

B

BARÓMETRO DE ECONOMÍA DE LA CIUDAD DE MADRID

35

ENERO 2013
OBSERVATORIO ECONÓMICO

1. Análisis de coyuntura

2. Monográficos:
Ranking de Ciudades Europeas 2012

La rehabilitación como sector de futuro
en Madrid



¡MADRID!

B

BARÓMETRO DE ECONOMÍA

DE LA CIUDAD DE MADRID

RESUMEN EJECUTIVO

35

1º TRIMESTRE 2013

OBSERVATORIO ECONÓMICO

Dirección y Coordinación

Bernardino Sanz Berzal, Observatorio Económico

Ana Ramos Gallarín, Afi - Consultores de las Administraciones Públicas

Equipo de Trabajo Observatorio Económico

David Bustos Tapetado

David Solla Navarro

Carlos Villalaín García

Equipo de Trabajo Afi - Consultores de Administraciones Públicas

María Romero Paniagua

Matías Lamas Rodríguez

Diego Vizcaíno Delgado

José Antonio Herce San Millán

Daniel Sánchez Casado (diseño)

Maribel Lupiáñez (maquetación)

Valle González (maquetación)

Impresión

Gráficas Solano

D.L.: GU-360-2004

ISSN: 1698-9686

Agradecemos la inestimable colaboración de todas las áreas del Ayuntamiento de Madrid que han participado en este proyecto, en especial a la Dirección General de Estadística del Área de Gobierno de Economía, Hacienda y Administración Pública y al Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda.

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	5
LA OPINIÓN DE LOS EXPERTOS	
De rankings y salchichas	7
RESUMEN EJECUTIVO	9
EXECUTIVE SUMMARY	21
1. Análisis de coyuntura de la Ciudad de Madrid	
1. Entorno económico	37
2. Actividades productivas	43
3. Dinámica empresarial	61
4. Demanda	65
5. Precios y salarios	71
6. Mercado de trabajo	75
2. Monográficos	
Ranking de Ciudades Europeas 2012	85
La rehabilitación como sector de futuro en Madrid	103
3. Glosario y siglas	143

PRESENTACIÓN

El último dato de crecimiento de la economía europea confirma una situación de recesión, acumulando la eurozona una nueva tasa intertrimestral negativa. De las grandes economías del euro, solo Alemania alcanzó crecimiento positivo en el cuarto trimestre, aunque es cada vez menor, pues Francia acompaña a Italia y España en la zona negativa.

La economía española no presenta de momento signos de recuperación, pues la contabilidad del último trimestre incluso acelera la caída del PIB, tanto en términos trimestrales como anuales. Habrá que esperar a 2014, según las previsiones, para obtener el primer registro anual positivo para el PIB español. Un aspecto a señalar es la significativa mejora de la prima de riesgo de la deuda española, que está permitiendo una financiación en mejores condiciones que tan solo unos meses atrás.

Las previsiones relativas a la Ciudad de Madrid para 2012 son menos negativas que las de España, al igual que las de 2013. Al igual que en España, se espera que el crecimiento llegue el próximo año, que debería ser ligeramente superior a la media nacional. Habrá que esperar algo más para la creación de empleo, pero mientras tanto la tasa de paro en la Ciudad, aunque elevada, se mantendrá alejada de la del conjunto del país.

Junto al análisis de coyuntura, este número viene acompañado de dos estudios monográficos: en primer lugar el Ranking de grandes ciudades europeas, y en segundo lugar un análisis de la Rehabilitación de viviendas como sector de futuro en la Ciudad de Madrid.

Se ha elaborado, por sexto año consecutivo, el Ranking de las 25 ciudades europeas más importantes, analizando las dimensiones de economía y el mercado laboral, transporte y las comunicaciones, sociedad del conocimiento, y calidad de vida. Para la elaboración de esta clasificación se han tenido en cuenta las variables más relevantes, y los más prestigiosos índices internacionales. El estudio destaca la mejora del posicionamiento de las ciudades alemanas, más retraídas en el pasado, y la consolidación de Madrid en las posiciones de cabeza, pese a la situación económica, situándonos en el quinto lugar entre todas las ciudades analizadas.

El segundo de los estudios, hace hincapié en el análisis del potencial que tiene la rehabilitación como estrategia para cubrir una parte de las futuras demandas de vivienda y otros usos en Madrid y su

capacidad para generar actividad económica y empleo. Actualmente la crisis económica, y, específicamente, la conjunción de la crisis en el sector de la construcción y la problemática del acceso a la vivienda de importantes segmentos de población, ha puesto de manifiesto el papel de la rehabilitación como actividad constructiva capaz de dar respuesta a las necesidades de espacios construidos de los madrileños y como sector generador de actividad económica y empleo.

Esperamos que este trabajo contribuya a conocer y profundizar en las características de la economía madrileña.

Madrid, enero de 2013

LA OPINIÓN DE LOS EXPERTOS

De rankings y salchichas

Gildo Seisdedos
Profesor IE Business School

De los ranking (como de las leyes y las salchichas) se dice muchas veces que es mejor consumirlos sin entrar a conocer cómo se elaboran. Bromas aparte, creo que hay coincidencia en que no hay que obsesionarse tanto en los puestos que se suben o bajan de una edición a otra como en la imagen global, en la forma que describe la nube de puntos que proyectan. En este sentido, el ranking de ciudades europeas de este Barómetro tiene esa virtud al ser un ranking de rankings. Sin embargo, es cierto que seguimos con tendencia a ser eurocéntricos y, ya que el ámbito del ranking es europeo, me gustaría complementar esa visión continental con algunas reflexiones sobre las claves de la competitividad (y los rankings) a nivel global al hilo de una creciente preocupación de las metrópolis europeas por los competidores extraeuropeos, de países emergentes. O dicho de otro modo, ¿cuál es la ventaja competitiva de las regiones metropolitanas europeas a escala global? ¿Qué podemos ofertar como diferencial frente a las pujantes ciudades asiáticas o latinoamericanas?

Del análisis del análisis de los rankings globales se extraer las siguientes conclusiones.

La ventaja en infraestructuras occidental se desdibuja. En principio, Europa es heredera de unas infraestructuras potentes construidas a lo largo de décadas lo que da a las ciudades europeas una gran ventaja competitiva de partida en lo que a capital físico se refiere en relación con otras ciudades más jóvenes. Pero, aunque esta ventaja subsiste y Europa aparece en cabeza respecto a infraestructuras a nivel global, este gap se está reduciendo muy rápidamente de la mano de los problemas de deuda de aquí y del hecho de que, allí, ciudades como Dubai, Shanghai o Shenzhen han incrementado espectacularmente su inversión en este capítulo.

El tamaño importa: las ciudades europeas en un mundo de megaciudades. La única megacity europea es Moscú ya que la mayor parte de metrópolis europeas son de tamaño medio. Eso puede parecer una debilidad en la medida en que disponer de un importante mercado interno es una fuente de competitividad indudable. Afortunadamente, la mayor parte de los rankings globales demuestran que, si ordenamos las ciudades del mundo por tamaño, pocas de las verdaderamente competitivas son megaciudades. Este hecho refuerza la idea de que las ciudades intermedias (second tier) son más competitivas. Una buena noticia para las ciudades europeas que deben buscar sus competidores emergentes en ciudades como Tianjin, Dalian o Doha.

La lucha por el talento global. Europa ha sido capaz durante muchos años de atraer talento, de atraer profesionales de alto nivel de formación involucrados en actividades de alto valor añadido. Quizás esta es la ventaja competitiva más importante y sostenible en el largo plazo de las ciudades europeas. Europa ofrece empleo de calidad pero, en un círculo virtuoso, también ofrece altos estándares de calidad de vida; es un hecho que muchos empresarios y profesionales exitosos globales prefieren vivir en Europa... incluso si el núcleo principal de sus actividades está en otra parte. Quizás la clave más importante de la competitividad de las ciudades europeas está en si el nuevo talento seguirá prefiriendo Europa o preferirá instalarse en las ciudades de los mercados emergentes ante la situación de crisis financiera occidental. Este hecho hace esencial implementar programas específicos de atracción del talento tal y como están haciendo ciudades como Viena, Amsterdam o Hamburgo pero, también, no lo olvidemos, Dubai, Santiago o Singapur.

Densidad, el arma secreta de las ciudades europeas. La mayoría de los rankings globales muestran una alta correlación entre densidad (no tamaño) y competitividad. El tamaño genera economías de escala pero, si no se gestiona adecuadamente, puede ser un obstáculo a la competitividad. De nuevo un argumento que permite que las ciudades europeas, en general compactas y bien planificadas, ocupen posiciones más ventajosas que las que les correspondería por tamaño.

¿Qué puede Madrid aprender de todo esto? Madrid, como el resto de las principales ciudades europeas, sigue siendo un destino atractivo por sus infraestructuras y calidad de vida pero la gran lucha está en su habilidad para desarrollar y atraer talento, un objetivo que requiere reforzar las estrategias orientadas a este fin.

RESUMEN EJECUTIVO

1. Análisis de coyuntura de la Ciudad de Madrid

1.1. Entorno y perspectivas económicas

En 2012 se han dado importantes pasos hacia la unión bancaria europea, necesaria para avanzar hacia una mayor integración. No obstante, las dificultades a corto plazo para transferir el riesgo del rescate bancario a la esfera europea perjudica los intereses de España. Por otro lado, la consolidación fiscal en la periferia del euro y la desaceleración global han llevado al Área euro a caer en zona de recesión por primera vez desde 2009, y existe el riesgo de que la recesión se agrave en la primera parte de 2013. En cuanto a la actividad económica en España, el tercer trimestre ha estado lastrado por los malos datos del consumo privado, y de cara al cuarto trimestre, con la remuneración de asalariados cayendo ya al 5,5% interanual, el crecimiento puede resentirse aún más. Lo mismo se prevé para el consumo público, afectado por las medidas de austeridad.

Pese a la contracción del tercer trimestre, -0,2%, la evolución del PIB en la Comunidad de Madrid fue 1,4 puntos menos desfavorable que la media española y cuatro décimas menos que el Área Euro. No obstante, la evolución en los últimos trimestres no ha dejado de empeorar hasta llegar a la tasa negativa del tercer trimestre (lo que supone un descenso de 1,6 puntos respecto al IV trimestre de 2011). De igual modo, el transcurso del 2012 ofrece un pobre balance del mercado laboral regional, por el descenso del volumen de afiliados, -3,3%, y, de forma más aguda, por el incremento del paro registrado, 11,4%.

Respecto a las previsiones para 2013, continuará la tendencia regresiva de la economía española, y el crecimiento del PIB esperado en 2014, 0,3%, será claramente insuficiente para la recuperación del empleo y la actividad económica. Teniendo en cuenta los problemas que arrastra el entorno económico, la previsión para la Ciudad de Madrid mantiene una tasa negativa del PIB en 2013, -0,9%, aunque es cuatro décimas menor que en 2012 y apunta un posible crecimiento del PIB en el año 2014, 0,5%, apoyado fundamentalmente en los servicios de mercado.

1.2. Actividades productivas

INDUSTRIA

Al final del año se acentúa el descenso de la tasa media anual de la producción industrial, -12,7% en noviembre, casi siete puntos más regresiva que la media española. Todas las categorías industriales presentan tasas regresivas, particularmente los bienes de consumo duraderos y los bienes intermedios (-18,7% y -18,1%, respectivamente). Los malos datos del IPI tienen efecto en la evolución del VAB de la Comunidad madrileña, cuya variación interanual para el tercer trimestre fue del -4,2%. La nota positiva es que el descenso se atenúa en 2,3 puntos respecto al trimestre anterior.

La contracción industrial también se refleja en el dato de afiliación de la Ciudad de Madrid, cuya tasa interanual cayó un 6% en el tercer trimestre, cinco puntos más regresiva que el conjunto de afiliados.

CONSTRUCCIÓN Y MERCADO INMOBILIARIO

La afiliación en la construcción retrocedió un 12% en el tercer trimestre, muy por encima del descenso del 1% para el conjunto de afiliados. Es decir, el 66,5% de los afiliados que perdió la Ciudad de Madrid correspondió al sector de la construcción.

El dato positivo viene del número de licencias de construcción concedidas en la Ciudad de Madrid acumulado en doce meses, que experimentó un incremento interanual del 32,7%. Por tipologías, destacó el crecimiento de la vivienda libre, lo cual contribuyó a reducir el predominio de la vivienda protegida. La distribución de la vivienda protegida se polarizó en el distrito de Vicálvaro, que por sí solo concentró el 94,7% de las licencias concedidas en el tercer trimestre, y fue algo más repartida en el caso de la vivienda libre, donde destacó Retiro con el 38,3% de las licencias. El incremento de las licencias favorece la recuperación de los certificados de fin de obra nueva (un 61% más respecto a los doce meses anteriores). No obstante, el retroceso del -20,8% de la tasa media anual en la creación del suelo no residencial escenifica la falta de dinamismo de las actividades económicas. Por usos, los descensos más pronunciados se dieron en el suelo industrial y dotacional (-94,4% y -70,8%, respectivamente), seguido del uso terciario (-11,5%), mientras que aumentó la superficie destinada a aparcamiento (10,3%).

SERVICIOS

Sistema financiero

En el transcurso de 2012 se ha intensificado el deterioro financiero, tanto en Madrid como en el conjunto del país, motivado por la restricción del crédito y el estancamiento del ahorro privado. Así, en el caso de los depósitos la tasa media anual agudizó su caída en el tercer trimestre, -4,2%, 1,2 puntos más regresiva que el trimestre

anterior. Es decir, se ha perdido el incremento del ahorro logrado en el 2011. Por su parte, la evolución del crédito, -0,9%, apunta una tendencia regresiva. La situación es aún más extrema en la financiación hipotecaria, que sufre un nuevo desplome en el tercer trimestre, con una caída del 22,9% del número de hipotecas concedidas y un descenso aún más acusado del volumen de dinero concedido, -40,2%. Por otro lado, la reestructuración del sistema financiero sigue su curso con reducciones adicionales de empleo y oficinas. En este sentido, la reestructuración de Bankia y de otras entidades intervenidas puede acelerar el cierre de oficinas comerciales en los próximos meses.

La nota positiva se encuentra en parquet madrileño, que en los últimos meses redime buena parte de las pérdidas del año. A partir del 2 de agosto y hasta el cierre del año la Bolsa de Madrid se incrementó un 27,9%, lo cual ha permitido recuperar 180 puntos de los 228 perdidos antes de esta fecha. La mejora de la prima de riesgo española y el proceso de capitalización financiera, junto con la vuelta del inversor exterior atraído por los bajos precios, auguran la continuidad de esta revalorización bursátil para 2013.

Turismo

Desde el verano y, de forma más acusada, a partir de otoño de 2012 se aprecia un deterioro de las variables turísticas de la Ciudad de Madrid. El retroceso de la demanda turística entre septiembre y noviembre se aprecia de manera pareja en el número de viajeros y las pernoctaciones (-6% y -5,8%, respectivamente). De hecho, entre enero y noviembre la Ciudad resta casi 300 mil viajeros y 701 mil pernoctaciones respecto al mismo periodo en 2011. El grueso de estas pérdidas se derivan de los malos datos del turismo exterior.

A diferencia del retroceso de la demanda turística, la oferta hotelera muestra un comportamiento más estable, aunque las restricciones de inversión actuales, junto a la contracción de la demanda turística, limita sus expectativas de crecimiento. En lo que respecta al empleo en los establecimientos hosteleros, la capacidad que exhibía el sector madrileño a la hora de crear empleo durante 2011 se ha ido diluyendo en el transcurso de 2012. Por otro lado, la combinación de una demanda turística regresiva y un aumento de la oferta hotelera ha repercutido en el descenso de los ingresos por habitación disponible en la Comunidad de Madrid, que en noviembre (-9,3%) encadena trece meses consecutivos con variaciones negativas.

Transporte

Al final de año se agudiza la caída del tráfico aéreo en Barajas, tanto de viajeros como de mercancías. El número de pasajeros acumulado entre enero y noviembre desciende un 8,5% respecto al mismo periodo del año pasado, lo que en términos absolutos se traduce en cerca de 4 millones de pasajeros menos. El tráfico de viajeros nacional sigue siendo el más afectado (-14,8%), pero el retroceso también afecta al tráfico internacional (-5,1%), que pierde así su papel amortiguador de otros años. El crecimiento de las exportaciones españolas no se ha reflejado en un aumento del tráfico

de mercancías en Barajas (-9,4%), porque el grueso de flujos comerciales se han canalizado hacia otros modos de transporte menos costosos.

En el transporte urbano la caída de viajeros afecta por igual a los autobuses de la EMT y el Metro entre enero y octubre (ambos en torno al -4%), mientras que los viajeros de Cercanías experimentan un ligero incremento del 0,3%, en gran parte producido por la recuperación de los últimos meses.

1.3. Dinámica empresarial

En el tercer trimestre aumenta el número de sociedades constituidas acumulado en doce meses (2,1%), pero a menor ritmo que el número de disoluciones (6,6%), lo cual frena la creación neta de sociedades en la Ciudad de Madrid. Por otro lado, el nuevo episodio de capitalización bancaria desencadena un intenso crecimiento de la capitalización media de las sociedades madrileñas (en tan sólo un mes, de junio a julio, la capitalización media pasó de 175.000 a 307.000 euros).

El fuerte incremento de las cuentas de cotización refleja las transformaciones de la estructura económica de la Ciudad de Madrid. En el tercer trimestre se ha batido un nuevo tope de la serie representada (191.345 cuentas, un 28% más que un año antes), propiciado por el empuje del sector servicios (31,7%) que contrarrestó las caídas en construcción e industria (-9,7% y -5,3%, respectivamente). Esta tercerización se ha visto favorecida por la regularización laboral del trabajo doméstico, así como por la externalización de servicios en las empresas y el autoempleo.

El 2012 concluye con un empeoramiento del indicador de confianza de los empresarios madrileños. Éste se sitúa en -27,7, 2,8 puntos más regresivo que el trimestre anterior, aunque al mismo nivel que a comienzos del año. En consecuencia, se puede afirmar que desde el punto de vista empresarial la situación económica está estancada en valores negativos. Desde el punto de vista sectorial, la percepción más negativa afecta a la construcción, mientras que la industria suaviza sensiblemente la valoración negativa. Así mismo, en el cuarto trimestre la evolución de la percepción de las variables económicas ha sido más regresiva que la opinión inicial, y, sin salir de las valoraciones negativas, de nuevo las expectativas de los empresarios madrileños para el primer trimestre de 2013 apuntan un panorama algo menos regresivo en las variables de negocio (particularmente en el empleo y la facturación).

1.4. Demanda

A finales de 2012 el descenso de la tasa media anual de las ventas del comercio minorista expresa el marcado deterioro de los niveles de consumo. En noviembre la tasa de la Comunidad de Madrid se situó en el -6,4%, el mínimo del año y casi dos puntos más regresiva que un año antes. Del mismo modo, para el caso particular de la Ciudad de Madrid el índice de confianza del consumidor madrileño se sitúa en el mínimo histórico de la serie (en torno a 20 puntos). Todos estos retrocesos perjudican a la ocupación del sector, cuyo índice de ocupación en el comercio al por menor sufrió una contracción interanual en noviembre del 1,5% (casi un punto más regresiva que en agosto, volviendo así a la senda descendente de principios de año).

Se mantiene la contracción de la inversión productiva en la Comunidad de Madrid, aunque en los últimos meses se atenúa esta tendencia. De esta forma, aunque la tasa media anual de inversión en bienes de equipo alcanzó en octubre el mínimo del año, -10,6%, se reduce notablemente su ritmo de caída (1,8 puntos entre julio y octubre, frente a los seis puntos entre abril y julio).

La economía madrileña, como el resto del país, tiene en la evolución positiva de las exportaciones uno de sus puntos fuertes. En los doce últimos meses hasta octubre de 2012, el valor de las exportaciones creció un 6,9%. El descenso de las importaciones está siendo decisivo a la hora de reducir el saldo comercial negativo de la región. No obstante el incremento de octubre es 15,6 puntos menor que en enero, lo cual es un síntoma de la menor capacidad de la región para seguir impulsando las exportaciones en un contexto de recesión económica para el conjunto de la UE.

1.5. Precios y salarios

La tasa interanual de inflación para la Comunidad de Madrid se sitúa en el 2,8% en el mes de noviembre, seis décimas menos que en octubre, y podría cerrar el año en el 2,5%, la misma cifra que en diciembre de 2011. Los grupos que más han contribuido a la subida de los precios han sido 'enseñanza' y 'medicina'. En el actual contexto de menor volatilidad y contención de los precios energéticos, las previsiones para los próximos meses apuntan una menor tensión inflacionista, y se estima una tasa general del 2% en marzo y del 1,4% para el final de 2013. El alza de precios puede estar más supeditada a la subida de la inflación subyacente derivada de las decisiones administrativas.

En el ámbito de la industria, el Índice de Precios Industriales (IPRI) para la Comunidad de Madrid alcanza en el mes de noviembre una tasa interanual del 3%, 3,1 puntos menos que a comienzos del año, lo que ha acortado sensiblemente las diferencias con la media española. Por su parte, los precios de la vivienda en la Ciudad de Madrid sufren un nuevo desplome en el tercer trimestre de 2012, particularmente en la vivienda usada (-15,2%) y algo menor en la vivienda nueva (-14,9%).

El coste laboral de la Comunidad de Madrid acelera su tendencia descendente en el tercer trimestre, lo cual deja la tasa interanual en el 0,8% (2,7 puntos menos que el primer trimestre) y apunta una tasa negativa para los próximos trimestres.

1.6. Mercado de trabajo

La crisis económica ensombrece el panorama del mercado laboral madrileño. La caída de empleo contabilizado en la EPA se modera en el tercer trimestre (-1,6%, 2,8 puntos menos desfavorable que el trimestre anterior), pero lo hace a través del incremento de los no asalariados y los asalariados temporales, frente al retroceso del empleo más estable de los asalariados indefinidos. Los malos datos de afiliación en el tercer trimestre, especialmente en la construcción y la industria, hubieran sido aún peores de no haberse producido el incremento del personal doméstico regularizado en el sector servicios, lo que revela el escaso dinamismo de las actividades económicas. El agravamiento de la crisis económica está expulsando del mercado laboral a los colectivos tradicionalmente con mayores dificultades a la hora de encontrar empleo, mujeres y jóvenes.

En estas circunstancias y dada la debilidad de las previsiones de crecimiento económico, por el momento las expectativas de reactivación del mercado laboral en la Ciudad de Madrid son remotas y la tendencia es que continúe en 2013 el binomio destrucción de empleo e incremento del paro. En este sentido, las previsiones para el primer trimestre de 2013 apuntan una caída del 3,6% de la tasa interanual de la afiliación en la Ciudad de Madrid, 2,7 puntos más regresiva que en el primer trimestre de 2012. Asimismo, el número de desempleados registrados en la Ciudad de Madrid podría superar los 265.000 en el primer trimestre de 2013, 20.000 más que un año antes.

2. Monográficos

RANKING DE CUIDADES EUROPEAS 2012¹

En esta edición del Barómetro se presenta por sexto año consecutivo los resultados del ranking de las 25 ciudades europeas consideradas grandes metrópolis, entre las que se encuentra Madrid. El objetivo de este estudio es analizar el posicionamiento relativo de la Ciudad de Madrid en un conjunto de dimensiones clave y los cambios que se van produciendo en la Ciudad, todo ello de manera comparada con lo que ocurre en el resto de las principales ciudades europeas.

Como en anteriores ediciones, se analiza la evolución de las ciudades europeas, a través del estudio de su desempeño en cuatro dimensiones clave: 1) Economía y mercado laboral, 2) Transporte y comunicaciones, 3) Sociedad del Conocimiento y 4) Calidad de vida. , sobre las que se elabora un ranking global construido como la suma ponderada de los mismos.

Madrid alcanza la 5ª posición en el Ranking de Ciudades Europeas 2012 por detrás de Berlín, Londres, París, lo cual supone el retroceso de un puesto respecto al año anterior, que cede a favor de Frankfurt que avanza cuatro posiciones gracias a la mejora en transporte y comunicaciones. Este retroceso de Madrid se debe al ligero deterioro en todas las dimensiones.

En la dimensión de Economía y mercado Madrid alcanza la 3ª posición del ranking, junto con París, únicamente por detrás de Londres y Berlín, destacando el buen desempeño en las variables “Influencia económica”, “Eventos internacionales”, “Comercio”, “Disponibilidad de espacios de oficinas”, “Área metropolitana”, “Población en 2020”, “Acceso a mercados”, “Cualificación del personal” y “Coste de la mano de obra” en las que Madrid se encuentran entre las cinco posiciones de cabeza. Esta posición supone un retroceso respecto a la ocupada en 2011 que se debe al deterioro de dos factores. Por un lado, el vinculado al mercado laboral, tanto por los retrocesos de la tasa de actividad como por incrementos en la tasa de paro. Por otro, el vinculado a la influencia económica, respecto a la que Madrid, pese a seguir estando en las posiciones de cabeza, pierde dos escalones respecto a 2011 pasando a ocupar la 5ª posición. Este deterioro viene fundamentalmente de la mano de la fuerte caída de los empleos en el sector financiero derivada de la reestructuración que está viviendo el sistema financiero español y del reducido crecimiento económico comparado con el de otras capitales europeas.

¹ Ana Ramos (Afi Consultores de las Administraciones Públicas)

En la dimensión de Transporte y comunicaciones, Madrid ocupa en 2012 alcanza la 8ª posición en el ranking, por detrás de Berlín, Londres, Frankfurt, Barcelona, París, Múnich y Ámsterdam, aunque está entre la cinco ciudades líderes en lo referente tráfico de pasajeros aéreos, flujo de turistas y calidad de las comunicaciones internas. Este octavo puesto supone un retroceso de cuatro escalones con respecto al ranking de 2011 y se debe al menor dinamismo de tanto de la llegada de viajeros al aeropuerto de Madrid Barajas como de los turistas hospedados en hoteles, que sitúa a Madrid en el puesto 24 del ranking de variación de pasajeros (9 puestos menos que en 2011) y en el 18º en dinámica de turistas en establecimientos hoteleros, retrocediendo nueve posiciones en este indicador desde el puesto 9º de 2011 al 18º de 2012. Sin embargo, y a pesar de este menor dinamismo, en términos de volumen total de turistas, Madrid gana una posición pasando de la 6º a la 5ª, adelantando a Roma.

Madrid se mantiene en un nivel intermedio del ranking de la dimensión de Sociedad del Conocimiento, inmediatamente por detrás de Frankfurt y por delante de Ámsterdam, con un 5º y 10º puesto en lo relativo a disponibilidad de tecnología y calidad de las telecomunicaciones, pero con peores registros en materia de inversión en I+D (16ª posición) y relativo del personal investigador en el total de ocupados (10ª posición).

Por último, en lo relativo a dimensión de calidad de vida, Madrid ocupa la 12ª posición, dos puestos por debajo del registro de 2011. Los mejores registros los obtiene en lo referente a “Calidad de vida para los empleados” (3ª posición), 8ª en “Habitabilidad”, 9ª en “Calidad del aire” y 18ª en “Calidad de vida global”. El descenso experimentado se debe a la peor calificación obtenida en la variable de “Habitabilidad” donde Madrid pasa de ocupar la 6ª posición a la 8ª, perdiendo posiciones respecto a Estocolmo, Hamburgo y París. Mantiene su 18ª posición en el ranking de calidad de vida elaborado por Mercer.

LA REHABILITACIÓN COMO SECTOR DE FUTURO EN MADRID¹

Ante la crisis económica, y específicamente ante la conjunción de la crisis en el sector de la construcción y la problemática del acceso a la vivienda de importantes segmentos de población, dos temas han aparecido de forma recurrente en los últimos años en el debate político: el alquiler como modo de acceso a la vivienda y la rehabilitación como actividad constructiva. En referencia al segundo de los temas, la clave es dar respuesta a una pregunta: ¿Puede la rehabilitación atender a las necesidades de espacios construidos de los madrileños? y ¿cómo?. De la respuesta a esta pregunta cabe deducir cual podría llegar a ser la magnitud de la rehabilitación como sector de futuro en Madrid, una cuestión especialmente pertinente para un municipio que ha emprendido la revisión de su planeamiento general.

Madrid cuenta con un importante parque de viviendas no ocupadas. Las actuaciones de reciclaje urbano, regeneración y rehabilitación pueden contribuir a mejorar el atractivo de este parque vacante. No obstante, y aunque existe una experiencia en rehabilitación, ha sido hasta la fecha un elemento secundario respecto a la vivienda, y en su mayoría se ha concentrado en las zonas centrales de la ciudad. Es escasa la experiencia en los tejidos construidos antes de 1979, que sin embargo, por las precarias condiciones de construcción durante la postguerra, están entre los que podría tener un efecto más positivo en la calidad de vida. Desde el punto de vista de la oferta de edificaciones susceptibles de rehabilitación, se aprecia la presencia de un parque más envejecido en el distrito Centro que muestra una especial concentración de problemas de estructura, y condiciones específicas en tres grandes zonas: los distritos de la periferia del de Centro, los del crecimiento rápido de postguerra y los distritos más alejados y de crecimiento más reciente.

El impacto económico y en términos de empleo de la rehabilitación es importante, aunque depende del escenario que finalmente adopte:

- Escenario de “desarrollo inicial lento”, que se correspondería con la cobertura de las necesidades derivadas de la formación de nuevos hogares, implicaría la rehabilitación anual de 5.500 viviendas. El impacto rondaría los 110 millones de euros al año (1.100 en el conjunto del periodo hasta 2020) y supondría la de generación de 5.500 empleos en el total hasta 2020.
- Escenario de “desarrollo constante”, consistente con el objetivo europeo de lograr reducir en un 80% el consumo energético de las edificaciones existentes en el horizonte de 2050, implicaría la rehabilitación de 38.936 viviendas al año. El impacto económico sería de 778'7 millones de euros al año (28.811 millones en el conjunto del periodo hasta 2050) y supondría la generación de 144.632 empleos en total hasta 2050.

¹ José María Ezquiaga Domínguez (Doctor Arquitecto y Sociólogo), Javier Barros Guerton (Arquitecto), Gemma Peribañez Ayala (Arquitecto)

Así pues, la rehabilitación tiene potencial como estrategia para cubrir una parte de las futuras demandas de vivienda y otros usos en Madrid y capacidad para generar actividad económica y empleo, siempre que se den las condiciones necesarias:

- Establecimiento de convenios con los proveedores energéticos para vincular la financiación de los costes de rehabilitación con la facturación a medio plazo a los hogares, en la línea de los existentes en Gran Bretaña, aprovechando las enseñanzas que brinda el programa. El establecimiento de sistemas similares en mercados no residenciales resulta más complejo.
- Establecimiento de incentivos económicos en la línea de los señalados en el borrador del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas 2013-2016.
- Facilidades de financiación en un contexto de restricción del crédito hipotecario al parque existente en manos de las entidades bancarias.
- Ajuste en el modelo territorial de la revisión del Plan General entre el objetivo de rehabilitación y el dimensionamiento de la capacidad residencial y edificatoria en futuros desarrollos en suelo urbanizable, generalmente preferido por los grandes operadores por su mayor facilidad de gestión.
- Debe recordarse que el mercado inmobiliario de Madrid tiene una dimensión metropolitana, por lo que las medidas para favorecer la rehabilitación verán su eficacia condicionada por las actuaciones del resto de municipios vecinos.

Las actuaciones deben tener en cuenta las condiciones específicas de los diferentes tejidos urbanos, y, al menos, las de las dos grandes morfologías urbanas:

- En el caso de las zonas con predominio de manzanas de vivienda colectiva la renovación de la edificación se produce de forma más aislada, siendo difícil que pueda realizarse por grandes unidades de forma simultánea. Ciertas medidas de alta eficiencia energética, como el aislamiento por el exterior, afectan a la definición de las alineaciones y requerirían una adaptación del planeamiento urbanístico. Acotar de forma precisa el papel del automóvil y del transporte público en zonas en las que la red viaria en muchas ocasiones se limita a un mero espacio de aparcamiento y circulación, pese a la ausencia de zonas verdes, es otra prioridad.
- En las zonas con predominio del bloque abierto las posibilidades de intervención con sustitución de la edificación pueden ser mayores en algunos casos, mejorando las condiciones de soleamiento y de calidad urbana del entorno. La mayor distancia entre elementos edificados puede permitir ampliaciones de la superficie de las viviendas (las experiencias en Francia de arquitectos como Lacaton & Vassal son ilustrativas), siempre que se controle adecuadamente la repercusión jurídica, técnica y sobre el paisaje urbano de estas medidas. La baja diversidad funcional

que suelen tener estos espacios en relación con los tejidos en manzana hace necesario también estudiar la posibilidad de configurar ejes locales de comercio y servicio que faciliten el abastecimiento a la población. La calidad urbana de los espacios interbloques y, de nuevo, la definición de un adecuado reparto del espacio viario entre transporte público y privado, deben ser objeto de atención.

Por último, la aplicación de una lógica de regeneración urbana /reciclaje urbano, atendiendo no sólo a la edificación sino a una re dinamización del tejido urbano como alternativa al modelo de expansión en periferia que ha imperado durante la última década, implicaría costes de reurbanización importantes, con un impacto económico y de empleo aún mayor para el municipio de Madrid, y con una mayor eficiencia económica al aprovecharse infraestructuras existentes y consolidadas que podrían precisar mejoras de capacidad.

EXECUTIVE SUMMARY

1. Current situation of the City of Madrid

1.1. Economic environment and outlook

In 2012, significant steps have been taken toward European banking union, necessary if there is to be progress toward greater integration. However, the short-term difficulties in transferring the risk of the bank rescue to the European arena are prejudicial to Spain's interests. On the other hand, fiscal consolidation on the periphery of the euro and the global slowdown have caused the eurozone to fall into recession for the first time since 2009, and there is a risk that the situation will deteriorate further in the first part of 2013. With regard to economic activity in Spain, in the third quarter it was hampered by poor data on private consumption, and in the fourth quarter, with salaries already falling by 5.5% YoY, growth may have suffered even more. The same is forecast for public consumption, affected by the austerity measures.

Despite the 0.2% downturn in the third quarter, GDP growth in the Madrid Region was 1.4 points less negative than the Spanish average and four-tenths of a point less negative than the eurozone. However, in recent quarters the trend has deteriorated steadily reaching negative territory in the third quarter (a fall of 1.6 points compared to the fourth quarter of 2011). Similarly, 2012 was a poor year for the regional labour market, with a 3.3% decrease in Social Security enrolment, and, more acutely, an 11.4% increase in registered unemployment.

With regard to forecasts for 2013, the Spanish economy will continue to decline, and the GDP growth of 0.3% expected in 2014 will clearly be insufficient to achieve the recovery of employment and economic activity. In view of the problems holding back the economy, the city of Madrid is forecast to maintain a negative rate of GDP growth in 2013, with a decline of 0.9%, although this is 0.4 points less than in 2012 and points to possible growth of 0.5% in 2014, driven mainly by market services.

1.2. Production activities

INDUSTRY

At the end of 2012, the fall in the average annual rate of industrial production steepened, with a decline of 12.7% in November, nearly seven points more negative than the Spanish average. All industrial categories saw negative growth, particularly durable consumer and intermediate goods (down 18.7% and 18.1% respectively). The poor IPI data affected the Madrid region's gross value added (GVA), which recorded a YoY decline of 4.2% in the third quarter of 2012. The positive note is that the decline moderated by 2.3 points compared with the previous quarter.

The contraction in industry is also reflected in the Social Security enrolment data for the city of Madrid, with a YoY fall of 6% in the third quarter, five points worse than total enrolment.

CONSTRUCTION AND REAL ESTATE MARKET

Social Security enrolment in the construction sector fell 12% in the third quarter, much more than the 1% decline in total enrolment, i.e. 66.5% of the fall in enrolments in the city of Madrid was in construction.

The positive note was struck by the number of building licenses granted in the city of Madrid in the previous twelve months, which experienced a YoY increase of 32.7%. There was strong growth in free market housing, which helped to reduce the predominance of subsidized housing. Subsidized housing permits were centred on the Vicalvaro district, which accounted for no less than 94.7% of the licenses granted in the third quarter; free market housing was somewhat more distributed, with Retiro district leading with 38.3% of licenses. The increase in building licenses has brought a recovery in completion certificates (a 61% increase over the previous twelve months). However, the YoY decline of 20.8% in the designation of new land for non-residential construction reflects the lack of economic dynamism. By use, the most pronounced declines were in land for industrial and civic facilities (down 94.4% and 70.8% respectively), followed by the tertiary sector (down 11.5%), while the surface area for vehicle parking increased by 10.3%.

SERVICES

Financial system

During 2012, financial deterioration has increased, both in Madrid and in the country as a whole, motivated by the credit crunch and the stagnation of private savings. Thus, in the case of deposits, the YoY fall steepened to 4.2% in the third quarter, 1.2 points more than the previous quarter, meaning that the increase in savings achieved in 2011 has been reversed. The 0.9% downturn in credit also points to a negative trend. The situation is much more extreme in

mortgage financing, which suffered a fresh collapse in the third quarter, with a fall of 22.9% in the number of mortgages granted and an even more marked decrease in the amount advanced, 40.2%. On the other hand, the restructuring of the financial system continues its course with additional cutbacks in employment and branches. In this respect, the restructuring of Bankia and other banks taken into administration may accelerate the closure of commercial branches in the coming months.

The positive note is found in the Madrid Stock Exchange, which in the past few months has recovered much of the losses experienced earlier in the year. Between 2nd August and the end of the year, the market rose 27.9%, recovering 180 of the 228 points lost until then. The improvement in the Spain risk premium and the process of bank recapitalization, together with the return of foreign investors attracted by low prices, augurs well for the continuation of this revaluation in 2013.

Tourism

Since the summer and, more markedly, from the autumn of 2012, a deterioration has been observed in the city of Madrid's tourism figures. The decline in tourism demand between September and November can be seen equally in the numbers of visitors and overnight stays (down 6% and 5.8% respectively). Indeed, between January and November, the city's tourism was down by almost 300,000 visitors and 701,000 overnight stays compared with the same period in 2011. The bulk of these losses are attributable to the poor results of foreign tourism.

Unlike the fall in demand for tourism, the behaviour of hotel capacity is more stable, although the current reduction in investment, together with the contraction of demand, limits their expectations for growth. With respect to employment in hotels and catering, the capacity to create employment shown by the sector in Madrid during 2011 has weakened in the course of 2012. On the other hand, the combination of weak tourism demand and an increase in hotel capacity has resulted in a decrease in revenue per room in the Madrid Region: November's 9.3% fall was the thirteenth consecutive monthly decline.

Transport

At the end of the year, the fall in Barajas air traffic steepened, with regard to both passengers and goods. The total number of passengers between January and November fell by 8.5% compared with the same period last year, which in absolute terms translates into approximately 4 million fewer passengers. Domestic passenger traffic continues to be most affected (down 14.8%), but international traffic (down 5.1%) is also affected, thus losing its cushioning role of earlier years. The growth of Spanish exports has not been reflected in an increase in freight traffic in Barajas (down 9.4%), because the bulk of trade flows are channelled into other less costly modes of transport.

In urban transport, the fall in travellers affects the EMT bus network and the Metro alike; both saw declines of around 4% between January and October, while local train services experienced a slight increase of 0.3%, largely due to a recovery in recent months.

1.3. Business dynamic

In the third quarter, the number of companies registered in the previous twelve months increased by 2.1%, but this was less than the growth in the number of closures (6.6%), slowing the net creation of companies in the city of Madrid. On the other hand, the new round of bank recapitalization has triggered strong growth in the average capitalization of Madrid's companies (in just one month, from June to July, the average market capitalization increased from €175,000 to €307,000).

The sharp increase in Social Security contribution accounts reflects the changes in the city's economic structure. In the third quarter, they hit a new record with 191,345 accounts, 28% more than a year before, prompted by the dynamism of the services sector (up 31.7%), which offset the drop in construction and industry (down 9.7% and 5.3% respectively). This growth in the tertiary sector has been favoured by the regularization of domestic workers, as well as self-employment and the outsourcing of services by businesses.

The end of 2012 saw a deterioration of the entrepreneurial confidence indicator for Madrid. It stood at -27.7, 2.8 points more negative than the previous quarter, though at the same level as at the beginning of the year. Accordingly, it can be said that, from a business point of view the economic situation is stagnating at negative levels. From the sectoral point of view, the most negative perceptions are found in construction, while in industry the assessment is considerably less negative. Likewise, in the fourth quarter the perception of the economic variables was more negative than at the beginning of the year, and, while still negative, once again the expectations of Madrid's businessmen for the first quarter of 2013 point to a somewhat less negative picture with regard to business variables (particularly employment and turnover).

1.4. Demand

At the end of 2012, the YoY fall in retail sales reflects a marked deterioration in levels of consumption. In November, the YoY fall in the Madrid Region stood at 6.4%, the lowest of the year and almost two points more negative than a year before. Similarly, in the case of the city of Madrid, the consumer confidence index stood at a record low (around 20 points). All these setbacks are detrimental to employment in the retail trade, which suffered a YoY contraction of 1.5% in November (almost a point more negative than in August, returning to the downward path seen at the beginning of the year).

The contraction of productive investment in the Madrid Region continues, although this trend has moderated in recent months. Thus, although the YoY fall in capital goods investment reached 10.6% in October, the lowest point in the year, the rate of decline has reduced significantly (by 1.8 points between July and October, compared to six points between April and July).

Like the rest of the country, one of the strengths of Madrid's economy is the positive trend in exports. In the twelve months to October 2012, the value of exports grew by 6.9%. The decline in imports is turning out to be decisive in reducing the region's negative trade balance. However, the increase in October is 15.6 points lower than in January, a symptom of the region's reduced capacity to continue boosting exports in a context of economic recession throughout the EU.

1.5. Prices and salaries

The YoY rate of inflation in the Madrid Region stood at 2.8% in November, 0.6 points less than in October, and it was expected to end the year at 2.5%, the same as in December 2011. The categories that have contributed most to the increase in prices have been 'tuition' and 'medicine'. In the current context of lower volatility and containment of energy prices, forecasts for the coming months suggest less inflationary pressure, and an overall rate of 2% is forecast for March and 1.4% for the end of 2013. The rise in prices may be due more to the rise in core inflation stemming from administrative decisions.

