



**Cambra Oficial de Comerç  
Indústria i Navegació de Mallorca**

# **Estudio sobre el Suelo Industrial de Mallorca**

## **C**onclusiones y **R**ecomendaciones

**08 de octubre 2009**

**Actualizado 10/12/08**

Servicio de Estudios y Publicaciones



# ÍNDICE

1. **Características Generales** del Estudio
2. **Suelo Industrial, Empleo, PIB y Perfil** de la Industria
3. **Distribución** del Suelo Industrial
4. **Calidad** del Suelo Industrial en Polígonos
5. **Disponibilidad** de Suelo Industrial en el Mercado y **Precios**
6. **Demanda** de Suelo Industrial
7. **Generación** de Suelo Industrial
8. **Análisis DAFO**
9. **Propuestas de Futuro**



# 1. Características Generales del Estudio



# El Estudio tiene por objeto describir el proceso de **creación de suelo**, determinar su **oferta** y estimar su **demanda** actual y prevista...

En la descripción del proceso de creación de suelo se ha realizado un análisis del entorno normativo identificando los principales actores y agentes, su rol y efectividad así como el procedimiento comúnmente utilizado para la creación y promoción de suelo industrial.

La identificación de la oferta de suelo aglutina una parte sustancial del Estudio en cuanto que incluye el **Catálogo de Polígonos**, herramienta con el máximo de información disponible sobre el censo de polígonos de Mallorca.

La oferta se ha caracterizado en términos de superficie disponible, precios, y fechas de disponibilidad de futuros emplazamientos, llegando a determinar:

- qué parte del suelo se encuentra libre
- en qué condiciones
- a qué precios y en comparación con otros precios de referencia
- cuáles son los planes para incrementar la actual superficie
- expectativas de futuro en materia de promoción de nuevo suelo industrial



# El Estudio tiene por objeto describir el proceso de **creación de suelo**, determinar su **oferta** y estimar su **demanda actual y prevista...**

Se compara la demanda observada en encuestas a 250 empresas con la oferta obtenida por el trabajo de campo con objeto de conocer:

- Necesidades de establecimiento que tienen las empresas industriales de la isla en relación a las estrategias competitivas de las industrias
- Tendencias de la actividad industrial por sectores
- Distribución de la industria en el territorio (áreas dinámicas, en declive y nuevos espacios emergentes)
- Distribución geográfica de la industria según su tamaño
- Especialización industrial del territorio de Mallorca
- Adecuación de las empresas al entorno: compatibilidad ambiental y sostenibilidad de las actividades industriales



# El Estudio se ha realizado mediante **trabajo de campo y encuestas...**

## Ficha técnica de las **encuestas:**

- 250 **empresas** del sector industrial
- 10.000 **cuestiones** atendidas
- **Período** de marzo a junio de 2008

## Trabajo de **campo:**

- 120 **visitas** a 52 áreas industriales
- 80 contactos con unos 35 **responsables**
- Elaboración *de visu* del **Catálogo de Polígonos**



## 2. Suelo Industrial, PIB, Empleo y Perfil de la Industria



Mallorca tiene **1.243,8 Has** dedicadas a suelo industrial, que representan el **0,34%** de la superficie total...

