

# Resumen ejecutivo

## I. Análisis de coyuntura de la Ciudad de Madrid

### 1. Entorno económico

La resolución de la crisis financiera continúa prolongándose en el tiempo y los signos de mejoría son escasos. El encarecimiento de las materias primas y el nivel alcanzado por los precios de los alimentos básicos no permite anticipar un mejor comportamiento de los precios en próximos meses. En el caso de España, en el primer trimestre se registró uno de los peores datos de PIB de los últimos seis años. Atendiendo al deterioro del mercado inmobiliario y al endurecimiento de las condiciones de financiación para los consumidores, la tendencia a la baja en el PIB se mantendrá en próximos trimestres.

A pesar de que se ha intensificado la desaceleración económica que dio comienzo en 2007, la economía madrileña continuó creciendo a un ritmo del 3,0% interanual durante el primer trimestre, superando en tres décimas la media nacional. La creación de empleo creció a un ritmo moderado del 0,8% y la tasa de paro aumentó en ocho décimas respecto al mismo periodo del año anterior, situándose en un 7,4%. El actual contexto de incertidumbre en los mercados financieros y la marcha de la economía española en su conjunto han llevado a revisar a la baja las previsiones de la Ciudad de Madrid para 2008. Según el Instituto L.R. Klein-Centro Stone, el avance del PIB de 2007 ha sido de un 4,1%, y las previsiones para 2008 y 2009 sitúan el crecimiento en un 2,6% y 1,8%, respectivamente.

### 2. Actividades productivas

#### INDUSTRIA

En la Comunidad de Madrid, el Índice de Producción Industrial (IPI) presentó el abril un crecimiento medio anual del -0,9%, lo que representa una moderación del descenso respecto a la caída observada en marzo, cuando la tasa se situó en un -1,1%. Los datos de abril, si bien reflejan un mayor distanciamiento respecto al crecimiento del conjunto de España, muestran también una ruptura de la tendencia de desaceleración que comenzó a observarse hace casi un año.

La afiliación a la Seguridad Social en la industria de la Ciudad de Madrid moderó su desaceleración en el primer trimestre de 2008, situándose

en una tasa interanual del -0,6%, desde el -2,3% del cuarto trimestre de 2007. Así, la cifra de afiliados en el sector industrial se sitúa en 112.395, lo que refleja una caída de 423 personas desde el trimestre anterior.

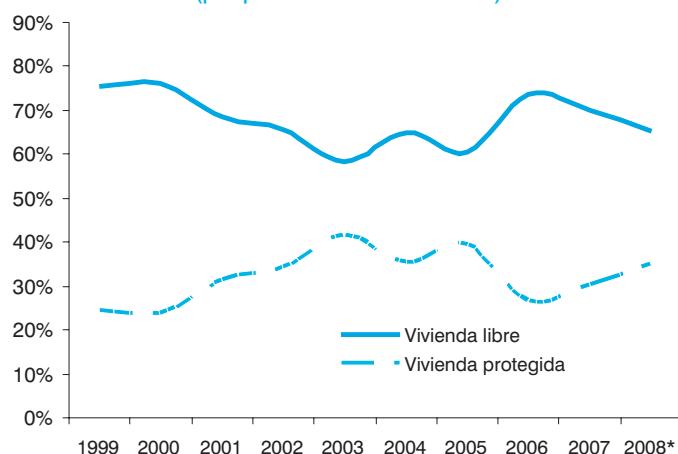


Fuente: INE

## CONSTRUCCIÓN Y MERCADO INMOBILIARIO

En marzo de 2008 los afiliados a la Seguridad Social en el sector de la construcción ascendieron a 148.236, lo que supuso una reducción del 9,1% respecto al mismo mes del año anterior. Sin embargo, este no es un fenómeno exclusivo de la Ciudad de Madrid y, tanto en la Comunidad como en el país el número de afiliados del sector también se ha reducido.

