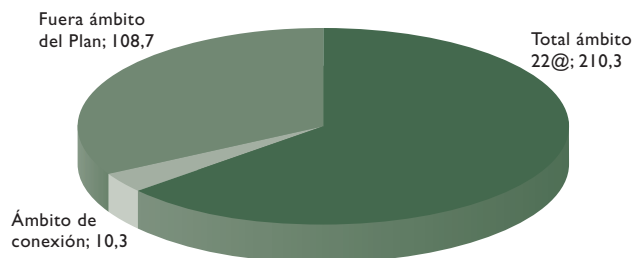
La construcción y renovación de la ciudad pide inversiones privadas y públicas en urbanización y construcción, financiadas por las plusvalías de edificación que atribuye el planeamiento urbanístico en uso de las facultades del gobierno del territorio. La recuperación de plusvalías tiene la forma de financiación de las infraestructuras, con la tendencia a que cada desarrollo financie todos los costes directos e indirectos que ocasiona en la ciudad, y en reservas para vivienda protegida. Se presentan aquí las dos vertientes de la financiación, analizadas tanto desde el sector público (Plan Especial de Infraestructuras,

PEI) como desde las cuentas de una promoción privada (ejemplo de un estudio de viabilidad económica en la fase de planeamiento urbanístico).

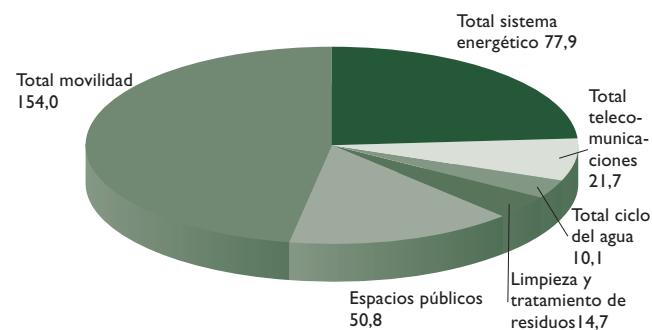
En relación con el Plan especial de infraestructuras del Poblenou-22@ (PEI), previsto como instrumento urbanístico para la reurbanización de todo el ámbito de la MPGM, éste incluye también las infraestructuras de conexión que son necesarias para el funcionamiento del conjunto y valora otras actuaciones que «...aunque no están localizadas dentro del ámbito del Plan ni son obras de conexión de éste, se consideran obras importantes para el desarrollo de la zona» (EEF del PEI, 2000).

La inversión total inicialmente prevista fue de 329 M€, de los cuales 210 M€ (64%) corresponden a inversiones en el ámbito del 22@, 10 M€ (3%) en los denominados ámbi-

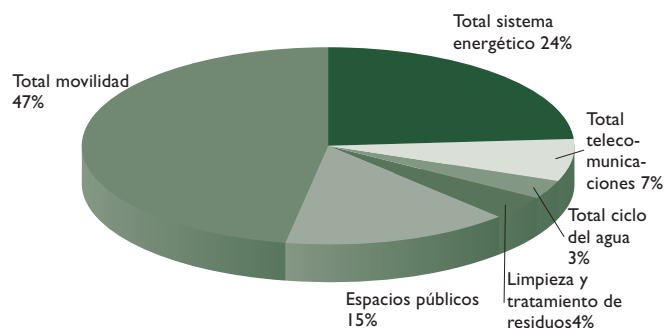
Distribución de la inversión del PEI para ámbitos (M€)



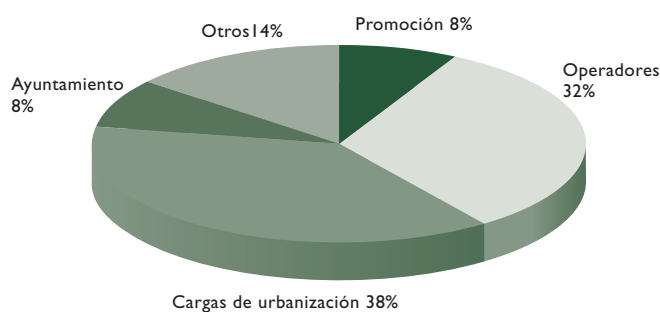
Inversiones del PEI por tipos de actuaciones (M€)



Inversiones del PEI por tipos de actuaciones (%)



Financiación de la inversión localizada al 22@ y conexiones



17. El importe actualizado es de 376,8 M€. El uso de la información del documento aprobado en el año 2000 se justifica porque incorpora la financiación detallada entre sector público, compañías y empresas promotoras.

tos de conexión y 109 M€ (33%) en ámbitos fuera del Plan. Por tipo de actuación, la inversión más importante la constituyen los 154 M€ en movilidad (47% de toda la inversión), que se localiza mayoritariamente fuera del ámbito del Plan (un 70%, aproximadamente) con dos importantes actuaciones: el tranvía Diagonal y el tranvía Frente Marítimo. Los otros dos sistemas más importantes en inversión son el energético (24% del total) y el espacio público (15% del total), series de telecomunicaciones (7%), limpieza y tratamiento de residuos (4%) y ciclo del agua (3%).

La financiación de las inversiones del 22@ y las infraestructuras de conexión, que en conjunto se estimaron en 221 M€, está previsto en un 38% como cargas de urbanización, el 32% a cargo de los operadores de servicios, el 18% directamente de los presupuestos municipales, un 8% para los promotores (aparte de las cargas de urbanización) y el resto del 14% para otros sujetos financieros.

Las previsiones de costes del PEI que se incluyen como cargas privadas en los correspondientes proyectos de reparcelación serían seguramente insuficientes en relación con los que actualmente exige la normativa urbanística estatal y catalana, referentes a las infraestructuras de conexión y a la participación para compensar el déficit de transporte público. El EEF de la MPMG estimó la repercusión unitaria en 24 o 30 €/m², para las edificabilidades de 2,2 y 2,7 m²/m²s, respectivamente.

La financiación privada de la transformación urbanística comprende también los costes de indemnización por traslado y realojamiento de actividades y viviendas existentes, los derribos y la urbanización interior de manzana, además de los costes de construcción y todos los gastos de gestión de los procesos de urbanización y de construcción. Los costes de indemnización pueden suponer diferencias significativas según el grado de consolidación de los diferentes sectores dentro del ámbito de la MPMG, pero son, en definitiva, los precios inmobiliarios los que en cada caso tienen que hacer posible la transformación.

En relación con una promoción privada, el informe de viabilidad económica de una propuesta de desarrollo, en la fase de redacción de planeamiento, de dos manzanas del 22@ en el año 2006, resulta muy ilustrativo de la orden de magnitud de la financiación privada y de los parámetros de viabilidad económica de la promoción. Se trata de una operación con una

carga importante de indemnización por construcciones, traslado de actividad y realojamientos, para tratarse de un ámbito muy consolidado, con una edificabilidad real antes de la transformación de 1,5 m²/m²s, muy por encima de la media de 1 m²/m²s de techo existente en el conjunto de la MPMG.

La operación partía de una expectativa de precios inmobiliarios medios de 3.000 €/m² para el techo de actividad calificada de @ y requería la sustitución de actividad existente con unas indemnizaciones importantes, de unos 13 M€ la repercusión de la cual sobre el techo potencial era de 189 €/m², y se preveía una duración de 6 años para todo el proceso, desde la adquisición de suelo hasta la venta del techo edificado.

