

B

BARÓMETRO DE ECONOMÍA DE LA CIUDAD DE MADRID

37

3º TRIMESTRE 2013
ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

1. Análisis de coyuntura

2. Monográficos:

Análisis del mercado inmobiliario residencial
de Madrid: un repaso al ciclo inmobiliario 1997-2013
y al desarrollo del plan general de 1997

La economía creativa en la Ciudad de Madrid



B

BARÓMETRO DE ECONOMÍA

DE LA CIUDAD DE MADRID

37

3º TRIMESTRE 2013

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

Dirección y Coordinación

Bernardino Sanz Berzal, Análisis Socioeconómico – Dirección General de Estadística – Ayuntamiento de Madrid
Diego Vizcaíno Delgado, 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
José Antonio Herce San Miguel
Pablo Hernández González
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 Hacienda y

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	5
LA OPINIÓN DE LOS EXPERTOS	
La industria de la edificación y Madrid 2020	7
Madrid: creatividad y crisis	9
RESUMEN EJECUTIVO	13
EXECUTIVE SUMMARY	25
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	77
2. Monográficos	
Análisis del mercado inmobiliario residencial de Madrid: un repaso al ciclo inmobiliario 1997-2013 y al desarrollo del plan general de 1997	87
La economía creativa en la Ciudad de Madrid	121
3. Glosario y siglas	151

PRESENTACIÓN

Los datos relativos a la coyuntura económica actual siguen reflejando una situación recesiva en el conjunto de la eurozona y España, lo que conlleva que en este ejercicio no se puedan alcanzar aún crecimientos de la actividad de signo positivo. En este sentido, las cuatro mayores economías del euro registraron en el primer trimestre variaciones interanuales del PIB negativas, aunque en el cómputo de todo el año Alemania sí logrará un exiguo crecimiento. 2014 será el año en el que el conjunto de las economías del euro crezcan en un sentido propio, incluida la española.

La economía de la Ciudad de Madrid se mueve de manera similar a la española, aunque con un comportamiento menos negativo de cara a este ejercicio y más positivo a los siguientes. El final de la recesión y la vuelta al crecimiento ya lo empiezan a reflejar algunos indicadores de coyuntura, también las estimaciones a corto y medio plazo. Así, si bien el mercado laboral aún no ha dado muestras de recuperación en los inicios del año, las previsiones contenidas en este Barómetro nos indican que la ocupación desacelerará su descenso en el tercer trimestre y el paro registrado su acenso ya en el segundo. También hay que destacar el hecho de que la confianza de los empresarios de Madrid sea en estos momentos más optimista, lo que es un signo positivo de cara a emprender nuevas y mayores actividades económicas generadoras de empleo.

En este número, tras el análisis de coyuntura, recogemos dos artículos relacionados con dos sectores afectados de diferente manera por la actual situación económica. Por una parte, analizamos el sector de la vivienda en Madrid, golpeado por la crisis y obligado a un replanteamiento en su estrategia de desarrollo en la Ciudad, por otra realizamos un estudio de la economía creativa en la Ciudad, que se configura como un sector clave para dinamizar la economía y limitar los efectos de la crisis.

El primer artículo comienza con una introducción al Plan General de 1997 condicionado por los efectos limitativos del suelo residencial del Plan anterior y al que se había culpado del incremento de precios. Por esta razón el Plan del 97 planteó la urbanización de casi la totalidad del suelo vacante en Madrid con un techo residencial para unas 418.063 viviendas nuevas, incrementando el suelo ocupado en un 36,7%.

Entre 1997 y 2007, etapa expansiva del ciclo, se concedieron más de 192 mil licencias gracias al desarrollo de grandes PAUs en los distritos de Fuencarral El Pardo, Villa de Vallecas, Hortaleza y Carabanchel o la reconversión de viejos distritos industriales en

Arganzuela y San Blas. Pese a ello, el precio medio del metro cuadrado de la vivienda tanto nueva como de segunda mano se disparó entre 2000 y 2007 en un 113,5% y un 133,7% respectivamente. Durante el boom, los distritos modestos se contagiaron del alza generalizada de precios, pero una vez estallada la burbuja, el mercado se ha reajustado en ellos con fuertes bajadas, superiores a las sufridas por los distritos más caros de la ciudad como Salamanca, Chamartín o Chamberí.

La economía creativa es el objeto de estudio en el segundo monográfico, en el que tras una delimitación de los sectores productivos que lo conforman, cuestión siempre sujeta a debate, se ofrece una definición de lo que la UNCTAD entiende por este tipo de actividades centradas en la producción de bienes simbólicos, dependientes de derechos de propiedad y dirigidos a un mercado lo más amplio posible.

La economía creativa destaca por estar integrada por sectores intensivos en conocimiento, capaces de generar empleo cualificado y de calidad y menos vulnerables a las oscilaciones de la economía mundial, limitando los riesgos de deslocalización.

En el caso de la Ciudad de Madrid, esta economía da empleo a más de 156 mil personas, de las que el 43 por ciento poseen un título de grado medio o superior y una media de edad de 39 años, en tanto para el conjunto de la economía estos datos se sitúan en el 22,40 por ciento y 41 años para cada una de esas variables. Este empleo supone el 30 por ciento del total nacional dedicado a estas actividades y sitúa a Madrid como la cuarta área metropolitana de toda Europa por número de trabajadores contratados en sectores creativos, especializándose en actividades como la publicidad y la televisión y la radio

Dentro de esta economía, la cultura ocupa un espacio fundamental en Madrid, tanto por el legado histórico acumulado durante siglos, como por el añadido desde los años 90 destacando el Museo Nacional de Arte Reina Sofía, el Museo Thyssen-Bornemisza o la Casa de América que han venido a ampliar y complementar la oferta ya existente.

Con este monográfico y la opinión de dos expertos sobre cada uno de los temas, cerramos este barómetro 37 que, como los anteriores, esperamos sea de su interés.

Madrid, julio de 2013.

LA OPINIÓN DE LOS EXPERTOS

La industria de la edificación y Madrid-2020

Juan F. Lazcano Acedo
Presidente de CNC

Los factores clave para la recuperación del mercado inmobiliario residencial son, sin duda, la recuperación del crecimiento económico y del empleo que traerán como consecuencia la activación de la demanda, un eficaz cumplimiento de los objetivos de la SAREB en cuanto a la regulación y reordenación del mercado, y muy importante, el esperado advenimiento del crédito.

Pero si lo que nos preocupa es la actividad productiva de la industria de la construcción inmobiliaria y diseñar una estrategia para una competitividad sostenible de sus empresas y de la industria auxiliar concernida, por lo que representan de contribución al PIB y a la generación de empleo, es necesario identificar los retos a lo que es necesario hacer frente en el medio plazo, por ejemplo hasta 2020 (nuestro año olímpico para Madrid) en términos de inversión, capital humano, requisitos medioambientales y de acceso a los mercados, conciliándolos con la Estrategia Europea, también a 2020, en lo que se refiere a la eficiencia energética y a la renovación de edificios.

A estos efectos conviene conocer que la rehabilitación residencial representa la primera rama de actividad de la construcción en Europa en volumen de producción, significativamente por encima de la construcción residencial nueva.

En España la rehabilitación residencial se encuentra significativamente alejada de los ratios medios existentes en la Unión Europea y además su volumen de producción se ha reducido con la crisis. En la UE – 27 el 40% del consumo final de energía tiene lugar en las viviendas, en las oficinas públicas y privadas, en los locales comerciales y en otros edificios. En España el 60% de las viviendas se construyeron sin ninguna normativa de eficiencia energética, consumen el 17% de toda la energía del país y existe entre sus usuarios insatisfacción con el aislamiento frente al calor, el frío y el ruido.

De los algo más de 26 millones de viviendas que tenemos en España 15 millones tienen más de 30 años y casi 6 millones tienen más de 50 años. En el caso de Madrid un 70% de las viviendas construidas son anteriores a 1980.

Es por tanto, fácilmente deducible que tenemos un parque edificado con carencias sensibles en lo que se refiere a su estado de

conservación (ruinoso, malo o deficiente), a su accesibilidad (ascensor, salva-escaleras, rampas, etc.) y a su construcción con alguna normativa de eficiencia energética.

Según el informe del Grupo de Trabajo sobre Rehabilitación (GTR), coordinado por Green Building Council España y la Fundación Conama, diez millones de viviendas principales construidas en España antes de 2001 pueden y deben ser transformadas en viviendas de bajo consumo y bajas emisiones de gases de efecto invernadero. Si se marcara esta cifra como objetivo de aquí a 2050, se necesitaría una inversión total de 260.000 millones de euros pero los retornos por ahorro de energía y emisiones representarían 390.000 millones.

Si sólo hablásemos de mejorar el aislamiento de las fachadas para mejorar la eficiencia energética de los edificios, por cada millón de euros invertidos en la renovación de fachadas, se producirían: 55 empleos directos; 4,1 millones de euros de actividad generada; 0,34 millones de euros al año por el ahorro de energía; 0,52 millones de euros de ingresos a la Seguridad Social e IRPF; y 0,86 millones de euros por el retorno del IVA.

Fomentar la rehabilitación de edificios para una reactivación sostenible del sector de la construcción y obtener unos edificios más eficientes energéticamente, más seguros y confortables y unas ciudades de mayor calidad es, por tanto, el gran reto actual de todos los agentes necesariamente concernidos: administraciones públicas, profesionales (ingenieros, registradores de la propiedad, etc.), constructoras, empresas de servicios energéticos, estructuras financieras (banca, ICO, entidades de inversión), sin olvidar los aspectos formativos y de marketing necesarios.

A estos efectos la reciente Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana es una oportunidad para que Madrid abandere un posicionamiento de liderazgo en estas materias por su centralidad, por su vocación de ciudad inteligente y sostenible y por su compromiso olímpico al 2020, posicionamiento que pasaría por definir un Plan Estratégico de Impulso a la Rehabilitación de la Edificación que incluya un Modelo de Financiación para minimizar las aportaciones de propietarios y Administraciones Públicas, crear economías de escala y que las operaciones de rehabilitación puedan generar sus propios recursos y atraigan el capital privado.

Madrid. Creatividad y crisis

Manuel Estrada

Diseñador

Presidente de la Fundación Diseño Madrid

Madrid ha mejorado notablemente su imagen como centro de Cultura metropolitana durante las últimas décadas. Ciudad siempre abierta, su ubicación, casi matemática, como centro geográfico de la Península Ibérica y su papel natural como puente entre Europa y América Latina, la han convertido en una Ciudad Puerta y en una Ciudad Puente. Características que Madrid, aderezándolas con el talante abierto de sus ciudadanos, ha sabido convertir en una ventajosa cualidad.

También durante los últimos veinte años, Madrid ha avanzado de forma muy significativa en algún área de actividad clave para la economía urbana como es sin duda el Diseño.

La bonanza económica, casi continua desde los años ochenta, y el papel impulsor de la propia Administración Pública, han sido sólo dos de los factores que han contribuido a que se creen y se consoliden en Madrid cientos de estudios y pequeñas empresas de Diseño en los últimos años.

Al calor de esta creciente actividad, se han creado casi una veintena de Centros de enseñanza de Diseño en Madrid, se ha creado Dimad y se ha abierto la Central de Diseño en Matadero, donde se han organizado, además de otras actividades, tres ediciones de la Bienal Iberoamericana, el evento más importante del Diseño de Iberoamérica.

Pero Madrid, cómo el resto de España, está padeciendo los embates de una crisis económica cuyos efectos pueden ser demoledores. Con un tejido productivo formado por micro pymes, con poca capacidad para financiarse y para resistir periodos de recesión tan prolongados como los que estamos viviendo, la actual crisis puede tener dos peligrosos efectos sobre Madrid. Destruyendo una parte importante de su tejido productivo y expulsando el Talento hacia otras ciudades y áreas metropolitanas.

Problema éste de consecuencias graves y prolongadas, porque como bien dice Richard Florida, la concentración de Talento es uno de los factores más importantes para determinar el éxito o el fracaso económico de una región metropolitana.

Si hablamos de Madrid, en el contexto de una grave crisis, y de Industrias Creativas, podemos estar poniendo encima de la mesa un

tema mucho más prioritario de lo que, a primera vista puede parecer.
¿De qué hablamos cuando decimos Creatividad?

Si seguimos la definición de José Fernández Huerta, catedrático de Pedagogía de la Universidad de Salamanca, “Creatividad es una capacidad, no muy explorada, del cerebro de los seres humanos, que consiste en encontrar soluciones allí donde éstas no parecen existir.” Parece una definición pensada para encajar con la situación de crisis que vivimos.

Con porcentajes de desempleo muy altos, con algunos de los sectores productivos agotados, con una angustiosa falta de ideas y un desánimo bastante generalizado, parece que estamos dibujando un paisaje poblado de problemas y desierto de soluciones. Un paisaje necesitado de Creatividad en grandes dosis. Una Creatividad que no debería ceñirse de forma exclusiva, ni siquiera preferente, a los sectores inscritos en lo que normalmente llamamos Industrias Creativas: Cine, Teatro, Fotografía, etc... sino que debiera precisamente, concentrarse aplicarse en aquellos sectores productivos claves para la marcha global de la economía y aquejados, en este momento, de muchos problemas y con pocas soluciones en perspectiva. Sectores estos poco proclives, en general, al uso de la Creatividad como factor productivo.

Los finlandeses, atravesaron una fuerte crisis de modelo y de actividad económica en el principio de los noventa, y decidieron incorporar, de forma experimental pero drástica, diseñadores y otros jóvenes profesionales a sus empresas para explorar nuevas ideas que ayudasen a encontrar caminos para despejar la crisis. Y como los propios finlandeses cuentan, fueron algunos de estos diseñadores y profesionales jóvenes los que ayudaron a transformar a una anquilosada empresa, distribuidora de decenas de productos no rentables, en la empresa tecnológica Nokia, líder en el sector de la telefonía móvil, que conocemos. No parece casual que Finlandia sea uno de los países europeos donde el Diseño y la Innovación juegan un papel más estructural dentro de una de las más potentes economías de Europa y del Mundo.

Tampoco parece casual que, si analizamos los países europeos, encontremos que hay en ellos una relación inversamente proporcional entre el peso de sus políticas de Innovación, I+D+i, y la profundidad y el alcance de la crisis.

No es casual que sea en los países donde la Innovación y el Diseño tienen un notable y conocido peso dentro del PIB nacional, donde la crisis se esté cobrando precisamente un precio menor en personas sin empleo y en empresas destruidas, ver datos del Design Council inglés y de la Fundación holandesa Premisela.

Precisamente y a la luz de los acontecimientos y del alcance que la crisis está teniendo en la destrucción de una parte de nuestro tejido empresarial, se hace imprescindible aplicar medidas concretas, para potenciar la Innovación y el Diseño. La primera de todas estas medidas concretas, debería ser volver a poner en marcha la Sociedad Estatal para la Promoción del Diseño (DDi) y, en Madrid, el Instituto

Madrileño de Desarrollo (Imade) u otras entidades similares cuyo principal cometido sea impulsar la Innovación y el Diseño en las empresas. Haciéndolas más competitivas, en un entorno donde el valor añadido, el Talento, la Tecnología y el Diseño son los valores claves de las empresas en el mundo global.

Es seguro que en Madrid y en España, acabaremos saliendo de esta grave crisis. Pero la pregunta clave es: Cuánto del mejor Talento habremos perdido durante este tiempo y cuánto de profundo e irreparable habrá sido la destrucción de tejido productivo.

Algunas de las medidas y las decisiones que tomemos ahora pueden influir decisivamente en el paisaje de mañana, en Madrid tenemos los ingredientes. Tenemos Talento y Creatividad, debemos encontrar las fórmulas para que estos importantes ingredientes, se apliquen en el tejido industrial madrileño. Estamos a tiempo de hacerlo.

RESUMEN EJECUTIVO

1. Análisis de coyuntura de la Ciudad de Madrid

1.1. Entorno y perspectivas económicas

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

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

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

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

1.2. Actividades productivas

INDUSTRIA

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

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

CONSTRUCCIÓN Y MERCADO INMOBILIARIO

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

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

SERVICIOS

Sistema financiero

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

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

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

Turismo

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

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

Transporte

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

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

1.3. Dinámica empresarial

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

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

1.4. Demanda

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

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

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

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

1.5. Precios y salarios

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

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

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

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

1.6. Mercado de trabajo

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

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

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

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

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

2. Monográficos

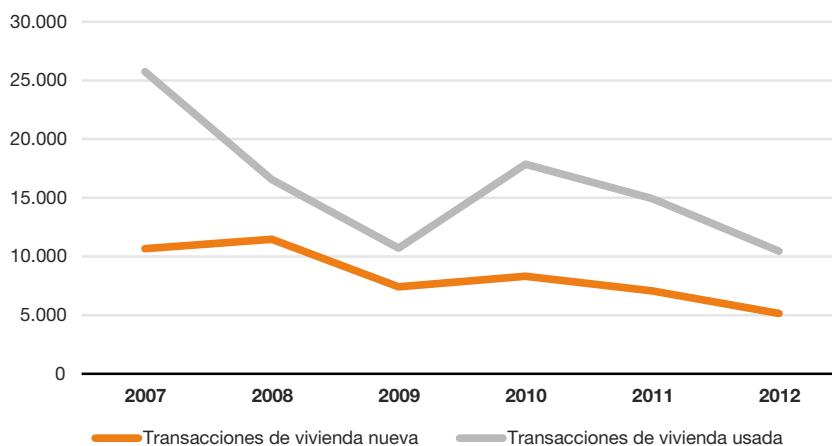
ANÁLISIS DEL MERCADO INMOBILIARIO RESIDENCIAL DE MADRID: UN REPASO AL CICLO INMOBILIARIO 1997-2013 Y AL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE 1997¹

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

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

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

Evolución de las ventas de vivienda nueva y usada



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

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

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

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

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

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

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

LA ECONOMÍA CREATIVA EN LA CIUDAD DE MADRID¹

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

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

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

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

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

¹ Simón Sánchez Moral, Investigador del subprograma “Ramón y Cajal” del Ministerio de Ciencia e Innovación. Este texto forma parte de los proyectos del Plan Nacional de I+D+i. “Efectos socioterritoriales de la crisis económica en las áreas urbanas de España: políticas públicas y estrategias de resiliencia” (CSO2012-36170) y “Lugares, imaginarios y movilidades turísticas en tiempos de crisis” (CSO2011-26527) (Universidad Complutense de Madrid).
Ricardo Méndez Gutiérrez del Valle, (Consejo Superior de Investigaciones Científicas)

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

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

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

EXECUTIVE SUMMARY

1. Current situation of the City of Madrid

1.1. Economic environment and outlook

In the eurozone, the macroeconomic data for the first quarter reveal that the region remains in recession. Among the major economies, only Germany managed to grow this quarter, although at a slower rate. Once again, domestic demand led the contraction in activity with private consumption and investment falling by 1.2% and 5.5% respectively. The slowdown in other major economic regions is not helping the recovery in exports, which advanced only 0.7% YoY.

With regard to the Spanish economy, during the first quarter there was a fall in activity (2.0% YoY), although there have been some significant changes that merit attention. Among these are aspects such as the weakness in domestic demand, the recovery in exports of goods (accompanied, however, by a poor performance in foreign sales of tourist services and, especially, of non-tourist services). The most positive signs continue to come from industries linked to exports. If this trend continues in the coming quarters, the Spanish economy could record positive GDP growth in the run-up to year end.

In the Madrid Region, GDP, after ending 2012 with a fall of 0.2%, recorded a YoY decline of 1.4% in the first quarter of 2013, 0.3 percentage points worse than the result of the previous quarter. As in previous quarters, the major declines in GVA were observed in the sectors of industry and construction, with YoY falls of 5.0% and 3.1% respectively, while the decline in the services sector was limited to 0.9%.

The latest forecasts for the Spanish economy published by CEPREDE continue to postpone the recovery until 2014, when production could grow by 0.9%. With respect to 2013, the end-year forecast has improved, with a YoY fall of 1.3% in GDP expected, which would be an improvement of 0.3 percentage points compared with 2012. The forecasts for the city of Madrid are for GDP to fall by 1.2% in 2013. For 2014, however, an improvement is expected, which could lead to GDP growth of 1.3%.

1.2. Economic sectors

INDUSTRY

The latest data available on industrial activity in the Madrid Region reflect a certain softening of the renewed decline evident since late 2011. Indeed, the average annual fall in the region's Industrial Production Index (IPI) stood at 11.1% in May compared to declines of around 13% in previous months. The index corresponding to the national aggregate seen similar movements, though with milder falls than its counterpart in Madrid, with an average annual fall of 4.8% in May.

In terms of employment, Social Security enrolment continues to show declines in the number of workers registered in industrial activities in the city of Madrid. At the end of the first quarter of 2013, this figure stood at 74,371, a YoY decline of 7.6%, slightly less than the previous quarter (7.9%). All told, the fall in industry is nearly five percentage points higher than the corresponding decrease in total enrolments in the city of Madrid.

CONSTRUCTION AND REAL ESTATE MARKET

The fall in construction activity that marked the start of 2013 has deepened, registering uninterrupted monthly falls in the average annual rate of planning permissions granted - reaching 48% in the month of May. In absolute terms, this implies a decline of 3,189 licenses with respect to the same month in 2012.

New-build licenses have experienced a significant reduction in both types of housing, with falls of 49.7% in subsidized housing, and 43.1% in the case of free-market dwellings. The decline in the latter increases slightly if those granted by the District councils are included, rising to 44.5%. In numerical terms, the reduction in free-market housing licenses granted by the Town Planning and Housing department was 995, an amount far outweighed by the fall in subsidized housing licenses, down by 2,194.

SERVICES

Financial System

The Madrid Region's financial system indicators continue to show the difficulties in which the sector finds itself immersed. The variation in deposits suggests that savings are growing timidly, but credit to the private sector, a vital link in the productive system, added another quarter to its run of negative growth, increasing the difficulties faced by companies and families in their access to funding.