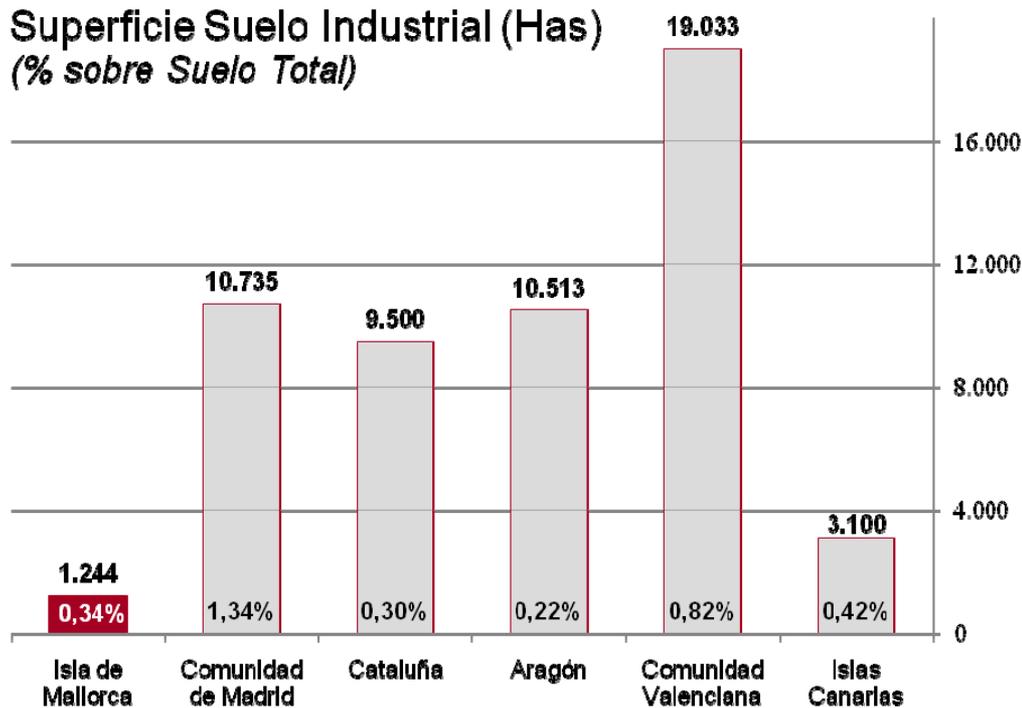
CC.AA.	Superficie Total (Has)	Superficie S. Industrial (Has)	% sobre Suelo Total	PIB Total (.000 Euros, 2006)	PIB Suelo Industrial (.000 Euros, 2007)	Nº Empleados Total (2006)	Nº Empleados S. Industrial (2007)
<b>Isla de Mallorca</b>	<b>362.408</b>	<b>1.243,8</b>	<b>0,34%</b>	<b>19.360.401</b>	<b>982.206</b>	<b>517.200*</b>	<b>33.100*</b>
Comunidad de Madrid	802.800	10.735,0	1,34%	171.988.118	17.984.634	3.375.400	335.100
Cataluña	3.211.300	9.500,0	0,30%	183.821.106	35.813.903	3.789.500	751.600
Aragón	4.772.000	10.513,4	0,22%	29.989.296	6.098.397	642.500	128.900
Comunidad Valenciana	2.325.500	19.033,0	0,82%	95.588.515	14.944.861	2.176.800	401.600
Islas Canarias	744.700	3.100,0	0,42%	39.547.391	1.683.912	860.600	46.400

(\*) Total Baleares

Total España	<b>980.954.000</b>	<b>140.937.000</b>	<b>20.907.700</b>	<b>3.094.700</b>
--------------	--------------------	--------------------	-------------------	------------------



# El 0,34% de la superficie total de Mallorca es suelo industrial. Este porcentaje es menor si se compara con otras CC.AA...



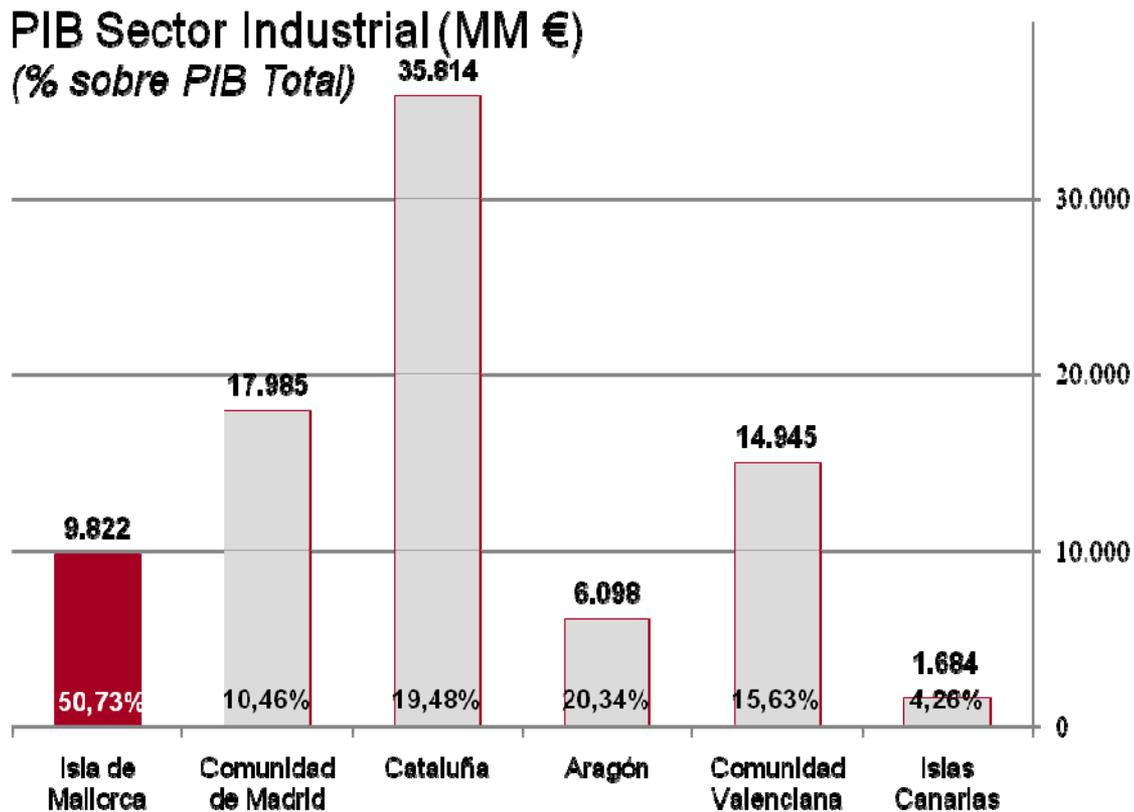
Suelo industrial engloba a polígonos industriales, parques empresariales, centros comerciales y puertos.

