

RESUMEN EJECUTIVO

1. Análisis de coyuntura de la Ciudad de Madrid

1.1. Entorno y perspectivas económicas

En el Área euro, el cuadro macroeconómico del primer trimestre revela que la región continúa en recesión. Solo Alemania entre las principales economías consiguió crecer este trimestre aunque por un margen reducido. De nuevo, la demanda interna volvió a liderar la contracción de la actividad con caídas del 1,2% y del 5,5% interanual en el consumo privado y la inversión, respectivamente. La desaceleración en otros bloques económicos no está ayudando a la recuperación de las exportaciones, que apenas avanzaron un 0,7% interanual.

Con respecto a la economía española, durante el primer trimestre se observó una contracción de la actividad (-2,0% interanual), si bien se han registrado algunos cambios relevantes que merecen ser tenidos en cuenta. Entre ellos destacan elementos como la debilidad de la demanda interna, la reactivación de las exportaciones de bienes (acompañada, no obstante de un mal comportamiento de las ventas al exterior de servicios turísticos y, sobre todo, de los servicios no turísticos). Las señales más positivas continúan procediendo de la industria ligada a la exportación. Si esta dinámica continúa en los próximos trimestres, la economía española podría registrar alguna tasa de variación positiva de su PIB en la recta final de año.

En la Comunidad de Madrid, el PIB, tras cerrar 2012 con una caída del 0,2%, registró una variación interanual del -1,4% en el primer trimestre de 2013, empeorando tres décimas el resultado del trimestre anterior. Al igual que en trimestres precedentes, los principales descensos en el VAB se observaron en los sectores de la industria y la construcción, con caídas interanuales del 5,0% y 3,1%, respectivamente, en tanto que el sector servicios limitó su descenso a un 0,9%.

Las últimas previsiones sobre el cuadro macroeconómico español elaboradas por CEPREDE continúan aplazando la recuperación hasta 2014, cuando la actividad podría crecer un 0,9%. Con respecto a 2013, mejora la previsión de cierre, que sitúa la variación interanual del PIB en un -1,3%, lo que supondría una mejora de tres décimas respecto a lo observado en 2012. Las previsiones para la Ciudad de Madrid sitúan la variación del PIB en 2013 en un -1,2%. Para 2014, sin embargo, se prevé una mejora que podría llevar el crecimiento del PIB al 1,3%.

1.2. Actividades productivas

INDUSTRIA

Los últimos datos disponibles sobre la actividad industrial en la Comunidad de Madrid reflejan una cierta suavización de la recaída que viene observándose desde finales de 2011. En efecto, la tasa media anual del Índice de Producción Industrial (IPI) de la región se situó en mayo en un -11,1%, frente a tasas en el entorno del -13% en meses precedentes. El índice correspondiente al agregado nacional ha registrado una evolución semejante, si bien este continúa situándose en niveles de caída menos acusados que su homólogo madrileño, con una variación de su tasa media anual del -4,8% en mayo.

En materia de empleo, la afiliación a la Seguridad Social continúa mostrando descensos en el número de trabajadores adscritos a las ramas industriales en la Ciudad de Madrid. Al final del primer trimestre de 2013 este registro alcanza la cifra de 74.371 afiliados, lo que supone una caída interanual del 7,6%, ligeramente inferior a la observada en el trimestre precedente (7,9%). Con todo, la caída de la afiliación en la industria supera en casi cinco puntos al descenso correspondiente al total de afiliados en la Ciudad de Madrid.

CONSTRUCCIÓN Y MERCADO INMOBILIARIO

La actividad constructora ha profundizado en el ajuste que caracterizó el arranque de 2013, registrando caídas mensuales ininterrumpidas de la tasa media anual de las licencias urbanísticas autorizadas -llegando a alcanzar el 48 % en el mes de mayo – que en términos absolutos suponen un descenso de 3.189 licencias con respecto al mismo mes de 2012.

Las licencias de nueva edificación han experimentado una reducción considerable en ambas modalidades de vivienda, con caídas del 49,7 % en viviendas protegidas y del 43,1 % en el caso de viviendas libres. La disminución en estas últimas se acentúa ligeramente al añadirse aquellas concedidas por las Juntas de Distrito, alcanzando el 44,5 %. Atendiendo a los niveles, la reducción de las licencias de vivienda libre concedidas por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda fue de 995, cantidad ampliamente superada por el descenso de las licencias de vivienda protegida, que fue de 2.194 menos.

