

# RESUMEN EJECUTIVO

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

### 1.1. Entorno y perspectivas económicas

A pesar de los avances de la Cumbre del euro de finales de junio, la inacción del BCE mantiene la tensión en los mercados. Esto junto con la desaceleración del ciclo global y las señales de agudización de la recesión en el Área euro en segunda mitad del año, empeoran el panorama macroeconómico general. En España, el primer trimestre de 2012 cerró con una caída del 0,4% interanual del PIB, con una fuerte contracción del gasto en inversión (-8,2% interanual), una moderación de la caída del gasto de los hogares (que puede interpretarse como una pausa y no como un punto de inflexión), una reducción del consumo público (-5,2% interanual) que aunque importante es insuficiente para cumplir con el necesario ajuste fiscal, y una reducción significativa de la contribución del sector exterior, constatado el menor dinamismo de las exportaciones. En el caso de la Comunidad de Madrid, las caídas del 5,3% del VAB industrial y del 4,2% en construcción, lastran el PIB que cierra el primer trimestre con crecimiento interanual del 0,6%.

No hay cambios en las previsiones realizadas por CEPREDE en mayo de este año, que siguen señalando una contracción del PIB español del 1,1% para 2012 y del 0,5% en 2013, empujado por la fuerte contracción del consumo público (8,6% en 2012 y 8% en 2013) y por las fuertes caídas en la inversión en bienes de equipo (7,2% en 2012 y 2,9% en 2013) y en construcción (10,2 y 4,1% respectivamente). Se espera que el sector exterior aporte 3,8 y 1,7 puntos de crecimiento al PIB, sin los cuales este caería un 4,9% en 2012 y un 2,2% en 2013. Las previsiones para la Ciudad de Madrid también se mantienen a niveles idénticos a las del conjunto de España, con las mayores cesiones en el VAB de construcción (-4,1% en 2012 y -1,9% en 2013), seguido de servicios de no mercado (-1,5% en 2012 y -0,6% en 2013), fruto de los ajustes presupuestarios en las administraciones públicas.

## 1.2. Actividades productivas

### INDUSTRIA

Se acelera la caída de la producción industrial en Madrid, que cierra abril con una tasa media anual del -6,8%, un registro sustancialmente peor que el español, -4,3%. Destaca el relativo buen comportamiento de los bienes de equipo que, aunque sufren un retroceso importante son los únicos que mantienen una tasa media en positivo (0,1%), 4,5 puntos por encima del registro nacional. Sin embargo, si se analizan las tasas interanuales, éstas son crecientemente negativas hasta alcanzar registros del -21,1 y 21,6% en marzo y abril, respectivamente. Registros sustancialmente más negativos que los nacionales (14,3 y 14,9% respectivamente).

Como reflejo de este deterioro de la actividad, 2012 arranca con una caída del 5,8% en la afiliación industrial, con todas las ramas en negativo salvo la vinculada al suministro de energía y distribución y tratamiento de agua y la de fabricación de material de transporte que ve crecer su afiliación en un 4,2% frente a la caída del 5,1% del trimestre anterior.

### CONSTRUCCIÓN Y MERCADO INMOBILIARIO

Se mantiene el crecimiento de la actividad de construcción en términos de licencias de obra nueva con una tasa media anual acumulada hasta mayo del 111,5%, con un claro equilibrio entre vivienda libre y protegida, con un mayor crecimiento de la primera (88,8% versus 62,7% en tasa interanual), y con la actividad focalizada fundamentalmente en el distrito de Hortaleza que concentra el 65,6% del total de licencias de vivienda protegida y el 53% de vivienda libre de la Ciudad.

La construcción no residencial se recupera (con una tasa media anual acumulada hasta mayo del 2,8% y una tasa interanual del 80,6%), empujada por el fuerte crecimiento de la superficie para aparcamientos (170% en tasa interanual hasta mayo) y a pesar de la fuerte caída de la superficie industrial (-99,5%), lo que deja las tasas anuales acumuladas en 44,4 y -97%, respectivamente. Por su parte, los usos terciarios crecen un 67,7% en tasa interanual, lo que permite situar la tasa anual acumulada en positivo (15,9%), mientras el débil crecimiento de la superficie dotacional (3,6%) no permite remontar los malos registros anteriores, dejando la tasa anual acumulada en el -44,4%.

