

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 CIUDADES 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.