**Distribución de viviendas iniciadas por tipología  
(proporción sobre el total)**



\* Datos hasta mayo

Fuente: Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda Ayuntamiento de Madrid

Las licencias concedidas por Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda en los primeros cinco meses del año ascendieron a 3.151, siendo enero y abril los meses donde se registró mayor actividad. Diferenciando entre viviendas libres y protegidas, se observa cómo

cada vez la vivienda protegida tiene más peso en la Ciudad de Madrid. Así, casi el 35% de las viviendas iniciadas en los últimos doce meses contaron con algún tipo de protección. Con ello, Madrid se convierte en una ciudad donde más de un tercio de las viviendas construidas son protegidas, destinadas a facilitar el acceso a una vivienda en propiedad.

La coyuntura económica actual del sector de la construcción está afectado en mayor medida al segmento residencial que al no residencial, tal y como refleja la evolución de la superficie de las licencias de construcción de obra, y muchas empresas están tratando de atenuar la desaceleración de la demanda de viviendas con una mayor actividad en el segmento no residencial.

## SERVICIOS

### Sistema financiero

El ritmo con el que se está moderando el volumen de depósitos de clientes en la Comunidad de Madrid es cada vez más intenso. En el primer trimestre del año han crecido un 14,4%, una tasa aún elevada pero muy inferior a la registrada hace apenas un año (la tasa fue del 25,1%). Además, la moderación está siendo más intensa en Madrid, lo que está favoreciendo que se reduzca el diferencial positivo que mantiene respecto al agregado nacional.

Las restricciones de liquidez en los mercados motivada por la crisis financiera está provocando nuevas moderaciones de la inversión crediticia en la Comunidad de Madrid, que en el primer trimestre de 2008 creció un 23,2%, ocho puntos porcentuales menos que en el mismo trimestre de 2007. Esta tendencia se observa también en el agregado nacional, que mantiene un ritmo de crecimiento del crédito inferior al de la Comunidad desde marzo de 2006.

Con respecto al mercado bursátil, la Bolsa de Madrid ha cerrado su peor semestre desde 1990, perdiendo el 21% de su valor, debido, entre otros factores, a las incertidumbres que pesan sobre la economía española y mundial por las consecuencias de la crisis financiera y por los precios récord de las materias primas.

### Turismo

Conforme avanzan los meses, la situación económica nacional e internacional comienza a afectar a la demanda turística en España y en la Ciudad de Madrid. En efecto, a pesar de que los resultados obtenidos para nuestra Ciudad continúan por encima de los obtenidos para España en su conjunto, con un aumento de los viajeros alojados en hoteles del 3,1% interanual, y de las pernoctaciones del 2,1%, la ralentización queda presente al comparar con las cifras de 2007, cuando los viajeros aumentaron un 8,5% y las pernoctaciones un 7,4%.

El aumento del número de extranjeros, si bien es inferior al de 2007, aún se mantiene en el 6,4%, con un incremento en el número de pernoctaciones del 6,1%. Sin embargo, es la demanda turística nacional la que presenta una mayor moderación de su crecimiento.