Los datos básicos y resultados eran los siguientes:

Edificabilidad: 2,7 m²/m²s, más 0,3 m²/m²s de cesión al Ayuntamiento para HPO

Precio de venta de actividad @ = 3.000 €/m²/

de vivienda protegida = 1.456 €/m²

Precio de venta medio = 2.850 €/m²

Coste de construcción medio: 986 €/m²

Calendario: 6 años

En relación con el precio inmobiliario:

– Valor medio de solar: 986 €/m² (35%)

– Construcción y gestión (incluye comercialización): 1.228 €/m² (43%)

– Beneficio: 635 €/m² (22%)

– Tasa de rentabilidad anual: 15%

En relación con el valor del solar (986 €/m²):

– Suelo antes de urbanizar: 600 €/m² (61%)

– Indemnizaciones: 189 €/m² (19%)

– Urbanización (PEI): 32 €/m² (3%)

– Gestión (incluye 4% del PEI y comercialización): 28 €/m² (3%)

– Beneficio: 137 €/m² (14%)

– Tasa de rentabilidad anual: 15%

El precio del producto inmobiliario edificado permite asumir todos los costes y gastos de las fases de urbanización y de construcción, con una tasa de rentabilidad anual del 15% en cada fase, unas cargas totales de urbanización de 250 €/m² y pagar por suelo antes de urbanizar 1.620 €/m², se sitúa en valores medios de los solares urbanizados de Barcelona, según las estadísticas de Forcadell del 3r trimestre de 2006 (1.315-1.800 €/m²). El valor equivale a una repercusión de 600 €/m², que es el 61% de la repercusión media de solar de 986 €/m².

El gráfico 3 presenta el esquema de los componentes del valor inmobiliario para la propiedad, de la cesión en el Ayuntamiento del 10% de aprovechamiento y de la operación completa.

Con respecto a la viabilidad económica del desarrollo privado se quieren destacar las conclusiones siguientes:

- Las transacciones se han ajustado al mecanismo de la demanda derivada, en cada caso. Los precios de mercado de los productos finales han "aguantado" indemnizaciones altas y valores residuales altos, con expectativas, pedidos por la propiedad.

- Los costes de urbanización que repercute el PEI son sólo del 3% del valor del solar y no incluyen los costes de conexión ni la compensación del déficit de transporte que actualmente exige la normativa estatal y catalana.

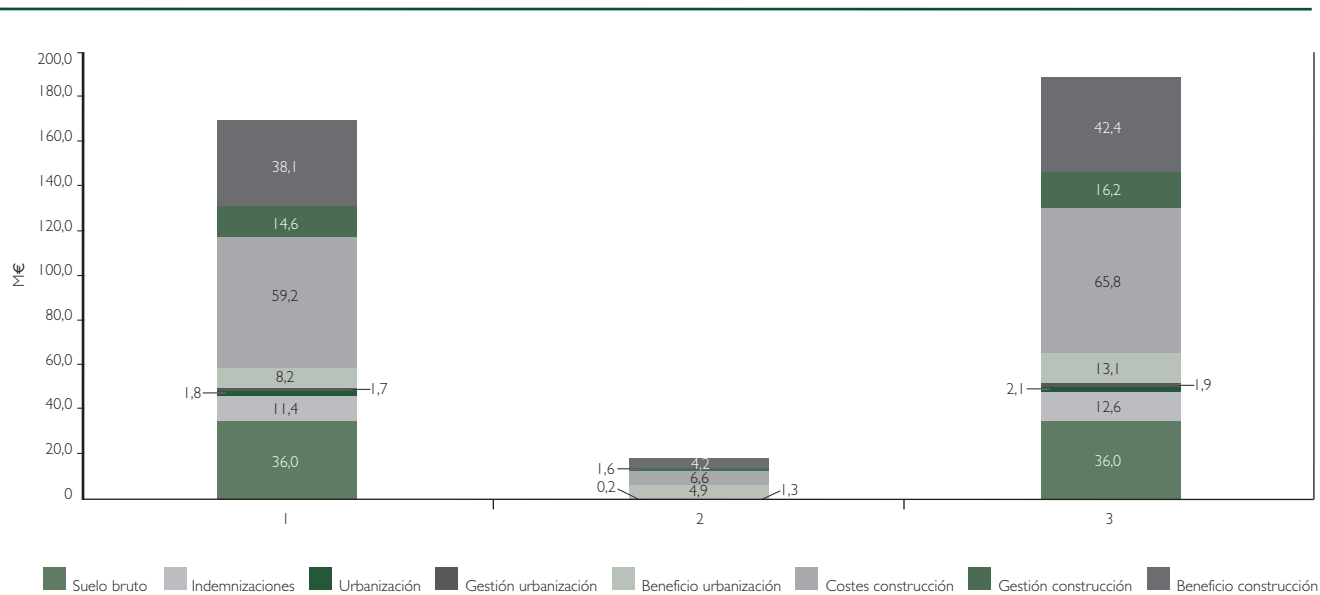
- Son costes por debajo de otros desarrollos urbanísticos en BCN. En la MPMG de La Marina de la Zona Franca de 2006, por ejemplo, en los costes de urbanización de su plan de infraestructuras, que incluye también una estación de metro, la repercusión es de 92€/m², en 2005, equivalente a unos 75€/m² (más del doble que en el 22@) si se actualizan en 2000, con una tasa anual media del 5%.

- En los ámbitos con edificabilidad consolidada alta, las indemnizaciones pueden representar un condicionante importante para su transformación, hasta que se pueda asumir la expectativa de las empresas existentes de poder pagar el traslado y tener nuevas instalaciones fuera de BCN con aproximadamente un 50% más de solar y alguna renovación tecnológica de maquinaria.

- La cesión del 10% de suelo para zonas verdes y del 10% de suelo para equipamientos es neutra en relación con la viabilidad económica de la promoción, porque los parámetros básicos de viabilidad son la edificabilidad, los ingresos totales por venta y todos los costes y gastos de gestión de la transformación urbanística y de la construcción.

- La cesión del 10% del aprovechamiento en el Ayuntamiento le permite disponer de solares equivalentes al 0,3 m²/m²s de techo para dedicarlo en vivienda protegida y sin subvención obtener el equivalente a la repercusión de solar del régimen protegido. No es una carga por la propiedad si no una recuperación pública de las plusvalías o beneficio que el planeamiento le otorga, dado que la iniciativa privada obtiene un beneficio equi-

Gráfico 3
Componentes del precio inmobiliario final



18. En 2006 la cesión del 10% de aprovechamiento al Ayuntamiento no estaba libre de cargas, éste fue un precepto de la Ley estatal del Suelo, 8/2007.

valente al 27% del valor inmobiliario en venta, equivalente a una rentabilidad del 15% anual de los flujos de caja durante los seis años de gestión.

Impacto de las licencias de construcción del 22@ en el conjunto de Barcelona desde 2003: 61% de las oficinas y 38% de los hoteles

El Ayuntamiento de Barcelona ha concedido 158 licencias de nueva construcción o rehabilitación profunda en el ámbito del 22@, entre 1998 y 2010, con una superficie de 959.846 m² de techo sobre rasante (potencial de planeamiento urbanístico) y 441.753 m² bajo rasante (46% adicional), según la Base de Datos de la Oficina Técnica del 22@.

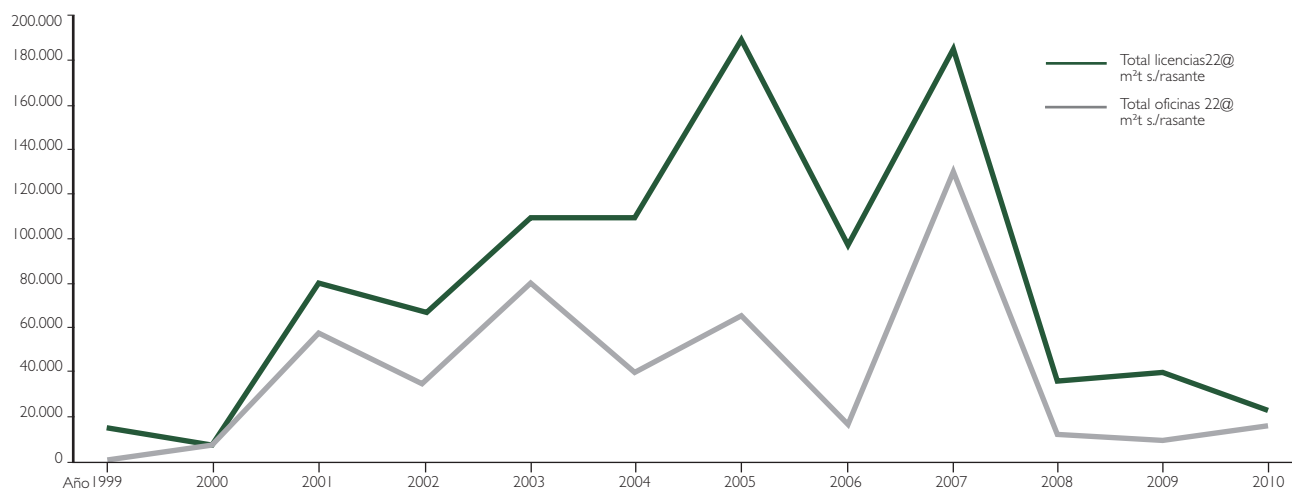
El grueso de las aprobaciones se produjeron entre en 2003 y en 2007 (72% de la superficie total) y la evolución temporal refleja en los años iniciales (1998-2002) la necesidad de realizar el planeamiento y la gestión de suelo (18% del total) y, desde el año 2007, el paro inmobiliario general (10% del total). A efectos comparativos, en el conjunto de Barcelona, se puede considerar que la actividad de cruce del 22@ se inicia en 2003, acumulando en este año las licencias anteriores. Hay dos puntas destacadas en 2005 y en 2007 con el 39% del techo total.