SERVICIOS

Sistema financiero

Los indicadores del sistema financiero de la Comunidad de Madrid siguen mostrando las dificultades en las que se halla inmerso el sector. El ahorro crece tímidamente a tenor de la variación en los depósitos, pero el crédito al sector privado, eslabón fundamental del sistema productivo, sigue encadenando otro trimestre de crecimiento

negativo, agrandando las dificultades en las que se hallan inmersas las unidades productivas y las familias en su acceso a la financiación.

La contracción del volumen de crédito canalizado hacia el sector privado no ha cesado en los últimos meses, una muestra más de la hondura de la crisis financiera y de las dificultades que frenan la plena reactivación de la actividad económica. La alta morosidad, las restricciones de capital y la elevada incertidumbre influyen de manera determinante en la concesión de préstamos, que en la Ciudad de Madrid ascendieron a 376,1 mil millones de euros, 53,4 mil millones menos que un año antes. La tasa media anual descendió 2,7 puntos respecto al último trimestre de 2012 y se situó en un -7,4%. La evolución del conjunto de España, de tendencia similar, experimentó un descenso de la tasa media anual del crédito al sector privado ligeramente superior, que se sitúa en el -8,1%.

Turismo

Los principales indicadores turísticos de la Ciudad de Madrid han registrado una variación interanual negativa durante el periodo comprendido entre los meses de marzo a mayo, con la excepción de la estancia media, que muestra una evolución estable respecto al mismo periodo del año pasado. El análisis detallado de cada uno de estos indicadores refleja cómo, por ejemplo, el número de viajeros alojados en establecimientos hoteleros en la Ciudad durante el periodo marzo-mayo cayó por debajo de los dos millones, situándose en 1.941.789 viajeros, lo cual supone una caída interanual del 7,9%. Las pernoctaciones registraron una evolución similar, cayendo un 7,9% respecto al mismo periodo del año pasado. En ambos casos ha sido determinante el comportamiento del turismo nacional, que ha protagonizado los principales descensos (9,8% en número de viajeros y 11,1% en número de pernoctaciones), si bien el turismo extranjero tampoco ha presentado una evolución positiva, registrando caídas interanuales superiores al 5% tanto en número de viajeros como en pernoctaciones.

Los últimos datos disponibles sobre oferta hotelera en la Ciudad de Madrid, correspondientes a mayo de 2013, muestran una ampliación del número de plazas, que se sitúa en un total de 81.820. Los ingresos por habitación se situaron en mayo de 2013 en 46,4 euros, lo que supone un ajuste de casi un 13% respecto al mismo periodo del año anterior. Parece asentarse la estrategia de bajada de precios que están aplicando los establecimientos hoteleros de la Ciudad durante los últimos meses.

Transporte

El tráfico aéreo ha continuado descendiendo en la Ciudad de Madrid. La reducción del tráfico doméstico se mantiene como determinante principal de esta evolución, registrando la cifra acumulada de los cinco primeros meses de 2013 una caída interanual del 20,7%, frente a la reducción del 11,7% registrada por el tráfico internacional. Entre los factores explicativos de los descensos observados en el tráfico aéreo de Madrid-Barajas destaca la compleja coyuntura económica que afecta tanto a España como a los países de nuestro entorno.

Por lo que respecta al transporte urbano en la Ciudad de Madrid, la cifra de viajeros que utilizaron los servicios de autobuses de la EMT, Metro y Cercanías se situó en un total de 556,5 millones, lo que supone una caída del 5,7% respecto al mismo periodo del año pasado. La principal reducción de viajeros afectó a Metro, cuya demanda se contrajo un -9,4%.

1.3. Dinámica empresarial

La economía madrileña asiste a un lento avance de la creación neta de sociedades (esto es, el saldo resultante de detraer las empresas que se disuelven de aquellas que se constituyen), un hecho que sirve de indicador o de toma de pulso del dinamismo empresarial de la ciudad, que se encuentra en una fase de claro estancamiento. Pese a que el saldo es positivo - creándose en promedio 677 empresas cada mes durante el último año - con respecto al primer trimestre de 2012, la creación neta de sociedades cayó en algo más de tres puntos porcentuales. No obstante, durante el primer trimestre de 2013, el incremento de sociedades constituidas creció en un 11,6% con respecto al último trimestre de 2012.

