

MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL DE MADRID (2005-2009)¹

Jesús Tébar

Instituto de Economía, Geografía y Demografía
Centro de Ciencias Humanas y Sociales
Consejo Superior de Investigaciones Científicas
jesus.tebar@cchs.csic.es

RESUMEN:

En tan sólo cinco años, de 2005 a 2009, hemos podido constatar lo mejor y lo peor de las dos caras de la economía capitalista global: crecimiento y recesión. Aunque aún es pronto para hacer un análisis reposado de las causas de la crisis que sufrimos en la actualidad, parece evidente la responsabilidad de la economía especulativa en el grave deterioro causado al conjunto de la economía mundial. Este impacto ha sido aún más grave en la economía española, donde la grasa es más abundante que el músculo, lo que en términos económicos se traduce en una estructura caracterizada por un peso demasiado grande de sectores de demanda débil, baja productividad y un bajo contenido en conocimiento. Parece, por tanto, un momento propicio para evitar que los problemas de obesidad den lugar a patologías más graves, lo que obliga a preservar y desarrollar actividades económicas vinculadas con actividades productivas de alta intensidad tecnológica y demanda fuerte. En este sentido, parece oportuno el análisis del mercado inmobiliario asociado a la actividad industrial de una gran ciudad como Madrid, dado que es un ámbito en el que convergen un conjunto de dimensiones que pueden ser claves para entender los procesos actualmente en curso, tanto a escala global como local.

Palabras clave: mercado inmobiliario, industria, precio del suelo, espacios de actividad económica

1. INTRODUCCIÓN

La suerte ha querido que el primer observatorio industrial de la historia de Madrid, a pesar de su relativa breve andadura de cuatro años, haya conocido las dos caras de la economía capitalista global: crecimiento y recesión. Los primeros meses de 2010 siguen siendo tiempos de malas noticias económicas, acompañadas por multitud de indicadores que muestran los efectos negativos de una crisis global aguzada en el ámbito nacional por una estructura económica demasiado dependiente de sectores de demanda débil y con un bajo contenido en conocimiento. Como todas las estructuras, la economía española presenta una fuerte resistencia a cambios significativos en un corto periodo de tiempo. Sin embargo, estas estructuras ponen de manifiesto unos procesos que, en un mundo perfecto, deberían ser objeto de estudio para que las supuestas sociedades del conocimiento logren afinar algo más en las actuaciones que llevan a cabo sus gobernantes, lo que significaría atenuar en parte las graves consecuencias del actual periodo de crisis económica.

En este sentido, el mercado inmobiliario asociado a la actividad industrial de una gran ciudad como Madrid es el ámbito en el que convergen un conjunto de dimensiones que constituyen un punto de observación privilegiado de los procesos actualmente en curso. La primera de estas dimensiones es la urbanística, donde se cristalizan y reflejan las lógicas

más sobresalientes de los procesos sociales (HARVEY, 1977: 9), tanto si han sido planificadas como si son el resultado espontáneo de diferentes dinámicas (ASCHER, 2004: 20). A su vez, las estructuras sociales están marcadas por la hegemonía de un capitalismo global que condiciona en gran medida la organización espacial. Aunque no todas las fuerzas que modelan los territorios pueden ser explicadas únicamente desde el punto de vista económico (CASTELLS, 1974: 159), algunas variables vinculadas al mercado inmobiliario sí que permiten objetivar la importancia que a cada lugar conceden los actores económicos en sus decisiones de localización de los diferentes usos urbanos: espacios de oficinas, residenciales, áreas industriales (CAMAGNI, 2005: 163). Son precisamente las áreas industriales de las grandes ciudades europeas, uno de los espacios donde se han producido las mutaciones urbanas más importantes de las últimas décadas, lo que ha tenido como resultado contar con espacios marcados por la complejidad, incertidumbre, cambio y dualización, todos ellos conceptos estrechamente relacionados con las economías urbanas (MÉNDEZ, GARCÍA PALOMARES y MICHELINI, 2005), por lo que constituyen un excelente laboratorio para medir el alcance, ritmo y dirección de los cambios estructurales orientados hacia nuevas formas de organización del sistema (MÉNDEZ, 2007), y que abren una etapa marcada por formas de mutación inéditas hasta el momento.

Sin embargo, a pesar de todas estas virtudes, ¿por qué es tan limitado el número de publicaciones científicas que de forma específica aborden el conocimiento del mercado inmobiliario asociado a su segmento industrial? Las contradicciones internas asociadas a esta actividad, eminentemente especulativa pero dependiente de forma muy estrecha con una de las facetas más importantes de la economía real como es la actividad industrial, unido a un mercado en el que la información es administrada celosamente por unos pocos agentes que la hacen pública con cierta escasez, periodicidad intermitente y, en ocasiones, con cierto sesgo, hace que su estudio y análisis encuentre un conjunto de dificultades que a menudo ponen en riesgo la obtención de resultados concluyentes que justifiquen el esfuerzo de realizar una investigación en profundidad.

En el último año del periodo objeto de estudio, esta situación de carestía de datos se ha visto agravada por la ausencia de información publicada por la mayoría de empresas inmobiliarias. Con el objeto de atenuar en parte estas carencias, se ha recurrido a la utilización de indicadores indirectos del mercado inmobiliario provenientes de registros oficiales como son las licencias de nueva edificación para uso industrial concedidas por el Ayuntamiento de Madrid y los visados de proyecto de obra nueva de inmuebles industriales del Colegio de Arquitectos, publicados por el Ministerio de Fomento. Sin embargo, a pesar de la ausencia de datos para el mercado local en 2009, en esta comunicación se exponen datos, a escala local, recogidos entre 2005 y 2008, además de la información publicada en el último año por algunas de las principales empresas del sector en relación a la posición de Madrid en el contexto internacional (Jones Lang LaSalle, CB Richard Ellis, Cushman & Wakefield, King Sturge, etc.). La mayoría de los datos analizados consideran como ámbito local un espacio que va más allá de la delimitación administrativa de la ciudad de Madrid, por su limitada capacidad para aprehender el conjunto del área funcional metropolitana de la capital. En este caso, es particularmente evidente la importancia de abordar el análisis del mercado inmobiliario industrial de la ciudad de Madrid dentro de un contexto metropolitano, pues en la mayoría de los casos los agentes del sector consideran Madrid en un sentido geográfico amplio.

2. EL MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL DE MADRID EN EL CONTEXTO INTERNACIONAL.

Madrid forma parte de un archipiélago mundial de ciudades como resultado de un contexto de economía globalizada (Méndez, García Palomares y Michelini, 2005). De la misma forma, el mercado inmobiliario de las grandes ciudades está integrado en todas las escalas espaciales, global y local, lo que hace posible conocer mejor cuál es la posición de Madrid en el contexto internacional en relación a su capacidad para atraer inversiones de operadores extranjeros, la rentabilidad de esas inversiones y los costes relativos que supone la puesta en marcha de empresas industriales y logísticas desde el punto de vista inmobiliario.