The volume of credit channelled to the private sector has reduced steadily in recent months, further evidence of the depth of the financial crisis and the difficulties impeding a full revival of economic activity. The high bad debt rate, capital constraints and the high degree of uncertainty play a key role in the granting of loans, which in

the city of Madrid stood at €376.1 billion, €53.4 billion less than a year before. The average annual growth rate fell by 2.7 percentage points compared to the fourth quarter of 2012, to -7.4%. Trends in Spain as a whole showed similar tendencies, with a slightly larger fall in the average annual growth rate of credit to the private sector, at -8.1%.

Tourism

The main tourism indicators for the city of Madrid registered negative YoY growth during the period from March to May, with the exception of the average length of stay, which is little changed with respect to the same period last year. The detailed analysis of each of these indicators shows, for example, that the number of visitors staying in the city's hotels during the March-May period fell below two million to 1,941,789, a YoY decline of 7.9%. Overnight stays showed a similar trend, down 7.9% on the same period last year. In both cases, the key factor was the behaviour of domestic tourism, which led the main falls (9.8% in the number of visitors and 11.1% in number of overnight stays), though the trend in foreign tourism has not been positive either, with YoY falls of more than 5% in both the number of visitors and overnight stays.

The most recent data available on hotel capacity in the city of Madrid, corresponding to May 2013, show an increase in the number of beds, which stands at a total of 81,820. Revenue per room stood at €46.40 in May 2013, a fall of almost 13% over the same period last year. The strategy of lowering prices, implemented by the city's hotels during the past few months, appears to be consolidating.

Transport

Air traffic has continued to decline in the city of Madrid. The reduction in domestic traffic remains the key determinant of this trend, with a YoY decline of 20.7% in the first five months of 2013, compared to the 11.7% fall in international traffic. One of the main factors behind the declines observed in air traffic at Madrid-Barajas is the difficult economic situation affecting both Spain and other European countries.

With regard to the city's urban transport systems, the number of passenger journeys on the services of the EMT bus company, the Metro and local trains totalled 556.5 million, a fall of 5.7% compared with the same period last year. The biggest fall in journeys was on the Metro, where demand fell by 9.4%.

1.3. Business trends

Madrid's economy is seeing slow progress in the net creation of companies (i.e. the net result of subtracting companies closed from those created), a figure that serves as an indicator or pulse reading of

the city's entrepreneurial dynamism, which is in a phase of obvious stagnation. Even though the balance is positive with respect to the first quarter of 2012, with an average 677 companies created each month during the last year, the net creation of companies has fallen by more than three percentage points. However, during the first quarter of 2013, the number of companies formed increased by 11.6% with respect to the final quarter of 2012.

The business climate is still dominated by the scepticism evident since the first quarter of 2012, with this indicator improving very slightly in the first quarter of this year. This means that levels of marked pessimism, near the -30 points threshold, have already been maintained for six consecutive quarters.

1.4. Demand

Retail sales in the Madrid Region have continued to decline, as is shown by the latest data available on the general index of retail trade. Average annual retail sales fell in the month of May by 8.8%, a moderate slowdown compared to the fall of 9.8% observed at the end of the first quarter. On the other hand, the Consumer Confidence Index in the city of Madrid for the second quarter of 2013 stood at 22.1 points, a deterioration of three points compared to the level recorded by the index during the same quarter last year. The negative trend in retail sales during the early months of 2013 continues to impact employment in this sector. Thus, the employment index of the retail trade in the Madrid Region in May recorded a YoY fall of 2.9%, in line with the variation observed during the same period the previous year.

Productive investment, although still recording negative average annual growth, shows signs of reversing its recent trend. The average annual capital goods investment in the Madrid Region has moderated its fall slightly, as the falls recorded in February and March (13.2% and 13.1% respectively) moderated to 10% in May.

With regard to the external sector, the incipient recovery of exports from the Madrid Region, which began at the beginning of the year, has been maintained during the early months of 2013.

1.5. Prices and wages

In the second quarter of 2013, the rate of inflation has continued to moderate significantly, with prices rising at around 1.6%, 0.4 percentage points less than the same quarter of 2012, and 0.9 less than the first quarter of this year.

Core inflation was higher than headline inflation in the months of April and May, due to the lower prices of energy products pushing down overall inflation. However, the general tonic is one of

moderation (remaining below 2%) and this situation is expected to prevail for the next few months - assuming no disturbances in the fundamentals or changes in tax rates - with variations of around 1%. In this respect, forecasts for the next six months show the two indices aligning, although a differential, with higher inflation in the general index that will extend into 2014, will open again with a maximum of 0.7 percentage points in April.

The breakdown by economic sectors of the YoY change in the CPI for May 2013 shows the increase occurring across the board, except for Housing and Communications, with the latter experiencing a significant fall of 4.1% in the YoY rate. The categories driving the increase in the general level of prices of Madrid's economy are essentially Schooling and Medicine, with increases of over ten percentage points, followed by alcoholic beverages and tobacco, the rise of the latter being due to the increase in excise duties.

With regard to Madrid's industrial sector, half way through 2013, the Industrial Price Index (PPI) has seen a slight rise in the first quarter, offset by a subsequent decline in May, confirming the moderation of price increases that started in the middle of 2012. On the other hand, the prices of new housing in the city continue to decline significantly, despite the fact that the YoY rate of fall has moderated compared to the first quarter of 2012, falling by 12.6%, half as much as in the last quarter of 2012. Lastly, the average labour cost per worker continues to decline in annual terms, as has happened in Spain as a whole, although at the end of March the fall in the Madrid Region was slightly higher.

1.6. Labour market

During the first quarter of 2013, the city of Madrid's labour force saw a YoY decline of 3.4%, which in absolute terms meant a fall of 56,600 over the same period last year. Thus, the labour force remains at levels similar to those seen in the first quarter of 2006.

Employment in the city recorded a YoY decline of 5.3% in the first quarter of 2013, to 1.29 million. In absolute terms, this meant a fall of 72,000. The trends in different sectors show that industry continues to record the largest relative decreases, with a YoY decline of 19.9% in the first quarter, more pronounced than in the previous quarter. However, the services sector registered the largest fall in absolute terms, down 52,200 over the same period of last year.

In terms of Social Security enrolment, in May 2013 the city of Madrid had 1,655,504 contributors, 40,589 fewer than the same period last year. This figure was only slightly better than the historical low registered only the previous month (April's enrolment figure stood at 1,654,173). The pace of job losses, measured in terms of the annual average decline in the last twelve months, was 2.3%, with the data still showing no signs of a slowdown in this negative trend. The labour force survey (EPA) for the first quarter of 2013 was negative with regard to the number of unemployed in the city of Madrid, where

the unemployment rate increased by 1.6 percentage points with regard to the same quarter of 2012. In absolute terms, the number of unemployed reached 309,000, a new historical high.

Despite the negative YoY trend in enrolment in the city during the last quarter of 2012 and the first two quarters of 2013, the forecasts for the third quarter point to a slowdown in the rate of decline of this key labour market indicator. Thus, the YoY rate of decline in the number of enrolments in the city could fall to 2.5%, 0.9 percentage points below the rate observed the previous quarter.

The forecasts for registered unemployment in the third quarter of 2013 indicate that its increase could moderate slightly, to rates of 3.3%, 3.0% and 2.3% in July, August and September respectively. However, the average number of unemployed could be around 252,000 in the third quarter.

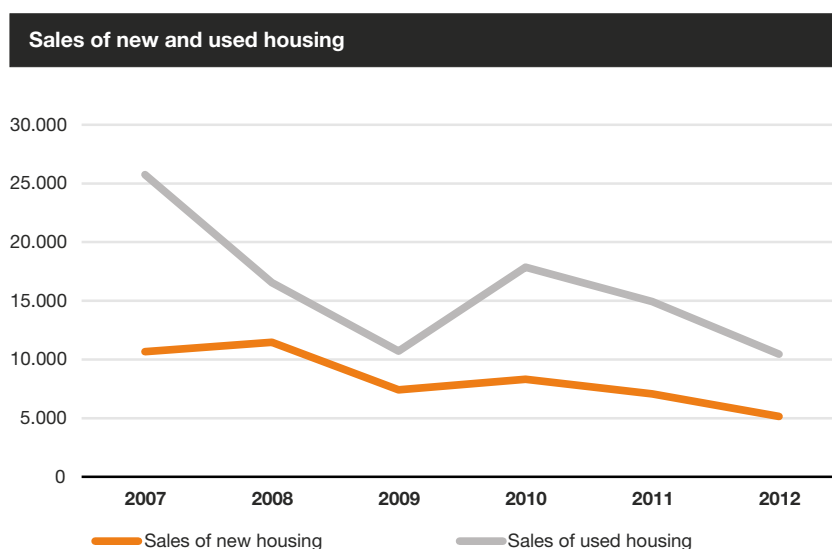
2. Monographic report

ANALYSIS OF THE MADRID RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET: A REVIEW OF THE 1997-2013 REAL ESTATE CYCLE AND THE DEVELOPMENT OF THE 1997 GENERAL URBAN DEVELOPMENT PLAN¹

Madrid's 1997 General Urban Development Plan (PG) in practice proposed the development of all vacant land in the municipality, with a cap on residential property of about 418,063 new homes, with 16,456 hectares classified as urban, 4,487 hectares as suitable for development and 16,688 hectares as General Systems (public infrastructure and facilities). Compared to the 1985 PG, this meant a total increase of 10,108 hectares (36.7%) of developed land, at the expense of a symmetrical reduction in non-developable land.

From this point on, during the economic growth phase from 1997 to 2007, a total of 192,549 development licenses were awarded in the city, while in the 2008-2012 recession this was limited to 23,123. During the entire 1997-2012 period, the districts with the highest number of housing construction licenses were the large Urban Development Zones or PAUs (Fuencarral El Pardo, Villa de Vallecas, Hortaleza, Carabanchel) and two old industrial districts undergoing renovation (Arganzuela and San Blas).

With regard to the types of housing available in the City of Madrid, of the 215,672 licenses granted during the period analyzed, 65.9% corresponded to new-build licenses for free-market housing. The average surface area per dwelling was 104.7m², while there was an absolute predominance of multi-unit housing blocks over single-unit



Source: Spanish Association of Land and Business Registrars.

¹ Eduardo De Santiago Rodríguez. *Phd in Architecture*.
Isabel González García. *Phd in Architecture*.

schemes, given that in the whole of the city of Madrid and over the entire period the latter accounted for only 2.6% of the total: 5,239 licenses for single-unit housing compared to 193,734 for multi-unit blocks. With regard to prices, the average price of a square meter of new housing in the city rose by 113.45%, from €1,704/m² in December 1999 to €3,978/m² at its peak in June 2007, since when it began to decline, falling to €2,982/m² in December 2012, a fall of 25.04%.

After the turn in the real estate cycle in 2007, the number of housing transactions has fallen by 57.15%, from 36,408 that year to 15,600 in 2012, with a total of 146,321 transactions over the whole of the recent recession.

The second-hand market continues to be the more important, as evidenced by the fact that in the 2007-2012 period, used housing transactions were 1.9 times those in new housing; this was even more clearly the case in the more consolidated central districts, where there is practically no new housing on the market. The evolution of the average price per square meter of used housing by districts between 2000 and 2013 clearly reflects the most recent real estate cycle: during the rising phase, the average price in the municipality of Madrid increased by 133.37%, from €1,849/m² in 2000 to €4,315/m² in the second quarter of 2007, only to fall by 27% after the bubble burst, reaching €3,150/m² in the first quarter of 2013.

During the boom, the more humble districts joined in the general rise in prices, but once the bubble burst, their markets readjusted with heavy falls, bigger than those suffered by the high and mid-range areas.

For the future, the city's real estate market faces significant challenges. With respect to land classified for development, the scarcity of effective demand for these projects makes the outlook bleak, at least while the current critical economic situation endures. With regard to the consolidated areas of the city, the question is how to launch a new model oriented to the restoration of the urban fabric where it presents the greatest deficiencies, and which will improve the quality of life and residential conditions for the majority of the inhabitants.

THE CREATIVE ECONOMY IN THE CITY OF MADRID¹

The creative economy concept responds to the need to achieve smarter growth, based on economic development models which are more knowledge-intensive and less vulnerable to risks such as off-shoring, and are capable of generating quality employment for qualified workers. The creative economy is understood to mean one that is "based on the production of symbolic goods, dependent on property rights and aimed at the broadest possible market", according to UNCTAD's definition. It is a set of industrial activities and services linked to culture, growth and inventiveness.

This focus of economic stimulus and generation of new competitive advantages is attracting the attention of different urban areas; in cities such as Madrid, it is giving rise to multiple initiatives and investments, causing a radical transformation in this sphere and converting Madrid into one of the leading cultural cities at a global level. The presence of creative professionals is notable for its capacity to generate added value, renew the city's image and for its ability to attract certain types of professional and cultural tourism, which is increasingly important.

Spain is ranked fifth among European Union member states in terms of the employment generated in this sector (3.8% of the country's jobs). With regard to cultural interaction, a ranking that measures the cultural attraction exerted by cities' creative economies, Madrid is in eighth position at the global level, and fourth at the European level in terms of the contribution of its creative and cultural industries, mainly through employment. Looking at specific sectors, Madrid plays a prominent role at European level in radio and television (2nd position) and advertising (3rd position), and around fifth place in other sectors.

Within Spain, the city of Madrid accounts for more than 1 out of every 5 jobs in the country's creative economy (far ahead of other urban areas) and 9% of the city's employment is provided by the creative economy. On the other hand, the Madrid Region represents no less than 31% of all creative economy jobs in Spain. Employment in the creative economy is concentrated in architecture (2.47%), R&D (2.22%), advertising (1.44%) and publishing (1.19%).

This workforce is characterized by a concentration of highly qualified workers (43% have a university or upper secondary qualification, compared with 20% in other sectors, and the proportion is even higher in sectors such as R&D and architecture), with the ability to generate innovations, and is younger than in other sectors (average age of 39 compared to 41 in other sectors). In addition, there is an observable tendency to spatial concentration, to the extent of giving rise to creative districts. Its appearance has been possible due to the existence of an active cultural environment, skilled labour (university campus) and other factors, related to the symbolic nature of some areas, such as Matadero Madrid. This phenomenon is reflected in the

¹ Simón Sánchez Moral, (*Universidad Complutense de Madrid*).
Ricardo Méndez Gutiérrez del Valle, (*Consejo Superior de Investigaciones Científicas - National*

concentration of the creative economy in three districts, accounting for almost 4 of every 10 workers: Chamartin (15.52%), Moncloa-Aravaca (13.14%) and Chamberi (11.04%).

Notable examples of promotional strategies carried out in Madrid include spaces for culture, such as museums and theatres, initiated in the 1990s and consolidated in the last decade by Madrid City Council; they include the Paseo del Arte, a focal point for many of the city's cultural icons or the case of Matadero Madrid, defined as the "centre of contemporary creation" and covering activities such as music, theatre, cinema and publishing.

On the other hand, we find the promotion of cultural activities and events, such as the Book Fair, the International Contemporary Art Fair (ARCO), and La Noche en Blanco (an all-night cultural festival), of creative companies and clusters, with the initiatives carried out by "Madrid Emprende" (an agency supporting entrepreneurs), and lastly spaces (*hubs*) for creative professionals and companies in areas such as Centre district, where we find *Hub Madrid* and *Utopic_US*.

1

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

1. ENTORNO Y PERSPECTIVAS ECONÓMICAS

Se observan cambios en la política de comunicación de los bancos centrales y retirada de estímulos monetarios en EEUU

En un entorno de tipos de interés próximos al 0%, los bancos centrales están realizando esfuerzos por evitar la generación de expectativas sobre un tensionamiento prematuro de las condiciones monetarias. El Banco Central Europeo ha tratado de avanzar en esta dirección, supeditando el mantenimiento de los tipos oficiales en niveles reducidos a tres indicadores (inflación, crecimiento y dinámica de agregados monetarios y crédito) en los que el balance de riesgos está hoy marcadamente sesgado a la baja. Un tipo de estrategia muy distinto al de la Fed, con objetivos específicos de empleo e inflación, pero que debería ser suficiente para estabilizar los tipos de interés a corto plazo.

El mensaje de la Fed, por su parte, comienza a distanciarse del de otros bancos centrales y apunta a la retirada de estímulos monetarios. Una retirada que probablemente será gradual y que irá moderando progresivamente la inclinación contracíclica de la política monetaria. Esta estrategia estará supeditada a la que la recuperación de EEUU se consolide y, especialmente, a que las ganancias de empleo que se han observado en la primera parte del año tengan continuidad. Para ello, es necesario que el dinamismo que comienza a registrar el gasto privado (consumo e inversión) sea capaz de compensar el drenaje al crecimiento que está ocasionando la consolidación fiscal. Éste es uno de los principales argumentos que a día de hoy permiten prever que la estrategia de salida de la Fed se producirá de forma paulatina.

Los países emergentes registran un pobre balance de crecimiento, mientras que Europa continúa en recesión

Fuera de EEUU y con la excepción de Japón, el balance de crecimiento que se observa en los principales bloques económicos no se está ajustando al patrón esperado. Las principales sorpresas (negativas) han venido de la mano del bloque de países BRIC, reflejando en algunos casos el impacto de desequilibrios macroeconómicos (India y China, sobre todo, y en menor medida Brasil). El propio FMI ha revisado recientemente a la baja sus previsiones de crecimiento para los emergentes y es posible que el avance del PIB este año no consiga superar al de 2012.

En el Área euro, el cuadro macroeconómico del primer trimestre revela que la región continúa en recesión. Solo Alemania entre las principales economías consiguió crecer este trimestre aunque por un margen reducido. De nuevo, la demanda interna volvió a liderar la

contracción de la actividad con caídas del 1,2% y del 5,5% interanual en el consumo privado y la inversión respectivamente. La desaceleración en otros bloques económicos no está ayudando a la recuperación de las exportaciones, que apenas avanzaron un 0,7% interanual.

De cara al segundo trimestre, la estabilización que muestran algunos indicadores económicos apunta a que el PIB del Área euro podría caer pero en una magnitud inferior a la de los primeros meses del ejercicio. Por países, Alemania podría registrar nuevamente un crecimiento de su actividad, Francia se estancaría y los PIB de España e Italia podrían volver a caer aunque de forma más contenida. Así pues, la caída del PIB del Área euro podría situarse este año en el 0,6%.

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

	IT 12	IIT 12	IIIT 12	IVT 12	IT 13
PIB	-0,1	-0,5	-0,7	-1,0	-1,1
Consumo	-0,8	-0,9	-1,3	-1,2	-1,0
Privado	-1,1	-1,1	-1,6	-1,5	-1,2
Público	-0,1	-0,4	-0,5	-0,5	-0,6
FBCF	-2,7	-4,1	-4,5	-5,3	-5,5
Existencias (1)	-45,1	-78,0	-67,2	-45,9	0,0
Demanda interna (1)	-1,6	-2,3	-2,4	-2,2	-2,1
Exportaciones	2,6	3,7	3,2	2,3	0,7
Importaciones	-1,0	-0,5	-0,8	-0,6	-1,6
Demanda externa (1)	1,5	1,8	1,8	1,2	1,0

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

Con respecto a la economía española, durante el primer trimestre se observó una contracción de la actividad (-2,0% interanual), si bien se han registrado algunos cambios relevantes que merecen ser tenidos en cuenta.

En primer lugar, la debilidad de la demanda interna afectó nuevamente al crecimiento, reduciéndolo en 4,9 puntos porcentuales, dos décimas por encima del cuarto trimestre de 2012. El consumo privado ha vuelto a caer con fuerza y la inversión también cede con intensidad en todos sus componentes. Las exportaciones han conseguido crecer aunque dentro de ellas se han apreciado divergencias significativas.

En segundo lugar, la reactivación de las exportaciones de bienes en el trimestre ha venido acompañada de un mal comportamiento de las ventas al exterior de servicios turísticos y, sobre todo, el desplome de los servicios no turísticos (representan el 60% de las exportaciones totales de servicios). El perfil errático que suelen mostrar estas exportaciones no permite establecer el inicio de una senda contractiva. En cualquier caso, la desaceleración que vienen registrando desde mediados de 2012 reduce las probabilidades de asistir a una reactivación intensa de estas exportaciones en adelante, por lo que de mantenerse los patrones previstos en el resto de ventas (dinamismo de las de bienes y relativa estabilidad de las de turismo),

El PIB español registró una nueva caída en el primer trimestre de 2013

el total de exportaciones podría situar su crecimiento en torno al 3,5-4,0% en el conjunto del ejercicio.

En lo que llevamos de segundo trimestre, se están acumulando algunas señales que apuntan a que la recaída de la actividad podría estar remitiendo.

Las señales más positivas continúan procediendo de la industria ligada a la exportación. Los pedidos por ventas al exterior se sitúan en zona clara de expansión de la actividad. La producción industrial en mayo cae “solo” un 1,5% interanual (frente al -1,9% de abril y a cesiones superiores al 6% en el primer trimestre de 2013), con la actividad en las ramas de bienes de equipo creciendo casi un 3%. Si esta dinámica continúa en los próximos trimestres, la economía española podría registrar alguna tasa de variación positiva de su PIB en la recta final de año.

