JORNADA

22 septiembre 2011

Ciudades 2010

¿ y a partir de ahora, qué...?

Julio Rodríguez López

DEBATES CIUDAD Y TERRITORIO

Sepes Entidad Estatal de Suelo

GOBIERNO DE ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO

UN ANALISIS DE LAS VARIABLES DEL SISTEMA URBANO DE ESPAÑA

JULIO RODRIGUEZ LOPEZ

JORNADAS "CIUDADES 2010. ¿Y A PARTIR DE AHORA QUE?"

MINISTERIO DE FOMENTO
DIRECCIÓN GENERAL DE SUELO
MADRID, 22.SEPTIEMBRE 2011

1. APROXIMACION TERRITORIAL A LA REALIDAD ECONOMICA

- **<u>OPORTUNIDAD</u> DE LA INFORMACIÓN APORTADA POR EL Mº DE FOMENTO, QUE SUPONE UN ESFUERZO ESTADÍSTICO IMPORTANTE.**

- **2011: SITUACIÓN DE <u>DÉBIL CRECIMIENTO ECONÓMICO</u> POSTERIOR A UNA ETAPA DE FUERTE EXPANSIÓN (1997-2007). EN DICHA ETAPA FUERON DECISIVOS EL CRÉDITO Y EL FUERTE AUMENTO DE LA OFERTA DE SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL.**

- **CONTEXTO GENERAL DE POLITICA ECONÓMICA DOMINADO POR LA AUSTERIDAD. <u>ESTADO, AUTONOMÍAS Y AYUNTAMIENTOS</u> ESTÁN RESTRINGIENDO SUS PRESUPUESTOS, PARA REDUCIR EL DÉFICIT, LO QUE FRENA EL CRECIMIENTO A CORTO PLAZO Y TAMBIÉN PUEDEN DAÑAR EL DESARROLLO A LARGO PLAZO.**

- **TRASCENDENCIA DE LA RACIONALIZACIÓN DEL USO DE LOS FACTORES DE PRODUCCIÓN, A FALTA DE ESTÍMULOS EXTERNOS. LAS POLÍTICAS DE SUELO PUEDEN CONTRIBUIR A LA DINAMIZACIÓN ECONÓMICA. DEBERÍAN DE IMPULSAR LA DIVERSIFICACIÓN DEL TEJIDO PRODUCTIVO.**

- **LAS DECISIONES DE DESARROLLO LOCAL SE BASAN EN EL ANÁLISIS DEL CONTEXTO ECONÓMICO DE CADA PARCELA, AFECTADAS POR FACTORES MICRO Y MACROECONÓMICOS.**

- **FACTORES MICROECONÓMICOS: LOS LIGADOS A LA LOCALIZACIÓN, QUE EXPLICA EL VALOR O EL USO DE UNA LOCALIZACIÓN ESPECÍFICA.**

- **FACTORES MACROECONÓMICOS: LOS FACTORES ECONÓMICOS GENERALES QUE AFECTAN A LA EVOLUCIÓN DE LOS MERCADOS E INFLUYEN EN EL USO DE TODAS LAS PROPIEDADES (TIPOS DE INTERÉS, CRECIMIENTO TENDENCIAL, FISCALIDAD). EL CRECIMIENTO DE CADA AREA DEPENDE DEL CRECIMIENTO GLOBAL Y DE LA COMPETITIVIDAD.**

- **LA MICRO INMOBILIARIA TEORIZA ACERCA DE LA ESTRUCTURA ESPACIAL DE LAS CIUDADES. LA MACRO INMOBILIARIA PRESCINDE DE LO ESPACIAL Y CONSIDERA UN MERCADO GLOBAL DE VIVIENDA, SUELO, OFICINAS.**

- **NECESIDAD DE DEFINIR UN MERCADO, POR LO GENERAL CORRESPONDIENTE A UN AREA URBANA O METROPOLITANA. LAS INFRAESTRUCTURAS DE UN AREA URBANA (RESIDENCIAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL), JUNTO CON SU CAPACIDAD DE DESARROLLAR SUELO Y SU DISPONIBILIDAD DE MANO DE OBRA, SUPONEN LOS RECURSOS BÁSICOS DE DICHA AREA.**
- **LAS AREAS METROPOLITANAS SE DEFINEN MAS SOBRE LA BASE DEL COMPORTAMIENTO ECONOMICO QUE SOBRE LOS PRECEDENTES HISTORICO-LEGALES-POLITICOS. SE DEFINEN COMO UN ESPACIO, CON UNA CIUDAD CENTRAL, CON MAS DE 50.000 HABITANTES Y UNOS ESPACIOS ADYACENTES.SUS LIMITES CAMBIAN CON ELTIEMPO**