Después de algo más de dos años de crisis global, pocos dudan del papel de la crisis financiera internacional como detonante en el estallido de la burbuja inmobiliaria del mercado español, lo que ha ocasionado a su vez el derrumbe de gran parte de la economía. Sin embargo, aunque el mercado inmobiliario industrial ha sufrido una importante erosión en este periodo, en términos relativos los informes consultados coinciden en apuntar a este segmento de los mercados geográficos de Madrid y Barcelona como uno de los posibles “puertos refugio” en tiempos de crisis (C B RICHARD ELLIS, julio 2009). Lo que se traduce para el caso de Madrid en el mantenimiento de su posición en los primeros lugares del ranking europeo.

En Europa, la primera mitad de 2009 ha estado marcada por una importante atonía en el conjunto del mercado inmobiliario no residencial en términos de operaciones comerciales, donde el inversor alemán ha sustituido al estadounidense en volumen de operaciones transfronterizas, con destino a ciudades como Liverpool, Helsinki, Monza y Zurich. A pesar de este nuevo protagonismo germánico en relación a la inversión transnacional, dirigida fundamentalmente a su área de influencia centro europea, y la contracción que ha sufrido el mercado inmobiliario español con una reducción de casi el 50% respecto al mismo periodo del año anterior (aunque por debajo de la media europea), Madrid mantiene el tercer puesto en volumen de operaciones de inversión (tabla 1), referidas tanto a inversores locales como foráneos.

El resultado es una reducción relativa de la distancia existente con París en volumen de inversión, aunque por otra parte, también en términos relativos esa distancia aumenta respecto a Londres. A pesar del importante descenso en la capacidad de atracción de inversiones de Madrid entre 2008 y 2009 (-67%), aún presenta un volumen muy superior de operaciones inmobiliarias no residenciales respecto a ciudades del entorno como Barcelona (2,3 veces superior) o Roma (2,5).

Tabla 1. Las diez ciudades europeas con mayor volumen de inversión en el mercado inmobiliario no residencial (1º mitad 2009)

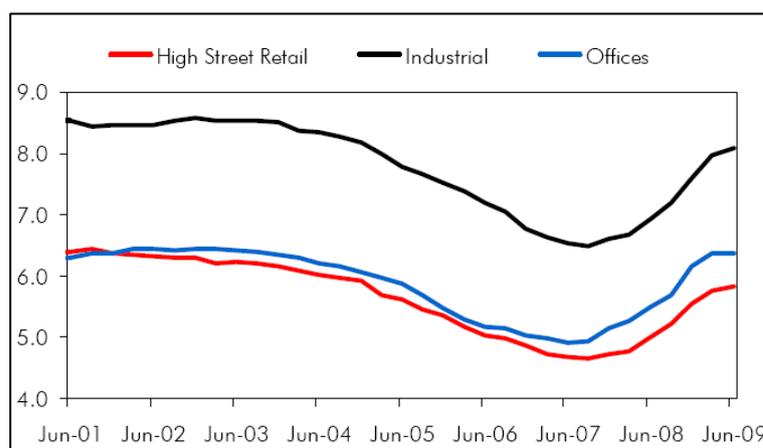
Ciudad	Volumen inversión (mills. €)	% del mercado europeo	Posición año pasado	Variación 08-09 (%)
1. Londres	2.853	14,8	1	-61
2. París	1.246	6,4	2	-73
3. Madrid	954	4,9	3	-67
4. Sheffield	671	3,5	Nueva	646
5. Viena	571	3,0	Nueva	326
6. Estocolmo	560	2,9	5	-72
7. Munich	503	2,6	7	-57
8. Berlín	498	2,6	6	-68
9. Barcelona	403	2,1	Nueva	-35
10. Roma	373	1,9	Nueva	11

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de CBRE, 1ª mitad de 2009

En este periodo, en contraste con 2008, el protagonismo de la inversión local ha sido mayor en la mayoría de los mercados europeos a excepción de Londres (con un 70% de inversión foránea) y Madrid, lo que la sitúa en el segundo lugar del ranking europeo de ciudades más importantes con una presencia de inversión extranjera en el mercado inmobiliario no residencial que ronda el 50%. El interés que despierta Madrid para este tipo de inversiones puede que se vea fortalecido en los próximos años en relación al segmento industrial, dadas las buenas perspectivas anunciadas por algunos operadores para el conjunto europeo (KING STURGE, 1º cuatr. 2009).

Con el descriptivo título de: “*Industrial & Logistic Investment: A port in the Storm?*”, los analistas de la inmobiliaria multinacional CB Richard Ellis intentan llamar la atención sobre las ventajas que ofrece para los inversores un sector que tradicionalmente ha reportado unas rentabilidades más altas respecto al resto de segmentos (figura 1), y que además presenta un comportamiento algo más estable, en un contexto de fuerte tormenta económica caracterizado por la contracción de las inversiones y una menor demanda de productos vinculados con cualquier actividad económica.

Figura 1. Rentabilidad media en los espacios más cotizados (UE-27)



Fuente: CBRE, “MarketView: European Capital Markets”, 2º Cuarto 2009

En Europa, a pesar de la fuerte reducción de volumen sufrida, la inversión en inmobiliario industrial representa el 10% del total del mercado inmobiliario de 2008, tres puntos más que la proporción del periodo de pleno crecimiento económico 2005-07. Los analistas de

CBRE enumeran los cuatro factores que pueden explicar este interés inversor en el ámbito europeo (C B RICHARD ELLIS, julio 2009):

1. Expansión de la actividad logística vinculada a grandes empresas (DHL, Kuehne & Nagel, etc.), interesadas en reforzar sus redes de distribución paneuropeas en un contexto de mercados cada vez más globalizados.
2. Aumento de la concurrencia de agentes especializados en el mercado inmobiliario industrial, unido a la creación y expansión de nuevos mercados geográficos en países europeos en desarrollo.
3. Mejora de la diversidad de tipologías de edificios industriales, lo que ayuda a una mejor adaptación de la oferta a una demanda de ocupantes que intentan aprovechar esta coyuntura para trasladarse a instalaciones más eficientes –con menores costes operativos- y flexibles –adaptables a diferentes escenarios de contracción o ampliación del negocio-.
4. La caída de los precios ha hecho que muchos productos inmobiliarios industriales ganen mucho atractivo para potenciales inversores.

En este escenario de consolidación del mercado de inmuebles industriales como segmento refugio, Madrid sigue desempeñando un rol fundamental, que se manifiesta también en su posición en el escalafón europeo en cuanto al coste total de alquiler de este tipo de inmuebles. En 2009 la urbe madrileña mantiene el cuarto puesto en el ranking de las grandes ciudades europeas más caras para la ocupación de edificios industriales (tabla 2), siendo Madrid la gran ciudad europea donde más han subido los precios respecto a 2007 (16,2 puntos porcentuales), seguida tan sólo por Moscú con un incremento de precios de algo más de 13 puntos porcentuales; valores que contrastan con la fuerte caída de Londres (-45,9), Dublín (-40,8) y París (-26,5).

El aumento de los precios en un contexto de marcada recesión como el actual le ha servido a Madrid para recortar distancias con las ciudades más caras del continente. En 2007, la ciudad de Londres era casi cuatro veces más cara que Madrid, sin embargo en el presente año esta distancia se ha reducido hasta alcanzar una ventaja de 1,7 veces más a favor de la capital británica. Pero tal vez lo más sorprendente ha sido que en el presente año Madrid ha conseguido superar a París en relación a los costes de alquiler de este tipo de inmuebles.