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

	IT 12	IIT 12	IIIT 12	IVT 12	IT 13
PIB	-0,7	-1,4	-1,6	-1,9	-2,0
Consumo	-2,0	-2,3	-2,6	-3,3	-4,0
Privado	-1,3	-2,2	-2,1	-3,0	-3,9
Público	-3,8	-2,8	-4,0	-4,1	-4,3
FBCF	-7,4	-9,2	-9,7	-10,3	-9,0
Equipo	-5,2	-6,5	-7,0	-7,9	-6,7
Construcción	-9,5	-11,6	-12,4	-12,3	-11,3
Inv. residencial	-6,8	-7,9	-8,7	-8,7	-9,1
Otra construcción	-11,9	-14,9	-15,8	-15,7	-13,3
Otros productos	3,3	2,4	4,0	-1,0	0,1
D. Nacional (1)	-3,2	-3,8	-4,1	-4,8	-5,0
Exportaciones	2,1	2,7	4,2	3,2	4,5
Importaciones	-5,9	-5,2	-3,4	-5,4	-5,1
D. externa (1)	2,5	2,4	2,5	2,9	3,0

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

Tras la caída del PIB registrada en el primer trimestre de 2013, la Comunidad de Madrid se mantiene en recesión

En la Comunidad de Madrid, el PIB, tras cerrar 2012 con una caída del 0,2%, registró una variación interanual del -1,4% en el primer trimestre de 2013, empeorando tres décimas el resultado del trimestre anterior.

Al igual que en trimestres precedentes, los principales descensos en el VAB se observaron en los sectores de la industria y la construcción, con caídas interanuales del 5,0% y 3,1%, respectivamente, en tanto que el sector servicios limitó su descenso a un 0,9%. El deterioro de la actividad industrial es particularmente severo, dado que encadena cuatro trimestres con variaciones negativas superiores o iguales al 5%. Por otro lado, es preocupante también la evolución del sector servicios, especialmente relevante en la estructura económica madrileña, y que acumula dos trimestres con caídas crecientes.

El deterioro de los indicadores de actividad económica se refleja también en el mercado de trabajo de la Comunidad de Madrid. El número de activos se situó en el primer trimestre de 2013 en 3,35 millones de personas, lo que supone un descenso interanual que refuerza el cambio de signo registrado en esta serie durante el

trimestre anterior. Por otro lado, la variación de la población ocupada, en torno a un 3,3%, acentuó su carácter regresivo, aproximándolo a los registros observados durante la primera mitad de 2012. Asimismo, se observó un incremento de la del número de parados en la Comunidad de Madrid, cuya tasa de variación interanual alcanzó el 7,8% en el primer trimestre, situando el total de personas desempleadas según esta encuesta por encima de las 680 mil personas (casi 50 mil desempleados más que en el mismo periodo del año pasado).

Por lo que respecta al paro registrado, los últimos resultados disponibles para la Comunidad de Madrid sitúan el número de desempleados en 545.844 personas, aproximadamente 25 mil personas más que un año antes. Con todo, cabe destacar que el ritmo de deterioro de este indicador se ha moderado, situando su tasa de crecimiento interanual en el 4,7%, frente a niveles próximos al 8% en meses anteriores. Por el lado de la afiliación a la Seguridad Social, el total de trabajadores inscritos se situó en 2.669 mil personas, lo que refleja una pérdida interanual de casi 81 mil afiliados. El ritmo de deterioro de este indicador se mantiene sin variaciones relevantes en comparación con los meses precedentes.

La tasa de paro de la Comunidad de Madrid supera el 20% en el primer trimestre de 2013

El total de trabajadores afiliados a la Seguridad Social se situó en 2.669 mil personas, lo que refleja una pérdida interanual de casi 81 mil afiliados

Cuadro macroeconómico Comunidad de Madrid
(tasa variación interanual en % *)

	2012	IT 12	II T 12	IIIT 12	IVT 12	IT 13
PIB	-0,2	0,6	0,0	-0,5	-1,1	-1,4
VAB industria	-5,5	-4,5	-5,9	-5,9	-5,9	-5,0
VAB construcción	-4,3	-4,3	-4,5	-4,1	-4,4	-3,1
VAB servicios	0,8	1,8	1,2	0,4	-0,2	-0,9
EPA	2012	IT 12	II T 12	IIIT 12	IVT 12	IT 13
Activos	0,0	0,2	0,0	0,5	-0,6	-1,2
Ocupados	-2,6	-3,6	-3,5	-1,4	-2,2	-3,3
Parados	10,6	21,2	18,1	9,6	6,7	7,8
Tasa de paro	19,4	18,7	18,9	18,6	19,9	20,4
						jun-13
	2012	mar-12	abr-12	may-13	jun-13	(miles)
Paro registrado	10,7	7,7	7,1	5,8	4,7	545,8
Afiliados a la SS	-2,1	-3,1	-3,0	-3,0	-2,9	2669,1

* Excepto la tasa de paro

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

Previsiones

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

En 2013, las exportaciones constituyen el único parámetro que registra una variación positiva, con una tasa interanual del 3,2%, superior a la registrada durante el año anterior. Para 2014, también

La recuperación de la economía española se aplaza hasta 2014, cuando la actividad podría crecer un 0,9%.

En 2013, las exportaciones constituyen el único parámetro que registra una variación positiva, con una tasa interanual del 3,5%. VAB de los servicios de mercado

se anticipa un mantenimiento de esta senda de crecimiento, en las ventas al exterior, cuyo crecimiento interanual podría alcanzar un 4,7%. Por otro lado, la debilidad de la demanda interna continúa incidiendo negativamente sobre las importaciones, que se contraen un 4,2% en 2013 y reducen su variación positiva en 2014 a un crecimiento del 1,0%. La formación bruta de capital fijo se mantiene como la variable que sufre una mayor caída en 2013, un -7,9%, limitando su contracción a un -1,5% en 2014. Para el consumo público también se espera observar una moderación de su descenso durante el año que viene, si bien las últimas previsiones sitúan su variación en un -0,8% (frente al -0,6% correspondiente al cuadro de previsiones elaborado en febrero). Finalmente, el consumo privado, tras reducirse un 2,4% en 2013, podría registrar un débil crecimiento del 0,1% en 2014.

Previsiones cuadro macroeconómico español (tasa interanual en %)

	2013	2014	2015
PIB	-1,3	0,9	2,1
Consumo privado	-2,5	0,1	1,6
Consumo público	-3,8	-0,8	1,5
FBCF	-7,2	-1,5	1,2
Exportaciones	3,5	4,7	6,1
Importaciones	-3,9	1,0	4,7

Fuente: Ceprede, junio 2013

Las previsiones del Instituto L.R. Klein-Centro Stone para la Ciudad de Madrid, elaboradas en junio de 2013, sitúan la variación del PIB en 2013 en un -1,2%. Para 2014, sin embargo, las previsiones mejoran, situando el crecimiento del PIB en un 1,3%.

El VAB de los servicios de mercado, de gran relevancia para la Ciudad de Madrid, podría crecer un 1,7% en 2014 y un 2,6% en 2015

El análisis por sectores económicos refleja una caída particularmente severa en 2013 en las ramas adscritas a la actividad de la construcción, que prolongarán su contracción durante 2014. A continuación se sitúan los sectores de industria y servicios de no mercado, para las que se prevé una recuperación en 2014, con crecimientos del 1,0% y 1,7%, respectivamente. El VAB de los servicios de mercado, de gran relevancia para la Ciudad de Madrid, podría crecer un 1,7% en 2014. Las previsiones para 2015 siguen en la línea de recuperación del VAB de todos los sectores, liderados por los servicios de mercado, que cuentan con una predicción de crecimiento de dos con seis puntos porcentuales de la renta del sector, seguidos de la construcción y el sector energético.

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

	2013	2014	2015
PIB oferta	-1,2	1,3	2,4
VAB energía	-0,7	1,9	2,5
VAB industria	-2,9	1,0	2,0
VAB construcción	-6,3	-1,6	2,4
VAB servicios de mercado	-0,6	1,7	2,6
VAB servicios de no mercado	-2,4	0,3	1,8

Fuente: Instituto L.R. Klein-Centro Stone para Ayuntamiento de Madrid (junio 2013)

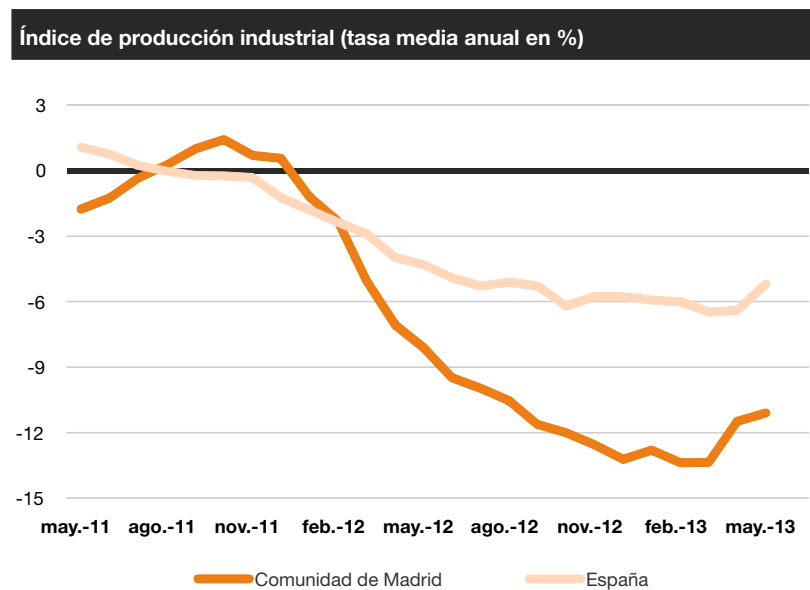
2. ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

2.1. Industria

La tasa media anual del Índice de Producción Industrial madrileño se situó en mayo en un -11,1%, frente a tasas en el entorno del -13% en meses precedentes

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

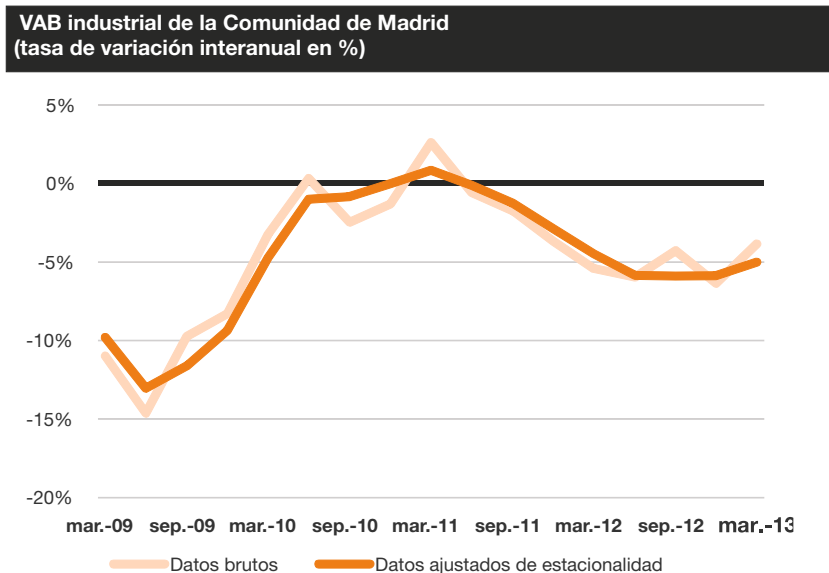
Atendiendo al destino económico de los productos industriales, nuevamente son los bienes intermedios y los bienes de consumo duradero los que registran los principales descensos, con variaciones medias anuales en el mes de mayo del -18,9% y -14,4%, respectivamente. Los restantes productos industriales presentan variaciones próximas a la media del conjunto de la actividad industrial, salvo energía, que experimenta una caída más moderada, del 3,0%.



Fuente: INE

El Valor Añadido Bruto industrial de la Comunidad de Madrid muestra, asimismo, una cierta desaceleración de su ritmo de caída, situándose en torno a niveles del -3,9% en el primer trimestre de 2013. Los datos ajustados de estacionalidad muestran también una ligera moderación de los descensos, alcanzando una variación del -5,0% (frente a caídas próximas al 6% en los trimestres anteriores).

El Valor Añadido Bruto industrial de la región muestra una cierta desaceleración de su ritmo de caída



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

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

La afiliación a la Seguridad Social continúa mostrando descensos en el número de trabajadores adscritos a las ramas industriales

El análisis detallado de la afiliación por ramas industriales muestra cómo, en términos relativos, las caídas interanuales más significativas registradas durante el primer trimestre de 2013 tuvieron lugar en las ramas de “recogida y tratamiento de residuos”, “fabricación de productos metálicos”, “artes gráficas y reproducción de soportes grabados” y “confección de prendas de vestir”. En términos absolutos, nuevamente la rama de “recogida y tratamiento de residuos” protagonizó la mayor caída (1.517 empleos menos respecto al mismo trimestre del año pasado). Esta variación negativa, junto a las registradas por “artes gráficas”, “fabricación de productos metálicos” y “confección de prendas de vestir” representó casi el 60% del descenso del empleo industrial en la Ciudad de Madrid. Por el lado positivo destaca, en el primer trimestre de 2013, el incremento de la afiliación experimentado por la rama de “fabricación de vehículos de motor”, que suma 234 trabajadores (un 3,3% más que en el mismo trimestre del año pasado).

La rama de “fabricación de vehículos de motor” registró un incremento en su cifra de afiliación, sumando 234 trabajadores

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

	IT 12	IT 13	Variación (%)
Fabricación de vehículos de motor, remolques y semirremolques	7.043	7.277	3,3
Artes gráficas y reproducción de soportes grabados	7.910	6.822	-13,8
Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado	6.370	6.273	-1,5
Recogida, tratamiento y eliminación de residuos; valorización	6.849	5.332	-22,1
Industria de la alimentación	5.605	5.204	-7,2
Reparación e instalación de maquinaria y equipo	4.763	4.710	-1,1
Fabricación de maquinaria y equipo n.c.o.p.	5.056	4.677	-7,5
Fabricación de productos farmacéuticos	3.693	3.733	1,1
Captación, depuración y distribución de agua	3.353	3.389	1,1
Confección de prendas de vestir	3.783	3.311	-12,5
Fabricación de otros productos minerales no metálicos	3.049	2.708	-11,2
Fabricación de otro material de transporte	2.670	2.686	0,6
Fabricación de productos metálicos, excepto maquinaria y equipo	3.082	2.569	-16,6
Resto	17.229	15.680	-9,0
Total industria	80.455	74.371	-7,6

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

El descenso del número de cuentas de la seguridad social en la industria se situó en un 7,2%

Los datos de actividad industrial medidos a través de las cuentas de cotización a la Seguridad Social muestran una caída interanual del 7,2% en el primer trimestre de 2013, ligeramente por debajo del observado en la afiliación. Esta variación supone un descenso interanual de aproximadamente 300 cuentas de cotización en las ramas industriales de la Ciudad. Nuevamente, se observa un patrón de evolución claramente diferenciado con respecto a la senda recorrida por la economía de Madrid en su conjunto, que en el mismo periodo ha experimentado un aumento del 28,8% en el número de cuentas de cotización (que se sitúan el total del primer trimestre en 201.669 cuentas, 45.138 más que en el mismo periodo

Cuentas de cotización a la Seguridad Social: ramas industriales (CNAE-09)

	IT 12	IT 13	Variación (%)
Artes gráficas y reproducción de soportes grabados	858	763	-11,1
Confección de prendas de vestir	486	448	-7,8
Industria de la alimentación	346	349	0,9
Fabricación de productos metálicos, excepto maquinaria y equipo	348	312	-10,3
Reparación e instalación de maquinaria y equipo	268	265	-1,1
Fabricación de maquinaria y equipo n.c.o.p.	239	226	-5,4
Otras industrias manufactureras	225	214	-4,9
Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado	129	128	-0,8
Fabricación de muebles	143	114	-20,3
Fabricación de otros productos minerales no metálicos	121	111	-8,3
Industria química	123	107	-13,0
Fabricación de material y equipo eléctrico	98	92	-6,1
Fabricación de productos informáticos, electrónicos y ópticos	86	87	1,2
Resto	767	718	-6,4
Total	4.237	3.934	-7,2

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

del año pasado). El cambio en la regulación del trabajo doméstico ha sido determinante en este aumento (la variación anual de cuentas en esta actividad fue de 47.403 más en el primer trimestre).

Las cuentas de cotización que registraron mayores descensos interanuales relativos fueron, por este orden, 'fabricación de muebles', "industria química", 'artes gráficas' y 'fabricación de productos metálicos', que sufrieron caídas por encima del 10%.

2.2. Construcción y mercado inmobiliario

La afiliación de trabajadores al sector de la construcción suma ocho trimestres consecutivos con caídas interanuales superiores al 10%

En el primer trimestre de 2013 fueron contabilizados un total de 77.956 afiliados en la Ciudad de Madrid, cifra que en términos anuales supone un descenso de 10.913 trabajadores con respecto al mes de marzo de 2012, y que ratifica la continuidad del dilatado proceso de ajuste que sigue experimentando el sector. En este sentido, son ocho los trimestres en los que la afiliación de trabajadores al sector experimenta caídas interanuales por encima del 10%.

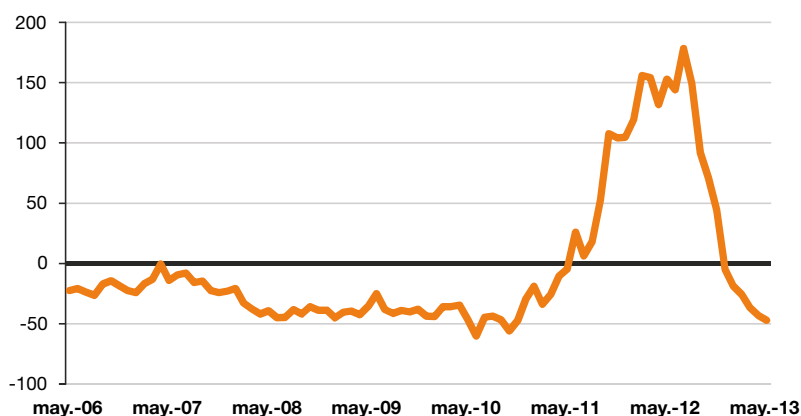
Si se distingue por ramas de actividad, la ingeniería civil continúa liderando el descenso de la afiliación, un hecho que se explica en gran medida por la drástica reducción de obra pública derivada de la adopción de medidas de contención del gasto. La caída registrada de la rama civil ha sido del 17,8%, tres con nueve puntos porcentuales por encima de la media del conjunto del sector, mientras que la construcción de edificios y la construcción especializada presentan variaciones del 12,7 % y el 11,3 %, respectivamente. Sin embargo, la rama de construcción especializada atesora el grueso de la reducción de afiliados, con el 57,4% del total, seguido de la construcción de edificios, que acapara el 36,5%.

La actividad constructora ha prolongado el ajuste que caracterizó el arranque de 2013, registrando caídas mensuales crecientes e ininterrumpidas de enero a mayo de 2013

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

El número de licencias avaladas por las Juntas de Distrito ha evolucionado de manera similar, registrando un descenso de la tasa media anual del 48,4%, variación que no ofrece grandes cambios respecto a la registrada el pasado trimestre. En mayo de 2013, el

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



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

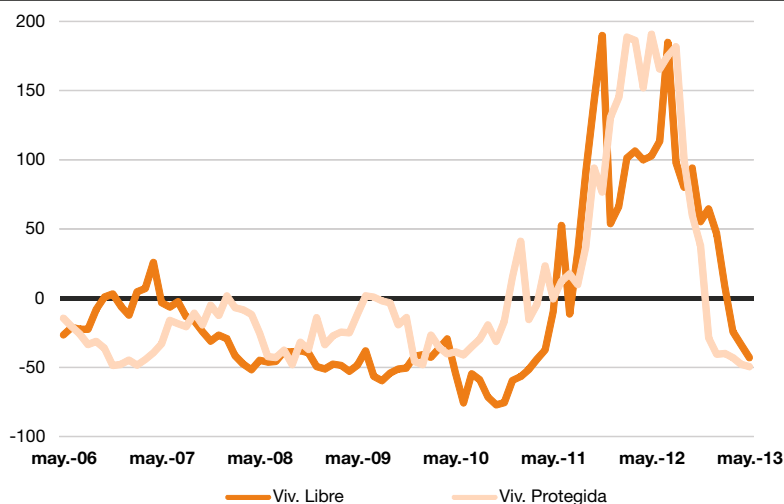
número acumulado de licencias de los últimos doce meses fue de 400, asignadas éstas exclusivamente a viviendas libres.

En términos agregados, las licencias de construcción concedidas en la Ciudad de Madrid se sitúan en 3.950, un nivel que representa un 47,4% menos que el año anterior.

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

La caída de la vivienda protegida sigue explicando el grueso del retroceso de las licencias de obra

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



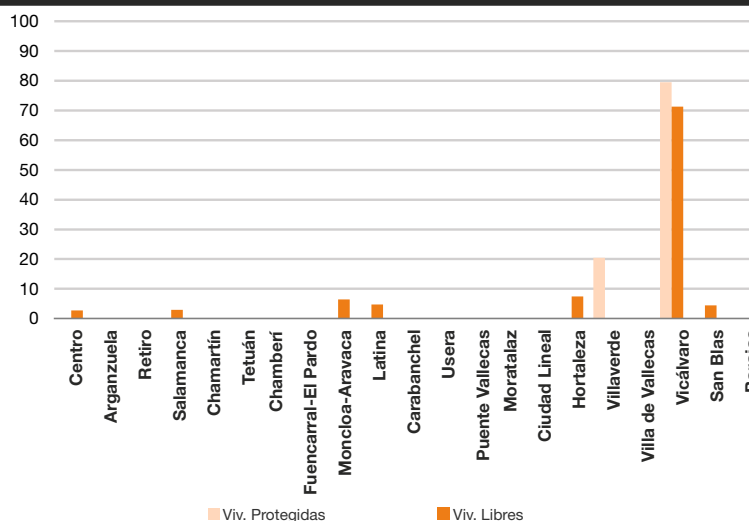
Fuente: D.G. Estadística del Ayuntamiento de Madrid (datos A.G. de Urbanismo y Vivienda)

En cuanto a la distribución territorial de la actividad constructora, continúa la concentración de las licencias en los distritos de Vicálvaro, Villaverde y Hortaleza, que acaparan el 91,4 % del total, mientras que trece de los veintidós distritos carecieron de licencias en cualquiera de las modalidades. No obstante, en el reparto territorial por vivienda protegida y vivienda libre, destaca el amplio liderazgo de Vicálvaro en la asignación de licencias, concentrando alrededor de tres cuartas partes en sendas modalidades. Los distritos de Salamanca, Centro y Latina, son los únicos de la almendra central donde se autorizaron licencias, aunque el peso que representan en el conjunto no llega al 4%.

