

## *Innovaciones en la hostelería madrileña*

Miguel Ángel ALCOLEA MORATILLA

Sicilia GUTIÉRREZ RONCO

Departamento de Análisis Geográfico Regional y Geografía Física. U.C.M.

### 1. PLANTEAMIENTO

La hostelería madrileña en la última década, ha registrado importantes cambios estructurales y espaciales. Estructuralmente ha crecido con nuevas ofertas de establecimientos de alta calidad, al tiempo que el número de los existentes se han remodelado para adaptarse a la demanda más exigente y diversificada. Especialmente las nuevas localizaciones, no sólo han densificado sus instalaciones en lo que constituye el Centro económico y administrativo de Madrid, sino que también reflejan claramente las modificaciones territoriales de la propia ciudad debido a la intensificación de los procesos de globalización y especialización terciaria. La localización actual de los establecimientos hoteleros no sólo refleja la herencia de situaciones anteriores, dentro o cerca del Centro histórico-administrativo, sino también los cambios funcionales y morfológicos de éste y los nuevos centros neurálgicos más accesibles a las nuevas vías rápidas de comunicación o al Aeropuerto de Barajas.

Las infraestructuras hoteleras de las ciudades españolas en los últimos cuatro años han tenido una profunda transformación no sólo por la necesidad de dotarlas de nuevos establecimientos, sino también por la espectacular modernización y mejora de la calidad de la oferta. Los informes de las consultoras dejan patente que Madrid está entre las sedes españolas con una de las mejores perspectivas de crecimiento al no haber alcanzado su pico de oferta. El sector crece con nuevas ofertas al tiempo que se remodela. Los proyectos son principalmente del segmento de cuatro estrellas, generalmente gestionados por cadenas nacionales, muchas participadas por grupos constructores, Cajas y Bancos, que han extendido su influencia de los establecimientos del sol y playa a los urbanos.

A estas circunstancias se unirá el interés del Ayuntamiento madrileño por disponer de un número suficiente de plazas para ser sede de los Juegos Olímpicos.

picos en el 2012. La necesidad de fortalecer la infraestructura hotelera para poder cubrir toda las expectativas que se estaban abriendo, fue por lo que el equipo de Urbanismo del Ayuntamiento de Madrid propuso el Plan Especial de Hoteles, aprobado el 27 de julio de 2000. Este Plan Especial basaba su política en dos hechos: agilizar la creación de hoteles y que el uso hotelero fuese compatible con el resto de los usos establecidos en todo el suelo urbano por el Plan General. La Comunidad Autónoma entendió que esta modificación del Plan General debía haber sido revisada por ella por lo que recurrió la decisión, lo que dio lugar a que el Tribunal Superior de Justicia de Madrid suspendiera las medidas mientras resolvía el caso. En marzo de 2002 los tribunales han dado, provisionalmente, la razón al Ejecutivo autónomo de Madrid en el contencioso que mantiene con el Ayuntamiento de la ciudad. Este auto ha sido recurrido por el Ayuntamiento, que sigue empeñado en aumentar a toda costa, las plazas hoteleras de la ciudad concediendo licencia en los lugares donde lo permite el Plan General por medio de los planes parciales correspondientes o con aprobaciones puntuales, aunque con unos trámites más complejos, que supone un proceso burocrático más largo.

Y es en este contexto en el que es necesario analizar la situación actual de la hostelería madrileña, y especialmente su localización urbana.

## 2. CAMBIO A CALIDAD

La hostelería madrileña entre 1992 y 2002 ha registrado una disminución del número total de establecimientos y un incremento del número de habitaciones debido al espectacular crecimiento del número de las categorías más altas.

La disminución del total de establecimientos hoteleros (20%) se ha debido a la desaparición de gran número de hostales y pensiones, sobre todo de las categorías más bajas (1 estrella), que han quedado reducidos a la mitad (48,2%) lo que ha dado como consecuencia la disminución porcentual del peso de las categorías inferiores (80,8% en 1992, 66,8% en 2002) y el consiguiente incremento de las superiores (19,1% en 1992, 33,1% en 2002). Paralelamente se ha producido un aumento de establecimientos de las categorías altas, con mayor capacidad, lo que explica no sólo el aumento del número de habitaciones sino también del peso porcentual de estas (73,1% en 1992, 82% en 2002). Esta transformación se puede definir como un cambio a calidad.