### SERVICIOS

#### Sistema financiero

Con el proceso de reestructuración financiera aun abierto, continúa la reducción en el número de oficinas bancarias en la Ciudad de Madrid, aunque a un ritmo algo menor que en meses anteriores (del -7,6% interanual registrado en el cuarto trimestre de 2011 al -5,5%

del primero de 2012), una caída muy similar a la registrada en el conjunto de España (-5,4%) e inferior a la experimentada en la Comunidad de Madrid (-6,9%).

Por otro lado, vuelve a registrarse una caída en el volumen de depósitos en el primer trimestre de 2012 (-0,6%), aunque en menor medida que en el conjunto de España (-1,6%). Por su parte, el volumen de crédito al sector privado parece haber frenado su caída, registrando una tasa media anual del 0% frente al -0,7% del registro nacional. No es este el caso del crédito hipotecario en el que la tasa interanual cae el -46,7%. Caída que se debe tanto a la reducción de las hipotecas concedidas (-39,5% vs 33,3% del cuarto trimestre de 2011) como del importe medio (-11,1% frente al -10,4% del cuarto trimestre de 2011) que cae más que la media española (-3,7%) lo que vendría a reflejar el mayor de ajuste en precios experimentado por la vivienda en Madrid.

La Bolsa de Madrid cierra junio con una caída de su Índice General del 16,2% respecto a los niveles de arranque de año, reflejando la elevada incertidumbre sobre la resolución final de los problemas de solvencia del sector financiero español, las tensiones en el mercado de deuda y la constatación del deterioro de la actividad económica que lastra los beneficios empresariales.

### **Turismo**

En el periodo marzo-mayo, las cifras turísticas en la Ciudad de Madrid han revertido la trayectoria positiva de los últimos dos años. El número de viajeros sufre una caída interanual del 1,7% y las pernoctaciones caen un 2,7%. Al contrario que en meses anteriores, ha sido el turismo extranjero el que ha experimentado mayores caídas (7,1% en número de viajeros y 6,8% en número de pernoctaciones) mientras el turismo nacional crece un 4,2% en términos de viajeros y un 3% en términos de pernoctaciones.

Continúa, aunque algo más ralentizada la ampliación de la oferta, con un crecimiento interanual del 2,8, 1,7 y 1,3% en marzo, abril y mayo respectivamente en el número de plazas hoteleras, y algo superior en el de establecimientos (un 3,6, 3,6 y 1,8% respectivamente en los mismos meses). Esta expansión, junto a la ralentización de la demanda, ha llevado a una caída en el grado de ocupación, que se reduce un 8,1% respecto al mismo periodo de 2011. Por su parte el empleo turístico sigue mostrando una ligera tendencia contractiva, con una tasa interanual acumulada enero-mayo del -0,8%.

### **Transporte**

Se refuerzan los descensos en el volumen de tráfico aéreo en el aeropuerto de Barajas iniciados en 2011. El tráfico de pasajeros presenta una tasa interanual acumulada de enero a mayo del -7,7%, con una fuerte caída de la demanda nacional (-16%) y, en menor medida, de la demanda internacional (-3,1%). El transporte de mercancías se contrae un 9,1% en tasa interanual hasta mayo, lastrado por la intensa caída del cargo nacional (-11,3%) y por un

tráfico internacional que ha dejado que actuar como dinamizador y que se contrae un 8,8%.

El transporte urbano cae en el primer trimestre un 1,7% en tasa interanual a pesar de los incrementos registrados en enero y febrero (1,2 y 0,1% en el caso del autobús y un 1,6 y 3,2% en el caso del Metro), y debido a los malos registros del mes de marzo con caídas del 8,5% en autobús y 6,8% en Metro, que corregidas del efecto derivado de la existencia de un día laborable menos respecto a marzo de 2011, se reducen al -4,3 y -2,6%. Por su parte, los servicios de Cercanías crecieron un 3,2%.