El distrito de Vicálvaro acapara alrededor de tres cuartas partes de las licencias en sendas modalidades de vivienda libre y protegida

En contraste con el descenso de las licencias de viviendas, según datos del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid (COAATM), los certificados de fin de obra nueva aumentaron un 16 % con respecto al último trimestre de 2012, porcentaje que representa un aumento de 263 certificados. La tasa media anual de crecimiento de certificados según el último dato publicado de mayo de 2013 asciende al 74,2 %.

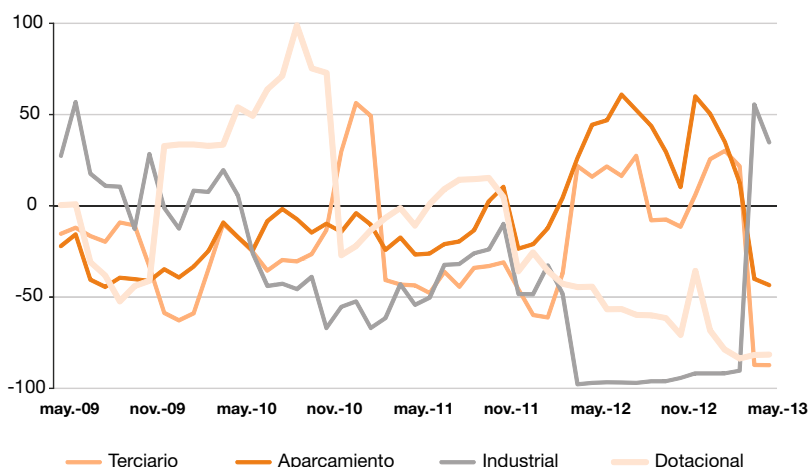
Pese a la reducción del número de licencias, los certificados de fin de obra nueva siguen aumentando

Distribución de las licencias por tipologías y distrito (I Trim. 2013 en %)

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

El suelo industrial recupera terreno aunque su peso en el suelo de uso no residencial sigue siendo exiguuo, mientras que aquel destinado a aparcamientos aumenta ligeramente por encima de los veinte puntos en lo que va de año.

La demanda no residencial experimenta un retroceso muy marcado en los últimos meses. La tasa media anual de crecimiento de la superficie ligada a las licencias de construcción no residencial experimenta una caída del 57,1% en mayo de 2013, la más pronunciada de las registradas en los últimos tres meses, que contrasta con el comportamiento positivo del conjunto experimentado entre diciembre de 2012 y febrero de 2013. Salvo el suelo de uso industrial – que se ha mantenido tras casi tres años registrando tasas negativas todos los meses- el resto de modalidades de uso no residencial han visto retroceder sus niveles. No obstante, el papel de la actividad industrial y dotacional sigue siendo discreto, con una participación del 0,52% y del 7,5%, mientras que la de aparcamientos representa el 87,3%, alrededor de veinte puntos por encima del mismo mes de referencia de 2012. Por su parte, el suelo de uso terciario pierde participación, trece con cinco puntos menos que hace un año.

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)

2.3. Sistema financiero

En los primeros meses de 2013 los indicadores del sistema financiero de la Comunidad de Madrid siguen mostrando las dificultades en las que se halla inmerso el sector. El ahorro crece tímidamente a tenor de la variación en los depósitos, pero el crédito al sector privado, eslabón fundamental del sistema productivo, sigue encadenando otro trimestre de crecimiento negativo, agrandando las dificultades en las que se hallan inmersas las unidades productivas y las familias en su acceso a la financiación.

El cierre de oficinas, uno de los elementos más visibles de la reestructuración bancaria, prosigue en el ajuste iniciado por el sector en los últimos años. Asimismo, el crédito hipotecario sufre un nuevo desplome que mantiene la tendencia contractiva que venía caracterizando el acceso de las familias madrileñas a la compra de inmuebles.

Oficinas de entidades de depósito

Durante el primer trimestre de 2013 ha seguido materializándose el cierre de oficinas de entidades de depósito ubicadas en la Ciudad de Madrid, con una disminución de 134 sucursales que sitúa en 2.708 el número de ellas que siguen en activo. Esta disminución - que tiene su origen en la aplicación del ajuste del sector financiero - supone una variación interanual del -4,7%, cuatro décimas por debajo de la registrada en el pasado trimestre.

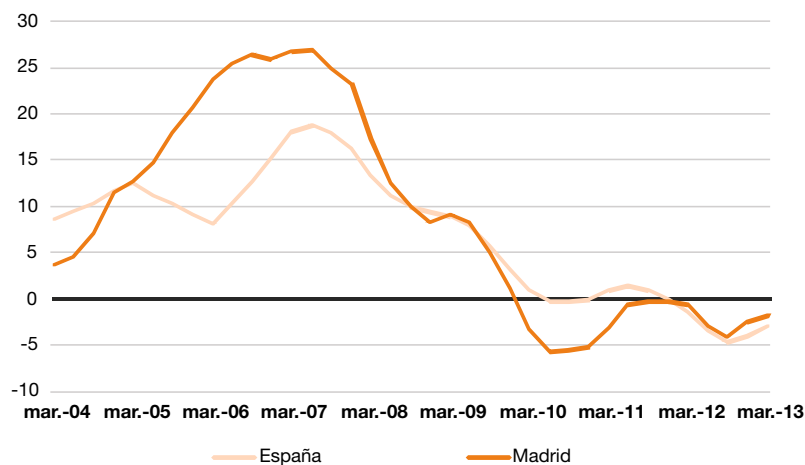
Este proceso de reestructuración se ha dejado sentir de manera más intensa en la Comunidad y en el conjunto de España, donde se registran disminuciones interanuales del 6,8% y 5,9% respectivamente, porcentajes que están más de un punto por encima de los registrados el pasado trimestre.

El ajuste del sector financiero se deja sentir en el cierre de oficinas que vuelven a caer, esta vez, alrededor del 5 %

Depósitos e inversión crediticia

El volumen de depósitos de las entidades financieras en la Comunidad de Madrid ha experimentado un aumento intertrimestral del 2,8%, contribuyendo a la moderación de la caída de la tasa media anual desde principios de 2010. El total de depósitos de clientes alcanzó los 318,6 mil millones de euros en el primer trimestre de 2013, cifra que encierra un incremento con respecto a diciembre de 2012 de dos con ocho puntos porcentuales. No obstante, la tasa media anual de crecimiento de los depósitos volvió a cerrar el año con un descenso del 1,8%. Para la media nacional la mejora del último trimestre fue más leve, alrededor del 1,4% intertrimestral, propiciando una caída más acusada de la media anual, en torno al 3%.

En el primer trimestre de 2013 continúa la moderación del ritmo de caída de la tasa media anual de los depósitos

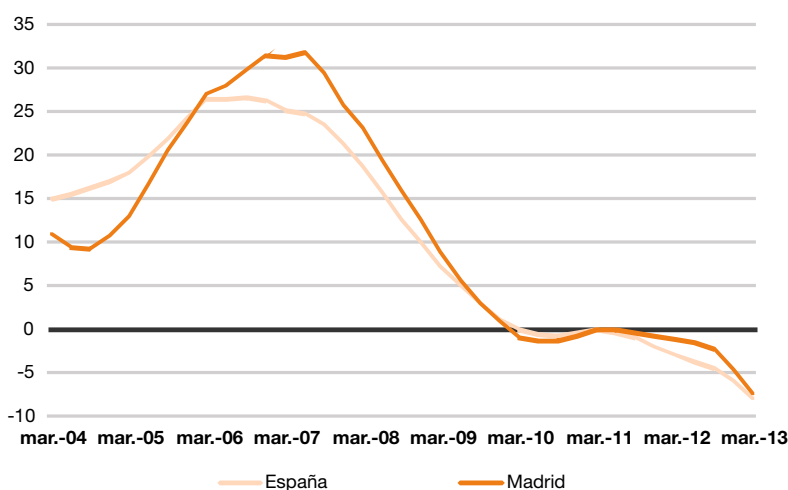
Evolución de los depósitos de clientes (tasa media anual en %)

Fuente: Banco de España

Se agrava la incapacidad del sistema financiero para reactivar el crédito

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

La caída más pronunciada del crédito con respecto a la experimentada por los depósitos ha dado pie nuevamente a una leve mejoría de la ratio de liquidez estructural (créditos cubiertos

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

Fuente: Banco de España

por el volumen de depósitos). En el primer trimestre de 2013, dicha ratio alcanza una tasa media anual del 75,5%, algo más de cuatro puntos por encima del primer trimestre de 2012. A nivel nacional dicha ratio, que también crece, se sitúa en 68,8% lo que hace que la ventaja de la región madrileña respecto a la media española aumente hasta los 6,7 puntos.

Evolución del crédito hipotecario

El primer trimestre de 2013 se salda con una fuerte caída, en torno al 10%, del importe medio de las hipotecas con respecto al último trimestre de 2012. La caída en términos interanuales es menos drástica, de tres puntos, aunque sigue evidenciando la desfavorable evolución que padece el crédito hipotecario.

En el conjunto de España, la tendencia del importe medio de nuevas hipotecas es también negativa con respecto al último trimestre de 2012, pero muy próxima a cero, en torno a -0,1%. Sin embargo, al comparar este trimestre con el homólogo de 2012, Madrid se mueve en la misma magnitud en la que lo hace el conjunto nacional, registrando una caída del 3,2%.

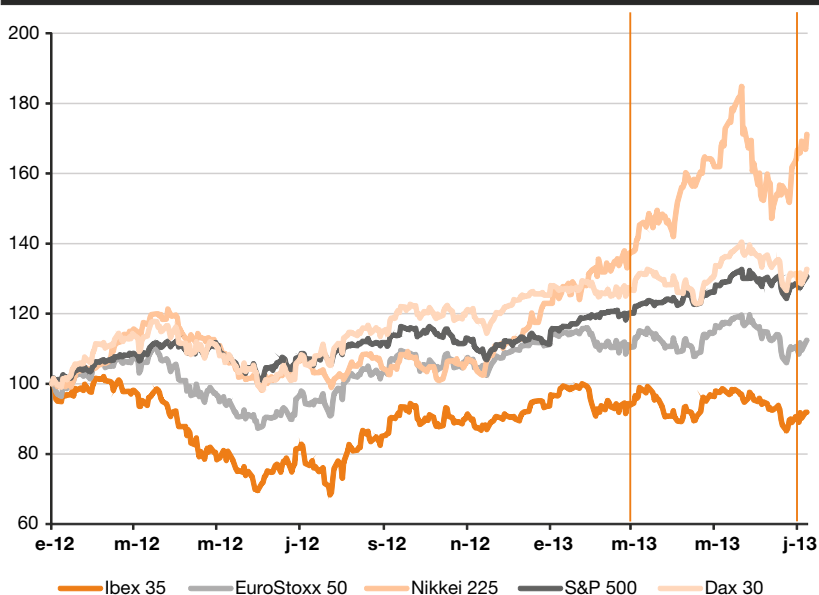
El acentuado descenso del crédito favorece un aumento de la ratio de liquidez estructural

Mercado bursátil

En este segundo trimestre hemos observado un peor comportamiento relativo del mercado bursátil español frente al resto de los principales índices. El selectivo Ibex 35 cerró el segundo trimestre con una cesión del 1,9%, acumulando en lo que llevamos de ejercicio un descenso del 4,9%. En este mismo periodo el EuroStoxx 50 cedió un 0,8%. En cambio, el índice japonés Nikkei 225 registró una ganancia del 12,7% a pesar de las fuertes pérdidas sufridas en el mes de mayo. Alcanzando máximos históricos

El crédito hipotecario en la Comunidad de Madrid sufre otro desplome durante el primer trimestre de 2013, mucho mayor que el que registra el conjunto de España

Evolución Índices bursátiles (100=02/01/2012)



Fuente: Bloomberg

durante este periodo, nos encontramos con el S&P 500 estadounidense, que se apuntó un 3,2%, y el Dax alemán, que se elevó en un 2,1%.

Los últimos meses se han caracterizado por un repunte de cierta intensidad de la volatilidad de los principales mercados financieros. Los motivos son dos fundamentalmente. Primero, la posibilidad de que la Fed comience a retirar los estímulos monetarios a la vuelta del verano si la recuperación del empleo se consolida. Y segundo, un entorno de ciclo económico en el que las sorpresas a la baja en crecimiento continúan, lo que dificulta que los beneficios empresariales se reactiven.

Peor comportamiento de la Bolsa madrileña este trimestre, con caídas importantes del IBEX. No obstante, la posibilidad de que los indicadores económicos se estabilicen en Europa durante los próximos meses, podría ser un punto de apoyo para reducir la volatilidad

La reacción de los mercados bursátiles ha sido, como se apuntó antes, heterogénea. La renta variable de EEUU es, fuera de Japón, la que mejor se está comportando este ejercicio, haciéndose eco probablemente de las diferencias en la posición cíclica de EEUU y otros bloques económicos como el europeo. El hecho de que los índices de Europa coticen con múltiplos de valoración inferiores a los de otras áreas y la posibilidad de que los indicadores económicos se estabilicen en esta región durante los próximos meses, podrían ser un puntos de apoyo para bolsas como el IBEX en un contexto en el que la política monetaria del BCE va a continuar siendo marcadamente acomodaticia.

2.4. Turismo

La estancia media es el único indicador del mercado turístico madrileño que no registra una evolución negativa

Los principales indicadores turísticos de la Ciudad de Madrid han registrado una variación interanual negativa durante el periodo comprendido entre los meses de marzo a mayo, con la excepción de la estancia media, que muestra una evolución estable respecto al mismo periodo del año pasado.

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

La debilidad de la demanda interna se refleja en el comportamiento del turismo nacional, que continúa protagonizando los principales descensos

Como se comentaba anteriormente, la estancia media es el único indicador que se muestra estable respecto a los mismos meses del ejercicio anterior, manteniéndose prácticamente constante. En este ámbito cabe destacar cómo la estancia media del turismo extranjero ha reflejado un incremento interanual del 0,7%, si bien la debilidad de la demanda interna también ha encontrado su reflejo en este indicador, donde el turismo nacional presenta una caída interanual del 1,5%.

En cuanto a los mercados emisores, nuevamente son los países pertenecientes a la Unión Europea (principal origen de los turistas que visitan la Ciudad de Madrid) los que presentan un peor comportamiento durante el periodo marzo-mayo de 2013 desde el punto de vista de las pernoctaciones, registrando un descenso interanual agregado del 12,3% (139.841 pernoctaciones menos). El estancamiento de la economía europea incide, en particular, sobre mercados emisores como el italiano, que vuelve a registrar un pronunciado descenso interanual, superior al 30%, seguido de Países Bajos o Alemania, que muestran descensos superiores al 10% durante este periodo. Otro relevante mercado emisor para Madrid,

Principales indicadores turísticos de la Ciudad de Madrid

	2012	2013			Var. % 12/11	Var. % 13*/12
		mar	abr	may		
Viajeros	7.927.409	615.206	634.696	691.887	-4,70	-7,91
nacionales	4.030.002	323.428	315.260	326.511	-2,94	-9,84
extranjeros	3.897.407	291.778	319.436	365.376	-6,46	-5,91
Pernoctaciones	15.454.313	1.230.133	1.251.056	1.361.603	-5,83	-7,95
nacionales	6.931.265	565.055	529.683	543.119	-3,25	-11,14
extranjeros	8.523.048	665.078	721.373	818.484	-7,83	-5,42
Estancia media	1,9	2,0	2,0	2,0	-1,12	0,02
nacionales	1,7	1,7	1,7	1,7	-0,38	-1,53
extranjeros	2,2	2,3	2,3	2,2	-1,23	0,71
Grado ocupación por plaza	52,4	48,78	51,42	53,48	-6,95	-8,80

* Acumulado marzo 2012 - mayo 2013

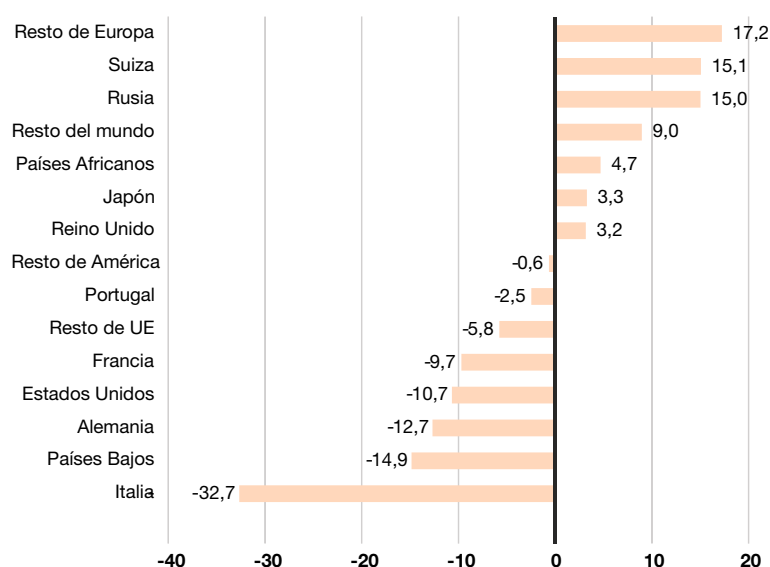
Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH). INE

los Estados Unidos, registra también una caída apreciable, de un 10,7% (32.946 turistas menos en el mismo periodo del año pasado).

En el lado positivo destaca el agregado correspondiente al resto de Europa (con un crecimiento del 17,2%), o mercados como Suiza o Rusia, que muestran variaciones positivas del 15,1% y 15,0%, respectivamente. Asimismo, los datos reflejan cómo continúa progresando la diversificación de la procedencia de los turistas que visitan Madrid, con crecimientos del 9,0% y 4,7% en las rúbricas que representan al resto del mundo y a los países africanos. Finalmente, cabe destacar el crecimiento de las visitas procedentes de algunos mercados relevantes para la Ciudad, como son Japón y Reino Unido, que presentan variaciones positivas de un 3,3% y 3,2%, respectivamente

Junto a la debilidad de los mercados emisores tradicionales para la Ciudad de Madrid (países de la UE, fundamentalmente), destaca el crecimiento procedente de mercados como Rusia o Suiza

Pernoctaciones extranjeras en alojamiento hotelero en la Ciudad de Madrid (tasa interanual en % del acumulado marzo 2013-mayo 2013)

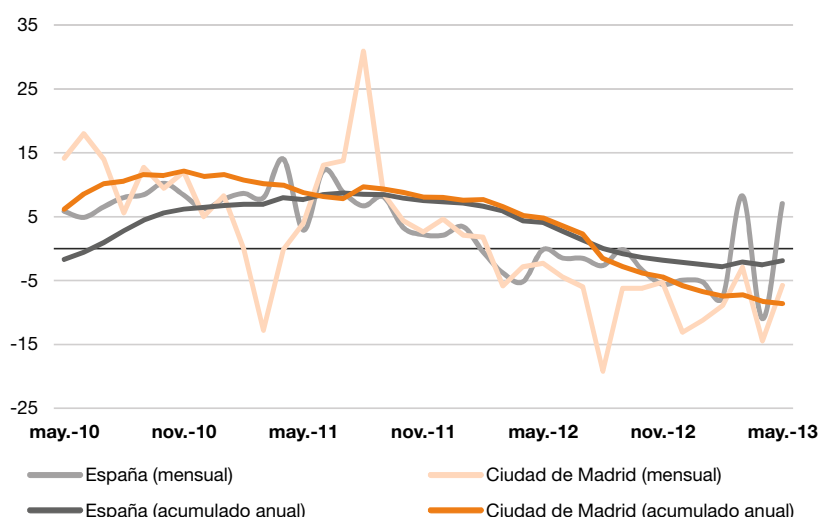


Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH). INE

En comparación con el conjunto de España, las pernoctaciones en la Ciudad de Madrid muestran un comportamiento más negativo

En comparación con el conjunto de España, las pernoctaciones en la Ciudad de Madrid muestran un comportamiento más negativo, manteniéndose así la tendencia que viene observándose desde los meses centrales de 2012. Los datos correspondientes a los tres últimos meses disponibles (marzo, abril y mayo) reflejan variaciones del -2,9%, 14,5% y -5,8%, que superan las caídas registradas en el agregado nacional. Atendiendo a la tasa acumulada en los doce últimos meses (hasta mayo de 2013), se aprecia cómo la brecha entre la evolución del conjunto de España y la Ciudad de Madrid continúa aumentando, alcanzándose un nuevo mínimo en la serie representada, del -8,6% (frente al 4,8% correspondiente a mayo de 2012)..

Pernoctaciones en hoteles (tasa interanual en %)



Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH). INE

Aumenta el número de plazas hoteleras, que se sitúa ya por encima de las 81.800

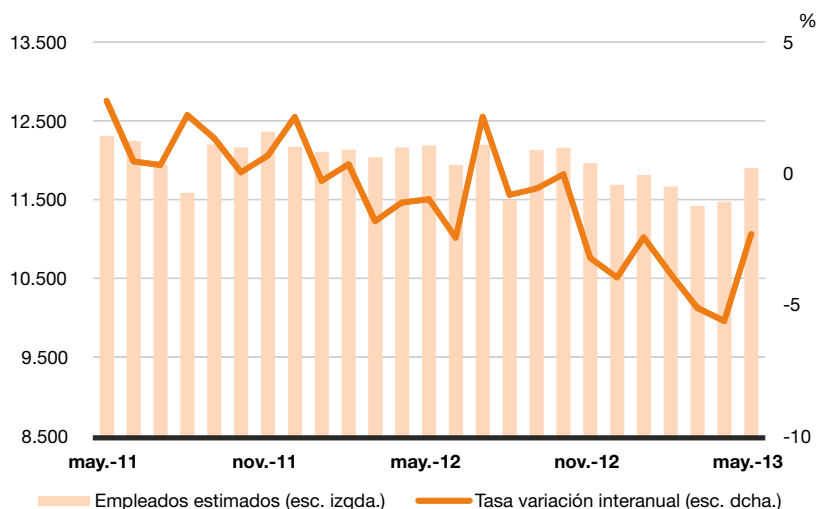
Los últimos datos disponibles sobre oferta hotelera en la Ciudad de Madrid, correspondientes a mayo de 2013, muestran una ampliación del número de plazas, que se sitúa en un total de 81.820. Esta cifra, que supone un aumento interanual del 1,7%, representa también una aceleración de la tendencia que viene observándose desde el mes de febrero del presente ejercicio.