Tabla 2. Coste total alquiler de inmuebles industriales en ciudades europeas (2009)

Ciudad	2.007	2.008	2.009	Variación 07-09
	€/m ² /año			
Londres, Heathrow	297,6	255,9	161,0	-45,9
Moscú	110,3	167,0	125,0	13,3
Dublín	207,0	127,6	122,5	-40,8
Madrid	80,0	118,2	93,0	16,2
París	110,9	110,0	81,5	-26,5
Amsterdam	92,5	77,5	80,0	-13,5
Copenhague	90,7	90,6	73,5	-19,0
Frankfurt	90,0	90,0	70,5	-21,7

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de King Sturge.

Nota: Precio promedio naves tamaño standard y grandes (> 5.000 m²)

3. DINÁMICA RECIENTE DEL MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL.

Ante la escasez de datos micro procedentes del mercado inmobiliario industrial de Madrid, especialmente durante el último año del periodo analizado, resulta más interesante hacer una aproximación a la magnitud de la actividad constructiva en este ámbito por medio de indicadores indirectos, basados en dos fuentes oficiales: visados de dirección de obra (Ministerio de Fomento) y licencias de nueva edificación (Ayuntamiento de Madrid).

Mientras que en 2007 la superficie construida de uso industrial en la región fue superior al resto de segmentos no residenciales (oficinas, comercio, etc.), en 2008 se produce un descenso brusco de la actividad inmobiliaria asociada a actividades productivas, con una caída de casi el 60% respecto al año anterior. El resultado es el volumen más bajo de proyectos de edificación industrial de los últimos ocho años (Tabla 3), dato que rompe con una tendencia alcista de este tipo de construcciones, que parecía apuntar hacia cierto equilibrio entre los diferentes usos no residenciales más importantes.

Sin embargo, al comparar los datos publicados por el Ministerio de Fomento referentes a las licencias de nueva edificación para toda la región madrileña –aunque procedentes, en primera instancia, de los gobiernos locales-, y los datos relativos a este mismo indicador publicados por el Ayuntamiento de Madrid, en 2008 se constata cómo este descenso de la actividad no ha sido homogéneo en todos los ámbitos espaciales del área metropolitana. Así, en 2008, en los distritos del municipio de Madrid se ha desarrollado el 30% de la superficie de los proyectos constructivos de nueva edificación industrial de la región, frente al 3% que representaba este volumen en años anteriores, en pleno auge de la actividad inmobiliaria. Este dato podría confirmar la tendencia apuntada en el análisis internacional de la importancia de la ciudad de Madrid como espacio de inversión refugio en tiempos de crisis para productos asociados, al menos desde el punto de vista de su calificación urbanística, a actividades productivas.

Tabla 3. Visados de dirección de obra nueva de usos no residenciales en la Comunidad de Madrid

Años	Total	Industrial		Comercial- Almacenes		Oficinas		Resto	
		Sup. m ²	%	Sup. M ²	%	Sup. m ²	%	Sup. m ²	%
2.000	3.780.793	1.010.649	26,7	602.998	15,9	1.043.500	27,6	1.123.646	29,7
2.001	4.951.010	1.091.221	22,0	1.743.138	35,2	1.350.325	27,3	766.326	15,5
2.002	4.368.099	847.443	19,4	1.123.163	25,7	1.530.024	35,0	867.469	19,9
2.003	4.489.679	1.031.927	23,0	1.011.607	22,5	1.208.975	26,9	1.237.170	27,6
2.004	4.119.737	1.008.629	24,5	1.113.679	27,0	1.097.461	26,6	899.968	21,8
2.005	4.152.915	787.564	19,0	1.043.645	25,1	815.395	19,6	1.506.311	36,3
2.006	4.303.584	1.032.043	24,0	852.135	19,8	963.820	22,4	1.455.586	24,0
2.007	4.498.844	1.175.278	26,1	1.186.268	26,4	920.531	20,5	1.216.767	27,0
2.008	3.120.888	479.276	15,4	819.654	26,3	826.249	26,5	995.709	31,9

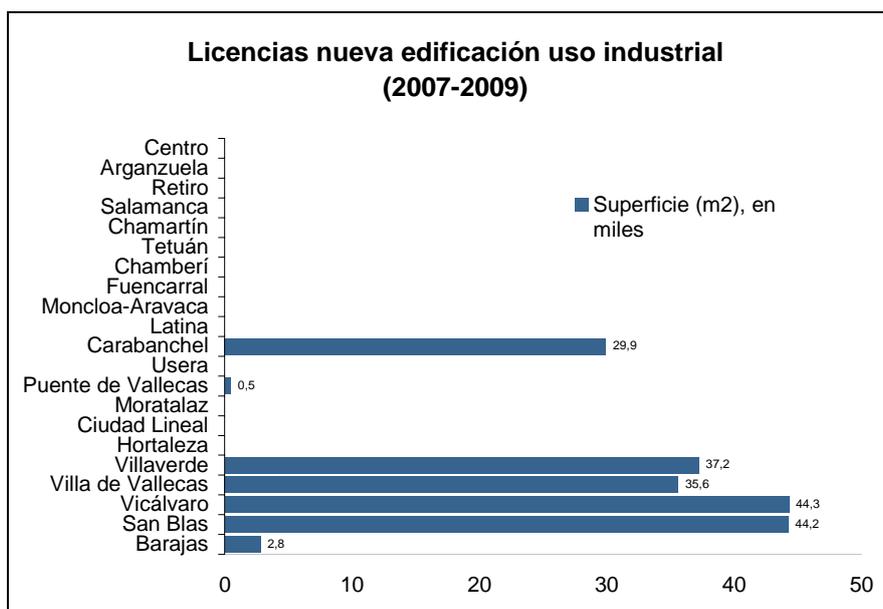
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Fomento

Sin embargo, al comparar los datos publicados por el Ministerio de Fomento referentes a las licencias de nueva edificación para toda la región madrileña –aunque procedentes, en primera instancia, de los gobiernos locales-, y los datos relativos a este mismo indicador publicados por el Ayuntamiento de Madrid, en 2008 se constata cómo este descenso de la

actividad no ha sido homogéneo en todos los ámbitos espaciales del área metropolitana. Así, en 2008, en los distritos del municipio de Madrid se ha desarrollado el 30% de la superficie de los proyectos constructivos de nueva edificación industrial de la región, frente al 3% que representaba este volumen en años anteriores, en pleno auge de la actividad inmobiliaria. Este dato podría confirmar la tendencia apuntada en el análisis internacional de la importancia de la ciudad de Madrid como espacio de inversión refugio en tiempos de crisis para productos asociados, al menos desde el punto de vista de su calificación urbanística, a actividades productivas.

En este sentido, el presente año ha servido para reforzar aún más la importancia de los distritos que tradicionalmente han tenido un tejido industrial más desarrollado, todos ellos de carácter periférico situados en el sur y este de la capital. Así, los cuatro distritos con mayor volumen de suelo calificado para usos industriales – Villaverde, Villa de Vallecas, Vicálvaro y San Blas- concentran el 83% de las licencias de nueva edificación concedidas por el Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras durante 2008 (Figura 2). El distrito meridional de Carabanchel, sin embargo, con un volumen de suelo calificado para usos industriales mucho menor, concentra el 15% de la superficie de construcción concedida en la ciudad bajo este tipo de licencias, hecho que tal vez esté relacionado con la reciente oferta de suelo industrial desarrollada en el ensanche de este distrito meridional. Respecto a 2007, este ámbito ha registrado un incremento de casi el 200% en la superficie dedicada a nuevos edificios industriales según esta fuente.