### 1.3. Dinámica empresarial

El primer trimestre de 2012 arranca con un incremento interanual del 2,9% en el número de empresas constituidas, pero con un descenso del 0,4% respecto al registro de diciembre de 2011. Por su parte, las disoluciones medias anuales igualan el registro de diciembre de 2011 pero se contraen un 1% en tasa interanual, lo que deja el saldo de creación neta un 0,5% por debajo del registro de diciembre. Por su parte, las cuentas de cotización muestran un crecimiento interanual del 4,7%, debido al buen comportamiento del sector servicios, única rama que muestra tasas positivas, creciendo un 5,9% y que compensa las contracciones en construcción (-9,7%) e industria y agricultura (-3,2 y -2,5%, respectivamente).

Mejora ligeramente la confianza empresarial en el segundo trimestre de 2012, que se refleja en el aumento de un punto en el Indicador de Confianza, alcanzando los -26,6, si bien pierde 16 puntos respecto del primer trimestre de 2011. Por sectores, sigue siendo el de la construcción el que presenta unos menores niveles de confianza empresarial (-50,7 puntos, 15,2 puntos menos que hace un año, aunque mejora el registro del primer trimestre de 2012, que se situó en -53,6), mientras que es el sector servicios el que sufre un mayor deterioro interanual, perdiendo 17 puntos, aunque empeorando en solo 0,3 respecto al índice de confianza del primer trimestre de este año. Por variables de negocio, son los beneficios los que muestran una mayor caída con un saldo de -52 (diez puntos más negativo que en el primer trimestre y 32,3 que lo anticipado hace tres meses), seguido de facturación (-48,5, 4,2 puntos peor que en el primer trimestre y 28,8 que lo esperado) y empleo (que con un registro de -29 puntos mejora en 4,6 respecto al primer trimestre aunque tampoco cumple con las expectativas, al empeorarlas en 6,4 puntos). Las perspectivas para el tercer trimestre del año, aunque negativas, son algo mejores que del segundo trimestre, salvo en el caso de los precios de venta. Las mayores ganancias se registran en beneficios, donde las expectativas negativas se reducen en 20,9 puntos, seguido de facturación (18,5 puntos) y empleo (10,6 puntos).

## 1.4. Demanda

Las ventas al por menor en Madrid siguen contrayéndose aunque a menor ritmo que en el conjunto de España, mostrando una tasa media anual en mayo del -5,4% frente al -6% nacional. Por otro lado, el Índice de confianza del consumidor madrileño sigue deteriorándose, situándose en 24,2 puntos en el segundo trimestre de 2012, 3,6 puntos menos que el dato del primer trimestre. También lo hace la ocupación en el comercio minorista, aunque a un ritmo inferior, con una tasa interanual en mayo del -1,3%, frente al -2,3% de enero y febrero.

La inversión en bienes de equipo muestra una desaceleración a lo largo de 2012, pasando de una tasa media anual acumulada de 5,5% en enero al -2,7% de abril, aunque inferior al conjunto nacional (-4,4%).

El dato positivo viene de la mano de las exportaciones que siguen mostrando una dinámica positiva, con un incremento interanual acumulado del 10,5% en abril, que, frente al estancamiento de las importaciones, permiten una mejora sustancial del saldo de la balanza comercial. Por tipo de productos, las exportaciones que crecen por encima de la media son “otras mercancías” (121,2%), “bienes de equipo” (13%), “manufacturas de consumo” (12,3%) y “productos energéticos” (11,3%). En el otro lado de la balanza se sitúan “sector del automóvil” (-9,2%), “bienes de consumo duradero” (-5,7%) y “alimentos” (-3,4%).

## 1.5. Precios y salarios

La pérdida de dinamismo del consumo junto con la relajación en los mercados energéticos y de materias primas, se ha traducido en una cesión de la tasa de inflación del 3,1% en 2011 al 2% en los cinco primeros meses de 2012. La profundización de la caída del consumo derivada de la contracción económica y de las malas expectativas laborales, junto con cierta relajación previsible de los precios energéticos y materias primas como consecuencia de la ralentización de la actividad económica a nivel global, hacen prever un descenso de la inflación para el conjunto de 2012 hasta niveles del 1,8% en el caso de la general, y del 1% en la subyacente, y cesiones adicionales en 2013, hasta 1,1 y 0,7% respectivamente.