El incremento del número de establecimiento de las categorías altas, sobre todo de cuatro estrellas (81,5% entre 1992 y 2002), es la principal causa de la gran mejora de la calidad de la oferta, relacionada íntimamente con la creciente demanda (turismo de negocios), de este tipo de servicios, debido a la propia estructura funcional de la ciudad y sus perspectivas de futuro.

A lo largo de la década que analizamos, 1992/2002, las categorías superiores a tres estrellas han tenido diferentes comportamientos en cuanto al número de establecimientos. Los hoteles de cinco estrellas, los más emblemáticos, aunque han sufrido una serie de descensos (1995) y recuperaciones en su clasificación, han tenido un crecimiento lento sobre todo en los últimos tres años. Han descendido a la categoría inmediatamente inferior tres grandes hoteles (Eurobuilding, Meliá Castilla y Barajas) que contabilizan un total de 1587 habitaciones, y que explica la disminución de éstas durante el periodo considerado, no compensadas por los cuatro nuevos hoteles construidos (Villa Real, Orfila, Hesperia y Adler) y por el Castellana Intercontinental, que recientemente (en 2001) ha realizado un proceso de renovación que le ha permitido subir su categoría.

Han sido los hoteles de cuatro estrellas los que han tenido el crecimiento más espectacular, tanto por el número de establecimientos, como por el número de habitaciones, llegando casi a duplicarse (Cuadro 1). Su incremento se

**CUADRO 1**  
**Establecimientos hoteleros y habitaciones en el Municipio de Madrid. 2002.**

	<i>Establecimientos</i>			<i>Habitaciones</i>		
	<i>1992</i>	<i>1995</i>	<i>2002</i>	<i>1992</i>	<i>1995</i>	<i>2002</i>
Hoteles 5 estrellas	13	6	15	4.026	1.010	2.834
Hoteles 4 estrellas	38	55	68	7.820	12.581	13.659
Hoteles 3 estrellas	40	43	50	4.691	4.599	5.493
Hoteles 2 estrellas	13	14	16	1.011	1.070	1.183
Hoteles 1 estrellas	6	4	3	242	185	153
<i>Total hoteles</i>	<b>110</b>	<b>122</b>	<b>152</b>	<b>17.790</b>	<b>19.445</b>	<b>23.322</b>
Hostales 3 estrellas	29	28	30	1.025	1.008	972
Hostales 2 estrellas	165	165	147	2.767	2.848	2.538
Hostales 1 estrellas	270	210	130	2.743	2.468	1.605
<i>Total hostales</i>	<b>464</b>	<b>403</b>	<b>307</b>	<b>6.535</b>	<b>6.324</b>	<b>5.115</b>
<b>TOTAL</b>	<b>574</b>	<b>525</b>	<b>459</b>	<b>24.325</b>	<b>25.769</b>	<b>28.437</b>

*Fuente:* Guía Oficial de Hoteles 1992, 1995, 2001. Gerencia de Urbanismo a marzo de 2002. Elaboración propia.

registra a lo largo de toda la década, pero es en los últimos tres años, cuando es más acusado con la puesta en funcionamiento de 13 nuevos establecimientos con 1.078 nuevas habitaciones. Esta categoría hotelera no sólo es la que más peso tiene actualmente (58,5% de los hoteles y 43,9% de las habitaciones), sino que es una de las que en un futuro inmediato tendrá más crecimiento, ya que de las 29 licencias de construcción de hoteles aprobados entre 1999 y marzo de 2002, un porcentaje elevado será de esta categoría.

Estas nuevas licencias, también incrementarán la oferta de los hoteles de tres estrellas, cuyo crecimiento en la última década, tanto en establecimientos (25%) como en habitaciones (17%) ha sido mucho más contenido, y por tanto, ha incrementado el déficit de esta categoría en el equipamiento hotelero madrileño.

El hecho de que el 69,2% de las nuevas licencias solicitadas, lo sean para establecimientos de menor de 100 habitaciones y el 30,8% restante, lo sean para establecimientos de más de 100 habitaciones, avalan las previsiones apuntadas respecto al crecimiento de las categorías de tres y cuatro estrellas, que aportarán un incremento de 2.929 nuevas habitaciones en estas categorías, elevando a 31.366 el número de las habitaciones ofertadas. Esta oferta podrá convertirse en 35.000 habitaciones dentro de diez años, cantidad que el Comité Olímpico Internacional podrá considerar aceptable para que Madrid se convierta en sede de los Juegos Olímpicos de 2012.