Desde 2001 hasta 2007 la superficie edificada media anual habría sido de 172.106 m², mientras que los tres últimos años ha sido sólo de 33.105 m². Entre 2003 (acumulado) y 2010 se ha aprobado una media de 120.000 m² de techo sobre rasante por año, tendencia que se podría considerar como hipótesis optimista para los próximos años porque incorpora cuatro años y medio de expansión y tres años y medio de recesión, aunque una tendencia pesimista se podría situar en los 100.000 m² anual a los efectos de proyección.

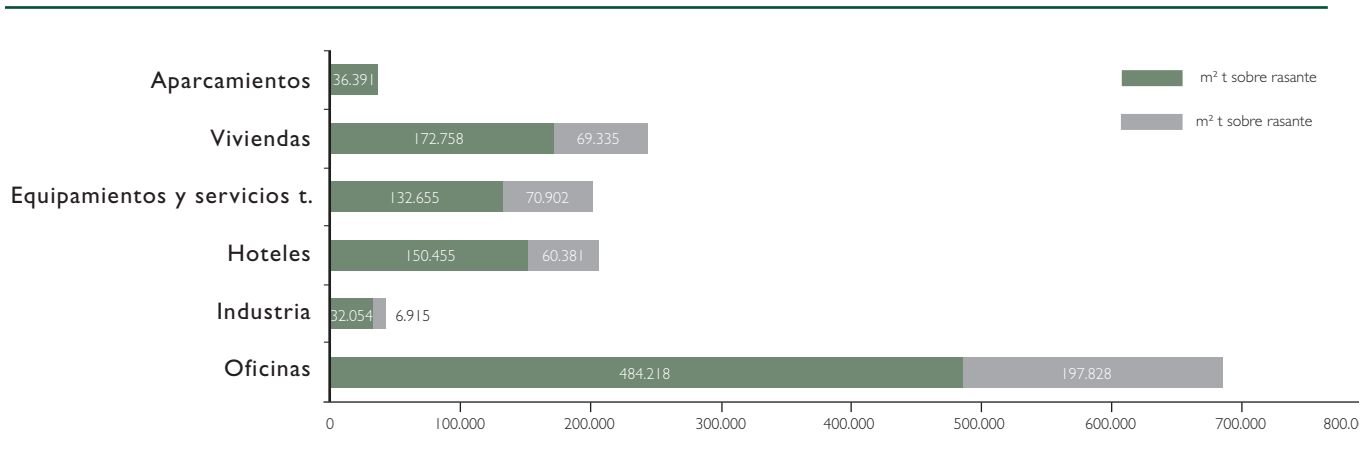
La tipología edificatoria mayoritaria es la de oficinas y representa el 51% del techo sobre rasante de las licencias aprobadas (488.000 m² respecto del total de 960.000 m²). El siguiente uso en importancia es la vivienda protegida (173.000 y unas 2.200 viviendas) con el 18%, y el tercero es el de los hoteles (150.000 m² y unas 2.300 habitaciones) con una cuota del 13%.

La superficie media de las licencias para los usos de oficinas, viviendas, hoteles y equipamientos se sitúa entre 5.000 y 7.000 m² de techo sobre rasante, con las excepciones extremas de la industria (2.100 m²) y las dos licencias de aparcamiento no vinculado (18.000 m² y unas 720 plazas por aparcamiento). El 46% de las licencias no superan los 3.600 m², equivalente a un décimo aproximadamente del potencial de una manza-

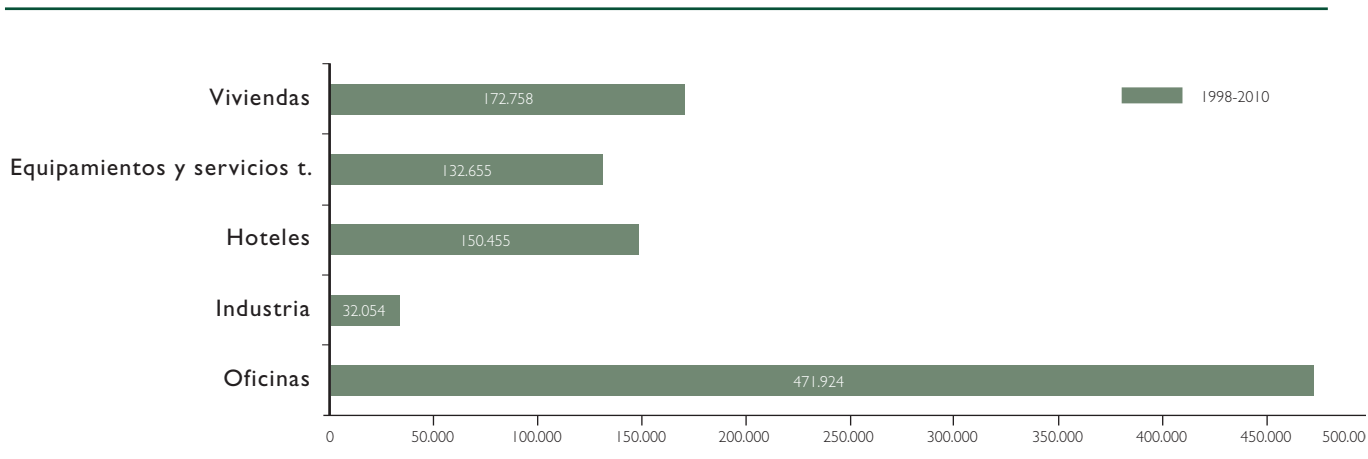
Gráfico 4
Licencias 22@. En m² de techo sobre rasante, 2001-2010



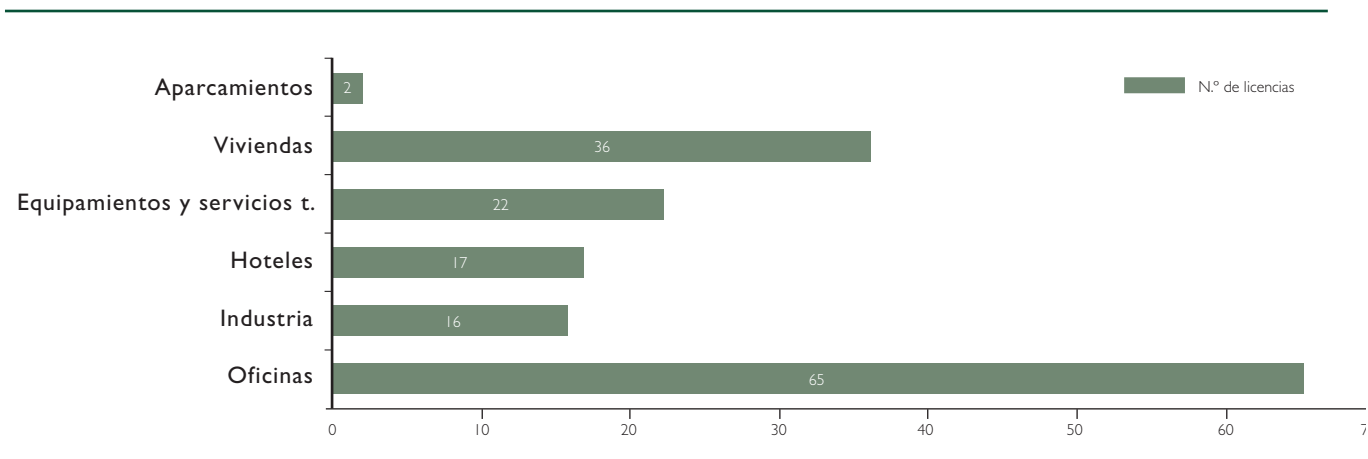
Licencias 22@. Techo sobre y bajo rasante por usos. En m² de techo, 2001-2010