Este % es menor que en otras CC.AA., salvo en Cataluña que es similar (0,30%).

También es menor que la media nacional (0,57%).



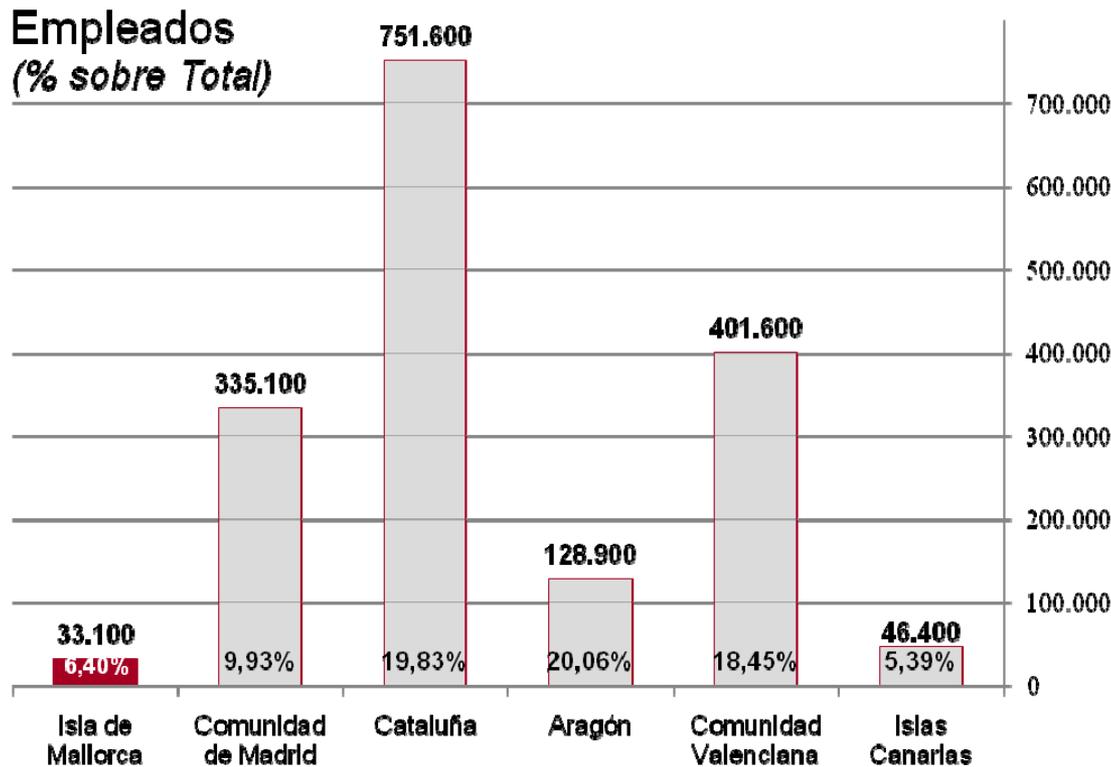
En términos de **PIB**, el sector **industrial** en Mallorca es en porcentaje **inferior** al de otras CC.AA., salvo las Islas Canarias...



El **PIB** industrial de Mallorca por Ha de suelo industrial es comparable al de la C. Valenciana, Aragón estando muy por debajo de Catalunya y la C. Madrid y por encima de las Islas Canarias



En número de **empleados**, el Sector Industrial en Mallorca es, en porcentaje, **inferior** al de otras CC.AA excepto las Islas Canarias...



No obstante **el ratio de empleados por Has de suelo industrial** es comparable al de la Comunidad de Madrid

Está muy por encima del resto de CC.AA. incluidas en la comparación salvo Catalunya



# Cabe señalar, además, que el **sector industrial de Mallorca es diferente** al de otras CC.AA...

... al contar con las **siguientes características intrínsecas propias de la isla:**

1. Limitada dotación de **recursos naturales**
2. Favorables expectativas generadas por los **sectores de la construcción y los servicios**, al menos hasta ahora
3. **Reducida dimensión** media de las unidades de producción
4. Producciones **poco intensivas en tecnología**, así como una reducida capitalización que lleva a bajos niveles de productividad
5. Desventajas asociadas a la **insularidad**
6. Problemática derivada del **suelo industrial**



# 3. Distribución del Suelo Industrial



# En Mallorca, la **superficie real** del suelo industrial consolidado es de **1.243,8 hectáreas** (es decir, **12,44 Km<sup>2</sup>**)...