El clima empresarial sigue dominado por el escepticismo en que ha estado inmerso desde el primer trimestre de 2012, modificando muy ligeramente al alza el indicador del primer trimestre del presente año. Con este son ya seis trimestres consecutivos de mantenimiento en niveles de marcado pesimismo, cercanos al umbral de los -30 puntos.

1.4. Demanda

Las ventas al por menor en la Comunidad de Madrid han continuado registrando descensos, tal como indican los últimos datos disponibles del índice general del comercio minorista. La tasa media anual de las ventas al por menor se situó en el mes de mayo en un -8,8%, lo que supone una moderada desaceleración frente al mínimo observado al término del primer trimestre, cuando esta tasa alcanzó una variación negativa del 9,8%. Por otro lado, el Índice de Confianza del Consumidor de la Ciudad de Madrid correspondiente al segundo trimestre de 2013 se situó en 22,1 puntos, lo que refleja un deterioro de tres puntos respecto al valor alcanzado por el índice durante el mismo trimestre del año pasado. La evolución negativa de las ventas minoristas durante los meses transcurridos de 2013 continúa incidiendo en el empleo adscrito a este ámbito de actividad. Así, el índice de ocupación del comercio al por menor de la Comunidad de Madrid registró en mayo una variación interanual del -2,9%, en línea con la observada durante el mismo periodo del año anterior.

La inversión productiva, aunque continúa registrando tasas medias anuales negativas, parece mostrar una cierta tendencia hacia la corrección de su evolución reciente. La tasa media anual de la inversión en bienes de equipo en la Comunidad de Madrid ha

moderado levemente su caída, desde los mínimos que se registraron en febrero y marzo (-13,2% y -13,1%, respectivamente) hasta situarse en un 10% en mayo.

Por lo que respecta al sector exterior, la incipiente recuperación de las exportaciones de la Comunidad de Madrid que comenzó a manifestarse a inicios de año se ha mantenido durante los meses transcurridos de 2013.

1.5. Precios y salarios

En el segundo trimestre de 2013 la tasa de inflación ha seguido mostrando una importante moderación, creciendo en el entorno del 1,6%, cuatro décimas menos que en el mismo trimestre de 2012, y nueve si se compara con el primer trimestre del presente año.

La inflación subyacente registra un aumento mayor que la inflación general en los meses de abril y mayo, debido a la variación negativa de los productos energéticos, que empuja a la baja la inflación general. No obstante, sigue una evolución de moderación (sin superar el 2%) y para los próximos meses se prevé que mantenga esa ralentización - si no se producen perturbaciones en los fundamentales ni cambios en los tipos impositivos - con variaciones cercanas al 1%. En este sentido, las predicciones elaboradas para los próximos seis meses ponen de manifiesto un alineamiento en la tendencia de ambos índices, aunque se abre de nuevo un diferencial de mayor inflación en el índice general que se prolongará en 2014, con un máximo previsto de siete décimas para el mes de abril.

En el detalle de la variación interanual del IPC de mayo de 2013 por ramas productivas, el aumento se produce de manera generalizada a excepción de los grupos de Vivienda y Comunicaciones, éste último con una caída significativa del 4,1% en la tasa interanual. Los grupos que empujan al alza el nivel general de precios de la economía madrileña son fundamentalmente la Enseñanza y la Medicina -presentando tasas por encima de los diez puntos porcentuales- seguidos de bebidas alcohólicas y tabacos, crecimiento de éste último que obedece al incremento de los impuestos especiales.

Con respecto a la industria madrileña, a mitad de año 2013 la evolución dibujada por el Índice de Precios Industriales (IPRI) ha sido de leve subida en el primer trimestre y compensada por una subsiguiente desaceleración en el mes de mayo, confirmando la moderación coyuntural de los incrementos de precios iniciada en la desaceleración de mediados de 2012. Por otra parte, los precios de la vivienda nueva en la Ciudad de Madrid siguen descendiendo considerablemente, pese a que han moderado la caída de la tasa interanual con respecto al primer trimestre de 2012, cayendo doce con seis puntos porcentuales, la mitad que en el último trimestre de 2012. Por último, el coste laboral medio por trabajador sigue presentando tasas negativas en términos interanuales, a semejanza de lo ocurrido en el conjunto de España, aunque a cierre de marzo la caída en la Comunidad fue ligeramente superior.