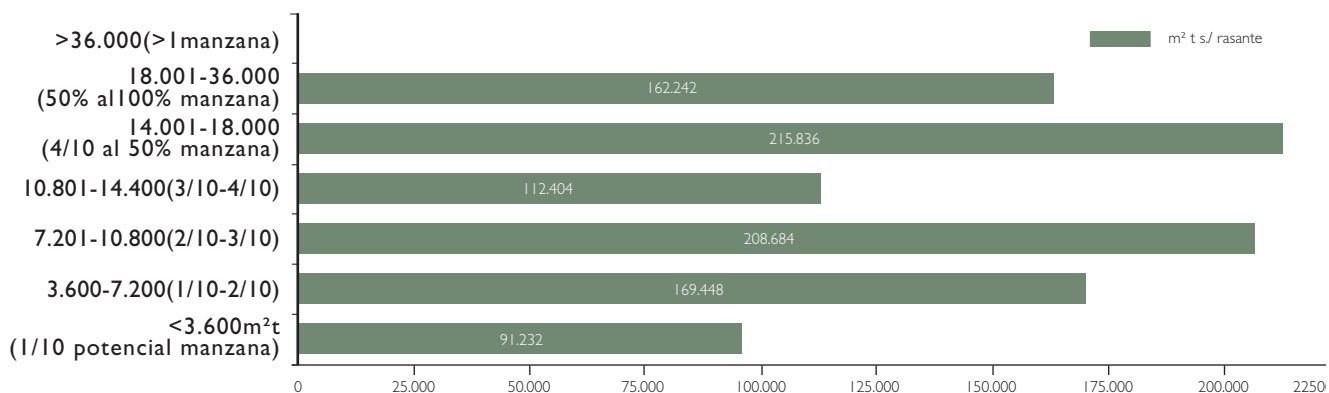
Licencias 22@. Por usos, en m² de techo sobre rasante, 2001-2010



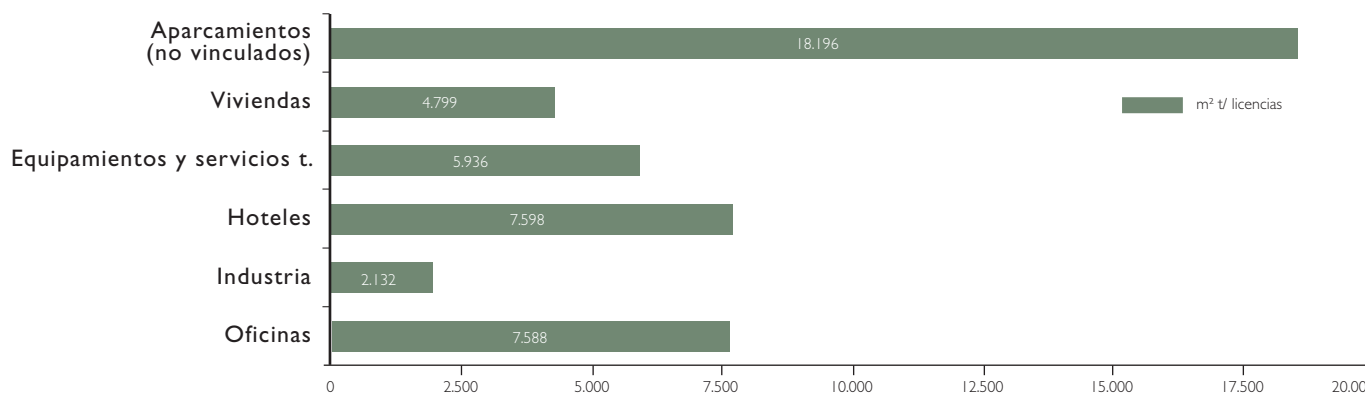
Licencias 22@. Número de licencias por usos, 2001-2010



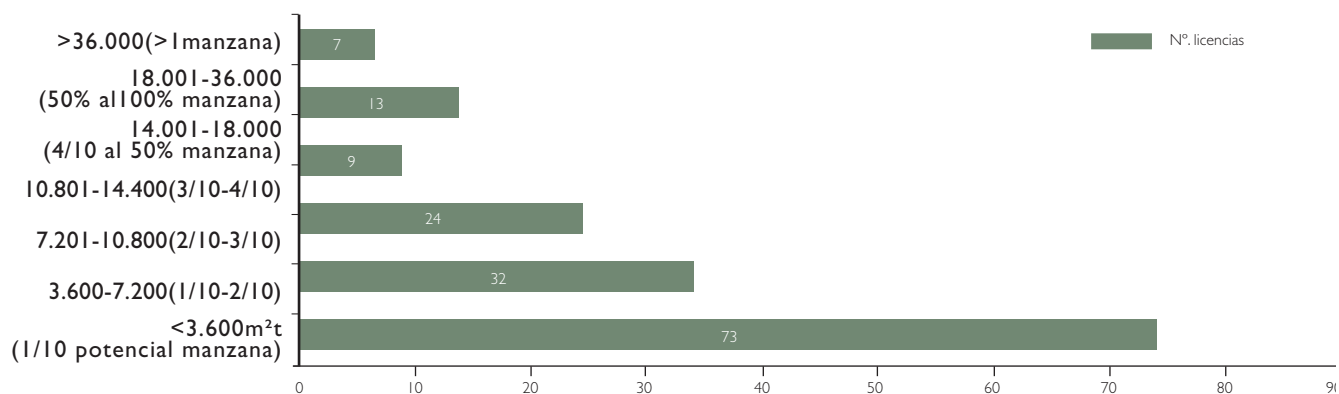
Licencias 22@ por tamaño. En m² de techo sobre rasante, 2001-2010



Licencias 22@. Tamaño medio por usos en m²t/licencia. Excepto 2 licencias de aparcamiento vinculado



Licencias 22@ según tamaño. Número por intervalos de m²t sobre rasante, 2001-2010

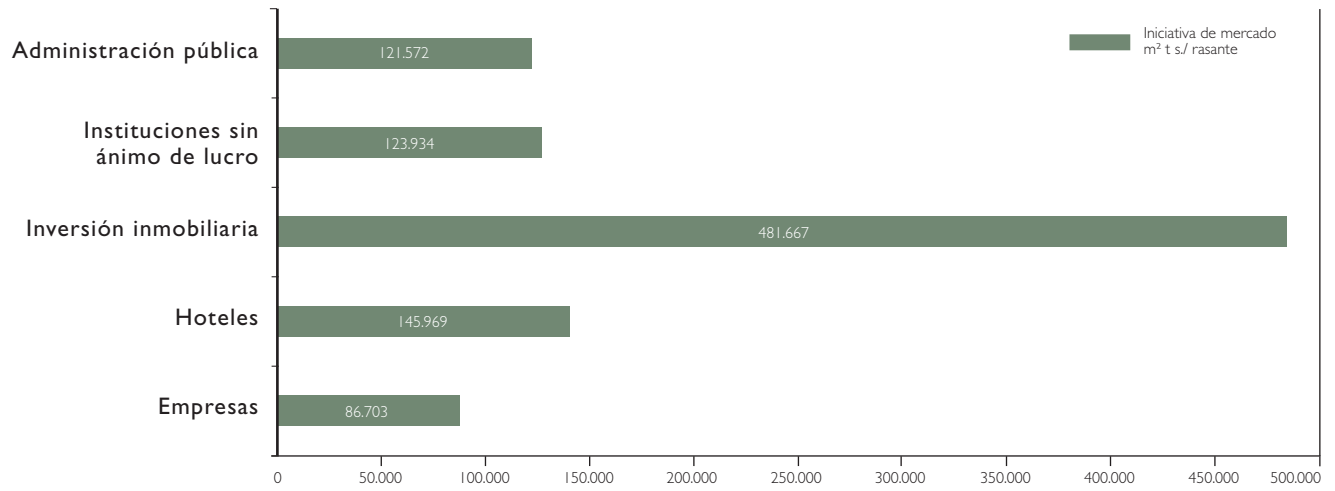


na y sólo 20 licencias (13%) ocupan más de la cuarta parte del potencial de una manzana. La licencia media es de 6.050 m²t sobre rasante.