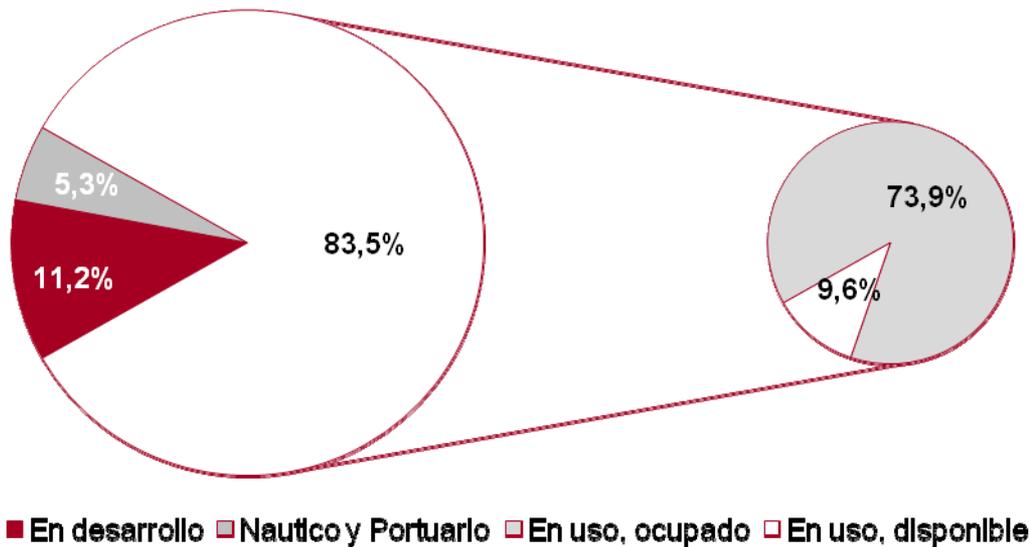
Suelo Industrial				Superficie (Has)			% Total	
Parque empresarial				75,61			6,08	
Polígono	En desarrollo			131,08			10,54	
	En uso	Ocupado		862,97			1.106,36	78,41
		Disponibile	Comercializable	44,4	112,31	975,28		
			NO comercializable	67,9				
Zona portuaria				48,08			3,87	
Suelo Industrial Náutico				13,73			1,10	
				<b>TOTAL</b>			<b>1.243,78</b>	<b>100,00</b>

- Los polígonos (1.106,36 Has) concentran el **88,95%** del suelo industrial
- En suelo industrial en uso hay **975,28 Has**, de las cuales **112,31** están disponibles (que corresponden a s. delimitada: sólo solares o parcelas).
- El **6,08%** se concentra en parques empresariales. Es decir, **75,61 Has**.
- El restante **4,97%** se concentra en puertos náuticos. Es decir, **61,82 Has**.



De los 12,44 Km<sup>2</sup> de suelo industrial consolidado, se estima que entre un **15-20%** tiene **uso comercial...**

**Suelo Industrial (%)**



• Se estima que entre un **15-20%** del suelo industrial de Mallorca tiene **uso comercial y/o no industrial**.

• De hecho, en los polígonos industriales (sin tener en cuenta los de Son Oms y Parc Bit) se han identificado aproximadamente **220 Has que no tienen uso industrial**.