**Principales indicadores turísticos de la Ciudad de Madrid**

|                                  | 2007              | 2008             |                  |                  | Var.<br>07/06 | Var.<br>08*/07* |
|----------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|-----------------|
|                                  |                   | mar              | abr              | may              |               |                 |
| <b>Viajeros</b>                  | <b>7.312.936</b>  | <b>640.179</b>   | <b>645.790</b>   | <b>689.428</b>   | <b>8,5%</b>   | <b>3,1%</b>     |
| nacionales                       | 3.917.196         | 340.305          | 340.410          | 347.580          | 5,8%          | 0,3%            |
| extranjeros                      | 3.395.740         | 299.874          | 305.380          | 341.848          | 11,8%         | 6,4%            |
| <b>Pernoctaciones</b>            | <b>14.199.132</b> | <b>1.209.495</b> | <b>1.257.927</b> | <b>1.350.694</b> | <b>7,4%</b>   | <b>2,1%</b>     |
| nacionales                       | 6.870.929         | 573.673          | 576.461          | 602.877          | 3,1%          | -2,2%           |
| extranjeros                      | 7.328.203         | 635.822          | 681.466          | 747.817          | 11,7%         | 6,1%            |
| <b>Estancia media</b>            | <b>1,94</b>       | <b>1,89</b>      | <b>1,95</b>      | <b>1,96</b>      | <b>-1,1%</b>  | <b>-1,0%</b>    |
| nacionales                       | 1,75              | 1,69             | 1,69             | 1,73             | -2,5%         | -2,5%           |
| extranjeros                      | 2,16              | 2,12             | 2,23             | 2,19             | -0,1%         | -0,3%           |
| <b>Grado ocupación por plaza</b> | <b>54,8</b>       | <b>56,2</b>      | <b>60,4</b>      | <b>61,8</b>      | <b>4,3%</b>   | <b>0,3%</b>     |

\* Acumulado marzo 2008 mayo 2008.

Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH) - INE

La demanda europea continúa mostrándose como el principal motor de la evolución positiva de la demanda extranjera. No obstante, el fuerte crecimiento de Italia, de un 31,7% para el acumulado de marzo a mayo, contrasta con Alemania y Reino Unido, que muestran un claro retroceso en el número de pernoctaciones en alojamiento hotelero en la Ciudad.

### Transporte

En los últimos tres meses se ha moderado el ritmo de crecimiento del tráfico de pasajeros en el aeropuerto de Madrid-Barajas, registrando un incremento del 3,5% entre los meses de marzo y mayo de 2008, muy inferior al observado en el mismo periodo del año anterior (un 14,7%).

El volumen de afiliados en el sector transporte de la Ciudad de Madrid se ha vuelto a reducir en el primer trimestre del año, lo que ha situado su volumen en las 73.208 personas, registrando un descenso menos intenso que el trimestre anterior (un -4,6%).

Entre los meses de marzo y abril de 2008 se han vuelto a registrar descensos en el número de viajeros que utilizan transporte público debido principalmente al menor número de usuarios de autobús (un 12,9% menos que hace un año), ya que el número de usuarios de metro sigue aumentando (en abril se ha alcanzado un nuevo máximo, con más de 65.000 pasajeros).

### 3. Dinámica empresarial

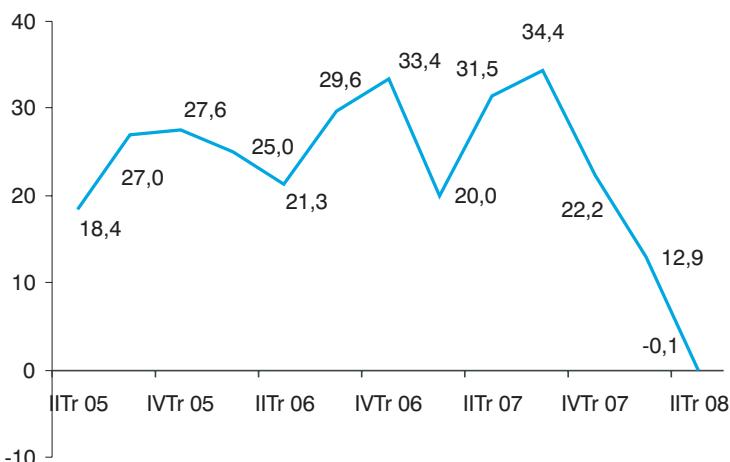
El menor crecimiento de la economía madrileña, en un contexto de ralentización económica mundial y española, se ha reflejado también en el comportamiento de la dinámica empresarial en la Ciudad de Madrid. El ritmo de constitución de empresas en la Ciudad se ha reducido hasta 1.300 constituciones al mes de media anual, cifra que no se observaba desde finales de 2005. Si bien el dato de marzo puede estar ligeramente por debajo de lo normal, por el adelantamiento de la celebración de la Semana Santa, no cabe duda del cambio significativo de tendencia que se viene observando desde septiembre de 2007 donde se alcanzó el máximo de actos de constitución con más de 1.450 constituciones de media anual.