Figura 2. Licencias de nueva edificación uso industrial (2007-2009)



Fuente: Área de Gobierno de Urbanismo, Infraestructura y Vivienda.

Sin embargo, el mayor incremento respecto al año pasado se registra en San Blas, uno de los distritos con mayor tradición industrial de la ciudad situado en torno al eje de la A-2 (Madrid-Barcelona), que ha pasado de concentrar apenas 1.600 m² de techo para nuevos edificios industriales en 2007, a algo más de 42.000 m² en 2008. Este espectacular incremento expresa una intensa dinámica urbanística en las áreas industriales del distrito, muchas de ellas afectadas por intensos procesos de terciarización (Julián Camarillo, Colonia Fin de Semana, etc.), lo que induce a ser cautos a la hora de relacionar estos datos con una mayor actividad exclusivamente industrial en estos espacios.

Por otra parte, calcular la ratio existente entre la superficie total de nuevas licencias concedidas para estos usos y el número de permisos permite hacer una aproximación al tamaño de las tipologías edificatorias de uso industrial construidas en los últimos años. Vicálvaro, situado en la periferia sureste, con unos 6.300 m² por licencia, además de ser el distrito junto con San Blas donde más licencias de nueva edificación industrial se han concedido en el último año, también ocupa el primer lugar en cuanto a licencias constructivas asociadas a grandes contenedores desarrollados sobre este tipo de suelo. Además, este distrito cuenta con el mayor volumen de nuevo suelo planificado para uso industrial de la ciudad, ámbitos aún por desarrollar como los asociados al denominado “Desarrollo del Este” –El Cañaveral, Los Cerros, Los Ahijones y Los Berrocales-, constituyen en la actualidad los planes de producción de espacio urbano más ambiciosos de la capital, con una importante reserva de parte de su superficie para usos productivos.

Además de estos ámbitos, que aún se encuentran en una fase urbanística incipiente, existen espacios industriales ya ejecutados (“La Catalana y Polígono Industrial de Vicálvaro), que en los últimos años han tenido cierto éxito de ocupación gracias, en gran medida, a su buena accesibilidad (inmediaciones del nuevo intercambiador de transporte público “Puerta de Arganda” y la carretera que conecta este distrito con Coslada), y caracterizados por actividades que en algunos casos no responden a la definición clásica de actividad industrial, sino que están orientados a labores de almacenaje, logística e incluso supermercados (Mercadona, Lidl, etc.). Estos últimos establecimientos dan cobertura a los habitantes de los grandes espacios residenciales próximos, desarrollados en los últimos años. Se trata de un espacio periférico que, sin embargo, por su proximidad al Puerto Seco de Coslada y a estos nuevos desarrollos residenciales, puede que mejore en los próximos años su renta de situación y para muchos inversores ya sea un espacio de oportunidad.

El resto de distritos con una superficie por licencia de nueva construcción por encima de la media, situada en unos 2.800 m², casi mil metros cuadrados menos que el año anterior, se caracterizan por su posición periférica, aunque con una posición geográfica diversa, tanto al este (Barajas) como al suroeste (Carabanchel). Por otro lado, dos de los distritos con un número mayor de este tipo de licencias (Villaverde y San Blas), presentan una superficie media construida entre 1.600 y 1.800 m² respectivamente, tamaño que se ajusta a obras de tamaño medio que, junto con las mininaves (menos de 300 m²), siguen siendo uno de los productos más demandadas por el mercado inmobiliario industrial.

4. IMPORTANCIA DEL SUELO COMO FORMA DE MEDIR LA CAPACIDAD PORTANTE DE LAS ACTIVIDADES EMPRESARIALES.

El mercado del suelo sería un escenario perfecto para observar los mecanismos que intervienen en las lógicas basadas en la competencia perfecta si no fuera por los numerosos rasgos peculiares que lo caracterizan: no es una mercancía transportable, frecuente tendencia a la estabilidad de su propiedad, resistencia al cambio de uso (Méndez, 1997), además de tratarse de un recurso limitado cuya sobreexplotación urbanística puede tener importantes repercusiones negativas para la sostenibilidad económica y ambiental.

Sin embargo, el suelo sí que respeta algunos principios básicos de todo mercado como es la necesidad de la escasez de la oferta (Harvey, 1977; 144), ya sea por una situación real, provocada por restricciones territoriales o algún tipo de condicionante socioeconómico o político, o un escenario forzado por medio de un discurso muy bien construido por los actores locales más influyentes, discurso que a su vez condicionaría las restricciones de

tipo político cuya expresión más clara sería el planeamiento urbanístico y la decisión de recalificación hacia determinados usos. Además de las condiciones de escasez, el mercado del suelo también se rige por la existencia de ventajas para la demanda vinculadas a la situación-posición de una parcela determinada (CAMAGNI, 2005: 180), o la idoneidad de la valoración social que ese espacio tenga para un uso determinado. El resultado, expresado en la distribución espacial de usos del suelo, suele venir determinado por la conjunción de estos factores, unido a la competencia entre los diferentes usos potenciales que tienden a ordenarse según intensidad de uso de forma directamente proporcional a su precio (MÉNDEZ, 1997: 63), con lo que generalmente, y salvando las particularidades antes mencionadas en relación a este recurso, las actividades económicas con mayor valor añadido ocuparán los espacios urbanos con un mayor precio en el mercado (servicios avanzados, industrias de alta intensidad tecnológica, etc.)

Para el caso de Madrid, la mayoría de los operadores del mercado coinciden en afirmar que el suelo industrial es insuficiente, siendo ésta, según ellos, la causa de un desajuste entre oferta y demanda que afecta al precio de venta y alquiler de los inmuebles industriales, además del anclaje al territorio de las empresas relacionadas con actividades productivas. Estos mismos agentes inmobiliarios reconocen el esfuerzo hecho por las Administraciones Públicas competentes en los últimos años al poner en marcha desarrollos públicos de suelo industrial en Madrid, que se han desarrollado en un plazo razonable de tiempo. Sin embargo, las críticas se centran en su insuficiencia y en la limitación que ha supuesto, a menudo, para la iniciativa privada la lentitud y la burocracia del proceso administrativo y de planeamiento urbanístico para la puesta en marcha de la actividad sobre suelo industrial.

Este desajuste entre oferta y demanda de suelo industrial es común a la mayoría de municipios del área metropolitana de Madrid, hecho que condiciona en parte que el precio de los distritos de la capital con este tipo de suelo, especialmente los situados al sureste, sea similar al de los municipios limítrofes y muy diferente según su posición geográfica (figura 3). Así, el precio del suelo de los distritos de Vicálvaro, Villaverde y Villa de Vallecas, con valores máximos por m² entre los 900 y los 1.000 €, es muy similar al de municipios del área metropolitana sur como Rivas (1.000 €) o Alcorcón (800 €), y contrasta con el de municipios del norte metropolitano como San Sebastián de los Reyes (1.300 €/ m²) o Alcobendas (1.250 €/ m²). Aunque se trata de datos referidos a promedios de precios máximos basados en un, a veces, limitado número de observaciones, tal vez sirvan para revisar la interpretación simplista basada en el precio del suelo como principal factor de expulsión de las actividades empresariales en el municipio madrileño.