In the field of industry, the Industrial Price Index for the Madrid Region reached 3% in November, 3.1 percentage points lower than at the beginning of the year, significantly reducing the difference with the Spanish average. With regard to housing prices, the city of Madrid suffered a fresh collapse in the third quarter of 2012, particularly in second-hand housing (down 15.2%) and somewhat less in new housing (14.9%).

Labour costs in the Madrid Region accelerated their downward trend in the third quarter, taking the YoY rise to 0.8% (2.7 points less than the first quarter) and pointing to a negative trend in the coming quarters.

1.6. Labour market

The economic crisis overshadows the outlook for Madrid's labour market. The fall in employment recorded in the EPA labour market survey moderated in the third quarter of 2011, with a fall of 1.6%, 2.8 percentage points less negative than the previous quarter; however, this is due to the increase in non-salaried and temporary salaried workers, while the more stable employment of those with permanent contracts declined. Had it not been for the increase in domestic staff regularized in the services sector, the poor third quarter data for Social Security enrolment, especially in construction and industry, would have been even worse, which reveals the absence of dynamism in the economy. Women and young people, who traditionally have the greatest difficulty in finding employment, are being driven out of the labour market by the worsening of the economic crisis.

In these circumstances, and given the weakness of the economic growth forecasts, expectations for a revival of the labour market in the city of Madrid are remote at the moment, and the trend is for the combination of job losses and increasing unemployment to continue in 2013. In this respect, the forecasts for the first quarter of 2013 indicate a 3.6% YoY decline in Social Security enrolment in the city of Madrid, 2.7 points more negative than in the first quarter of 2012. Similarly, the city's registered unemployment could exceed 265,000 in the first quarter of 2013, up 20,000 over the previous year.

2. Monographic report

RANKING OF EUROPEAN CITIES 2012¹

This issue of the Barometer presents, for the sixth consecutive year, the results of the ranking of the 25 European cities considered major metropolises, which include Madrid. The aim of this study is to analyse the city of Madrid's standing in terms of a series of key indicators and the changes occurring in the city, in comparison with trends in the other main European cities.

As in previous issues, the changes in European cities are analysed by studying their performance in four key areas: 1) Economy and labour market, 2) Transport and communications, 3) Knowledge society and 4) Quality of life, with an overall ranking calculated as the weighted sum of these.

Madrid is in 5th position in the 2012 Ranking of European Cities, down one place from the previous year, behind Berlin, London, Paris, and Frankfurt; the latter takes over fourth place after moving up four positions due to improvements in transport and communications. Madrid's fall is due to a slight deterioration in all areas.

In the area of Economy and market, Madrid achieved joint 3rd position in the ranking, along with Paris, behind only London and Berlin, with especially good performances in the categories of "Economic influence", "International events", "Retailing", "Availability of office space", "Metropolitan area", "Population in 2020", "Access to markets", "Labour qualifications" and "Labour costs", in all of which Madrid is among the top five. This position is a step backwards compared to 2011, due to the deterioration of two factors. On the one hand, labour market factors, due both to the fall in the rate of activity and to the rising unemployment rate. On the other hand, factors linked to economic influence, where Madrid, though it continues to occupy a leading position, fell two places with regard to 2011 to 5th position. This deterioration is attributable primarily to the sharp decline in financial sector employment, as a result of the current restructuring of the Spanish financial system and lower economic growth compared to other European capitals.

In the area of Transport and communications, Madrid held the 8th position in the ranking in 2012, behind Berlin, London, Frankfurt, Barcelona, Paris, Munich and Amsterdam, although it is among the five leading cities in terms of air passenger traffic, tourism and quality of internal communications. This eighth spot represents a fall of four places from the 2011 ranking and is due to the slowdown in both passenger arrivals at Madrid Barajas airport and the number of tourists staying in hotels, where Madrid is in 24th place with regard to variation in passenger numbers (down nine places from 2011) and 18th in the change in tourist hotel nights, a decline of nine positions

¹ Ana Ramos (Afi Consultores de las Administraciones Públicas)

from 9th in 2011. However, despite this slowdown, in terms of total volume of tourists Madrid rises one place, from 6th to 5th, ahead of Rome.

Madrid remains in the middle of the ranking with regard to the Knowledge Society, immediately behind Frankfurt and ahead of Amsterdam; it holds 5th and 10th place respectively with regard to the availability of technology and quality of telecommunications, but with worse results in investment in R&D (16th) and in research staff as a proportion of total employment (10th).

Finally, with regard to Quality of life, Madrid lies in 12th position, down two from 2011. Its best results are for "Quality of life for staff" (3rd position), 8th in "Liveability", 9th in "Air quality" and 18th in "Overall quality of life". The decline is due to the worse rating for "Liveability", where Madrid has slipped from 6th position to 8th, losing ground with regard to Stockholm, Hamburg, and Paris. It maintains its 18th position in the Quality of life ranking developed by Mercer.

RENOVATION A PROMISING SECTOR IN MADRID¹

In the face of the economic crisis, and specifically the combination of the crisis in the construction sector and the problems of access to housing experienced by important segments of the population, two subjects have recurred in the political debate in recent years: rental as a mode of access to housing and renovation as a construction activity. With regard to the second of these, the key is to answer the following question: Can renovation meet the real estate needs of Madrid's population? And if so, how? The answer to this question allows us to deduce the potential size of the renovation sector in Madrid in the future, an especially relevant issue for a municipality which has undertaken the review of its overall planning.

Madrid has a significant stock of empty dwellings. Programs of urban recycling, regeneration and renovation could contribute to improve the attractiveness of this unused housing. However, although there is a history of renovation, to date it has been a secondary element with respect to housing, and for the most part, it has been concentrated in the central areas of the city. Few constructions built prior to 1979 have been renovated, but given the poor quality of construction during the postwar era, they are among those which could have the most positive effect on quality of life. With regard to the buildings suitable for renovation, there is a notable stock of dilapidated buildings in the Centre district with a particular concentration of structural problems, and specific conditions in three major areas: the districts bordering on the Centre, those which saw rapid growth in the postwar period and the newer outlying districts.

Renovation has an important impact in economic and employment terms, although it depends on the strategy finally adopted:

- A "slow initial development" scenario, which would be consistent with meeting the needs arising from new household formation, would suggest the renovation of 5,500 dwellings per year. The impact would be around €110 million euros annually (€1.1 billion in the period up to 2020), with the creation of 5,500 jobs in the same period.
- On the other hand, a "constant development" scenario, consistent with the European goal of reducing the energy consumption of existing buildings by 80% by 2050, would involve the renovation of 38,936 dwellings per year. The economic impact would be €778.7 million per year (€28.8 billion over the period to 2050), generating 144,632 jobs in total until that date.

Thus, renovation has potential as a strategy for meeting part of the future demand for housing and other uses in Madrid and a capacity to generate economic activity and employment, provided that the necessary conditions are met:

¹ José María Ezquiaga Domínguez (Doctor Arquitecto y Sociólogo), Javier Barros Guerton (Arquitecto), Gemma Peribañez Ayala (Arquitecto)

- Establishment of agreements with energy providers, enabling the funding of renovations to be linked with the billing of the households over the medium term, along the lines of those existing in the UK, drawing on the lessons provided by that program. The establishment of similar systems in non-residential markets is more complex.
- Establishment of economic incentives along the lines set out in the draft State Plan for the promotion of rental housing and urban renovation, regeneration and renewal over the 2013-2016 period.
- Financing facilities in view of the current limitation of mortgage credit to the housing stock in the hands of the banks.
- In the revision of the draft State Plan, adjustment in the territorial model of the balance between the goal of renovation and the size of the residential and building capacity in future developments of building land, which is generally preferred by large developers for its greater ease of management.
- It must be remembered that the Madrid property market has a metropolitan dimension, so the effectiveness of measures to promote renovation will be affected by initiatives in neighbouring municipalities.

Initiatives must take account of the specific conditions of the different urban areas, and, at least, those of the two large urban morphologies:

- In the case of the areas with a predominance of apartment blocks, the renovation of the building occurs in a more isolated way, as it is difficult to do it by large units simultaneously. Certain measures of high energy efficiency, such as insulation on the outside, affect the definition of the alignments and would require the urban planning to be adapted. Another priority is to accurately delimit the roles of the car and of public transportation in areas where the road network is often limited to a mere space for parking and movement, despite the absence of green areas.
- In areas where open blocks predominate, the possibilities of intervening to replace buildings may be higher in some cases, improving the conditions of sunlight and urban quality of the environment. The greater distance between built elements may allow the surface area of the dwellings to be extended (the experiences in France of architects such as Lacaton & Vassal are illustrative), as long as the impact of these measures is adequately controlled, in legal and technical terms and with regard to the urban landscape. The low functional diversity that these spaces tend to have, compared with city blocks, makes it necessary to consider also the possibility of configuring local centres of trade and services, to facilitate the provisioning of the population. Attention should focus on the quality of the urban spaces between housing blocks and, again, an appropriate allocation of road space between public and private transport.

Finally, the implementation of a logic of urban regeneration /urban recycling, focusing not only on building but on revitalizing the urban fabric as an alternative to the model of expansion on the periphery, which has prevailed during the past decade, would involve major redevelopment costs, with an even greater impact on the economy and employment for the municipality of Madrid, and with greater economic efficiency due to the leveraging of existing, consolidated, infrastructure which could require capacity improvements.



**ANÁLISIS DE
COYUNTURA
DE LA CIUDAD
DE MADRID**

1. ENTORNO Y PERSPECTIVAS ECONÓMICAS

Durante 2012 se han dado importantes pasos hacia la unión bancaria europea

Las últimas reuniones de Ecofin y Consejo Europeo esbozan el calendario para la configuración y puesta en marcha de los mecanismos europeos de supervisión y resolución únicos, situando 2013 como el año en el que se podría definir su marco legislativo y 2014 como fecha para su eventual puesta en marcha. Un paso decisivo de cara a reducir el “déficit” de integración del que adolece el Área euro desde su diseño original, pero que posiblemente llegue tarde a la hora de reducir la carga que pesa a día de hoy sobre los países bajo programas de rescate a la banca, entre ellos España.

No obstante, las dificultades a corto plazo para transferir el riesgo del rescate bancario a la esfera europea perjudica los intereses de España

Hay que tener en cuenta, por un lado, que la supervisión única, que ejercerá el BCE sobre una parte del sistema bancario (para las entidades de menor tamaño, la competencia seguirá siendo de las autoridades nacionales) es la válvula necesaria para desbloquear la posibilidad de que el mecanismo de rescate permanente recapitalice directamente a la banca. Pero, por otro, que no será hasta 2014 cuando entre en vigor el nuevo esquema de supervisión, una vez ya terminado el proceso de recapitalización bancaria en España y, en consecuencia, quedando España como responsable de los activos problemáticos anteriores a la entrada del nuevo esquema de supervisión (los llamados *legacy assets*).

Aun con esto, el balance de los últimos meses en la escena institucional europea no puede calificarse de negativo. Los avances, con algún que otro sobresalto, en materia de integración, el desbloqueo de nuevas ayudas a Grecia o los progresos en las economías periféricas a la hora de reducir sus desequilibrios macroeconómicos, van sin duda alguna en la buena dirección.

Distinto es el resultado del análisis sobre el ciclo económico. La consolidación fiscal en la periferia del euro y la desaceleración global han llevado al Área euro a caer en zona de recesión por primera vez desde 2009, mientras que las perspectivas de crecimiento para los próximos meses siguen siendo muy pobres.

Fuera de Europa, se acumulan las señales de pérdida de tracción del ciclo en economías como la de EEUU o los emergentes. La expiración automática de medidas de estímulo fiscal para 2013 y 2014 (*fiscal cliff*) amenaza con lastrar la recuperación en EEUU, y la desaceleración de Brasil o China suscita dudas acerca de la capacidad de las potencias emergentes para mantener su rol de motores del crecimiento mundial. Será la reacción en clave de

política económica de gobiernos y bancos centrales la que marcará el pulso de la actividad económica global durante la primera parte del próximo ejercicio.

Atendiendo al cuadro macro del Área euro, el PIB del tercer trimestre cae un 0,6% interanual, una décima más que el trimestre anterior, y lo hace además con una composición preocupante. Todas las partidas de la demanda interna drenan crecimiento, incluida la inversión, que acelera su tasa de caída hasta el 4%. Las exportaciones consiguen crecer aunque a menor ritmo que en el segundo trimestre, y las importaciones ceden por el mal comportamiento de la demanda doméstica.

Los indicadores adelantados relativos al cuarto trimestre empiezan a estabilizarse aunque se encuentran todavía en zona de contracción, tanto en la periferia como en economías como la alemana o la francesa. En previsiones, se mantiene por el momento la cesión del PIB en la UME para el cuarto trimestre (-0,7% interanual) y se recalca del riesgo de extensión del deterioro del ciclo económico al primer trimestre de 2013.

Existe el riesgo de que la recesión gane dimensión en el área UME durante el cuarto trimestre y que el deterioro del ciclo económico se extienda a la primera parte de 2013

**Crecimiento del PIB y composición en el Área euro
(tasa interanual en %)**

	IIIT 11	IVT 11	IT 12	IIT 12	IIIT 12
PIB	1,6	0,6	-0,1	-0,5	-0,6
Consumo	0,2	-0,7	-0,8	-0,8	-0,9
Privado	0,2	-0,8	-1,0	-1,0	-1,3
Público	0,2	-0,3	-0,1	-0,2	-0,1
FBCF	1,4	0,8	-2,3	-3,8	-4,2
Existencias (1)	0,7	-0,1	-0,5	-0,9	-0,8
Demanda interna (1)	0,8	-0,7	-1,6	-2,2	-2,3
Exportaciones	6,4	3,6	2,5	3,4	2,9
Importaciones	4,7	0,5	-1,0	-0,6	-0,9
Demanda externa (1)	0,8	1,3	1,5	1,7	1,7

(1) Aportación al crecimiento interanual del PIB
Fuente: Eurostat

Respecto a la lectura del cuadro macro español para el tercer trimestre, el INE confirma que la contracción de la actividad ha sido de “tan sólo” un 0,3% (-1,6% interanual), pero con un patrón por partidas que esconde, como en otros momentos del ciclo actual, un deterioro del gasto doméstico mucho más preocupante: su drenaje al crecimiento interanual ha sido de 4,0 puntos, contrarrestado en su mayoría por el dinamismo de la demanda externa. Las exportaciones de bienes y servicios no turísticos (transporte, servicios a empresas, etc.) batan los pronósticos más optimistas y crecen un 4,3% en tasa interanual a pesar del contexto recesivo del Área euro.

En lo que respecta a la demanda doméstica, se confirman las tendencias anticipadas por los indicadores parciales de gasto y confianza.

- El efecto “adelanto” de compras por la subida del IVA no consigue frenar la caída del consumo de los hogares en el trimestre y cede un 2,0% interanual.

En cuanto al deterioro de la actividad económica en España, el tercer trimestre ha sido uno de los peores desde que comenzó la crisis

- El consumo público intensifica su ajuste con la caída más elevada de lo que llevamos de crisis (-3,9% interanual).
- En inversión, los bienes de equipo mantienen su ritmo de contracción aun con el tirón de las ventas al exterior, y la construcción vuelve a ceder, sobre todo en el componente de construcción pública.

De cara al cuarto trimestre, y con la remuneración de asalariados cayendo ya al 5,5% interanual, el consumo privado va a volver a resentirse y con mayor intensidad. Lo mismo se prevé para el consumo público (impacto directo de medidas de austeridad, como la supresión de la paga de funcionarios o los recortes de empleo público), pero quizás en menor medida de lo anticipado hasta el momento. En cuanto a la inversión, se espera una corrección de la inversión en equipo y de la construcción pública, condicionada eso sí por el grado de “no ejecución” de obras en marcha. Con todo ello, y teniendo en cuenta que es muy probable asistir a una caída de las exportaciones en el cuarto trimestre por el deterioro económico de nuestros principales socios europeos, la corrección interanual del PIB superaría la del tercer trimestre.

Crecimiento del PIB y composición en España (tasa interanual en %)

	IIIT 11	IVT 11	IT 12	IIT 12	IIIT 12
PIB	0,6	0,0	-0,7	-1,4	-1,6
Consumo	-1,0	-2,1	-1,9	-2,3	-2,5
Privado	-0,2	-2,4	-1,3	-2,1	-2,0
Público	-2,7	-1,1	-3,7	-2,9	-3,9
FBCF	-4,2	-6,0	-7,5	-9,2	-9,9
Equipo	3,4	-1,7	-5,5	-6,9	-7,3
Construcción	-8,0	-8,6	-9,4	-11,5	-12,6
Inv. residencial	-5,8	-5,9	-6,6	-7,3	-8,0
Otra construcción	-9,9	-10,9	-12,0	-15,3	-16,7
Otros productos	5,0	1,3	3,0	2,7	3,9
D. Nacional (1)	-1,7	-3,0	-3,1	-3,8	-4,0
Exportaciones	7,6	5,8	2,4	2,9	4,3
Importaciones	-1,2	-4,9	-5,8	-5,1	-3,5
D.externa (1)	2,3	3,0	2,4	2,4	2,4

(1) Aportación al crecimiento interanual del PIB
Fuente: INE

Pese a la contracción del tercer trimestre, la evolución del PIB en la Comunidad de Madrid fue más favorable que la media española y el Área Euro

El PIB regional madrileño tan sólo decreció dos décimas en el tercer trimestre de 2012, 1,4 puntos menos desfavorable que la media española y cuatro décimas menos que el Área Euro. No obstante, la evolución en los últimos trimestres no ha dejado de empeorar hasta llegar a la tasa negativa del tercer trimestre (lo que supone un descenso de 1,6 puntos respecto al IV trimestre de 2011). Atendiendo al desglose sectorial, la industria y la construcción siguen presentando las peores tasas en el tercer trimestre, aunque el primero es el único sector que modera la caída respecto al segundo trimestre (casi un punto menos regresivo). Por su mayor peso económico, el incremento interanual del sector servicios, 0,8%, compensa buena parte de las pérdidas del resto de sectores; pero dicho crecimiento pierde intensidad (tres décimas menos que el trimestre anterior).

Según datos de la EPA para el tercer trimestre de 2012, la población activa de la Comunidad de Madrid asciende a 3.384.400 personas, un 0,5% más que un año antes, de las cuáles 2.756.200 figuran como ocupados y 628.200 se encuentran en una situación de desempleo. La evolución del mercado laboral madrileño continua afectado por la destrucción de la ocupación (-1,4%) y, en mayor medida, por el incremento del desempleo (9,6%) que posibilitó el ligero crecimiento interanual de la población activa. Respecto al segundo trimestre, la situación ha mejorado en términos de desempleo, 15.100 parados menos, pero no así en la ocupación, que pierde 10.700 efectivos. Para ambos colectivos se aprecia una mejora relativa en la variación interanual del tercer trimestre, ya que se reduce en 2,1 puntos la componente negativa de la ocupación, y la del paro resta 8,4 puntos.

El año cierra con un total de 544.484 parados registrados en la Comunidad de Madrid, 55.775 más que en diciembre del año anterior. No obstante, el descenso del paro producido entre noviembre y diciembre (9.278 parados menos) confirma cierta contención del desempleo en el último tramo del año. Por otro lado, el número de afiliados contabilizados en diciembre ascendió a 2.709.267, es decir, 93.346 menos que un año antes.

El año 2012 ofrece un pobre balance, por el descenso del volumen de afiliados, -3,3%, y, de forma más aguda, por el incremento del paro registrado, 11,4%

Cuadro macroeconómico Comunidad de Madrid (tasa variación interanual en % *)						
	2011	III T 11	IV T 11	I T 12	II T 12	III T 12
PIB	1,4	1,4	1,4	0,6	0,0	-0,2
VAB industria	-0,9	-1,4	-3,2	-5,3	-6,2	-5,3
VAB construcción	-2,6	-2,4	-3,3	-4,2	-4,3	-4,3
VAB servicios	2,1	2,2	2,4	1,6	1,1	0,8
EPA	2011	III T 11	IV T 11	I T 12	II T 12	III T 12
Activos	-1,3	-1,4	-2,1	0,2	0,0	0,5
Ocupados	-2,0	-2,6	-5,3	-3,6	-3,5	-1,4
Parados	2,8	5,0	15,0	21,2	18,1	9,6
Tasa de paro	16,7	17,0	18,5	18,7	18,9	18,6
	2011	sep-12	oct-12	nov-12	dic-12	dic-12 (miles)
Paro registrado	2,0	10,6	10,5	12,3	11,4	544,5
Afiliados a la SS	-0,8	-2,1	-2,3	-2,8	-3,3	2.709

* Excepto la tasa de paro

Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, INE (EPA), INEM e INSS

Previsiones

Atendiendo a los datos macroeconómicos elaborados por CEPREDE, las previsiones para el 2013 ofrecen un cuadro similar al 2012 y habrá que esperar a 2014 para que se produzca un cambio de tendencia hacia una ligera recuperación de la economía española. En este sentido, la variación interanual del PIB en 2013 continua siendo negativa, -1,2%, aunque es cuatro décimas menos regresiva que en 2012. El crecimiento del PIB puede llegar en 2014, con una tasa interanual del 0,3%, pero como ya se apreció en 2011 dicho incremento es insuficiente para generar una recuperación del

Para 2013 continua la tendencia regresiva de la economía española, y el crecimiento del PIB esperado en 2014, 0,3%, será claramente insuficiente para la recuperación del empleo y la actividad económica

empleo y la actividad económica, o dicho de otra forma se prolonga la “crisis del crecimiento” hasta al menos el 2015.

Atendiendo al desglose macroeconómico, las exportaciones son la única variable que seguirá tirando de la economía española, con un incremento interanual previsto para el 2013 del 4,2% (1,5 puntos más que en 2012), y que puede alcanzar el 5,5% en 2014. Los buenos datos de exportaciones, unido a que las importaciones decrecen en 2012 y 2013, favorecen la reducción del déficit comercial exterior. El deterioro del consumo público es particularmente agudo, pudiéndose contraer en torno a un 8,1% en 2013 (3,2 puntos más regresivo que en 2012), y aunque en el 2014 modere su decrecimiento, -1,8%, será la única variable que no participe en la recuperación apuntada para ese año. Situación inversa se produce en las variables de capital fijo y consumo privado, que suavizan sus descensos interanuales en el 2013 y pueden alcanzar una variación positiva en el 2014.

Previsiones cuadro macroeconómico español (tasa interanual en %)

	2010	2011	2012	2013	2014
PIB	-0,3	0,4	-1,6	-1,2	0,3
Consumo privado	0,7	-1,0	-2,0	-1,3	0,1
Consumo público	1,5	-0,5	-4,9	-8,1	-1,8
FBCF	-6,2	-5,3	-9,3	-4,3	0,9
Exportaciones	11,3	7,6	2,7	4,2	5,5
Importaciones	9,2	-0,9	-5,8	-2,4	4,9

Fuente: Ceprede, noviembre 2012

Según las previsiones, el crecimiento de los servicios de mercado va a ser el principal motor de la economía madrileña para el 2013 y 2014

Teniendo en cuenta los problemas que arrastra el entorno económico del país y el área euro en general, en la previsión del Instituto L.R. Klein-Centro Stone para la Ciudad de Madrid el PIB mantiene una tasa negativa en 2013, -0,9%. No obstante, dicha contracción es cuatro décimas menor que en 2012, y también mejora en tres décimas respecto a la previsión anterior de octubre. Por otro lado, se apunta un posible crecimiento del PIB en el año 2014, aunque a un ritmo frágil, 0,5%, por las mismas razones que la media española.

Cuadro macroeconómico de la Ciudad de Madrid (variación interanual en %)

	2012	2013	2014
PIB oferta	-1,3	-0,9	0,5
VAB energía	0,9	0,4	0,8
VAB industria	-7,0	-4,6	-0,6
VAB construcción	-7,0	-5,4	0,8
VAB servicios de mercado	-0,7	0,4	0,7
VAB servicios de no mercado	-4,6	-12,4	0,0

Fuente: Instituto L.R.Klein-Centro Stone para Ayuntamiento de Madrid

En cuanto al desglose sectorial, la energía se presenta como el único referente con crecimiento del VAB en 2012, 0,9%, pero dicho crecimiento se puede atenuar en los próximos años. Mucho más significativo, por su elevado peso económico, puede ser el crecimiento del VAB de los servicios de mercado, 0,4% en 2013 y 0,7% en 2014. Por el contrario, los servicios de no mercado, afectados por el severo ajuste del sector público, se contraerían un 12,4% en 2013, mientras que en 2014 permanecerían estancados. La perspectiva también es mala para la industria, que caería un 4,6% en 2013 (3,4 puntos más desfavorable que en octubre) y, aunque de forma más contenida, en 2014 sería el único sector que experimente una variación negativa, -0,6%. Por su parte, empeora la previsión del VAB de la construcción con un descenso del 5,4% en 2013 (2,8 puntos más regresiva que en la previsión de octubre), pero podría crecer en 2014 un 0,8%, lo que supondría interrumpir la larga recesión de este sector.

2. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

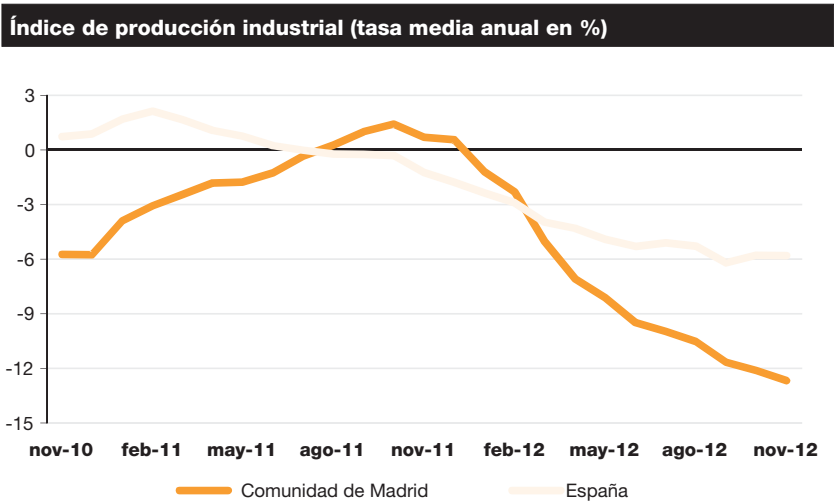
2.1. Industria

Al final del año se acentúa el descenso de la tasa media anual de la producción industrial, -12,7%, casi siete puntos más regresiva que la media española

El último dato publicado supone otra caída más de la actividad industrial. En noviembre la tasa media anual del Índice de Producción Industrial (IPI) para la Comunidad de Madrid alcanzó el mínimo del año, -12,7%. Además, este retroceso ha sido más pronunciado que en el conjunto del país, cuya tasa media en noviembre fue de -5,8% y, en consecuencia, el diferencial en contra de la región madrileña asciende a 6,9 puntos porcentuales, cuando un año antes era de 0,5 puntos a favor.

Por partidas, los descensos fueron especialmente pronunciados en los bienes de consumo duraderos y los bienes intermedios

Según el destino económico de los bienes industriales, todas las categorías presentan tasas regresivas, particularmente los bienes de consumo duraderos y los bienes intermedios (-18,7% y -18,1%, respectivamente), ambos afectados por el deterioro del mercado final de consumo, y con un diferencial en contra muy elevado respecto a la tasa media nacional (8 y 11,1 puntos, respectivamente). La menor caída se registró en la partida de energía (-3,6%), mientras que los descensos producidos en los bienes de equipo y bienes de consumo no duraderos fueron parejos a la tasa general del IPI en noviembre (-11,5% y -11,3%, respectivamente).

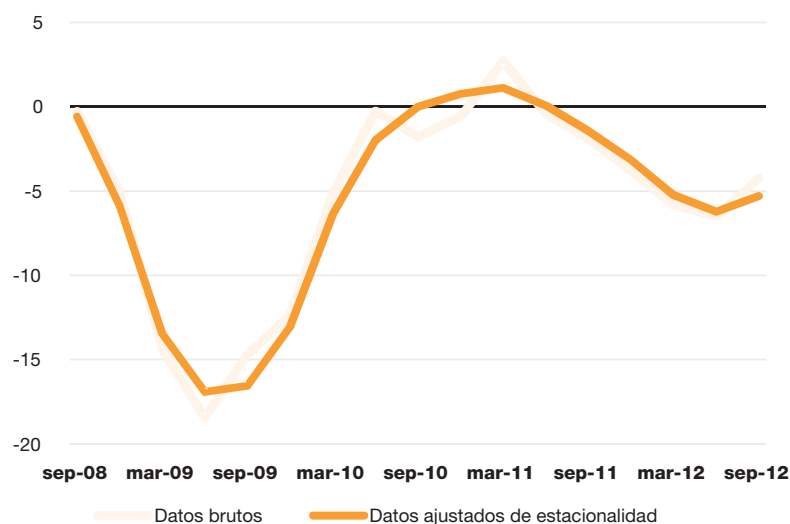


Fuente: INE

Los malos datos del IPI tienen efecto en la evolución del VAB de la Comunidad madrileña, cuya variación interanual para el tercer trimestre fue de -4,2%. La nota positiva es que el descenso se atenúa en 2,3 puntos respecto al trimestre anterior. El dato ajustado de estacionalidad dibuja una tendencia regresiva similar, con una variación para el tercer trimestre ligeramente más adversa, -5,3%.

En el tercer trimestre se atenúa el descenso del VAB industrial

**VAB industrial de la Comunidad de Madrid
(tasa de variación interanual en %)**



Fuente: Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid (Contabilidad Regional Trimestral)

La contracción industrial durante el tercer trimestre de 2012 también se refleja en la afiliación a la Seguridad Social de la Ciudad de Madrid, con una tasa interanual de -6%, cinco puntos más regresiva que el conjunto de afiliados. El número total de afiliados de la industria en la Ciudad asciende a 76.779, 4.866 menos que un año antes.

El descenso de la afiliación en el tercer trimestre afecta particularmente a la industria, -6%, cinco puntos más que el conjunto de la economía madrileña

Trabajadores afiliados a la Seguridad Social: ramas industria (CNAE-09)

	IIIT 11	IIIT 12	Variación (%)
Artes gráficas y reproducción de soportes grabados	8.266	7.324	-11,4
Fabricación de vehículos de motor, remolques y semirremolques	7.199	6.954	-3,4
Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado	6.208	6.224	0,3
Recogida, tratamiento y eliminación de residuos; valorización	5.812	5.717	-1,6
Industria de la alimentación	5.639	5.446	-3,4
Fabricación de maquinaria y equipo n.c.o.p.	5.252	4.932	-6,1
Reparación e instalación de maquinaria y equipo	4.934	4.775	-3,2
Fabricación de productos farmacéuticos	3.768	3.734	-0,9
Confección de prendas de vestir	4.272	3.561	-16,6
Captación, depuración y distribución de agua	3.340	3.342	0,1
Fabricación de otros productos minerales no metálicos	3.263	2.952	-9,5
Fabricación de productos metálicos, excepto maquinaria y equipo	3.253	2.867	-11,9
Fabricación de otro material de transporte	2.608	2.686	3,0
Resto	17.831	16.265	-8,8
Total industria	81.645	76.779	-6,0

Fuente: D.G. de Estadística del Ayto. de Madrid - Tesorería Gral. de la Seguridad Social

Las mayores pérdidas de afiliados se dieron en la industria textil, productos metálicos y artes gráficas

Por ramas de actividad, diez de las trece ramas representadas en el ranking sufrieron una variación interanual negativa del empleo. En términos relativos, el descenso más acusado afectó a “confección de prendas de vestir”, -16,1%, seguida de “fabricación de productos metálicos” y “artes gráficas”, ambas con caídas en torno a los doce puntos porcentuales; de forma agregada estas tres ramas representaron el 42% de las pérdidas de afiliados de la industria. Las variaciones de otras actividades típicamente fabriles, como son la fabricación de productos minerales, maquinaria y vehículos, junto a la industria de alimentación, se situaron en torno a la media general del sector. Los descensos fueron menos acusados en la gestión de residuos e industria farmacéutica (-1,6% y -0,9%, respectivamente). Tan sólo tres ramas experimentaron una variación positiva, siendo la “fabricación de material de transporte” la que registró un mayor incremento del número de afiliados (3%), mientras que las actividades relacionadas con el suministro eléctrico y gestión del agua a penas registraron cambios.

Cuentas de cotización a la Seguridad Social: ramas industriales (CNAE-09)			
	IIIT 11	IIIT 12	Variación (%)
Artes gráficas y reproducción de soportes grabados	898	805	-10,4
Confección de prendas de vestir	494	466	-5,7
Industria de la alimentación	349	346	-0,9
Fabricación de productos metálicos, excepto maquinaria y equipo	371	341	-8,1
Reparación e instalación de maquinaria y equipo	266	256	-3,8
Fabricación de maquinaria y equipo n.c.o.p.	231	234	1,3
Otras industrias manufactureras	228	215	-5,7
Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado	117	129	10,3
Fabricación de muebles	152	126	-17,1
Industria química	120	116	-3,3
Fabricación de otros productos minerales no metálicos	124	115	-7,3
Fabricación de material y equipo eléctrico	111	93	-16,2
Fabricación de productos informáticos, electrónicos y ópticos	88	87	-1,1
Resto	759	751	-1,1
Total	4.308	4.080	-5,3

Fuente: D. G. de Estadística del Ayto. de Madrid - Tesorería Gral. de la Seguridad Social

Retrocede de manera acelerada el número de cuentas de cotización en la industria

Respecto al empresariado del sector industrial de la Ciudad de Madrid, analizado a través del número de cuentas de cotización de la Seguridad Social, el descenso interanual de este colectivo en el tercer trimestre de 2012 fue ligeramente menor que el total de afiliados (-5,3% en el tercer trimestre de 2012). Esta variación anual supone una nueva aceleración en su caída, la tercera consecutiva. Por ramas de actividad, tan sólo dos casos experimentaron un crecimiento, la de “fabricación de maquinaria y equipo” (1,3%) y, particularmente “suministro eléctrico” (10,3%). Las once ramas restantes decrecieron, con especial intensidad “fabricación de muebles”, “fabricación de material y equipo eléctrico” y “artes gráficas”, todas ellas con caídas superiores a los 10 puntos porcentuales. En términos absolutos, “artes gráficas” acaparó por sí sola el 41% de la reducción del número de cuentas de cotización.

2.2. Construcción y mercado inmobiliario

El sector de la construcción de la Ciudad de Madrid contabilizó 85.051 afiliados en el tercer trimestre de 2012, 2.779 menos que el trimestre anterior, lo cual supone un nuevo mínimo histórico en la serie iniciada en el primer trimestre de 2009. De hecho, la variación interanual del tercer trimestre retrocedió un 12%, muy por encima del descenso del 1% del conjunto de afiliados. En consecuencia, el 66,5% de los afiliados que perdió la Ciudad de Madrid correspondió al sector de la construcción. Además, se ha agudizado el descenso intertrimestral, hasta el -3,2%, dos puntos más que el trimestre anterior.

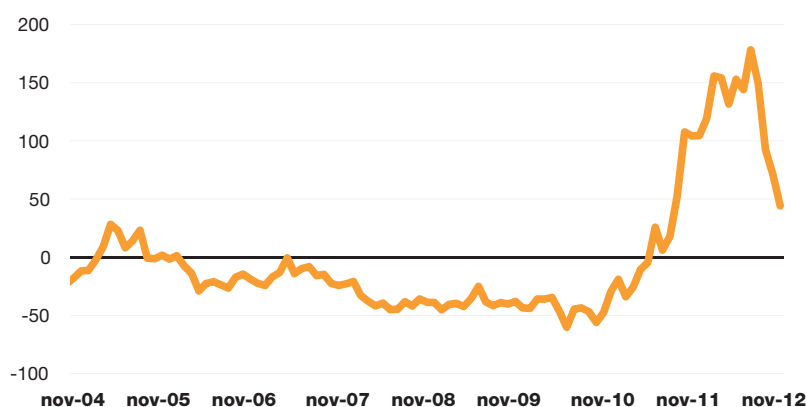
Atendiendo al desglose por ramas, las restricciones de las inversiones públicas en infraestructuras continúa influyendo en la intensa caída interanual de los afiliados en ingeniería civil, -16,7%. En términos relativos, el retroceso en el tercer trimestre de construcción de edificios y construcción especializada es algo menos acusado (-12,3% y -11,1%, respectivamente), pero en cifras absolutas estas dos ramas acaparan el grueso de las pérdidas interanuales (4.451 y 5.937 afiliados menos, respectivamente, frente al descenso de 1.187 de la ingeniería civil).

Hasta noviembre de 2012, el número acumulado de licencias urbanísticas autorizadas por el Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid en doce meses fue 6.395, lo cual representa un aumento del 44,2% respecto al mismo periodo del año anterior. No obstante, como se aprecia en el gráfico adjunto, dicho incremento de la tasa media anual ha retrocedido paulatinamente en los últimos meses (134 puntos menos que en julio).

La destrucción de empleo evidencia que la crisis del sector de la construcción aún no ha tocado fondo

Respecto a los meses de verano, a finales de 2012 se ha ralentizado la senda de recuperación de las licencias de construcción de viviendas

Licencias de construcción de viviendas (tasa media anual en %)

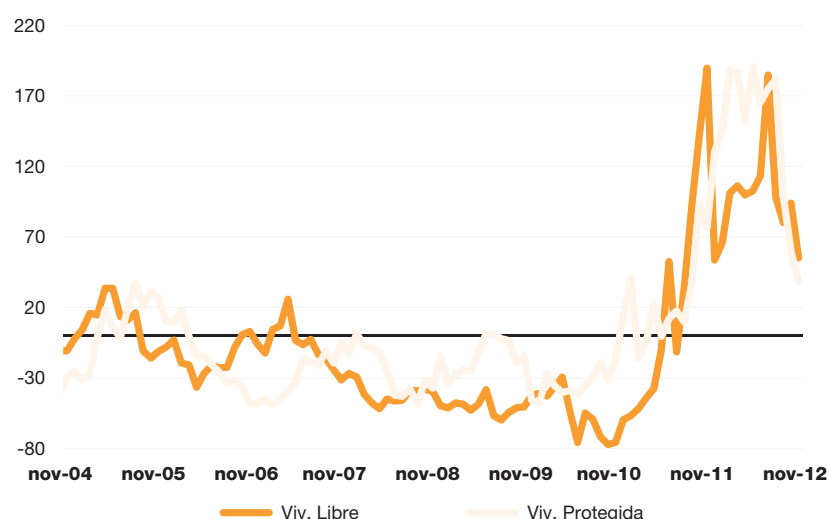


Fuente: Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda Ayuntamiento de Madrid

Las licencias autorizadas en las Juntas del Distrito durante los últimos doce meses (de diciembre de 2011 a noviembre de 2012) sumaron 653, todas ellas de vivienda libre, lo cual supone un descenso del 25,4% respecto al año anterior. De forma agregada, el número total de licencias de construcción concedidas en la Ciudad de Madrid fue 7.048, un 32,7% más que el mismo periodo del año pasado.

Distinguiendo por tipologías, el mayor crecimiento está protagonizado por la vivienda libre, con un incremento del número de licencias en los últimos doce meses del 55,2%, 17 puntos más que en el caso de las licencias de viviendas protegidas. De esta forma, se reduce el predominio de la vivienda protegida, que para estos doce meses se sitúa en el 62,6% del total de licencias concedidas por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda (2,7 puntos menos que la tasa media un año antes). No obstante, si se incluyen las licencias concedidas en las Juntas de Distrito, el crecimiento de las licencias de vivienda libre se reduce al 26%.

Licencias de viviendas de nueva edificación. Libres y protegidas (tasa media anual en %)



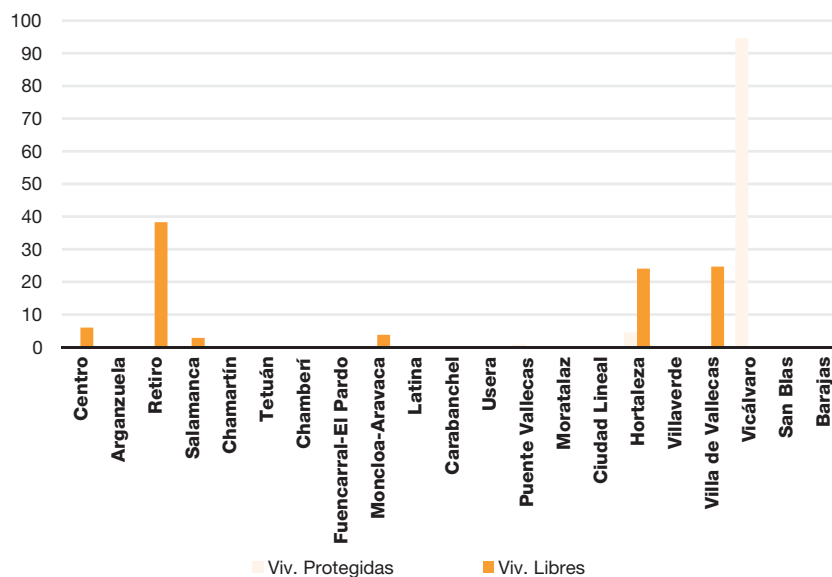
Fuente: D.G. Estadística del Ayuntamiento de Madrid (datos A.G. de Urbanismo y Vivienda)

Se agudiza la polarización espacial de la distribución de las licencias de vivienda. En el tercer trimestre de 2012, tan sólo cuatro distritos concentran el 96,6% de las licencias concedidas en la Ciudad de Madrid

La distribución de las licencias de vivienda está muy polarizada en el territorio. Por sí sólo, el distrito de Vicálvaro acapara el 74,2% de las licencias concedidas durante el tercer trimestre de 2012. A gran distancia le siguen los distritos de Hortaleza (8,8%), Retiro (8,3%) y Villa de Vallecas (5,3%), mientras que los porcentajes son exiguos en Centro (1,3%), Puente de Vallecas (0,6%) y Usera (0,1%) y en los doce distritos restantes no se registró ninguna licencia. Destacar el dinamismo constructivo de Retiro, que por sí solo acaparó el 81,2% de las licencias concedidas en el conjunto de la Almendra Central (el resto se distribuyó entre Centro, 12,8%, y Salamanca, 6%).