Respecto a las categorías más bajas, se observa el mantenimiento del número y habitaciones, tanto en hoteles de una y dos estrellas como en hostales de tres, y es, como ya se ha indicado en las categorías más bajas, hostales y pensiones de dos y una estrella, en donde la disminución, tanto en categoría como en habitaciones, es más acusada a medida que desciende la categoría. Esto es consecuencia lógica de las alteraciones de la demanda, del control administrativo de la oferta y sobre todo de la transformación funcional y social de los Barrios (preferentemente centrales) en los que estos establecimientos estaban localizados.

Por último, hay que señalar también, que en los últimos años se está produciendo un incremento considerable de la oferta de apartamentos turísticos, contando la ciudad, en el 2002 con 37 establecimientos de este tipo, de los que el 67,5% pertenecen a las categorías más altas, con clara tendencia a localizarse en la zona central, y sobre todo los Barrios noroccidentales de la ciudad.

### 3. VIEJAS Y NUEVAS LOCALIZACIONES

La especialización hotelera de los barrios de Madrid y su evolución, en la última década, se refleja en los Mapas 1 y 2 en los que se ha cartografiado el Índice General de Especialización Hotelera en 1992 y 2002.

Se observa, en primer lugar el incremento de especialización de los Barrios centrales y septentrionales englobados en la denominada Almendra Centran y de tres Barrios situados, uno en el sector oriental de la ciudad (Alameda de Osuna) y dos en el occidental (Aravaca y Valdemarín). En segundo lugar, una dispersión hacia los Barrios periféricos en la localización de algún establecimiento, sobre todo hacia la mayoría de los Barrios del noroeste.

En el Distrito Centro, el de mayor tradición hotelera, se mantiene como totalmente especializado el Barrio de Sol, y ha pasado a esta misma consideración los de Cortes y Universidad, a su vez, ha adquirido muy alta especialización el de Palacio, se mantiene el de Justicia, y ha descendido en especialización, aunque sigue siendo media, el de Embajadores. Las transformaciones sociales, funcionales y urbanísticas del Distrito Centro, en donde, el factor de centralidad, la monumentalidad, la remodelación de amplias zonas, el traslado de sedes y oficinas del sector terciario y el incremento de demanda de este Distrito por gran número de visitantes, ha dado como consecuencia el cambio de uso de gran número de edificios, frecuentemente con algún grado de protección, en calles tradicionalmente hoteleras o en sus inmediaciones, lo que ha incrementado el peso de la función en este ámbito, que siempre la ha tenido.

Pero además, ha sido en este Distrito, en donde, el cambio estructural es más acusado, ya que la mayoría de los hostales y pensiones que han desaparecido oficialmente, estaban localizados en esta parte de la ciudad, al tiempo, que un importante número de los nuevos establecimientos de las categorías superiores se han instalado en sus mejores calles, lo que ha permitido mantener su alta especialización con calidades superiores.

Un cambio espectacular se ha producido en los distritos de Salamanca, Chamberí, Chamartín y Tetuán. En ellos, con la sola excepción de los barrios de El Viso, Nueva España y Almenara, todos los barrios a ambos lados del eje del Paseo del Prado-Recoletos-Castellana (a los que hay que añadir el de Los Jerónimo en el Distrito de Retiro) han incrementado espectacularmente su especialización convirtiéndose en barrios con alta o muy alta especialización hotelera. De los distritos mencionados, los de Salamanca y Chamberí son los que mayor transformación y especialización han registrado, con importantes cambios funcionales, lo que ha posibilitado, en la última década, la instalación de gran número de establecimientos de las categorías más altas, y es por esto, por lo que especialmente el barrio de Recoletos, junto a los indicados en el Distrito Centro, se han convertido en uno de los más altamente especialización de la ciudad.