A lo largo de 2007 y en la primera mitad de 2008, en el conjunto de la región, el suelo finalista ha sufrido retrocesos en sus precios máximos por la falta de liquidez y el endurecimiento de la financiación. Esta tendencia general contrasta con la fuerte subida del suelo en distritos tradicionalmente industriales como San Blas, Villaverde, Vicálvaro y Vallecas, hecho que podría estar relacionado, como se apuntó al principio de esta comunicación, con una estrategia inversora basada en la búsqueda de refugio en los espacios mejor valorados y allí donde aun exista margen para una rentabilidad mayor. En este sentido, en el extremo opuesto, por la prácticamente nula subida de precios, destaca el distrito de Fuencarral (Inmediaciones de la A-1) y el ámbito para actividades económicas de Julián Camarillo (distrito de San Blas), espacios que tal vez han alcanzado el máximo asumible por el actual mercado inmobiliario y sobre los que se considera difícil obtener una plusvalía económica interesante a corto y medio plazo (tabla 4).

Figura 3: Precio de venta suelo industrial (2005-08)

Las diferencias espaciales en relación al precio del suelo expresan en todos los años observados la importancia de la posición geográfica por encima de la pertenencia o no de los espacios industriales al municipio de Madrid o su mayor proximidad al centro. Este hecho se explica por una estructura territorial de los distritos periféricos de la capital similar a la estructura de los municipios de su entorno metropolitano, lo que a su vez implica una parecida disponibilidad de suelo urbanizable con similares valores de accesibilidad gracias a una trama urbana vertebrada por infraestructuras viales de alta capacidad portante. Esta evidencia tal vez obligue a revisar algunos principios presentes en el imaginario colectivo, creador de un mapa mental donde la ciudad central tendría un rol de espacio totalmente colmatado sin la menor posibilidad de albergar nuevos establecimientos industriales, lo que además implicaría la necesidad de prescindir de algunos de estos espacios a favor de usos más lucrativos desde el punto de vista de la promoción inmobiliaria como el residencial o de oficinas. Este discurso, apoyado de forma mayoritaria en los años de mayor bonanza económica, puede que sea matizado en la actual coyuntura de destrucción de empleo y exceso de oferta residencial y de oficinas en el mercado inmobiliario de la aglomeración metropolitana madrileña.

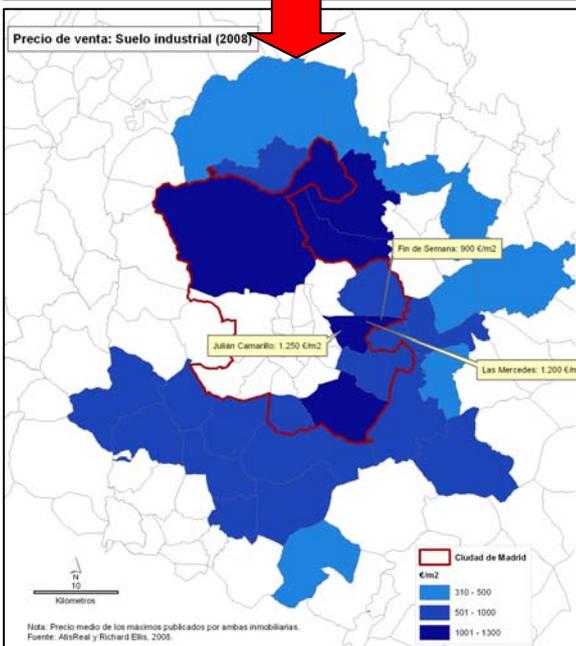
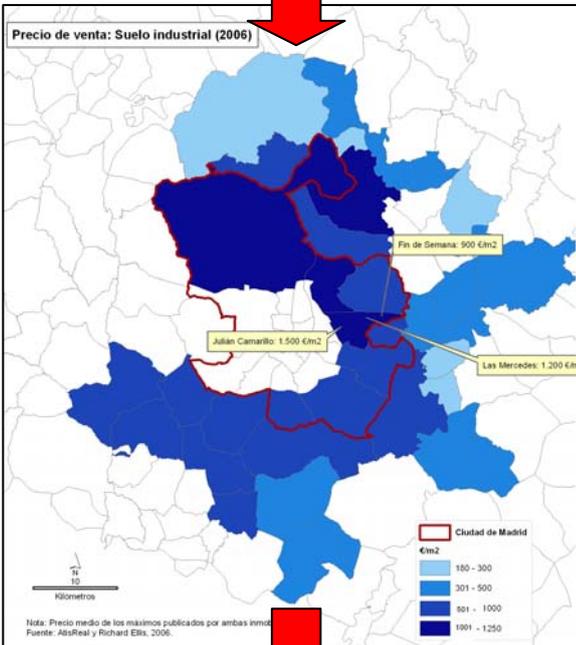
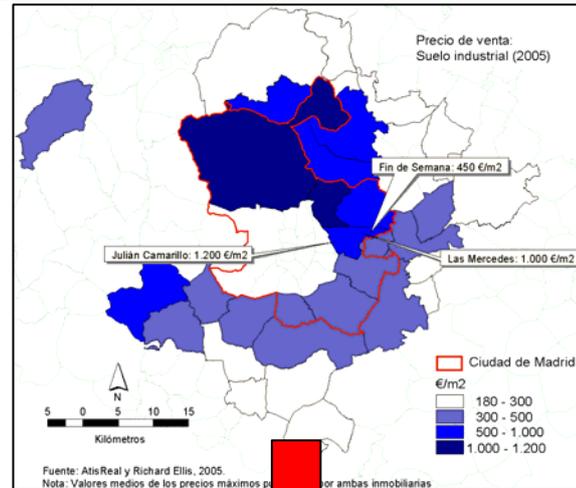


Tabla 4. Evolución del precio del suelo industrial en la ciudad de Madrid (2005-08)

Ámbito territorial	2005 (€/m²)	2008 (€/m²)	Variación 05-08
Fuencarral	1.200	1.250	4,2
Julián Camarillo (Distrito San Blas)	1.200	1.250	4,2
Las Mercedes (Distrito San Blas)	1.000	1.200	20,0
Barajas	540	900	66,7
Vallecas	480	1.050	118,8
Fin de Semana (Distrito San Blas)	450	900	100,0
Villaverde	450	900	100,0
Vicálvaro	435	900	106,9

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de AtisReal y Richard Ellis

Nota: Valores medios de los precios máximos publicados por ambas inmobiliarias

5. SITUACIÓN Y TENDENCIAS DE LOS INMUEBLES INDUSTRIALES.

Como se ha visto en el apartado anterior, la complejidad de las estructuras territoriales de los ámbitos locales de las grandes ciudades, donde la diversidad de espacios obliga a un análisis a microescala, tiene como resultado la existencia de numerosos enclaves con un rol espacial aparentemente contradictorio (periferias en espacios centrales y nuevas centralidades en espacios periféricos). A esta complejidad se une la redefinición de muchas actividades económicas por la intervención del mayor uso del conocimiento, ya sea por la adopción de nuevas tecnologías o la incorporación de nuevos modelos de organización empresarial, lo que obliga a revisar el significado de la relación que gran parte de los establecimientos económicos entablan con el espacio urbano donde se asientan. Este hecho es particularmente visible en muchos de los establecimientos productivos vinculados con los nuevos sectores industriales, creadores de nuevos espacios con unas características morfológicas específicas y unas pautas de distribución basadas en una selectividad espacial muy marcada. Se trata de un nuevo espacio industrial altamente integrado con los servicios avanzados y globalmente interdependiente, tanto en relación a los inputs como a los mercados (Castells y Hall, 1994).