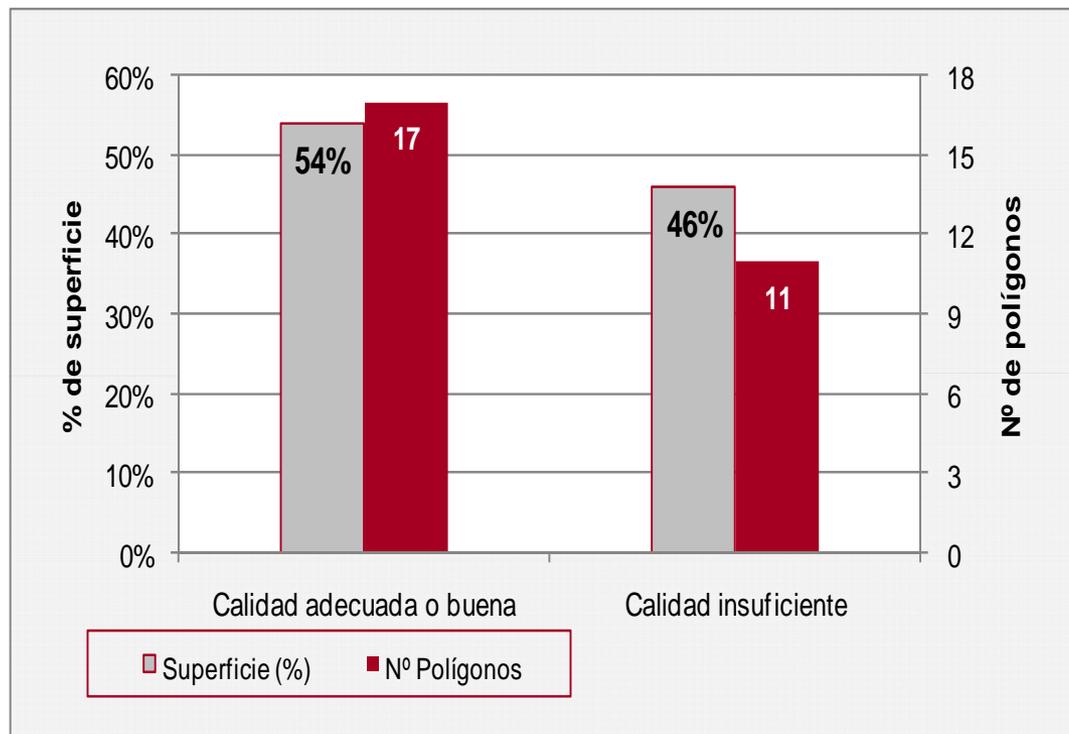


## 4. Calidad del Suelo Industrial en Polígonos



Se ha constatado que 448 Has de suelo industrial (el **46% del total**) **no reúnen las condiciones mínimas...**

...mientras que el 54% tienen calidad adecuada o buena.



Por **número de polígonos**, el **39%** (11 de 28 polígonos) se califican de calidad insuficiente (no reúnen las condiciones mínimas de **morfología**, nivel de **especulación** y **aspectos económicos**).

Mientras que el **39%** **restante** de los polígonos tienen una calidad **adecuada (32%)** o **buena (29%)**.

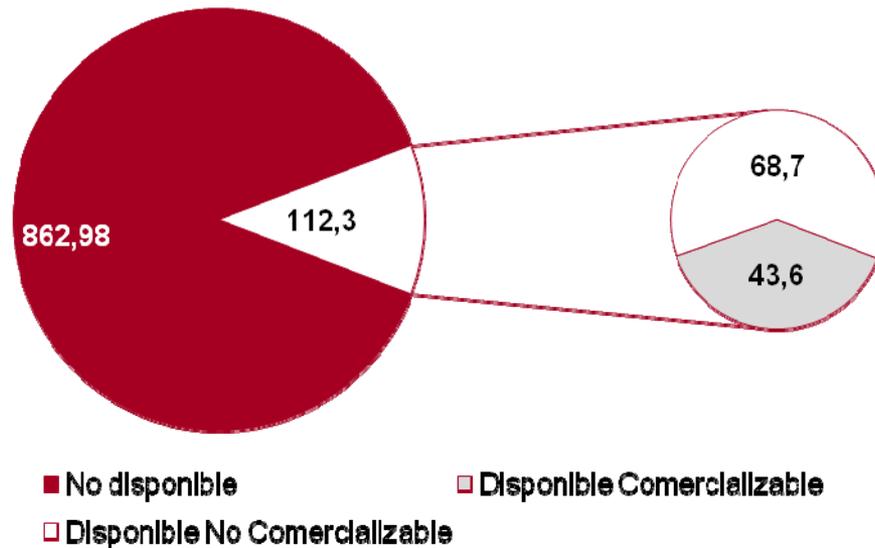


## 5. Disponibilidad de Suelo Industrial en el Mercado y los Precios



En cuanto a la disponibilidad, la **situación es delicada**: existe **poco** suelo disponible en condiciones de **calidad y precios asequibles**..