El número de trabajadores empleados en establecimientos hoteleros se situó en 11.903, reduciendo el ritmo de caída anual de meses anteriores

En mayo, el número de trabajadores empleados en establecimientos hoteleros se situó en 11.903, cifra que si bien supera el total registrado en meses precedentes, no logra recuperar el nivel alcanzado un año antes, observándose una caída interanual del 2,2% (269 trabajadores menos que en el mismo mes de 2012). Durante los últimos tres meses, la variación interanual promedio se situó en un 4,4%.

Los ingresos por habitación se situaron en mayo de 2013 en 46,4 euros, lo que supone un ajuste de casi un 13% respecto al mismo periodo del año anterior. Este indicador continúa manteniendo un

Empleo en los establecimientos hoteleros de la Ciudad de Madrid

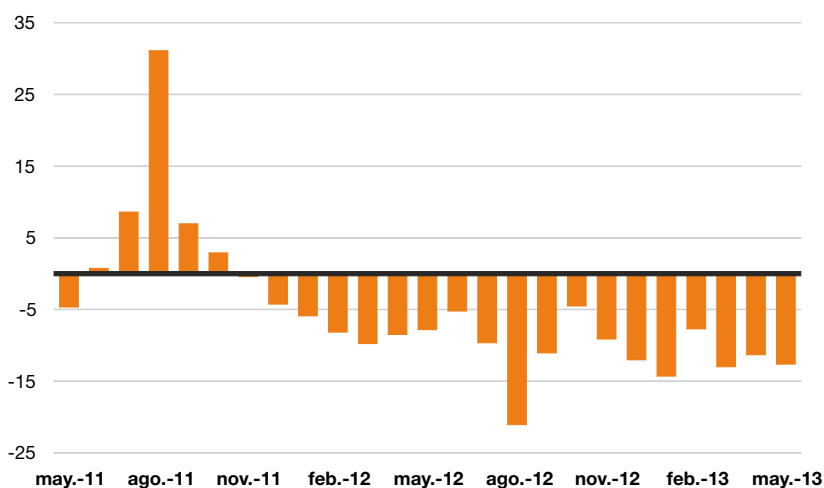


Fuente: Encuesta de Ocupación Hotelera (EOH). INE

diferencial positivo para la Ciudad de Madrid, que supera en 10,1 euros la media española en mayo. No obstante, el diferencial promedio de los meses transcurridos de 2013 se sitúa en 7,4 euros, frente a los 12,7 que se registraron en el mismo grupo de meses de 2012. Parece asentarse así la estrategia de bajada de precios que están aplicando los establecimientos hoteleros de la Ciudad durante los últimos meses.

Continúa la estrategia de bajada de precios que están aplicando los establecimientos hoteleros de la Ciudad durante los últimos meses

Ingresos por habitación disponible de la Comunidad de Madrid (tasa interanual en %)



Fuente: INE

2.5. Transporte

La compleja coyuntura económica que afecta tanto a España como a los países de nuestro entorno continúa impactando negativamente sobre el volumen de tráfico aéreo de Madrid-Barajas, especialmente por lo que respecta al tráfico doméstico

En el ámbito del transporte aéreo de mercancías, la caída correspondiente al acumulado de 2013 ha sido más moderada, situándose la tasa interanual en un 6,7%

El tráfico aéreo ha continuado descendiendo en la Ciudad de Madrid. La reducción del tráfico doméstico se mantiene como determinante principal de esta evolución, registrando la cifra acumulada de los cinco primeros meses de 2013 una caída interanual del 20,7%, frente a la reducción del 11,7% registrada por el tráfico internacional. Tras estos resultados, el peso de los pasajeros internacionales sobre el total se sitúa en mayo en el 69,3%, superando en 2,4 puntos el peso registrado durante el mismo periodo del año pasado. Asimismo, el agregado de los últimos tres meses disponibles (marzo, abril y mayo de 2013) refleja una reducción interanual del número de operaciones de Barajas de un 12,4%. Como factores explicativos de los descensos observados en el tráfico aéreo de Madrid-Barajas, cabe destacar, en primer lugar, la compleja coyuntura económica que afecta tanto a España como a los países de nuestro entorno.

En el ámbito del transporte aéreo de mercancías, la caída correspondiente al acumulado de 2013 ha sido más moderada, situándose la tasa interanual en un 6,7%. En este sentido, el tráfico de mercancías continúa viéndose afectado por la débil demanda nacional de productos importados, así como por el retraso en la recuperación económica de los principales mercados de destino para las exportaciones españolas.

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	394.154	47.668	346.486
2012	45.102	14.487	30.615	359.127	41.186	317.941
2013						
ene.-13	2.903	885	2.018	26.662	2.792	23.870
feb.-13	2.630	804	1.826	25.745	2.615	23.130
mar.-13	3.166	900	2.266	28.716	2.641	26.074
abr.-13	3.244	968	2.276	28.721	3.029	25.692
may.-13	3.400	1.043	2.357	27.712	3.168	24.545
Var. 12/11	-9,0%	-15,3%	-5,7%	-8,9%	-13,6%	-8,2%
Var. 13/12*	-14,6%	-20,7%	-11,7%	-6,7%	-15,4%	-5,6%

* Tasa interanual del acumulado del periodo enero-mayo de 2013

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

Por lo que respecta al transporte urbano en la Ciudad de Madrid, la cifra de viajeros que utilizaron los servicios de autobuses de la EMT, Metro y Cercanías se situó en un total de 556,5 millones, lo que supone una caída del 5,7% respecto al mismo periodo del año pasado. El análisis por modos de transporte muestra cómo la principal reducción de viajeros afectó a Metro, con un -9,4%, seguida por la EMT, cuya demanda se contrajo un 3,4%. Por otro lado, la reducción de viajeros sufrida por los servicios de transporte de Cercanías se limitó a un 1,2%.

En el ámbito del transporte urbano, la demanda de Metro se redujo un 9,4%, seguida por la EMT (un -3,4%)

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	978.674	387.913	590.761	300.685
2010	1.070.553	439.381	631.173	304.227
2011	1.066.362	426.588	639.775	307.977
2012	1.011.776	405.487	606.290	307.407
2013				
ene-13	84.060	34.681	49.379	25.489
feb-13	83.256	34.103	49.153	28.407
mar-13	79.521	32.870	46.652	29.333
abr-13	90.665	38.220	52.445	21.946
may-13	86.820	36.824	49.995	27.049
Var. 12/11	-5,1%	-4,9%	-5,2%	-0,2%
Var. 13/12*	-7,0%	-3,4%	-9,4%	-1,2%

*La tasa interanual corresponde al acumulado enero-mayo 2013

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

Por último, el empleo del sector transporte continúa registrando descensos, sin que se observen por el momento signos de corrección de la tendencia que viene observándose durante trimestres anteriores. En este sentido, cabe destacar la evolución del empleo en el subsector del transporte aéreo que registró una caída interanual del 2,9% en el primer trimestre de 2013, continuando con la senda de ajuste que está recorriendo como resultado del proceso de consolidación del sector, en el que influye tanto la caída del tráfico como los movimientos corporativos recientes.

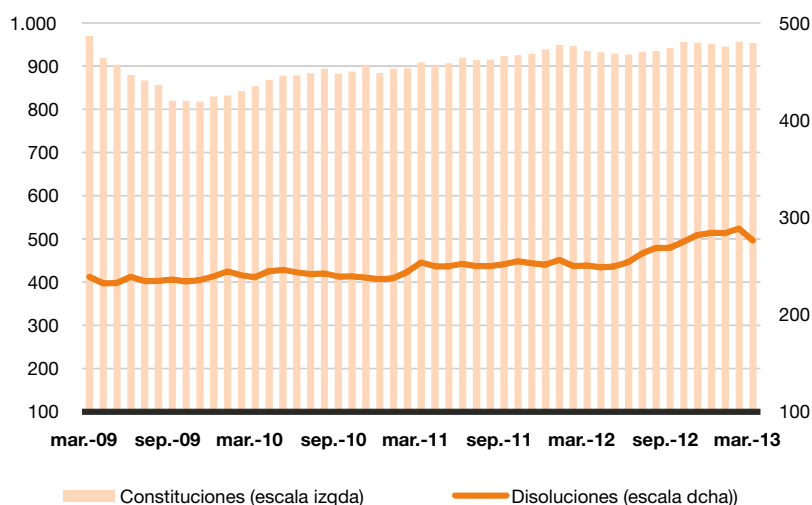
El empleo del sector transporte continúa registrando descensos, sin que se observen por el momento signos de corrección de la tendencia

3. DINÁMICA EMPRESARIAL

La creación neta de sociedades sigue siendo positiva, pero el ritmo de avance se encuentra estancado. No obstante, la constitución de nuevas sociedades en el primer trimestre de 2013 crece diez puntos porcentuales más que la disolución de sociedades

La economía madrileña asiste a un lento avance de la creación neta de sociedades (esto es, el saldo resultante de detraer las empresas que se disuelven de aquellas que se constituyen), un hecho que sirve de indicador o de toma de pulso del dinamismo empresarial de la ciudad, que se encuentra en una fase de claro estancamiento. Pese a que el saldo es positivo - creándose en promedio 677 empresas cada mes durante el último año - con respecto al primer trimestre de 2012, la creación neta de sociedades cayó en algo más de tres puntos porcentuales. No obstante, durante el primer trimestre de 2013, el incremento de sociedades constituidas creció en un 11,6% con respecto al último trimestre de 2012, pero tan solo en un exiguo 0,6 % cuando se compara con el primer trimestre de 2012. En cuanto a las disoluciones, la tasa interanual muestra un aumento de doce con dos puntos porcentuales en el cierre de empresas, y un incremento de casi el 1% con respecto al cuarto trimestre de 2012.

Evolución de los actos de constitución y de disolución* de sociedades en la Ciudad de Madrid (media anual)

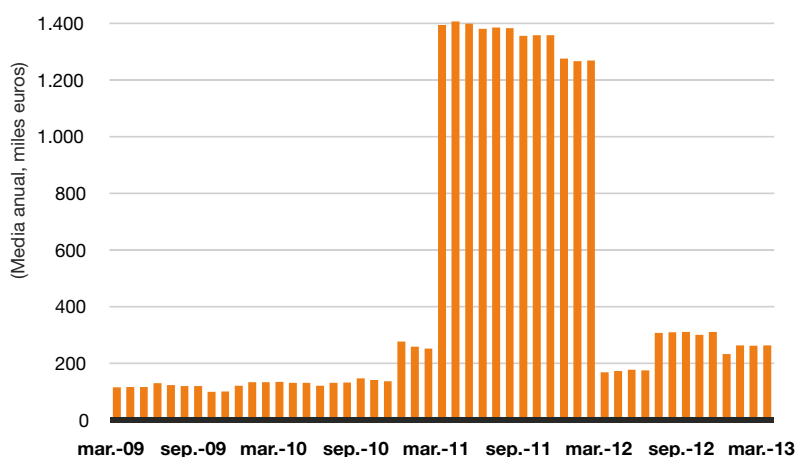


* Extinciones, suspensiones, quiebras y declaraciones concursales de sociedades
Fuente: D. G. de Estadística del Ayto. de Madrid. Colegio de Registradores

El nivel medio de capitalización permanece en niveles estables una vez asumido el fuerte incremento entre diciembre y enero del 13%. Las tasas intermensuales revelan este comportamiento, aunque si se atiende a la evolución interanual, se observa un importante aumento con respecto al primer trimestre de 2012, del orden del 57%. En el gráfico siguen siendo llamativos los impactos que han tenido en la dinámica de capitalización la creación de Bankia en 2011 y el proceso de capitalización bancaria de junio de 2012

La capitalización de las sociedades se mantiene en niveles estables desde enero de 2013, una vez superado el impacto de la capitalización bancaria

Capitalización media de sociedades mercantiles constituidas en la Ciudad de Madrid



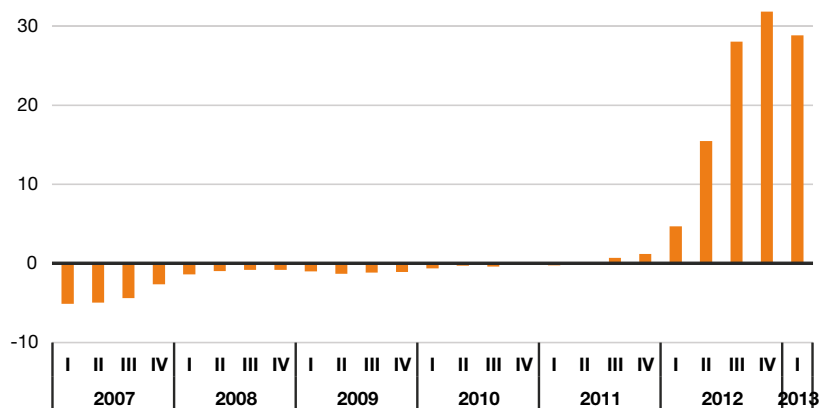
Fuente: D. G. de Estadística del Ayto. de Madrid. Colegio de Registradores

En el primer trimestre de 2013 las cuentas de cotización de la Seguridad Social han visto incrementar su haber en 2.234 nuevas unidades productivas, lo que supone un aumento de alrededor del 30 % con respecto al año anterior.

En el primer trimestre de 2013 las cuentas se han incrementado en un 30%, impulso liderado por el aumento en los servicios, donde todavía se dejan sentir los efectos de la regularización del sector doméstico

Por ramas de actividad, con respecto al último trimestre de 2012 se produjo una disminución en el sector agrario, industrial y de la construcción (2,4%, 1,7% y 2,4%, respectivamente). No obstante, en lo que se refiere a las cuentas de cotización del sector servicios del

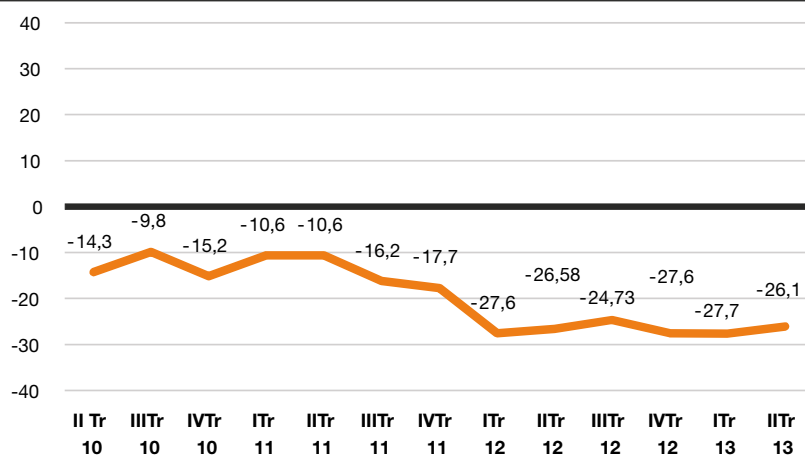
Cuentas de cotización a la Seguridad Social en la Ciudad de Madrid (tasa interanual en %)



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

total de regímenes, éstas han experimentado una variación trimestral positiva -pese a que sigue siendo en gran medida atribuible este incremento a la regularización del personal doméstico- en torno al 1,3%, aunque no han mostrado el mismo grado de dinamismo del trimestre precedente (4,8%), que indican una ralentización en su ritmo de crecimiento.

Indicador de confianza empresarial. Ciudad de Madrid



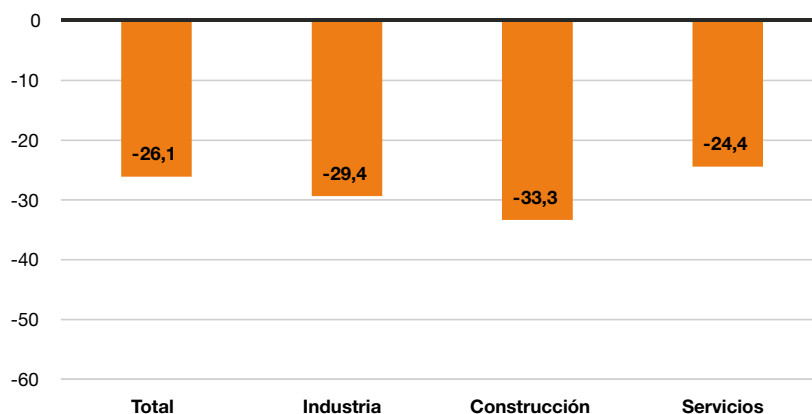
Fuente: Encuesta de Confianza Empresarial. Análisis Socioeconómico. Área de Gobierno de Economía, Hacienda y Administración Pública del Ayuntamiento de Madrid.

El indicador de clima empresarial permanece estancado en valores fuertemente negativos, mostrando el escepticismo de la clase empresarial en la pronta recuperación

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

Desde la perspectiva sectorial, la construcción sigue liderando la posición más pesimista, aunque aumenta considerablemente su puntuación -alrededor de catorce puntos- con respecto al primer

Indicador de confianza empresarial por sectores. Ciudad de Madrid. I Trimestre de 2013

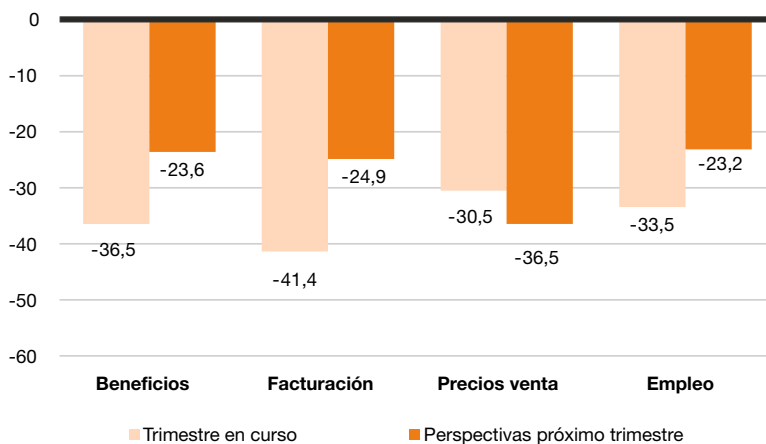


Fuente: Encuesta de Confianza Empresarial. Análisis Socioeconómico. Área de Gobierno de Economía, Hacienda y Administración Pública del Ayuntamiento de Madrid.

trimestre. Los servicios se mantienen en un nivel muy similar al registrado hace tres meses, aumentando seis décimas y situándose por encima de la media, mientras que el indicador industrial se desploma una vez más, agravándose en 6,5 puntos que unidos al deterioro del primer trimestre con respecto al último de 2012 encadena una pérdida de 15,9 puntos de confianza en seis meses, fruto de la difícil situación que atraviesa el sector, un hecho puesto de relieve en el capítulo dedicado al sector industrial.

La construcción continúa siendo el sector con peores perspectivas empresariales, pero recorta distancias frente a los servicios y la industria. Esta última es la que peor evoluciona en el segundo trimestre

Opiniones empresariales. Ciudad de Madrid (saldos de opinión)



Fuente: Encuesta de Confianza Empresarial. Análisis Socioeconómico. Área de Gobierno de Economía, Hacienda y Administración Pública del Ayuntamiento de Madrid.

La opinión empresarial sobre la evolución futura de las variables económicas que realizaron los empresarios el pasado trimestre se han revelado excesivamente optimistas, salvo en el caso de los precios de venta. La desviación entre lo que preveían los empresarios y lo que finalmente percibieron es especialmente abultada en los beneficios y en la facturación (15,4 y 18,4 puntos, respectivamente), y algo menos pronunciada en el empleo (11,5 puntos desfavorable). Los precios de venta ha sido la única variable que ha mejorado en este sentido (8,5 puntos menos regresiva).

Salvo los precios de venta, la percepción de los empresarios de las variables económicas en el primer trimestre de 2013 ha sido peor de lo esperado inicialmente

Las perspectivas para el próximo trimestre son en general positivas en relación a la valoración actual, pero mantienen un tono claro de pesimismo – no superan los -20 puntos – en todas las variables, aunque esta vez es la variable precios sobre la que descansan los principales temores. El avance relativo más destacable se da en facturación con una rebaja de 16,5 puntos desfavorables, seguido de beneficios y empleo, que ven aumentada su predicción en 12,9 y 10,3, respectivamente.

En las previsiones empresariales para el tercer trimestre, a pesar de las mejoras relativas, todas las variables se encuentran lejos del umbral de confianza. Los precios de venta, empeoran.