En este sentido, la ciudad de Madrid y los municipios más próximos siguen siendo atractivos para la localización de actividades productivas como demuestra el análisis del precio de venta de inmuebles industriales, con marcadas diferencias de precio según la posición geográfica y la distancia al centro. Así, se detecta cierta convergencia en espacios con ubicación geográfica similar y misma distancia al centro, independientemente de su delimitación administrativa (distritos de la capital Vs municipios). Los municipios de la primera corona sur del área metropolitana presentan valores muy similares a los distritos meridionales de Villaverde, Villa de Vallecas y Vicálvaro. Así, Alcorcón, con un precio máximo de 1.725 €/ m², tiene un precio muy similar a Villa de Vallecas con 1.800 €/m², o incluso superior a espacios industriales del distrito de San Blas como la Colonia Fin de Semana (1.600 €/ m²). Es también llamativa la coincidencia en precio máximo registrado en Fuencarral-El Pardo en el último año (2.000 €/ m²), frente a los precios de municipios próximos como Alcobendas (2.00 €/ m²) y San Sebastián de los Reyes (2.150 €/ m²).

En parte, esta tendencia a la convergencia espacial de los precios por coronas está relacionada con la expansión de la presión de usos asociados al sector servicios en forma de parques empresariales sobre las áreas industriales de los municipios más próximos del área metropolitana madrileña, proceso que en la ciudad de Madrid experimentó su máxima

intensidad durante los últimos años de bonanza del anterior ciclo económico. Ante la nueva coyuntura económica, es muy posible que el proceso de sustitución de usos de paso a una consolidación de aquellas inmuebles en espacios productivos pertenecientes a actividades con mayor capacidad para tolerar la actual inestabilidad económica, relacionados con un incremento de la productividad y el desarrollo de actividades con mayor valor añadido.

En relación a la oferta, en el área urbana predominan las naves de pequeño tamaño (menos de 500 m²), que representan en 2008 casi el 70% de los inmuebles disponibles en el mercado. El éxito comercial de estos contenedores se debe, además de a la reestructuración productiva y el protagonismo de la PYME en la estructura económica madrileña, a la fuerte demanda de pequeños inversores que ven en estas operaciones un valor refugio respecto al resto de segmentos inmobiliarios. En cualquier caso, la menor liquidez por parte de la demanda potencial es generalizada, con lo que los inmuebles de menor calidad y peor localizados sufrirán en mayor medida la esperada desaceleración de la demanda; hecho que sin duda beneficia, en líneas generales, a los inmuebles industriales situados en la capital.

Los precios de venta de inmuebles industriales para toda la región han experimentado un incremento medio de casi el 50% entre 2005 y la primera mitad de 2008, y de aproximadamente 37% si se consideran los espacios industriales de la ciudad de Madrid. Muchos de los espacios industriales de la ciudad superan en mucho este porcentaje (tabla 5), aunque en general están por debajo de la tasa de variación registrada en los municipios próximos. En la capital, entre los espacios industriales con un incremento por encima del 50% en la ciudad, Villaverde (54,5%) registra un incremento mucho menor que municipios meridionales como Alcorcón (98,16%), y en menor medida, Parla (76,47%) y Pinto (85,07%).

Tabla 5. Evolución del precio de venta de inmuebles industriales en la ciudad de Madrid (2005-08)

Ámbito territorial	2005 (€/m ²)	2008 (€/m ²)	Variación 05-08 (%)
Fuencarral	1.550	2.000	29,0
Julián Camarillo (Distrito San Blas)	1.500	2.300	53,3
Las Mercedes (Distrito San Blas)	1.500	1.650	10,0
Fin de Semana (Distrito San Blas)	1.500	1.600	6,7
Barajas	1.352	1.800	33,1
Vicálvaro	1.176	1.700	44,6
Vallecas	1.101	1.800	63,6
Villaverde	1.100	1.700	54,5

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de AtisReal y Richard Ellis

Nota: Valores medios de los precios máximos publicados por ambas inmobiliarias

Por otro lado, a excepción de Coslada, en el resto de municipios del Corredor del Henares el incremento de precios desde 2005 (47%) ha sido muy superior a los espacios industriales y distritos de la capital situados en el entorno de la A-2 (Las Mercedes, 10%; Fin de Semana, 6,7%; y Barajas, 33,1%). En relación a los municipios del norte metropolitano (San Sebastián de los Reyes, 40,9%; Tres Cantos, 55%; Alcobendas, 31,%), sus tasas de variación son también superiores a la de distritos septentrionales como Fuencarral (29%). Estos datos muestran, como en el mercado de suelo, cierta tendencia a la convergencia de precios entre los espacios centrales y la primera corona metropolitana, con lo que, para la ciudad de Madrid, el esfuerzo por hacer atractiva su oferta de inmuebles industriales deberá ser mayor dado el escenario de fuerte competencia que suponen los municipios próximos.

Atendiendo a la distribución espacial del precio máximo de alquiler, el municipio de Las Rozas (240 €/m²/año), situado en las inmediaciones de la A-6, tiene un precio muy superior al registrado por municipios situados en torno a la A-1 con precios muy por encima de la media de la región como San Sebastián de los Reyes (120) y Alcobendas (102), precios que están en consonancia con los registrados por los espacios industriales más caros de la ciudad en 2008 (Julián Camarillo, 126 y Fuencarral 120 €/m²/año). Similar al comportamiento de los precios de venta, Las Mercedes, Fin de Semana y Villaverde son los espacios de la ciudad con un precio máximo de alquiler más bajo de todo el municipio, con valores que están entre los 87 y los 94 €/m²/año, por debajo de municipios próximos como Leganés (96 €/m²/año) o Coslada (97 €/m²/año), aunque por encima del precio máximo registrado en otros más alejados como Fuenlabrada, Valdemoro o Pinto (72 a 84 €/m²/año).

Respecto a la variación del precio de alquiler de inmuebles industriales, parece observarse un menor ritmo de crecimiento, provocado por la mayoritaria preferencia de la compra frente al arrendamiento. Esto es debido, como venimos insistiendo a lo largo de toda la comunicación, a la percepción, por parte de las empresas locales, del inmueble industrial con un bien refugio de inversión del que se esperan revalorizaciones a medio y largo plazo. Sin embargo, el cambio de tendencia en la evolución de los tipos de interés, así como el endurecimiento en las condiciones crediticias por parte de los bancos hace que disminuya el ritmo de adquisiciones por parte de los inversores particulares y empresas de menor tamaño, lo que puede conceder a la opción de alquilar un mayor protagonismo en los próximos años.

Entre los distritos de la ciudad (tabla 6), los mayores incrementos de precio se registran en Julián Camarillo (34%) y los distritos del sureste (Villa de Vallecas y Vicálvaro), con una tasa de variación próxima al 26%; comportamiento de precios que puede estar relacionado con la puesta en el mercado de nuevos desarrollos industriales con un alto grado de calidad edificatoria y buena adaptación funcional a las demandas del sector. En el extremo opuesto, áreas industriales del distrito de San Blas, como Fin de Semana (4,7%) o Las Mercedes (6,8%) presentan un estancamiento de sus precios máximos de alquiler.