La preponderancia del distrito de Vicálvaro se deriva del hecho que concentró casi la práctica totalidad (94,7%) de las licencias de vivienda protegida concedidas en el tercer trimestre (el resto se repartió entre Hortaleza y Puente de Vallecas, 4,5% y 0,8%,

Distribución de las licencias por tipologías y distrito (III Trim. 2012 en %)



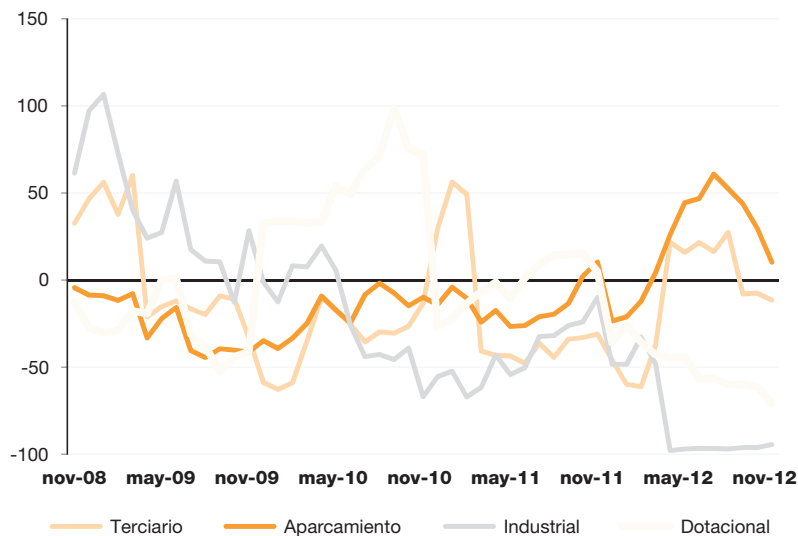
Fuente: D.G. Estadística del Ayuntamiento de Madrid (datos A.G. de Urbanismo y Vivienda)

respectivamente). La polarización es algo menos extrema en el caso de la vivienda libre, con tres distritos que sobresalen en el número de licencias: Retiro (38,3%), Villa de Vallecas (24,7%) y Hortaleza (24,1%); y el 13% restante se reparte entre los distritos de Centro, Moncloa-Aravaca, Salamanca y Usera.

El número total certificados de fin de obra nueva concedidos por el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid (COAATM) entre diciembre de 2011 y noviembre de 2012 sumó 5.364, lo cual supone un incremento del 61% respecto a los doce

El incremento de las licencias favorece la recuperación de los certificados de fin de obra nueva

Superficie de licencias de construcción no residencial por uso del suelo (tasa media anual en %)



Fuente: D.G. Estadística del Ayuntamiento de Madrid (datos A.G. de Urbanismo y Vivienda)

meses anteriores. En el caso de las ampliaciones y reformas (2.169 certificados) el crecimiento fue menor, 8,8%. No obstante, atendiendo a la variación interanual del tercer trimestre de 2012, el crecimiento de los visados de obra nueva se redujo al 5,2%, frente al 26,9% de ampliaciones y reformas.

El retroceso en la creación del suelo no residencial escenifica la falta de dinamismo de las actividades económicas en la Ciudad

Los otros usos del suelo se encuentran al margen del relativo dinamismo de la actividad residencial. Así, atendiendo al conjunto de superficies construidas, el uso no residencial agravó su descenso, con una tasa media anual en noviembre de -20,8%, que contrasta con los valores positivos alcanzados en los meses de verano (5,7% en julio). Por tipos de usos, los descensos de la tasa media anual fueron generalizados, a excepción de la superficie destinada a aparcamiento, 10,3%. En consecuencia, aumenta el protagonismo del uso de aparcamiento, que acaparó el 73,6% del suelo no residencial creado en los últimos doce meses (20,7 puntos más que un año antes). Los descensos más pronunciados se registraron en el suelo industrial y dotacional (-94,4% y -70,8%, respectivamente), seguido del uso terciario (-11,5%).

2.3. Sistema financiero

En el transcurso de 2012 se ha intensificado el deterioro financiero, tanto en Madrid como en el conjunto del país, motivado por la restricción del crédito y el estancamiento del ahorro privado. La situación es aún más extrema en la financiación hipotecaria, que sufre un nuevo desplome.

Por otro lado, la reestructuración del sistema financiero sigue su curso con reducciones adicionales de empleo y oficinas en el corto y medio plazo.

La nota positiva se encuentra en parquet madrileño, que en los últimos meses redime buena parte de las pérdidas del año. La mejora de la prima de riesgo española y el proceso de capitalización financiera, junto con la vuelta del inversor exterior atraído por los bajos precios, auguran la continuidad de esta revalorización bursátil para 2013.

Oficinas de entidades de depósito

El número de oficinas ubicadas en la Ciudad de Madrid se contrajo un -2,9% durante el tercer trimestre de 2012, 1,3 puntos por debajo del trimestre anterior. De esta forma se contabilizan 2.810 oficinas de entidades de depósito, 21 menos que el trimestre anterior y 83 menos que hace doce meses. El descenso interanual del número de oficinas en la capital madrileña fue claramente inferior al del conjunto del país, -5,7%, mientras que la diferencia fue algo menos acusada con respecto a la Comunidad de Madrid, -3,8%.

La reestructuración de Bankia y de otras entidades financieras intervenidas puede acelerar el cierre de oficinas comerciales en los próximos meses

Aunque el cierre de oficinas se haya ralentizado en la Ciudad de Madrid (la tasa interanual era de -7% en el III trimestre de 2011), dadas la alta densidad de la red comercial existente y la necesidad de capitalización, junto el desplome del consumo, el alto desempleo y la falta de capacidad de acceso crediticio tanto de las familias como empresas, se espera que en los próximos meses continúe el cierre de oficinas en el país, que en el caso de Madrid estará particularmente afectado por el ajuste de Bankia en curso.

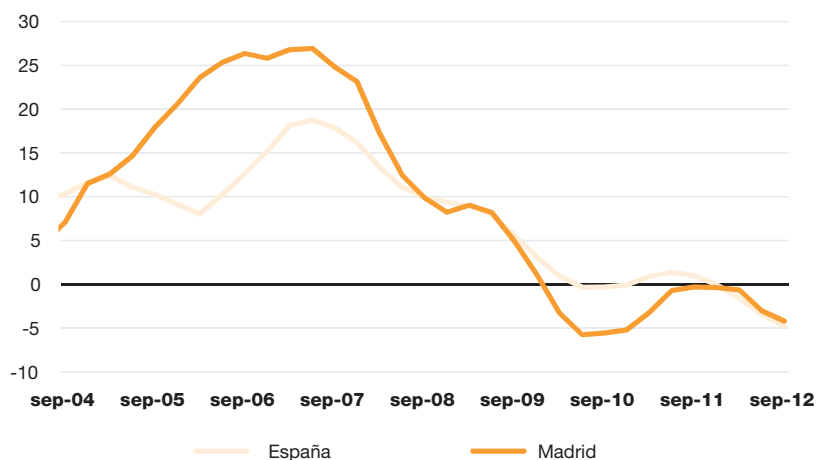
Depósitos e inversión crediticia

Tomando como referencia el tercer trimestre de 2012, el volumen de depósitos de las entidades financieras inscritas en la Comunidad de Madrid se cifró en 287,2 mil millones de euros, 18,2 mil menos que hace un año. La evolución de la tasa media anual agudizó la caída, -4,2%, 1,2 puntos más regresiva que el trimestre anterior. Por su parte, el descenso de tasa para el conjunto de España fue ligeramente menor, -3,5%.

Los depósitos caen un 4,2% en el tercer trimestre de 2012

El factor que motiva dicho descenso sigue estando esencialmente ligado a las dificultades de ahorro o la creciente necesidad por parte de los hogares y las empresas madrileñas de recurrir a los depósitos para autofinanciarse. Es decir, en el transcurso del año se ha perdido el incremento del ahorro logrado en el 2011, y esta tendencia regresiva puede incluso acelerarse en el 2013.

Evolución de los depósitos de clientes (tasa media anual en %)

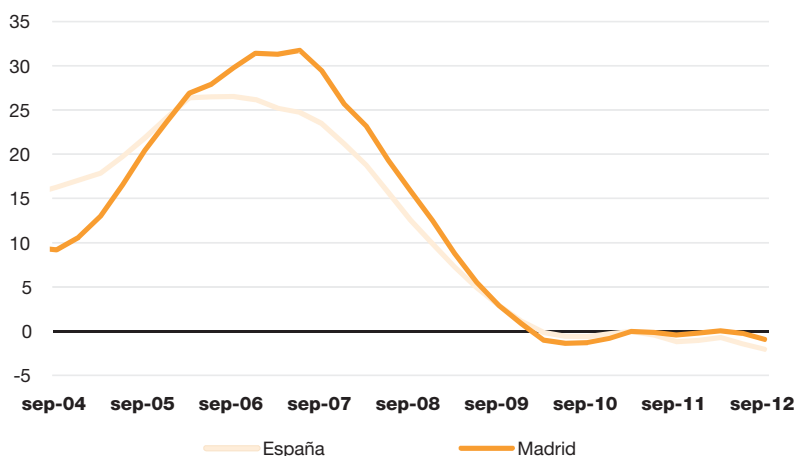


Fuente: Banco de España

El crédito retrocede un 0,9% en el tercer trimestre de 2012

Por otro lado, la evolución del volumen de crédito concedido por las entidades financieras no da muestras de superar el estancamiento, o incluso apunta a un declive. La leve recuperación de la tasa media anual a comienzos del 2012, que alcanzó la cota del 0% (frente al -0,4% del tercer trimestre de 2011) se ha disipado en el tercer trimestre de 2012, -0,9%. La evolución del crédito es aún más restrictiva en el caso de España, con una tasa del -2,1%. En total, el crédito del sector privado madrileño asciende a 417 mil millones de euros, 23,8 mil menos que el primer trimestre.

Evolución del crédito al sector privado (tasa media anual en %)



Fuente: Banco de España

El descenso más acusado de los depósitos en las entidades financieras con sucursales en Madrid desencadena una nueva caída del ratio de liquidez estructural (créditos cubiertos por el volumen de depósitos), que se sitúa en el 69,2% en el tercer trimestre de 2012, 2,4 puntos inferior al registrado un año antes. No obstante, el diferencial con el conjunto de España sigue siendo ventajoso para la región madrileña (6 puntos).

El descenso de los depósitos influye en la bajada del ratio de liquidez estructural hasta el 69,2%

Evolución del crédito hipotecario

Según datos del tercer trimestre de 2012, en la Comunidad de Madrid se crearon 14.322 hipotecas, cuyo montante total ascendió a 2.019 millones de euros, lo cual supone un importe medio de 140.979 euros por hipoteca concedida. La evolución interanual evidencia una pronunciada caída del número de hipotecas constituidas en el tercer trimestre, -22,9% (4.249 hipotecas menos que un año antes). El descenso del volumen total de dinero concedido fue aún más acusado, -40,2% (1.356 millones de euros menos que doce meses antes). Por su parte, el importe medio de las hipotecas se redujo un -22,4% (4.249 euros menos por hipoteca).

En el tercer trimestre de 2012 se agrava el duro ajuste del mercado hipotecario madrileño, con descensos acusados del número de hipotecas y créditos concedidos

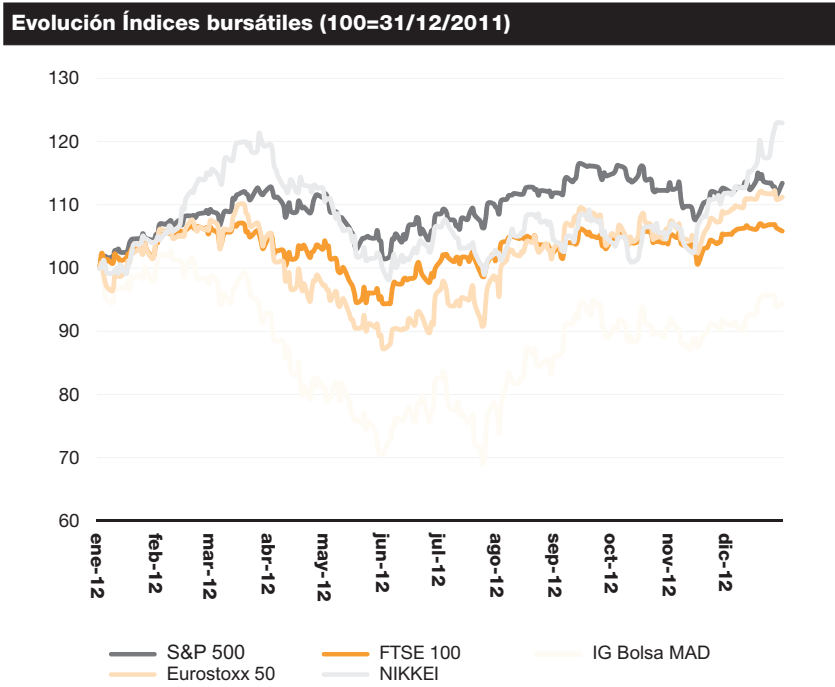
En términos comparados, la evolución fue similar respecto a la variación del número de hipotecas constituidas en el país, -23,7%, pero más severa si se compara con el volumen de crédito concedido y el importe medio de las hipotecas españolas (-30,7% y -9,2%, respectivamente). Con todo, la financiación media de una hipoteca en Madrid es 35.244 euros superior a la media española.

Mercado bursátil

La Bolsa de Madrid cierra 2012 con pérdidas, -3,8% respecto a final de 2011, lo cual contrasta con el crecimiento de los principales índices bursátiles de referencia internacional. Entre éstos, sobresalieron los índices alemán (DAX Index) y japonés (NIKKEI), con subidas superiores al 20%. Otros incrementos destacados por parte del S&P 500 (13,4%) y Eurostoxx 50 (11,2%) reflejaron la recuperación bursátil en Estados Unidos y la Zona Euro, mientras que el índice de referencia británico FTSE 100 tan sólo creció un 5,8%.

La variación negativa del parquet madrileño en 2012, contrasta con el crecimiento de los principales índices bursátiles internacionales. No obstante, el crecimiento de los últimos meses permiten cerrar el año con optimismo

Sin embargo, el balance de los últimos meses es claramente positivo para la bolsa madrileña, cuyo rebote se ha visto favorecido por la mejora de la financiación de la deuda y la capitalización del sistema bancario español, junto con la incipiente entrada de inversores extranjeros atraídos por los bajos precios de las empresas del IBEX-35. Así, a partir del 2 de agosto y hasta el cierre del año la Bolsa de Madrid se incrementó un 27,9%, lo cual ha permitido recuperar 180 puntos de los 228 perdidos antes de esta fecha.



Fuente: Bloomberg

2.4. Turismo

Desde el verano y, de forma más acusada, a partir de otoño de 2012 se aprecia un deterioro de las variables turísticas de la Ciudad de Madrid. Así, según los datos de la Encuesta de Ocupación Hotelera (INE), el número de viajeros alojados en establecimientos hoteleros de la Ciudad entre septiembre y noviembre fue del -6% respecto al mismo periodo de 2011. Dicho retroceso es más pronunciado que los meses anteriores: -1,7% de marzo a mayo y -3% de junio a agosto (corregido el impacto de la Jornada Mundial de la Juventud celebrada un año antes). De hecho, entre enero y noviembre la Ciudad ha perdido casi 300 mil viajeros respecto al mismo periodo en 2011 (211 mil descontando el efecto de la JMJ).

Teniendo en cuenta el origen, los viajeros residentes extranjeros presentan el peor comportamiento, con una variación interanual del -7% en los tres meses de septiembre a noviembre, dos puntos más regresiva que los residentes en España. Esta divergencia según el origen ha aumentado en los últimos meses, alcanzando su momento más extremo en el mes de noviembre, con un descenso interanual del 8,9% por parte de los viajeros procedentes del extranjero, frente a la leve caída del 0,4% de los viajeros del ámbito nacional. De hecho, el turismo exterior es la causa del 73% del descenso de viajeros de la Ciudad. El declive económico o amenaza de recesión de los mercados emisores extranjeros, particularmente europeos, influyen en los malos datos de turismo exterior, mientras que la menor caída del turismo nacional se debe en parte a que los ajustes de dicho mercado se produjeron con anterioridad o por el hecho de que los españoles viajan al extranjero menos.

En los meses finales de 2012 se agrava la tendencia descendente de las variables turísticas de la Ciudad de Madrid apuntada en verano

El retroceso de la demanda turística en los tres últimos meses considerados (septiembre-noviembre), se aprecia de manera pareja en el número de viajeros y las pernoctaciones (-6% y -5,8%, respectivamente)

Principales indicadores turísticos de la Ciudad de Madrid						
	2011	2012			Var. %	Var. %
		sep	oct	nov	11/10	12*/11
Viajeros	8.317.407	718.165	756.249	618.600	5,7	-6,0
nacionales	4.151.919	335.200	360.096	335.125	3,2	-4,9
extranjeros	4.166.693	382.965	396.153	283.475	8,3	-7,0
Pernoctaciones	16.408.062	1.411.377	1.513.176	1.216.993	8,0	-5,8
nacionales	7.164.028	581.961	627.590	579.221	3,4	-2,9
extranjeros	9.247.341	829.416	885.586	637.772	11,9	-7,8
Estancia media	1,97	1,97	2,00	1,97	2,3	0,3
nacionales	1,73	1,74	1,74	1,73	0,3	2,1
extranjeros	2,22	2,17	2,24	2,25	3,4	-0,7
Grado ocupación por plaza	56,2	58,11	60,31	50,71	3,3	-5,7

* Acumulado septiembre-noviembre
Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH). INE

El turismo exterior acapara la mayor parte de las pérdidas de la demanda. El descenso del turismo nacional fue menos acusado, particularmente en el número de pernoctaciones

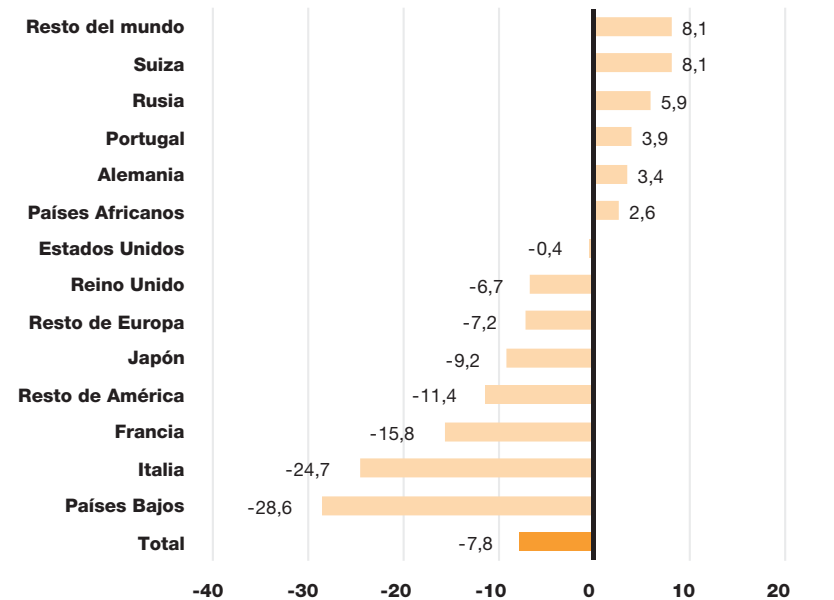
Suiza, Rusia, Portugal y Alemania experimentaron un incremento de las pernoctaciones, pero dichas ganancias fueron insuficientes para compensar el retroceso de los otros mercados europeos entre septiembre y noviembre

La evolución de las pernoctaciones ha sido similar, presentando una variación interanual en los tres últimos meses considerados del -5,8%, siendo el descenso más pronunciado entre los turistas procedentes del extranjero, -7,9%, que entre los de origen nacional, -2,9%. En lo que va de año, se han reducido más de 701 mil pernoctaciones, de las cuáles un 83,2% corresponde al turismo exterior.

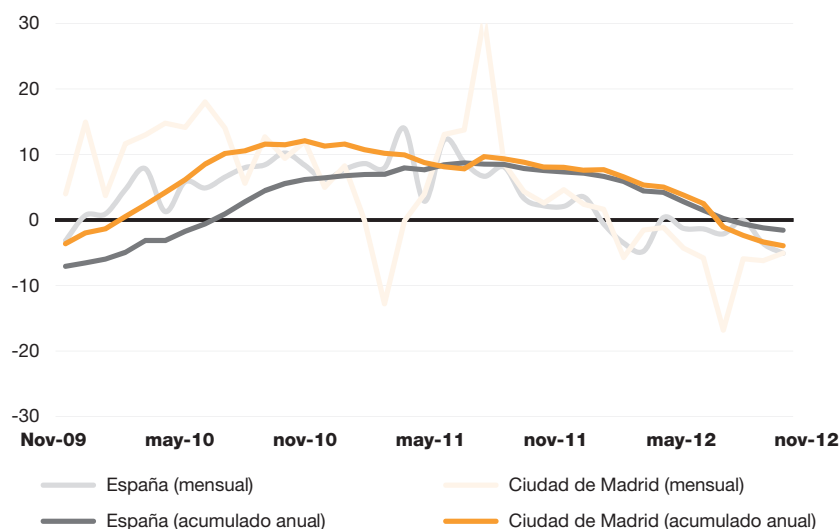
Los mejores datos de pernoctaciones por parte del turismo nacional influye en un ligero incremento de la estancia media (0,3% de variación interanual en los tres meses considerados). De hecho, el crecimiento de la estancia media del turista de ámbito nacional, 2,1%, compensó la caída del turismo exterior, -0,7%. En cuanto al grado de ocupación por plaza, la variación interanual cae un -5,7%.

Atendiendo al origen geográfico de las pernoctaciones realizadas por los turistas procedentes del exterior, algunos países de la UE protagonizaron los mayores retrocesos, con caídas superiores al 20% en Países Bajos e Italia, y algo menos acusadas en Francia y Reino Unido (-15,8% y -6,7%, respectivamente). Además, este descenso no fue compensando por otros países fuera de Europa, ya que el principal mercado asiático, Japón, retrocedió un -9,2%, y el principal mercado americano, Estados Unidos, permaneció prácticamente estancado, -0,4%, mientras que las pernoctaciones del resto de América se contrajeron un -11,4% y en los países africanos apenas aumentaron un 2,6%. Dentro de Europa, excepcionalmente crecieron, por este orden, Suiza, Rusia, Portugal y Alemania, con incrementos interanuales entre el 8,1% y el 3,4%. La mayor diversificación o potenciación de los mercados emergentes estuvo protagonizado por el crecimiento relativo del resto del mundo, 8,1%.

Pernoctaciones extranjeras en alojamiento hotelero en la Ciudad de Madrid (tasa interanual en % del acumulado septiembre-noviembre 2012)



Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH). INE

Pernoctaciones en hoteles (tasa interanual en %)

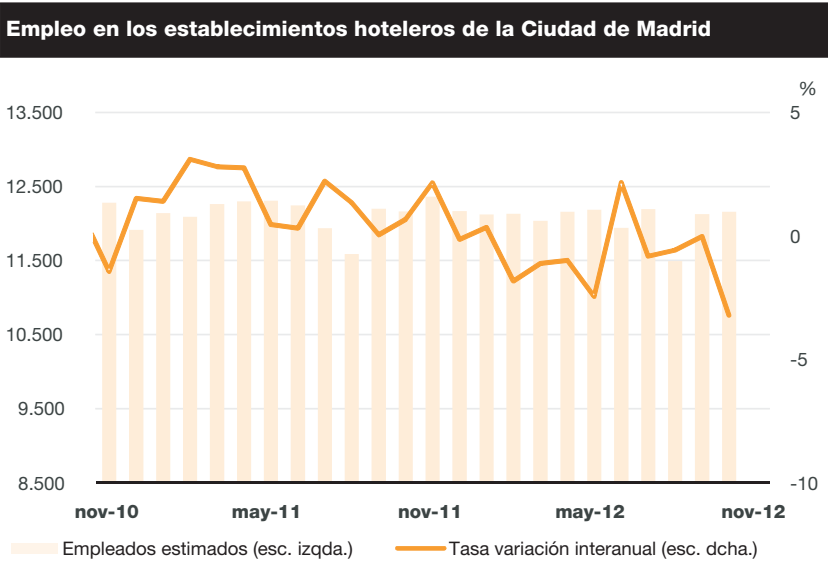
Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH). INE

A modo de síntesis de la tendencia turística de la Ciudad de Madrid, en el gráfico adjunto se analiza la evolución de las pernoctaciones. La tasa interanual para el mes de noviembre se contrae un 5,1%, y con este mes son ya nueve consecutivos con variaciones negativas. De esta forma empeora el retroceso de la tasa media anual, -3,9% (lejos del 8,1% de noviembre de 2011), anclada en valores negativos desde agosto. En términos comparados, la evolución ha sido menos regresiva en las pernoctaciones del conjunto de España, con un descenso anual acumulado en noviembre de -1,6%.

A diferencia del retroceso de la demanda turística experimentado en los últimos meses, la oferta hotelera muestra un comportamiento más estable. Así, en el mes de septiembre de 2012 se alcanzó 80.585 plazas, el tope histórico de la serie representada. Aunque el actual contexto de restricciones a la inversión, junto a la contracción de la demanda turística, limita las expectativas de crecimiento de las plazas hoteleras, como evidencia la caída de un 0,6% en la variación interanual del mes de noviembre.

La oferta hotelera registra una evolución más estable, lo cual sirve para corregir parte del desequilibrio entre la oferta y la demanda derivado de la atracción turística de la Ciudad de Madrid en los últimos años

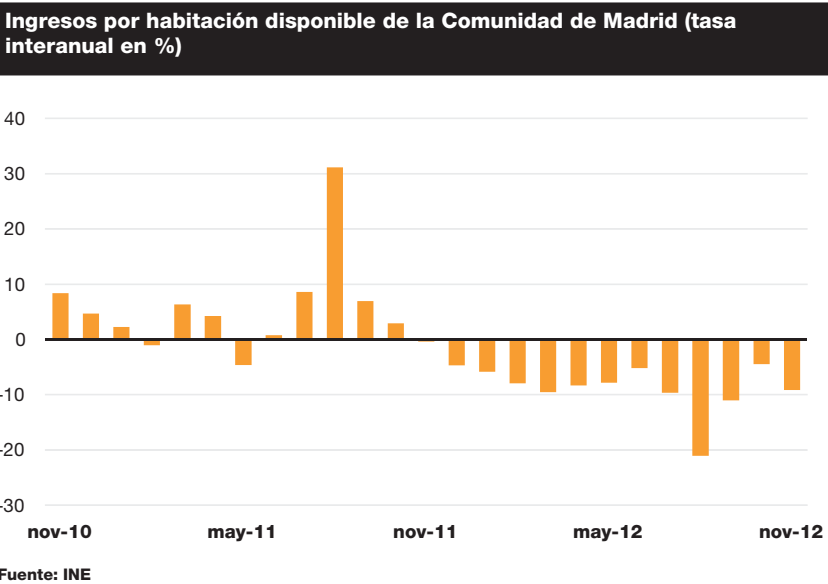
En lo que respecta al empleo en los establecimientos hosteleros, la capacidad que exhibía el sector madrileño a la hora de crear empleo durante 2011 se ha ido diluyendo en el transcurso de 2012. En los meses de septiembre y octubre el ritmo de crecimiento interanual se ha estancado en torno al 0%, lo cual supone una leve mejora respecto a las caídas producidas en meses anteriores (-2,5% en junio), sin embargo, el mes de noviembre deja una caída interanual del 3,2%. Es previsible que el descenso del número de viajeros y pernoctaciones en los meses finales de 2012 intensifique de nuevo la reducción de empleo en el sector.



Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH). INE

El descenso de la demanda y una mayor oferta disponible empeora la rentabilidad del sector

La combinación de una demanda turística regresiva y un aumento de la oferta hotelera ha repercutido en el descenso de los ingresos por habitación disponible en la Comunidad de Madrid, que en noviembre (-9,3%) encadena trece meses consecutivos con variaciones negativas. En cifras absolutas, el promedio de enero a noviembre de 2012 alcanzó un ingreso medio por habitación de 46,3 euros, lo cual supone un decrecimiento interanual de -8,9%. En términos comparados, dicho promedio supera en 6,7 euros al del conjunto del país, aunque éste pudo mantener los precios (con un ligero descenso del 0,3% en el periodo considerado).



Fuente: INE

2.5. Transporte

A punto de finalizar el año, el transporte en el aeropuerto de Barajas ha sufrido un retroceso. El número de pasajeros acumulado entre enero y noviembre desciende un 8,5% respecto al mismo periodo del año pasado, lo que en términos absolutos se traduce en cerca de 4 millones de pasajeros menos. La contracción afecta más al tráfico de pasajeros de ámbito nacional, -14,8% y, por ello, la cuota del tráfico internacional se eleva hasta el 67,7% del total de pasajeros (2,4 puntos más que el mismo periodo del año pasado). Pero la caída del tráfico internacional, -5,1%, hace que pierda su papel amortiguador de otros años. La evolución fue especialmente negativa en los últimos

Al final de año se agudiza la caída del tráfico aéreo en Barajas, tanto de viajeros como de mercancías. El tráfico nacional sigue siendo el más afectado, pero el retroceso también afecta al tráfico internacional

Principales indicadores de tráfico aeroportuario en Madrid-Barajas

	Pasajeros (miles)			Mercancías (Tn)		
	Total	Nacional	Internacional	Total	Nacional	Internacional
2007	51.403	22.743	28.660	323.450	65.859	257.591
2008	50.521	20.726	29.794	329.188	65.251	263.937
2009	48.302	19.058	29.244	302.893	53.185	249.708
2010	49.789	18.778	31.011	373.381	51.088	322.293
2011	49.555	17.099	32.456	30.552	47.668	346.486
ene-11	3.560	1.247	2.314	31.974	3.532	27.020
feb-11	3.389	1.279	2.110	36.058	3.666	28.308
mar-11	4.033	1.476	2.557	32.923	4.199	31.860
abr-11	4.281	1.447	2.834	30.685	3.380	27.305
may-11	4.206	1.462	2.744	32.933	4.211	28.723
jun-11	4.380	1.541	2.839	31.586	4.120	27.467
jul-11	4.890	1.653	3.237	32.923	4.189	28.734
ago-11	4.770	1.553	3.218	28.576	3.921	24.656
sep-11	4.506	1.544	2.962	32.709	4.064	28.645
oct-11	4.298	1.453	2.845	36.305	4.285	32.021
nov-11	3.624	1.261	2.363	34.287	4.020	30.267
2012						
ene-12	3.334	1.067	2.267	28.640	3.197	25.443
feb-12	3.136	1.038	2.099	28.583	3.232	25.351
mar-12	3.617	1.181	2.436	35.564	4.083	31.481
abr-12	3.927	1.202	2.726	25.540	2.686	22.854
may-12	3.960	1.316	2.644	29.151	3.648	25.503
jun-12	4.154	1.393	2.761	28.870	3.873	24.997
jul-12	4.526	1.478	3.048	29.670	3.762	25.908
ago-12	4.299	1.341	2.958	28.068	3.321	24.747
sep-12	4.079	1.313	2.766	29.055	3.206	25.849
oct-12	3.863	1.245	2.618	32.306	3.399	28.907
nov-12	3.143	987	2.156	31.680	3.589	28.091
Var. 12/11*	-8,5%	-14,8%	-5,1%	-9,4%	-12,8%	-8,2%

* Tasa interanual del acumulado del periodo enero-noviembre de 2012

Fuente: AENA. Los datos no incluyen Tránsitos Directos ni Otras Clases de Tráfico

meses, presentando noviembre una variación interanual del -13,3%, la mínima del año, que fue especialmente severa en el caso del tráfico nacional, -21,7%, por un -8,8% en el tráfico internacional. Entre las múltiples causas de este descenso hay que apuntar la menor demanda turística en la Ciudad de Madrid durante 2012 y, de forma particular para el tráfico nacional, la situación de crisis económica en el país.

El crecimiento de las exportaciones españolas no se ha reflejado en un aumento del tráfico de mercancías en Barajas, porque el grueso de flujos comerciales se han canalizado hacia otros modos de transporte menos costosos. Así, para el periodo analizado el tráfico de mercancías cayó un 9,4%. De nuevo el descenso fue más acusado en el tráfico nacional, -12,8%, que en el tráfico internacional, -8,2%, aunque ello tiene un impacto menor debido al reducido peso del tráfico nacional en la cuota total de mercancías (11,6%).

Principales indicadores de transporte colectivo en Madrid (en miles)

	Viajeros Metro y EMT			Viajeros Cercanías
	Total	Autobús	Metro	
2007	1.142.620	454.892	687.728	331.185
2008	1.120.059	434.520	685.539	324.323
2009	1.076.401	426.425	649.976	300.685
2010	1.070.553	439.381	631.173	304.227
2011	1.066.362	426.588	639.775	307.977
ene-11	90.066	36.146	53.920	26.279
feb-11	90.651	36.672	53.979	25.486
mar-11	103.496	42.132	61.364	27.949
abr-11	88.326	35.817	52.509	25.185
may-11	98.897	40.668	58.229	26.473
jun-11	92.781	38.267	54.514	27.417
jul-11	77.447	30.729	46.718	23.513
ago-11	61.345	21.523	39.821	17.795
sep-11	83.552	33.060	50.491	23.415
oct-11	94.732	37.997	56.735	28.581
2012				
ene-12	91.327	36.564	54.763	26.154
feb-12	92.414	36.692	55.723	27.631
mar-12	95.724	38.554	57.169	28.517
abr-12	83.554	33.174	50.379	24.630
may-12	93.174	37.975	55.199	26.849
jun-12	89.098	36.660	52.438	26.441
jul-12	74.601	29.267	45.335	23.276
ago-12	52.856	20.324	32.532	16.386
sep-12	78.213	31.025	47.188	23.261
oct-12	93.820	37.996	55.825	29.627
Var. 12/11*	-4,1%	-4,2%	-4,1%	0,3%

*La tasa interanual corresponde al acumulado enero-octubre 2012

Fuente: Dirección General de Estadística del Ayuntamiento de Madrid e INE

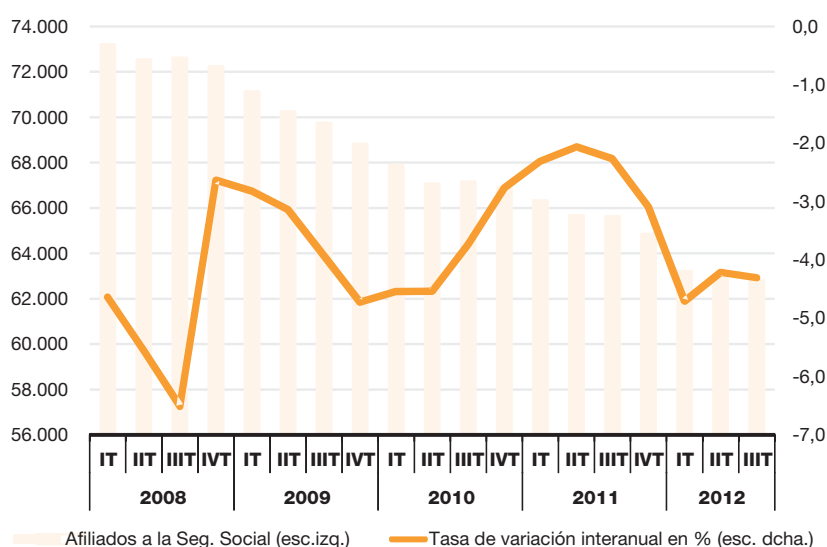
Respecto al transporte urbano de la Ciudad, de enero a octubre se produjeron 844 millones de viajes entre Metro y autobús de la EMT, lo cual supone un descenso de 36,5 millones, -4,1%, respecto al mismo periodo del año pasado. El descenso sido prácticamente idéntico en los dos modos, pero en los últimos tres meses con datos disponibles (de agosto a octubre), la caída es más pronunciada en los autobuses de la EMT que en el Metro (-5,4% y -2,7%, respectivamente). Por otro lado, el transporte de Cercanías, menos afectado por el encarecimiento de las tarifas, ofrece un balance más positivo, registrando en estos diez primeros meses de 2012 un ligero crecimiento interanual del 0,3%. Los últimos tres meses analizados fueron especialmente buenos para el transporte de Cercanías, con una variación interanual del 2,7%.

En el transporte urbano la caída de viajeros afecta por igual a los autobuses de la EMT y el Metro, pero no así a los viajeros de Cercanías que experimentan una recuperación en los últimos meses

En cuanto a la dimensión laboral del sector del transporte en la Ciudad de Madrid, la evolución del empleo sigue anclada en números negativos. La variación interanual del tercer trimestre de los afiliados a la Seguridad fue del -4,3%, una décima más regresiva que el trimestre anterior. En lo que va de año se han destruido 2.046 empleos en el sector. La mayor caída relativa del transporte aéreo en el tercer trimestre, -5,3%, 1,5 puntos más que el tráfico terrestre, refleja el proceso de ajuste que está sufriendo el sector aeroportuario.

El empleo en el sector encadena 23 trimestres consecutivos con variaciones negativas. A corto plazo las perspectivas son especialmente malas para el transporte aeroportuario

Empleo en el sector del transporte de la Ciudad de Madrid (ramas 49, 50 y 51 de la CNAE-09)

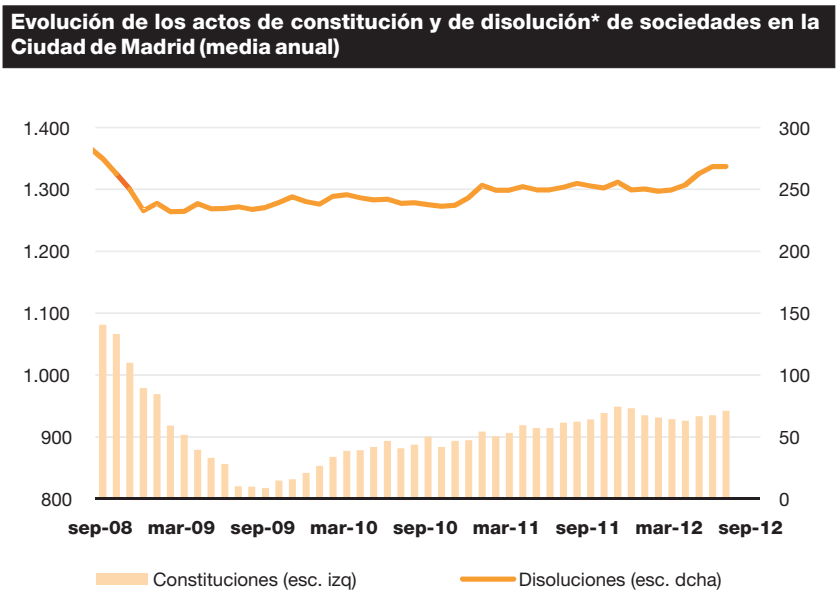


Fuente: D. G. de Estadística del Ayto. de Madrid. Tesorería Gral. de la Seguridad Social

3. DINÁMICA EMPRESARIAL

En el tercer trimestre aumenta el número de sociedades constituidas, pero a menor ritmo que el número de disoluciones, lo cual frena la creación neta de sociedades

El promedio anual de constituciones alcanzó en septiembre de 2012 la cifra de 943 sociedades en la Ciudad de Madrid, lo que supone un ligero incremento del 2,1% respecto a septiembre de 2011. Si se considera la cifra agregada del tercer trimestre, el crecimiento interanual es más elevado, 8,8%, y supone una clara mejoría respecto al segundo trimestre, -3,5%. En el sentido contrario, el ritmo de incremento del promedio anual de disoluciones se ha acelerado en los últimos meses, situándose en 268 sociedades en septiembre de 2012, un 6,6% más que doce meses antes. De hecho, el número de disoluciones del tercer trimestre registró un incremento interanual del 37,1%. En consecuencia, el mayor incremento de las disoluciones ha perjudicado al saldo de creación neta (constituciones menos disoluciones), que en septiembre se redujo a 674 empresas, 19 menos que en enero, y cuya variación interanual para el tercer trimestre se redujo al 0,5% (2,5 y 5,1 puntos menos que en el segundo y primer trimestres, respectivamente).

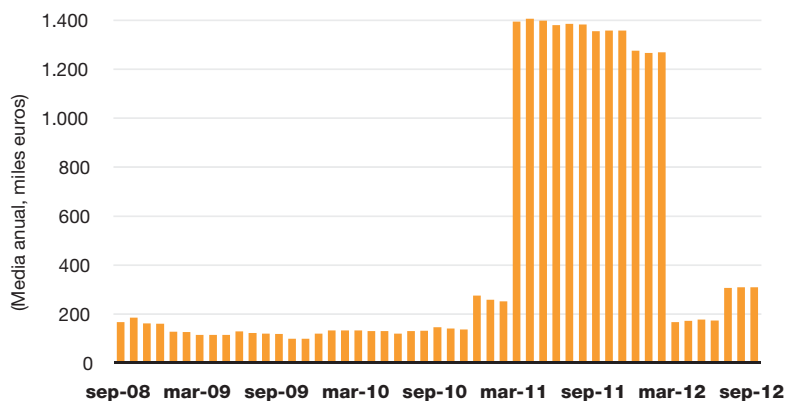


* Extinciones, suspensiones, quiebras y declaraciones concursales de sociedades
Fuente: D. G. de Estadística del Ayto. de Madrid. Colegio de Registradores

La evolución de la tasa media anual de capitalización de las sociedades de la Ciudad de Madrid experimenta un nuevo episodio de intenso crecimiento derivado del proceso de capitalización bancaria en curso. Así, en tan sólo un mes, de junio a julio, la capitalización media pasa de 175.000 a 307.000 euros. Los incrementos en los siguientes meses son más modestos, cerrándose el tercer trimestre de 2012 en 310.500 euros.