### Suelo Industrial (Has)



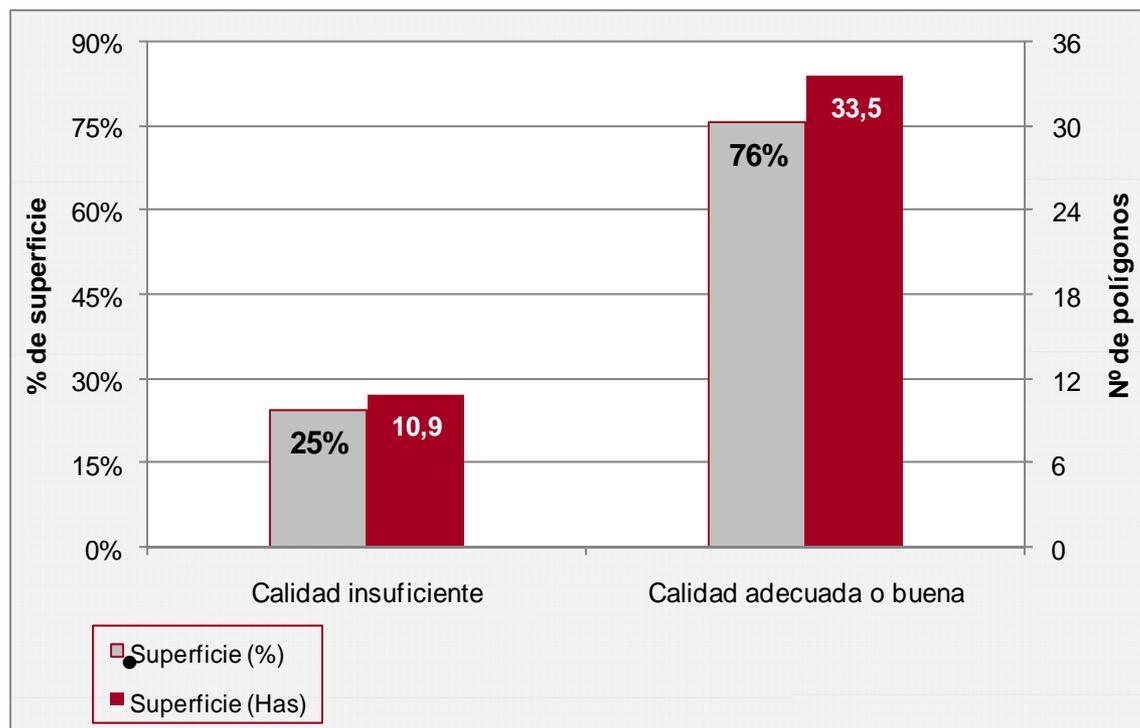
Del total de suelo en uso localizado en polígonos (975,28 Has), sólo **hay disponibles 112,3 Has**, independientemente de que sean comercializables.

De estas 112,3 Has disponibles, sólo un 39% es comercializable, es decir, **43,6 Has**.

Las **restantes 68,7 Has** (es decir un 61%) son **no comercializables** y, por tanto, no están en realidad disponibles comercialmente.



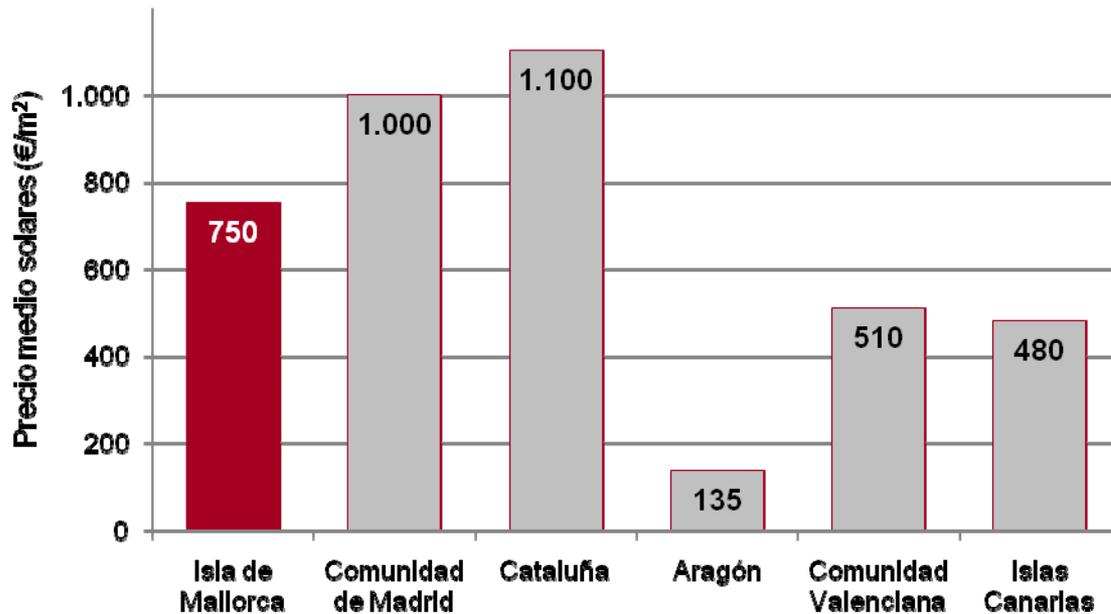
## Por otro lado, la calidad de las **44,4 Has** de suelo industrial en polígonos **disponible** comercialmente es de **calidad dispar...**



- **10,9 Has** de suelo industrial comercializable tiene una **calidad insuficiente**, es decir el **24,5% del total disponible** comercialmente.
- Las **restantes 33,5 Has** del suelo industrial comercializable tienen una calidad adecuada o buena, es decir, **el 75,5% del total disponible** comercialmente.