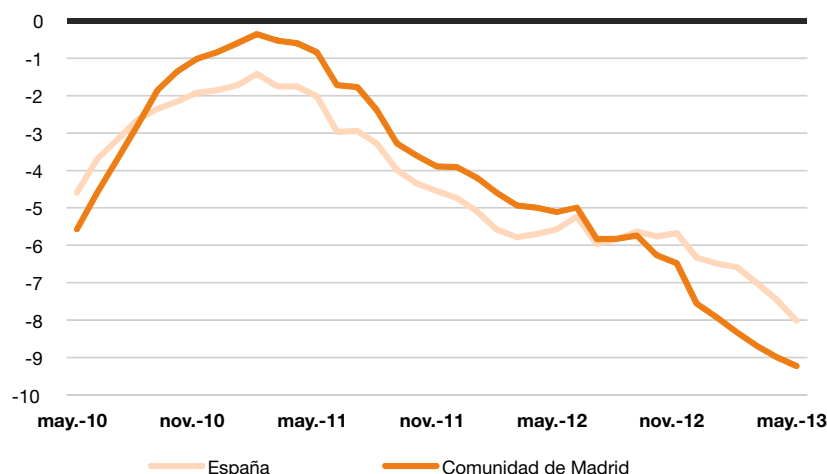
4. DEMANDA

4.1. Consumo

Las ventas al por menor en la Comunidad de Madrid han continuado registrando descensos

Las ventas al por menor en la Comunidad de Madrid han continuado registrando descensos, tal como indican los últimos datos disponibles del índice general del comercio minorista. La tasa media anual de las ventas al por menor se situó en el mes de mayo en un -8,8%, lo que supone una moderada desaceleración frente al mínimo observado al término del primer trimestre, cuando esta tasa alcanzó una variación negativa del 9,8%. Con todo, la caída de las ventas minoristas en Madrid continúa siendo más acusada que en el conjunto de España, donde la tasa media anual correspondiente a mayo se situó en un -7,9%.

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

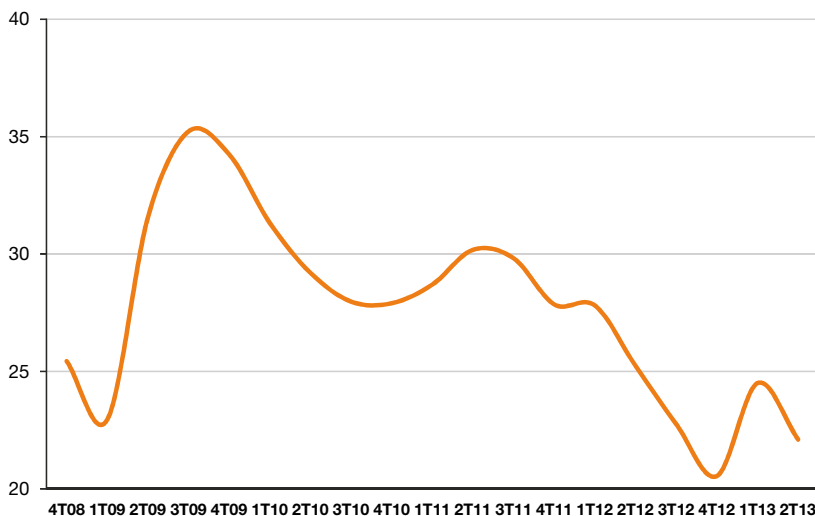


Fuente: INE

El Índice de Confianza del Consumidor de la Ciudad de Madrid se situó en 22,1 puntos, lo que refleja un deterioro de casi dos puntos respecto al mismo trimestre del año pasado

Por otro lado, el Índice de Confianza del Consumidor de la Ciudad de Madrid correspondiente al segundo trimestre de 2013 se situó en 22,1 puntos, lo que refleja un deterioro de tres puntos respecto al valor alcanzado por el índice durante el mismo trimestre del año pasado. De este modo, la ausencia de expectativas de mejora de la situación económica por parte de los consumidores parece reflejarse en la evolución del índice, cuyos últimos datos anulan el repunte registrado durante el primer trimestre del año.

Índice de Confianza del consumidor madrileño



Fuente: Área de Gobierno de Economía, Hacienda y Administración Pública del Ayuntamiento de Madrid.

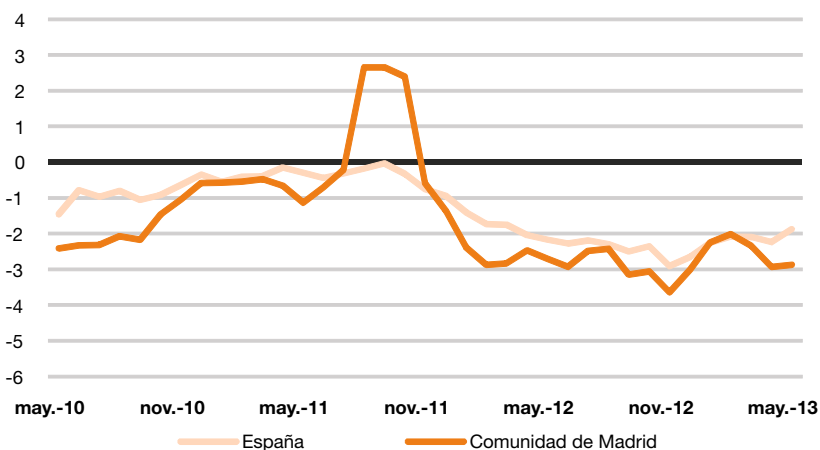
La evolución negativa de las ventas minoristas durante los meses transcurridos de 2013 continúa incidiendo en el empleo adscrito a este ámbito de actividad. Así, el índice de ocupación del comercio al por menor de la Comunidad de Madrid registró en mayo una variación interanual del -2,9%, en línea con la observada durante el mismo periodo del año anterior pero más pronunciada con relación a lo observado durante el primer trimestre, cuando el descenso promedio se situó en un 2,2%. Con respecto al agregado nacional, el índice de la Comunidad de Madrid ha vuelto a mostrar un diferencial negativo durante los últimos tres meses (de dos décimas en marzo a un punto en mayo).

El índice de ocupación del comercio al por menor de la Comunidad de Madrid registró en mayo una variación interanual del -2,9%

El contexto actual de incertidumbre respecto a la evolución de la situación económica sigue afectando a las decisiones de compra de bienes duraderos, como son los vehículos a motor. En este sentido, el primer trimestre de 2013 concluyó con una variación interanual del -6,2%, determinada fundamentalmente por la caída de ventas de

El contexto actual de incertidumbre respecto a la evolución de la situación económica sigue afectando a las decisiones de compra de bienes duraderos, como son los vehículos a motor

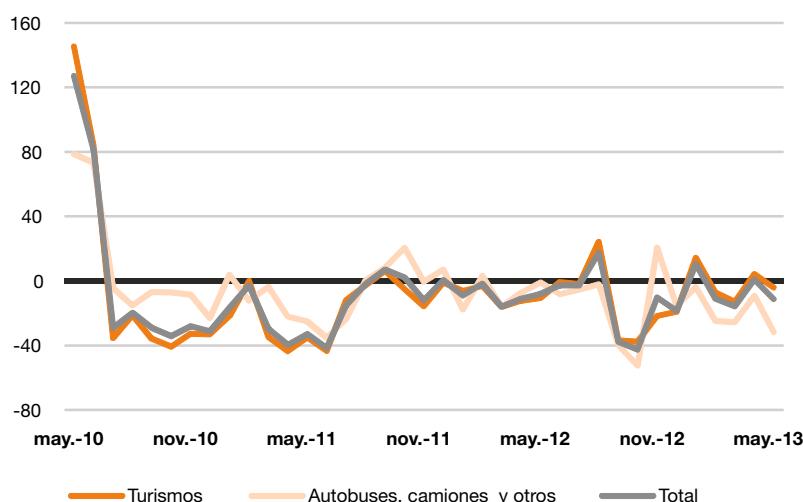
Índice de ocupación en comercio al por menor (tasa media anual en %)



Fuente: INE

vehículos como autobuses, camiones, furgonetas, etc., sección que registró una caída del 18,6%. Si se toma en consideración el conjunto de meses transcurridos de 2013, el análisis no permite detectar correcciones significativas. En efecto, entre enero y mayo la cifra de matriculaciones ascendió a 19.818 vehículos, un 6% menos que en el mismo periodo del año anterior. Nuevamente, son los vehículos de uso profesional y comercial los que registran mayores descensos, sin que el plan PIVE parezca haber logrado una recuperación sustanciosa de las ventas de vehículos, turismos incluidos.

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



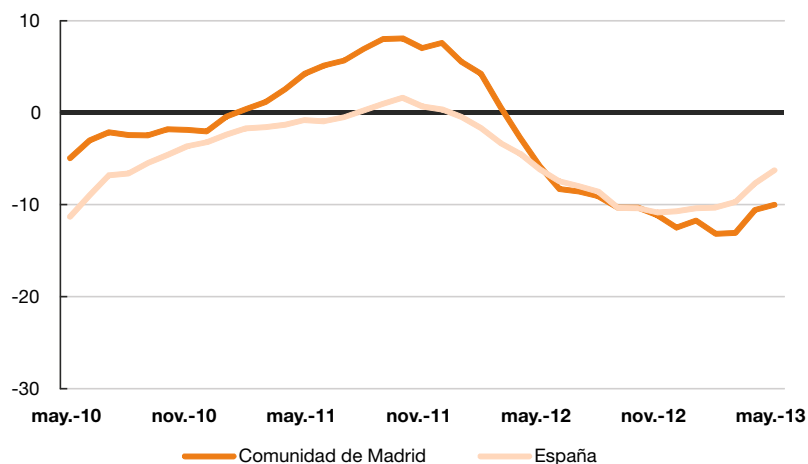
Fuente: D. G. de Estadística del Ayuntamiento de Madrid.- DGT

4.2. Inversión

La inversión productiva, aunque continúa registrando tasas medias anuales negativas, parece mostrar una cierta tendencia hacia la corrección de su evolución reciente

La inversión productiva, aunque continúa registrando tasas medias anuales negativas, parece mostrar una cierta tendencia hacia la corrección de su evolución reciente. La tasa media anual de la inversión en bienes de equipo en la Comunidad de Madrid ha moderado levemente su caída, desde los mínimos que se registraron en febrero y marzo (-13,2% y -13,1%, respectivamente) hasta situarse en un 10% en mayo. Con todo, la desaceleración de la caída de la inversión observada en la Comunidad de Madrid no logra reducir la creciente brecha (3,7 puntos en mayo) que se observa respecto a la evolución de la inversión correspondiente al agregado nacional, que presenta un mejor comportamiento relativo.

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



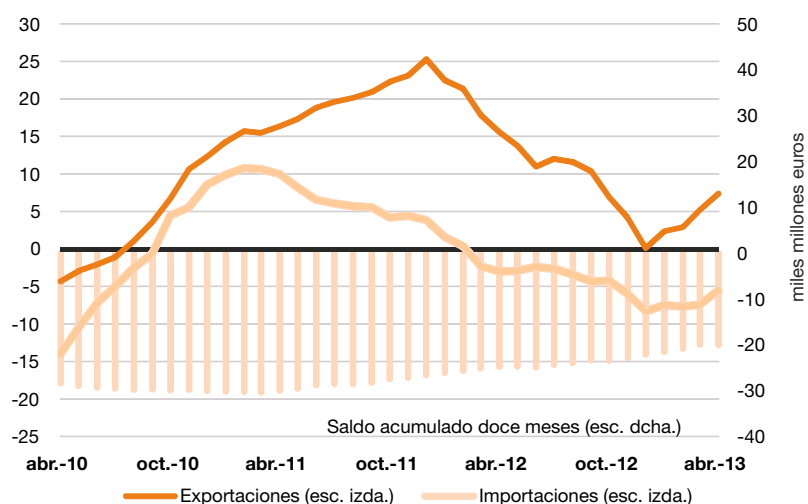
Fuente: INE

4.3. Sector exterior

La incipiente recuperación de las exportaciones de la Comunidad de Madrid que comenzó a manifestarse a inicios de año se ha mantenido durante los meses transcurridos de 2013, según reflejan los datos de la Secretaría de Estado de Comercio. En abril, el incremento interanual de las exportaciones alcanzó un 24,4%, situándose la tasa acumulada de los últimos 12 meses en un 7,4% (los ingresos acumulados por exportaciones se sitúan en 28.399 millones de euros). Esta evolución contrasta con la senda descendente recorrida por las exportaciones de la región durante 2012, cuando el deterioro de la situación económica internacional afectó de manera determinante a la demanda exterior de bienes y servicios producidos en la Comunidad.

La incipiente recuperación de las exportaciones de la Comunidad de Madrid que comenzó a manifestarse a inicios de año se ha mantenido durante los meses transcurridos de 2013

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



Fuente: ICEX

Por otro lado, las importaciones, aunque continúan mostrando variaciones interanuales negativas, han desacelerado su caída durante los meses de marzo y abril

Por otro lado, las importaciones, aunque continúan mostrando variaciones interanuales negativas, han desacelerado su caída durante los meses de marzo y abril, situando su valor acumulado de los últimos 12 meses en 48.480 millones de euros en este último mes. No obstante, la mayor pujanza de las exportaciones ha permitido nuevas reducciones del déficit de la balanza comercial de la Comunidad de Madrid, que alcanzó en abril un saldo negativo (acumulado en los últimos 12 meses) de 20.081 millones de euros, casi 4.800 millones menos que en el mismo periodo del año anterior, lo que en términos relativos supone una reducción interanual del 19,3%, dos puntos más que en abril de 2012.

Comercio exterior por sectores económicos en la Comunidad de Madrid

	Acumulado 12 meses (abril 2013)			Var 13/12* (%)		
	Exports.	Imports.	Saldo	Exports.	Imports.	Saldo
Total (miles euros)	28.399.124	48.479.727	-20.080.603	7,4	-5,5	-19,3
1 Alimentos	984.679	3.714.658	-2.729.979	-12,4	1,3	7,4
2 Prod. Energéticos	1.657.260	4.130.638	-2.473.378	-35,0	13,9	129,6
3 Materias primas	283.061	432.212	-149.151	14,3	-19,5	-48,5
4 Semimanufacturas	8.052.847	13.135.741	-5.082.893	2,6	-1,6	-7,6
5 Bienes de equipo	9.324.776	14.642.588	-5.317.812	19,3	-8,8	-35,5
6 Sector automóvil	1.879.034	4.067.820	-2.188.787	9,3	-16,5	-30,6
7 Bs. cons. duradero	259.531	1.123.541	-864.010	-26,6	-23,3	-22,3
8 Manuf consumo	2.034.668	6.269.405	-4.234.737	-16,0	-6,5	-1,1
9 Otras mercancías	3.923.269	963.124	2.960.145	65,8	-7,4	123,1

* Variación interanual del acumulado a 12 meses (abril 2013/ mayo 2012)
Fuente: DATACOMEX.

La positiva evolución de las exportaciones se ha visto apoyada por el incremento de las ventas exteriores de partidas como 'otras mercancías', cuya tasa interanual acumulada en los doce últimos meses (hasta abril de 2013) registra un aumento del 65,8%. Las exportaciones de este sector, junto con 'bienes de equipo', 'sector automóvil' y 'semimanufacturas', registraron una variación interanual positiva de 3.425 millones de euros. En sentido opuesto, las exportaciones de 'productos energéticos' y 'bienes de consumo duradero' presentaron las principales variaciones negativas, con caídas del 35% y 26,6%, respectivamente. Con respecto a su peso relativo, las partidas de 'bienes de equipo', y 'semimanufacturas' continúan representando aproximadamente dos tercios del total de ingresos procedentes de las exportaciones.

Por los que respecta a las importaciones, partidas como 'bienes de consumo duradero' y 'sector automóvil', entre otras, continúan sufriendo descensos influidos por la incertidumbre sobre la mejora de la situación económica

Por los que respecta a las importaciones, partidas como 'bienes de consumo duradero' y 'sector automóvil', entre otras, continúan sufriendo descensos influidos por la incertidumbre sobre la mejora de la situación económica. En este contexto, la mayor parte de los sectores económicos, salvo 'alimentación', 'productos energéticos' y 'otras manufacturas', consiguieron mitigar su déficit comercial. La agregación de 'bienes de equipo', 'otras mercancías' y 'sector automóvil' permite observar una reducción del desequilibrio exterior por importe de 5.519 millones de euros, a diferencia de los 'productos energéticos' que continuaron incrementando su saldo negativo en casi 1.400 millones euros.

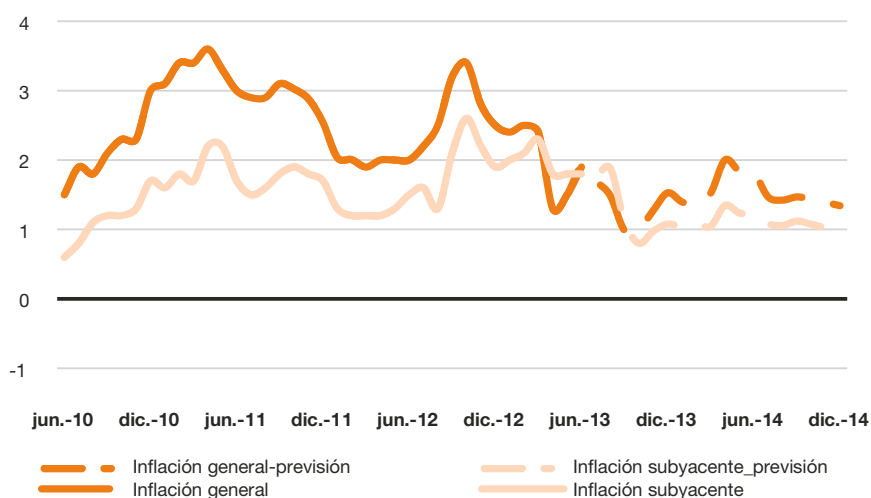
5. PRECIOS Y SALARIOS

La tasa de inflación ha seguido mostrando una importante moderación, y se prevé que mantenga esa ralentización tanto de la inflación general como de la subyacente

En el segundo trimestre de 2013 la tasa de inflación ha seguido mostrando una importante moderación, creciendo en el entorno del 1,6%, cuatro décimas menos que en el mismo trimestre de 2012, y nueve si se compara con el primer trimestre del presente año. Con relación al agregado nacional, los precios de la Comunidad de Madrid siguen creciendo por debajo de éste, dos décimas de media en lo que va de año, pese a que las predicciones apuntan a que revierta la situación en los próximos seis meses.

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

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

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

Por su parte, los grupos donde el aumento de precios es más reducido se observan en las ramas de Hoteles, Cafés y Restaurantes, Transporte, Menaje y Vestido y Calzado, ninguna de ellas llegando al umbral del 1%. Atendiendo, por otra parte, a la evolución seguida en los últimos tres meses de la tasa interanual, los grupos que más han elevado su tasa de inflación han sido Alimentos y Bebidas no alcohólicas, que aumentan en siete décimas porcentuales, seguido de Medicina y Ocio y Cultura que lo hacen en cinco. Por el contrario, el grupo que reduce más significativamente su tasa es el de Bebidas y Tabaco, desacelerándose en cuatro con dos puntos porcentuales, seguido de Transporte y Vivienda que lo hacen en algo más de tres. Respecto a la media española, las diferencias más notables se dieron en medicina, cuya tasa fue tres puntos más reducida en la región, y en enseñanza, 1,5 puntos más elevada en la región.

En lo que va de año, las ramas que más están contribuyendo a la subida de la inflación son la Enseñanza y la Medicina, junto a las Bebidas alcohólicas y el tabaco

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

Grupos	Comunidad de Madrid			Diferencial con España*
	2012		2013	
	may-12	feb-13	may-13	
General	2,0	2,5	1,5	-0,2
Alimentos y bebidas no alcohólicas	1,9	2,6	3,3	-0,1
Bebidas alcohólicas y tabaco	6,5	8,4	4,2	-0,1
Vestido y calzado	0,7	0,1	0,4	0,1
Vivienda	3,9	3,0	-0,1	-0,2
Menaje	1,0	0,3	0,6	-0,8
Medicina	-2,5	9,9	10,4	-3,1
Transporte	4,4	3,6	0,1	0,2
Comunicaciones	-3,9	-2,0	-4,1	-0,1
Ocio y cultura	1,6	1,4	1,9	0,3
Enseñanza	2,2	12,1	11,9	1,5
Hoteles, cafés y restaurantes	0,6	0,2	0,5	-0,2
Otros bienes y servicios	2,2	2,9	2,6	-0,3

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

En lo que concierne a la evolución de los grupos especiales, los productos energéticos, caracterizados por su recurrente volatilidad, experimentan una bajada de algo más de seis puntos porcentuales entre febrero y mayo, y de aproximadamente nueve puntos por respecto a mayo de 2012, siendo el único grupo que registra una tasa negativa en el último mes de referencia. El resto de grupos, salvo los

A mayo de 2013, todos los grupos especiales aumentaron con respecto al mismo mes del año anterior, a excepción de los productos energéticos, que registraron una fuerte caída de alrededor de nueve puntos

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

Grupos	Comunidad de Madrid			Diferencial con España*
	2012		2013	
	may-12	feb-13	may-13	
General	2,0	2,5	1,5	-0,2
Alimentos con elaboración, bebidas y tabaco	3,0	3,5	2,9	0,0
Alimentos sin elaboración	1,8	3,2	4,4	-0,5
Bienes industriales sin productos energéticos	0,2	0,8	1,0	-0,5
Productos energéticos	7,6	5,2	-1,9	-0,1
Servicios (con alquiler de vivienda)	1,5	2,4	1,9	-0,1
Subyacente	1,3	2,1	1,8	-0,2

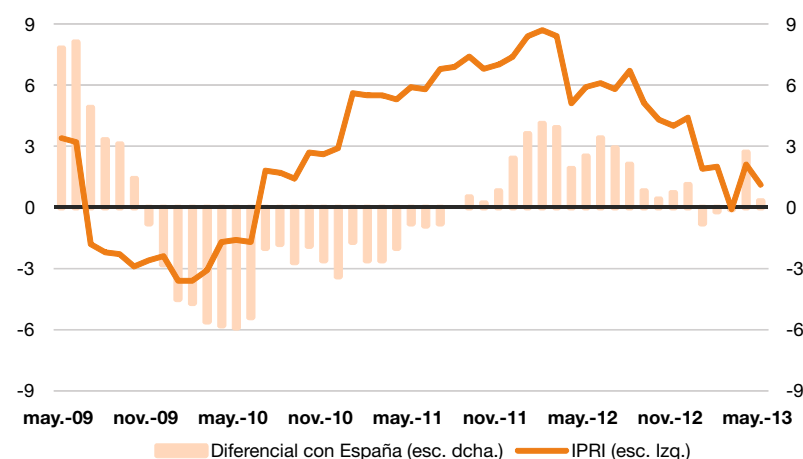
* Puntos porcentuales
Fuente: INE (Base 2011=100)

alimentos elaborados, se situaron en valores cercanos a la media general, alrededor del 0,5 % al alza –subyacente y Servicios con alquiler de vivienda - y a la baja – Bienes industriales y Alimentos sin elaboración.