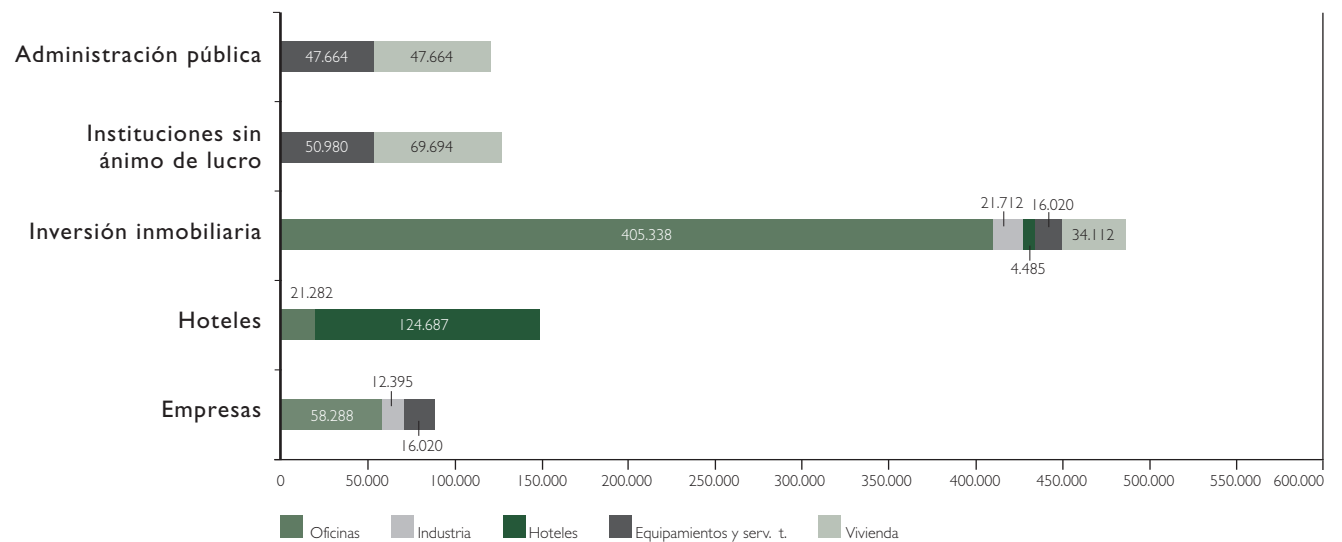
La estimación de los puestos de trabajo que pueden representar las licencias aprobadas se ha hecho sobre la

base de los estándares que resultan de cruzar la información del catastro de Barcelona con la información de puestos de trabajo de la *Revista Barcelona Economía* que presenta la información de la ocupación en 32 subsectores e hipótesis de elaboración propia¹⁹.

Licencias 22@ clasificadas por iniciativa de mercado inmobiliario. En m²t sobre rasante

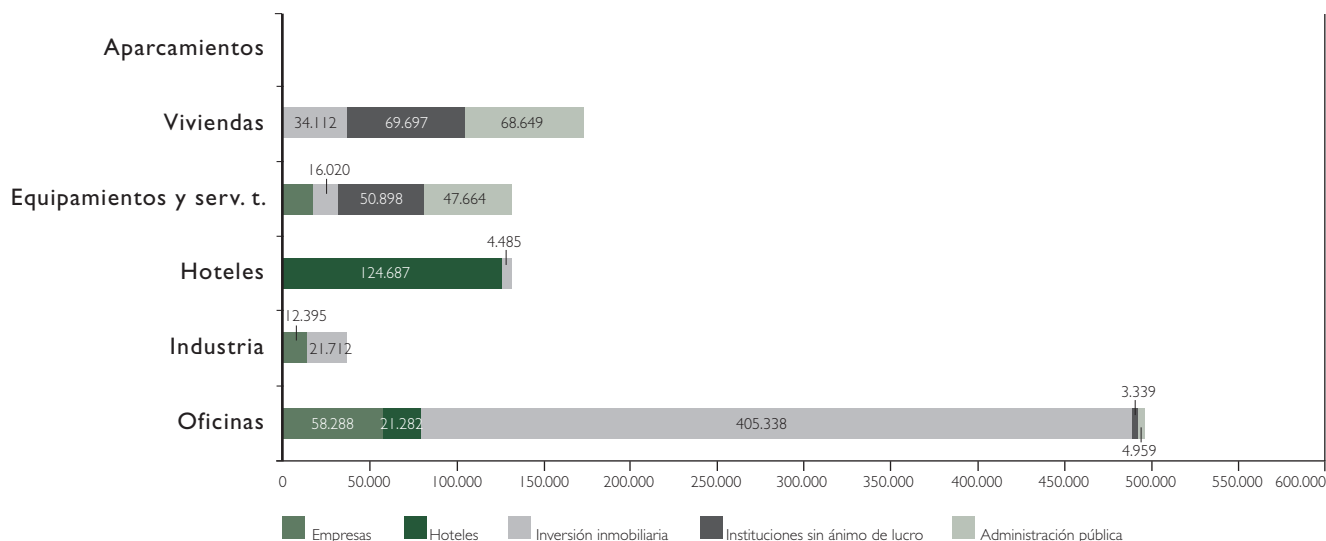


Licencias del 22@ clasificadas por iniciativas de mercado inmobiliario y usos en m²t sobre rasante

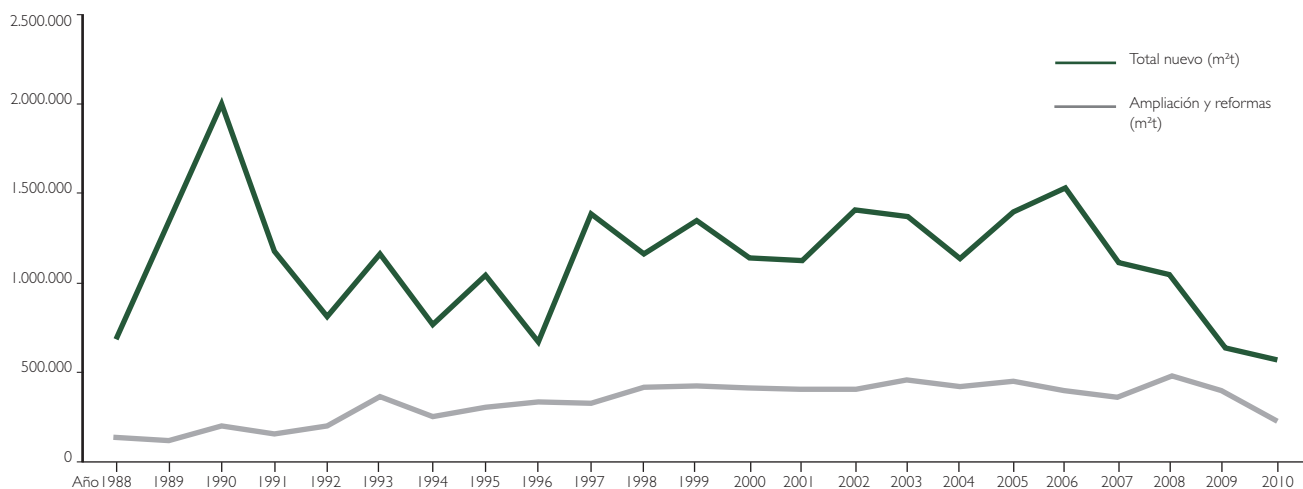


19. Forma parte de un trabajo más amplio en elaboración sobre el impacto urbanístico e inmobiliario del 22@.

Licencias del 22@. Usos y iniciativa de mercado inmobiliario. En m² sobre rasante. Los aparcamientos