2. UN RESUMEN DE LAS VARIABLES

- **SE RECOGE INFORMACIÓN SOBRE 79 CIUDADES, CAPITALES DE PROVINCIAS Y OTRAS 29 CIUDADES IMPORTANTES, QUE SUPONEN EL 42,4% DE LA POBLACIÓN DE ESPAÑA.**

- **17 CIUDADES CORRESPONDEN A LAS AREAS URBANAS DE MADRID Y BARCELONA.**

- **EL TRABAJO SE REFIERE, PUES, A <u>CIUDADES</u>, CONSIDERADAS DE FORMA UNITARIA A PARTIR DE LA ENTIDAD DEL MUNICIPIO. DICHAS CIUDADES SE SITUAN EN <u>AREAS URBANAS</u>, QUE SON CONGLOMERADOS QUE ACTUAN COMO UNA UNIDAD.**

INFORMACION ECONOMICA. VARIABLES

- SUPERFICIE (Km2) DEL TERMINO MUNICIPAL
- FIGURA VIGENTE DEL PLANEAMIENTO GENERAL Y FECHA DE APROBACION
- PESO RELATIVO DEL MUNICIPIO EN SU AREA URBANA (SUPERFICIE, POBLACION Y EMPLEO).
- POBLACION ABSOLUTA EN 2010 Y DINAMICA EN EL PERIODO 2001-2010 (%).
- EMPLEO TOTAL Y POR SECTORES EN 2009. CIFRAS ABSOLUTAS Y COMPOSICION PORCENTUAL SEGÚN 8 SECTORES PRODUCTIVOS (1.INDUSTRIA Y ENERGIA, 2.CONSTRUCCION, 3.COMERCIO-HOSTELERÍA, 4.TRANSPORTES Y ALMACENAMIENTO, 5.INFORMACION Y COMUNICACION, 6. SS. FINANCIEROS, SEGUROS E INMOBILIARIAS, 7.ACTIVIDADES PROFESIONALES Y ADMINISTRATIVAS, 8.SS. SOCIALES Y PERSONALES-AA. PUBLICAS Y OTRAS. ESTA INFORMACION DESCANSA EN LA AFILIACIÓN EN ALTA A LA SEGURIDAD SOCIAL.

- **<u>PRECIOS DE LA VIVIENDA</u>, TOTAL, NUEVAS Y USADAS, 2005-2010.**

- **DISTRIBUCION DE LA SUPERFICIE MUNICIPAL SEGÚN OCUPACIÓN DEL SUELO, EMPLEANDO 20 CATEGORIAS DE CARÁCTER URBANO.**

- **COBERTURAS SIMPLES ARTIFICIALES, INCLUIDAS LAS QUE ESTAN EN CONSTRUCCION, 1987-2006.**

- **<u>POBLACION Y SUELO ARTIFICIAL</u>, EN AMBOS CASOS PARA 1987-2010.**
- **(LA COMPOSICION DEL EMPLEO APORTA INFORMACIÓN SOBRE LA OFERTA PRODUCTIVA DE CADA CIUDAD).**

INFORMACIÓN URBANISTICA. VARIABLES

- **CLASIFICACION DEL SUELO Y AREAS DE DESARROLLO. SE ESTABLECEN 6 CLASES DE SUELO (URBANO, CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO, URBANIZABLE, DELIMITADO Y NO DELIMITADO, SISTEMAS GENERALES, SUELO NO URBANIZABLE).**

- **USO PREDOMINANTE DE LAS AREAS DE DESARROLLO (RESIDENCIAL, TERCIARIO, INDUSTRIAL Y OTROS SIN DEFINIR).**

- **DETALLE DE LAS AREAS DE DESARROLLO: FECHA IMAGEN, SUPERFICIE DEL AREA, SUELO NO URBANIZADO, SUELO EN PROCESO DE URBANIZACION, NUMERO DE VIVIENDAS PREVISTAS, VIVIENDAS PREVISTA PENDIENTES, DENSIDAD DE VIVIENDAS (VIVIENDAS/HA), Nº DE MUNICIPIOS DEL AREA URBANA.**

- **EDIFICABILIDAD Y USOS DE LAS AREAS DE DESARROLLO: EDIFICABILIDAD PREVISTA (M2) Y PENDIENTE PARA USO RESIDENCIAL, TERCIARIO E INDUSTRIAL.**