El número de actos de disolución de sociedades ha mantenido su tendencia creciente en los primeros meses de 2008. Se sitúa así en

máximos de los últimos años con algo más de 300 actos de disolución de media anual en los meses de febrero y marzo, máximo de los últimos años. En sólo un año el número anual medio de actos de disolución se ha duplicado. La tendencia se espera que se siga incrementando conforme la crisis económica y el aumento de los precios de los *inputs* productivos vaya empeorando los resultados empresariales.

El deterioro del clima empresarial se ha dejado sentir también en el Indicador de Confianza Empresarial elaborado para la Ciudad de Madrid por el Ayuntamiento. El indicador se sitúa en cifras negativas por primera vez desde que se empezó a elaborar en el cuarto trimestre de 2004. Alcanza un valor de -0,1, con una caída de 13 puntos con respecto al dato del primer trimestre del año. La tendencia es claramente negativa, lo que refleja un empeoramiento de las perspectivas de las empresas con actividad económica en la Ciudad.

#### Indicador de Confianza Empresarial. Ciudad de Madrid



Fuente: Encuesta de Clima Empresarial elaborada por el Área de Gobierno de Economía y Empleo - Ayuntamiento Madrid

#### 4. Demanda

En la Comunidad de Madrid la tasa de crecimiento medio anual de las ventas al por menor, muestra durante los últimos tres meses disponibles una desaceleración hasta situarse en un 0,3% en mayo.

En la rama de comercio al por mayor se observó un incremento interanual de la cifra de afiliados del 0,5% durante el primer trimestre de 2008. Esto supone una ruptura con respecto a la evolución descendente que mostró este indicador durante los cuatro trimestres del pasado año. La afiliación en comercio al por menor aceleró su ritmo de crecimiento en el primer trimestre, con un incremento interanual del 2,1%, desde el 0,1% del trimestre anterior. Por otra parte, la demanda de inversión en la Comunidad de Madrid, el subíndice de bienes de equipo (IPI) presentó el abril un crecimiento medio anual del 2,1%, lo que representa un ligero repunte con respecto a meses anteriores. En cuanto al sector exterior, el desequilibrio comercial de la Comunidad de Madrid sigue creciendo. Así, el déficit comercial acumulado de los últimos doce meses mostró un crecimiento interanual del 5,5% en marzo de 2008, alcanzando los 42.399 millones de euros, que supone un nuevo máximo histórico.



Fuente: INE

## 5. Precios y salarios

Continúa la tendencia alcista de la tasa de inflación en la Comunidad de Madrid. La desfavorable evolución del precio de la energía y de los alimentos llevó el Índice de Precios de Consumo al alza alcanzando en febrero un 4,1%, sin embargo, las perspectivas apuntan a una moderación paulatina que podría situar el IPC en torno al 3,2% para diciembre de 2008. Por otro lado, la evolución de los precios industriales en la Comunidad de Madrid ha sido bastante positiva, con un crecimiento del 2,8% en febrero alcanzando un diferencial de precios con España de casi cuatro puntos porcentuales.



Nota: Las líneas discontinuas corresponden a predicciones. Diferencial calculado con las previsiones del Instituto Flores de Lemus (región) y AFI (España)