1.6. Mercado de trabajo

Durante el primer trimestre de 2013, la población activa de la Ciudad de Madrid registró una caída interanual del 3,4%, lo que en términos absolutos supone 56.600 activos menos que en el mismo periodo del año anterior. De este modo, el número total de activos continúa situándose en niveles semejantes a los que se observaban durante el primer trimestre de 2006.

La población ocupada de la Ciudad de Madrid registró en el primer trimestre de 2013 una caída interanual del 5,3%, situándose en 1,29 millones de personas. En términos absolutos, esta caída supuso una pérdida de 72 mil ocupados. La evolución por sectores refleja cómo la industria continúa protagonizando los mayores descensos relativos, con una caída interanual del 19,9% en el primer trimestre, más acentuada que en el trimestre precedente. Sin embargo, es el sector servicios el que presenta una caída más relevante en términos absolutos, habiéndose registrado una pérdida de 52.200 ocupados en este sector respecto al mismo periodo del año pasado.

En cuanto a la afiliación a la Seguridad Social, la Ciudad de Madrid cuenta, en mayo de 2013, con 1.655.504 afiliados, lo que supone 40.589 trabajadores menos que en el mismo periodo del año pasado. Este dato supera ligeramente el mínimo de la serie registrado precisamente durante el mes anterior (la cifra de afiliación de abril se situó en 1.654.173 efectivos). El ritmo de destrucción de empleo, medido a través del promedio de la tasa interanual en los últimos doce meses se sitúa en un -2,3%, sin que los datos permitan observar todavía una desaceleración de esta evolución negativa. La EPA del primer trimestre de 2013 ha arrojado un balance negativo en lo que se refiere al número de desempleados de la Ciudad de Madrid, que incrementan la tasa de paro en uno con seis puntos con respecto al mismo trimestre de 2012. En cifras absolutas, el número de desempleados ascendería a 309.000, alcanzando un nuevo máximo histórico.

A pesar de la negativa evolución interanual registrada por la afiliación en la Ciudad de Madrid durante el último trimestre de 2012 y los dos primeros trimestres de 2013, las previsiones para el tercer trimestre apuntan a una cierta desaceleración en el ritmo de descenso de este indicador clave del mercado laboral. Así, la tasa interanual de variación del número de afiliados en la Ciudad podría situarse en un 2,5%, reduciendo en 0,9 puntos la tasa observada en el trimestre anterior.

Las previsiones de paro registrado para el tercer trimestre de 2013 indican que podría registrarse una leve moderación de su aumento, que se situaría en tasas del 3,3%, 3,0% y 2,3% en julio, agosto y septiembre, respectivamente. Con todo, el promedio del número de parados podría situarse en torno a 252.000 durante el tercer trimestre.

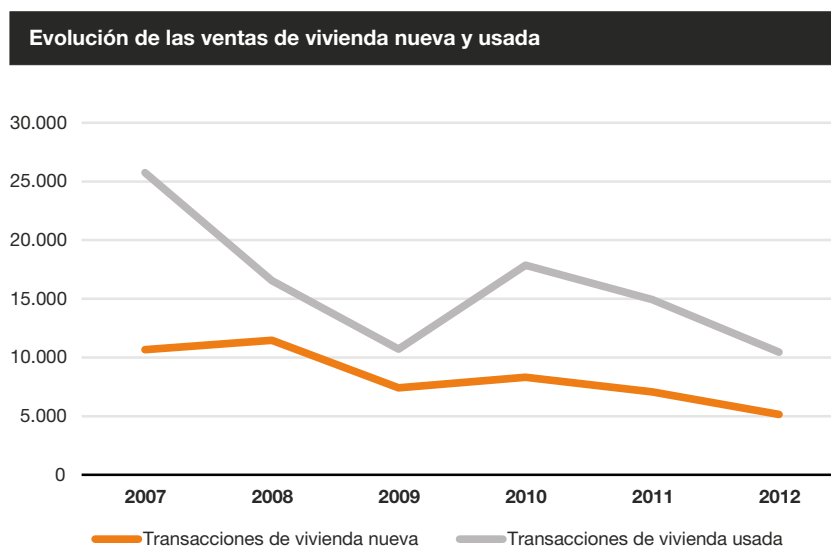
2. Monográficos

ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL DE MADRID: UN REPASO AL CICLO INMOBILIARIO 1997-2013 Y AL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE 1997¹

El PG de Madrid de 1997 planteó en la práctica la urbanización de todo el suelo vacante del municipio, con un techo residencial para unas 418.063 nuevas viviendas, clasificando como urbano 16.456 Has, 4.487 Has como urbanizables y 16.688 Has como Sistemas Generales (SG). Respecto al PG de 1985, esto suponía incrementar un total de 10.108 Has de suelo ocupado más (+36,7%), a expensas de una simétrica reducción del suelo no urbanizable.