- **(LA INFORMACIÓN SOBRE EL SUELO TERCIARIO E INDUSTRIAL DISPONIBLE ES TRASCENDNTE PARA LA POSIBLE SELECCIÓN DE UNA CIUDAD A EFECTOS DE LOCALIZACION EMPRESARIAL.**

3. ALGUNOS RESULTADOS AGREGADOS

- **TRASCENDENCIA DE LA SUPERFICE DEL TERMINO MUNICIPAL SOBRE LAS POSIBILIDADES DE CRECIMIENTO DE LAS CIUDADES.**

- **FUERTES DIFERENCIAS ENTRE DENSIDADES DE POBLACION (HOSPITALET, 19.000 HABITANTES /Km2, CACERES, 54 HH/Km2).**

- **MENOR CRECIMIENTO POBLACIONAL EN 1981-2010 DE LAS 79 CIUDADES SELECCIONADAS QUE LA MEDIA DE ESPAÑA (15,1% VS. 24,6%).**

- **LOS MAYORES CRECIMIENTOS POBLACIONALES SE DESPLAZAN A LAS SUCESIVAS CORONAS EN LAS GRANDES CIUDADES (FUENLABRADA, PARLA ALCALA DE HENARES) Y A LAS DE NUEVA CREACION, ASOCIADAS CON LA ACTIVIDAD TURISTICA, SOBRE TODO EN LA COSTA MEDITERRANEA (TORREVIEJA, MARBELLA).**

- **LA PERDIDA DE PESO DEMOGRAFICO SE ASOCIA CON LA FALTA DE SUELO EN ALGUNAS CIUDADES Y EN EL PROCESO DE TERCIARIZACION DE LA ECONOMIA LOCAL, VISIBLE EN LAS CABECERAS DE LOS SISTEMAS URBANOS COMPLEJOS (BILBAO, BARCELONA, CADIZ).**

- **2001-2010: DESTACA EL DINAMISMO DE LAS CIUDADES TURISTICAS DEL EJE MEDITERRANEO Y DE LOS ARCHIPIELAGOS, ASI COMO EL DE LAS CIUDADES VINCULADAS A LAS DOS GRANDES CAPITALES, MADRID Y BARCELONA. EN ESTAS ULTIMAS LAS NUEVAS INFRAESTRUCTURAS HAN IMPULSADO NO SOLO A LAS CORONAS, SINO TAMBIEN A LAS CAPITALES DE PROVINCIA MAS CERCANAS- GUADALAJARA, TOLEDO).**

- **IMPORTANCIA DE LA LLEGADA DE FUERTES CONTINGENTES DE <u>POBLACIÓN EXTRANJERA</u>, QUE PASO DESDE EL 3,4% DE LA POBLACION EN 2001 AL 13,9% EN 2010.**

- **LAS GRANDES AREAS DE MADRID-BCN Y EL EJE MEDITERRANEO CONCENTRARON LA MAYOR PARTE DE LOS FLUJOS MIGRATORIOS.**

- **LAS 79 GRANDES CIUDADES CONCENTRAN EL 52,1% DEL EMPLEO, FRENTE AL 42,4% DE POBLACION. TRASCENDENCIA DEL INDICADOR DE EMPLEO RESPECTO DE LA POBLACION (EMPLEOS POR 100 HABITANTES). LAS MAYORES DENSIDADES DE EMPLEOS SE PRODUCEN EN ALCOBENDAS (93,5 EMPLEOS POR CIEN HABITANTES), TOLEDO, GERONA Y BCN, CON MAS DE 60 EMPLEOS POR CIEN HABITANTES.**

- **LAS MENORES DENSIDADES DE EMPLEO ESTAN EN LAS CIUDADES DORMITORIO DE LAS AREAS METROPOLITANAS (FUENLABRADA, MOSTOLES, PARLA, TORREJON) Y EN LAS TURISTICAS (TORREVIEJA). FRENTE A LAS CIUDADES DE CABECERA DE DICHAS AREAS, QUE CONCENTRAN MAS EMPLEOS, DESTACANDO LA MAYOR OCUPACION DE LAS CAPITALES DE LAS AUTONOMÍAS (NO ESTAN SANTIAGO NI MERIDA).**

- **<u>1997-2007:</u> EL AUMENTO DEL EMPLEO SE CONCENTRO EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION (VIVIENDAS Y DESARROLLOS DE LOS SISTEMAS URBANOS) Y EN LOS SERVICIOS, CONSECUENCIA DE LA DESINDUSTRIALIZACION, IMPULSADA POR LA GLOBALIZACION.**