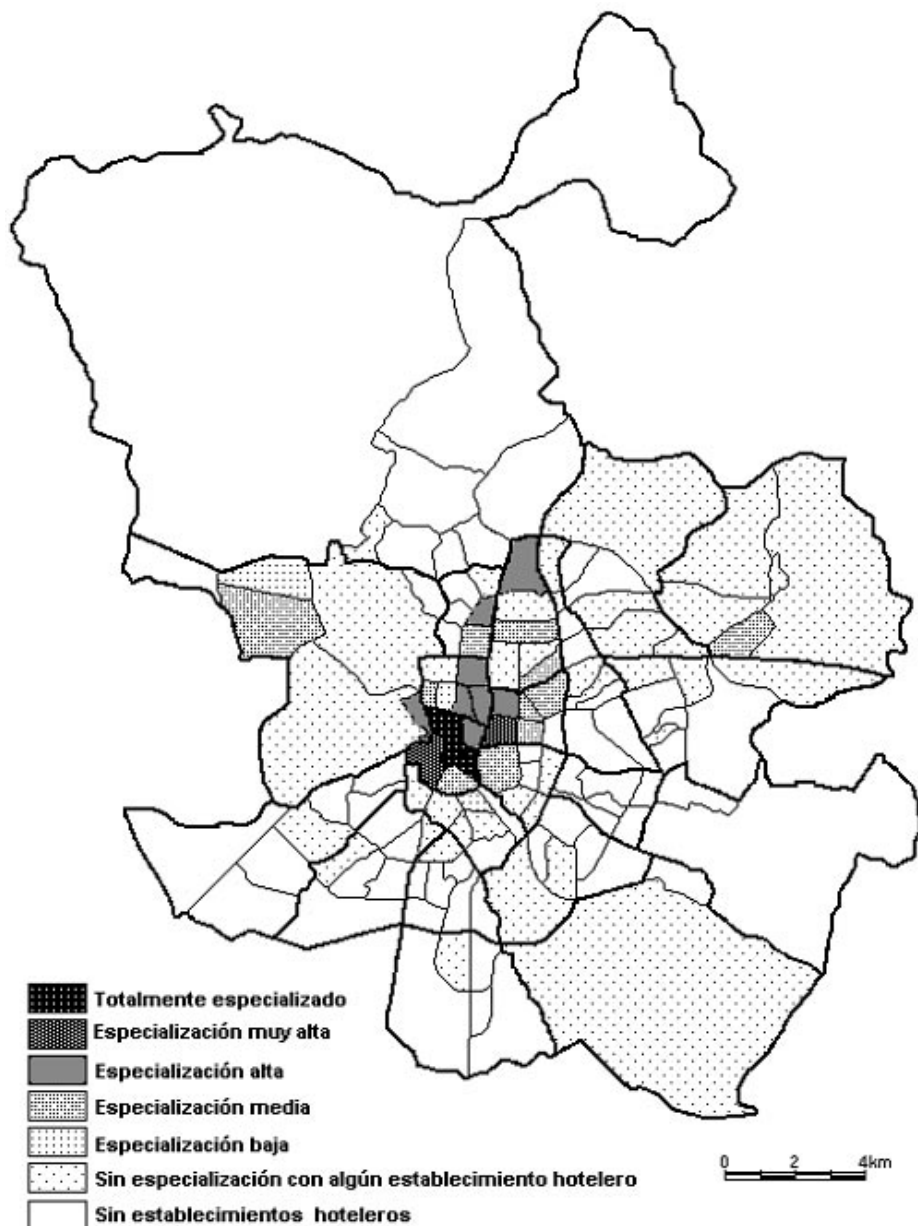
Del resto de los Distritos, destacan Moncloa-Aravaca, Barajas y Hortaleza por el número de nuevos establecimientos hoteleros construidos, en la ma-

**MAPA 1**  
**Índice General de Especialización hotelera. 1992**



Fuente: Guía Oficial de Hoteles de 1992. Elaboración propia.

**MAPA 2**  
**Índice General de Especialización hotelera. 2002**



Fuente: Guía Oficial de Hoteles de 2001. Elaboración propia.



yoría de sus barrios, lo que ha motivado, haber aumentado su grado de especialización los de Alameda de Osuna, Aravaca, Valdemarín y, particularmente Argüelles, de tradición hotelera, que junto con el de Gaztambide (Distrito de Chamberí) prolongan hacia el noroeste la especialización de los barrios del Distrito Centro.