Tabla 6. Evolución del precio de alquiler de inmuebles industriales en la ciudad de Madrid (2005-08)

Ámbito territorial	2005 (€m²)	2008 (€m²)	Variación 05-08 (%)
Fuencarral	104	120	15,4
Julián Camarillo (Distrito San Blas)	94	126	34,0
Barajas	90	105	16,7
Las Mercedes (Distrito San Blas)	88	94	6,8
Fin de Semana (Distrito San Blas)	86	90	4,7
Vallecas	83	105	26,5
Vicálvaro	79	100	26,6
Villaverde	76	87	14,5

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de AtisReal y Richard Ellis

Nota: Valores medios de los precios máximos publicados por ambas inmobiliarias

Es inevitable que la actual crisis económica siga afectando negativamente al conjunto del mercado inmobiliario, lo que a su vez suponga un deterioro de todos los segmentos

(industrial, oficinas, etc.). Sin embargo, el hecho de que el segmento inmobiliario industrial sea un valor refugio para la inversión por su menor volatilidad, y que la presión de otros usos como el residencial y el terciario sobre los espacios productivos sea menor, puede hacer que la ciudad de Madrid se convierta en un buen destino para la inversión productiva como antídoto para superar la actual situación de recesión económica. Considerando un escenario temporal más amplio, el aparente mayor apoyo hacia las actividades productivas por parte de las Administraciones Públicas, puede que ayude a reforzar la importancia de unos espacios productivos sujetos a fuertes cambios y que durante los años de bonanza han demostrado un alto grado de resistencia frente al resto de usos urbanos, lo que denota la existencia de factores de anclaje al territorio basados, en gran parte de los casos, en la viabilidad económica de las actividades que albergan.

6. CONSIDERACIONES FINALES.

En 1945, el Instituto de Estudios de Administración Local organizó un ciclo de conferencias bajo el título: “El futuro de Madrid” (BIGADOR, 1945). En ese año, mucho más difícil desde todos los puntos de vista que el actual por la cercanía del fin de la Guerra Civil, Pedro Bigador enumeraba una serie de “síntomas de desorden, de conflictos urbanísticos, que urge enmendar”, entre los que citaba los referentes a la “falta de solares” en estos términos: “Madrid está escaso de viviendas; los solares existentes están a punto de terminarse siendo hoy una dificultad grande encontrarlos. La dificultad se multiplica si se desea un solar apto para la industria, que cuente con todos los servicios necesarios”. Más de sesenta años después, la aparente escasez de suelo para actividades productivas parece que sigue siendo el problema de base para la mayoría de operadores del mercado inmobiliario madrileño, lo que puede ser un indicador más del interés que aún despierta la capital como emplazamiento de este tipo de actividades, a menudo relacionadas no tanto con actividades industriales tradicionales, sino con el nuevo sector servindustrial.

Sin embargo, los procesos tendentes hacia el desarrollo de un nuevo sector servindustrial no implican una transformación inmediata y absoluta de la realidad. Las mutaciones urbanas, evidentes en las grandes aglomeraciones urbanas (MÉNDEZ-ARETHUSE, 2007), no son procesos excepcionales de los que nosotros tengamos la suerte de ser testigos. Más bien, el cambio es consustancial a la naturaleza de las ciudades a lo largo de toda su historia, movimientos que en ocasiones son de cierta magnitud y están orientados hacia ciertas formas de desarrollo según la posición relativa de las ciudades en el contexto global. Sin embargo, y en esta comunicación hemos tendido a ello, se suele enfatizar en las mutaciones, dejando en un segundo plano las características heredadas de las grandes ciudades, a menudo consideradas como anomalías en fase de extinción por las poderosas acciones globalizadoras que impone la sociedad del conocimiento y el modelo de producción flexible. Esas aparentes anomalías pueden desempeñar un papel importante en la identidad del lugar objeto de análisis, y pueden tener cierto significado como variables de contraste que permitan evaluar la vigencia de los actuales principios teóricos que orientan algunas de las cuestiones que ayuden a aclarar la función de esos supuestos enclaves en la ciudad contra todo pronóstico. Así, “muy a menudo el espacio edificado y los ciudadanos han desplegado sus habilidades para la inercia, la resistencia y la readaptación. De este modo, una vez más, la ciudades han demostrado su capacidad para sedimentar las diferentes capas de su historia” (ASCHER, 2004)

En relación a la actividad industrial en ciudades como Madrid, nos encontramos con muchas de esas mal llamadas anomalías (fábrica de Peugeot-Citröen y la acería de Arcerol

Mittal en Villaverde, Bimbo en San Blas, etc.), que a pesar de la constante amenaza de puesta en marcha de procesos de expedientes de regulación de empleo (ERE), se mantienen a día de hoy en funcionamiento. Sin llegar a estos casos extremos, en la ciudad y su entorno más próximo existe un desarrollado tejido económico de pequeñas y medianas empresas, con una importante capacidad de adaptación a las exigencias de innovación actuales, pero cuya apuesta de localización en la ciudad es el resultado de un conjunto de decisiones que no siempre pueden ser aprehendidas por una estricta racionalidad económica, pero cuya supervivencia demuestra de hecho una suficiente competitividad.

Una vez que hemos intentado utilizar la perspectiva histórica para valorar en su justa medida los cambios que afectan en la actualidad a los espacios industriales, puede ser pertinente aprovechar el conocimiento del mercado inmobiliario industrial de Madrid para identificar una serie de claves de carácter estructural que vienen observándose durante los últimos años y que siguen vigentes a pesar de las actuales convulsiones económicas:

1. Según varios indicadores, el mercado inmobiliario industrial madrileño ocupa una posición relevante en el contexto europeo. Este hecho contradice en parte la tendencia de muchos actores locales a valorar a las actividades productivas en la ciudad como una realidad molesta y abocada a la desaparición a medio y largo plazo.

2. Los ciclos económicos, que condicionan en gran parte la demanda de suelo para actividades productivas, y los ritmos urbanísticos-administrativos, con capacidad para poner en el mercado nuevo suelo para estos usos, no están armonizados. Es ahora, en pleno periodo de recesión, cuando existen numerosos nuevos ámbitos para uso industrial en fase avanzada de diseño, planificación y tramitación con una posibilidad real de ejecución final incierta. Espacios como “La Atalayuela” con 170 Ha., o el “Polígono El Gato” en Villaverde con 55 Ha., se mantienen en barbecho social a la espera de un nuevo periodo de crecimiento económico que permita desarrollar sobre sus terrenos totalmente urbanizados edificios que alberguen algún tipo de actividad productiva o logística.

3. Los productos inmobiliarios industriales –suelo e inmuebles- de la Ciudad de Madrid en su conjunto no son más caros que en el resto de municipios próximos del área metropolitana. Municipios del norte como Alcobendas o San Sebastián de los Reyes presentan un precio medio mayor que los distritos más meridionales de la capital. A su vez, los distritos periféricos del arco sureste tienen un precio de suelo e inmuebles similar al de municipios del entorno como Coslada, Getafe, Leganés, etc. Por este motivo, sería necesario revisar la interpretación simplista basada en el precio del suelo como factor explicativo fundamental en el proceso de expulsión de las actividades empresariales de carácter productivo en el municipio madrileño.