Las diferencias más significativas respecto a la media del país en mayo de 2013 se dan en los grupos de Alimentos sin elaboración y de Bienes industriales, registrando ambos cinco décimas menos en la región madrileña.

Se acelera la caída de los precios de la vivienda de la Ciudad de Madrid en el cuarto trimestre del 2012, con mayor intensidad que la media española, y particularmente en el caso de la vivienda nueva

Con respecto a la industria madrileña, a mitad de año 2013 la evolución dibujada por el Índice de Precios Industriales (IPRI) ha sido de leve subida en el primer trimestre y compensada por una subsiguiente desaceleración en el mes de mayo, confirmando la moderación coyuntural de los incrementos de precios iniciada en la desaceleración de mediados de 2012. En este mismo mes, la tasa interanual se sitúa en el 1,1%, un punto por debajo de abril y cuatro con ocho con respecto a su homólogo en 2012. La evolución de los precios industriales en el conjunto del país ha seguido una tendencia similar, pese a que aumenta ligeramente en mayor medida en el primer trimestre, pero las diferencias son exiguas.

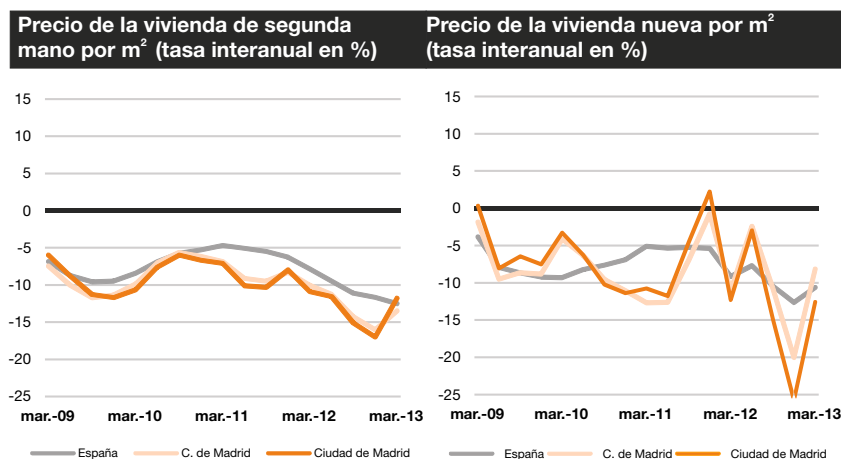
IPRI en la Comunidad de Madrid (tasa interanual)

Fuente: INE

Los precios de la vivienda nueva en la Ciudad de Madrid siguen descendiendo considerablemente, pese a que han moderado la caída de la tasa interanual con respecto al primer trimestre de 2012 cayendo en doce con seis puntos porcentuales, la mitad que en el último trimestre de 2012. Vuelven a caer en mayor medida que la media nacional y más si cabe con respecto a la provincial, casi cuatro puntos porcentuales. En este primer trimestre de 2013, el precio medio por metro cuadrado se sitúa en 3.099 euros, lo que supone 945 euros menos que en marzo de 2012 y unos 70 más que en el último mes del mismo año, el 2,7%.

Por otra parte, la caída de los precios de la vivienda usada fue ligeramente más suave, registrando una disminución interanual del once por ciento. No obstante, en relación a la media española y al conjunto de la provincia la caída fue menos pronunciada, con un diferencial de aproximadamente uno y dos puntos porcentuales de menor caída de ésta última. El valor por metro cuadrado fue de 2.482 euros, que en el diferencial con el mismo del pasado año supone una depreciación de unos 675 euros, aunque, al igual que la vivienda nueva sube con respecto a diciembre de 2012, en este caso en un exíguo 0,7%.

Los precios de la vivienda siguen registrando caídas en términos interanuales, alentando el ajuste del mercado inmobiliario, que se produce con mayor énfasis en la vivienda nueva

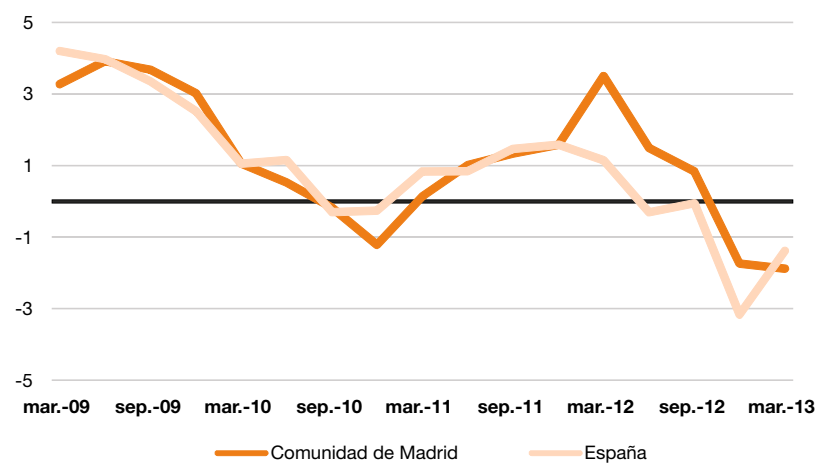


Fuente: Tinsa

El coste laboral medio por trabajador sigue presentando tasas negativas en términos interanuales, a semejanza de lo ocurrido en el conjunto de España, aunque a cierre de marzo la caída en la Comunidad fue ligeramente superior. En cifras, el coste laboral pasa a ser de 2.941 euros, cincuenta y seis euros menos que al final del pasado año. El diferencial de tasas de este trimestre entre la región y el conjunto de la media española se situó en el entorno del 0,5 % a favor de la primera.

Durante el año 2013 el coste laboral por trabajador de la Comunidad de Madrid sigue evolucionando conforme al ajuste a la baja que experimenta el conjunto de España

Este hecho confirma el lento pero progresivo ajuste salarial que está teniendo lugar en la economía española. Bajo ciertas condiciones en la evolución de la productividad y de traslación a los precios, esta evolución redundará en un avance de la competitividad exterior.

Coste laboral por trabajador (tasa interanual en %)

Fuente: INE

6. MERCADO DE TRABAJO

El cierre del primer trimestre de 2013 refleja nuevas caídas en la población ocupada e incrementos desacelerados del paro registrado

El cierre del primer trimestre de 2013 refleja nuevas caídas en la población ocupada e incrementos del paro registrado. Asimismo, la afiliación a la Seguridad Social en la Ciudad de Madrid correspondiente a mayo muestra una caída de 40.589 trabajadores respecto al mismo periodo del año pasado, sin que los datos permitan observar todavía una desaceleración de la destrucción de empleo.

6.1. La población activa

El número total de activos continúa situándose en niveles semejantes a los que se observaban a durante el primer trimestre de 2006

Durante el primer trimestre de 2013, la población activa de la Ciudad de Madrid registró una caída interanual del 3,4%, lo que en términos absolutos supone 56.600 activos menos que en el mismo periodo del año anterior. De este modo, el número total de activos continúa situándose en niveles semejantes a los que se observaban durante el primer trimestre de 2006. La tasa de actividad se reduce en 0,4 puntos respecto de hace un año, situándose en un 61,6%, tasa que, no obstante, refleja un crecimiento de casi un punto porcentual respecto al último trimestre de 2012.

El análisis de las variaciones de la tasa de actividad por sexos permite comprobar cómo si bien la población masculina ha registrado una variación negativa de 0,8 puntos en un año, la femenina apenas se modifica (0,1 puntos menos). Como se comentaba anteriormente, son las variaciones intertrimestrales las que permiten distinguir cambios más relevantes, sobre todo en el caso de los hombres, cuya tasa de actividad ha aumentado en 1,2 puntos porcentuales (frente a siete décimas en el caso de las mujeres).

Cabe destacar el incremento de la tasa de actividad de los intervalos de población más joven, de 16 a 19 años y de 20 a 24 años

Por tramos de edad, cabe destacar los incrementos mostrados por los intervalos de población más joven, de 16 a 19 años y de 20 a 24 años, con 6,5 y 3,8 puntos más que hace un año, respectivamente. Solamente el grupo de mayor edad –de 55 y más años– presentó un descenso interanual (de cinco décimas) en su tasa de actividad. En términos absolutos, se observa un contraste entre los incrementos de población activa que presentan los dos intervalos más jóvenes y las

caídas que muestran los tramos de más edad. En particular, cabe destacar las caídas del intervalo de 30 a 54 años, que pierde 31.800 activos, seguido del tramo de 25 a 29, donde la minoración se sitúa en 28.200 activos.

Activos en la Ciudad de Madrid							
	2012	2012				2013	13/12 *
	Media	I Tr	II Tr	III Tr	IV Tr	I Tr	I Tr
Activos (miles)	1.641,6	1.654,8	1.652,1	1.651,0	1.608,5	1.598,2	-3,4
Tasa de actividad	61,5	62,0	61,8	61,6	60,76	61,6	-0,4
Por sexo							
Hombres	67,8	68,7	68,5	67,0	66,8	67,9	-0,8
Mujeres	56,1	56,3	55,9	56,9	55,5	56,2	-0,1
Por edades							
De 16 a 19 años	14,0	12,3	14,1	17,6	12,1	18,8	6,5
De 20 a 24 años	54,1	56,5	53,4	53,6	52,9	60,3	3,8
De 25 a 54 años	90,1	90,3	90,2	90,3	89,5	90,5	0,2
De 55 años y más	23,1	23,3	23,3	23,2	22,7	22,7	-0,5

* 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

La población ocupada de la Ciudad de Madrid registró en el primer trimestre de 2013 una caída interanual del 5,3%, situándose en 1,29 millones de personas. En términos absolutos, esta caída supuso una pérdida de 72 mil ocupados.

El análisis por tipos de ocupados no permite observar, en esta ocasión, diferencias significativas en las variaciones relativas registradas por asalariados y no asalariados, que sufren caídas del 5,4% y 5,6%, respectivamente. En este sentido, la ratio de asalarización se mantiene estable en un 88,0%, al mismo nivel que hace un año.

En cuanto a los asalariados, los trabajadores con contratos temporales son los que han sufrido una mayor caída interanual, que supera el 10%, mientras que los empleados con contratos indefinidos registraron una variación interanual negativa del 4,5%. La consecuencia de esta evolución es una nueva reducción de la ratio de temporalidad, que se sitúa en un 15,3% en el primer trimestre, casi un punto inferior a la de hace un año.

La evolución por sectores refleja cómo la industria continúa protagonizando los mayores descensos relativos, con una caída interanual del 19,9% en el primer trimestre, más acentuada que en el trimestre precedente. Sin embargo, es el sector servicios el que presenta una caída más relevante en términos absolutos, habiéndose registrado una pérdida de 52.200 ocupados en este sector respecto al mismo periodo del año pasado (frente a la caída de 23.200 empleos

La población ocupada de la Ciudad de Madrid registró en el primer trimestre de 2013 una caída interanual del 5,3%

En cuanto a los asalariados, los trabajadores con contratos temporales son los que han sufrido una mayor caída interanual, que supera el 10%

La industria continúa protagonizando los mayores descensos relativos, con una caída interanual del 19,9% en el primer trimestre

Ocupados en la Ciudad de Madrid

En miles	2012	2012				2013	13/12*
	Media	I Tr	II Tr	III Tr	IV Tr	I Tr	I Tr
Ocupados	1.345,8	1.361,1	1.353,9	1.359,7	1.308,3	1.288,9	-5,3
Asalariados	1.184,9	1.198,1	1.189,8	1.198,5	1.153,2	1.133,7	-5,4
Indefinidos	989,7	1.005,0	990,2	991,8	971,9	960,2	-4,5
Temporales	195,2	193,1	199,6	206,7	181,3	173,5	-10,2
Otros (no saben)	17,1	22,1	17,2	12,0	17,1	14,4	-34,8
No asalariados	159,9	161,8	164,1	161,1	152,7	152,7	-5,6
Ocupados por ramas de actividad							
Industria	110,1	116,5	113,4	108,7	101,8	93,3	-19,9
Construcción	61,2	56,1	63,4	66,1	59,0	59,40	5,9
Servicios	1.173,4	1.187,9	1.175,2	1.183,6	1.147,0	1.135,7	-4,4
Niveles en %							
Ratio de asalarización	88,0	88,0	87,9	88,1	88,1	88,0	-0,1
Ratio de temporalidad	16,5	16,1	16,8	17,2	15,7	15,3	-0,8

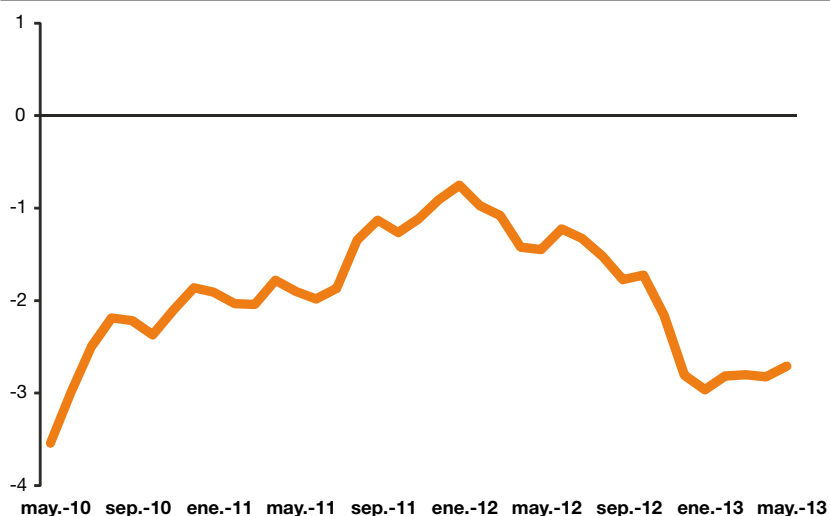
* Tasa de variación interanual para los ocupados y variación en puntos porcentuales para las ratio
Fuente: D. G. de Estadística del Ayuntamiento de Madrid. EPA (INE)

observada en la industria). Por otro lado, la ocupación en la construcción muestra un crecimiento relativo que modera ligeramente el intenso ajuste que está registrando el sector.

La evolución de la afiliación, parece mostrar una desaceleración del ritmo incesante de caída observado a lo largo de 2012, manteniéndose estable en torno a un descenso del 3% en 2013

En cuanto a la afiliación a la Seguridad Social, la Ciudad de Madrid cuenta, en mayo de 2013, con 1.655.504 afiliados, lo que supone 40.589 trabajadores menos que en el mismo periodo del año pasado. Este dato supera ligeramente el mínimo de la serie registrado precisamente durante el mes anterior (la cifra de afiliación de abril se situó en 1.654.173 efectivos). En este sentido, la evolución de la afiliación, medida a través de la variación interanual del promedio trimestral, muestra una desaceleración del ritmo de caída en los últimos meses, manteniéndose la tasa anual de descenso por debajo del 3%.

El análisis de la afiliación por sectores económicos permite comprobar cómo todos los sectores registran variaciones negativas en el primer trimestre. Al igual que sucedió en el trimestre anterior,

Evolución de los afiliados en la Ciudad de Madrid (tasa de variación anual de la media móvil trimestral)

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

los principales descensos se observan en la agricultura (-14,2%) y construcción (-12,3%). No obstante, atendiendo a las variaciones absolutas del número de afiliados destacan los sectores de la construcción y los servicios, que sufren caídas de 10.930 y 33.209 afiliados, respectivamente. Agrupadas, estos descensos representan el 87,3% de la reducción total de afiliados.

La relevancia del sector servicios en la economía madrileña aconseja profundizar en el análisis de la evolución de las distintas ramas que lo forman. En este sentido, si bien durante el primer trimestre casi todas las rúbricas del sector terciario de la Ciudad reflejaron variaciones negativas, los principales descensos interanuales se concentraron en el comercio y la hostelería. En efecto, Comercio al por menor y Servicios de comidas y bebidas sufrieron caídas de un 6,4% y un 4,6%, respectivamente. Nuevamente, la única rama que mostró un incremento de afiliados fue personal doméstico, con un 28,5%, empujada por el cambio en la regulación laboral de esta actividad.

Los principales descensos interanuales de la afiliación por ramas de actividad se concentraron en el comercio y la hostelería

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

	2012				2013	13/12*
	I T 12	II T 12	III T 12	IV T 12	I T 13	I T 13
Agricultura	2.401	2.577	2.521	2.276	2.059	-14,2
Industria	80.455	78.259	76.779	75.315	74.371	-7,6
Construcción	88.886	87.830	85.051	79.417	77.956	-12,3
Servicios	1.539.452	1.535.101	1.528.789	1.527.745	1.506.243	-2,2
Comercio al por menor	154.557	155.382	154.279	156.970	144.630	-6,4
Adm. Pública y defensa; Seg. Social	101.767	102.274	99.882	98.811	97.772	-3,9
Servicios de comidas y bebidas	94.930	91.611	92.839	92.850	90.608	-4,6
Actividades sanitarias	98.481	97.630	100.074	97.282	95.679	-2,8
Servicios a edificios y act. de jardinería	76.568	75.695	77.848	74.897	73.906	-3,5
Educación	94.347	86.637	83.027	89.836	91.216	-3,3
Comercio al por mayor e intermediarios	75.021	75.216	74.416	73.845	72.052	-4,0
Personal doméstico	67.256	74.666	80.369	84.300	86.415	28,5
Resto	776.525	775.990	766.055	758.954	753.965	-2,9
TOTAL	1.711.194	1.703.767	1.693.140	1.684.753	1.660.629	-3,0

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

* Tasa de variación interanual (%)

6.3. El desempleo

La EPA del primer trimestre de 2013 ha arrojado un balance negativo en lo que se refiere al número de desempleados de la Ciudad de Madrid, que incrementan la tasa de paro en uno con seis puntos con respecto al mismo trimestre de 2012. En cifras absolutas, el número de desempleados ascendería a 309.000, alcanzando un nuevo máximo histórico.

La tasa de paro femenina se mantuvo prácticamente invariable con respecto al último trimestre de 2012, mientras que la correspondiente al colectivo masculino aumentó en uno con cinco puntos. Sin embargo, si se compara con lo sucedido hace un año, se invierten los papeles, las mujeres incrementan su tasa de paro en tres puntos mientras que los hombres lo hacen solo un 0,3%.

Distinguiendo por grupos de edad, destaca el descenso registrado por la tasa de paro correspondiente al intervalo de población activa más joven, de 16 a 19 años, que experimenta una caída de 7,3 puntos

La EPA del primer trimestre de 2013 arroja un balance negativo en lo que se refiere al número de desempleados de la Ciudad de Madrid

La tasa de paro femenina aumenta en tres puntos en comparación con el mismo periodo del año anterior

La tasa de paro del intervalo de edad comprendido entre 20 y 24 años crece en 6,7 puntos

porcentuales respecto al mismo periodo de 2012. El resto de grupos de edad presentan incrementos de su tasa de paro, especialmente el intervalo de 20 a 24 años, cuya tasa de paro crece en 6,7 puntos, seguido del grupo de 25 a 54 años (con un incremento interanual de 1,2 puntos). Por último, la tasa de paro correspondiente al tramo de más edad, 55 y más años, permaneció prácticamente estable.

Tasas de paro en la Ciudad de Madrid

	2012	2012				2013	13/12*
	Media	I Tr	II Tr	III Tr	IV Tr	I Tr	I Tr
Tasa de paro	18,0	17,7	18,1	17,6	18,7	19,4	1,6
Por sexo							
Hombres	18,8	20,0	19,9	16,5	18,8	20,3	0,3
Mujeres	17,2	15,4	16,1	18,8	18,5	18,4	3,0
Por edades							
De 16 a 19 años	73,9	78,6	66,4	81,0	69,4	71,4	-7,3
De 20 a 24 años	35,9	35,7	34,2	36,6	37,2	42,4	6,7
De 25 a 54 años	17,2	16,6	17,3	16,8	18,1	17,8	1,2
De 55 años y más	13,0	15,0	14,0	10,8	12,1	15,1	0,1

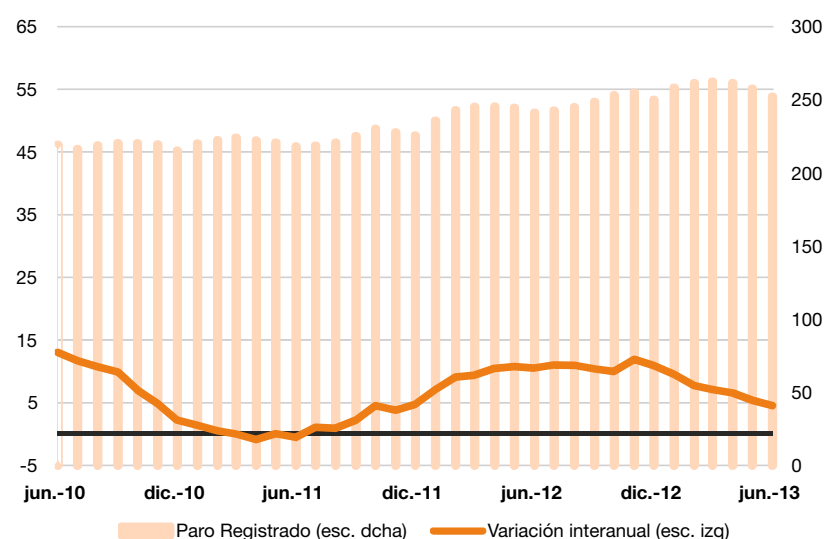
* Variación en puntos porcentuales

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

El segundo trimestre de 2013 ha disminuido el número de parados con respecto al primer trimestre de 2013. Sin embargo, en términos interanuales, el desempleo sigue avanzando aunque modera el crecimiento

Un total de 251.889 personas se registraron en junio en el Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE) como desempleados, cifra que supone un incremento del 4,5% interanual con respecto a junio de 2012, alrededor de once mil parados más, cifra que sin embargo es muy cercana a la disminución registrada en relación con marzo del presente año. La variación interanual es del 4,5%, 2,5 puntos inferior a la de tres meses antes, lo que, además, implica siete meses consecutivos de desaceleración.