A partir de este punto, durante la etapa expansiva correspondiente al intervalo 1997-2007 se concedieron un total de 192.549 licencias en toda la ciudad de Madrid, mientras que en la etapa recesiva 2008-2012 esta cifra se limitó a 23.123. Repasando el período completo 1997-2012, los distritos con mayor número de licencias para vivienda fueron los de los grandes PAUs (Fuencarral El Pardo, Villa de Vallecas, Hortaleza, Carabanchel) y dos viejos distritos industriales sometidos a procesos de renovación (Arganzuela y San Blas).

Por lo que respecta a la caracterización de la oferta en la Ciudad de Madrid, sobre las 215.672 licencias concedidas en todo el periodo analizado, un 65,9 % correspondió a licencias de nueva edificación para vivienda libre. La superficie media construida por vivienda se situó en 104,7 m², mientras que por tipologías se observó un predominio absoluto de las promociones de vivienda colectiva sobre



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.

¹ Eduardo De Santiago Rodríguez. *Doctor Arquitecto*. Isabel González García. *Doctora Arquitecta. Profesora Asociada Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio. Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid.*

las de tipología unifamiliar, pues en el conjunto de la ciudad de Madrid y para todo el período indicado apenas supusieron un 2,6 % sobre el total: 5.239 licencias para vivienda unifamiliar frente a 193.734 para vivienda colectiva. Con respecto a los precios, el precio medio del metro cuadrado de la vivienda nueva en la ciudad de Madrid ascendió un 113,45% desde los 1.704 €/m² que costaba en diciembre de 1999 a los 3.978 €/m² de junio de 2007, momento en el que alcanzó su máximo, para comenzar a descender a partir de entonces, hasta llegar a 2.982 €/m² en diciembre de 2012, lo que implica una caída del 25,04%.

Con posterioridad al cambio de ciclo inmobiliario en 2007, las transacciones de vivienda se han reducido un 57,15%, desde las 36.408 de ese año hasta las 15.600 de 2012, sumando un total de 146.321 transacciones en todo este período recesivo reciente.

El mercado de segunda mano continúa siendo el más importante en la ciudad de Madrid, como prueba el hecho de que en el período 2007-2012 las transacciones de vivienda usada multiplicasen por 1,9 las de vivienda nueva, siendo aún más claramente dominante en los distritos centrales más consolidados donde no hay prácticamente oferta de vivienda nueva. La evolución del precio unitario medio del metro cuadrado en vivienda usada por distritos entre el 2000 y 2013 es un nítido reflejo del ciclo último inmobiliario, pues durante la fase alcista el precio unitario medio del municipio de Madrid se incrementó un 133,37% entre 2000 (1.849 €/m²) y el segundo trimestre de 2007 (4.315 €/m²), para descender tras el estallido de la burbuja un 27%, alcanzando 3.150 €/m² en el primer trimestre de 2013.

Durante el boom los distritos modestos se contagiaron del alza generalizada de precios, pero una vez estallada la burbuja, el mercado se ha reajustado en ellos con fuertes bajadas superiores a las sufridas por los de rango medio y alto.

De cara al futuro, el mercado inmobiliario de la Ciudad afronta retos significativos. Con respecto al suelo clasificado y pendiente de desarrollo pesa la limitación de nueva demanda solvente capaz de alimentar esos proyectos, al menos mientras permanezca la crítica situación económica actual. Respecto a la ciudad consolidada, la cuestión es cómo poner en marcha un nuevo modelo que apueste por la recuperación de los tejidos urbanos que presentan mayores deficiencias y que permita mejorar la calidad de vida y las condiciones residenciales de la mayor parte de los madrileños.