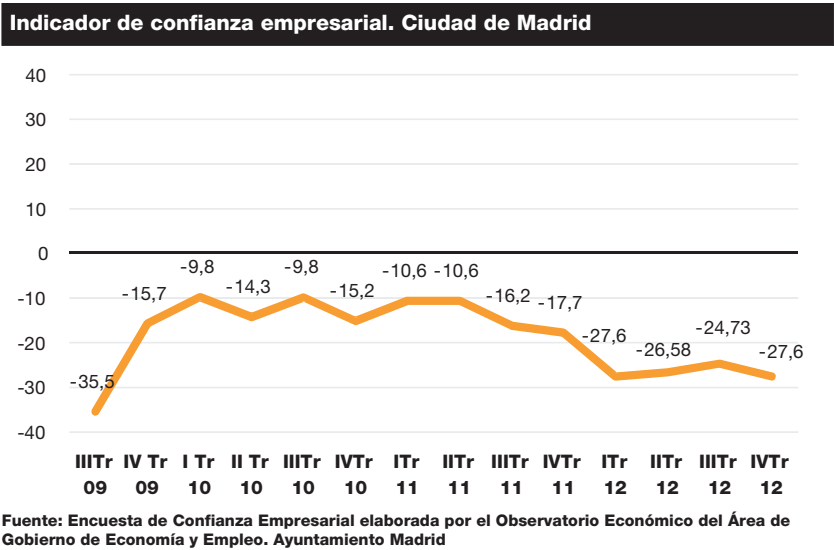
El nuevo episodio de capitalización bancaria desencadena un intenso crecimiento de la capitalización media de las sociedades madrileñas

Capitalización media de sociedades mercantiles constituidas en la Ciudad de Madrid



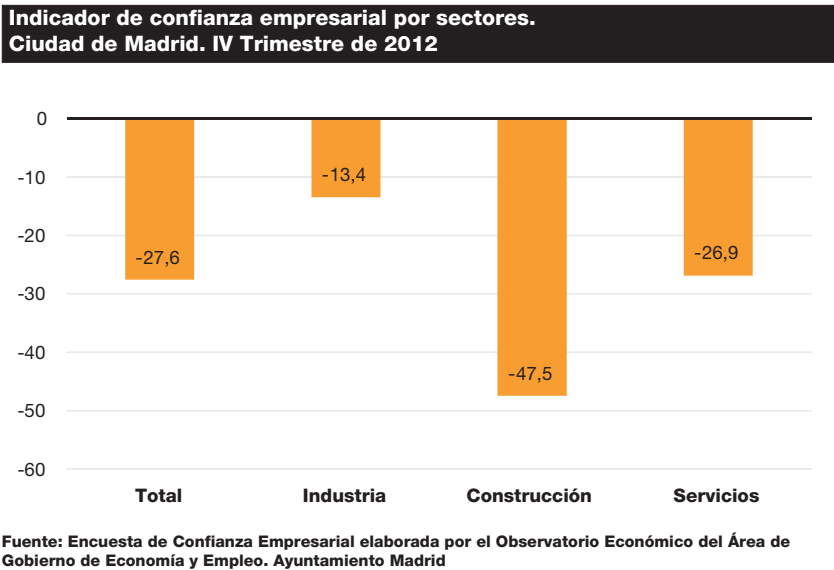
El 2012 concluye con un empeoramiento del indicador de confianza de los empresarios madrileños

El indicador de clima empresarial elaborado para el cuarto trimestre de 2012 muestra un deterioro de la percepción económica, situándose en -27,7, 2,8 puntos más regresivo que el trimestre anterior, aunque al mismo nivel que a comienzo del año. En consecuencia, se puede afirmar que desde el punto de vista empresarial la situación económica está estancada en valores negativos.



Desde el punto de vista sectorial, la percepción más negativa afecta a la construcción, mientras que la industria suaviza sensiblemente la valoración negativa

Atendiendo al desglose sectorial, sin excepciones todos los sectores permanecen en valores negativos. No obstante, respecto al trimestre anterior mejora sustancialmente el índice de confianza de la industria, 20,4 puntos menos regresivo, situándose en el cuarto trimestre en -13,4. En cambio la percepción en la construcción se deteriora en 19,2 puntos, volviendo a una cifra extrema propia de los principios de la crisis (-47,5). La caída de la confianza en el sector servicios es más modesta, 3,8 puntos, cerrando el año en -26,9, aunque, dado el peso de dicho sector en el conjunto de la economía madrileña, repercute en la tendencia descendente del índice general.

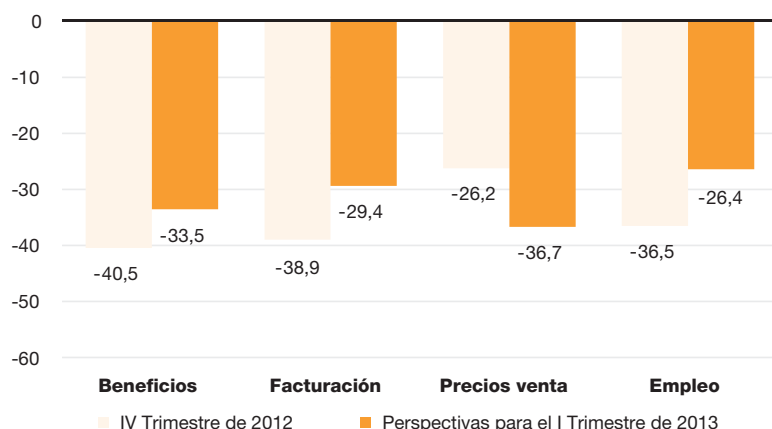


Respecto a la desagregación según las variables económicas analizadas, la percepción de los empresarios se agrava, y en términos generales no se han cumplido las expectativas de una mejoría relativa para el cuarto trimestre publicadas hace tres meses. En este sentido, los empresarios ofrecen valoraciones sensiblemente peores en los beneficios, empleo y facturación (17,4, 12,8 y 11 puntos más desfavorables, respectivamente). La única excepción fue la categoría precios venta (12,5 puntos mejor valorada).

En el cuarto trimestre, una vez más, la evolución de la percepción de las variables económicas ha sido más regresiva que la opinión inicial de los empresarios

Sin salir de las valoraciones negativas, de nuevo las expectativas de los empresarios madrileños para el primer trimestre de 2013 apuntan un panorama algo menos regresivo en las variables de negocio. La mejoras relativas más notables se dan en el empleo y la facturación (10,2 y 9,6, respectivamente, menos regresivos), mientras que la variación es más discreta en los beneficios (6,9 puntos) y empeora en los precios de venta (10,5 puntos más regresivo).

Opiniones empresariales. Ciudad de Madrid (saldos de opinión)



Fuente: Encuesta de Confianza Empresarial elaborada por el Observatorio Económico del Área de Gobierno de Economía y Empleo. Ayuntamiento Madrid

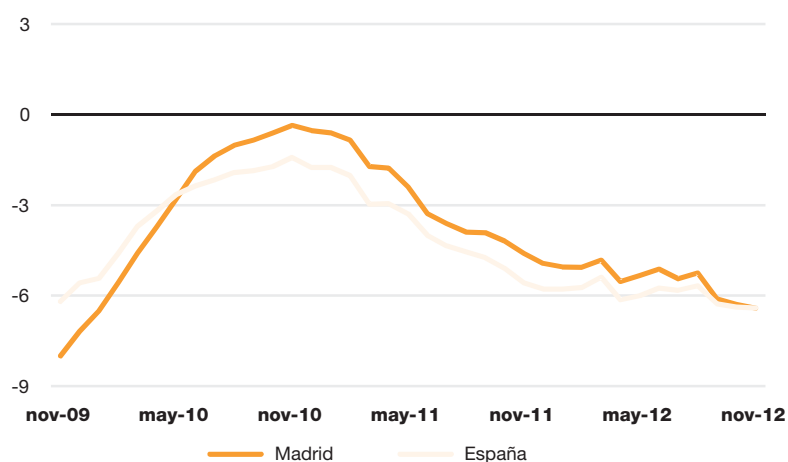
4. DEMANDA

4.1. Consumo

A finales de año el descenso de la tasa media anual de las ventas del comercio minorista expresa el marcado deterioro de los niveles de consumo

El agravamiento de la situación económica en 2012 ha repercutido en el deterioro del consumo madrileño. En noviembre la tasa media anual de las ventas al por menor de la Comunidad de Madrid se situó en el -6,4%, el mínimo del año y casi dos puntos más regresiva que en noviembre de 2011. Además, el declive del consumo madrileño ha sido más intenso que la media nacional (que para el mismo periodo recayó ocho décimas), lo cual ha eliminado el diferencial positivo que tenía la Comunidad de Madrid.

Ventas al por menor a precios constantes (tasa media anual en %)

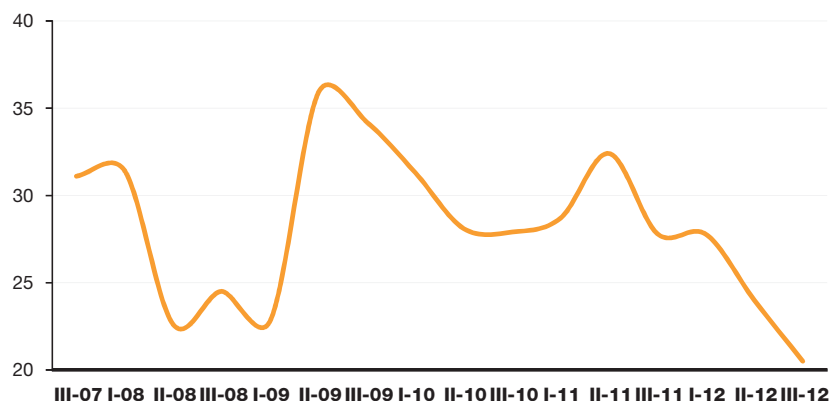


Fuente: INE

El índice de confianza del consumidor madrileño se sitúa en el mínimo histórico de la serie

Para el caso concreto de la Ciudad de Madrid, la evolución del Índice del Confianza del Consumidor evidencia la tendencia regresiva de 2012. En torno al umbral de los 20 puntos, el índice toca fondo en el tercer cuatrimestre, con un descenso de 7,3 puntos con respecto al año anterior. Teniendo en cuenta la mala situación económica, aunque el adelantamiento de las rebajas y el efecto de las compras aplazadas pueda suponer un puntual repunte, la perspectiva de recuperación del consumo en 2013 es incierta.

Índice de Confianza del consumidor madrileño

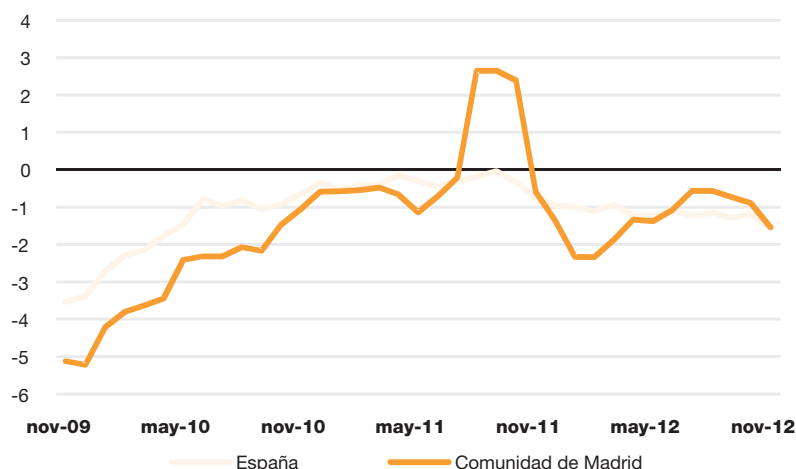


Fuente: Área de Gobierno de Economía, Empleo y Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Madrid.

La evolución del índice de ocupación en el comercio al por menor traduce el deterioro de las ventas y del consumo. En este sentido, la tasa interanual del índice se contrajo un 1,5%, casi un punto más regresiva que en agosto, volviendo así a la senda descendente de principios de año. Es decir, como en el caso del consumo, se alejan las perspectivas de recuperación del empleo en el sector, que fluctúa en valores negativos desde hace más de un año. El ritmo de deterioro es similar al del conjunto del país, como evidencia la convergencia del índice en los últimos meses.

La variación interanual de noviembre evidencia un retroceso del índice de ocupación del sector comercial

Índice de ocupación en comercio al por menor (tasa media anual en %)

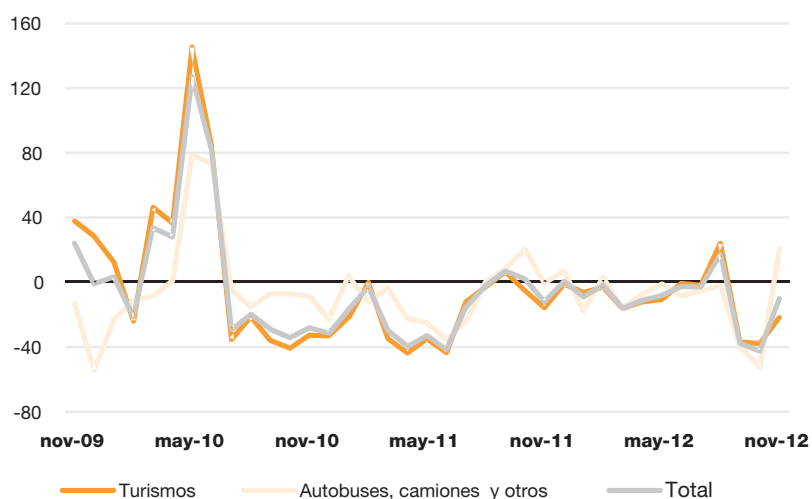


Fuente: INE

En el capítulo específico de los vehículos, de enero a noviembre de 2012 se matricularon un total de 45.304, lo cual supone un descenso del 12,5% con respecto al mismo periodo de 2011. Respecto a la variación intertrimestral, en el tercero se acentúa el descenso, -10,2%, tres puntos más regresivo que el trimestre anterior. Además, para el cuarto trimestre es previsible que se agudice la caída de las compras de vehículos por el efecto de la subida del IVA a partir de septiembre. Por tipologías, considerando el periodo de enero a noviembre, el retroceso interanual fue algo menor en los turismos, -11,8%, que en el resto de vehículos, -14,3%.

La disminución de la matriculación de vehículos es otro síntoma de la contracción del consumo en la Ciudad de Madrid

**Matriculación de vehículos en la Ciudad de Madrid
(tasa interanual en %)**



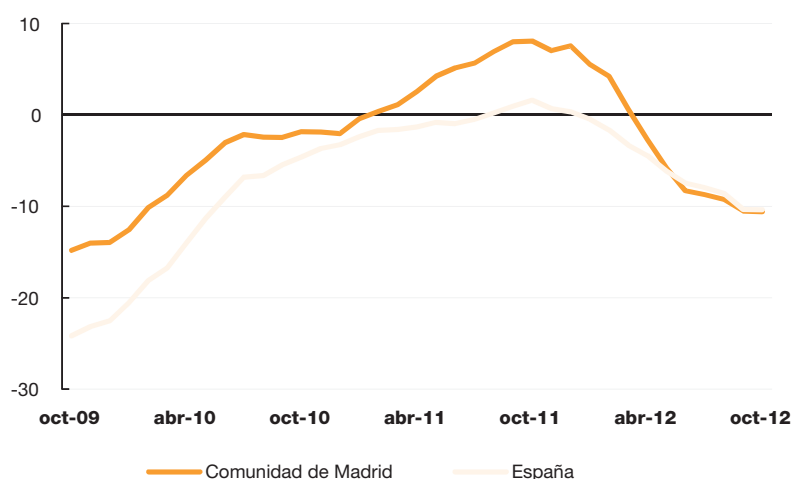
Fuente: D. G. de Estadística del Ayuntamiento de Madrid.- DGT

4.2. Inversión

En los últimos meses del año se aminoró el ritmo de descenso de las inversiones en bienes de equipo

Se mantiene la contracción de la inversión productiva en la Comunidad de Madrid, aunque en los últimos meses se atenúa esta tendencia. En este sentido, el índice de producción industrial para los bienes de equipo del mes de octubre se redujo en 4,7 puntos respecto al mismo mes de 2011, un descenso sensiblemente inferior al registrado en el mes de septiembre, 13,3 puntos menos. De esta forma, aunque la tasa media anual de inversión en bienes de equipó alcance en octubre el mínimo del año, -10,6%, se reduce notablemente su ritmo de caída (1,8 puntos entre julio y octubre, frente a los seis puntos entre abril y julio). Las diferencias son mínimas respecto al conjunto del país, tan sólo dos décimas en la tasa media anual de octubre (-10,4%).

Inversión en bienes de equipo (tasa media anual en %)



Fuente: INE

4.3. Sector exterior

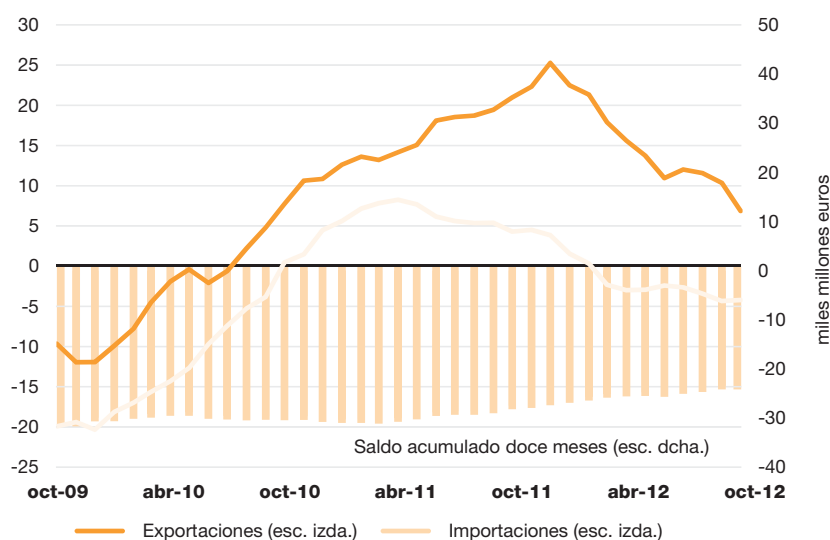
La economía madrileña, como el resto del país, tiene en la evolución positiva de las exportaciones uno de sus puntos fuertes. Tomando como referencia la evolución de los doce meses hasta octubre de 2012 (último dato disponible), el monto acumulado de las exportaciones ascendió a 27.169 millones de euros, 501 millones más que en enero. No obstante, en el transcurso del año el crecimiento de la tasa interanual del acumulado en doce meses se ha reducido sensiblemente, situándose en el 6,9% en octubre, 15,6 puntos menos que enero, lo cual es un síntoma de la menor capacidad de la región para seguir impulsando las exportaciones en un contexto de recesión económica para el conjunto de la UE.

El efecto combinado del incremento de las exportaciones y, sobre todo, el descenso de las importaciones (que desde marzo encadenan ocho meses consecutivos con tasas negativas) ha permitido reducir la balanza comercial negativa de la región en 2.654 millones respecto a comienzos del año. El acumulado de las importaciones en octubre es de 50.685 millones de euros, 2.153 millones menos que en enero.

En los doce últimos meses hasta octubre de 2012, el valor de las exportaciones creció un 6,9%, lejos del 17,8% del incremento producido un año antes

El descenso de las importaciones está siendo decisivo a la hora de reducir el saldo comercial negativo de la región

Sector exterior de la Comunidad de Madrid (saldo acumulado y tasa interanual de acumulado 12 meses en %)



Fuente: ICEX

Según los tipos de productos, el mayor incremento de las exportaciones se produjo en “otras mercancías” sin especificar, con una variación interanual del 91,4%. A distancia le siguen las categorías de “bienes de consumo duradero”, “manufacturas de consumo” y “bienes de equipo”, todas ellas por encima de la media regional, mientras que las “materias primas” y el “sector del automóvil” se situaron por debajo de la media. Los dos únicos casos con variaciones negativas de las exportaciones se produjeron en los “productos energéticos” y “semimanufacturas”. Por el contrario, el grueso de las partidas registró un descenso de las importaciones, con

Comercio exterior por sectores económicos en la Comunidad de Madrid

	Acumulado 12 meses (Oct 2012)			Var 12/11* (%)		
	Exports.	Imports.	Saldo	Exports.	Imports.	Saldo
Total (miles euros)	27.169.302	50.685.215	-23.515.913	6,9	-4,2	-14,5
1 Alimentos	1.138.245	3.778.686	-2.640.440	9,3	4,7	2,9
2 Prod. Energéticos	1.952.928	4.072.735	-2.119.807	-29,3	18,3	211,3
3 Materias primas	263.235	475.848	-212.613	6,2	-19,9	-38,6
4 Semimanufacturas	7.836.687	13.451.254	-5.614.566	-2,6	-3,9	-5,7
5 Bienes de equipo	8.107.074	15.403.594	-7.296.520	9,0	-8,1	-21,8
6 Sector automóvil	1.822.622	4.473.126	-2.650.504	2,1	-13,7	-22,0
7 Bs. cons. duradero	345.351	1.370.838	-1.025.486	24,5	-12,9	-20,9
8 Manuf consumo	2.324.340	6.546.763	-4.222.423	13,0	-6,4	-14,4
9 Otras mercancías	3.378.819	1.112.372	2.266.447	91,4	47,4	124,2

* Variación interanual del acumulado a 12 meses (octubre 2012/ noviembre 2011)

Fuente: DATACOMEX.

las únicas excepciones en “otras mercancías”, “productos energéticos” y “alimentos”. Destacar, que de nuevo son “otras mercancías” la única categoría de la región que presentó un saldo comercial favorable. En términos absolutos, las “semimanufacturas” y “bienes de equipo” concentraron más de la mitad de las exportaciones e importaciones acumuladas en la Comunidad de Madrid.

5. PRECIOS Y SALARIOS

La tasa interanual de la inflación se sitúa en el 2,8% en el mes de noviembre, seis décimas menos que en octubre, y podría cerrar el año en 2,5%, la misma cifra que en diciembre de 2011

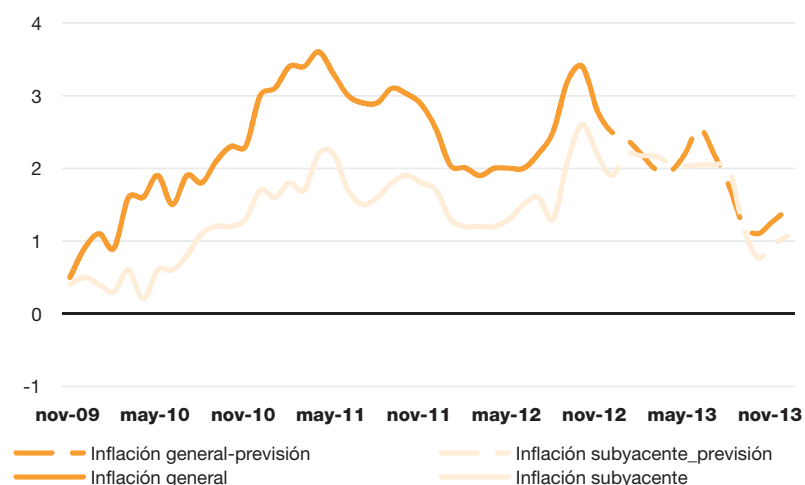
La inflación en la Comunidad de Madrid alcanzó su máximo anual en el mes de octubre, 3,4%, en gran medida por el efecto de la entrada en vigor del aumento del IVA y el incremento del precio de carburantes. Sin embargo, en noviembre se contuvo la tendencia inflacionista hasta el 2,8% (2,2% la subyacente), y de cumplirse las previsiones puede cerrar el 2012 en el 2,5%, es decir, la misma cifra que un año antes. El descenso del mes de noviembre se debe a la moderación de los precios de los productos energéticos y de los vehículos tras el plan PIVE, así como a que el impacto de la subida del IVA ha sido menor de lo esperado y se ha espaciado en el tiempo.

En el actual contexto de menor volatilidad y contención de los precios energéticos, las previsiones para los próximos meses apuntan una menor tensión inflacionista, y se estima una tasa general del 2% en marzo y del 1,4% para el final de 2013. El alza de precios puede estar más supeditada a la subida de la inflación subyacente derivada de las decisiones administrativas. En este sentido, la entrada en vigor del euro por receta en la Comunidad de Madrid puede repercutir en el IPC a corto plazo.

Los grupos que más han contribuido a la subida de los precios han sido “enseñanza” y “medicina”

Atendiendo al desglose del IPC, los grupos más inflacionistas en la Comunidad de Madrid fueron “enseñanza” y “medicina”, ambos con tasas interanuales en noviembre superiores al 10% y cuyo aumento respecto agosto fue de 9,3 y 5,7 puntos, respectivamente. En segundo

IPC general y subyacente en la Comunidad de Madrid
(tasa de variación interanual en %)



*Nota: Las líneas discontinuas corresponden a predicciones
Fuente: INE e AFI

término, se encuentran tres grupos con incrementos interanuales por encima de la media del índice general pero cuya tasa se reduce respecto a agosto, “bebidas alcohólicas” y “tabaco” y “transporte” (-4,9 y -2,9 puntos, respectivamente), o bien permaneció invariable, “vivienda”. En el sentido opuesto, “comunicaciones”, que continúa siendo el único grupo con una variación negativa, seguido por grupos con tasas reducidas relacionados con la hostelería, el ocio y el comercio, incrementaron su tasa de inflación pero a un ritmo más modesto de lo esperado. En estos casos, la contención de la inflación estuvo propiciada frecuentemente por el aplazamiento de la subida del IVA a los clientes, o el adelantamiento de las promociones comerciales, como estrategia frente a la caída del consumo. En términos comparados, las diferencias con la media española son escasas y únicamente resalta el menor incremento relativo del grupo “medicina”.

Índice de Precios de Consumo (IPC) (tasa interanual en %)				
Grupos	Comunidad de Madrid			Diferencial con España*
	2011	2012		
	nov-11	ago-12	nov-12	nov-12
General	2,9	2,5	2,8	-0,1
Alimentos y bebidas no alcohólicas	2,2	2,4	2,8	-0,1
Bebidas alcohólicas y tabaco	11,1	10,6	5,7	0,5
Vestido y calzado	0,7	0,1	0,5	0,0
Vivienda	4,4	4,3	4,3	-1,5
Menaje	1,3	0,2	1,5	0,3
Medicina	-2,9	4,9	10,6	-2,9
Transporte	7,1	6,0	3,1	0,0
Comunicaciones	-1,6	-4,7	-2,8	-0,1
Ocio y cultura	1,8	0,8	1,3	0,1
Enseñanza	2,2	2,1	11,4	1,0
Hoteles, cafés y restaurantes	1,3	-0,1	0,7	-0,2
Otros bienes y servicios	3,1	2,1	3,6	0,1

* Puntos porcentuales
Fuente: INE (Base 2011=100)

Por grupos especiales, las partidas que experimentaron una apreciación entre agosto y noviembre fueron, por este orden, los “servicios” y los “bienes industriales” (1,2 y 0,9 puntos más). En el lado opuesto, el descenso se concentró en las partidas con las tasas más elevadas, especialmente en los “productos energéticos”, que aunque siga siendo la partida más inflacionista, redujo su tasa en 4 puntos. La depreciación fue menor en los alimentos, tanto en los “elaborados” como en los “sin elaborar” (0,4 y 0,3 puntos menos). En cuanto a la inflación subyacente, la subida del IVA influyó en su incremento de nueve décimas.

En el ámbito de la industria, el Índice de Precios Industriales (IPRI) para la Comunidad de Madrid alcanza en el mes de noviembre una tasa interanual del 3%, lo que supone una reducción de 1,3 puntos respecto a agosto y 3,1 puntos menos que a comienzos del año. Esta tendencia decreciente ha acortado las diferencias con la media española, cuya tasa interanual en noviembre es tan sólo dos décimas inferior a la Comunidad de Madrid (en junio la tasa del IPRI madrileño era 1,9 puntos más elevada).

Aumenta el ritmo de descenso de los precios industriales de la Comunidad de Madrid

Índice de Precios de Consumo (IPC) (tasa interanual en %)

Grupos	Comunidad de Madrid			Diferencial con España*
	2011	2012		
	nov-11	ago-12	nov-12	nov-12
General	2,9	2,5	2,8	-0,1
Alimentos con elaboración, bebidas y tabaco	4,9	3,4	3,0	-0,1
Alimentos sin elaboración	0,8	4,1	3,8	0,5
Bienes industriales sin productos energéticos	0,3	0,3	1,2	-0,5
Productos energéticos	13,6	10,2	6,2	-1,3
Servicios (con alquiler de vivienda)	1,7	1,4	2,6	0,3
Subyacente	1.8	1.3	2.2	-0.1

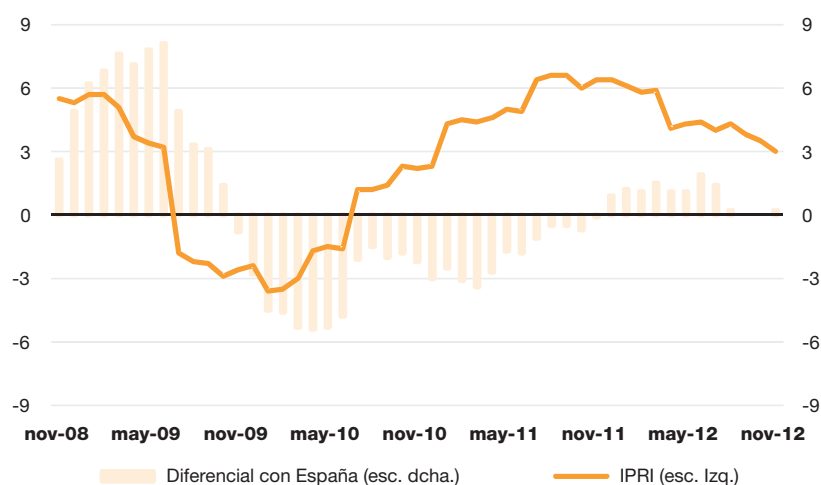
* Puntos porcentuales

Fuente: INE (Base 2011=100)

El tercer trimestre de 2012 presenta otra depreciación severa de los precios de la vivienda en Madrid

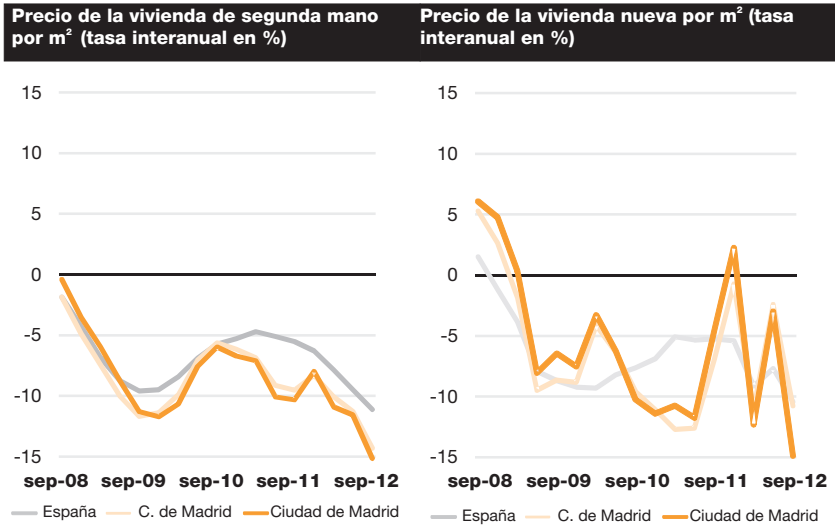
Los precios de la vivienda sufren un nuevo desplome en el tercer trimestre de 2012. Por tipologías, la tasa interanual de la vivienda usada se contrajo un -15,2% en la Ciudad de Madrid (el mínimo alcanzado en la serie), situándose su valor en 2.544 euros por metro cuadrado (454 euros menos doce meses antes). La contracción fue parecida en la Comunidad de Madrid (-14,3%) pero más pronunciada que la media española (-11,1%). En consecuencia, el mayor coste del metro cuadrado de vivienda usada en la capital madrileña respecto a la media española disminuye hasta los 981 euros, 258 euros menos que un año antes.

La evolución del precio de la vivienda nueva en la Ciudad de Madrid describe una tendencia regresiva similar. La tasa interanual para el tercer trimestre, -14,9%, aumentó casi 12 puntos respecto al trimestre anterior, una vez que se disipó la demanda anticipada tras la entrada en vigor de la subida IVA en septiembre. Es decir, en tan sólo un trimestre el valor del metro cuadrado de vivienda disminuyó 317 euros. Esta depreciación ha sido en torno a 4 puntos más elevada que las medias regional y española, lo cual contribuye a suavizar las

IPRI en la Comunidad de Madrid (tasa interanual)

Fuente: INE

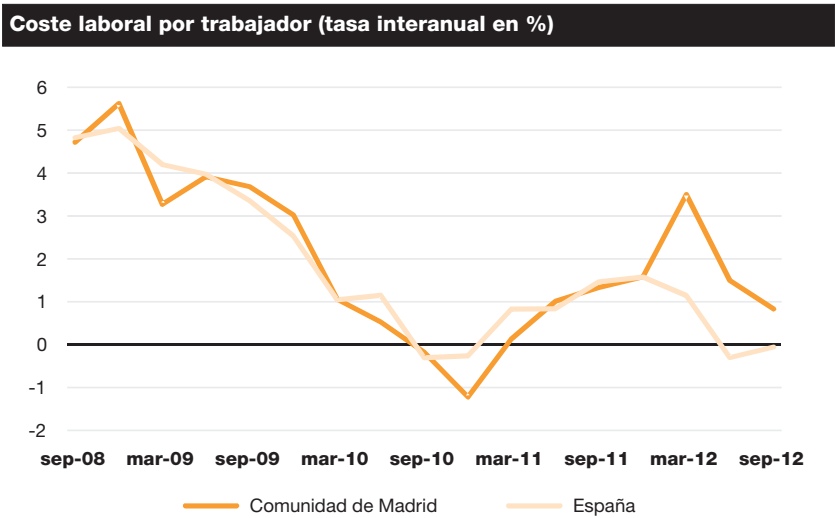
diferencias de precio. Éste se estima para el tercer trimestre 3.246 euros el metro cuadrado en la Ciudad de Madrid, un 72,8% más caro que la media del país, pero esta diferencia se ha acortado un 8,7% respecto al trimestre anterior.



Fuente: Tinsa

En el tercer trimestre de 2012 se ralentiza el crecimiento del coste laboral en la Comunidad de Madrid. El coste total por trabajador y mes ascendió a 2.838 euros, lo cual deja la tasa interanual en el 0,8%, 2,7 y 0,7 puntos menos que el primer y segundo trimestres, respectivamente. La tendencia fue similar en el conjunto del país, aunque su tasa interanual ha entrado ya en cifras negativas en los dos últimos trimestres.

La evolución del coste laboral de la Comunidad de Madrid acelera su tendencia descendente en el tercer trimestre, lo cual apunta una tasa negativa para los próximos trimestres



Fuente: INE

6. MERCADO DE TRABAJO

La caída de empleo se modera en el tercer trimestre, pero lo hace a través del incremento de los no asalariados y los asalariados temporales, frente al retroceso del empleo más estable representado en los asalariados indefinidos. Los malos datos de afiliación en el tercer trimestre del año, especialmente en la construcción y la industria, hubieran sido aún peores de no haberse producido el incremento del personal doméstico regularizado en el sector servicios, lo que revela el escaso dinamismo de las actividades económicas en la Ciudad. El agravamiento de la crisis económica está expulsando del mercado laboral a los colectivos tradicionalmente con mayores dificultades a la hora de encontrar empleo, mujeres y jóvenes.

En estas circunstancias y dada la debilidad de las previsiones de crecimiento económico, por el momento las expectativas de reactivación del mercado laboral en la Ciudad de Madrid son remotas y la tendencia es que continúe en 2013 el binomio destrucción de empleo e incremento del paro.

6.1. La población activa

La población activa aumenta ligeramente en el tercer trimestre, con un comportamiento desigual según sexo

Las variaciones de la población activa de la Ciudad de Madrid en los primeros tres trimestres de 2012 han sido poco relevantes. Según los datos de la EPA, el tercer trimestre cuenta con tan sólo 1.100 activos menos que el segundo trimestre, aunque respecto al primer trimestre se perdieron 3.800 activos. En esa línea, la tasa de actividad del tercer trimestre presenta un crecimiento interanual nulo.

La evolución del tercer trimestre ha sido desigual según los sexos, con un incremento del 2,1% de la tasa interanual de las mujeres, que contrasta con el descenso del 1,9% de los varones. Ello ha permitido reducir la diferencia de la tasa de actividad de las mujeres en 2,6 puntos.

Atendiendo a la edad, son los grupos menos relevantes de los extremos de edad, de 16 a 19 años y 55 y más años, los que más incrementan su tasa de actividad, (1 y 0,7 puntos, respectivamente). El descenso del principal grupo de edad de la población activa de 25 a 54 años es más discreto, tres décimas. En el sentido opuesto, la tasa

del intervalo de 20 a 24 años pierde 3,9 puntos, y como el trimestre anterior evidencia el adelgazamiento de población joven activa en el mercado laboral madrileño. En consecuencia, aumenta las diferencias de las tasas de actividad según la edad: así, en septiembre de 2012 son ya 36,6 puntos la distancia entre los jóvenes de 20 a 24 años y el grupo de edad de 25 a 54 años (4,2 puntos más que un año antes).

Uno análisis más detallado de la edad, resalta el acusado descenso de la franja de población activa entre 20 y 29 años, que para el tercer trimestre registró una contracción interanual en el tercer trimestre de -18,2% (14.500 afilados menos que un año antes). El resto de grupos experimentaron variaciones positivas, aunque desde el punto de vista cuantitativo solamente fueron significativas en los intervalos de mayor edad, 30-54 y 55 y más años, cuyos incrementos compensaron el descenso de los grupos de edad jóvenes.

Activos en la Ciudad de Madrid

	2011	2011		2012			12/11 *	
	Media	III Tr	IV Tr	I Tr	II Tr	III Tr	II Tr	III Tr
Activos (miles)	1.655,3	1.649,8	1.656,7	1.654,8	1.652,1	1.651,0	-0,6	0,1
Tasa de actividad	61,5	61,4	61,6	62,0	61,8	61,6	0,0	0,2
Por sexo								
Hombres	68,3	68,2	68,7	68,7	68,5	67,0	0,1	-1,2
Mujeres	55,7	55,5	55,5	56,3	55,9	56,9	-0,4	1,4
Por edades								
De 16 a 19 años	15,7	16,6	19,8	12,3	14,1	17,6	-0,9	1,0
De 20 a 24 años	58,3	57,5	58,4	56,5	53,4	53,6	-4,2	-3,9
De 25 a 54 años	90,1	89,9	89,9	90,3	90,2	90,3	-0,4	0,3
De 55 años y más	22,5	22,5	22,0	23,3	23,3	23,2	0,1	0,7

* Tasa de variación interanual para el número de activos, y variación en puntos porcentuales para las tasas de actividad

Fuente: D. G. de Estadística del Ayuntamiento de Madrid. EPA (INE)

6.2. El empleo

El dato de empleo para el tercer trimestre de 2012 es más favorable en cuanto a la moderación de la tasa interanual. El número de ocupados en la Ciudad de Madrid desciende un 1,6%, es decir, una variación 2,8 puntos menos regresiva que el trimestre anterior. De hecho, entre ambos trimestres, aumentó en 5.800 el número de ocupados (mientras que para el mismo periodo de 2011 se perdían 34.900 ocupados).

Por tipologías de ocupados, el notable incremento interanual para el tercer trimestre de los “no asalariados”, 19,3%, derivado en parte por el impacto de la regularización del trabajo doméstico en los primeros trimestres, contrasta con la caída del -3,7% de los asalariados. El incremento de los no asalariados provoca una bajada del ratio de asalarización, que en el tercer trimestre de 2012 se sitúa en el 88,1%, 1,9 puntos menos que un año antes. No obstante, fueron los asalariados los que acapararon las ganancias respecto al segundo trimestre (8.700 ocupados más, mientras que los “no asalariados” se

El empleo temporal y los no asalariados lideran el crecimiento del número de ocupados

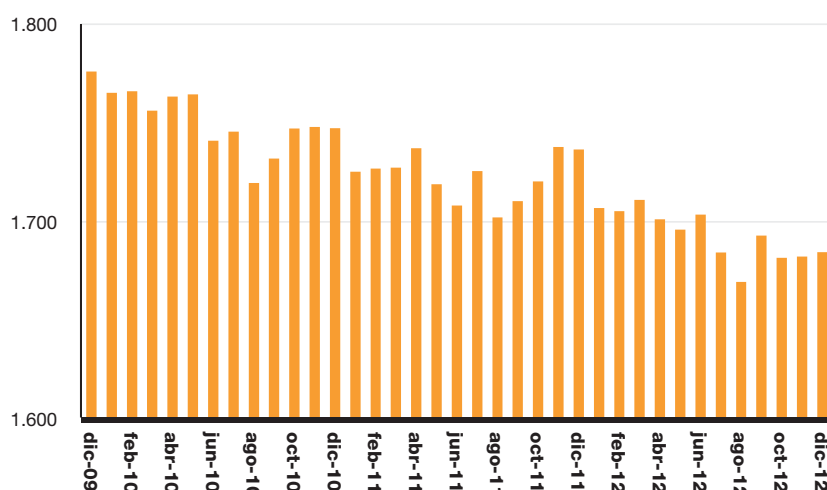
Ocupados en la Ciudad de Madrid

En miles	2011	2011		2012			12/11*	
	Media	III Tr	IV Tr	I Tr	II Tr	III Tr	II Tr	III Tr
Ocupados	1.396,6	1.381,6	1.364,3	1.361,1	1.353,9	1.359,7	-4,4	-1,6
Asalariados	1.251,4	1.244,4	1.224,8	1.198,1	1.189,8	1.198,5	-6,2	-3,7
Indefinidos	1.015,8	1.016,7	1.010,4	1.005,0	990,2	991,8	-2,4	-2,4
Temporales	235,6	227,7	214,4	193,1	199,6	206,7	-21,4	-9,2
Otros (no saben)	13,9	13,1	16,1	22,1	17,2	12,0	49,6	-8,4
No asalariados	142,6	135,0	136,5	161,8	164,1	161,1	13,9	19,3
Ocupados por ramas de actividad								
Industria	111,9	110,6	124,7	116,5	113,4	108,7	5,8	-1,7
Construcción	78,7	74,6	59,3	56,1	63,4	66,1	-25,7	-11,4
Servicios	1.202,1	1.193,2	1.176,7	1.187,9	1.175,2	1.183,6	-3,7	-0,8
Niveles en %								
Ratio de asalarización	89,6	90,1	89,8	88,0	87,9	88,1	-1,7	-1,9
Ratio de temporalidad	18,8	18,3	17,5	16,1	16,8	17,2	-3,3	-1,1

* Tasa de variación interanual para los ocupados y variación en puntos porcentuales para las ratio
Fuente: D. G. de Estadística del Ayuntamiento de Madrid. EPA (INE)

redujeron en 3.000). La mayor parte del aumento de los asalariados se debió a los de tipo temporal (7.100 más), cuya variación interanual, a pesar de ser la más regresiva, -9,2%, se moderó sensiblemente (12,2 puntos menor que el anterior trimestre). Por su parte, el incremento intertrimestral de los asalariados indefinidos fue más modesto (1.600) y mantuvieron su tasa interanual sin cambios respecto al trimestre anterior.