Techo nuevo y de ampliación reforma (m²) en Barcelona 1988-2010



Los estándares medios son los siguientes:

- Almacenaje: 74 m² por puesto de trabajo
- Comercio al detalle: 86 m² por puesto de trabajo
- Servicios personales (excluida la Sanidad) y enseñanza: 45 m² por puesto de trabajo
- Ocio, hostelería y restauración²⁰: 39 m² por puesto de trabajo

- Industria: 90 m² por puesto de trabajo
- Sanidad: 26 m² por puesto de trabajo
- Oficinas: 18 m² por puesto de trabajo

Se habrán creado, pues, 32.149 puestos de trabajo cuando todas las licencias aprobadas estén construidas, aplicando los estándares medios del municipio, hasta 2010.

²⁰ Plantea dudas de aplicarlo exclusivamente en los hoteles. Se considerará el doble del estándar obtenido o 79 m² por puesto de trabajo.

En relación con la iniciativa de mercado inmobiliario²¹ la solicitud de licencia para inversión y alquiler es la iniciativa principal (50,2% de las superficies aprobadas) y mayoritariamente para desarrollar la tipología de oficinas. Las iniciativas hoteleras específicas, también que hay que considerar como inversión inmobiliaria privada, representan el 15% del techo aprobado. Los edificios de las Administraciones públicas junto con las inversiones de las instituciones sin ánimo de lucro en viviendas protegidas especialmente (26% del total y en proporciones parecidos). La inversión directa de empresas específicas ha consumido sólo el 9% del techo aprobado.

Con el fin de situar el impacto de las licencias aprobadas en el 22@ se parte de la producción inmobiliaria de Barcelona sobre la base de la misma fuente de información *Barcelona Economía*²². El año de máxima producción inmobiliaria en el municipio de Barcelona en los últimos 23 años fue en el año 1991 justo antes de los Juegos Olímpicos de 1992 con 2,0 Mm² de techo de obra nueva que no se ha superado ni en los años más punta del ciclo expansivo reciente, en el que se alcanzó los 1,62 Mm² en el año 2006.

La producción media anual de los últimos diez años (1,13 Mm²) es prácticamente coincidente con la producción media de los últimos 23 años (1,13 Mm²) desde 1988, como también lo son las superficies de rehabilitación y ampliación (0,39 Mm² frente a 0,33 Mm²). Los resultados ponen de relieve la compensación de los niveles de producción entre los ciclos expansivos (1988-1991 y 1997-2007) en relación con los recesivos (1992-1996 y 2007 y 2010), en un territorio consolidado, y en gran parte culminado, cómo es el caso del municipio de Barcelona.

Después de 1991 hay ciertamente un bajón que dura dos años y sigue una ligera recuperación hasta 1996, que es el peor año de la crisis anterior, aunque próxima en las bajas producciones de 1992 y 1994. A partir de 2007 y de 2008 se inicia el ciclo recesivo actual con bajada mínima

en 2008 e intensas en 2009 y 2010, en el que se alcanzan las producciones más bajas de los últimos 23 años.

La comparación de las superficies aprobadas en el 22@ con las del total de Barcelona de la estadística de referencia incluye también las hipótesis adicionales de que la estadística del Ayuntamiento incorpora un 15% de licencias modificadas y repetidas que pueden computar en diferentes años al mismo tiempo, de un lado, y que la producción de los primeros años del 22@ se acumula en 2003, del otro.

Como resultado de la elaboración, el impacto estimado del 22@ para los diferentes usos entre 2003 y 2010 es el siguiente:

– Oficinas	61%
– Hoteles	32%
– Equipamientos	13%
– Aparcamientos	17%
– Viviendas	6%
– Industria	5%
– Todos los usos (excluido el comercial):	17%

Los resultados manifiestan que el 22@ es la operación singular más importante de Barcelona en la tipología de oficinas (61% del total desde 2003) y que, al mismo tiempo, ha tenido un peso muy importante en la localización de nuevos hoteles (38%) para hacer frente a su demanda creciente como resultado del aumento constanding de visitantes.

Los resultados también ponen de relieve que el 22@ está en concurrencia y competencia con otras áreas de la ciudad con dinamismo importante en los años de expansión, una de las cuales es la importante el área del Forum contigua al mismo Distrito de Sant Martí y a los efectos sinérgicos de los clusters que hay que considerar como una sola operación, en la cual se añadirá pronto el entorno de la Sagrera y la misma estación central.

21. La clasificación se ha realizado en función del nombre titular de la licencia, con preguntas adicionales a los servicios técnicos del 22@ con el fin de afinar distinción entre "inversión inmobiliaria para alquiler" o "empresa específica", que eran los conceptos que planteaba más problemas de adscripción. La distinción entre "instituciones sin ánimo de lucro" corresponde principalmente a las inmobiliarias sindicales en el caso de la vivienda y a instituciones en el caso de los equipamientos. Los lofts se atribuyen a "inversión inmobiliaria" en vivienda.

22. En relación con la comparación con la información de licencias por usos del 22@, la estadística de Barcelona Economía presenta el problema que en la estadística de obra nueva los hoteles están clasificados junto con los equipamientos. La comparación puede resultar también sesgada por años porque hay un desfase temporal entre la fecha de aprobación del Ayuntamiento y la información favorable de los servicios técnicos del 22@, y se llega a la hipótesis que la proporción entre los dos usos es igual a la de la estadística de obras mayores totales.

Potenciales edificatorios del 22@ e hipótesis de plazos de culminación: hasta el 2024 con 100.000 m²t de absorción anual y potencial de 85.000 puestos de trabajo

Se parte de los contajes disponibles del 22@, hoy, que son (en m² de techo sobre rasante) los siguientes:

– Edificios catalogados que no han pedido licencia.....	108.163
– Otros edificios que se mantienen.....	198.193
– Frentes consolidados de vivienda.....	137.085
– Edificios industriales consolidados pendientes de transformar.....	438.955
– Licencias concedidas.....	959.847
Total 1 (consolidado).....	1.842.243
Áreas con planeamiento y gestión pero no edificadas.....	480.137
Áreas pendientes de planeamiento y/o gestión.....	1.570.373
Total 2 (Potencial pendiente de desarrollo).....	2.050.510
Total 1+2 (Potencial total).....	3.892.753
Total 1+Total 2 (Potencial total).....	4.000.000
Previsión redondeada).....	4.000.000

En relación con las 198,3 ha de suelo total, representa una edificabilidad bruta de 1,96 m² de techo por m² de suelo. Y en relación con las 116,0 ha de suelo de transformación (42% de suelo de viales, zonas verdes y otros sistemas), representa una edificabilidad neta de 3,3 m²t/m²s.

Los 1.842.243 (47% del techo total) se pueden considerar techo consolidado, y sólo quedan pendientes los 959.847 m²t (57% del techo consolidado) de licencias concedidas que están pendientes de edificar. Es plausible la hipótesis de que, como máximo, sólo los aproximadamente 95.000 m²t de licencias concedidas entre 2008 y 2009 no han empezado su edificación.

El importante esfuerzo de planeamiento y gestión

realizado en el 22@ queda patente con el potencial edificatorio con planeamiento y gestión completadas y que alcanza el 60% del potencial total (2,3 Mm²t en relación con los 3,9 Mm²t totales).