4. Entre los espacios más valorados por los inversores en el segmento industrial como refugio en tiempos de crisis, se encuentran los distritos de mayor tradición industrial como San Blas, Villaverde, Vicálvaro y Vallecas. Este interés inversor de carácter especulativo, no está tan orientado a la ocupación y desarrollo de proyectos constructivos en estos terrenos a corto plazo, sino a la búsqueda de una rentabilidad superior en un horizonte temporal más amplio respecto al resto de productos inmobiliarios del segmento residencial, oficinas, etc. Sin embargo, sí que expresa la importancia que todavía tiene la industria en el mapa mental de gran parte de los agentes del mercado inmobiliario.

5. En relación a la oferta, se mantiene el predominio de edificios industriales de tamaño medio y pequeño, mejor adaptados a un tejido empresarial marcado por la reestructuración

productiva, la subcontratación y el consiguiente protagonismo de la PYME en la estructura económica madrileña. A su vez, es importante el protagonismo de los inmuebles de oficinas en espacios de uso productivo, que pueden albergar tareas de gestión, dirección, u otras no productivas, realizadas tanto por empresas industriales como de servicios.

Notas

(1) Gran parte de los contenidos de esta comunicación se basan en los capítulos del Informe Anual del Observatorio Industrial de Madrid, que sobre el mercado inmobiliario industrial se han publicando entre 2006 y 2009.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- ASCHER, F. (2004). *Los nuevos principios del urbanismo*. Alianza Editorial, Madrid.
- BIGADOR, P. (1945). La organización de Madrid, estructura urbana-zonificación. En *El futuro Madrid* (pp. 30-51). Instituto de Estudios de Administración Local, Madrid.
- CAMAGNI, R. (2005): *Economía urbana*. Editor Antoni Bosch, Madrid.
- CASTELLS, M. (1974): *La cuestión urbana*. Siglo veintiuno editores, Madrid.
- CASTELLS, M. y HALL, P. (1994): *Tecnópolis del mundo: la formación de los complejos industriales del siglo XXI*. Alianza Editorial, Madrid.
- HARVEY, D. (1977): *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo veintiuno editores, Madrid.
- MÉNDEZ, R. (2007): “Transformaciones económicas, entornos innovadores y reorganización de los territorios metropolitanos: algunas claves interpretativas”. En A. Calatrava, S. Marcu, A. Melero & R. Méndez (eds.), *Economías, mercados de trabajo y territorios metropolitanos en transformación* Red ARETHUSE, Madrid, 19-41
- MÉNDEZ, R.; García Palomares, J.C. y Michelini, J.J. (2005). La nueva industria metropolitana. Tendencias y contrastes en la ciudad de Madrid. *Ería*, Universidad de Oviedo, Oviedo, 67: 173-192.
- MÉNDEZ, R. (1997): *Geografía Económica. La lógica espacial del capitalismo global*. Ariel, Barcelona. (4ª reimpresión, 2008).

Informes de empresas inmobiliarias consultados en el último año:

- Aguirre Newman. *Informe del Mercado Industrial/Logístico, Madrid y Barcelona* (Noviembre, 2009)
- BNP Paribas Real State. *El Mercado Logístico en España* (2009)
- C B Richard Ellis. *Industrial & Logistic Investment: A port in the Storm?* (Julio, 2009)
- C B Richard Ellis. *MarketView. European Capital Markets* (2º cuatr. 2009)
- C B Richard Ellis. *MarketView: Snapshot Inversión Inmobiliaria* (1º trimestre, 2009)
- C B Richard Ellis. *Tendencias: Informe Inmobiliario* (2009)
- Cushman & Wakefield. *Industrial Space Across the World* (Marzo, 2009)
- Cushman & Wakefield. *Marketbeat: Spain Industrial Snapshot* (1º cuatri. 2009)
- Jones Lang LaSalle. *El Mercado Industrial y Logístico de Madrid y Barcelona* (2009)
- Jones Lang LaSalle. *Pulse, Global Market Perspective* (Septiembre, 2009)
- King Sturge. *Property Predictions* (2009).
- King Sturge. *European Industrial Property Markets 2009* (1º cuatr. 2009).

TERCER BLOQUE

PAISAJES URBANOS
CONTEMPORÁNEOS

Carlos Cornejo Nieto (coord.)

LA IDENTIDAD SOCIAL EN EL PAISAJE URBANO: EDIFICANDO NENYURE

Jorge Rivero
Director de cine
jorge@cortomieres.com

¿Qué ocurre cuando una comunidad pierde sus señas de identidad comunes? ¿Qué pasa cuando los estereotipos, con sus verdades y mentiras, con su estrechez de miras y sus autoconfirmaciones, se desvanecen hasta convertirse en un recuerdo entre romántico y épico? ¿Cómo se refleja la pérdida de la identidad de las personas en los espacios que erige, habita y abandona? Estas son algunas de las reflexiones que me impulsaron a construir un cortometraje descarnado y seco, entre la fantasmagoría y el documental, que me ayudase a comprender no tanto quién, sino qué era yo en relación con el lugar donde había nacido, crecido y que ahora llegaba a asfixiarme.

Entre el cúmulo de reflexiones, inseguridades y miedos que habitan “Nenyure” (Jorge Rivero. 2005) el reto principal era entrecruzar el final de una historia, el de la era gloriosa de la minería asturiana, con el fin (o el inicio) de otra, el paso de la infancia/adolescencia hacia la madurez de uno de los habitantes de ese entorno que había concebido como muestra representativa de la Cuenca Minera y también de Asturias, enfocando en ambos casos futuros inciertos y previsiblemente duros y dolorosos. La premisa que apuntala esta intersección es que cuando una identidad social desaparece también desaparece parte de la identidad individual de quienes habitan en esa sociedad. Así, la Cuenca Minera pasaba de ser un tradicional motor económico, industrial y energético, y también un bastión de la lucha obrera por la libertad y la dignidad, y también el lugar de mi infancia y adolescencia para convertirse en... (?). Ésa era la cuestión a tratar. ¿En qué se iba a convertir Mieres ahora?

La narradora, que no necesariamente protagonista, de esta historia muestra el mismo vértigo ante su futuro más inmediato que toda la juventud de la comarca minera asturiana, descubriendo su necesidad de escapar del hogar materno para enfrentarse a una nueva vida, ya que todos los signos y significantes de su infancia se habían desvaído hasta quedar como simples huellas, restos casi rupestres esparcidos por la pequeña geografía de ese microcosmos que es Nenyure. La angustia de la pérdida de una identidad clara de toda la región, y la imposibilidad tener una solución de continuidad con el pasado histórico, abocan a la juventud a la claustrofobia, al terror, a habitar un espacio de rejas, de ausencias, de huellas, de paredes contra las que chocar sin encontrar la salida; sintiéndose habitantes de un cementerio prematuro. La soledad de las fachadas.

Desde un primer momento planteé la utilización del paisaje monótono, abstracto y geométrico de mi barrio natal, el barrio de Vega de Arriba, en Mieres, no como escenario, sino como protagonista absoluto de la narración, despojándola de todo elemento humano. Y cuando éste aparece, lo hace generalmente de forma segmentada,