# Existe una gran disparidad, entre **precios máximos y mínimos**, causada por la distinta **disponibilidad geográfica** y la **especulación...**



Puede concluirse con los datos obtenidos, **hasta agosto de 2008**, que los precios medios de Mallorca están **muy encima de otras CC.AA.** (salvo en Madrid y Catalunya), llegando a ser **hasta 5 veces superiores a los precios de venta de Aragón.**

La media no muestra la disparidad de precios. El máximo puede superar los **1.500 €/m².**



## 6. Demanda de Suelo Industrial

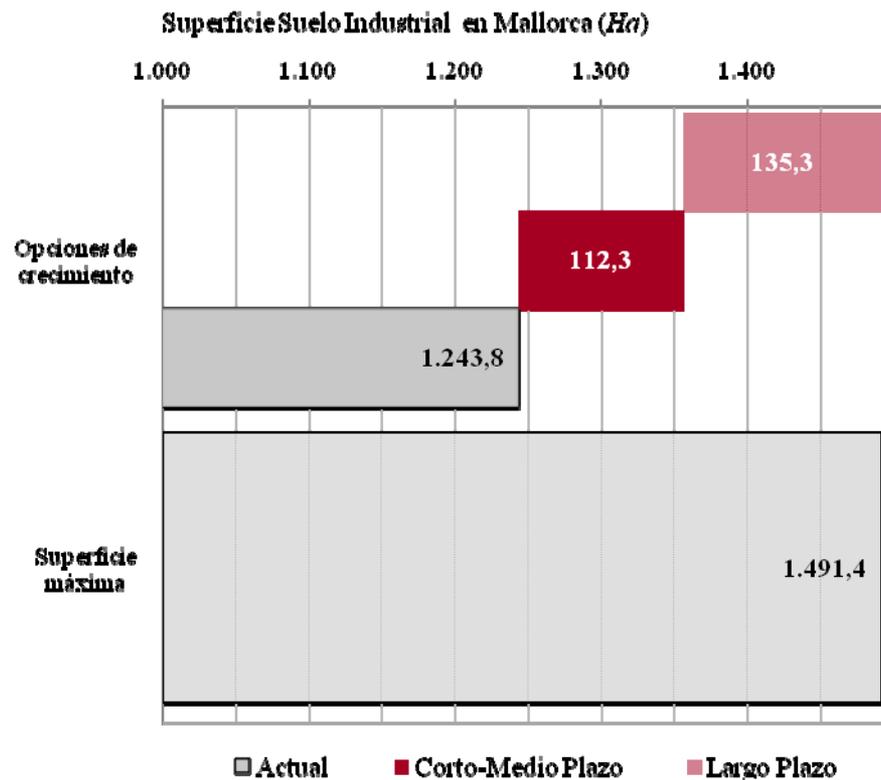


## Las necesidades de suelo industrial de Mallorca son importantes y superan a la oferta actual y potencial a medio plazo...

- El 22% de las empresas encuestadas manifiesta prever necesidades de crecimiento a corto plazo (cinco años vista) de 361 Has.
- El porcentaje anterior pasa a ser del 37% cuando el plazo es a 10 años vista lo que arroja unas necesidades a ese plazo de 688 Has.
- Por otro lado, dado que sólo el 53% de las empresas industriales están establecidas en polígonos industriales, mientras que el 47% restante está en zonas urbanas, es esperable que —a medida que la tendencia de abandonar los centros urbanos por parte de las empresas industriales se acentúe — las necesidades de suelo industrial se incrementen.



Frente a esta demanda, la superficie máxima de suelo industrial que puede generarse en los próximos años es de **247,6 Has....**



La superficie máxima teórica de suelo industrial que puede generarse en los próximos años es de 247,6 Has, **superficie insuficiente para cubrir la demanda** de los próximos años.

Existe, por tanto, **un déficit de suelo industrial de 113,4 Has a 5 años vista y de 440,4 Has con el horizonte de 10 años.**



# 7. Generación de Suelo Industrial



# La situación de **claro déficit de suelo industrial se agrava** cuando se considera el **proceso de generación** de suelo ya que...

- Las **competencias del IDI y del GESTUR** tienden a solaparse, lo que puede obstaculizar la generación de suelo nuevo.
- Faltan **promotores privados** de suelo industrial. Se echa en falta la existencia de promotores privados que dinamicen el proceso de generación de suelo industrial.
- Mallorca no tiene un **instrumento de planificación del suelo industrial** como ocurre en otras regiones y/o CC.AA.
- **Tampoco existen en Mallorca líneas de subvenciones** para la creación de suelo industrial o para la renovación de las infraestructuras urbanísticas o de rehabilitación.