En cuanto a la distribución sectorial, la construcción es el sector que más se contrae en el tercer trimestre, -11,4%, pero modera su caída interanual respecto al trimestre anterior en 14,3 puntos, lo que supone 8.500 ocupados menos que hace un año. En el sentido opuesto, la tasa de la industria pasa a ser negativa, -1,7%, y pierde 1.900 ocupados respecto al tercer trimestre de un año antes. Por su parte, el sector servicios suaviza su tasa interanual negativa, -0,8%, y su aportación cuantitativa al descenso interanual del número de ocupados es de 9.600.

Afiliados en la Ciudad de Madrid (miles)

Fuente: D. G. de Estadística del Ayto. de Madrid - Tesorería Gral. de la Seguridad Social

En cuanto a los datos de afiliación en la Ciudad de Madrid, prosiguen las variaciones interanuales negativas (ininterrumpidas desde septiembre de 2008), -3% en diciembre. El número total de afiliados de este mes fue 1.684.753, 51.914 menos que un año antes, lo cual aleja la cota de 1,7 millones. En definitiva, se acelera el ritmo de destrucción de empleo, con un promedio de la tasa interanual en la segunda mitad de 2012 del -2,3%, casi el doble que el promedio de los seis meses precedentes, -1,2%.

El balance de la afiliación por sectores económicos de la Ciudad es negativo para el tercer trimestre. El ritmo de contracción se ha agravado respecto al trimestre anterior en los sectores de agricultura y servicios (4,2 y 0,9 puntos más regresivos), aunque ha sido ligeramente menos acusado en la construcción e industria (que reducen su descenso en cuatro y dos décimas). Nuevamente la agricultura registra la mayor caída interanual, -34,6%, pero, dado el escaso tamaño de este sector, tiene un exiguo impacto en la afiliación de la Ciudad. Mucho más relevante es el descenso de la construcción, seguido de la industria, que acaparan el grueso de las pérdidas (11.575 y 4.866 afiliados menos que un año antes). Por su parte, el sector servicios mantiene su cifra de afiliación, lo que contribuye a aumentar su preponderancia en el tejido económico madrileño (en el tercer trimestre concentra el 90,3% de los afiliados, nueve décimas más que un año antes).

En mayor detalle, el análisis por ramas de servicios permite apreciar las diferencias dentro de los principales grupos de empleo de la capital madrileña. Sobresale el crecimiento de la rama personal doméstico impulsado por el proceso de regularización, cuya tasa interanual se eleva hasta el 24,5%, lo que se traduce en un incremento de 15.828 afiliados. De hecho, si se excluye este crecimiento coyuntural del personal doméstico, la variación interanual del sector servicios sería negativa, -1%, o lo que es lo mismo, el balance del resto de ramas de servicios arroja una merma de 9.143 afiliados. Aparte del personal doméstico, la educación es la otra rama que lidera el crecimiento, 5,2% (4.082 afiliados), pero éste se reduce a la mitad

Los malos datos del cierre del año, junto a la actual coyuntura económica adversa, alejan la perspectiva de recuperación de la afiliación en 2013

El mejor dato de la evolución del sector servicios respecto a otros sectores se ha sustentado en una circunstancia coyuntural: el boom de la afiliación del personal doméstico regularizado

Afiliados a la Seguridad Social en la Ciudad de Madrid. CNAE 2009

	2011		2012			12/11*	
	III T 11	IV T 11	I T 12	II T 12	III T 12	II T 12	III T 12
Agricultura	3.857	3.637	2.401	2.577	2.521	-30,4	-34,6
Industria	81.645	81.807	80.455	78.259	76.779	-6,1	-6,0
Construcción	96.626	91.250	88.886	87.830	85.051	-12,4	-12,0
Servicios	1.528.416	1.559.973	1.539.452	1.535.101	1.528.789	0,9	0,0
Comercio al por menor	154.331	158.753	154.557	155.382	154.279	0,0	0,0
Adm. Pública y defensa; Seg. Social	100.954	102.690	101.767	102.274	99.882	0,4	-1,1
Servicios de comidas y bebidas	93.946	95.746	94.930	91.611	92.839	0,2	-1,2
Actividades sanitarias	100.699	101.105	98.481	97.630	100.074	0,4	-0,6
Servicios a edificios y act. de jardinería	80.167	78.857	76.568	75.695	77.848	-2,3	-2,9
Educación	78.945	92.115	94.347	86.637	83.027	10,3	5,2
Comercio al por mayor e intermediarios	75.495	76.132	75.021	75.216	74.416	-0,4	-1,4
Personal doméstico	64.541	64.584	67.256	74.666	80.369	15,9	24,5
Resto	779.338	789.991	776.525	775.990	766.055	-0,4	-1,7
TOTAL	1.710.544	1.736.667	1.711.194	1.703.767	1.693.140	-0,3	-1,0

Fuente: D. G. de Estadística del Ayto. de Madrid T. Gral. de la Seg. Social

* Tasa de variación interanual (%)

respecto al segundo trimestre. El resto de ramas restaron afiliados, particularmente los servicios a edificios (2.319 afiliados menos), seguida de los servicios de comidas y bebidas, el comercio al por mayor y la administración pública (los tres con descensos en torno a 1.000 afiliados).

6.3. El desempleo

Durante el tercer trimestre se modera el incremento del paro en la Ciudad de Madrid

Atendiendo a los datos de la EPA para el tercer trimestre de 2012, el total de desempleados en la Ciudad de Madrid alcanza la cifra de 291.300, 23.000 más que en el tercer trimestre de 2011. En consecuencia la tasa de paro se ha elevado hasta el 17,6%, 1,4 puntos más. Sin embargo, la nota positiva viene de la mejora relativa respecto al segundo trimestre, ya que se ha producido un descenso de 7.000 desempleados y la tasa de paro se ha reducido en cinco décimas, una situación más ventajosa que la de este mismo periodo un año antes (cuando el número de desempleados aumentaba en 15.900 y la tasa de paro sumaba 1,5 puntos).

El aumento del paro afecta particularmente a los colectivos de mujeres y jóvenes

El comportamiento ha sido desigual según el sexo, ya que la tasa de paro es particularmente elevada en las mujeres, 18,8%, 2,3 puntos más que los hombres. En este sentido, la subida del paro producida en el tercer trimestre se ha concentrado exclusivamente en las mujeres, 30.000 desempleadas más, frente al descenso del desempleo masculino, 7.000 menos.

Respecto al análisis por grupos de edad, la tasa de paro de los jóvenes madrileños sigue en máximos históricos. El intervalo de 16 a 19 años experimenta los peores resultados, con una tasa de paro 16,8 puntos más elevada que el año anterior, y 5.400 desempleados más que en el trimestre anterior. El intervalo siguiente, de 20 a 24 años, mejora ligeramente su tasa de paro respecto al año pasado (2,2 puntos menos), pero empeora en relación al segundo trimestre de 2012 (2,4 puntos más) y, por ello, se puede afirmar la persistencia de los altos niveles de desempleo en esta cohorte de edad. En el extremo de la pirámide de población activa, el intervalo de 55 y más años registra una leve mejoría, con un descenso interanual de una décima de su

Tasas de paro en la Ciudad de Madrid

	2011	2011		2012			12/11*	
	Media	III Tr	IV Tr	I Tr	II Tr	III Tr	II Tr	III Tr
Tasa de paro	15,6	16,3	17,7	17,7	18,1	17,6	3,3	1,4
Por sexo								
Hombres	16,3	17,0	18,9	20,0	19,9	16,5	4,2	-0,5
Mujeres	14,9	15,5	16,3	15,4	16,1	18,8	2,3	3,4
Por edades								
De 16 a 19 años	66,7	64,2	74,0	78,6	66,4	81,0	6,9	16,8
De 20 a 24 años	34,4	38,9	31,4	35,7	34,2	36,6	0,4	-2,2
De 25 a 54 años	14,4	15,0	16,4	16,6	17,3	16,8	3,7	1,7
De 55 años y más	11,6	10,9	15,5	15,0	14,0	10,8	3,0	-0,1

* Variación en puntos porcentuales

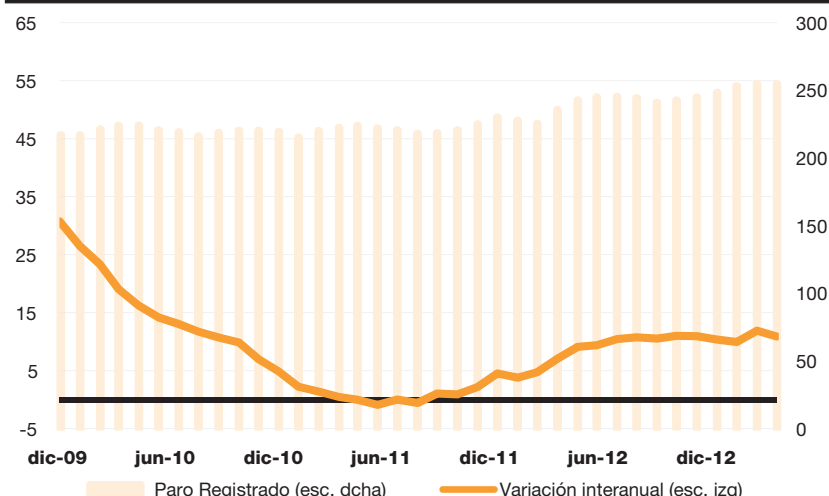
Fuente: D. G. de Estadística del Ayuntamiento de Madrid - EPA (INE)

tasa de paro, y un avance más notable en la reducción del número de desempleados (6.800 menos que el trimestre anterior). El balance del principal grupo de la población activa, 25 a 54 años, presenta claros y oscuros, ya que por un lado aumenta su tasa de paro (1,7 puntos más que un año antes), por otro mejora respecto al segundo trimestre (6.300 desempleados menos y una reducción de cinco décimas de su tasa de paro).

El año termina con 249.954 parados registrados por el Servicio Público de Empleo Estatal (antiguo INEM) en la Ciudad de Madrid, es decir, un 10,9% más que en diciembre de 2011 (24.572 desempleados más). No obstante, el incremento del paro durante el cuarto trimestre de 2012 ha sido sensiblemente inferior al sucedido en el tercer trimestre (1.644 desempleados frente a 7.366).

El dato de paro registrado al cierre del 2012 marca un nuevo máximo histórico

Parados en la Ciudad de Madrid (tasa interanual y en miles)



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

La diferencia por sexos apuntada en la EPA no se percibe con la misma intensidad al analizar los datos de paro registrado en la Ciudad de Madrid. Ello se debe a la mejora producida entre noviembre y diciembre, que supuso una reducción de 3.194 mujeres, sensiblemente por encima de los hombres, 1.554. Pese a ello, el balance del 2012 ha sido más negativo para las mujeres, con un incremento interanual del 11,6%, 1,4 puntos más que los hombres.

Parados registrados por el INEM en la Ciudad de Madrid (miles)

	2012	2012			Var. interanual (%)			
	Promedio*	oct	nov	dic	Promedio*	oct	nov	dic
Parados (miles)	245,6	253,1	254,7	250,0	10,2	10,0	11,9	10,9
Por sexo (miles)								
Hombres	122,1	125,3	126,5	124,9	10,3	9,9	11,5	10,2
Mujeres	123,5	127,7	128,2	125,0	10,1	10,0	12,3	11,6

* Acumulado últimos 12 meses

Fuente: D. G. de Estadística del Ayuntamiento de Madrid SPEE

6.4. Perspectivas del mercado laboral en la Ciudad de Madrid

La caída de la afiliación y el repunte del paro apuntan un deterioro del mercado laboral madrileño en el comienzo del 2013

La falta de expectativas de recuperación del empleo a corto plazo, unido a la merma de las generaciones jóvenes derivada de la drástica caída de la inmigración y el proceso de envejecimiento, apuntan a un inexorable declive de la afiliación en la Ciudad de Madrid. En esa línea, las previsiones para el primer trimestre de 2013 apuntan una caída del 3,6% de la tasa interanual, 2,7 puntos más regresiva que en el primer trimestre de 2012.

Previsión trimestral de afiliados en la Ciudad de Madrid
(tasa interanual en %)

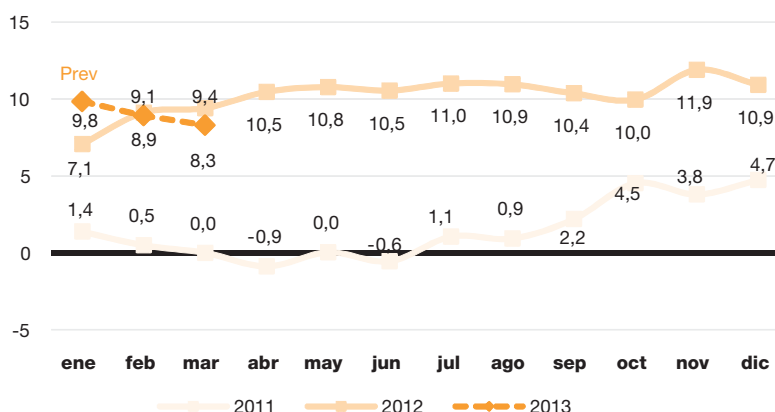


Previsión: ITR de 2013

Fuente: D. G. de Estadística del Ayto. de Madrid T. Gral. de la Seg. Social y Afi

Se prevé la continuidad de las elevadas tasas de crecimiento interanual del desempleo, cuyo promedio para los tres primeros meses del 2013 se situaría en torno al 9% (cinco décimas más que en el mismo periodo de 2012). Así, en el primer trimestre de 2013 el número de desempleados registrados en la Ciudad de Madrid podría superar los 265.000, es decir 15.000 más que en el arranque del año y 20.000 que un año antes.

Previsión mensual de los parados registrados en la Ciudad de Madrid
(tasa interanual en %)



Previsión: enero - marzo 2013

Fuente: D. G. de Estadística del Ayuntamiento de Madrid SPEE y Afi

2

MONOGRÁFICOS

RANKING DE CIUDADES EUROPEAS 2012¹

Las clasificaciones internacionales de ciudades

Por sexto año consecutivo se presenta el ranking de las 25 ciudades europeas consideradas grandes metrópolis, entre las que se encuentra Madrid

En esta edición del Barómetro se presenta por sexto año consecutivo los resultados del ranking de las 25 ciudades europeas consideradas grandes metrópolis, entre las que se encuentra Madrid. El objetivo es este estudio es analizar el posicionamiento relativo de la Ciudad de Madrid en un conjunto de dimensiones clave y los cambios que se van produciendo en la Ciudad, todo ello de manera comparada con lo que ocurre en el resto de las principales ciudades europeas.

Como en anteriores ediciones, se analiza la evolución de las ciudades europeas, a través del estudio de su desempeño en cuatro dimensiones clave: 1) Economía y mercado laboral, 2) Transporte y comunicaciones, 3) Sociedad del Conocimiento y 4) Calidad de vida. Para cada una de estas dimensiones se elabora un ranking construido sobre diversos indicadores que se alimentan a su vez, bien de fuentes primarias, bien de las principales clasificaciones internacionales de ciudades. Sobre los resultados de estos rankings parciales se elabora un ranking global construido como la suma ponderada de los mismos.

La metodología utilizada para la elaboración de las diferentes clasificaciones que se presentan en los siguientes apartados es idéntica a la utilizada en ediciones anteriores. También lo son las fuentes de información utilizadas, lo que permite llevar a cabo análisis temporales comparativos consistentes.

En la siguiente sección se presentan las principales fuentes y variables utilizadas para la elaboración del Ranking de Ciudades Europeas 2012. A continuación se analiza el posicionamiento de la Ciudad de Madrid en relación a las principales urbes europeas en las cuatro dimensiones anteriormente mencionadas, así como los cambios de posición desde 2007, primer año de elaboración del ranking. Finalmente, se presenta el Ranking de Ciudades Europeas 2012 y su dinámica durante el periodo 2007-2012.

¹ Ana Ramos (Afi Consultores de las Administraciones Públicas)

Análisis comparado de las principales ciudades europeas a partir de las fuentes de información existentes

Como se señalaba anteriormente, el análisis comparativo de las principales ciudades europeas se sustenta sobre dos tipos de fuentes de información. Por un lado, fuentes estadísticas primarias disponibles a nivel regional, como las estadísticas laborales o las relativas a tráfico y turismo. Por otro, las principales clasificaciones internacionales de ciudades. Obviamente, éstas últimas no comparten una misma metodología y tampoco abarcan el mismo número de ciudades, de ahí que haya sido necesario hacer una selección de las mismas. Esta selección se ha llevado a cabo atendiendo al prestigio y rigor de la entidad que los elabora.

La siguiente tabla recoge las fuentes utilizadas en la elaboración del ranking de ciudades europeas 2012:

Selección de fuentes para el análisis		
Fuente/Estudio	Año de referencia	Ámbito de análisis
Bund y European Environmental Bureau - <i>European City Ranking Best practices for clean air</i>	2011	17 ciudades europeas
City Mayors - <i>The world's largest cities and urban areas in 2020</i>	2010	400 ciudades del mundo
Cushman & Wakefield <i>European Cities Monitor</i>	2011	36 ciudades europeas
Eurostat - <i>Inversión en I+D y personal investigador</i>	2009	271 regiones europeas (Nivel NUTS 2)
Eurostat - <i>Estadísticas laborales regionales</i>	2011	271 regiones europeas (Nivel NUTS 2)
Eurostat - <i>Tráfico en Aeropuertos</i>	2011	777 aeropuertos europeos
Eurostat - <i>Viajeros alojados en establecimientos hoteleros</i>	2011	271 regiones europeas (Nivel NUTS 2)
ICCA - <i>City ranking measured by number of meetings</i>	2012	178 ciudades europeas
Mercer, Human Resource Consulting- <i>Worldwide Quality of Living</i>	2012	50 ciudades del mundo
Monocle's 2012 Quality of Life survey	2012	25 ciudades del mundo
PWC - <i>Tendencias del Mercado Inmobiliario</i>	2011	28 ciudades europeas
PWC - <i>Cities of Opportunity 2012</i>	2012	27 ciudades del mundo
The Economist - <i>The Globe Shopper City Index Europe</i>	2011	33 ciudades europeas
Union de Banques Suisses (UBS) <i>Survey Richest cities by personal earnings</i>	2012	72 ciudades del mundo
World Gazetteer <i>Largest cities and towns and statistics of their population</i>	2010	790 ciudades del mundo

Fuente: Elaboración propia.

Cada fuente aporta información relativa a uno o varios indicadores que han sido seleccionados por la relevancia de la información que aportan sobre la ciudad para cada una de las dimensiones.

En la selección de los indicadores se ha tenido en cuenta diversos criterios tales como disponer de información para la mayoría de las 25 ciudades que se comparan y ofrecer información cuantitativa (y no sólo una posición dentro de un ranking) para poder, en primer lugar, estimar los datos no disponibles y, en segundo lugar, realizar una ordenación de las ciudades en función de cada indicador asignando un rango entre 1 y 25¹.

Todos los indicadores seleccionados ofrecen información a escala de ciudad excepto la tasa de actividad, la tasa de paro, el número total de turistas alojados en establecimiento hoteleros, la inversión en I+D y el personal investigador, y su variación interanual. La fuente disponible para estos indicadores la proporciona Eurostat a nivel de regional con un detalle de NUTs2. Dada la relevancia de los mismos, se ha optado por incluirlos y asignar a cada ciudad los datos correspondientes a su región de referencia.

A continuación se analizan detalladamente los 31 indicadores considerados en el Ranking de Ciudades Europeas.

Buena parte de la información sobre la que se han construido los indicadores en la dimensión de Economía y mercado laboral se sustenta en el informe *European Cities Monitor* elaborado por Cushman&Wakefield. Este informe aporta datos sobre el posicionamiento de las ciudades a la hora de localizar o atraer actividades económicas y el acceso a los mercados, la progresión y las perspectivas de crecimiento de las ciudades europeas, a través de los indicadores de “Mejora reciente” y “Planes de expansión”. Otro indicador relacionado con la atraktividad de la ciudad tenido en cuenta son las infraestructuras o equipamientos oficina, donde se evalúa tanto su disponibilidad cuantitativa como el precio de mercado alcanzado. Respecto a los factores cualitativos e intangibles, este informe mide el desempeño relativo a “Cualificación personal”, “Coste de mano de obra” y el “Clima de gobierno”. Hay que señalar que no ha habido una actualización del informe respecto al utilizado en la elaboración del ranking 2011, lo que debe ser tenido en consideración a la hora de analizar los resultados. A pesar de ello, la falta de fuentes alternativas solventes, ha llevado a adoptar la decisión de mantenerla. Estos indicadores se complementan con el relativo a nivel salarial proporcionado por UBS, las perspectivas de crecimiento de población estimadas por City Mayors Economic, las dos variables del mercado laboral tomadas de la estadística regional de Eurostat (tasa de actividad y tasa de paro), el indicador de “Influencia económica” que hace referencia a la influencia o proyección económica de las grandes metrópolis a escala mundial procedente del ranking *Cities of Opportunity* de PWC y que tiene en cuenta aspectos como la localización de grandes empresas (top-500

¹ Este umbral se corresponde con el número de ciudades analizadas, un total de 25.

mundial), inversión extranjera directa, número de ocupados en servicios financieros, productividad y crecimiento del PIB. Por su parte, ICCA proporciona un ranking mundial del número de eventos internacionales celebrados al año, que permite medir el posicionamiento y especialización como ciudad ferial y extraer otras derivadas relacionadas como el turismo de negocios. Para el ámbito específico comercial, la revista *The Economist* aporta un índice sintético que evalúa las mejores ciudades europeas para hacer compras por su ambiente comercial. Finalmente, la población metropolitana, sacada de las estadísticas de *World Gazetteer*, complementa el indicador de perspectivas de crecimiento de la población de *City Mayors*, permitiendo establecer el ranking actual del tamaño urbano-demográfico, de gran importancia para estimar el tamaño de mercado de una ciudad. Como en el caso de informe *Monitor*, estos dos últimos indicadores no cuentan con datos actualizados respecto a los incluidos en la anterior edición.

La dimensión de Transporte y comunicaciones se construye sobre los indicadores de volumen de viajeros, tanto de pasajeros aéreos como de turistas contabilizados en 2011, último año disponible en las estadísticas de Eurostat a escala de región urbana. Adicionalmente se analiza la dinámica de estos flujos entre los años 2010 y 2011. Por último, se recoge los indicadores que evalúan la calidad de las “Comunicaciones internas” y “externas” procedentes del informe *European Cities Monitor*.

En el caso de la dimensión de Sociedad del Conocimiento, se incluyen tanto fuentes primarias procedentes de Eurostat - inversión en I+D (euros por habitante) y el personal investigador- como clasificaciones internacionales la variable de “disponibilidad de tecnología”, procedente del informe *de Cities of Opportunity* de PWC y de “Calidad de las telecomunicaciones” del informe de *European Cities Monitor*.

Por último, la dimensión Calidad de vida se articula sobre sobre cuatro fuentes. Por un lado, el ranking *Best quality of live* de Mercer que evalúa factores como el entorno político, económico y cultural, las condiciones sanitarias, la disponibilidad un sistema educativo de calidad, la disponibilidad de servicios públicos y de transporte, la oferta recreativa y cultural, de vivienda y de bienes de consumo, así como el medioambiente. Por otro, esta información se enriquece con otros tres indicadores sintéticos: “ciudades más habitables” procedente del estudio de la Revista *Monocle Quality of Life Survey 2012* que analiza diversos factores como la seguridad ciudadana, el clima, la calidad arquitectónica o el nivel de tolerancia, además de acceso a servicios públicos o calidad medioambiental; “Calidad del aire” evaluado por *European Environmental Bureau* y en un ámbito más específico el indicador de “Calidad de vida para los empleados” procedente del informe *European Cities Monitor*.

A modo de resumen la siguiente tabla muestra la selección de los 31 indicadores que se utilizarán en el análisis comparado de ciudades, clasificados según la dimensión donde serán analizados y con detalle de la fuente de información de procedencia.

Selección de variables para el análisis

Estudios	Dimensión	Indicador
ICCA - <i>City ranking measured by number of meetings</i>	1	Eventos internacionales
Eurostat - <i>Estadísticas laborales regionales</i>	1	Tasa de actividad
	1	Tasa de paro
UBS. Survey <i>Richest cities by personal earnings</i>	1	Nivel salarial
City Mayors - <i>The world's largest cities and urban areas in 2020</i>	1	Población en 2020
The Economist- <i>The Globe Shopper City Index Europe</i>	1	Ciudades comerciales
World Gazetter - <i>Largest cities and towns and statistics of their population</i>	1	Población en área metropolitana
Eurostat - <i>Tráfico en aeropuertos</i>	2	Trafico total de pasajeros
	2	Var. trafico de pasajeros
Eurostat - <i>Viajeros alojados en establecimientos hoteleros</i>	2	Número total de turistas
	2	Var. Número de turistas
Eurostat - <i>Inversión en I+D y personal investigador</i>	3	Inversión en I+D (€ por habitante)
	3	% Personal I+D sb total ocupados
Mercer, Human Resource Consulting - <i>Best quality of live</i>	4	Calidad de vida
Bund y European Environmental Bureau - <i>European City Ranking Best practices for clean air</i>	4	Buenas prácticas de calidad del aire
Monocle's 2012 <i>Quality of Life survey</i>	4	Ciudades más habitables
PWC - <i>Cities of Opportunity</i>	1	Influencia económica
	3	Disponibilidad de tecnología
	1	Localización de negocios
	1	Mejora reciente
	1	Planes de expansión
	1	Acceso a mercados
	1	Coste mano de obra
	1	Disponibilidad espacio de oficinas
	1	"Value for money" espacio de oficinas
	1	Clima de Gobierno
	1	Cualificación personal
	2	Comunicaciones externas
	2	Comunicaciones internas
Cushman & Wakefield - <i>European Cities Monitor</i>	3	Calidad telecomunicaciones
	4	Calidad de vida para los empleados

Fuente: Elaboración propia.

La metodología de construcción del Ranking de Ciudades Europeas 2012 es igual a la seguida en años anteriores. Para aquellas ciudades para las que no hay información en alguno de los indicadores seleccionados se han seguido dos aproximaciones en función de las características de la información disponible. En el caso de los indicadores de “Ambiente comercial”, “Nivel salarial” y “Calidad del aire”, en las que el número de ciudades evaluadas es reducido, se ha optado por asignarles el valor medio del indicador. En aquellos otros casos en los que la fuente de referencia son rankings amplios donde se clasifican las mejores ciudades, y donde es razonable hacer el supuesto que las ciudades que no figuran en ese ranking es porque presentan un comportamiento peor que el de la última ciudad del ranking, se ha optado por asignar a esas ciudades el valor mínimo a

partir de la última posición de la ciudad con datos disponibles. Este es el caso de los indicadores de “Influencia económica”, “Eventos internacionales”, “Disponibilidad de tecnología” y “Calidad de vida”.

Una vez se dispone de información de todos los indicadores para todas las ciudades, a cada uno de los indicadores se le asigna un rango de 1 (mejor) a 25 (peor) lo que permite ofrecer una clasificación de las ciudades en función de los 31 indicadores analizados. Finalmente, los indicadores se agrupan en las cuatro dimensiones anteriormente comentadas lo que permite obtener un ranking para cada una de ellas, que se construye sobre la media de las puntuaciones obtenidas en cada uno de los indicadores que componen la dimensión, y posteriormente un ranking agregado o global que se calcula a partir de una media ponderada de las cuatro dimensiones.

Resultados por dimensiones

A continuación se presentan los rankings obtenidos en las cuatro dimensiones analizadas para las 25 ciudades seleccionadas en función de las puntuaciones obtenidas.

Economía y mercado laboral

El ranking de la dimensión de Economía y mercado laboral se construye a partir del análisis de los 17 indicadores que se detallan a continuación, y que evalúan los factores más determinantes para medir la capacidad de atracción de inversiones y competitividad de una ciudad.

Madrid cede una posición del ranking de la dimensión de Economía y mercado laboral, hasta la 3ª posición igualada con París

Destaca el buen desempeño de Madrid en las variables “Influencia económica”, “Eventos internacionales”, “Comercio”, “Disponibilidad de espacios de oficinas”, “Área metropolitana”, “Población en 2020”, “Acceso a mercados”, “Cualificación del personal” y “Coste de la mano de obra” en las que Madrid se encuentran entre las cinco posiciones de cabeza.

Este buen desempeño lleva a que en 2012 Madrid alcance la 3ª posición del ranking, junto con París, únicamente por detrás de Londres y Berlín. Este es un buen desempeño aunque supone el retroceso de un puesto respecto a la posición de 2011.

Como se señalaba al inicio del artículo, los indicadores que se alimentan del informe *European Cities Monitor* de Cushman&Wakefield no han sufrido alteración porque no ha habido una actualización de los mismos. Por tanto, el retroceso de Madrid se explica por el deterioro de dos factores. Por un lado, el vinculado al mercado laboral, tanto por los retrocesos de la tasa de actividad, en la que Madrid pasa de ocupar el 5ª posición a la 7ª, como por el incremento de la tasa de paro, donde la Ciudad de Madrid, es la tercera ciudad de las analizadas con mayor tasa de paro frente a la quinta posición de 2011. Por otro, el vinculado a la influencia económica, respecto a la que Madrid, pese a seguir estando en las posiciones de cabeza, pierde dos escalones respecto a 2011 pasando a

ocupar la 5ª posición. Este deterioro viene fundamentalmente de la mano de la fuerte caída de los empleos en el sector financiero derivada de la reestructuración que está viviendo el sistema financiero español y del reducido crecimiento económico comparado con el de otras capitales europeas.

También sufre un retroceso la posición de Madrid en lo que respecta a nivel salarial. Sin embargo, este deterioro tiene una doble lectura. Negativa para los asalariados y por tanto para la capacidad de tracción de talento extranjero, pero positiva en cuanto a incremento de la competitividad, y por tanto, incremento de la capacidad de atracción de inversiones en tanto que Madrid sigue contando con unos niveles de cualificación del personal que están entre los más elevados de Europa.

DIMENSIÓN 1. ECONOMÍA Y MERCADO LABORAL

INDICADOR	Londres	Berlín	Madrid	París	Frankfurt	...	Atenas
Influencia económica	2	6	5	1	7	...	7
Eventos internacionales	6	4	5	2	25	...	18
Comercio	1	5	2	3	12	...	15
Nivel salarial	8	9	19	11	3	...	22
Áreas Metropolitanas	1	5	3	2	8	...	10
Población en 2020	2	8	3	1	5	...	7
Localización de negocios	1	5	7	2	3	...	36
Mejora reciente	1	4	5	3	6	...	12
Planes de expansión	1	3	7	4	10	...	19
Acceso a mercados	1	6	5	2	3	...	21
Cualificación personal	1	9	5	2	3	...	22
Coste mano de obra	21	10	5	21	20	...	8
Clima de Gobierno	2	10	13	12	6	...	20
Disponibilidad espacio de oficinas	6	1	2	8	5	...	19
Valor espacio de oficinas	15	2	6	17	10	...	13
Tasa de actividad	16	10	7	17	9	...	22
Tasa de paro	18	19	22	13	4	...	24
PROMEDIO	6,1	6,8	7,1	7,1	8,2	...	17,4
RANKING 2012	1	2	3	3	5	...	25
RANKING 2011	1	3	2	4	4	...	24
RANKING 2010	1	7	2	4	5	...	25
RANKING 2009	1	6	2	4	7	...	25
RANKING 2008	1	7	2	3	6	...	23
RANKING 2007	1	7	3	2	6	...	17

Fuente: Elaboración propia a partir de las principales clasificaciones internacionales de ciudades

Se consolida el ascenso de Berlín que pasa a ocupar la 2ª posición

Respecto a la evolución de otras ciudades europeas, no hay modificaciones significativas respecto al ranking de 2011. Así, una vez más Londres mantiene el liderazgo económico que ostenta desde 2007. Las siete primeras posiciones del ranking siguen ocupadas por las mismas ciudades², aunque en los dos últimos años se aprecia la consolidación del ascenso de Berlín, que ha pasado de

² Londres, Madrid, París, Barcelona, Ámsterdam, Berlín y Frankfurt.

DIMENSIÓN 1. ECONOMÍA Y MERCADO LABORAL

	RANKING 2012	RANKING 2011	RANKING 2010	RANKING 2009	RANKING 2008	RANKING 2007
Londres	1	1	1	1	1	1
Berlín	2	3	7	6	7	7
Madrid	3	2	2	2	2	3
París	3	4	4	4	3	2
Frankfurt	5	4	5	7	6	6
Barcelona	6	6	6	3	4	4
Amsterdam	7	7	3	5	5	5
Viena	8	8	10	23	20	21
Bruselas	9	9	9	8	13	8
Estocolmo	10	10	11	18	19	22
Munich	11	11	17	13	16	13
Lisboa	12	13	15	14	18	10
Milán	13	14	14	10	8	9
Hamburgo	14	15	20	20	24	17
Manchester	15	12	8	9	10	11
Praga	16	16	16	14	11	14
Budapest	17	18	21	17	15	16
Dublín	18	17	22	19	12	17
Glasgow	19	18	12	10	17	15
Copenhague	20	20	19	21	22	23
Helsinki	21	21	18	22	21	24
Lyon	22	22	13	15	14	20
Varsovia	23	23	23	12	9	12
Roma	24	25	24	24	25	25
Atenas	25	24	25	25	23	17

Fuente: Elaboración propia a partir de las principales clasificaciones internacionales de ciudades

sextas y séptimas posiciones a la segunda en este 2012. Roma y Atenas siguen cerrando el ranking, aunque es ésta última la que pierde una posición a favor de Roma.

Transporte y comunicaciones

Madrid ocupa en 2012 alcanza la 8ª posición en el ranking, por detrás de Berlín, Londres, Frankfurt, Barcelona, París, Múnich y Ámsterdam, aunque está entre la cinco ciudades líderes en lo referente tráfico de pasajeros aéreos, flujo de turistas y calidad de las comunicaciones internas. Este octavo puesto supone un retroceso de cuatro escalones con respecto al ranking de 2011.

El menor dinamismo en la llegada de pasajeros a Barajas y de turistas motivado por el deterioro del turismo nacional, hacen retroceder a Madrid cuatro posiciones hasta la 8ª

DIMENSIÓN 2. TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

INDICADOR	Berlín	Londres	Frankfurt	Barcelona ...	Madrid	... Atenas
Tráfico total de pasajeros	10	1	3	8 ...	5	19
Var. tráfico de pasajeros	9	13	12	1 ...	24	25
Turistas en hoteles	8	2	11	10 ...	5	18
Var. Turistas en hoteles	2	24	6	11 ...	18	25
Comunicaciones externas	9	1	3	10 ...	6	19
Comunicaciones internas	3	1	8	6 ...	5	20
PROMEDIO 2012	6,8	7,0	7,2	7,7 ...	11	21,0
RANKING 2012	1	2	3	4 ...	8	25
RANKING 2011	6	7	9	2 ...	4	24
RANKING 2010	5	1	6	10 ...	2	17
RANKING 2009	2	4	11	7 ...	2	20
RANKING 2008	4	3	7	5 ...	2	19
RANKING 2007	11	5	7	2 ...	3	24

Fuente: Elaboración propia a partir de las principales clasificaciones internacionales de ciudades

Este retroceso se debe a fundamentalmente al menor dinamismo de tanto de la llegada de viajeros al aeropuerto de Madrid Barajas como de los turistas hospedados en hoteles.

Así, atendiendo a los últimos datos disponibles correspondientes a 2011, Madrid registró una caída del 0,5% en el tráfico de pasajeros en el aeropuerto de Barajas motivada por la contracción del tráfico nacional (-8,9% y no compensada por el crecimiento de los pasajeros internacionales 4,7%), lo que sitúa a Madrid en el puesto 24 del ranking de variación de pasajeros (9 puestos menos que en 2011). Esta contracción lleva a que Madrid, a pesar de que se mantiene entre las cinco ciudades europeas con mayor tráfico de pasajeros aéreos, pierda una posición, pasando de la 4ª a la 5ª que cede a favor de Amsterdam.

En el caso del número de turistas en alojamientos hoteleros, Madrid cierra el año 2011 con un crecimiento interanual del 5,6% (lastrado por el menor crecimiento del turismo nacional), después de un excelente año 2010 que registró un crecimiento del 11,1%. Este menor dinamismo, hace que la Ciudad retroceda nueve posiciones en este indicador desde el puesto 9º de 2011 al 18º de 2012. Sin embargo, y a pesar de este menor dinamismo, en términos de volumen total de turistas, Madrid gana una posición pasando de la 6ª a la 5ª, adelantando a Roma.

DIMENSIÓN 2. TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

	RANKING 2012	RANKING 2011	RANKING 2010	RANKING 2009	RANKING 2008	RANKING 2007
Berlín	1	6	5	2	4	11
Londres	2	7	1	4	3	5
Frankfurt	3	9	6	11	7	7
Barcelona	4	2	10	7	5	2
París	5	4	3	1	1	1
Munich	6	1	4	5	6	3
Amsterdam	7	3	8	7	8	6
Madrid	8	4	2	2	2	3
Estocolmo	9	13	13	14	13	17
Bruselas	10	10	14	6	10	9
Copenhague	11	11	21	15	13	14
Milán	12	7	7	23	12	8
Viena	13	11	16	9	11	14
Hamburgo	14	14	11	20	17	9
Helsinki	15	20	23	19	15	18
Manchester	16	16	12	12	16	12
Dublín	17	22	19	13	9	12
Budapest	18	23	25	24	25	25
Lyon	19	17	15	18	18	22
Roma	20	15	9	10	23	16
Varsovia	21	19	24	16	20	19
Praga	22	21	22	22	22	19
Lisboa	23	18	18	17	21	21
Glasgow	24	25	20	25	24	23
Atenas	25	24	17	20	19	24

Fuente: Elaboración propia a partir de las principales clasificaciones internacionales de ciudades

Al considerar la evolución de otras ciudades europeas, destacan las importantes variaciones en las posiciones respecto al ranking de 2011, que se explican fundamentalmente por el diferente comportamiento en términos de la dinámica de turistas y/o en los pasajeros aéreos. Así, Berlín y Frankfurt experimentan un ascenso importante, ocupando la primera y tercera posición del ranking, escalando cinco y seis posiciones respectivamente, gracias al fuerte crecimiento interanual experimentado por el flujo de turistas en 2011 (10,3 y 7,7%, respectivamente). Por su parte Londres, pasa de la 7ª a la 2ª posición gracias al incremento del flujo de pasajeros en sus aeropuertos (6,1%). En la zona media del ranking, también merece destacar la mejora de posición de Helsinki, Budapest o Dublín que escalan cinco posiciones. En el caso de las dos primeras por el fuerte dinamismo tanto de los pasajeros aéreos como de los turistas, y en el caso de Dublín, por éstos últimos.

En el otro lado de la balanza se encuentran ciudades como Milán, Roma o Lisboa, que pierden cinco posiciones, acusando caídas en el tráfico aéreo y en los flujos turísticos nacionales motivadas, como en el caso de Madrid, por el mayor deterioro relativo de su actividad económica.

Sociedad del Conocimiento

El desempeño de Madrid en las variables relacionadas con la Sociedad del Conocimiento son algo inferiores al del resto de variables analizadas hasta el momento, ocupando la 16ª posición en materia de inversión en I+D y la 10ª en peso relativo del personal investigador en el total de ocupados. En lo que hace referencia a la disponibilidad de tecnología y calidad de las telecomunicaciones, el desempeño es mejor con un 5º y 10º puesto respectivamente.

La dimensión “Sociedad del Conocimiento” no presenta cambios respecto al ranking de 2011, ocupando Madrid la 11ª posición

El análisis de la evolución respecto a 2011 se ve limitado por el hecho de que Eurostat no ha publicado nuevos datos de inversión ni de personal dedicado a I+D respecto a los ya analizados en el ranking 2011, ni tampoco hay actualizaciones en la evaluación de calidad de comunicaciones procedentes el informe de *European Cities Monitor*.

DIMENSIÓN 3. SOCIEDAD DEL CONOCIMIENTO

INDICADOR	Londres	París	Estocolmo	Munich ...	Madrid	... Varsovia
Inversión en I+D (€ por habitante)	9	5	3	2 ...	16	... 25
% Personal I+D sb total ocupados	2	4	7	3 ...	10	... 23
Disponibilidad de tecnología	2	3	1	7 ...	5	... 7
Calidad telecomunicaciones	1	2	4	5 ...	10	... 20
PROMEDIO 2012	3,5	3,5	3,8	4,3 ...	10,3	... 18,8
RANKING 2012	1	1	3	4	11	25
RANKING 2011	1	1	3	4 ...	11	25
RANKING 2010	1	2	3	10 ...	6	25
RANKING 2009	1	2	3	7 ...	6	24
RANKING 2008	1	2	3	10 ...	6	25
RANKING 2007	1	2	3	6 ...	15	25

Fuente: Elaboración propia a partir de las principales clasificaciones internacionales de ciudades

Por tanto, las variaciones en el posicionamiento de las diferentes ciudades en el ranking se debe a exclusivamente a las modificaciones en la variable disponibilidad de tecnología evaluada a través de los resultados procedentes del informe *Cities of Opportunities 2012*

Madrid mantiene la 5ª posición en lo relativo a disponibilidad tecnológica, por detrás de Estocolmo, Londres, París y Berlín, pero por delante del resto de grandes ciudades europeas.

En base a esos resultados, Madrid se mantiene en un nivel intermedio del ranking, la 11ª posición, inmediatamente por detrás de Frankfurt y por delante de Ámsterdam.