- **<u>2007-2010:</u> ETAPA DE CRISIS NO TERMINADA, FUERTE DESCENSO DEL EMPLEO, VISIBLE SOBRE TODO EN EL SECTOR DE LA <u>CONSTRUCCION</u>, QUE EXPLICA MAS DEL 60% DE LA DESTRUCCION DE EMPLEOS. EN LAS 79 GRANDES CIUDADES EL DESCENSO DEL EMPLEO HA SIDO MENOR QUE EN EL RESTO DE ESPAÑA.**

- **EL MAYOR PESO DEL EMPLEO URBANO ESTA EN LOS SECTORES DE <u>SS. SOCIALES Y PERSONALES-AA. PUBLICAS</u> (SERVICIOS NO DE MERCADO), SEGUIDA POR <u>COMERCIO-HOSTELERIA</u> (ENTRE LAS DOS SUMAN EL 55% DEL EMPLEO).**

- **ABUNDANTE VARIEDAD EN LA COMPOSICION DEL EMPLEO, SOBRE TODO EN LAS AREAS URBANAS COMPLEJAS, DESTACANDO EN LAS CAPITALES DE PROVINCIA LA MAYOR PRESENCIA DEL SECTOR DE INFORMACION Y COMUNICACIONES.**

- **LA ESPECIALIZACION <u>INDUSTRIAL</u> PERSISTE EN CIUDADES DE LA MITAD NORTE PENINSULAR Y EN ALGUNAS CIUDADES DE LAS AREAS DE MADRID-BCN. EL <u>COMERCIO Y LA HOSTELERIA</u> PESA MAS EN LAS CIUDADES TURISTICAS, Y <u>TRANSPORTES Y COMUNICACIONES</u> DESTACA EN ALGECIRAS Y TELDE.**

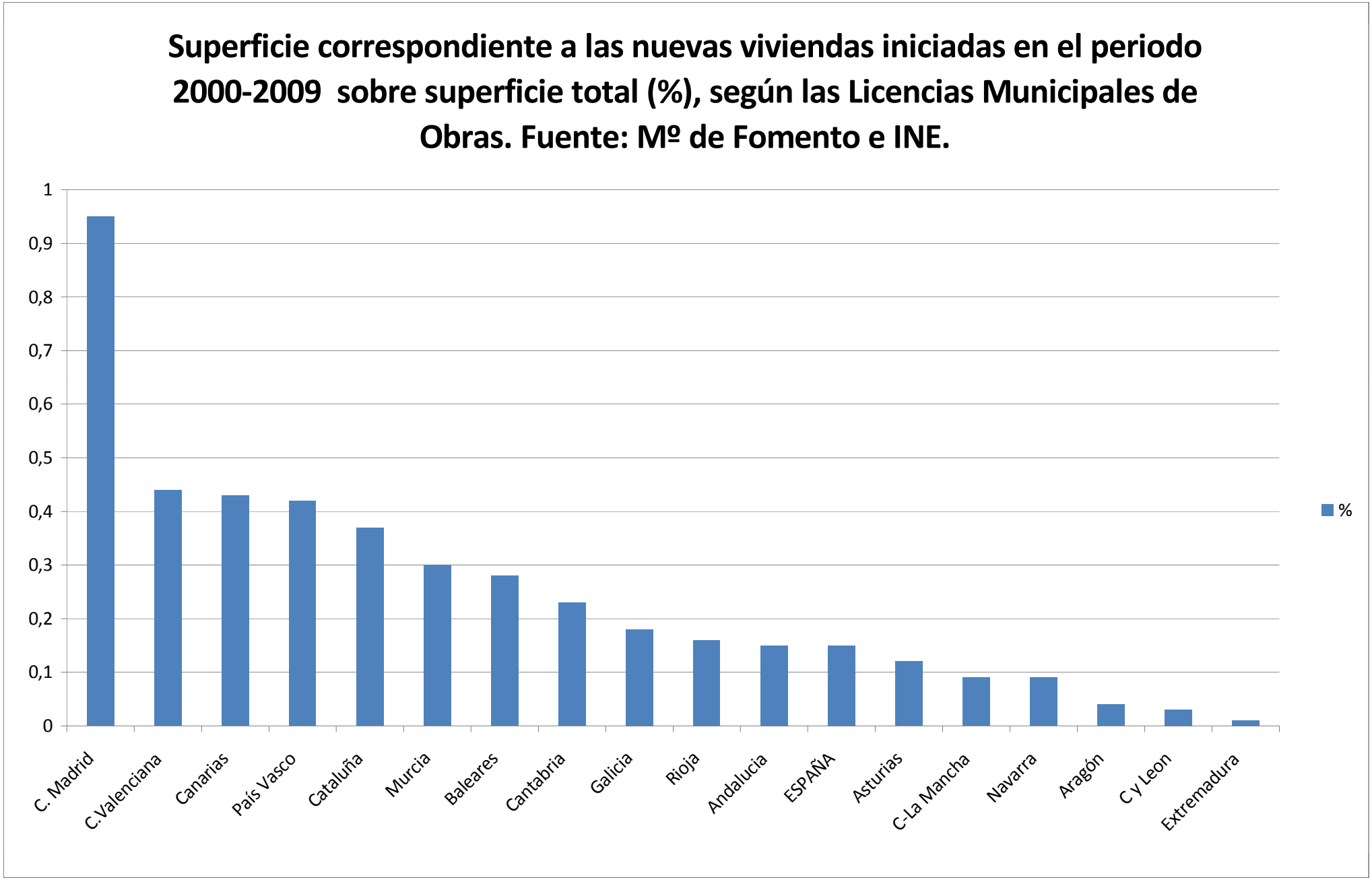
- **<u>PRECIOS DE LAS VIVIENDAS</u>: LOS PRECIOS MAYORES SE PRODUCEN EN ALGUNAS CIUDADES DE LAS AREAS DE MADRID-BCN. SAN SEBASTIAN TENIA LOS PRECIOS MAS ELEVADOS (3800 EUROS/M2) Y ELCHE LOS MENORES (1200 EUROS/M2) ENTRE LAS 79 CIUDADES SELECCIONADAS .**