Se puede considerar que las áreas con planeamiento y gestión (480.137 m²t) pendientes serán desarrolladas a corto o medio plazo cuando las condiciones del mercado lo permitan y que serán el primer potencial que pedirá licencia de construcción.

La cuestión principal para determinar qué parte de los 1.570.373 m²t sin planeamiento o gestión, equivalente al 40% del potencial total, entrarán en el mercado por demanda, después de excluir aquellas parcelas industriales que por su edificabilidad consolidada tendrían unos costes altos de transformación y no pueden ser considerados como oferta potencial a transformarse a medio plazo.

A falta de más información se aplica la proporción indicada en el estudio económico y financiero de 2000 de las manzanas con edificabilidad inferior a los 38.000 m²t dentro de los “desarrollos opcionales” (59,7%). El potencial de desarrollo probable sería de 1.417.650 m²t (937.513 m²t de potencial probable añadidos a los 480.137 m²t con planeamiento y gestión).

Consecuentemente la culminación se alcanzaría en 12 años (2022) con la hipótesis máxima de concesión de licencias de 120.000 m²t o alternativamente se alcanzaría en 14 años (2024), con la hipótesis pesimista de 100.000 m²t anual, siguiendo tendencias históricas.

Realizando hipótesis agregadas de ocupación, teniendo en cuenta que una parte del nuevos desarrollos será de vivienda pero asumiendo el estándar medio de 30 m²t por nuevo puesto de trabajo (vivienda incluida), el potencial probable pendiente localizaría 52.446 puestos de trabajo, que son adicionales a los que se han estimado por las licencias ya concedidas (32.149), con un total aproximado de 85.000 puestos de trabajo derivados del nuevo desarrollo del 22@, y que se añadirían a los de las actividades que no se transformarán.

23. Hay que contrastarlo, sin embargo, con la estimación de 44.600 trabajadores nuevos en el 22@económico (ampliado) a diciembre de 2009 en otro artículo basado en el censo de empresas.

24. Con los estándares de La Défense (24 m² por puesto de trabajo en oficinas y comercio) serían 99.062 puestos de trabajo.

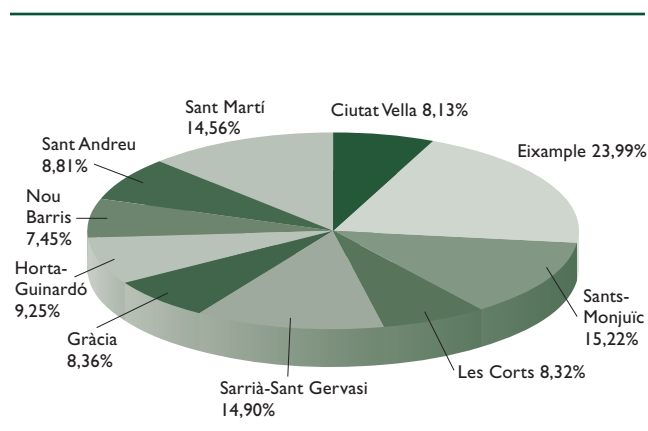
El Distrito del 22@, la estación central de la Sagrera y el Fórum: el CBD de Barcelona en 2025-2030

El llamado *central business district* (CBD) de una aglomeración metropolitana es aquella parte del territorio, generalmente en posición muy céntrica, que localiza la máxima concentración de actividades terciarias direccionales de servicios en las empresas y de máximo valor añadido por puesto de trabajo. Por facilidad de delimitación se asimila Barcelona a los distritos del Eixample y Ciutat Vella, aunque una delimitación más precisa tendría más un carácter lineal a lo largo del paseo de Gracia y la Diagonal, como ponen de relieve los mapas de los informes de las empresas de intermediación inmobiliaria más importantes.

La cuestión urbanística que plantea la transformación en 22@ del Poblenou industrial tiene un potencial de unos 3,2 Mm² de techo sobre rasante (y aproximadamente 1,3 Mm² de techo bajo rasante, basados en las proporciones que se derivan de las licencias aprobadas) y modificará la concentración de actividades terciarias actual y las centralidades metropolitanas.

El municipio de Barcelona tenía 118,99 Mm² de techo catastral en el mes de febrero de 2005, tanto sobre rasante como en aparcamientos bajo rasante, según explotación del Instituto de Estudios Fiscales del Ayuntamiento.

Catastro BCN (sobre + bajo rasante) 2005 En millones de m²



Fuente: Institut d'Estudis Fiscales. Aj. BCN Ciutat Vella

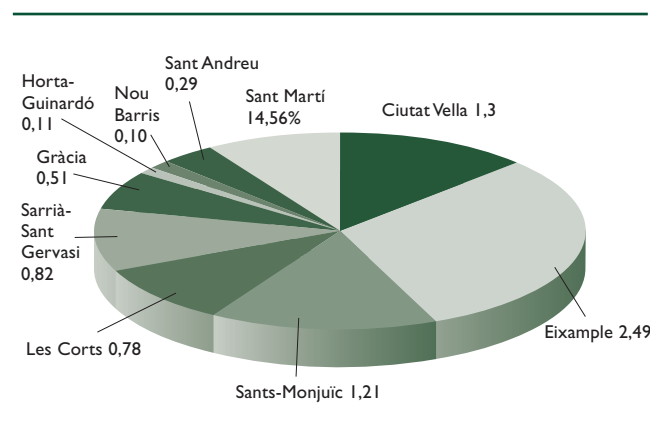
En diciembre de 2009, tenía 121,29 Mm², según la información de la oficina gestora del catastro de Cataluña, con un incremento de 1,93%, con un desglose por usos que no coincidía exactamente con la primera información.

El Distrito de Sant Martí representaba el 12% del techo catastral total de Barcelona (14,6 Mm²); en 2005, sin embargo, localizaba el 20% de la industria (2,7 Mm²) y el 6% de las oficinas (0,4 Mm²) y la administración pública. En cambio, el distrito del Eixample representaba el 27% del catastro total (23,9 Mm²) y localizaba el 45% de las oficinas y la administración pública (2,5 Mm²) y el 14% de la industria de Barcelona (1,7 Mm²). Si bien el crecimiento de las oficinas habrá sido muy diferencial por distritos no se dispone hoy de bastante información catastral para documentarlo adecuadamente²⁵.

La consideración conjunta de los distritos del Eixample y Ciutat Vella como CBD actual darían unas dimensiones del 45% del techo de oficinas y administración pública de Barcelona, con 3,5 Mm² de techo en 2005.

A las dimensiones del 22@ (3,2 Mm² de actividad y una imputación de bajo rasante –asumiendo que pueden coexistir actividades industriales que progresivamente se transformarán dentro del mismo sector de actividad en actividades más compatibles con los otros usos– y unos 1,2 Mm² bajo rasante) es necesario añadir los potenciales de actividad económica de la operación del Forum (0,6 Mm² sobre

Catastro BCN oficinas-Administración Pública 2005 En millones de m²



Fuente: Institut d'Estudis Fiscales. Aj. BCN Ciutat Vella

25. Es un déficit estadístico grave con respecto a las dimensiones físicas y económicas de las ciudades imputable seguramente a la gestión aún centralizada del catastro.

rasante y unos 0,1 Mm²t bajo rasante) y del entorno de la estación central de la Sagrera (0,4 Mm²t sobre rasante y unos 0,1 Mm²t bajo rasante). El total de actividad de las tres operaciones conjuntas sería de 4,2 Mm²t de actividad sobre rasante y de 1,4 Mm²t bajo rasante, frente a los 3,5 Mm²t de los distritos de Ciutat Vella y el Eixample, en 2005.

Hay que concluir, pues, que la compleción de las grandes operaciones de actividad económica en los distritos de Sant Martí y de Sant Andreu (4,2 Mm²t sobre rasante), que por la contigüidad y proximidad facilitarán la clustervización y las sinergias, cuando las condiciones económicas lo faciliten, supere en dimensión y en actividad ligada al conocimiento y a las nuevas tecnologías, o como mínimo las igualen, las dimensiones de los distritos del Eixample y Ciutat Vella (3,5 Mm²st, en 2005), y modificará, en cualquier caso, las centralidades de la ciudad.