Será necesario esperar a contar con datos actualizados de Eurostat sobre inversión y personal dedicado a I+D para analizar el impacto diferencial que en las diferentes ciudades europeas hayan podido tener las políticas inversoras de las empresas pero sobre todo las políticas de contención del gasto público, fuente fundamental de financiación de I+D.

Por sexto año consecutivo, Londres, París y Estocolmo, por este orden, encabezan el ranking de la Sociedad del Conocimiento. Los cambios en las posiciones del resto de ciudades respecto al ranking de 2011 responde a la inclusión de Milán dentro del *ranking Cities of Opportunity 2012*.

DIMENSIÓN 3. SOCIEDAD DEL CONOCIMIENTO

	RANKING 2012	RANKING 2011	RANKING 2010	RANKING 2009	RANKING 2008	RANKING 2007
Londres	1	1	1	1	1	1
París	1	1	2	2	2	2
Estocolmo	3	3	3	3	3	3
Munich	4	4	10	7	10	6
Copenhague	5	5	8	7	7	10
Helsinki	6	6	7	7	9	7
Berlín	7	7	4	5	3	4
Viena	8	8	15	17	17	15
Bruselas	9	9	13	7	12	14
Frankfurt	10	10	10	7	10	5
Madrid	11	11	6	6	6	15
Hamburgo	12	11	12	12	7	10
Amsterdam	13	13	5	4	5	7
Lyon	14	13	14	15	14	17
Glasgow	15	15	17	14	15	13
Lisboa	16	16	21	21	23	18
Barcelona	17	17	15	16	15	19
Dublín	18	18	19	19	18	21
Manchester	19	18	8	13	13	12
Roma	20	20	20	20	19	22
Milán	21	21	18	17	19	19
Budapest	22	22	21	23	23	23
Praga	23	22	23	21	21	23
Atenas	24	24	23	25	22	9
Varsovia	25	25	25	24	25	25

Fuente: Elaboración propia a partir de las principales clasificaciones internacionales de ciudades

Calidad de vida

En lo relativo a dimensión de calidad de vida, Madrid ocupa la 12ª posición, dos puestos por debajo del registro de 2011. Los mejores registros los obtiene en lo referente a “Calidad de vida para los empleados” (3ª posición), 8ª en “Habitabilidad”, 9ª en “Calidad del aire” y 18ª en “Calidad de vida global”.

Madrid ocupa la 12ª posición en calidad de vida, con un ligero deterioro de los niveles de habitabilidad, aunque por delante de grandes ciudades como Londres

Tanto para el indicador de “Calidad del aire” como para el de “Calidad de vida para los empleados” no existen datos nuevos respecto a los utilizados para la elaboración de la anterior edición del ranking, de manera que las variaciones en la posición relativa de las ciudades viene de la mano de las variaciones en el desempeño de las mismas en dos variables: “calidad de vida” y “ciudad más habitable”.

El descenso experimentado por Madrid en 2012 se debe a la peor calificación obtenida en la variable de “Habitabilidad” donde Madrid pasa de ocupar la 6ª posición a la 8ª, perdiendo posiciones respecto a Estocolmo, Hamburgo y París. Mantiene su 18ª posición en el ranking de calidad de vida elaborado por Mercer.

Lidera el ranking seguido de Viena y Estocolmo

Si se analiza la evolución del resto de ciudades europeas, destaca la mejoras experimentadas por Estocolmo que pasa de la 4ª a la 3ª gracias a las mejoras en la variable de habitabilidad, y por París que también escala una posición por ese mismo motivo. Copenhague y Viena siguen liderando el ranking por cuarto año consecutivo.

DIMENSIÓN 4. CALIDAD DE VIDA

INDICADOR	Copenhague	Viena	Estocolmo	Munich ...	Madrid ...	Atenas
Calidad de vida	4	1	8	2 ...	18	23
Ciudades más habitables	2	3	4	10 ...	8	10
Calidad del aire	2	3	2	6 ...	9	6
Calidad de vida para los empleados	5	7	2	4 ...	3	25
PROMEDIO	3,3	3,5	4,0	5,5 ...	9,5	16,0
RANKING 2012	1	2	3	4 ...	12	25
RANKING 2011	1	2	4	2 ...	10	25
RANKING 2010	1	1	7	4 ...	9	22
RANKING 2009	1	2	6	5 ...	9	21
RANKING 2008	2	5	3	1 ...	12	18
RANKING 2007	7	2	3	1 ...	12	21

Fuente: Elaboración propia a partir de las principales clasificaciones internacionales de ciudades

DIMENSIÓN 4. CALIDAD DE VIDA

	RANKING 2012	RANKING 2011	RANKING 2010	RANKING 2009	RANKING 2008	RANKING 2007
Copenhague	1	1	1	1	2	7
Viena	2	2	1	2	5	2
Estocolmo	3	4	7	6	3	3
Munich	4	2	4	5	1	1
Berlín	5	5	7	8	6	9
Amsterdam	6	6	6	3	3	4
París	7	8	5	7	9	8
Hamburgo	8	8	11	12	20	12
Barcelona	9	7	11	12	10	9
Helsinki	10	11	13	18	23	24
Bruselas	11	12	3	4	7	6
Madrid	12	10	9	9	12	12
Frankfurt	13	13	13	11	11	11
Londres	14	14	9	10	17	14
Dublín	15	15	20	22	12	17
Lyon	16	16	15	17	14	23
Lisboa	17	16	22	25	24	19
Milán	18	20	16	19	25	25
Roma	19	19	18	12	8	5
Manchester	20	18	17	15	14	15
Praga	21	21	21	20	21	18
Budapest	22	24	24	23	19	19
Varsovia	23	22	25	24	22	22
Glasgow	24	22	19	16	16	15
Atenas	25	25	22	21	18	21

Fuente: Elaboración propia a partir de las principales clasificaciones internacionales de ciudades

Nuevos resultados del ranking de ciudades europeas

Una vez contruidos y analizados los rankings de la cuatro dimensiones objeto de estudio, se procede a elaborar el ranking global a partir de un índice sintético pondera esas cuatro dimensiones de manera diferenciada para reflejar mejor la valoración de una ciudad como polo de atracción. Con esta finalidad, y como en ediciones anteriores, los aspectos socio-económicos son, junto a los de comunicación y transportes, los más valorados en la elaboración del índice, por ser también los más estimados por las empresas en sus preferencias de localización, asignándoles una ponderación del 40% y 25%, respectivamente. En un segundo rango figuran los aspectos relacionados con la Sociedad del Conocimiento y la calidad de vida, que tienen un peso en el índice del 20% y 15%, respectivamente.

Madrid cede una posición hasta ocupar el 5º puesto en el ranking

Madrid alcanza la 5ª posición en el ranking 2012, lo cual supone el retroceso de un puesto respecto al año anterior, que cede a favor de Frankfurt que avanza cuatro posiciones gracias a la mejora en transporte y comunicaciones. Este retroceso de Madrid se debe al ligero deterioro en todas las dimensiones.

RANKING DE CIUDADES EUROPEAS 2012

Ranking	CIUDAD	DIMENSION			
		1	2	3	4
1	Berlín	2	1	7	5
2	Londres	1	2	1	14
3	París	3	5	1	7
4	Frankfurt	5	3	10	13
5	Madrid	3	8	11	12
6	Estocolmo	10	9	3	3
7	Munich	11	6	4	4
8	Amsterdam	7	7	13	6
9	Barcelona	6	4	17	9
10	Viena	8	13	8	2
11	Bruselas	9	10	9	11
12	Copenhague	20	11	5	1
13	Hamburgo	14	14	12	8
14	Helsinki	21	15	6	10
15	Milán	13	12	21	18
16	Lisboa	12	23	16	17
17	Manchester	15	16	19	20
18	Dublín	18	17	18	15
19	Lyon	22	19	14	16
20	Budapest	17	18	22	22
21	Praga	16	22	23	21
22	Glasgow	19	24	15	24
23	Roma	24	20	20	19
24	Varsovia	23	21	25	23
25	Atenas	25	25	24	25

Fuente: Elaboración propia a partir de las principales clasificaciones internacionales de ciudades

Berlín toma el relevo a París como líder del ranking igualada con Londres. En el caso de la capital alemana, esta escalada de puestos se debe a la mayor fortaleza de la economía alemana que se traduce tanto en un menor deterioro de su mercado laboral y como en mejoras en la dimensión de transporte y comunicaciones tanto por volumen de pasajeros aéreos como de turistas.

Berlín y Londres comparten el liderazgo, desplazando a París a un 3er puesto

Destaca así mismo la mejora experimentada por Estocolmo, que sube cuatro posiciones gracias a las mejoras en la dimensión de transporte, situándose en 6ª posición, y de Helsinki y Budapest también por mejoras en la posición relativa a transporte y comunicaciones.

Por otro lado, las ciudades que más empeoran su posición relativa perdiendo tres posiciones son París, por caídas en las dimensiones de transporte y de sociedad del conocimiento y a pesar de la mejora en calidad de vida; Munich y Amsterdam por el deterioro relativo en transporte y comunicaciones, Barcelona por calidad de vida y Manchester por un deterioro en las dimensiones economía, sociedad del conocimiento y calidad de vida.

RANKING DE CIUDADES EUROPEAS

	2012	2011	2010	2009	2008	2007
Berlín	1 ↑	3 ↑	5 =	5 ↓	4 ↑	7
Londres	1 ↑	2 ↓	1 =	1 =	1 =	1
París	3 ↓	1 ↑	2 =	2 =	2 =	2
Frankfurt	4 ↑	8 ↓	6 ↑	8 ↓	6 ↓	5
Madrid	5 ↓	4 ↓	3 =	3 =	3 =	3
Estocolmo	6 ↑	10 ↓	7 ↑	11 ↑	12 ↓	10
Munich	7 ↓	5 ↑	11 ↓	8 =	8 ↓	6
Amsterdam	8 ↓	6 ↓	4 =	4 ↑	5 ↓	4
Barcelona	9 ↓	7 ↑	8 ↓	7 =	7 ↑	8
Viena	10 ↓	9 ↑	17 ↓	13 ↑	16 ↓	14
Bruselas	11 =	11 ↓	9 ↓	6 ↑	9 =	9
Copenhague	12 =	12 ↑	14 ↓	12 ↑	14 ↑	15
Hamburgo	13 =	13 ↑	15 ↑	17 ↑	21 ↓	12
Helsinki	14 ↑	17 ↑	18 ↑	19 ↓	18 ↑	20
Milán	15 ↓	14 ↓	12 ↑	15 ↓	13 =	13
Lisboa	16 =	16 ↑	19 ↑	20 ↑	22 ↓	17
Manchester	17 ↓	15 ↓	10 =	10 ↑	11 =	11
Dublín	18 ↑	19 ↑	23 ↓	22 ↓	10 ↑	16
Lyon	19 ↓	18 ↓	13 ↑	16 ↓	15 ↑	21
Budapest	20 ↑	23 ↑	25 ↓	24 ↓	23 ↑	25
Praga	21 ↓	20 ↑	22 ↑	23 ↓	19 ↑	22
Glasgow	22 ↓	21 ↓	16 ↓	14 ↑	20 ↓	18
Roma	23 ↓	22 ↓	20 ↑	21 ↑	25 ↓	24
Varsovia	24 =	24 ↓	21 ↓	17 =	17 ↑	23
Atenas	25 =	25 ↓	24 ↑	25 ↓	24 ↓	19

Fuente: Elaboración propia a partir de las principales clasificaciones internacionales de ciudades

LA REHABILITACIÓN COMO SECTOR DE FUTURO EN MADRID¹

Introducción

El contexto de crisis económica que afecta a todo el país y al que no escapa Madrid se asocia en gran medida a la dificultad del mercado inmobiliario para la absorción de un ingente stock de vivienda nueva construida a lo largo de la última década, situación que también se da, aunque con menos intensidad, para otras categorías de bienes inmobiliarios. La Ley del Suelo de 1956 inicia una secuencia en la que sucesivos textos van ampliando los mecanismos de regulación urbanística en alcance y sofisticación, manteniendo siempre implícito un criterio ya presente en el espíritu del texto inicial: la provisión de vivienda y el crecimiento urbano como razones principales de la planificación. Este criterio es claramente comprensible en una España que en 1956 se encuentra aún recuperándose de la Guerra Civil, y durante las décadas siguientes por el gran crecimiento de las ciudades, que atraen de poblaciones rurales en busca de una vida mejor.

Sin embargo, en los últimos años confluyen dos factores relevantes: por un lado, el crecimiento demográfico, aún manteniéndose hasta fecha muy reciente, ya no se produce por el movimiento natural de la población o por la migración interior, sino sobre todo por la llegada de inmigrantes extranjeros. Y por otro, la dimensión de los procesos de urbanización de suelo se incrementa de forma notable, y especialmente en el área metropolitana de Madrid, por la confluencia de factores tecnológicos (mejora de las infraestructuras de transporte y comunicaciones) y económicos (acceso a una financiación importante en cuantía y a precios bajos).

El primer factor conlleva, por un lado, que mucho del crecimiento demográfico reciente corresponde a poblaciones aún poco arraigadas, que en parte están procediendo a retornar a sus países de origen o a una nueva emigración hacia otros destinos más favorables; supone, además que una parte importante de la población en edad reproductiva no cuenta con descendencia, factor imbricado en un

¹ José María Ezquiaga Domínguez (Doctor Arquitecto y Sociólogo), Javier Barros Guertón (Arquitecto), Gemma Peribañez Ayala (Arquitecto)

círculo vicioso con la precariedad del mercado laboral y las dificultades para la emancipación, fomentando una predisposición para explorar nuevas expectativas en otros países con una coyuntura más favorable. El segundo factor ha conllevado una importante expansión del suelo urbanizado, en muchos casos aún sin edificar, y la existencia de un importante parque residencial vacante.

Se ha pasado del problema de 1956 de una importante carencia en las zonas urbanas de viviendas dignas, y en general de edificaciones de todo uso adaptadas a condiciones modernas, a una situación más compleja que pueda caracterizarse por:

- Un fuerte desajuste entre la demanda y la oferta residencial, que ya se producía con anterioridad al inicio de la actual crisis por el desfase entre el crecimiento de los precios y los salarios, y que se ve agravado por el aumento del desempleo.
- Una reducción del tamaño medio de hogar que refleja la reducción progresiva del tamaño de las familias y ha impulsado la demanda residencial, aunque con menor intensidad que otros factores.
- La persistencia de un parque residencial aún relativamente reciente, pero con serias deficiencias en cuanto a calidad y confort, resultado del periodo de fuerte actividad edificatoria con escaso rigor normativo que alcanza hasta la década de 1980.

Se pasa, en definitiva, de una crisis cuantitativa a una crisis cualitativa: el número de viviendas ya no es el problema, sino la capacidad de acceder a ellas y la efectiva adaptación de las más antiguas a las demandas actuales de confort.

El número de viviendas ya no es el problema, sino la capacidad de acceder a ellas y la efectiva adaptación de las más antiguas a las demandas actuales de confort y de sostenibilidad medioambiental.

También ha evolucionado lo que la sociedad espera de sus ciudades. Por un lado, la conciencia ante las evidencias de los importantes desequilibrios ambientales de todo tipo avanza, y aunque la crisis ha difuminado las exigencias del consumidor de espacios edificados en un mercado muy poco transparente, hay razones para entender que este es un movimiento de fondo llamado a mantenerse; de hecho, las crecientes exigencias de la legislación ambiental europea avanzan en este sentido al avanzar en el sentido de la reducción de impactos ambientales de las ciudades, ya sea a través del control de la calidad del aire o del avance hacia los edificios de cero emisiones de gases de efecto invernadero. El cambio climático y las políticas de mitigación de sus causas y de adaptación a sus efectos ya perceptibles suponen, en este sentido, un motor de transformación. Por otra parte la crisis económica está reduciendo el atractivo que por precio habían presentado hasta el momento la vivienda y otros usos en emplazamientos distantes, motores de un proceso de dispersión del crecimiento urbano que impide el eficaz aprovechamiento de las sinergias de todo tipo que tradicionalmente representa la ciudad y supone un impacto importante en el presupuesto familiar destinado a transportes y en el consumo de tiempo.

Estas exigencias sociales coinciden con una orientación clara de la mayor parte de la disciplina urbanística hacia modelos urbanos en los que se privilegia la continuidad del tejido urbano, una densidad

que haga viable tanto el transporte público como la provisión de servicios de proximidad tanto públicos como privados, y en los que el papel del automóvil se reduzca, por los efectos positivos de reducir sus emisiones contaminantes, la ingente ocupación del espacio público que suponen la circulación y el aparcamiento, y sus efectos indirectos sobre la salud por la reducción del ejercicio físico. Pese al interés que despiertan iniciativas como los nuevos carriles bici, en este último caso aún se está lejos de que la mayoría de los ciudadanos decidan masivamente pasar de reconocer las bondades de un modo de vida menos dependiente del automóvil a adoptarlo, como suele ocurrir con cambios de hábito de esta naturaleza; no obstante se aprecia una evolución de las conciencias que, acompañada de una evolución del marco regulatorio, avanza en este sentido.

Por otra parte, el sector de la construcción se ha especializado en la última década en la edificación de nueva planta; esto implica una orientación de sus diferentes subsectores hacia edificios, especialidades e incluso maquinaria y medios de producción cuya adaptación a otras formas de producción como la rehabilitación no siempre es fácil. Por otra parte, si bien la actividad a nivel de pequeñas reformas en viviendas puntuales se ha mantenido, las intervenciones por edificios completos han sido menos. Las actuaciones de rehabilitación urbana que integran tanto el tratamiento del parque edificado como de los espacios públicos desde un proyecto integral han existido, siempre de la mano de la administración, y han experimentado una transformación conceptual importante, al superar el concepto de rehabilitación histórica introducido en la década de 1980 para pasar a integrar ámbitos construidos en la segunda mitad del siglo XX, pero en comparación con el conjunto de la actividad urbanística y edificatoria su relevancia ha sido escasa.

Ante la crisis económica, y específicamente ante la crisis en el sector de la construcción y en cuanto a la problemática de la vivienda, dos temas han aparecido de forma recurrente en los últimos años en el debate político: el alquiler como modo de acceso a la vivienda y la rehabilitación como actividad constructiva. El presente texto busca responder, desde unas limitaciones evidentes de extensión y alcance, a una pregunta: ¿Puede la rehabilitación atender a las necesidades de espacios construidos de los madrileños? y ¿Cómo?. De la respuesta a esta pregunta cabe deducir cual es la magnitud previsible de la rehabilitación como sector de futuro en Madrid.

Para ello, se comienza exponiendo el contexto actual de la ciudad de Madrid en cuanto a los diferentes factores que inciden en la demanda de espacios construidos, y cuáles son las experiencias de otras ciudades extranjeras en la materia. Como consecuencia de esto se pone en cuestión el concepto de rehabilitación, o, para ser más precisos, se plantea pasar a una “tercera generación”, consecutiva a la primera de intervención sobre los espacios de valor cultural y la segunda, con carácter de remedio en las edificaciones recientes de baja calidad, para pasar finalmente a plantear las conclusiones del trabajo.

Cuestiones metodológicas

La metodología aplicada se basa en el análisis de las condiciones que confluyen en la problemática de la rehabilitación desde el punto de vista ambiental, social y económico, y en cómo estos factores inciden en las expectativas de futuro este subsector de la construcción en el municipio. Estas expectativas, no obstante, se ven condicionadas por un contexto mucho más amplio, tanto en términos regulatorios como económicos, por lo que también se procede al análisis de datos representativos de experiencias internacionales comparables.

También es importante tener en cuenta que bajo el epígrafe rehabilitación está una amplia variedad de modos de intervención sobre la ciudad existente. Para asegurar la brevedad del artículo, se analizarán sólo dos grandes familias: la rehabilitación en centro urbano denso, sobre morfologías de manzana, ya sea en el distrito de centro o en los ensanches, donde la reposición y el cuidado ante el deterioro de la edificación son importantes, al igual que el inquilinato, y la rehabilitación de tejidos periféricos de bloque abierto, menos importante hasta ahora en su desarrollo en Madrid, pero con problemáticas específicas por la obsolescencia prematura del importante parque construido en esta tipología tras la Guerra Civil y una problemática en muchos casos más grave de falta de cualidades del espacio público en que se inscriben.

Para ello se ha utilizado un conjunto de datos de diversa procedencia, que se mencionan en cada apartado concreto, y que han sido sometidos a un procesamiento previo. Se ha procurado contar con datos lo más reciente posibles; desafortunadamente, en algunos aspectos esenciales para el análisis de las problemáticas residenciales los datos más adecuados son los correspondientes a los censos decenales, que para el de 2011 estarán disponibles sólo dentro de unos meses. Por tanto, se trabajará con datos indirectos consistentes en:

- Los datos sobre construcciones y viviendas del censo de 2001; aunque ya antiguos, permiten en algunos casos una visión de medio plazo, importante.
- Los datos publicados por la Dirección General de Estadística del Ayuntamiento de Madrid, incluyendo la recopilación de datos de colegios profesionales, sobre la dinámica de licencias de obras, visados y otras operaciones estadísticamente registradas con incidencia en el parque edificado. Especial importancia revisten los datos de estadísticas registrales y catastrales, y los de los resultados de las inspecciones técnicas de edificios.
- Los datos obtenidos de la página web de la Dirección General del Catastro, en su edición de enero de 2013. Esta fuente, pensada con una finalidad fiscal, cuenta con casi seis millones de registros alfanuméricos para el conjunto del municipio, la mayoría de los cuales corresponden a una pormenorización que alcanza a discriminar, a nivel de texto, los diferentes locales que hay dentro de los edificios de la ciudad. No incluye datos sobre el estado de la edificación, los elementos de confort

o de accesibilidad vertical, ni sobre si las viviendas y locales están en uso o no. En algunos casos, pese a existir campos separados para la antigüedad del edificio y para la fecha de rehabilitación del mismo, se refleja como antigüedad la fecha de la rehabilitación de gran alcance más reciente. La clasificación tipológica de las edificaciones corresponde a su finalidad, con lo que en ocasiones límite podría no coincidir con las ordenanzas urbanísticas. No obstante estas cuestiones, se configura como una herramienta de gran utilidad.

Se ha tenido en cuenta, igualmente, que puede existir un desfase entre las obras de reforma realmente ejecutadas y la reflejadas en la estadística, al ocurrir que en muchas ocasiones, cuando la obra es realizada directamente por los propietarios sobre su vivienda habitual, y puede incluso no tramitarse a nivel de licencias o de visados colegiales; no se puede dar un valor de corrección uniforme, al tratarse de un fenómeno sobre el que no hay datos, pero sí que parece claro que puede haber una infravaloración estadística del fenómeno.

Se han adoptado dos unidades espaciales de análisis:

- Los 21 distritos municipales, por su idoneidad para la apreciación por los responsables de la ciudad, su capacidad de síntesis espacial y su posibilidad de comparación con estudios previos
- A los efectos de ciertas representaciones gráficas ilustrativas se ha descendido hasta niveles más desagregados siempre que ha sido posible dentro del alcance del presente artículo.

El análisis reflejado utiliza un conjunto de técnicas de representación gráfica y cartográfica que se entienden efectivas para la expresión de los aspectos relevantes en el tejido urbano de Madrid según las experiencias previas.

La problemática de Madrid

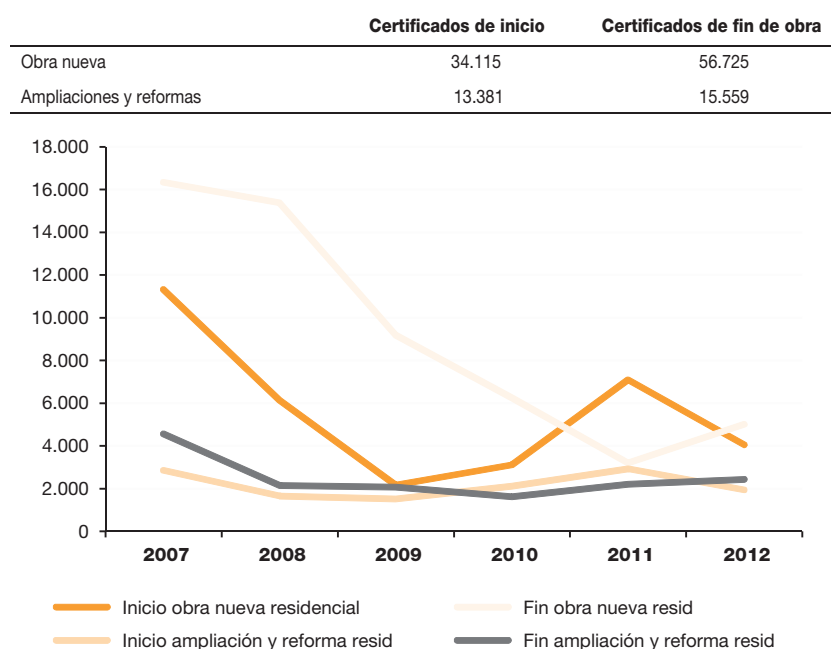
Oferta actual y potencial de espacios edificados

La dinámica edificatoria en la ciudad

La dinámica edificatoria para uso residencial durante la última década ha sido claramente favorable a la obra nueva

La dinámica edificatoria para uso residencial durante la última década ha sido claramente favorable a la obra nueva; esta dinámica se ha visto modificada por la crisis, pues en un contexto generalizado de descenso de la actividad constructiva la bajada de las obras de ampliación y reforma ha sido inferior.

Los datos sobre certificados de obra nueva y sobre obras en los edificios para uso residencial del COAATM muestran, en la serie de 2007 a enero de 2013, los siguientes datos:

Gráfico 1. Evolución anual de los inicios y fines de obra en la Ciudad de Madrid

Fuente: Elaboración propia según datos del COAATM

Se aprecia que:

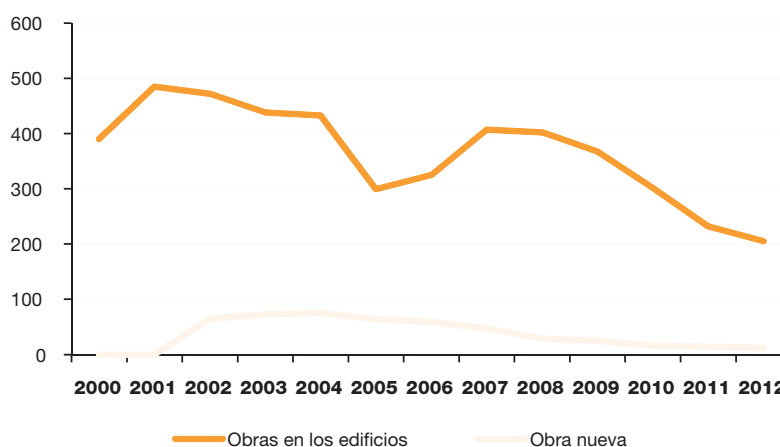
- Existe un número de certificados de fin de obra claramente mayor que de inicio de obra, consecuencia lógica de la crisis inmobiliaria y del importante número de obras en curso antes de 2006.
- Los inicios de obras de ampliaciones y reformas son más de un tercio de los de obra nueva.

La estadística sobre licencias de obra se concentra en la vivienda de obra nueva; en el caso del APE 00.01 (la zona del casco antiguo y su entorno, abarcando gran parte de los distritos de Centro, Chamberí, Salamanca, Retiro y Arganzuela, y la zona de Argüelles), existe una estadística pormenorizada de licencias tanto de nueva edificación como de rehabilitación que refleja, para el periodo 2000-2012 la concesión de 4.756 licencias de obras en los edificios (diversos niveles de rehabilitación) y de 479 de obras de nueva edificación.

Se aprecia que:

- Existe un número de licencias sustancialmente mayor para obras en los edificios que para obra nueva. Esto puede deberse a:
 - o Las obras en los edificios pueden afectar a viviendas o locales individuales (en una parcela a lo largo del periodo puede haber habido varias obras en los edificios).
 - o El tejido urbano del APE 00.01 está sumamente consolidado. Una parte importante de la nueva edificación en la zona se ha concentrado en el distrito de

Gráfico 2. Evolución anual de las licencias concedidas en el ámbito del APE 00.01



Fuente: . Elaboración propia según datos del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda

Arganzuela, donde se han sustituido actividades industriales en parcelas de gran tamaño por usos residenciales; en cada una de estas parcelas (una única licencia) puede haber varias decenas de viviendas (debe recordarse que se trata de una estadística de hechos administrativos, no de realidades físicas resultantes).

- Las obras en los edificios han resistido, en cuanto a número de licencias, más que la obra nueva.

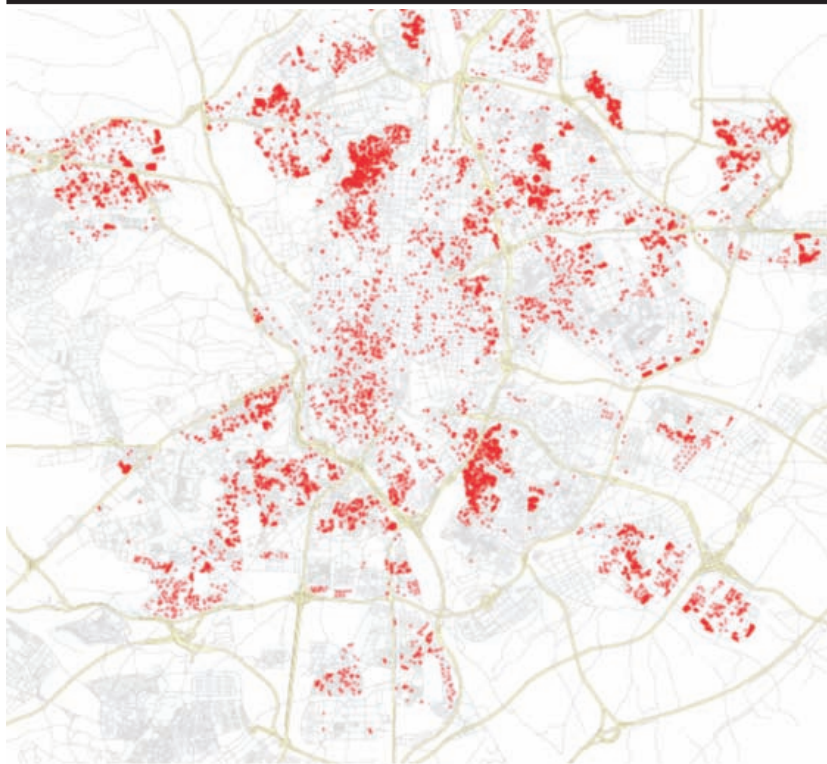
Las bases de datos catastrales aportan el mayor detalle (a nivel de locales individuales dentro de cada parcela). Sus resultados deben analizarse recordando que sus definiciones en cuanto a destino de los locales no corresponden exactamente con las definiciones urbanísticas, y que suele existir un desfase temporal entre la finalización de las obras y su reflejo en la base catastral; en el caso de obras de reforma, si su magnitud es reducida (por ejemplo, sustitución de carpinterías) no está claro si aparecen reflejadas o no en dicha base. De su explotación se obtienen los siguientes resultados para el periodo entre 2000 y enero de 2013:

Distrito municipal	Parcelas con nueva edificación desde 2000	Viviendas nueva edificación desde 2000	Parcelas con reformas desde 2000	Viviendas reformadas desde 2000	Número total de viviendas en las parcelas donde ha habido al menos una reforma de vivienda	% viviendas reformadas en las parcelas en las que ha habido al menos una reforma de vivienda	Proporción nueva edificación/ rehabilitación (por parcelas)	Proporción nueva edificación/ rehabilitación (por viviendas)
01. Centro	319	425	313	5.108	5.920	86%	1,02	0,08
02. Arganzuela	213	14.496	14	207	304	68%	15,21	70,03
03. Retiro	91	2.921	23	219	262	84%	3,96	13,34
04. Salamanca	213	3.168	82	1.205	1.478	82%	2,60	2,63
05. Chamartín	353	2.792	78	575	908	63%	4,53	4,86
06. Tetuán	788	10.497	49	680	1.153	59%	16,08	15,44
07. Chamberí	91	955	51	1.146	1.259	91%	1,78	0,83
08. Fuencarral-El Pardo	1.065	27.101	59	135	1.127	12%	18,05	200,75
09. Moncloa-Aravaca	1.115	10.016	34	330	405	81%	32,79	30,35
10. Latina	318	6.514	39	181	612	30%	8,15	35,99
11. Carabanchel	660	20.923	34	183	473	39%	19,41	114,33
12. Usera	267	10.728	18	91	145	63%	14,83	117,89
13. Puente de Vallecas	685	9.030	36	283	787	36%	19,03	31,91
14. Moratalaz	18	1.371	1	1	10	10%	18,00	1.371,00
15. Ciudad Lineal	276	6.304	27	152	452	34%	10,22	41,47
16. Hortaleza	1.284	24.018	105	428	2.468	17%	12,23	56,12
17. Villaverde	163	9.566	5	36	52	69%	32,60	265,72
18. Villa de Vallecas	662	25.192	3	6	30	20%	220,67	4.198,67
19. Vicálvaro	111	9.332	5	73	182	40%	22,20	127,84
20. San Blas-Canillejas	728	13.460	20	97	204	48%	36,40	138,76
21. Barajas	534	8.132	4	5	15	33%	133,50	1.626,40
TOTAL	9.954	216.941	1.000	11.141	18.246	61%	9,95	19,47

Se aprecia que, según esta fuente catastral, durante el periodo 2000-enero de 2013 en el municipio de Madrid:

- Se han construido casi 20 veces más viviendas de las que han sido objeto de reformas.
- Casi 10 veces más parcelas han sido objeto de obra de nueva edificación que de reforma.
- Sólo en cinco distritos (Centro, Retiro, Salamanca, Chamartín y Chamberí) las reformas son cuantitativamente importantes en cuanto a número de viviendas o número de parcelas respecto a la obra nueva.
- Hay una importante cantidad de reformas parciales (afectando sólo a parte de las parcelas del edificio), y a nivel municipal sólo el 61% de las viviendas que se encuentran en parcelas donde ha habido al menos una reforma han sido reformadas. Mientras en Chamberí una media del 91% de las viviendas de una parcela en la que se han realizado obras de reforma se han visto afectadas por la misma, en Moratalaz este porcentaje se reduce al 10%.
- El análisis cruzado con los datos sobre licencias en el APE 00.01 no es simple, al comparar hechos administrativos (licencias) con hechos físicos (viviendas); no obstante, de su comparación se obtienen resultados dentro del rango de lo verosímil.
- El indicador de reforma de las viviendas en el archivo catastral diferencia cuatro niveles:

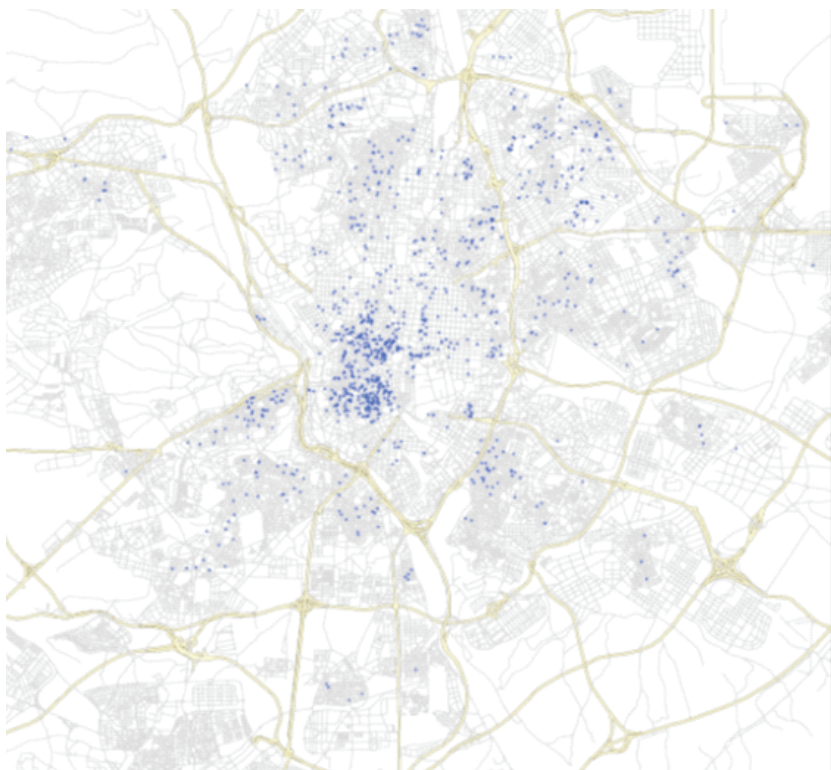
Gráfico 3. Parcelas con obras residenciales (obra nueva y reforma) entre 2000 y enero de 2013



Fuente: Elaboración propia según datos catastrales

- Rehabilitación integral: obra ajustada a la definición de rehabilitación en el planeamiento, o en su defecto cuando el importe de las obras supera el 75% del valor de reposición de la construcción. En el municipio se identifican 5.771 viviendas así rehabilitadas desde 2000, de las cuales 3.083 corresponden al distrito Centro y 806 al distrito de Salamanca.
- Reforma total: afecta a elementos fundamentales de la construcción y supone un coste de entre el 50% y el 75% del de reposición. En el municipio se identifican 2.640 viviendas en esta situación rehabilitadas a partir de 2000.
- Reforma media: afecta a fachada u otros elementos que supongan alteración de las características constructivas, con costes entre el 25% y el 50% del valor de reposición. 1.784 viviendas del municipio rehabilitadas desde 2000 se encuentran en la situación.
- Reforma mínima: afecta a elementos constructivos no fundamentales, con un coste inferior al 25% del de reposición. 947 viviendas han sido reformadas con esta modalidad desde 2000 en el municipio.
- El análisis cruzado con los datos previamente aportados de visados de obras del COAATM para el conjunto del municipio muestra una discordancia clara en cuanto a las obras en los edificios (en 2007-2013 se registran más de 15.000 viviendas con fin de obra de reforma, frente a las 11.141 reformas reflejadas en Catastro entre 2000 y enero de 2013).

Gráfico 4. Parcelas con obras de reforma entre enero 2000 y 2013



Fuente: Elaboración propia según datos catastrales

Igualmente, se aprecian discordancias con los datos catastrales sobre vivienda nueva, aunque en sentido contrario, en el caso del Distrito Centro. Estas discordancias pueden deberse a:

- Diferencias de metodología: el COAATM se basa en datos de proyecto, mientras que es posible que el Catastro esté reflejando un local construido como vivienda pero destinado a oficina bajo el segundo uso.
- Discordancias y desfases temporales entre el registro de los datos.
- Modificaciones entre el fin de obra y la base de datos catastral de enero de 2013 en cuanto a agrupación o división de viviendas respecto al proyecto.

La edad del parque inmobiliario existente

Un 64,3% de las viviendas de la ciudad son anteriores a 1979

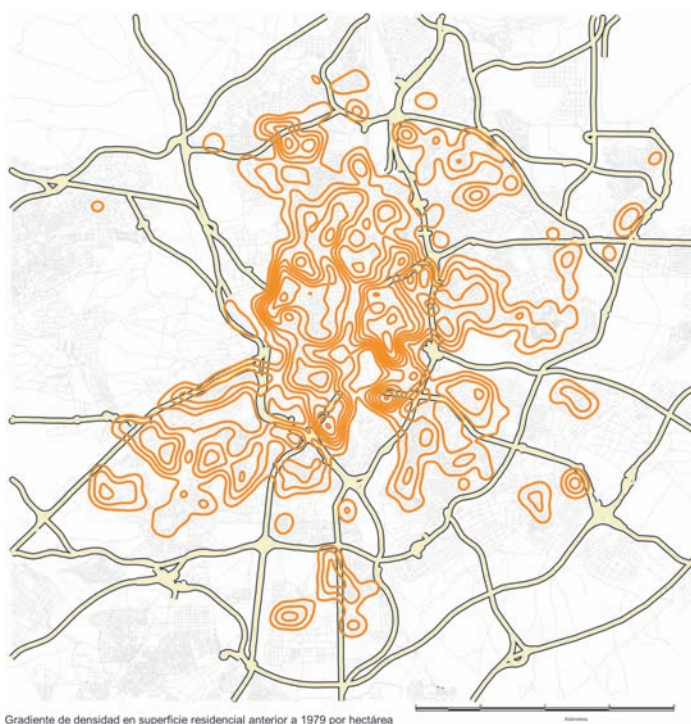
El parque inmobiliario de Madrid ha sufrido una importante expansión en periferia, pero también una renovación en las zonas centrales. De acuerdo con la explotación los datos catastrales de enero de 2013, y tomando como referencia el año 1979 (entrada en vigor de la primera normativa sobre condiciones térmicas de la edificación), la proporción de locales y de edificabilidades por los principales usos es la siguiente:

	Parque total	Anterior a 1979	Proporción anterior a 1979
Superficie viviendas m2	137.434.074	85.797.682	62,43%
Número viviendas	1.667.677	1.072.907	64,34%
Superficie oficinas m2	15.206.916	6.922.576	45,52%
Número oficinas	52.852	28.118	53,20%
Superficie hostelería m2	4.104.974	2.316.601	56,43%
Nº locales hostelería	27.724	16.865	60,83%
Plazas aparcamiento	637.012	94.805	14,88%
Superficies aparcamiento m2	36.120.252	7.911.604	21,90%
Superficie comercios m2	11.134.008	7.329.419	65,83%

Puede apreciarse la gran inercia del parque residencial, mayor que en otras categorías de uso, pero también la reducida (comparativamente) dotación de plazas de aparcamiento en las viviendas antiguas.