Los precios industriales en Madrid crecen por encima de los registros nacionales, con una tasa de variación interanual en abril del 4,4% versus 3,1%, aunque moderan su dinámica desde los registros superiores al 6% de 2011. Por su parte, continúa el ajuste de precios en el mercado de la vivienda de la Ciudad de Madrid, con caídas del 12,3% en vivienda nueva y 10,9% en usada, superiores a los de la región en 1,2 y 0,8 puntos respectivamente, a los de la media nacional en 3,1 puntos en ambos casos.

Por último, los costes laborales en la Comunidad de Madrid repuntan un 3,5% en el primer trimestre de 2012, incrementándose el diferencial con España, donde el incremento fue del 1,1%, lo que amplía el diferencial a 483 €/mes.

## 1.6. Mercado de trabajo

Durante el primer trimestre de 2012, el mercado laboral madrileño ha mantenido la debilidad que viene mostrando en los últimos meses, con una caída interanual del 4,4% en el número de ocupados. Llama la atención el crecimiento de la ocupación entre los no asalariados, un 4,7% en tasa interanual frente a los descensos de dos dígitos registrados a lo largo de 2011, y que podría explicarse por la conversión en autónomos de ocupados que pierden su empleo asalariado (que cae en un 5,5%), y optan por el emprendimiento como alternativa laboral. Por sectores, sigue siendo la industria el único con una variación interanual positiva del número de ocupados, 11,1% en el primer trimestre del año, 1,8 puntos por encima de la tasa de variación registrada en el cuarto trimestre de 2011. Por otro lado, los datos de la EPA del primer trimestre de 2012 muestran un incremento interanual de 3,9 puntos de la cifra de desempleados, situando la tasa de paro de la Ciudad en el 17,7%.

Los datos de afiliación de junio han sorprendido al alza. Así si las previsiones eran de una contracción de la afiliación próxima al 1,3%, ésta se ha reducido solo el 0,3%. Los motivos detrás de este mejor registro hay que buscarlos, en parte, en el proceso de regularización del régimen de empleadas de hogar que ha aflorado unos cuantos miles de empleos. Sin embargo, la contracción económica lleva a que nuestras previsiones para el tercer trimestre, una vez superado este efecto, anticipen una caída del 0,8% en el total de afiliados de la Ciudad de Madrid. Igualmente han sorprendido los datos de paro registrado de junio, creciendo menos de lo inicialmente previsto (10,5% frente al 11,6% estimado). Detrás de estos relativamente buenos datos pueden encontrarse el efecto “desánimo” en la búsqueda de empleo, el agotamiento de las prestaciones por desempleo (menor incentivo a renovar la inscripción en el SEPE como demandante de empleo), o incluso la salida al extranjero para encontrar empleo. A la espera de más datos, nuestras previsiones de paro registrado para los próximos tres meses señalan un ligero incremento, desde el 10,5% registrado en junio al 10,9% en septiembre.

## 2. Monográficos

### **TRANSFORMACIONES ESPACIALES Y SOCIALES EN LA REGIÓN URBANA Y LA CIUDAD DE MADRID COMO CONSECUENCIA DEL CAMBIO DE MODELO PRODUCTIVO**

Durante la última década, Madrid ha conseguido posicionarse como el principal nodo articulador de la economía española con la global, concentrando una parte significativa de las actividades de los departamentos de dirección, administración, servicios técnicos y comerciales de las principales empresas españolas y ha experimentado también una profunda transformación espacial y social.

Además de la notable creación de empleo terciario, destaca el dinamismo y la efectiva especialización de la economía en los servicios avanzados, característicos del nuevo modelo productivo, creándose en la Ciudad de Madrid 140.942 empleos netos vinculados a este sector entre 2000 y 2007.

Desde el punto de vista espacial, la Ciudad de Madrid ha vivido un proceso de descentralización empresarial hacia la periferia metropolitana buscando mejor accesibilidad en vehículo privado, menores precios y más disponibilidad de espacio en paralelo al fenómeno de “campus empresariales”. Así, sólo un 12% de las licencias de uso de oficina se concedieron en los distritos interiores a la Almendra.