Fuente: INE, AFI e IFL

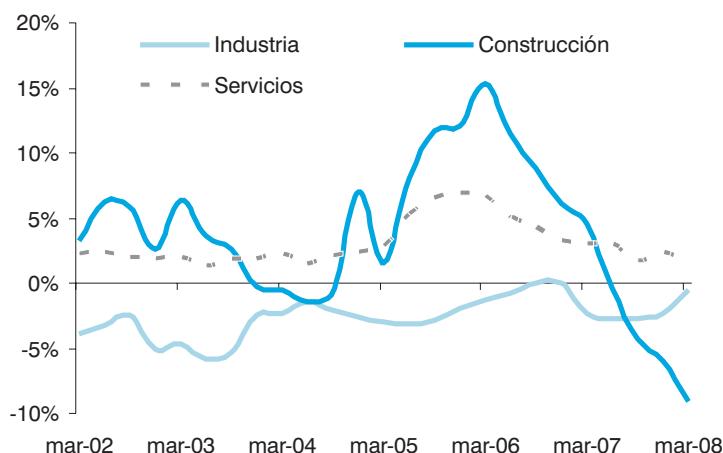
En cuanto a los precios de la vivienda, el comportamiento, tanto de la vivienda nueva como usada, en la Ciudad de Madrid sigue una tendencia bajista en línea con lo observado a escala regional y nacional. Por último, la evolución del coste laboral en la Comunidad de Madrid sigue una tendencia moderada a lo largo del año 2007, registrando en el último trimestre un crecimiento del 3,1% frente a un 4,1% del agregado nacional.

## 6. Mercado de trabajo

Los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA, en adelante) correspondiente al primer trimestre de 2008 ofrecen un panorama complicado del mercado laboral de la Ciudad de Madrid no sólo por el fuerte aumento registrado por el número de parados (13.800 personas más que un año antes), sino principalmente porque la ralentización en el ritmo de creación de empleo ha situado las tasas de crecimiento en niveles negativos: es la primera vez en los últimos 12 años que se destruye empleo. La intensidad con la que la ralentización de la economía madrileña está afectando al sector servicios (principal generador de empleo de la Ciudad, con un 86% del total) junto a la aportación negativa que sigue teniendo la construcción son los factores explicativos de este deterioro.

Todos los colectivos se han visto afectados en mayor o menor medida por el actual ciclo del mercado laboral, especialmente las mujeres y los jóvenes, que en este contexto están registrando peores registros que el resto de grupos debido a las mayores dificultades que tienen para participar en el mercado laboral.

**Afiliados en la Ciudad de Madrid por sectores  
(variación interanual)**



Fuente: Dirección General de Estadística del Ayuntamiento de Madrid - INEM

## II. Equilibrio territorial de la Ciudad de Madrid

### Geografía del comercio en la Ciudad de Madrid

En la economía de la Ciudad de Madrid el comercio es la segunda rama más importante dentro del sector terciario, dando empleo a casi 300.000 personas, lo que representa el 18% de los afiliados al Régimen General de la Seguridad Social en el sector de los servicios. Se trata de una actividad en proceso de renovación, con destacadas diferencias entre los distritos de la Ciudad de Madrid.

Centro y Salamanca presentan la mayor actividad dentro del sub-sector minorista. Concretamente, Centro cuenta con 5.415 unidades de actividad económica, mientras que el distrito de Salamanca concentra 4.347 unidades.

Los distritos históricos de Centro, Arganzuela, Salamanca, Carabanchel y Chamartín ven como se renueva un comercio tradicional basado en pequeños locales y escasa mano de obra, y es sustituido por superficies de mayor tamaño y empleabilidad que, en muchas ocasiones, se organizan bajo el sistema de franquicias. En ellos, la ratio ocupados/unidades locales ha sufrido un incremento medio del 4,7% entre 2004 y 2006, especialmente en Chamartín, con un incremento de la ratio del 32%. Al mismo tiempo, las nuevas áreas residenciales (Villa de Vallecas, Fuencarral-El Pardo, San Blas, y Barajas) incorporan un modelo comercial que se organiza en torno a grandes superficies comerciales, y que ofrece una amplia oferta de productos de consumo y ocio. El actual comercio madrileño está representado por empresas jóvenes y muy especializadas. Los distritos de la Almendra Central presentan un mayor predominio del comercio especializado en artículos no alimentarios, destacando Salamanca (con el 70% de sus unidades locales), mientras que los distritos periféricos, lo hacen en el comercio alimentario (Latina, Moratalaz, Usera y Villaverde, con porcentajes en torno al 40,0%).