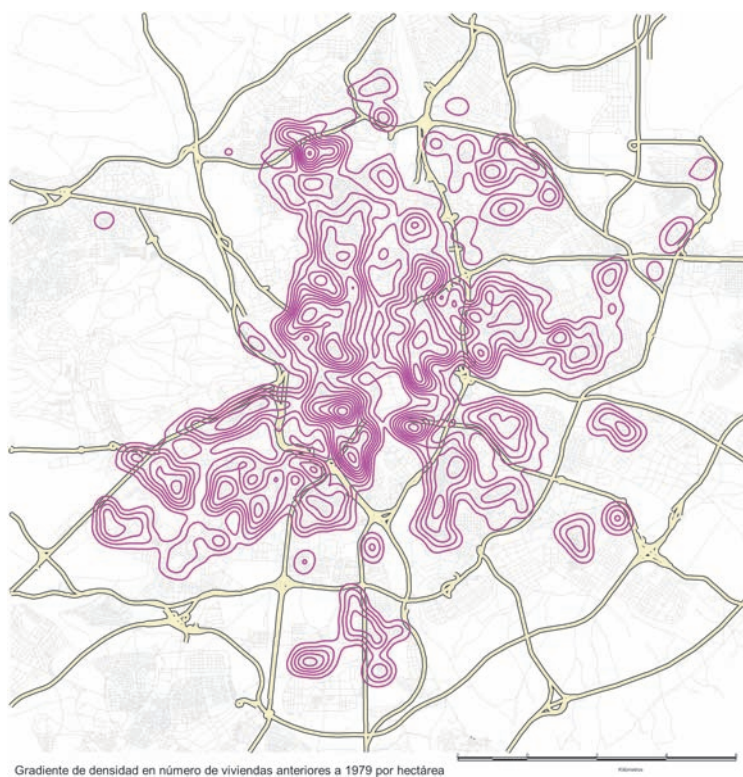
Las mayores densidades de superficie residencial anterior a 1979 se dan en la parte occidental de Chamberí y en los distritos de Retiro y Arganzuela. El distrito de Centro presenta también concentraciones importantes, aunque en los casos de las edificaciones más antiguas su situación ante el cambio climático puede ser paradójicamente mejor que la de algunas edificaciones recientes, al tratarse de edificios con estructuras de muro de carga que por su espesor gozan de un alto aislamiento térmico, sin perjuicio de los problemas que pueda haber puntualmente en las carpinterías.

Gráfico 5. Gradiente de densidad de superficie residencial anterior a 1979 en la ciudad



Fuente: Elaboración propia según datos catastrales

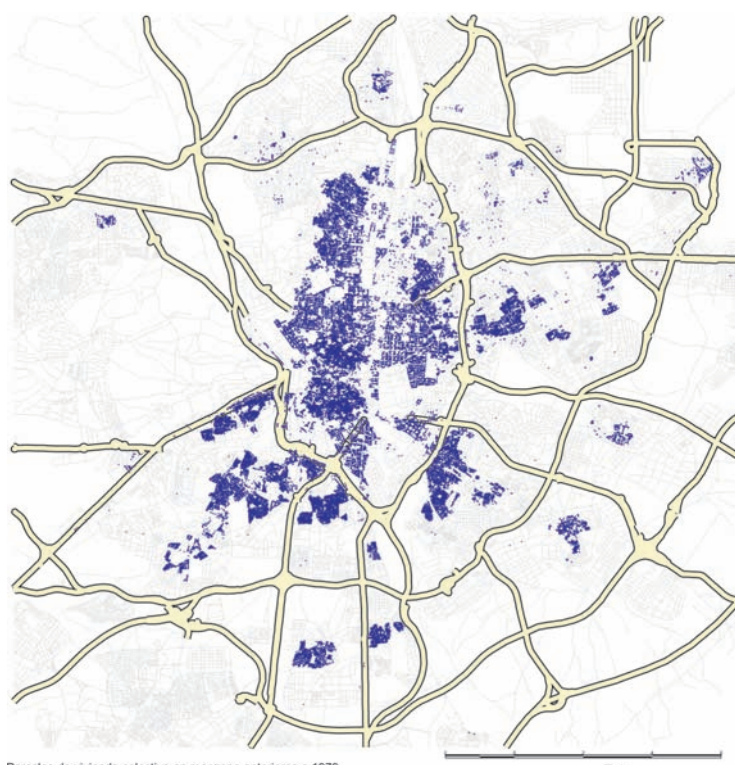
Gráfico 6. Gradiente de densidad en número de viviendas anteriores a 1979 por hectárea



Fuente: Elaboración propia según datos catastrales

El análisis por tipologías y edades muestra que mientras el 58% de las parcelas edificadas con viviendas unifamiliares en hilera y el 50,8% de las unifamiliares aisladas son anteriores a 1979, el 80% de las que albergan vivienda colectiva en bloque y el 70% de aquellas con igual circunstancia en manzana son anteriores a la misma fecha.

Gráfico 7. Parcelas de vivienda colectiva en manzana anteriores a 1979

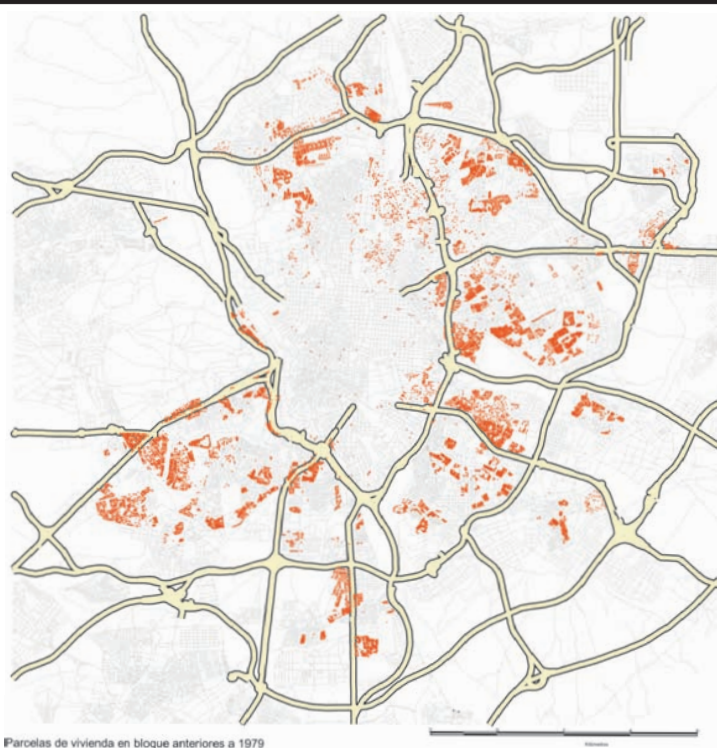


Parcelas de vivienda colectiva en manzana anteriores a 1979

Fuente: Elaboración propia según datos catastrales

La vivienda colectiva en manzana anterior a 1979 se concentra en las áreas más centrales y en los primeros desarrollos informales de la ciudad hoy en día consolidados (Puente de Vallecas y Vallecas pueblo, los Carabancheles y Usera, eje de la calle Alcalá). Se trata de los tejidos urbanos en los que están tanto las funciones de centralidad tradicional, incluida la comercial y de servicios, en sus diferentes escalas metropolitanas, de ciudad y de barrio; esa capacidad de integrar en el zócalo edificatorio elementos que vitalizan el espacio público es una de sus grandes ventajas.

La vivienda colectiva en bloque anterior a 1979 se encuentra en posiciones más periféricas, con especial presencia en Moratalaz, el entorno de la calle de Alcalá y al sur del Manzanares. En muchos casos se trata de ámbitos en los que la formalización del espacio público es bastante pobre; en el parque construido en los primeros momentos de postguerra existen además importantes problemas de calidad constructiva y de aislamiento térmico. Su posición respecto a los ejes de centralidad urbana suele ser de borde.

Gráfico 8. Parcelas de vivienda colectiva en bloque anteriores a 1979

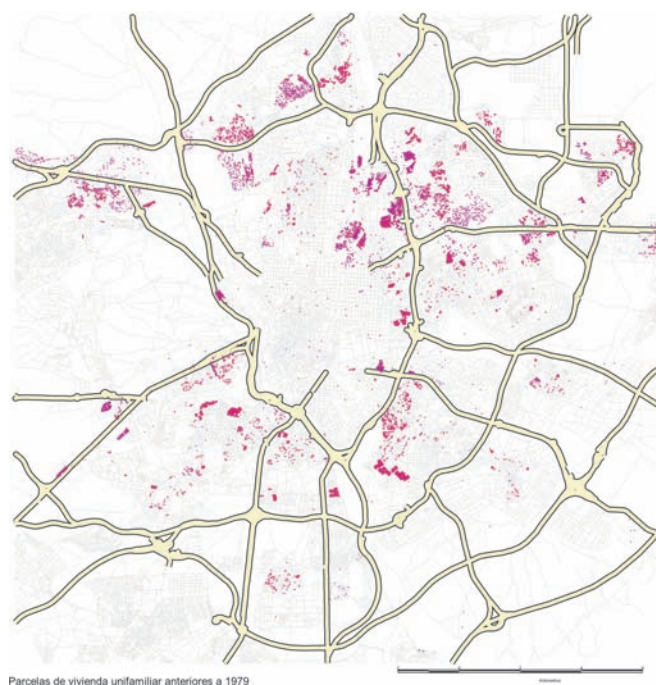
Fuente: Elaboración propia según datos catastrales

La vivienda unifamiliar anterior a 1979 se compone de antiguas colonias de hotelitos, en muchos casos ligadas a la Ley de Casas Baratas de 1911, y de lo que persiste de algunas iniciativas durante la reconstrucción de postguerra (Entrevías, Carabanchel...). También existen viviendas de alta gama en la zona norte. La evolución del mercado inmobiliario ha aumentado en muchos casos el atractivo de estas viviendas unifamiliares, con lo que su dinámica de rehabilitación, especialmente en las zonas más centrales y el norte, es acometida a menudo en coincidencia con las transmisiones de propiedad.

Se ha sometido a verificación reiterada la información catastral, dándose el caso de edificios públicos con rehabilitaciones en profundidad ejecutadas en fecha reciente, como la Casa de Correos de la Puerta del Sol, el Banco de España o el Palacio de Cibeles, y figuran como fechas de construcción las de rehabilitación. Suponiendo una aplicación homogénea de este criterio al conjunto de la edificación, se aprecia que ha habido una ingente inversión en los últimos años en las zonas históricas.

En el caso de áreas periféricas, se aprecia el contraste entre los tejidos de las primeras décadas de postguerra, en algunos casos como Puente de Vallecas, apoyados funcionalmente para la mayoría de sus necesidades en los arrabales de principio de siglo. Dichos tejidos, afectados aún hoy en día por los condicionantes derivados de su génesis informal, han experimentado una renovación importante de su parque edificado, mientras que las zonas de bloque abierto han experimentado limitados cambios.

Los tejidos de las primeras décadas de postguerra, han experimentado una renovación importante de su parque edificado, mientras que las zonas de bloque abierto han experimentado limitados cambios

Gráfico 9. Parcelas de vivienda unifamiliar anteriores a 1979

Fuente: Elaboración propia según datos catastrales

Gráfico 10. La atomización de la renovación edificatoria en el casco antiguo (parcelas con edificación anterior a 1979 en color azul)

Fuente: Elaboración propia según datos catastrales

Gráfico 11. Persistencia, renovación y expansión del parque edificado en Puente de Vallecas (parcelas con edificación anterior a 1979 en color azul)



Fuente: Elaboración propia según datos catastrales

Las condiciones del parque inmobiliario existente

Como ya se ha indicado, desafortunadamente los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011 relativos a construcción aún no se han publicado, por lo que se trabajará con datos indirectos. De acuerdo con el censo de 2001 en el municipio de Madrid existían en ese año 1.378.931 viviendas, de las cuales algo menos de un 12% era anterior a la Guerra Civil, casi dos tercios construidas entre 1941 y 1980, y poco más de un 19% construida entre 1981 y 2001. El censo de 2001 refleja para el municipio un total de 1.378.931 viviendas, de las cuales 1.080.306 son principales, con las siguientes condiciones:

- El 86% de los edificios destinados principalmente a vivienda se consideran como en buen estado, mientras que el 5% se consideran en estado ruinoso o malo; se trata de una apreciación del habitante, por tanto no basada en una estimación técnica, por lo que ha de manejarse con precaución.
- El 1,16% de las viviendas carecían servicio o aseo dentro de la vivienda (fundamentalmente las construidas antes de la Guerra Civil).
- El 75% de la viviendas carecían de instalaciones de refrigeración; aunque el porcentaje es mayor en las anteriores a la guerra civil, incluso entre las posteriores a 1981 las que contaban con esta instalación no llegaban al 30%.
- El 3% de las viviendas carecían de calefacción de ninguna clase, concentrándose las carencias en las edificaciones más antiguas. El gas era utilizado por casi el 60% de las viviendas, seguidas por la electricidad con algo más del 20%, pero el petróleo, la madera y el carbón aún representaban más del

17% de las viviendas, con una especial incidencia del petróleo (básicamente gasóleo) en las viviendas construidas entre 1941 y 1980.

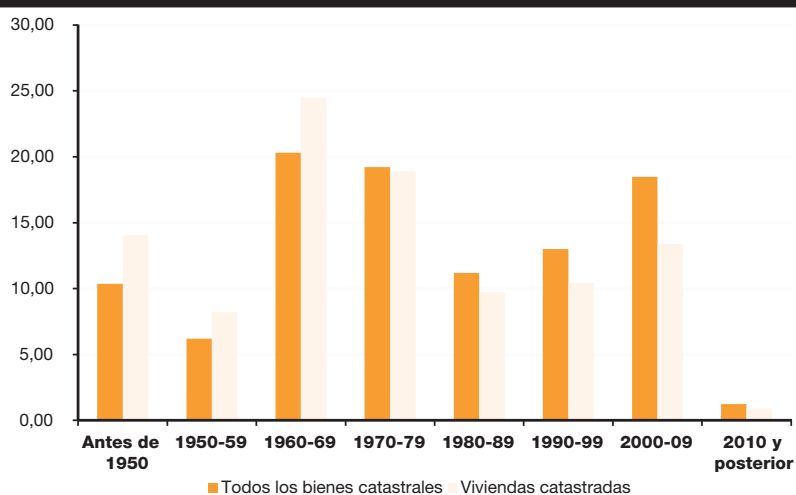
- El ascensor se presentaba como la gran carencia en términos de accesibilidad. El censo reflejaba en 2001 que el 41% de las viviendas no tenían condiciones adecuadas de accesibilidad ni ascensor.

La estadística catastral de 2011 refleja un total de 1.440.660 bienes residenciales; considerando cada uno de ellos como una vivienda, este incremento absoluto de 61.729 unidades desde 2001 es un 4,4% en términos relativos, para un periodo en el que la población empadronada creció en 307.980 personas (un 10,4%). La estadística catastral muestra igualmente para el total de los casi 2,1 millones de bienes inmobiliarios y los más de 1,4 millones de bienes residenciales reflejados en 2013 en el municipio el siguiente reparto por antigüedad de las construcciones.

Durante el periodo 2000-2010, de las 96.119 edificaciones han resultado 33.089 expedientes desfavorables de la ITE, que se han subsanado en un 60% de los casos

Se aprecia que el peso de la vivienda en el parque edificado es mayor en el parque de más antigüedad². El estado de los edificios puede ser objeto de una aproximación a través de los datos de la Inspección Técnica de Edificios, operación obligatoria desde el año 2000 para los propietarios de edificios y construcciones en el municipio con más de 30 años o para los que ya han pasado 10 años desde la última inspección. Esta inspección, regulada en la vigente Ordenanza de conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones, se refiere tanto al estado físico de conservación como al comportamiento térmico de la edificación (aunque este último

Gráfico 12. Antigüedad de las construcciones por bienes inmobiliarios en el municipio de Madrid. (En porcentaje)



Fuente: Elaboración propia según datos de la Dirección General del Catastro

² En parte esto resulta de la propia estructura de la base de datos catastral, que separa dependencias como aparcamientos y superficies de almacenamiento, y del auge de estas en las construcciones más recientes, incluso en las propias viviendas

apartado no afecta al resultado favorable o desfavorable de la inspección). Durante el periodo 2000-2010, de las 96.119 edificaciones han resultado 33.089 expedientes desfavorables, que se han subsanado en un 60% de los casos. De acuerdo con los datos disponibles, las causas por las que una edificación recibe un informe desfavorable pueden ser más de una:

- El 22,83% de los informes desfavorables incluían entre sus causas defectos en estructura y cimentación.
- El 84,96% incluyeron defectos en fachadas interiores, exteriores, medianerías y otros elementos.
- El 49,81% tuvieron entre sus motivaciones la conservación de cubiertas y azoteas.
- El 41,86% estuvieron motivados por problemas con las redes generales de fontanería y saneamiento.

El análisis geográfico de los datos muestra:

- La importancia del distrito Centro en cuanto a los bienes obligados (aunque superado por Latina, Carabanchel y Puente de Vallecas), pero sobre todo en cuanto a expedientes desfavorables (primera posición). Contando con el 6,77% de los edificios obligados, concentró el 11,27% de los informes desfavorables; por motivaciones, representó sobre el total municipal el 31% de los expedientes desfavorables por causas estructurales se ubicaron en este distrito, al igual que el 15% de los relativos a redes generales de fontanería y saneamiento, el 12% de los relativos a cubiertas y azoteas y el 10% de los relativos a fachadas, medianeras y otros elementos. Es el distrito con más expedientes desfavorables.
- Los distritos que rodean a Centro y están en su mayor parte en el APE 00.01 (Arganzuela, Retiro, Salamanca y Chamberí) concentraron el 13,8% de los edificios obligados y el 18,1% de los expedientes desfavorables. Los problemas de fachadas, medianeras y cubiertas fueron generalmente las principales causas de informe desfavorable.
- Los distritos de rápido crecimiento a principios del siglo XX y durante la primera fase de la postguerra civil (Puente de Vallecas, Carabanchel, Usera, Latina) concentran porcentajes importantes de expedientes desfavorables, con causas similares a las de los distritos que rodean al de Centro. Concentran especialmente los problemas de fachadas y medianeras (30% de informes desfavorables en la ciudad por esta causa). Tetúan muestra problemas similares, aunque mediatizados por la mayor diversidad de su parque edificado.
- Los distritos periféricos, de edificación más reciente, muestran problemáticas menos agudas, y tasas más reducidas de informes desfavorables.

Por distritos, la mayor concentración de expedientes desfavorables y por causas más graves se dan en el de Centro

Pese al importante crecimiento del parque edificado durante la última década, la mayor parte del parque edificado existente está sometido a la ITE. Por el paso del tiempo desde 2010 los edificios con obligación de pasar la ITE por primera vez ya integran a los construidos con posterioridad a la entrada en vigor de norma CTE-79, relativa a condiciones térmicas de la edificación.

DISTRITO	Obligados	Desfavorables	Desfavorables	Desfavorables archivadas	Desfavorable y subsanado
			respecto a obligados		
01. Centro	6.504	3.733	57%	2.249	60%
02. Arganzuela	2.206	1011	46%	854	84%
03. Retiro	2.104	890	42%	762	86%
04. Salamanca	4.749	2112	44%	1435	68%
05. Chamartín	5.909	1606	27%	752	47%
06. Tetuán	5.552	2098	38%	744	35%
07. Chamberí	3.804	1981	52%	903	46%
08. Fuencarral-El Pardo	5.263	960	18%	204	21%
09. Moncloa-Aravaca	5.058	1294	26%	482	37%
10. Latina	7.686	2943	38%	2179	74%
11. Carabanchel	8.305	3098	37%	1791	58%
12. Usera	4.516	1400	31%	1249	89%
13. Puente de Vallecas	8.493	2621	31%	2223	85%
14. Moratalaz	2.019	692	34%	633	91%
15. Ciudad Lineal	6.035	2198	36%	1012	46%
16. Hortaleza	5.675	1048	18%	448	43%
17. Villaverde	3.740	1511	40%	988	65%
18. Villa de Vallecas	1.335	420	31%	289	69%
19. Vicálvaro	1.210	291	24%	238	82%
20. San Blas-Canillejas	4.321	882	20%	389	44%
21. Barajas	1.635	300	18%	117	39%
TOTAL	96.119	33.089	34%	19.941	60%

Distrito	Causas de desfavorables			
	Estructura y cimentación	Fachadas interiores, exteriores, medianeras y otros elementos	Conservación de cubiertas y azoteas	Redes generales de Fontanería y Saneamiento
01. Centro	2.343	2.970	2.054	2.110
02. Arganzuela	287	839	420	464
03. Retiro	233	777	448	378
04. Salamanca	567	1.766	1.087	895
05. Chamartín	226	1.354	898	620
06. Tetuán	436	1.805	1.175	916
07. Chamberí	618	1.664	919	845
08. Fuencarral-El Pardo	148	789	508	376
09. Moncloa-Aravaca	337	1.098	740	540
10. Latina	484	2.571	1.478	1.149
11. Carabanchel	338	2.695	1.493	1.259
12. Usera	222	1.120	701	515
13. Puente de Vallecas	371	2.303	1.305	1.154
14. Moratalaz	61	599	231	205
15. Ciudad Lineal	238	1.909	1.066	826
16. Hortaleza	102	917	423	309
17. Villaverde	251	1.355	735	648
18. Villa de Vallecas	90	360	179	144
19. Vicálvaro	56	256	119	89
20. San Blas-Canillejas	97	701	374	308
21. Barajas	49	263	130	101
TOTAL	7.554	28.111	16.483	13.851

La evolución del parque de vivienda desde 2001 puede sintetizarse, con el grado de detalle propio de un artículo, en los siguientes puntos:

- Las condiciones básicas de eficiencia térmica de las edificaciones preexistentes no han variado de manera sustancial, al haber sido muy reducido el número de obras de

reforma y rehabilitación registradas en la estadística municipal, y limitarse en la mayoría de los casos las obras sobre fachadas a reparación de desperfectos y pintura.

- Por esta misma razón, y por la primacía del crecimiento en periferia sobre el resultante de la sustitución de la edificación, el ascensor sigue siendo una de las mayores carencias. La aprobación en 2008 de la Modificación Puntual del Plan General que permite la implantación sobre espacios públicos de torres de ascensores de edificaciones existentes que no puedan aplicar otra solución (básicamente edificaciones lineales, comunes en la postguerra civil) está siendo aplicada, pero no se conocen estadísticas de su aplicación. En todo caso, se estima que las grandes concentraciones de viviendas con este déficit siguen siendo las mismas que en 2001, cuando más del 50% de las viviendas existentes no eran accesibles ni contaban con ascensor en seis distritos (Centro, Carabanchel, Usera, Puente de Vallecas, Villaverde y Vicalvaro) y más del 40% estaban en la misma situación en otros ocho distritos; únicamente en seis distritos (Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Chamberí y Fuencarral- El Pardo) menos del 30% de las viviendas estaban en esa situación. La disponibilidad de suelo urbano finalista

Se entiende por suelo urbano finalista aquel que ya cuenta con la condición de solar y es por tanto susceptible de su inmediata edificación. De acuerdo con los datos de la Dirección General de Tributos sobre valores catastrales de las unidades urbanas y con la cartografía de la Dirección General del Catastro, en 2011 existían en el municipio unas 135.000 parcelas del catastro de urbana, de las cuales 11.040 (un 8%) eran solares. Estos solares se concentran especialmente en cuatro distritos: Villa de Vallecas (12,91%), Vicalvaro (10,96%), Hortaleza (10,10%) y Fuencarral- El Pardo (9,61%), distritos todos ellos con importantes superficies de suelo urbanizable del Plan General de 1997. Por el contrario, Chamberí, Moratalaz, Retiro y Salamanca no llegan a tener el 1% de dicho parque de solares.

El stock de vivienda no ocupada

El stock de viviendas no ocupadas por residentes empadronados en Madrid se estima en función de las fuentes y sus metodologías en un número variable pero en todo caso superior a 200.000³. El stock de viviendas de nueva construcción a la espera de comprador en el municipio está en torno a las 10.000⁴, y en el conjunto de la Comunidad de Madrid en torno a las 45.000⁵ (dato relevante en un mercado inmobiliario claramente metropolitano). Las limitaciones de las fuentes estadísticas no permiten conocer de manera precisa las residencias secundarias (más de un tercio de las no ocupadas en el censo de 2001) ni las condiciones del parque vacante total, aunque es previsible que los resultados del censo de 2011 aporten estos datos.

³ Diagnóstico de la Revisión del PGOU, estadísticas catastrales y padrón

⁴ Diagnóstico de la Revisión del PGOU- informe de Foro Consultores para ASPRIMA

⁵ Ministerio de Fomento (dato para 2011)

El planeamiento urbanístico

El preavance de 2012 de la revisión del Plan General contempla la rehabilitación como oportunidad de reconversión del sector inmobiliario en un contexto de urbanismo sostenible.

El Plan General de 1997 se encuentra en proceso de revisión, iniciada en 2011. El tratamiento de la rehabilitación en el preavance de 2012 puede sintetizarse en:

- Documento de propuestas estratégicas de ciudad
 - o En el marco de la colaboración público-privada
 - Desarrollo de mecanismos de gestión que permitan que las plusvalías generadas en otros ámbitos de la ciudad puedan dedicarse en parte a la regeneración de la ciudad consolidada
 - Se considera necesario contemplar la financiación de las obras de rehabilitación y potencial el papel de las empresas de servicios energéticos como agentes facilitadores de la rehabilitación de edificios a través de aportaciones, con un retorno de inversión a través de la capitalización del ahorro de energía de las viviendas.
 - Mayor implicación de las empresas inmobiliarias en la rehabilitación como nicho de negocio
 - o Como parte de los ejes estratégicos de actividad económica, se ve a la rehabilitación como oportunidad de reconversión del sector inmobiliario en un contexto de urbanismo sostenible.
 - o Como parte de las actividades de futuro, la rehabilitación integrada basada en criterios de sostenibilidad se ve como una vía de reconversión del sector inmobiliario en combinación con planes de acción social y de apoyo a la economía local de los barrios para la mejora del medio urbano.
 - o En el marco del objetivo de ciudad sostenible
 - La rehabilitación se presenta como un instrumento de uso eficiente del territorio y de la compacidad urbana
 - La regeneración y revitalización de la ciudad existente se plantea a través de un sistema de información geográfica de habitabilidad, de intervenciones a diferentes escalas y de instrumentos de flexibilidad normativa.
 - Integración de la renovación de redes en los procesos de rehabilitación
 - o A través de una perspectiva integral de la rehabilitación de los barrios, en términos de calidad residencial, y de la rehabilitación de las viviendas, apoyándose en este último caso en:
 - Planificación integral de la transformación o eliminación de viviendas que no cumplan estándares mínimos de habitabilidad
 - Regulación flexible para la regeneración
 - Definición de un nuevo concepto de unidad residencial mínima o vivienda reducida, con espacios comunitarios, para minimizar la desaparición de viviendas existentes que tengan la condición de infravivienda.

- Convergencia entre habitabilidad y protección patrimonial.
 - Desarrollo del mantenimiento de los edificios.
- Desde el punto de vista de la rehabilitación del patrimonio histórico valioso.
- Documento de propuestas de ordenación urbanística
 - Actuación singular de renovación y rehabilitación urbana en Madrid Río.
 - Actuaciones de rehabilitación y reequipamiento en el barrio de Palos de Moguer- Atocha.
 - Previsión de áreas de rehabilitación concertada.
 - Integración de las medidas de la Ley de Economía Sostenible y del Real Decreto Ley 8/2011, que regula entre otras medidas las de impulso a la rehabilitación.

La política municipal en materia de rehabilitación y renovación urbana

El Ayuntamiento de Madrid ha promovido desde tres líneas de actuación principales:

- Rehabilitación de viviendas, buscando una adecuación estructural, funcional y de habitabilidad de las viviendas, la mejora de la calidad urbana, la contribución a la sostenibilidad urbana y la revitalización socioeconómica.
- Rehabilitación de viviendas, buscando una adecuación estructural, funcional y de habitabilidad de las viviendas, la mejora de la calidad urbana, la contribución a la sostenibilidad urbana y la revitalización socioeconómica.
- Intervención sobre las infraestructuras, ligada a menudo a programas de supresión de barreras arquitectónicas y a peatonalización.
- Intervención social.

Las Áreas de Rehabilitación Integrada son el mecanismo central, articulado mediante convenios entre el Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad de Madrid y el Ministerio de Fomento. La gestión de las ayudas a la rehabilitación se realiza desde las oficinas centrales de la EMVS y mediante oficinas de rehabilitación en la propia área de rehabilitación integrada.

Las Áreas de Rehabilitación Integrada son el mecanismo central, articulado mediante convenios entre el Ayuntamiento de Madrid, la Comunidad de Madrid y el Ministerio de Fomento

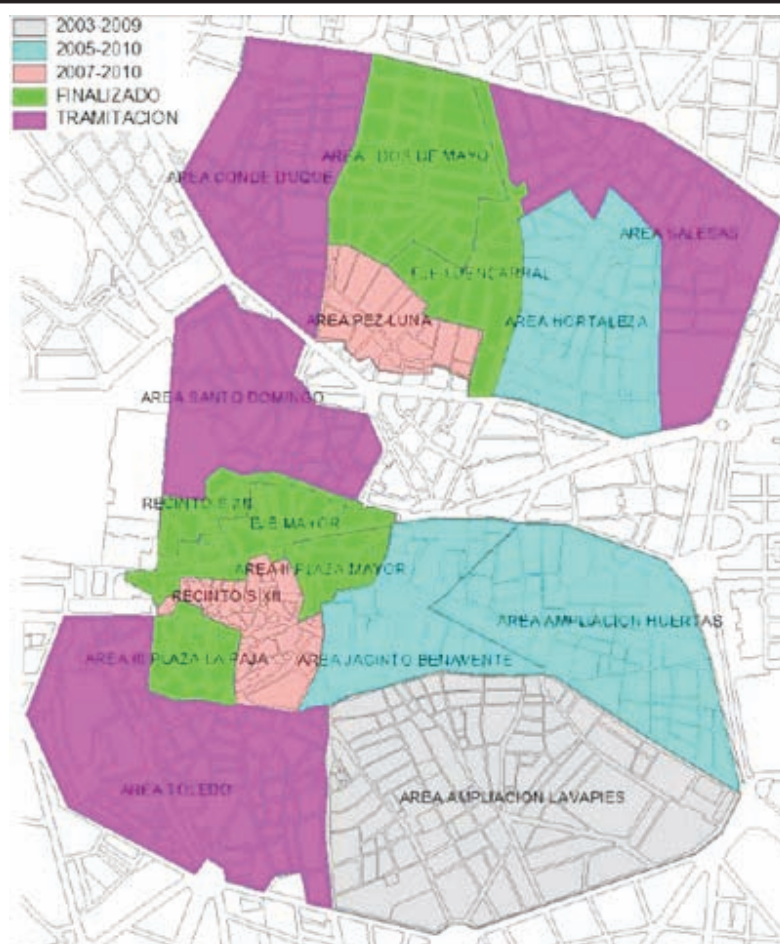
En el Distrito Centro desde 2003 se han llevado a cabo o están en marcha 16 áreas, afectando a 68.082 viviendas con 111.501 habitantes, sobre 322,67 hectáreas. El balance de estas áreas de rehabilitación es positivo en cuanto a que ha permitido una sustancial mejora de las condiciones en un elevado número de viviendas y de espacios libres. No obstante, su acción se ve condicionada por la voluntad privada de intervenir sobre su propiedad, por lo que a menudo la intervención se produce “de puertas para fuera”, sobre el espacio público, y las situaciones de infravivienda persisten. En ocasiones la catalogación urbanística de los edificios ha llegado a ser esgrimida como un condicionante rígido para las intervenciones sobre las viviendas.

Están vigentes además las áreas de rehabilitación integrada de Tetuán (entorno de la glorieta de Cuadro Caminos) y de Ciudad de Los Ángeles. La primera es, pese a las diferencias con el casco histórico, un supuesto de intervención sobre una zona con condiciones de centralidad en morfologías de manzana, similar en muchos aspectos a las áreas de rehabilitación del distrito Centro. La segunda corresponde a intervenciones sobre una zona con morfología de bloque abierto, atendiendo a esta problemáticas específicas.

Afectando al entorno del río Manzanares, en 2010 se acomete el Plan de Renovación urbana del río Manzanares, con la voluntad de acompañar al proceso de transformación que resulta de los proyectos de soterramiento de la calle 30 y Madrid Río. Por la amplitud del ámbito afectado, incide tanto sobre espacios de centro urbano con edificación en manzana como sobre espacios de bloque abierto.

De acuerdo con la Memoria de Gestión del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda de 2011, el presupuesto destinado en el conjunto de estas áreas durante dicho ejercicio a inversiones en urbanización e infraestructuras fue de 2.607.030 euros; las

Gráfico 13. Áreas de Rehabilitación promovidas por el municipio en el distrito centro desde 2003



Fuente: Elaboración propia

transferencias de capital a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo por diversos conceptos fue de 18.478.351 euros (mayoritariamente alquiler e infravivienda), y las transferencias a familias por obras de conservación, mejora de eficiencia energética o rehabilitación de edificaciones en ARI ascendieron a 14.018.835 euros.

Demanda de espacios edificados

La demanda de espacios edificados depende de tres factores:

- El flujo de hogares, que incide en la demanda de vivienda.
- El flujo de actividades económicas, que incide en la demanda de locales para estas.
- La evolución de las exigencias en términos de confort y condiciones de uso que plantean los usuarios de estos espacios edificados, y su capacidad económica para poder materializar estas exigencias.

El documento de diagnóstico del Preavance de la revisión del Plan General, publicado en 2012, establece las siguientes previsiones en cuanto a flujos de hogares:

- Reducción del tamaño medio familiar hasta 2,60 en 2020.
- Aumento total desde 1.224.034 hogares en 2010 hasta 1.371.384 en 2020 (crecimiento neto de 147.350 hogares).
- Desaparición de 166.000 hogares de mayores de 75 años durante ese periodo. Eso implica que otras tantas viviendas que quedarán sin ocupantes.

El flujo de actividades económicas desde 2007 ha sido negativo, con más destrucciones que creaciones de empresas. Las previsiones de los planes de estabilidad gubernamentales plantean una inflexión de esta tendencia a lo largo del presente año, pero no es posible valorar su impacto sobre la demanda de espacios para actividades económicas.

La evolución de las exigencias en términos de confort y condiciones de uso se aprecia por la propia evolución del parque de reciente construcción como también por su demanda desde la normativa de edificación y la relativa a la eficiencia energética. El borrador del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016 refleja en este sentido la transposición de directivas europeas.

Oferta y demanda

La proyección de flujo de hogares muestra, como se ha expuesto, un aumento total desde el número actual de 147.350 hogares en 10 años. Dado que el stock de viviendas desocupadas (incluidas las 10.000 de reciente construcción aún no vendidas) se evalúa en un número superior a 200.000, la vivienda existente (y en ella aquella que requiere rehabilitación) podría cubrir la demanda en términos de unidades; no obstante, el mercado inmobiliario se basa en

parámetros más complejos:

- Localización y condiciones del entorno
- Dimensión, tipología, calidades constructivas y equipamiento de la vivienda
- Precio (alquiler o compra) y costes asociados al uso

En los mercados no residenciales concurren factores similares. Desde estos puntos de vista, no existen elementos suficientes para evaluar sin un estudio más pormenorizado el ajuste entre la oferta residencial y la demanda. Pero se pueden plantear estrategias favorables a la reutilización del parque edificado existente en función de los parámetros señalados:

- Localización y condiciones del entorno: actuaciones de regeneración urbana integral
- Dimensión, tipología, calidades constructivas y equipamiento de la vivienda: rehabilitación edificatoria adaptada a las nuevas exigencias
- Precio (alquiler o compra) y costes asociados al uso: programas de subvención a la rehabilitación e intervención en el mercado.

Una aproximación al potencial económico de la rehabilitación para el caso de la vivienda en Madrid

Definición de escenarios

A los efectos de explicitar la complejidad del problema y dar una visión de las posibles implicaciones de un aumento notable del papel de la rehabilitación en el municipio de Madrid, se tendrán en cuenta dos escenarios:

- Escenario de “desarrollo inicial lento” de la rehabilitación a corto plazo, con independencia del desarrollo posterior para cumplir las exigencias europeas:
 - o Los visados de inicio de obra desde 2007 en el municipio (serie que se considera representativa al combinar años de alta producción con situaciones de crisis) suponen unas 7.800 viviendas al año, repartidas en :
 - 33.829 viviendas en obra nueva (5.638 viviendas/año, 72% del total)
 - 13.005 viviendas en obra de ampliación y reforma residencial (2.167 viviendas/año)
 - o Se adopta la prognosis de dinámica de hogares del preavance de la revisión del Plan General, 147.350 unidades en 10 años (una media de 14.734 por año).
 - o Se considera como hipótesis conservadora de trabajo que en este horizonte:
 - Un ritmo de obra residencial (nueva+ rehabilitación)

- de 7.800 unidades anuales, similar al producido desde 2006.
 - La cobertura de las necesidades del resto de nuevos hogares (6.935 anuales) por vivienda existente sin necesidad de obra que recibe nuevos ocupantes⁶.
 - Un reparto medio anual de 5.500 viviendas rehabilitadas y 2.300 de nueva construcción, proporción casi inversa a la de los últimos años; no parece realista prever la desaparición de la obra nueva⁷.
- Escenario de “desarrollo constante”:
- o Se parte del objetivo europeo de lograr reducir en un 80% el consumo energético de las edificaciones existentes en el horizonte de 2050, estimando que cada uno de los 37 años hasta esa fecha se rehabilitaría un 2,7% del parque actual existente.
 - o En 2050 todas las edificaciones existentes en 2013 ya habrían superado los 30 años y se considera probable que requieran estas medidas⁸.
 - o En promedio cada año habría que rehabilitar 38.936 viviendas y locales en la ciudad. Cabe recordar que el Ensanche de Vallecas cuenta con una capacidad total (aún no materializada) para 28.058 viviendas, y que estas 38.936 viviendas serían una cifra próxima al total de las existentes en 2001 en distritos como Moratalaz o Moncloa-Aravaca.
 - o El requisito europeo es el de reducir en un 80% el consumo y emisiones del parque edificado existente; ello puede conseguirse tanto reduciendo el consumo y emisiones de todo el parque como manteniendo el de una parte y haciendo que el resto tenga una producción neta positiva de energía que pueda compensar la ineficiencia del resto y a su vez se incluyan medidas de mitigación climática (plantación de arbolado y otras) que compensen dichas emisiones. No obstante, esta vía ha parecido aún más difícil de implementar de forma ordenada en el corto espacio de tiempo, por lo que no se ha incluido en esta estimación.

Para ambos escenarios se considera que la rehabilitación consistiría únicamente en la incorporación de mejoras de aislamiento térmico; si bien en algunos casos (probablemente escasos) puede no ser necesario cubrir este capítulo, esto se vería compensado con toda seguridad con creces por otras necesidades (refuerzo estructural, impermeabilización, accesibilidad, etc...). No se ha contabilizado el coste de las obras de urbanización, que dependerán de la

⁶ En enero de 2013 según datos catastrales existen en el municipio 684.753 viviendas construidas después de 1990, parque en el que esta hipótesis puede ser razonable

⁷ Esto implica la rehabilitación durante la década de 55.000 viviendas, una parte mínima de las casi 1.200.000 anteriores a 1976

⁸ Aunque una parte de ellas habrán sido objeto de sustitución, se estima que una parte de esas mismas y de las de nueva construcción a partir de 2013 ya tendrían los 30 años, por lo que se ha simplificado y estimado el parque reflejado en el catastro en enero de 2013

configuración de los proyectos.

Se ha considerado una inversión media por vivienda (total, con independencia de su financiación) de 20.000 euros constantes de 2013, y un ratio de empleo de 1 empleo creado por cada 10 viviendas rehabilitadas⁹.

Escenario de desarrollo inicial lento

El escenario supondría:

- 5.500 viviendas rehabilitadas al año 110 millones de euros al año, 1.100 en el conjunto del periodo hasta 2020.
- 5.500 empleos en el total hasta 2020.

La actividad de rehabilitación hasta 2020 podría cuantificarse entre 1.100 y 28.811 millones de euros y generar entre 5.500 y 144.632 empleos en función del escenario que se adopte

Escenario de desarrollo constante

El escenario supondría:

- 38.936 viviendas rehabilitadas al año 778'7 millones de euros al año, 28.811 millones en el conjunto del periodo hasta 2050. En comparación el PIB de la ciudad en 2010¹⁰ era de casi 112.000 millones de euros.
- 144.632 empleos en total hasta 2050

El sector de la construcción: un actor necesario pero de difícil parametrización

El sector de la construcción es un actor necesario en cualquier política de fomento de la rehabilitación; no obstante, es extremadamente complejo definir en la actualidad una hipótesis sobre su evolución, pues el impacto sobre el mismo de la actual crisis económica ha sido severo. A nivel nacional, la tasa de paro en el sector ha pasado de un 6% en 2006 a un 24,2% en 2011, con una reducción de los ocupados a casi la mitad. En el municipio de Madrid su participación en el Valor Añadido Bruto se estimaba¹¹ en 2010 en un 6,46% (bajando desde el 8,8% de 2004); debe tenerse en cuenta que una parte del efecto del descenso de la producción edificatoria en Madrid se ha notado en municipios metropolitanos y de provincias vecinas en los que radicaba una proporción importante tanto del empleo como de las empresas del sector. Por un lado, el sector de la construcción madrileño de 2006 estaba adaptado esencialmente a la producción de edificación de nueva planta, con una parte importante de la obra en nuevos desarrollos, sobre parcelas de tamaños relativamente grandes y regulares, una situación diferente de la de intervención sobre edificios existentes y en muchos casos habitados durante la obra, con requisitos de maquinaria y de oficios diferente. En estas condiciones, se ha entendido que corresponderá al sector

⁹ Estos módulos se han estimado teniendo en cuenta los datos del estudio "La generación de empleo en la rehabilitación y modernización energética de edificios y viviendas", elaborado en 2010 por la Fundación Conde del Valle de Salazar con la cofinanciación del Fondo Social Europeo, adaptados a la evolución de los costes de la construcción.

¹⁰ A precios de mercado corrientes, primera estimación, excluido el sector financiero

¹¹ Collado Curiel, J.C., Productividad de la economía del municipio de Madrid. Evolución desagregada de la última década y comparación con el resto de España y Europa. Monografía del Barómetro de Economía de la Ciudad de Madrid 32, 2º trimestre de 2012

El contexto internacional en la materia

Las políticas de la Unión Europea

Las políticas sobre renovación urbana y rehabilitación de la Unión Europea se han centrado en dos grandes vías:

- Los programas URBAN (iniciados en 1994 en el marco de la política regional), que fijan las orientaciones de la Comisión para la regeneración económica y social de las ciudades y barrios en crisis, buscando fomentar un desarrollo sostenible.
- A partir de las crecientes preocupaciones por el cambio climático y la dependencia energética del exterior, la constatación del importante peso de las edificaciones en el consumo energético y la generación de gases de efecto invernadero ha llevado a la definición de objetivos de reducción de emisiones que han afectado en primer lugar a las nuevas edificaciones, y pasan ahora a integrar la problemática de la ciudad existente. El informe del Parlamento Europeo sobre la perspectiva energética para 2050 del 24 de enero de 2013 establece como objetivo la reducción de la demanda energética del parque edificado existente en un 80% en el horizonte de 2050, implicando una necesidad de importantes acciones de rehabilitación energética. La política energética pasa a convertirse así en un elemento indirecto de política urbanística.