- **LOS MAYORES AUMENTOS DE PRECIOS EN 2005-08 TUVIERON LUGAR EN CIUDADES DE PRECIOS MEDIO-BAJOS .LOS MAS FUERTES DESCENSOS HAN TENIDO LUGAR EN EL MEDITERRANEO SUR, ASI COMO PAIS VASCO Y MADRID.**

. **EL MAYOR VOLUMEN DE TECHO URBANIZABLE PREVISTO EN EL PLANEAMIENTO CORRESPONDE A MADRID (40 MILLONES DE METROS CUADRADOS), DOS HERMANAS, SEVILLA, CASTELLON DE LA PLANA.**

- **LOS DATOS PROCEDENTES DE LAS LICENCIAS DE OBRA REVELAN QUE EL MAYOR IMPACTO DE LA NUEVA CONSTRUCCION RESDIENCIAL SOBRE ELTERRTORIO HA SIDO EL DE MADRID, SEGUIDO A DISTANCIA POR VALENCIA Y CANARIAS.**
- **CONSTRUCCIÓN E INDUSTRIA HAN PERDIDO PESO EN EL PIB DE ESPAÑA,CORRESPONDIENDO LA GANANCIA MAS DECISIVA A LOS SERVICIOS DE MERCADO.**
- **TRASCENDENCIA DE LOS DATOS PUBLICADOS PARA EL ANALISIS Y LA POLTICA ECONOMICA Y DE SUELO.**

-


Superficie correspondiente a las nuevas viviendas iniciadas en el periodo 2000-2009 sobre superficie total (%), según las Licencias Municipales de Obras. Fuente: Mº de Fomento e INE.
1
0,9
0,8
0,7
0,6
0,5
0,4
0,3
0,2
0,1
0
%
C. Madrid
C.Valenciana
Canarias
País Vasco
Cataluña
Murcia
Baleares
Cantabria
Galicia
Rioja
Andalucia
ESPAÑA
Asturias
C-La Mancha
Navarra
Aragón
C y Leon
Extremadura

Contabilidad Regional de España

ESPAÑA*

Producto interior bruto a precios de mercado y sus componentes (oferta)

Precios corrientes

Tabla 3. Estructura porcentual

	2000	2007 (P)	2008 (P)	2010 (1ª E)
PRODUCTO INTERIOR BRUT	100,0	100,0	100,0	100,0
Agricultura, ganadería y pesc	4,0	2,6	2,4	2,5
Industria	16,4	13,2	13,0	11,5
Construcción	7,5	10,6	10,4	9,2
Servicios	60,1	60,9	63,1	65,6
Servicios de no mercado	13,3	13,2	13,9	14,9
SS de mercado	46,8	47,7	49,2	50,7