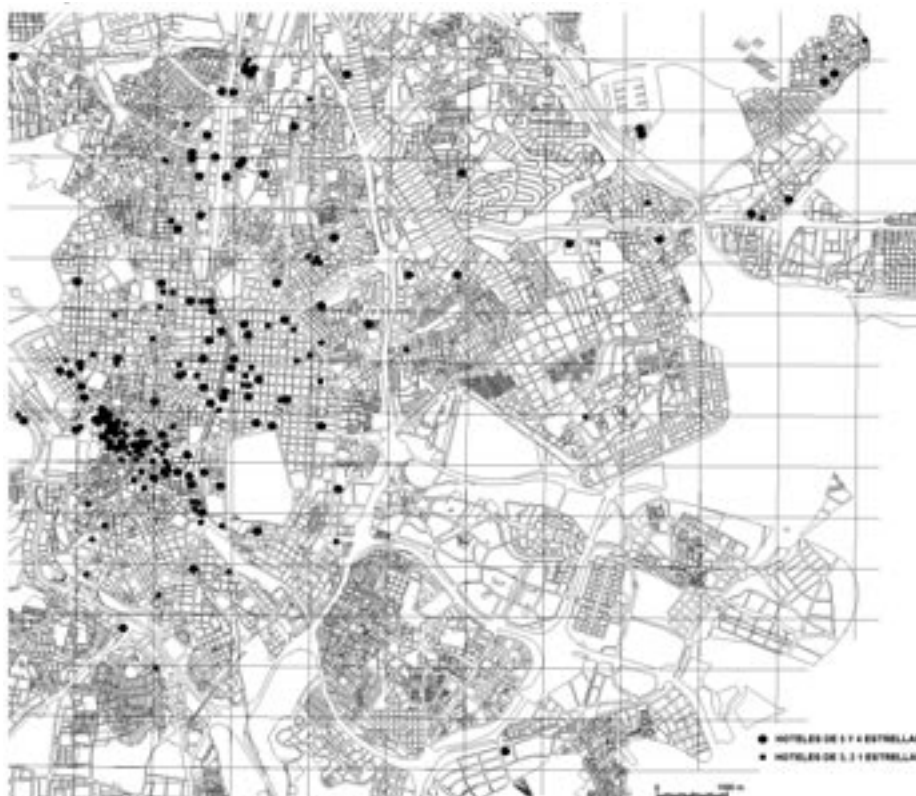
En el Mapa 2 se observa claramente como, en el momento actual, a partir del Distrito Centro, los barrios con mayor especialización siguen una distribución centro-nornoroeste, con prolongaciones hacia el noroeste y noreste. Estas direcciones que se apuntaban, no sólo en 1992 (Mapa 1), sino en décadas anteriores, se deben al propio desplazamiento del Centro de la actividad del sector terciario avanzado a lo que se ha unido, en el periodo que analizamos, el desarrollo de nuevos ejes de comunicación y su conexión rápida con el Aeropuerto de Barajas, la ampliación de éste, la consolidación del Recinto Ferial del IFEMA, el desarrollo de nuevos parques empresariales en los barrios del entorno de la N II y VI y la modernización del transporte ferroviario, reflejada en el protagonismo de las estaciones de FF.CC. de Chamartín y Atocha.

Todos estos son factores importantes que explican la localización puntual de los hoteles del Mapa 3, donde encontramos los tradicionales ejes Prado-Recoletos-Castellana y Gran Vía-Princesa reforzados en sí mismos y con clara influencia en sus calles adyacentes. A esto se une el eje de la Avenida de América, sobre todo las zonas de conexión con la M-30 y M-40 y el Aeropuerto de Barajas. Además, hay que añadir los ejes de las calles Velázquez y Príncipe de Vergara y la zona del eje Génova-Sagasta-Carranza-Alberto Aguilera, que han incrementado notablemente su importancia. Ha sido en estas zonas donde se han instalado los hoteles construidos en edificios nuevos o remodelados, en la última década y más exactamente los veintiséis de los últimos tres años, pero además es en ellos donde se localizan, principalmente, las 29 nuevas licencias de construcción aprobadas de 1999 a marzo de 2002 (Mapa 4). De éstas, la mayor parte (17) están en el Distrito Centro al que sigue el Distrito de Salamanca (4), localizándose las restantes preferentemente en el eje de la Avda. América. Todas las construcciones realizadas en los últimos tres años, así como las licencias concedidas, responden a la necesidad de fortalecer el equipamiento y adaptarlo a la nueva demanda.