LA ECONOMÍA CREATIVA EN LA CIUDAD DE MADRID¹

El concepto de economía creativa surge bajo la necesidad de lograr un crecimiento más inteligente, sujeto a modelos de desarrollo económico más intensivos en conocimiento menos dependientes de riesgos como la deslocalización y capaces de generar empleo cualificado y de calidad. Se entiende por economía creativa aquella “basada en la producción de bienes simbólicos, dependientes de derechos de propiedad y dirigidos a un mercado lo más amplio posible”, según la definición de la UNCTAD. Se trata del conjunto de actividades industriales y de servicios ligados a la cultura, el crecimiento y la inventiva.

Este factor de dinamización económica y generación de nuevas ventajas competitivas está atrayendo la atención de distintas zonas urbanas y se está produciendo en ciudades como Madrid una multiplicación de iniciativas e inversiones, provocando una transformación radical en este ámbito y convirtiendo Madrid en una de las principales ciudades culturales a nivel mundial. La existencia de profesionales creativos destaca por su capacidad de generar valor añadido, renovar la imagen urbana y por el efecto atracción que producen sobre determinados profesionales y el turismo cultural, de importancia creciente.

Observando la clasificación por países, España se sitúa en quinto lugar dentro de la Unión Europea por volumen de empleo en este sector (3,8% del empleo del país). En cuanto a interacción cultural, clasificación que mide el atractivo cultural de las ciudades aportado por la economía creativa, Madrid se sitúa en la posición octava a nivel mundial, y en el cuarto puesto a nivel europeo en contribución de las industrias culturales y creativas, principalmente a través del empleo. Analizando sectores concretos, Madrid toma un papel destacado a escala europea en radio y televisión (2º posición) y publicidad (3ª posición), encontrándose en el resto de sectores en torno al quinto puesto.

Comparando dentro de España, Madrid concentra más de 1 de cada 5 empleos del país en economía creativa, muy por delante del resto de áreas urbanas y llegando a representar el 31% del total de empleos en economía creativa en España y un 9% del empleo madrileño. Este empleo se concentra en la arquitectura (2,47%), I+D (2,22%), publicidad (1,44%) y edición (1,19%).

En cuanto a sus características, se corresponden con trabajadores con alta cualificación (43% de trabajadores con título superior o medio frente a 20% en otros sectores, siendo aún mayor en sectores como I+D o arquitectura), con capacidad de generar innovaciones y más jóvenes que el resto de sectores (39 años frente a 41 de otros sectores). Además, se observa una tendencia a la concentración

¹ Simón Sánchez Moral, Investigador del subprograma “Ramón y Cajal” del Ministerio de Ciencia e Innovación. Este texto forma parte de los proyectos del Plan Nacional de I+D+i. “Efectos socioterritoriales de la crisis económica en las áreas urbanas de España: políticas públicas y estrategias de resiliencia” (CS02012-36170) y “Lugares, imaginarios y movibilidades turísticas en tiempos de crisis” (CSO2011-26527) (Universidad Complutense de Madrid). Ricardo Méndez Gutiérrez del Valle, (Consejo Superior de Investigaciones Científicas)

espacial, llegando a la creación de distritos creativos. Su aparición se produce gracias a la existencia de un ambiente cultural activo, de trabajo cualificado (Ciudad Universitaria), y otros factores, relacionados con el carácter emblemático de las zonas, como es el caso de Matadero Madrid. Este fenómeno se refleja en la concentración en tres distritos, reuniendo prácticamente a 4 de cada 10 trabajadores: Chamartín (15,52%), Moncloa-Aravaca (13,14%) y Chamberí (11,04%).

Dentro de las estrategias de promoción llevadas a cabo en Madrid destacan los espacios para la cultura como museos y teatros, iniciados en los 90 y consolidados en la última década por el Ayuntamiento de Madrid, entre los que destaca el Paseo del Arte, que concentra muchos de los iconos culturales de la ciudad o el caso de Matadero Madrid, definido como el “centro de creación contemporáneo” y formado por actividades como música, teatro, cine o edición.

Por otro lado encontramos la promoción de actividades y eventos culturales, como la Feria del Libro, ARCO o La Noche en Blanco, de empresas y clúster creativos, con las iniciativas llevadas a cabo por “Madrid Emprende”, y finalmente la de espacios para empresas y profesionales creativos (*hubs*), en zonas como Centro, donde encontramos *Hub Madrid* o *Utopic_US*.