En el ámbito comercial es de destacar dos fenómenos. Por un lado, el desarrollo de grandes centros comerciales y de ocio implantados entre 1995 y 2012 en localizaciones periféricas bien comunicadas con la red viaria de alta capacidad o vinculadas a los nuevos desarrollos residenciales. Por otra, la intensificación del uso comercial en el centro de la Ciudad y la aparición de nuevos ejes (por ejemplo, el eje de la calle Fuencarral, TriBall). Ligada a esta reformulación de la centralidad clásica se ha producido al tiempo una importante expansión y renovación de la oferta turística, cultural, de ocio, gastronómica y hotelera de la Ciudad.

En cuanto a las dinámicas residenciales, el boom inmobiliario ha desmentido la validez de los argumentos que prometían la bajada de los precios de la vivienda en paralelo al incremento de la oferta, y, sobre todo, de la sobreclasificación de suelo mediante modelos de 'planeamiento al límite de la capacidad'. Además, “las dificultades económicas actuales, especialmente en lo que al sector de nueva edificación se refiere, con previsiones de unos ritmos de actividad económica a medio-largo plazo muy alejados de los existentes en los años previos a la misma, plantean un importante interrogante, urbanístico de futuro respecto a la posibilidad de materialización de

la propuesta del Plan General de 1997 para la Corona Sureste. Esta circunstancia afecta a una capacidad de nueva edificación, en los distritos de Villa de Vallecas y Vicálvaro, de aproximadamente 12.250.000 m<sup>2</sup>c de uso residencial (130.000 viviendas), 8.200.000 m<sup>2</sup>c de uso industrial y 2.900.000 m<sup>2</sup>c de uso terciario”<sup>1</sup>.

Respecto a la reorganización del espacio social de la Ciudad, ésta se ha visto condicionada por la intensidad de diversos fenómenos tales como el envejecimiento, la pérdida de población, la sustitución de la población española por población inmigrante, los asentamientos de población joven de clase media en los nuevos desarrollos urbanísticos periféricos o en las zonas consolidadas que se renuevan, la expulsión de población de menos recursos hacia otros espacios, etc. El sentido de la resultante final de estos procesos no es evidente, pues en muchos casos coexisten simultáneamente en el interior de los distritos o de los barrios, de modo que las cifras finales netas se anulan o compensan entre sí, dificultando la extracción de conclusiones en una lectura a escala de distrito.

En cualquier caso, sí pueden confirmarse varios procesos. Primero, la mayor complejidad del mapa social, una complejidad en general no articulada y muy segmentada a escala menor, pues las rentas muy diferenciadas tienden a constituir realidades separadas y relativamente impermeables, manteniendo las distancias a través de los precios o incluso de barreras físicas como las infraestructuras, la inaccesibilidad, la introversión urbana o la arquitectura defensiva. Segundo, la tendencia progresiva a la segregación en la parte alta del mercado inmobiliario, difundida después en cascada hacia abajo como manifiesta por ejemplo el alza de los precios de vivienda nueva en los lugares de rentas menores. Tercero, la ausencia de mecanismos adecuados para regular un mercado inmobiliario que ha mostrado además de su ineficiencia en la resolución de las necesidades reales de alojamiento de la población, su perversión como instrumento de desposesión para los no propietarios y las rentas más bajas a favor de los sectores financiero e inmobiliarios, y que ha terminado finalmente por contagiarse en su caída a toda la economía.

<sup>1</sup> Ayuntamiento de Madrid (2011) “Evaluación del Plan General de 1997”, p.225. [http://www.madrid.es/UnidadWeb/Contenidos/Navegaciones/PGOU/Legislacion/EVALUACION\\_PG97\\_may12.pdf](http://www.madrid.es/UnidadWeb/Contenidos/Navegaciones/PGOU/Legislacion/EVALUACION_PG97_may12.pdf)



## **¿EXISTE UN MERCADO INMOBILIARIO INDUSTRIAL EN UNA CIUDAD DE SERVICIOS COMO MADRID?**

La Ciudad de Madrid ha sido capaz de mantener una importante base productiva anclada a la economía “real”, principalmente en el sector servicios, y ha mantenido una estructura económica donde actividades de alta intensidad tecnológica y demanda fuerte siguen teniendo un peso importante, además de un tejido productivo diverso basado en una constelación de pequeñas y medianas empresas con demostrada capacidad de supervivencia