## 8. Análisis DAFO



# A partir de los datos e informaciones recabados en el Estudio, es posible establecer las siguientes debilidades...

- Débil imagen de Mallorca como destino industrial
- Localizaciones en cascos urbanos con instalaciones obsoletas y envejecidas
- Concentración de microempresas en cascos urbanos con presencia de pequeños talleres.
- Volumen importante de empresas fuera de áreas calificadas como industriales que aumentan los riesgos ambientales.
- Falta de homogeneidad de la oferta de suelo e inmuebles industriales y diversidad de demandas empresariales.
- Ausencia de promociones recientes de calidad
- Información dispersa sobre la disponibilidad de parcelas y edificios industriales.
- Falta de identificación de las directrices sobre política industrial..



A partir de los datos e informaciones recabados en el Estudio, es posible encontrar **fortalezas** como las siguientes...

- **Escasez de impactos negativos** medioambientales por disponer de sistemas de control de riesgos en polígonos industriales.
- **Ventajas de localización** para actividades y productos por disponer de servicios avanzados, redes, buenas comunicaciones, etc.



## A partir de los datos e informaciones recabados en el Estudio, es posible identificar las siguientes **amenazas...**

- **Escasez y elevado precio** de la oferta de suelo e inmuebles para las industrias.
- **Creciente inadecuación de la oferta** de suelo e inmuebles ante las tendencias generales de la industria.
- **Presión de las restricciones urbanísticas y ambientales** para la industria en el interior de cascos urbanos.
- **Mantenimiento de una política de suelo industrial limitada a la concesión de licencias y regulación de usos.**



## A partir de los datos e informaciones recabados en el Estudio, es posible reconocer las siguientes **oportunidades...**

- **Diversificación de la oferta** de suelo e inmuebles industriales con adaptación a la demanda en tamaños, forma de financiación y tipología.
- **Rehabilitación de las áreas e infraestructuras empresariales** para incrementar el atractivo como destino de localización industrial y favorecer el anclaje de las empresas.



## 9. Propuestas de Futuro



# Eje 1. Conseguir que todo el **suelo disponible sea comercializable**

La situación identificada de suelo industrial de Mallorca permite dibujar un conjunto de propuestas de futuro compuestas por 4 ejes.

## Herramientas y acciones:

1. Incluir en las **cláusulas de venta** de suelo industrial de los polígonos promovidos por los municipios procedimientos de retracto y de plazo intertransaccionales. Promover una ley que penalice a la hora de revender solares y naves.
2. Controlar y **limitar la transformación** de polígonos industriales en zonas comerciales y/o de servicios. Diseñar un Plan para la industria.



## Eje 2. Establecer nuevas **políticas de creación de nuevo suelo industrial**

Herramientas y acciones:

3. Incentivar el **cierre de los polígonos no ocupados** y poco atractivos para la demanda. Definir porcentajes de ocupación mínima, por debajo de los cuales, exista algún tipo de penalización.
4. Incentivar la **conversión** en otros polígonos: plataformas logísticas locales.
5. Establecer **competencias** para el **IDI y GESTUR** y evitar solapamientos. Proponer mayor protagonismo de los **gestores privados**.



## Eje 3. Introducir medidas que puedan paliar parcialmente, al menos, la **carestía del suelo industrial**

Herramientas y acciones:

6. Crear fórmulas de **subvención pública** de suelo protegido para pymes industriales.
7. **Delimitar usos comerciales e industriales en el mismo polígono.** Parcelar las calles.
8. Arbitrar mecanismo para conseguir que la **iniciativa privada** participe y dinamice el proceso de generación de nuevo suelo industrial.



## Eje 4. Poner en marcha actuaciones encaminadas a **aumentar y gestionar mejor la oferta**

Herramientas y acciones:

9. Revisar la **superficie teórica** del Plan Territorial de Mallorca.
10. Elaborar un **Plan de Desarrollo de Suelo Industrial**.
11. Promover un **Plan de Mejora de la Calidad** de los polígonos industriales.
12. Definir **nuevas figuras** de planificación del suelo no residencial: polígonos mixtos, plataformas logísticas,...



**Cambra Oficial de Comerç  
Indústria i Navegació de Mallorca**

## **Servicio de Estudios y Publicaciones**

**[www.cambramallorca.com](http://www.cambramallorca.com)**

Coordinación y dirección:

Servicio de Estudios de la Cámara de Comercio de Mallorca

Elaboración:

**sistemasestrategicos**