Quedan pero las dudas de si son necesarias más viviendas que las previstas en el planeamiento de estas grandes operaciones en el levante de Barcelona, para facilitar el equilibrio de la ciudad compacta y compleja y las necesidades adicionales de accesibilidad en transporte público que piden los CBD más modernos. La principal aglomeración comercial de la ciudad continuará siendo, en cualquier caso, en el CBD tradicional e histórico.

Resumen y conclusiones

1. El 22@, con un potencial de cerca de 4 Mm² edificables, incentiva la economía del conocimiento, facilitando externalidades a las empresas para competir mejor, y les ofrece un plus de edificabilidad de 0,5 m² de techo por m² de suelo, lo que constituye una subvención implícita en relación con los otros polígonos de edificabilidad menor. La ubicación en el distrito de universidades y centros tecnológicos con una apuesta por la clusterización urbana implica que quien se ubica en el distrito no lo haga sólo por el precio sino por el posicionamiento en innovación, la "masa crítica actual" y porque es la oferta central de más dimensión. Tiene la ventaja inmobiliaria que permite la construcción inmediata, a diferencia de las operaciones en competencia futura que están todavía en fase de planeamiento.

2. El 22@ compite con operaciones del mundo de escala dimensional parecida y localizaciones céntricas

como La Défense de París o la prolongación de la Castellana de Madrid, con la ventaja del cluster de la economía del conocimiento y la desventaja de la inferior masa crítica y la falta de accesibilidad a la red regional e internacional de transporte ferroviario hoy, y de los precios y alquileres superiores a los de Barcelona, que reflejan su mejor atractivo para la demanda. El 22@ se beneficia del icono de la torre Agbar, el Parque Biomédico o la nueva torre de la Telefónica en la Diagonal, fuera del ámbito urbanístico del 22@.

3. La MPGM preveía 20 años de despliegue, una absorción anual de 135.000 m²t, la viabilidad económica de las indemnizaciones por traslado de las actividades industriales y el 70% del plan de infraestructuras. El despliegue se ha ajustado razonablemente a las previsiones hasta el cambio de ciclo económico e inmobiliario iniciado en 2007, y se han concedido licencias para sólo 33.000 m²t por término medio anual.

4. Las operaciones actuales y futuras en concurrencia y competencia totalizan un potencial edificable de 11,4 Mm² de techo de actividad y de residencia, generan un superávit de 207.500 puestos de trabajo y un déficit de 198.600 viviendas en la ciudad "de río a río", y su despliegue aumentará la movilidad metropolitana.

5. El conjunto del potencial disponible del 22@ con el futuro de la Sagrera-Prim seguirá siendo en los próximos años la oferta más importante de actividad, pero sólo representará el 47% aproximadamente de la oferta potencial. La oferta que presentará más competencia será la del Parque de la Innovación de la Zona Franca en la antigua fábrica SEAT, que pondrá en oferta en torno a 1 Mm²t con una edificabilidad parecida a la del 22@ y con alquileres muy competitivos, justo con la urbanización iniciada. Será necesario asegurar una especialización sectorial de cada territorio a fin de diferenciar las ofertas.

6. La segunda oferta metropolitana de actividad en dimensión y en calidad de la urbanización es la del Centro Direccional de Cerdanyola-Parc de l'Alba, actualmente en oferta. Se puede considerar una oferta complementaria en la del 22@, porque satisfará una demanda diferenciada de actividad, tanto en características y localización como por precio. Se potencian mutuamente para atraer demanda internacional. Comprende una superficie

de 340 ha y tiene un techo potencial de 1,9 Mm²t, de los cuales 1,5 Mm²t son de actividad.

7. El 22@ ha sido una operación de éxito porque ha localizado el 61% del total de los edificios de nuevas oficinas de Barcelona desde 2003 y el 38% de la superficie construida del nuevos hoteles que tienen demanda creciente, como resultado del aumento constanding de visitantes. La alternativa de localización de estas actividades sin el 22@ habría sido la localización metropolitana más dispersa y con menos posibilidades de hacer clusters económicos urbanos.

8. Se habrán creado unos 32.000 puestos de trabajo con las licencias aprobadas hasta el 2010, sobre la base de los estándares medios de densidad de la ciudad por usos. El ámbito ampliado del 22@económico indica, sin embargo, unos 44.000 nuevos puestos de trabajo, en el 2010.

9. El despliegue del 22@ ha sido incentivado por la localización de equipamientos públicos y universidades y de las instituciones sin ánimo de lucro, vista la oferta de suelo para vivienda protegida, que representa el 26% del techo total de las licencias concedidas. El interés inmobiliario queda patente porque el 50,25 de las superficies aprobadas han sido para edificios para inversión y alquiler y mayoritariamente para desarrollar la tipología de oficinas. Las iniciativas hoteleras específicas, también que hay que considerar como inversión inmobiliaria privada, representan el 15% del techo aprobado. La inversión directa de empresas nuevas o ya constituidas ha consumido sólo el 9% del techo aprobado, hasta el presente, y hay que fomentar el incremento.

10. Desde 2001 hasta 2007 la superficie edificada media anual habría sido de 172.106 m²t, mientras que los tres últimos años ha sido sólo de 33.105 m²t. Entre 2003 (acumulado) y 2010 se ha aprobado una media de 120.000 m² de techo sobre rasante por año, tendencia que se podría considerar como hipótesis optimista para los años próximos porque incorpora cuatro años y medio de expansión y tres años y medio de recesión. La hipótesis pesimista de previsión se sitúa en los 100.000 m²t de absorción anual.

11. Las previsiones de costes del Plan especial de infraestructuras a financiar por los desarrollos son insuficientes en relación con los que actualmente exige la normativa urbanística estatal y catalana, referentes a las infraestructuras de conexión y a la participación para compensar el déficit de

transporte público. Las cuentas económicas de las operaciones podrían asumir costes más altos de urbanización.

12. El 22@ es también una operación que permite recuperar plusvalías a través de la financiación de las infraestructuras de ciudad y por las cesiones de suelo por vivienda protegida, que es compatible con la rentabilidad privada de las operaciones, gracias a la edificabilidad. La iniciativa privada inmobiliaria ha obtenido un beneficio inmobiliario aproximado del 27% del valor inmobiliario en venta y una rentabilidad del 15% anual de los flujos de caja para un periodo de gestión media de unos seis años desde el planeamiento en venta.

13. La culminación del potencial pendiente del 22@ (1,4 Mm² de techo) se alcanzaría en 12 años (2022) con la hipótesis máxima de concesión de licencias de 120.000 m²t o alternativamente se alcanzaría en 16 años (2026), con la hipótesis pesimista de 100.000 m²t anual, siguiendo tendencias históricas.

14. El potencial total de puestos de trabajo se estima en 85.000 puestos de trabajo (99.000 con los estándares de La Défense de París) con estándares de densidad actual y que se añadirían a los de las actividades que finalmente no se transformarán.

15. La culminación de las grandes operaciones de actividad económica en los distritos de Sant Martí y de Sant Andreu (4,2 Mm²t sobre rasante) que por la contigüidad y proximidad facilitarán la clusterización y las sinergias, cuando las condiciones económicas lo faciliten, superará en dimensión y en actividad vinculada al conocimiento y a las nuevas tecnologías a las dimensiones de oficinas y actividades direccionales del actual CBD de los distritos del Eixample y Ciutat Vella (3,5 Mm²st, en 2005), y se convertirá en el nuevo CBD de Barcelona hacia 2025-2030.

16. Desde la perspectiva urbanística e inmobiliaria se puede plantear si son necesarias más viviendas que las previstas en el planeamiento en estas grandes operaciones en el levante de Barcelona, para facilitar el equilibrio de la ciudad compacta y compleja así como las necesidades adicionales de accesibilidad interna en transporte público que piden los CBD más modernos y con eventual financiación a cargo de los nuevos desarrollos. La principal aglomeración comercial de la ciudad continuará estando, no obstante, en el CBD tradicional e histórico.