Una de las mejores vías para conocer el tejido productivo de la economía urbana local es el estudio del mercado inmobiliario industrial a diferentes escalas espaciales de análisis, al que se ha dedicado este artículo. Las conclusiones más importantes son las siguientes:

1. A pesar de la crisis, el mercado inmobiliario industrial madrileño mantiene una posición significativa en el contexto europeo. Este hecho contradice en parte la tendencia de muchos actores locales a valorar a las actividades productivas en la Ciudad como una realidad molesta y abocada a la desaparición a medio y largo plazo.

2. Los ciclos económicos, que condicionan en gran parte la demanda de suelo para actividades productivas, y los ritmos urbanísticos-administrativos, con capacidad para poner en el mercado nuevo suelo para estos usos, no están armonizados. Es ahora, en pleno periodo de recesión, cuando existen numerosos nuevos ámbitos para uso industrial en fase avanzada de diseño, planificación y tramitación con una posibilidad real de ejecución final incierta. Espacios como “La Atalayuela” con 73 Ha., o “Los Cerros” en Vicálvaro con 24 Ha., se mantienen en barbecho social a la espera de un nuevo periodo de crecimiento económico que permita desarrollar sobre sus terrenos edificios que alberguen algún tipo de actividad productiva o logística.

3. Los productos inmobiliarios industriales –suelo e inmuebles- de la Ciudad de Madrid en su conjunto no son más caros que en el resto de municipios próximos del área metropolitana. Por este motivo, sería necesario revisar la interpretación simplista basada en el precio del suelo como factor explicativo fundamental en el proceso de expulsión de las actividades empresariales de carácter productivo en el municipio madrileño.

4. Entre los espacios más valorados en el segmento industrial para los inversores como refugio en tiempos de crisis, se encuentran los distritos de mayor tradición industrial como San Blas, Villaverde, Vicálvaro y Puente de Vallecas. Aunque este interés inversor no está tan orientado a la ocupación y desarrollo de proyectos constructivos en estos terrenos a corto plazo.

5. En relación a la oferta, hay cierta saturación de edificios industriales de tamaño medio y pequeño que, aunque mejor adaptados a una demanda vinculada con el protagonismo de la

PYME en la estructura económica madrileña, no pueden ser adquiridos por la falta de acceso al crédito. En contraste, gracias a la disponibilidad de grandes bolsas de suelo finalista para actividades productivas y logísticas en los distritos periféricos del arco sureste, es posible que aumente la oferta de grandes contenedores industriales adaptados a una demanda de grandes empresas y fondos de inversión que buscan aprovechar las excelentes condiciones de accesibilidad y conectividad de la capital a precios muy ajustados.

6. La complejidad de las estructuras territoriales de las grandes ciudades obliga a un análisis preciso para identificar enclaves con un rol espacial aparentemente contradictorio (periferias en espacios centrales y nuevas centralidades en espacios periféricos). A esta complejidad se une la redefinición de muchas actividades económicas por la intervención del mayor uso del conocimiento, lo que obliga a revisar el significado de la relación que gran parte de los establecimientos económicos entablan con el espacio urbano donde se asientan. Se trata de un nuevo entorno industrial altamente integrado con los servicios avanzados y globalmente interdependiente, tanto para los inputs como para los mercados<sup>1</sup>. Este nuevo escenario, unido a la falta de acceso al crédito para nuevas operaciones de desarrollo, condiciona en gran medida el fin de las estrategias de localización espacial basadas principalmente en la variable precio. Por el contrario, se abre ante nosotros una nueva oportunidad para que primen los principios de racionalidad en la localización espacial teniendo en cuenta a medio y largo plazo la rentabilidad y viabilidad de los proyectos de desarrollo de los espacios dedicados a las actividades productivas.

<sup>1</sup> Castells, M. y Hall, P. (1994): *Tecnópolis del mundo: la formación de los complejos industriales del siglo XXI*. Alianza Editorial, Madrid