## III. Madrid como polo de atracción empresarial

### Innovación, factor clave para la economía de la Ciudad de Madrid

La Ciudad de Madrid cuenta con una sólida estructura de innovación científica y tecnológica constituida, en primer lugar, por las seis universidades públicas y siete privadas, que albergan a 276.639 alumnos en el curso 2007/2008. Con respecto a los Organismos Públicos de Investigación, en Madrid se localizan todos los centros adscritos al Ministerio de Ciencia e Innovación, que ejecutan gran parte de las actividades públicas de investigación, desarrollo e innovación.

Además, Madrid se beneficia en este campo de las actividades de la Administración General del Estado (Plan Ingenio 2010 y el Plan Nacional de I+D 2008-2011), la Comunidad de Madrid (Plan de Innovación Tecnológica 2008-2011, y el último Plan Regional de Investigación Científica y Tecnológica (PRICIT IV) 2005-2008), y el propio Ayuntamiento, que ha impulsado el proyecto Madrid Tecnología

con el objetivo de fomentar la innovación y la implantación de la Sociedad de la Información en la Ciudad. Más de 1.100.000 ciudadanos han acudido a las aulas de Madrid Tecnología para recibir formación o para conectarse a Internet y más de 54.800 empresas y profesionales autónomos han recibido asesoramiento tecnológico.

La actividad empresarial innovadora se identifica principalmente en una serie de *clusters*, como por ejemplo el biotecnológico, que localiza en Madrid el 83% de su I+D privada del sector en España. Asimismo, las empresas madrileñas cuentan con ventaja relativa en materia de uso de TIC, Internet, comercio electrónico y relevancia general de las TIC.

En el plano internacional, el indicador sintético de Innovación Regional Europeo para 12 regiones líderes de N-economía (IIRE12) sitúa a Madrid aproximadamente en la mitad de la clasificación, por encima de Amsterdam, Bruselas, Milán o Barcelona, y muy cerca de la media que logra Copenhague.

## IV. Monográfico

### El comercio como motor de renovación del centro de Madrid

El Centro de Madrid cuenta con un sector comercial muy competitivo, que combina diferentes formatos comerciales, y lidera el mercado nacional en cuanto a inversiones, crecimiento y empleo.

Atendiendo al número de locales comerciales, Centro lidera el ranking de los distritos, por encima incluso de Salamanca. El gran número de los locales comerciales refleja el predominio del pequeño comercio a pie de calle. La renovación comercial está presentando una lectura económica muy positiva. El volumen de empleo comercial ha aumentado un 20% entre 2004 y 2008, frente a un 5% la media de la Ciudad. Las tiendas de moda actúan de locomotoras de la renovación comercial del Centro. Además de Sol y Gran Vía, la calle de Fuencarral y Chueca se erigen hoy entre las zonas comerciales más apreciadas de la Ciudad, y todo apunta a que el proceso se está ampliando a nuevas áreas, adentrándose en el barrio de Malasaña y el Triángulo de Ballesta.

Asistimos a un modelo de revitalización urbana experimentado también en otras grandes ciudades, como Londres, París o Nueva York, donde áreas como el Soho, el Barrio Latino o Tribeca, respectivamente, han conseguido reinventarse con éxito. Esta transformación no es fruto de la casualidad, sino que es el resultado de acciones emprendidas tanto desde la iniciativa privada como desde los poderes públicos. El Ayuntamiento está propiciando dicho dinamismo socioeconómico del Centro de la Ciudad, con actuaciones complementarias, como son las dirigidas a ampliar los espacios para el ciudadano a través de la peatonalización y el tráfico de coexistencia, así como la renovación del paisaje urbano.

Se trata de un proceso complejo, donde es preciso integrar los intereses de muchos interlocutores involucrados. Además, continuamente emergen nuevas áreas de renovación comercial, y en las consolidadas, a menudo, se produce una reformulación de sus funciones y contenidos.