El Distrito Centro, ha sido y continúa siendo la zona de preferente localización, a pesar de los inconvenientes que plantea, pero es en él, en donde, las remodelaciones y sobre todo el cambio de uso de gran número de edificios, motivado por el alto precio del suelo sobre todo en las calles más emblemáticas, lo que está atrayendo a los edificios hoteleros. La Gran Vía y sus inmediaciones (calles Sevilla, Cedaceros, Juanelo, Infantas, Abada y Montera) es



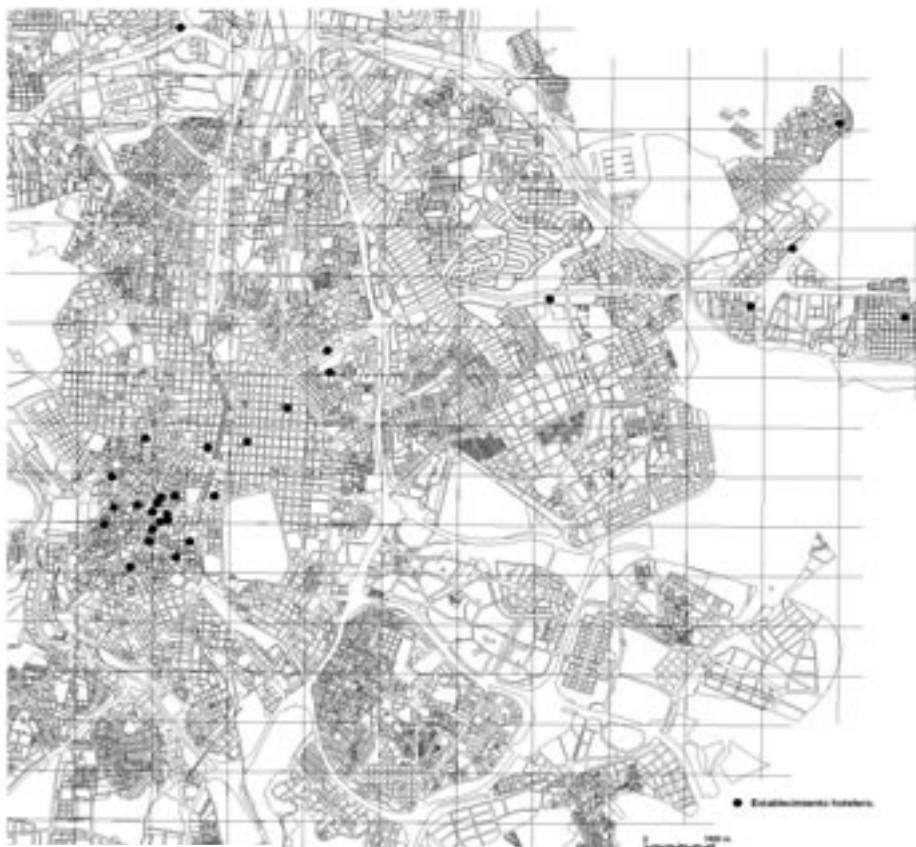
**MAPA 3**  
**Hoteles y apartamentos turísticos**  
**en el municipio de Madrid. 2002**



Fuente: Guía Oficial de Hoteles de 2001. Ayuntamiento de Madrid. Elaboración propia.

la zona de mayor atracción, en donde antiguos edificios con diferentes grados de protección, que albergaban a oficinas, sedes de sociedades o viviendas están siendo remodelados y convertidos en hoteles de categoría altas. El mismo proceso se está produciendo en la calle Atocha, en el eje e inmediaciones Prado-Recoletos-Castellana (Plaza de Cánovas del Castillo, y las calles Salustiano Olozaga y Amador de los Ríos) y en el Distrito Salamanca. Junto a este proceso de ocupación de edificios remodelados, se están construyendo nuevos inmuebles para uso hotelero preferentemente en el eje Avenida de América-Aeropuerto de Barajas.

**MAPA 4**  
**Localización de establecimientos hoteleros en construcción**  
**o con licencia aprobada a marzo de 2002**



*Fuente:* Gerente de Urbanismo. Elaboración propia.