Las estimaciones realizadas muestran que el impacto de aplicar las políticas de eficiencia energética a la edificación existente a nivel europeo puede suponer la creación de entre 0,76 y 1,48 millones de empleos, con un incremento del PIB de entre 153.000 (baja eficiencia energética) y 291.000 (alta eficiencia) millones de euros (entre 1,2 y 2,3% del PIB de la Unión); los ingresos públicos estarían entre los 67.000 y los 128.000 millones (entre 0,5 y 1,0% del PIB de la Unión).

Francia: la renovación de la vivienda privada, las periferias y los centros

La Agence Nationale de l'Habitat

La Agencia Nacional de la Vivienda (ANAH) es un organismo estatal creado en 1971, que tiene por objeto el desarrollo de la política nacional de desarrollo y mejora del parque de vivienda privada existente. Sus prioridades son las siguientes, junto con las cantidades dedicadas a ayudas en cada caso en el ejercicio 2012:

- Lucha contra el hábitat indigno y degradado, al que se dedicó casi el 49% de las ayudas para obras, con 11.573 viviendas beneficiadas por 131 millones de euros de subvención (más de la mitad a los propietarios que alquilan a terceros). Se estima que en Francia el parque privado potencialmente indigno y degradado está entre las 400.000 y las 600.000 unidades.
- Lucha contra la precariedad energética (se estima que en el

país hay 3,4 millones de familias que deben dedicar más del 10% de su renta a las facturas energéticas), con 12.738 viviendas beneficiadas por 100,7 millones de subvención. El objetivo del programa es tratar 300.000 viviendas hasta 2017.

- Ayudas a comunidades de propietarios en dificultad, con 24.319 viviendas beneficiadas y 57,1 millones de euros.
- Adaptación de las viviendas a la pérdida de la autonomía personal (hospitalización en el domicilio, discapacidades), con 10.407 viviendas beneficiarias y una subvención media de 3.374 euros por vivienda.
- Producción de viviendas con alquiler controlado, con la producción de 12.031 unidades, de las cuales 5.037 sin obras. En las zonas con un mercado de vivienda sometido a tensiones el objetivo es cubrir la demanda de las familias que no pueden acceder a la vivienda social por tener rentas muy altas o que quieren pasar de la vivienda social a la vivienda a precio de mercado en las zonas con mercados residenciales deprimidos el objetivo es cubrir la demanda de las personas de menores rentas.

La ANAH puede intervenir mediante delegaciones locales o a través de la delegación de sus funciones en la administración municipal. Las intervenciones son de carácter puntual o a través de Operaciones Programadas de Mejora de la Vivienda (OPAH), Programas de Interés General (PIG) y Planes de Conservación (PLS). Durante 2012 un total de 187 millones de euros se dedicaron a subvenciones en zonas urbanas y 81 a subvenciones en zonas rurales. La región de París recibió el 12% de las subvenciones y en ella estaban el 31% de las viviendas beneficiarias (más del 90% viviendas fueron habitadas por sus propietarios).

El Programa Nacional de Renovación Urbana: una aproximación a la renovación de los grandes conjuntos de vivienda social en la periferia

La Agencia Nacional de Renovación Urbana (ANRU) es un organismo destinado a la mejora de las condiciones de vida en las zonas urbanas sensibles, delimitadas a nivel nacional teniendo en cuenta criterios principalmente socioeconómicos. Cuenta con tres programas principales: el programa nacional de renovación urbana, desde 2003 destinado a la transformación de barrios sensibles (principalmente espacios urbanos de periferia en bloque abierto, con predominio de la vivienda social en alquiler); el programa nacional de recualificación de barrios históricos degradados, desde 2009 destinado a la recualificación global de estos barrios, y el programa de inversiones de futuro en lo relativo a internados para alumnos procedentes de entornos desfavorables para la educación y al desarrollo de la cultura científica, técnica e industrial.

El programa Nacional de Renovación Urbana ha supuesto entre 2003 y 2011 una inversión de 44.000 millones de euros, afectando a 490 barrios (priorizados de entre las 751 zonas urbanas sensibles definidas según un baremo que tiene en cuenta principalmente situaciones de degradación física y riesgo de exclusión social) y 4 millones de habitantes. Supone:

- La demolición de viviendas obsoletas o de aquellas que dificultan una adecuada ordenación urbana (24% de las inversiones durante el periodo señalado). Los proyectos afectan en muchos casos a barrios residenciales de postguerra en los que un rediseño urbano es necesario, demoliendo puntualmente edificios que suponen obstáculos para la conectividad entre zonas o suponen un impacto visual muy alto.
- La reconstrucción de viviendas sociales demolidas (21% de la inversión).
- Rehabilitación (10% de la inversión). La mejora de las condiciones de eficiencia térmica es una de las prioridades.
- La mejora de los espacios urbanos y la mejor integración de los barrios en la ciudad (18% de la inversión). Muchos de estos ámbitos presentan espacios públicos con problemas de inseguridad ligados al diseño, o de falta de integración paisajística o funcional con el entorno, que contribuyen a su problemática socioeconómica y se busca resolver. También se aborda el rediseño de la relación entre espacios públicos y privados, facilitando la asignación de espacios en planta baja como ajardinamientos privativos para viviendas en esta planta, facilitando de este modo la presencia de “ojos sobre la calle” y dando una transición entre espacios públicos y privativos.
- El desarrollo de equipamientos públicos, incluyendo gran número de escuelas, y de la dotación comercial de los barrios (11% de la inversión).
- La gestión de los proyectos por parte de equipos especializados.

A los programas de inversión en obras de construcción se unen programas sociales y de desarrollo económico de los barrios.

La isla de Nantes, o la ampliación del centro urbano y metropolitano

El caso de Nantes está orientado más hacia la regeneración de la isla central de la aglomeración (337 hectáreas). Se trata de un espacio periférico y marcado por la industria hasta el cierre de los astilleros a finales de la década de 1980, aunque con un tejido urbano incipiente pero poco estructurado. Las intervenciones en la isla, con una recuperación paulatina de los espacios industriales y portuarios y la recualificación de las edificaciones residenciales del interior, se desarrollan tomando como referencia el proyecto de base de Alexandre Chemetoff (elegido tras un proceso de consulta a tres equipos pluridisciplinares que trabajan durante un año), que ha generado modificaciones del planeamiento municipal y metropolitano para hacerlo viable. Se inscribe en una transformación más amplia que afecta desde principios de la década de 1990 a toda el área metropolitana bajo la dirección política de Jean Marc Ayrault, el actual Primer Ministro francés.

El proceso urbanístico es gestionado desde la SAMOA- *Société d'Amenagement de la Métropole Ouest Atlantique*, sociedad pública con participación del municipio de Nantes, el Área Metropolitana (mayoritaria con un 51%), el Departamento, el Área Metropolitana

de Saint Nazaire, el Consejo Regional, el Consorcio del Plan Territorial metropolitano y la ciudad de Rezé. Se inscribe así como pieza estratégica en un proyecto territorial de gran alcance. La operación se inicia en 2003 y se prevé su extensión hasta 2030 con nuevas fases.

La operación prevé la construcción de 1,5 millones de m² de edificación, con 10.000 viviendas entre rehabilitación y nueva edificación, 450.000 m² de espacios terciarios y 160 hectáreas de espacios libres creados o rehabilitados. Se asegura la inserción urbana de la isla a través de tres nuevas líneas de transporte público en plataforma reservada. La inversión pública se estima en 378 millones de euros.

Reino Unido: la lucha contra la precariedad energética como telón de fondo

En el año 2000 el Reino Unido define un objetivo de erradicación de la precariedad energética. La aprobación en ese año de la Warm Homes and Energy Conservation Act hace oficial la siguiente definición de la precariedad energética (fuel poverty):

A los efectos de la presente Ley se considera que una persona vive en precariedad energética si es miembro de un hogar de bajos ingresos que vive en una vivienda que no puede mantenerse caliente a un coste razonable.

La Ley ordena definir una estrategia para erradicar la precariedad energética en la medida de lo posible en un periodo de 15 años. Dicha estrategia se publica en 2001, con un plazo hasta 2016 para cumplir el objetivo. La evaluación de los avances en la implementación de la estrategia, publicado en marzo de 2012 (Hills fuel poverty review), identifica tres perspectivas del problema: la de la pobreza en sí misma, la de la salud y el bienestar y la de las emisiones de gases de efecto invernadero.

La medición oficial de la precariedad energética se basa en la Estrategia de 2001, que establece que un hogar está afectado por precariedad energética si necesita gastar más del 10% de sus ingresos en costes energéticos (tanto calefacción como agua caliente, alumbrado, aparatos y cocina). La evaluación de 2012 propone un indicador combinado de bajos ingresos y altos costes, por el cual se consideraría en precariedad energética a todo hogar en el que concurrieran costes energéticos superiores a la mediana nacional cuyo abono implicara que su renta quedara por debajo de la línea oficial de pobreza.

La política aplicada hasta la fecha puede caracterizarse por:

- Priorización de la mejora de la eficiencia térmica de las viviendas de bajos ingresos y vulnerables, a través del Warm Front Scheme (sólo aplicable en Inglaterra) desde 2000. Implica subvenciones gubernamentales a hogares con ayudas sociales que viven en edificios con mal aislamiento y/o

sin calefacción central. La inversión de unos 2.800 millones de libras ha permitido ayudar a unos 2,3 millones de hogares (aislamiento de bajo coste y calefacción con gas), con mejoras significativas. La revisión de gasto público de 2010 llevó a una reducción durante 2 años de esta partida de subvenciones, que será seguida de su finalización.

- Mejora de las condiciones de la vivienda pública de las administraciones locales, a través del programa Decent Homes, que se refiere al estado de mantenimiento y equipamiento de estas viviendas y su grado de confort térmico. Desde 2001 se han invertido unos 3.700 millones de libras en la mejora de la eficiencia de la vivienda social (en combinación con otros programas), aislando unas 844.000 viviendas y mejorando la calefacción de 1,2 millones.
- Exigencias a las compañías energéticas en términos de eficiencia, reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, y ahorro en instalaciones urbanas. Estas medidas implican un coste asumido por las compañías y repercutidas por estas a los clientes a través de las tarifas, con independencia de que su vivienda se beneficie de las mismas.
- Tarifas para la remuneración de la generación energética domiciliaria (eólica, solar, y otros sistemas). El coste que supone esta remuneración para las compañías energéticas se compensa por el incremento de tarifas. Por otra parte, se ha demostrado improbable que las viviendas de menor renta acometan la inversión necesaria para generar energía y venderla. La combinación de ambos factores puede incrementar el problema de la precariedad energética.
- Están en estudio iniciativas para fomentar la instalación de sistemas de calefacción renovables (bombas de calor y similares), efectivas pero también poco susceptibles de instalarse en hogares de baja renta.
- El Green Deal and Energy Company Obligation (ECO) es la gran propuesta del gobierno liberal- conservador, en fase de diseño, y combinará:
 - o Estándares mínimos de eficiencia para el alquiler privado.
 - o Un nuevo instrumento financiero (Green Deal Finance) que permitirá a los hogares la mejora de la eficiencia térmica de su vivienda sin coste inmediato, devolviendo la inversión gradualmente a través de la facturación a medida que el consumo energético se reduce. Se teme, no obstante, que dado que los hogares con más dificultades tienen gastos reducidos por su incapacidad de pagar un nivel adecuado de confort, la política no sea todo lo efectiva que podría.
 - o Una obligación para la compañía energética de ahorrar emisiones de gases de efecto invernadero y de reducir el importe de las facturas energéticas en un conjunto de hogares de bajos ingresos y vulnerables (affordable warmth obligation). Se ha planteado que el 25% del ECO se dedique al affordable warmth obligation.

- Subvenciones directas a los hogares para la calefacción durante el invierno.
- Estándares mínimos de eficiencia energética de las viviendas nuevas, la vivienda de alquiler privada, y posiblemente a la vivienda existente de cualquier régimen de propiedad en el momento de su compraventa.

La evaluación de 2012 muestra que de hecho, pese a la política oficial se está retrocediendo y no avanzando en cuanto al objetivo fijado de erradicar la precariedad energética en 2016 si se aplica el nuevo indicador propuesto. Se plantea que para alcanzar una efectividad real algo más del 50% del ECO se dedique al affordable warmth obligation, y que las actuales políticas sólo reducirían la precariedad energética en un 10% de acuerdo con el indicador de la estrategia de 2001. Se concluye la necesidad de una nueva política más amplia e implicando al conjunto del Gobierno.

Alemania: el caso de la regeneración urbana de Hafencity en Hamburgo

El proyecto de Hafencity afronta la transformación de un ámbito portuario de 157 hectáreas (126 en tierra) en las que se han rehabilitado antiguos almacenes portuarios y se han construido nuevas edificaciones de usos diversos. Supone la reutilización de suelos industriales con un concepto de desarrollo resistente al cambio climático (inundación fluvial y marítima), movilidad sostenible, la creación de un sistema centralizado de calefacción para el barrio incluyendo fuentes de energía renovable y la aplicación de principios de construcción ecológica. El diseño ha tenido en cuenta el principio de la diversidad de usos de todo tipo, buscando favorecer modelos de desarrollo y consumo sostenible, con decisiones como la no construcción de grandes superficies comerciales para favorecer la aparición de comercio de proximidad en plantas bajas, primeras e incluso segundas de los edificios. El Plan prevé 2,32 millones de m² de superficie edificable, 6.000 viviendas y más de 45.000 empleos.

El proyecto es gestionado por Hafencity Hamburg GmbH es una compañía pública de la Ciudad Libre y Hanseática de Hamburgo, uno de los estados federados de Alemania, fundada en 1997; el consejo de supervisión se compone de miembros del Senado de Hamburgo. La venta de suelo financia las obras de urbanización, incluyendo los puentes (gran parte del desarrollo es sobre islas portuarias). El coste es cuantioso por la complejidad de las infraestructuras en un ámbito portuario, con 2.400 millones de inversión pública prevista. El Masterplan es objeto de revisión en la actualidad.

La necesidad de una “tercera generación” de la intervención sobre la ciudad construida

La evolución reciente del concepto de rehabilitación integral y la superación de su inicial limitación a los ámbitos de valor patrimonial se aproxima, pero no equivale completamente a este concepto de reciclaje urbano. La Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, define en su artículo 110 las actuaciones de renovación y rehabilitación urbana como medidas vinculadas a procesos de obsolescencia o degradación del tejido urbano y/o del patrimonio arquitectónico, o a situaciones de dificultad social. El concepto de reciclaje urbano que aquí se expone supone una “tercera generación” en la concepción de la intervención sobre la ciudad existente y se basa, como se ha dicho, en un supuesto menos dramático y más común: la desconexión entre demanda y oferta de calidades del espacio construido, sin necesidad de que esto llegue a un punto de degradación. Se trata aquí de que la ciudad se de los mecanismos necesarios para acompañar de manera flexible la evolución del carácter de sus diferentes zonas, definiendo a través de la ordenación urbanística unas reglas del juego adecuadas; combina problemáticas comunes con la rehabilitación, como la complejidad de la gestión en propiedades fraccionadas a nivel de propiedad horizontal, con otras resultantes de la posibilidad de transformaciones graduales que esto implica, como la necesidad de un control estricto de las reglas de compatibilidad de uso que pueden derivar de un reconocimiento de dinámicas reales de hibridación de los mismos. Se trata de pasar de un urbanismo que tradicionalmente busca innovar los contenedores para pasar a innovar sobre todo en los contenidos y en las mínimas adaptaciones que aquellos requieren para adaptarse a la evolución de estos.

El concepto de reciclaje urbano supone una “tercera generación” en la concepción de la intervención sobre la ciudad

Se trata de pasar a innovar sobre todo en los contenidos y en las mínimas adaptaciones que aquellos requieren para adaptarse a la evolución de estos

El concepto de reciclaje urbano tiene una especial pertinencia dado que la progresiva integración de las actividades económicas en el tejido urbano se realiza cada vez más a través de formas flexibles; desde el teletrabajo a la presencia de oficinas anexas a la vivienda, hasta la presencia de usos de pequeñas oficinas, clínicas y despachos en situaciones incompatibles con el planeamiento urbanístico, la evolución de los usos sociales muestra esa tendencia al continuo reciclaje funcional. La introducción en el debate disciplinar desde la década de 1970 de la protección de las zonas centrales frente a lo que se entiende como una excesiva tercerización y expulsión de la función residencial puede seguir siendo pertinente en muchos casos, pero ello no evita que en otros el planeamiento pueda ser más eficaz en su función de contribuir a la mejora de la sostenibilidad acompañando a estas tendencias y evitando requisitos administrativos cuya justificación se antoja a menudo difícil.

El borrador del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas 2013-2016 incluye las siguientes determinaciones:

- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria:
 - o Actuaciones subvencionables, en edificios de al menos 30 años y con al menos el 70% de su edificabilidad destinada a vivienda, en los que se cuente con estudio previo sobre su estado en relación con las materias subvencionables, acuerdo con comunidad de propietarios, y afectando a números mínimos de viviendas en función del tipo de intervención:
 - Conservación y mejora del edificio, incluyendo habitabilidad, seguridad y salubridad
 - Mejora de la eficiencia energética, protección del medio ambiente y uso de energías renovables (sometidas en ciertos supuestos a exigencias de reducción de demanda energética en un 30%)
 - Ajustes razonables para garantizar la accesibilidad al edificio o a sus viviendas y locales
 - o Subvenciones de un máximo de 10.000 euros por vivienda y por cada 100 m² de superficie útil de local o locales, sin superar el 30% del coste total de la obra. Las ayudas se modulan teniendo en cuenta varios factores, entre ellos la contribución a una economía baja en carbono.
- Programa de regeneración y renovación urbanas:
 - o Actuaciones subvencionables sobre ámbitos con al menos 150 viviendas con más de 30 años, con al menos un 60% de la edificabilidad sobre rasante destinada uso residencial:
 - Rehabilitación edificatoria
 - Mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano
 - o Obras de urbanización y reurbanización del espacio público
 - o Mejora de accesibilidad del espacio público
 - o Mejora de eficiencia ambiental (agua, energía, materiales, biodiversidad)
 - o Mejora de la diversidad funcional
 - Edificación de nueva construcción en sustitución de edificaciones previamente demolidas
 - Realojo temporal de ocupantes legales
 - Proyectos piloto
 - o Subvenciones de un máximo del 30% del presupuesto total, con un máximo de 10.000 euros por vivienda rehabilitada, 30.000 por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida, 4.000 euros anuales por un máximo de 3 años para realojos temporales, de tal modo que la participación pública en la financiación del proyecto no supere el 70%.

Una potenciación de los programas de rehabilitación sobre escalas amplias de intervención, a nivel de barrio, es preferible por sus efectos sinérgicos a las actuaciones atomizadas; no obstante, para el

éxito de las primeras es necesario contar tanto con un planeamiento urbanístico adaptado a una nueva visión de la intervención sobre la ciudad existente y la diversidad funcional como con mecanismos de concertación de grupos amplios de propietarios y administraciones. Cabe recordar que el mayor desarrollo en otros países de los procesos de regeneración urbana obedece más a la existencia de amplios parques de vivienda social de propiedad pública en alquiler, que facilitan la gestión, que a ningún otro factor, y que Madrid, con un alto porcentaje de vivienda en propiedad, debe definir sus propias herramientas.

Una potenciación de los programas de rehabilitación sobre escalas amplias de intervención, a nivel de barrio, es preferible por sus efectos sinérgicos a las actuaciones atomizadas

Conclusiones

Si bien existe un importante parque de viviendas no ocupadas en el municipio de Madrid, con un número sustancialmente mayor que el crecimiento previsto del número de hogares en los próximos 10 años, no es posible estimar de manera precisa la capacidad de este parque actualmente vacante de adaptarse a las demandas de los futuros hogares, debido a que la información sobre su estado de conservación y adaptación a las nuevas demandas es insuficiente; de hecho, sería recomendable un refuerzo de la capacidad de análisis estadístico del parque de vivienda durante los periodos intercensales, dadas las discordancias, a menudo relevantes, entre fuentes, al objeto de una mejor orientación de las políticas públicas y una mayor transparencia del mercado. En todo caso, y haciendo abstracción de las rigideces de mercado y las dificultades de movilizar un parque de esta dimensión, con la información disponible parece claro que al menos una parte importante de esta futura demanda podría ser teóricamente cubierta por este parque.

Las actuaciones de reciclaje urbano, regeneración y rehabilitación pueden contribuir a mejorar el atractivo de este parque vacante para esa demanda futura. No obstante, la evolución durante la última década de los inicios y finales de obra de ampliación y reforma muestran que es su participación en el total de la producción edificatoria es reducida, salvo en los últimos años en razón del desplome de la construcción de nueva planta. Cabe identificar como factores disuasorios de la rehabilitación en Madrid:

- El coste y las molestias a los ocupantes de la vivienda durante las obras, junto con la mayor aversión al riesgo de los hogares respecto a las empresas.
- La dificultad de lograr acuerdos entre propietarios para la intervención sobre edificios completos.
- La presencia de un importante parque de vivienda nueva de reciente construcción, apoyado por condiciones preferentes de concesión de crédito hipotecario respecto a otras operaciones.

Se plantean tres hipótesis básicas de actuación de rehabilitación:

- De manera individual por el ocupante de la vivienda: es la modalidad menos subvencionada y su capacidad de incidir de forma eficaz sobre muchos de los problemas (aislamiento

térmico, estructura) es muy limitada. La atomización de estas actuaciones hace que su impacto sobre el tejido económico sea igualmente limitado.

- De manera integrada por la comunidad de propietarios del edificio: permite una adecuada intervención sobre los parámetros de sostenibilidad de la edificación. Es susceptible de subvenciones importantes. En todo caso su eficiencia puede verse limitada por situaciones de colindancia con otras edificaciones no sometidas a rehabilitación, y al ceñirse a una parcela concreta limita las posibilidades de mejoras en la configuración espacial.
- En el marco de una actuación de reciclaje urbano/regeneración urbana: se trata de la modalidad que puede tener un impacto positivo más amplio en términos económicos y sociales; es más compleja en cuanto a la necesidad de concertación de múltiples agentes.

Las acciones de potenciación de la rehabilitación y el reciclaje urbano en otros países europeos muestran varias características comunes:

- La rehabilitación se presenta como un instrumento de una política más amplia; la industria de la construcción se ve favorecida por un incremento de la actividad al servicio de un proyecto de sociedad que va más allá de la mera generación de renta.
- La rehabilitación de los grandes parques de vivienda pública en alquiler, una vía difícilmente aplicable en Madrid.
- Las ayudas a la obra de rehabilitación de forma directa.
- Las ayudas a la obra de rehabilitación ligadas a la mejora de la eficiencia climática y energética a través de convenios con las compañías de servicios energéticos, de tal manera que estas asumen el coste de las medidas de mejora de la eficiencia y lo repercuten a medio plazo en la facturación de sus servicios. Estas medidas están vinculadas a prioridades en función de las situaciones de precariedad energética y políticas sociales.

La rehabilitación tiene potencial como estrategia para cubrir una parte de las futuras demandas de vivienda y otros usos en Madrid si se dan las siguientes condiciones; en función del peso dado a cada componente variará el impacto global sobre el empleo, el producto interior bruto y los ingresos fiscales:

- Establecimiento de convenios con los proveedores energéticos para vincular la financiación de los costes de rehabilitación con la facturación a medio plazo a los hogares, en la línea de los existentes en Gran Bretaña, aprovechando las enseñanzas que brinda el programa. El establecimiento de sistemas similares en mercados no residenciales resulta más complejo.
- Establecimiento de incentivos económicos en la línea de los señalados en el borrador del Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, rehabilitación, regeneración y renovación urbanas 2013-2016.

- Facilidades de financiación en un contexto de restricción del crédito hipotecario al parque existente en manos de las entidades bancarias.
- Ajuste en el modelo territorial de la revisión del Plan General entre el objetivo de rehabilitación y el dimensionamiento de la capacidad residencial y edificatoria en futuros desarrollos en suelo urbanizable, generalmente preferido por los grandes operadores por su mayor facilidad de gestión.
- Debe recordarse que el mercado inmobiliario de Madrid tiene una dimensión metropolitana, por lo que las medidas para favorecer la rehabilitación verán su eficacia condicionada por las actuaciones del resto de municipios vecinos.

Las actuaciones deben tener en cuenta las condiciones específicas de los diferentes tejidos urbanos, y, al menos, las de las dos grandes morfologías urbanas:

- En el caso de las zonas con predominio de manzanas de vivienda colectiva la renovación de la edificación se produce de forma más aislada, siendo difícil que pueda realizarse por grandes unidades de forma simultánea. Ciertas medidas de alta eficiencia energética, como el aislamiento por el exterior, afectan a la definición de las alineaciones y requerirían una adaptación del planeamiento urbanístico. Acotar de forma precisa el papel del automóvil y del transporte público en zonas en las que la red viaria en muchas ocasiones se limita a un mero espacio de aparcamiento y circulación, pese a la ausencia de zonas verdes, es otra prioridad.
- En las zonas con predominio del bloque abierto las posibilidades de intervención con sustitución de la edificación pueden ser mayores en algunos casos, mejorando las condiciones de soleamiento y de calidad urbana del entorno. La mayor distancia entre elementos edificados puede permitir ampliaciones de la superficie de las viviendas (las experiencias en Francia de arquitectos como Lacaton & Vassal son ilustrativas), siempre que se controle adecuadamente la repercusión jurídica, técnica y sobre el paisaje urbano de estas medidas. La baja diversidad funcional que suelen tener estos espacios en relación con los tejidos en manzana hace necesario también estudiar la posibilidad de configurar ejes locales de comercio y servicio que faciliten el abastecimiento a la población. La calidad urbana de los espacios interbloques y, de nuevo, la definición de un adecuado reparto del espacio viario entre transporte público y privado, deben ser objeto de atención.

El impacto económico y en términos de empleo de la rehabilitación es importante, pero inferior al que resultaría de la construcción de viviendas nuevas (téngase en cuenta que se han estimado costes de 20.000 euros por vivienda rehabilitada, muy inferiores a los de nueva construcción de una vivienda) en el caso de que se piense sólo en cubrir una parte sustancial de la demanda de formación de hogares. No obstante, deben tenerse en cuenta que la opción de rehabilitación permite responder a una necesidad debida a la dinámica de creación

de hogares con un coste menor tanto económico como ambiental respecto de la nueva edificación, liberando así recursos inversores para otros fines.

En contraste, el impacto económico y en términos de empleo de cumplir los compromisos europeos de reducción de emisiones y consumo energético en el horizonte de 2050, con independencia de la dinámica de hogares, puede ser sustancialmente mayor. Pero esto requiere que haya una percepción por parte de los ciudadanos tanto de su utilidad como de que tienen la capacidad de afrontar costes que son importantes para una economía familiar en un momento de incertidumbre. El paso a la señal digital de televisión, que ha requerido inversiones por parte de todas las comunidades de vecinos, con una tasa de cobertura muy alta y un tiempo de despliegue efectivo muy bajo, es un ejemplo reciente de actualización masiva a un nuevo requisito tecnológico; pero los costes por vivienda estaban por debajo de los 100 euros, mientras que aquí se plantean costes de 20.000 euros de media, umbral asimilable al precio de un vehículo familiar medio, un mercado actualmente en situación crítica. Un esquema de subvención como el previsto en el borrador gubernamental para el fomento de la rehabilitación podría implicar un apoyo estatal del 30% de este coste, que significaría 233 millones de euros de transferencias anuales; a efectos de comparación, los gastos previstos en los presupuestos del Ayuntamiento de Madrid para 2013 en concepto de transferencias corrientes suponen casi 247 millones de euros, y los ingresos de esa naturaleza se estiman en 1.408 millones.

La aplicación de una lógica de regeneración urbana /reciclaje urbano, atendiendo no sólo a la edificación sino a una re dinamización del tejido urbano como alternativa al modelo de expansión en periferia que ha imperado durante la última década, implicaría costes de reurbanización importantes, con un impacto económico y de empleo aún mayor para el municipio de Madrid, y con una mayor eficiencia económica al aprovecharse infraestructuras existentes y consolidadas que podrían precisar mejoras de capacidad.

La priorización de las acciones de rehabilitación y reciclaje urbano debe orientarse hacia las zonas en las que concentran una mayor proporción de viviendas y de superficies edificadas anteriores a 1979 (identificadas en el apartado 3.1.2 del presente texto), atendiendo especialmente a aquellas en las que por renta sea más complicado que las familias puedan asumir este coste en solitario. La próxima publicación del Censo de Población y Vivienda de 2011 permitirá afinar dicha priorización.

Bibliografía

(2012) Preavance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid

(2012) Evaluación del stock de vivienda no ocupada. Ministerio de Fomento

Collado Curiel, J.C., (2012) “Productividad de la economía del municipio de Madrid. Evolución desagregada de la última década y comparación con el resto de España y Europa”. *Monografía del Barómetro de Economía de la Ciudad de Madrid* 32

(2013) Bases de datos cartográficas y alfanuméricas de la Dirección General del Catastro para la ciudad de Madrid

(2012) Programme national de renovation urbaine, les chiffres au 31 decembre 2011

(2010) Innenstadt-konzept Hamburg 2010

Naess- Schmidt, H.S. y otros (2012) “Multiple benefits of investing in energy efficient renovation of buildings. Impact on Public Finances”, *Copenhagen Economics para Renovate Europe*

Dalle, Mathieu, y otros (2010) “La generación de empleo en la rehabilitación y modernización energética de edificios y viviendas”, *Fundación Conde del Valle de Salazar*, cofinanciado por el Fondo Social Europeo

(2008) Climate booklet for Urban Development- Indications for Urban Land-use Planning, Ayuntamiento de Stuttgart/Ministerio de Economía del Estado de Baden- Württemberg.

Calthorpe, Peter (2010) “*Urbanism in the age of climate change*”, Island Press.

Ezquiaga Dominguez, J.M.; Herreros, J.; Pérez Arroyo, S.; y otros (2011) “Proyecto Madrid Centro”, Oficina del Centro, Ayuntamiento de Madrid. Disponible en

Ezquiaga Dominguez, J.M., y Barros Guerton, J. (2010) “Estrategias de adaptación y mitigación del cambio climático en planificación espacial”, Dirección General de Ordenación del Territorio del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.

Gill, S.E; Handley, J.F; Ennos, A.R; Pauleit, S (2007), “Adapting Cities for Climate Change: The Role of the Green Infrastructure”, en *Built Environment*, volume 33, n1, 13 marzo 2007, pp 115-133

Ingram, G; Hong, Y (2011) “*Climate change and land policies*”, Lincoln Institute of Land Policy,

Wilson, E; Piper, J.; y otros (2010), “*Spatial Planning and Climate Change*”, Routledge, Londres

Chiffres Clés ANAH 2012

3

GLOSARIO Y SIGLAS

GLOSARIO DE TÉRMINOS ECONÓMICOS

PRODUCTO INTERIOR BRUTO

Producto Interior Bruto (PIB) (Fuente: Institutos de Estadística Nacionales): representa el valor nominal, normalmente a precios de mercado (incluyendo impuestos indirectos), de todos los bienes y servicios finales producidos dentro del territorio de un país (o una región) durante un periodo de tiempo dado. El valor del PIB suele calcularse con periodicidad trimestral y anual y es la medida más amplia de la actividad económica, de forma que su tasa de variación se utiliza para medir el crecimiento de un país durante un período de tiempo determinado.

Valor Añadido Bruto (VAB): Es un saldo entre dos variables de la cuenta de producción de la economía en su conjunto o de sus ramas productivas: la producción y los consumos intermedios de las diversas ramas de actividad. El VAB equivale a las rentas de los factores (remuneración de asalariados y excedente bruto de explotación) y suele medirse a coste de los factores antes que a precios de mercado.

EXPECTATIVAS EMPRESARIALES

Los indicadores de confianza empresarial tratan de reflejar la percepción de los empresarios de un país, región, etc. acerca de la situación presente y sus expectativas sobre la evolución futura de la economía. Se elaboran a partir de encuestas periódicas sobre diferentes cuestiones claves en el proceso productivo —cartera de pedidos, empleo, nivel de las existencias, etc.— y se les otorga, en general, el papel de “indicadores adelantados” ya que a menudo permiten anticipar la marcha económica de un país en un horizonte de corto plazo.

INFLACIÓN

La inflación se define como un alza continuada del nivel general de precios. IPC (Fuente: INE): El Índice de Precios al Consumo o IPC mide la evolución del conjunto de precios de los bienes y servicios que consumen las familias residentes en un país. En España el IPC es calculado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadística. La variación interanual del índice de precios al consumo es lo que se

denomina tasa de inflación. Es decir, una inflación en marzo del 3% significa que en ese mes los precios han aumentado a esa tasa respecto a los que había un año antes. La inflación de diciembre sobre diciembre de cada año es la medida más habitual de la inflación anual, a efectos de actualización de rentas, alquileres, etc., aunque a veces se utiliza la media mensual de las tasa anualizadas.

DINÁMICA EMPRESARIAL

•**Actos de Constitución:** Conjunto de actuaciones formales y reglamentarias que el empresario debe cumplir para constituir una sociedad mercantil o civil. Estas formalidades de constitución son la certificación registral negativa de denominación social (no existe otra sociedad constituida con la misma denominación social), la escritura pública de constitución y la inscripción en el Registro Mercantil. Todos estos actos son necesarios para la constitución de la sociedad. Las sociedades mercantiles se constituyen adoptando una de las formas siguientes: Regular Colectiva, Comanditaria, simple o por acciones, Anónima y de Responsabilidad Limitada. La compañía mercantil es un contrato en el cual dos o más personas tienen la obligación de poner en un fondo común bienes con el fin de obtener lucro. Su constitución se realiza por escritura pública ante notario.

•**Actos de Disolución:** Conjunto de actuaciones formales y reglamentarias, previas a la liquidación, que el empresario debe cumplir para poder extinguir una sociedad mercantil o civil. Estas formalidades de disolución son la escritura pública de disolución y la inscripción en el Registro Mercantil. Declarada la disolución, la sociedad no podrá continuar desarrollando actividades, excepto las encaminadas a su liquidación. La causa de su disolución puede ser: Voluntaria, Por fusión, Otras, modificaciones de capital en las sociedades.

•**Indicador de confianza:** El indicador de confianza se calcula como suma ponderada de los saldos de opinión relativos a la facturación y los precios de ventas previstos para el próximo trimestre, y el empleo del trimestre actual. Los saldos de opinión se definen como la diferencia entre el porcentaje de encuestados que manifiestan un aumento en la variable y los que apuntan a una caída.

•**Saldos de opinión:** diferencia entre el porcentaje de encuestados que manifiestan un aumento en la variable y los que apuntan a una caída.

• **DIRCE (Fuente INE):** El Directorio Central de Empresas (DIRCE) reúne en un sistema de información único, a todas las empresas españolas y a sus unidades locales ubicadas en el territorio nacional. Su objetivo básico es hacer posible la realización de encuestas económicas por muestreo. Se actualiza una vez al año, generándose un nuevo sistema de información a 1 de enero de cada período.

MERCADO DE TRABAJO

Empleo según la Encuesta de Población Activa (EPA) (Fuente: INE). Elaborado por el Instituto Nacional de Estadística con periodicidad trimestral su finalidad principal es obtener datos de la fuerza de trabajo y de sus diversas categorías (ocupados, parados), así como de la población ajena al mercado laboral (inactivos). La muestra inicial es de 70.000 familias al trimestre, quedando reducida en la práctica a aproximadamente 65.000 familias entrevistadas de manera efectiva

que equivalen a unas 200.000 personas. En la EPA se sigue la metodología de la Organización Internacional de Trabajo y, en particular la Encuesta Comunitaria de Fuerza de Trabajo, que realizan simultánea y homogéneamente los quince países de la Unión Europea

Población activa: Personas de 16 o más años que durante la semana de referencia (anterior a la de la entrevista) satisfacen las condiciones necesarias para su inclusión entre las personas ocupadas o paradas

Población ocupada: Personas de 16 o más años que durante la semana de referencia tienen un trabajo por cuenta ajena (asalariados) o ejercen una actividad por cuenta propia

Población parada: Personas de 16 o más años que están sin trabajo, disponibles para trabajar y buscando activamente empleo o a la espera de iniciar un nuevo trabajo que ya han encontrado

Paro registrado (Fuente: INEM)

Demandas de empleo pendientes de satisfacer el último día de cada mes excluyendo las formuladas por:

- a) Trabajadores ocupados afectados por expediente de regulación de empleo y parados que están realizando trabajos de colaboración social
- b) Trabajadores sin disponibilidad inmediata para el trabajo
- c) Trabajadores que demandan exclusivamente un empleo de características específicas, los que se inscriben como requisito previo para un proceso de selección y los que demanda empleo en el extranjero
- d) Trabajadores agrarios beneficiarios del subsidio especial por desempleo

TURISMO

Encuesta de Ocupación Hotelera EOH (Fuente: INE)

Establecimientos hoteleros: Número de establecimientos abiertos. Se entiende por establecimiento hotelero abiertos de temporada, aquel en el que el mes de referencia está comprendido dentro de su periodo de apertura.

Plazas estimadas: El número de plazas estimadas por la encuesta de los establecimientos abiertos de temporada. El número de plazas equivale al número de camas fijas del establecimiento. No se incluyen, por tanto, las supletorias, y las de matrimonio dan lugar a dos plazas.

Viajeros entrados: Todas aquellas personas que realizan una o más pernoctaciones seguidas en el mismo alojamiento. Los viajeros se clasifican por su país de residencia, y para los residentes en España, por la comunidad autónoma donde residen habitualmente.

Pernoctaciones o plazas ocupadas: Se entiende por pernoctación cada noche que un viajero se aloja en el establecimiento. Al igual que en la entrada de viajeros, las plazas ocupadas se desglosan según el lugar de residencia.

Estancia media: Esta variable es una aproximación al número de días que, por término medio, los viajeros permanecen en los

establecimientos y se calcula como cociente entre las pernoctaciones y el número de viajeros.

Grado de ocupación por habitaciones: Relación, en porcentaje, entre la media diaria de habitaciones ocupadas en el mes y el total de habitaciones disponibles.

Grado de ocupación por plazas: Relación, en porcentaje, entre el total de las pernoctaciones y el producto de las plazas, incluyendo las camas supletorias, por los días a que se refieren las pernoctaciones. Se entiende por camas supletorias todas aquellas que no tengan carácter fijo y que no estén en las plazas declaradas oficialmente por el establecimiento y que constan en el directorio.

Movimientos Turísticos en Fronteras FRONTUR (Fuente: Instituto de Estudios Turísticos)

Visitante: Toda persona que viaja, por un periodo no superior a 12 meses, a un país distinto de aquel en el que tiene su residencia habitual, pero fuera de su entorno habitual, y cuyo motivo principal de la visita no es el de ejercer una actividad que se remunere en el país visitado.

Turista: Un visitante que permanece una noche por lo menos en un medio de alojamiento colectivo o privado en el país visitado.

Visitante del día (excursionista): Un visitante que no pernocta en un medio de alojamiento colectivo o privado en el país visitado.

MOVILIDAD Y CONECTIVIDAD

Transporte aéreo de pasajeros (Fuente: INE): miles de pasajeros en los aeropuertos españoles. La fuente original de la información es la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

Las principales variables son vuelo total, interior e internacional de:

- Vuelo regular. N° aviones entrados y salidos
- Vuelo no regular. N° aviones entrados y salidos
- Vuelo regular. Pasajeros entrados y salidos
- Vuelo no regular. Pasajeros entrados y salidos

Transporte ferroviario de pasajeros (Fuente: INE y RENFE): miles de pasajeros en los trenes españoles. La fuente original de la información es RENFE.

FINANZAS

Balance: Documento contable que refleja la situación patrimonial de una empresa en un momento determinado. Dividido en dos partes, activo y pasivo, en la primera de ellas muestra los diferentes elementos del patrimonio, mientras que en la segunda detalla el origen financiero de los mismos.

Créditos: Conjunto de fondos puestos a disposición del acreditado (el receptor del crédito, ya sea particular, empresa o Administración Pública) durante un plazo previamente estipulado.

Débitos: Fondos depositados en las entidades, ya sea a través de instrumentos a la vista (cuentas corrientes y de ahorro) o a plazo (imposiciones a plazo fijo y cesiones temporales de activo. En ocasiones reciben la denominación genérica de depósitos.

AAPP: Administraciones Públicas
 BCE: Banco Central Europeo
 BE: Banco de España
 CCAA: Comunidades Autónomas
 CNAE: Clasificación Nacional de Actividades Económicas
 CNE: Contabilidad Nacional de España
 CNTR: Contabilidad Nacional Trimestral de España
 EEUU: Estados Unidos de América
 EURIBOR: Tipo de Interés de Oferta de los Depósitos Interbancarios en Euros
 EUROSTAT: Oficina de Estadística de la Comunidad Europea
 EPA: Encuesta de Población Activa
 IPCA: Índice Armonizado de Precios de Consumo
 INE: Instituto Nacional de Estadística
 INEM: Instituto Nacional de Empleo
 INSS: Instituto Nacional de la Seguridad Social
 IPC: Índice de Precios de Consumo
 IPI: Índice de Producción Industrial
 I+D: Investigación y Desarrollo
 MTAS: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales
 OCDE: Organización de Cooperación y Desarrollo Económico
 OPEP: Organización de Países Exportadores de Petróleo
 PIB: Producto Interior Bruto
 PIBpm: Producto Interior Bruto a Precios de Mercado
 RENFE: Red Nacional de Ferrocarriles Españoles
 TIC: Tecnologías de la Información y Comunicación
 UE: Unión Europea
 UEM: Unión Económica y Monetaria
 VAB: Valor Añadido Bruto