#### 4. CONCLUSIÓN

La localización hostelera y su estructura ha reflejado siempre los cambios funcionales y formales de Madrid, ya que la oferta y categoría de sus establecimientos, al igual que en todas las ciudades, responde a su demanda, y esta está íntimamente ligada a todas las funciones urbanas. La complejidad funcional de Madrid, acrecentada en la última década, es la causa del gran volumen de sus visitantes atraídos esencialmente por las funciones administrativas, del terciario decisional, cultural, artística, comercial y del ocio que ofrece la ciu-

dad. La localización de éstas, las transformaciones de la red viaria, la propia evolución de la ciudad y los cambios sociales, explican no sólo las innovaciones de la actividad hotelera madrileña en los últimos diez años, sino también sus perspectivas de futuro, en las que la promoción cultural y del ocio, tanto interno como el generado en su entorno inmediato, junto al incremento del volumen de sus negocios jugarán un importante papel. Un futuro que densificará a corto plazo, el número de establecimientos hoteleros en los barrios centrales que ya tienen alta especialización y cuyo principal desplazamiento será hacia los barrios del noreste de Madrid.

## BIBLIOGRAFÍA

- ABC MADRID (2001): 14 de noviembre, p. 6. (2001): 7 de diciembre, p. 5. (2002): 22 de enero, p. 3.
- ABC DOMINGOS (2002): 21 de abril, pp. 22-23.
- ALCOLEA MORATILLA, M. A. (2001a): «Medioambiente y desarrollo sostenible en el Casco Antiguo de Madrid», *Observatorio Medioambiental*, n.º 4, Madrid, pp. 169-191.
- (2001b): «Estudio Geográfico de las Transformaciones Recientes del Centro de Madrid», Inédita.
- ALCOLEA MORATILLA, M. A.; GARCÍA ALVARADO, J. M. (2002): «Monumentalidad en la nueva imagen del Casco Antiguo de Madrid». Congreso Internacional sobre Desarrollo Turístico Integral de Ciudades Monumentales. Granada.
- ALCOLEA MORATILLA, M. A.; GUTIÉRREZ RONCO, S. (2000): «El Paseo del Prado: un espacio cultural en un marco histórico», Coloquio de Geografía Urbana y del Turismo, Almería.
- EL MUNDO (2002): 3 de mayo, pp. 11.
- EL PAÍS MADRID (2000): 16 de julio, pp. 4. (2000): 25 de julio, pp. 3. (2000): 26 de diciembre, pp. 6. (2001): 19 de febrero, pp. 2. (2001): 20 de mayo, pp. 8 (2001): 8 de octubre, pp. 8.
- EL PAÍS NEGOCIOS (2002): 24 de febrero, pp. 8.
- EL PAÍS PROPIEDADES (2001): 8 de junio, pp. 6/7.. (2001): 7 de septiembre, pp. 8. (2002): 8 de marzo, pp. 10. (2002): 5 de abril, pp. 23.
- GUTIÉRREZ RONCO, S. (1976): «Localización actual de la hostelería madrileña», Aportación española al XXIII Congreso Geográfico Internacional, *Boletín de la Real Sociedad Geográfica*, Madrid, pp. 347-357.
- (1984): «La función hotelera en Madrid», C.S.I.C., Instituto de Geografía Aplicada, Madrid, pp. 322.
- (1992): «La función hotelera», en BUERO RODRÍGUEZ, C. (coord.), *Atlas de la Ciudad de Madrid*, Consorcio para la Organización de Madrid Capital Europea de la Cultura 1992, Ayuntamiento de Madrid, Madrid, pp. 120, 216-217, 298.

- TURESPAÑA (1991): *Guía Oficial de Hoteles. España 92*, Subdirección General de Medios de Promoción TURESPAÑA. Secretaría General de Turismo. Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. Madrid.
- (1994): *Guía de Hoteles Oficial*, TURESPAÑA. Secretaría de General de Turismo Ministerio de Comercio y Turismo. Economía y Hacienda. Madrid.
- (2001): *Hoteles. Guía Oficial. España 2001*, TURESPAÑA. Secretaria de Estado de Comercio y Turismo. Ministerio de Economía y Hacienda. Madrid.