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



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

La diferencia del paro registrado por sexos en la Ciudad de Madrid no es excesivamente alta, aunque aumenta ligeramente en perjuicio de las mujeres. A junio de 2013, se observa un diferencial de casi tres mil trabajadoras más en situación de desempleo. No obstante, el incremento interanual de junio fue prácticamente el mismo, tan solo una décima menos para las mujeres. La variación interanual promedio del paro registrado (acumulado 12 meses). En junio, el promedio de la variación interanual del paro registrado (acumulado de los últimos doce meses) se elevó al 8,8 %, un punto con tres décimas menos que el trimestre anterior, afectando ligeramente más al colectivo de mujeres.

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

	2012-13	2013			Var. interanual (%)			
	Promedio*	abr	may	jun	Promedio*	abr	may	jun
Parados (miles)	253,8	261,3	257,4	251,9	8,8	6,5	5,4	4,5
Por sexo (miles)								
Hombres	126,0	130,4	128,1	124,6	8,7	6,1	5,3	4,6
Mujeres	127,8	130,9	129,4	127,3	8,9	7,0	5,4	4,5

* Acumulado últimos 12 meses

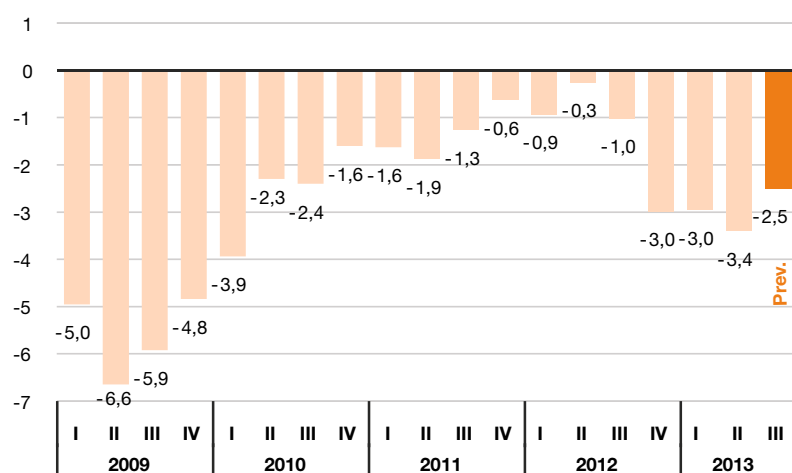
Fuente: D. G. de Estadística del Ayuntamiento de Madrid SPEE

6.4. Perspectivas del mercado laboral en la Ciudad de Madrid

A pesar de la negativa evolución interanual registrada por la afiliación en la Ciudad de Madrid durante el último trimestre de 2012 y los dos primeros trimestres de 2013, las previsiones para el tercer trimestre apuntan a una cierta desaceleración en el ritmo de descenso de este indicador clave del mercado laboral. Así, la tasa

Las previsiones para el tercer trimestre apuntan a una cierta desaceleración en el ritmo de descenso de la afiliación

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



Previsión: ITR y II TR wde 2013

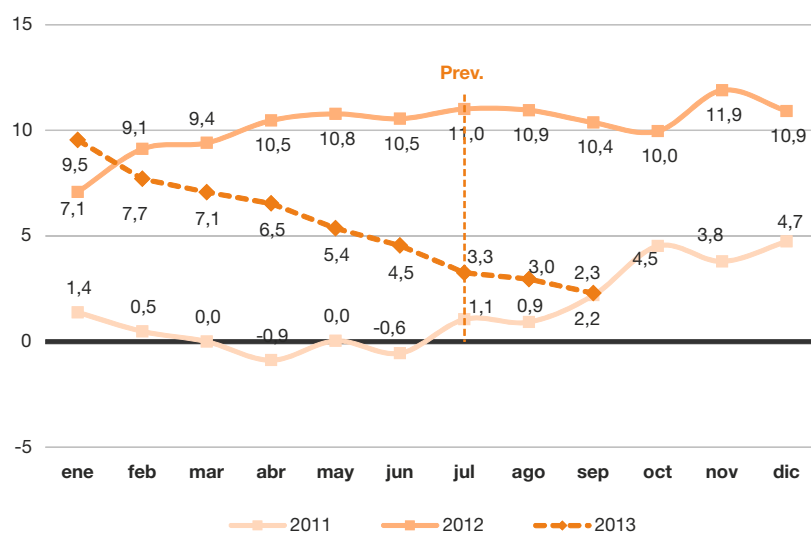
Fuente: D. G. de Estadística del Ayto. de Madrid T. Gral. de la Seg. Social y Afi

interanual de variación del número de afiliados en la Ciudad podría situarse en un 2,5%, reduciendo en 0,9 puntos la tasa observada en el trimestre anterior.

El ascenso del paro registrado podría desacelerarse en el tercer trimestre de 2013

En cuanto al paro registrado, las previsiones para el tercer trimestre de 2013 indican que podría registrarse una leve moderación de su variación interanual, que se situaría en tasas del 3,3%, 3,0% y 2,3% en julio, agosto y septiembre, respectivamente. Con todo, el promedio del número de parados podría situarse en torno a 252.000 durante el tercer trimestre (superando en casi 7.000 parados al registro del mismo trimestre del año pasado).

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



Previsión: julio-noviembre 2013

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

2

MONOGRÁFICOS

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

Introducción

A continuación se presenta un repaso del ciclo inmobiliario reciente en la ciudad de Madrid desde el comienzo de la fase expansiva en 1997 hasta la actual fase recesiva iniciada en 2007.

Se comienza analizando la evolución de la oferta de vivienda nueva, a través de la lectura del desarrollo del Plan General de 1997 en términos de aprobación de planeamiento y urbanización de suelo, para centrarse a continuación en las licencias de viviendas de nueva construcción, caracterizando de forma detallada la oferta mediante el análisis de las viviendas por tipologías, regímenes de protección, superficie y disponibilidad de garaje. El análisis sobre la vivienda nueva se completa con el de la evolución de sus precios.

Después se entra en el mercado de vivienda usada, procediendo primero a caracterizar el parque residencial de la ciudad a través de las posibilidades que ofrecen los datos de los Censos de 2001 y 2011: tipo de vivienda, antigüedad, estado de conservación y disponibilidad de instalaciones. El mercado de segunda mano se describe cuantificando territorialmente la oferta y siguiendo la evolución de los precios por distritos y barrios.

Buscando un acercamiento lo más próximo posible al momento actual, se ofrece también un análisis detallado de las compraventas de vivienda nueva y usada en el período de la crisis que estalló en 2007 y se prolonga hasta la actualidad.

Finalmente, se concluye con unas reflexiones sobre la situación actual y la capacidad remanente para vivienda en el Plan General vigente, que constituirá la oferta a medio y largo plazo, y se apuntan algunas cuestiones sobre las oportunidades y los retos del futuro del desarrollo urbano de la ciudad.

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

Análisis del ciclo inmobiliario 1997-2013. El mercado de vivienda nueva: la evolución de la oferta a través del desarrollo del Plan General de Madrid 1997-2012. Planeamiento de desarrollo, urbanización de suelo y licencias para uso residencial

Introducción al Plan General Municipal de Ordenación Urbana de 1997

El Plan General (PG) de 1997 se gestó en la primera parte de la década de los 90, coincidiendo con la resaca posterior al boom inmobiliario que había tenido lugar en los últimos años 80 y primeros 90, del cual se había hecho directamente responsable al PG anterior de 1985, porque supuestamente su estricto dimensionado de suelo urbanizable había causado el incremento de los precios de la vivienda. El argumento central -característico no sólo del PG de 1997, sino también de toda una serie de reformas legislativas acometidas en aquellos años (entre ellas la Ley de Suelo estatal de 1998 o la de la Comunidad de Madrid de 2001)- era el desequilibrio entre la oferta y la demanda: detrás del incremento experimentado por los precios de la vivienda, estaba la escasez en su oferta, generada a su vez por la reducida oferta de suelo urbanizado disponible que habían provocado las restricciones en la clasificación de suelo operadas por el planeamiento urbanístico. Por tanto, se suponía que las restricciones en el dimensionado de suelo se terminaban traduciendo en el incremento del precio del éste, y finalmente, trasladándose al precio de la vivienda. En consecuencia, el primero de los Objetivos del PG de 1997² era “resolver el problema de la vivienda” y para ello la solución planteada era el denominado “planeamiento al límite de la capacidad”, convertido de facto en emblema del plan. Se trataba pues de plantear la máxima clasificación posible de suelo urbanizable, con independencia de su desarrollo temporal, para que esta abundancia o sobreoferta de suelo se tradujera en el deseado descenso de los precios del producto final: la vivienda.

Partiendo de estos presupuestos, el PG de Madrid de 1997 planteó en la práctica la urbanización de todo el suelo vacante del municipio (con excepción del Monte del Pardo), con un techo residencial para unas 418.063 nuevas viviendas³, clasificando como urbano 16.456 Has, 4.487 Has como urbanizables y 16.688 Has como Sistemas Generales (SG), de modo que el suelo total de ocupación prevista era un total de 37.612 Has, siendo el suelo no urbanizable restante (común y protegido) 22.855 Has. Respecto al PG de 1985, esto suponía incrementar 2.615 Has el suelo urbano (+18,9%), 1.393 Has el suelo urbanizable (+45%), y 6.099 Has los SG (+57,7%); es decir,

²Los otros eran: mejorar la movilidad y la accesibilidad, establecer un modelo de asentamientos para actividades económicas más acorde con las demandas actuales, proteger adecuadamente el patrimonio histórico, revitalizar el centro histórico, y establecer un proyecto de ciudad para el siglo XXI.

³Ayuntamiento de Madrid (2011) “Evaluación del Plan General de 1997”, p. 119.

un total de 10.108 Has de suelo ocupado más (+36,7%), a expensas de una simétrica reducción del suelo no urbanizable, que pasaba de ser un 54,7% del total del municipio a un 37,8%, la mayoría del cual era suelo protegido (21.324 Has, correspondientes en su mayor parte a las bolsas intocables del Monte del Pardo y el Soto de Viñuelas), reducción, por lo tanto, a costa del suelo no urbanizable común, que quedaba reducido a 1.529 Has testimoniales (apenas un 2,5% del total municipal).

Desarrollo del PG de 1997 desde su aprobación: planeamiento de desarrollo y urbanización de suelo y licencias

A continuación se analiza el grado de cumplimiento de las previsiones en materia de vivienda del PG de Madrid desde su aprobación en 1997 hasta la actualidad (fecha de referencia noviembre de 2011), comenzando por la aprobación del planeamiento de desarrollo, continuando por la gestión y urbanización de suelo, y finalizando con el análisis de las licencias concedidas.

En lo referente a planeamiento, en suelo urbano se han aprobado 63 Áreas de Planeamiento Remitido (APRs) de los 95 definidos por el PG de 1997 con uso residencial, suponiendo en conjunto la ordenación pormenorizada de 2.142.182 millones de m² de suelo con una edificabilidad de 5.440.760 m² y una capacidad para la construcción de 54.408 viviendas, que equivalen al 95% de la previstas en el PG para este tipo de ámbitos⁴. En suelo urbanizable programado se han aprobado todos los Planes Parciales (PP) propuestos por el PG para cada uno de los cuatrienios: en el primer cuatrienio, Ensanche de Barajas, Vicálvaro-La Catalana y Ensanche de Vallecas; en el segundo cuatrienio, El Cañaveral, Los Cerros, Los Ahijones y Los Berrocales; y, en el tercer cuatrienio, Valdecarros, que era el único programado en este cuatrienio con carácter residencial. Este conjunto de PP califican como residenciales más de 6 millones de m², con una capacidad de 142.779 viviendas. Con las excepciones de Vicálvaro-La Catalana y Los Cerros, el resto de PP agotaron el máximo porcentaje permitido por el PG para la implantación de usos residenciales⁵, en detrimento de otros usos lucrativos como el industrial y el terciario. Además, en el suelo urbanizable no programado se ha aprobado también el PP “Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas” (UNP4.01), con otras 12.441 viviendas (lo que ofrece un subtotal de 155.221 viviendas en UZPs y UNPs, sobre una superficie de 7.128.238 m² y con una edificabilidad de 15.522.102 m²). En total, se ha aprobado el planeamiento (APRs, UZPs y UNPs) de una superficie de 9.270.420 m² de suelo, con una edificabilidad de 20.962.862 m² y una capacidad para acoger 209.629 viviendas⁶.

De este modo, en lo que respecta al uso residencial, se han materializado prácticamente todas las propuestas del PG, con las

⁴ Ayuntamiento de Madrid (2011). “Evaluación del Plan General de 1997”, p. 119.

⁵ En las fichas del PG se establecían unas horquillas de edificabilidad para los diferentes usos lucrativos, que, en el uso residencial oscilaban entre un mínimo del 38% y un máximo del 54%. (Ayuntamiento de Madrid (2011) “Evaluación del Plan General de 1997”, p.120).

⁶ Op. cit, p. 121.

únicas excepciones del UNP.4.03 “Nueva Centralidad del Este”, UNP 4.07 “Remate Suroeste-Campamento” y de algunos sectores junto al límite municipal con Alcobendas (“Solana de Valdebebas”, “Fuentefría Norte” y “Encinar de los Reyes”), que constituyen las únicas reservas de suelo potencialmente residencial aún no planificado.

Respecto al seguimiento de la programación establecida en el PG, destaca el cumplimiento casi estricto de su programación por cuatrienios para el suelo urbanizable programado, con la excepción de Los Cerros (programado para el segundo cuatrienio y que tuvo que esperar a 2011) y el retraso, este sí considerable, de los dos operaciones estratégicas sobre suelo urbano más importantes: los APRs de Campamento⁷ y Prolongación de la Castellana, aprobados con cierto retraso, en 2009 y 2011 respectivamente.

En resumen, en lo que respecta al planeamiento de desarrollo, prácticamente se han aprobado el 100% de las previsiones del PG de 1997.

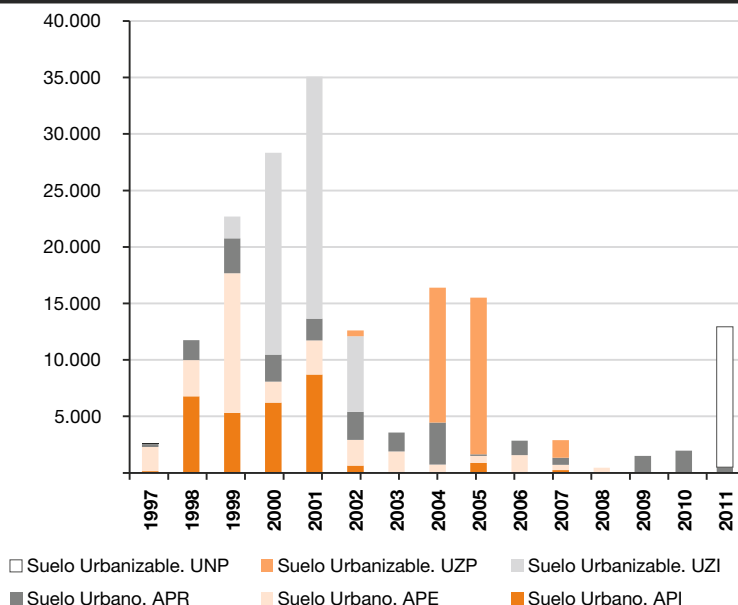
Las cifras de ejecución del planeamiento, incluyendo la gestión y la urbanización de suelo, son algo más modestas que las anteriores e indican que se ha ejecutado suelo residencial para un total de 171.121 viviendas. Llama la atención el hecho de que, contradiciendo la supuesta escasez de suelo del PG de 1985 que fue tan criticada por el propio PG de 1997, el 45% de dichas viviendas correspondieran a ámbitos procedentes del PG de 1985 (APIs y UZIs), correspondiendo sólo el 55% restante a nuevos ámbitos o sectores propuestos por el PG de 1997 (30.633 en APEs; 23.324 en APRs; 27.879 en UZPs; y 12.441 en UNPs)⁸.

Dentro de los suelos provenientes del PG del 85, en las Áreas de Planeamiento Incorporado (APIs) se ha culminado el proceso de urbanización en suelos con una capacidad para 28.941 viviendas, y en el suelo Urbanizable Incorporado (UZIs) para 47.902. Estos UZIs incluyen los llamados “PAUs” (Montecarmelo, Las Tablas, Sanchinarro y Ensanche de Carabanchel), que tenían ya el planeamiento aprobado desde 1995 y que permitieron iniciar las obras de urbanización y edificación entre los años 2000 y 2002, gracias al procedimiento de gestión que permitía la “ejecución simultánea”.

⁷ Recientemente, en el mes de mayo de 2013, el Gobierno ha paralizado la Operación Campamento, calificándola como “inviabile desde el punto de vista jurídico-urbanístico”, tanto por el revés de la sentencia 6385/2012 del TS, como por las dificultades de rentabilizar la operación en el contexto de crisis actual. Por el momento, el Ministerio de Fomento mantendrá el 25% de los terrenos, para compensar los 37,6 millones ya desembolsados al de Defensa, pero a la espera de cómo y cuándo se aclara la situación administrativa; mientras el 75% de suelo restante, por el que Fomento se comprometió a pagar 112,9 millones, seguirá en manos de Defensa.

⁸ Ayuntamiento de Madrid (2011). “Evaluación del Plan General de 1997”, pp. 122-123. Las siglas tienen el siguiente significado: API: Área de Planeamiento Incorporado, se trata de ámbitos de suelo urbano con ordenación anterior al PG, que se incorpora al mismo; APE: Área de Planeamiento Específico, suelo urbano cuya nueva ordenación se propone desde el propio PG; APR: Área de Planeamiento Remitido, suelo urbano cuya nueva ordenación se remite a un instrumento de Planeamiento de Desarrollo; UZI: Suelo Urbanizable Incorporado del PG anterior; UZP: nuevo Suelo Urbanizable Programado; UNP: nuevo Suelo Urbanizable No Programado.

Suelo residencial ejecutado desde la aprobación del PG de 1997 en número de viviendas (mayo de 1997 a octubre de 2011)



Fuente: Ayuntamiento de Madrid. Dirección General de Revisión del Plan General. Evaluación del Plan General de 1997.

Respecto a los nuevos suelos propuestos por el PG de 1997, las Áreas de Planeamiento Específico (APEs, ordenadas pormenorizadamente por el propio PG), han aportado suelo para 30.633 viviendas, casi el 80% del total de las previstas en estas áreas; en las Áreas de Planeamiento Remitido (APRs, cuya ordenación se remitía por el PG a un instrumento de ordenación pormenorizada) se ha urbanizado suelo para 23.324 viviendas⁹; en suelos Urbanizables Programados (UZPs), para 27.879 (casi todas ellas en el Ensanche de Vallecas, cuyo PP se aprobó en 1999, y cuyas obras de urbanización y edificación simultánea se iniciaron en algunas unidades de ejecución en 2004); y 12.441 viviendas en el suelo Urbanizable No Programado correspondientes a Valdebebas (cuyo PP se aprobó en 2004, iniciándose las obras de ejecución simultánea en 2011). Finalmente, los suelos de la Estrategia Sureste han tenido una urbanización tardía, pues el tiempo de ejecución del planeamiento ha sido muy extenso, aun a pesar de que casi todos los sectores urbanizables restantes ejecutados durante el período de vigencia del PG han conseguido acortar los plazos gracias al procedimiento de “ejecución simultánea”. Según los datos¹⁰ del Ayuntamiento de Madrid, a fecha 31 de mayo de 2013, el Cañaveral sería el desarrollo con la urbanización más adelantada, ejecutada en un 85%, seguido de Los Berrocales, en el que se estima un 24% de obra ejecutada. Para los sectores en que no se ha comenzado todavía la urbanización (Los

⁹ Que sólo suponen el 40% de las previstas en APRs, debido al retraso en la aprobación de los APRs de Campamento y Prolongación de la Castellana, que contienen el 50% de las viviendas totales previstas en este tipo de suelo.

¹⁰ Ayuntamiento de Madrid (2013) “Seguimiento de la gestión en los nuevos desarrollos urbanos. Situación a 31 de mayo de 2013”. <http://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UrbanismoVivienda/Urbanismo/GrandesDesarrollosUrbanisticos/EvolucionNuevosDesarrollos/Fichas0513.pdf>

Cerros y Valdecarros), así como para Los Ahijones (que tendría sólo ejecutado un 5% del movimiento de tierras) se ha aprobado un Acuerdo para viabilizar y agilizar su gestión con fecha 1/04/2011 y una Adenda de fecha 29/07/2011.

Para terminar, en todo el período analizado de desarrollo del PG se han concedido licencias de edificación para más de 262.553 viviendas, de las cuales aproximadamente un 25% de las mismas estaban acogidas a algún régimen de protección (65.471). De estas licencias, un total de 55.949 se han concedido en áreas reguladas por norma zonal (incluyendo las licencias otorgadas por las Juntas de Distrito) y otras 206.604 en ámbitos del propio PG¹¹. Esto muestra cómo se han superado ampliamente las previsiones del PG de 1997, que establecía unas necesidades de 82.000 viviendas para el Primer Cuatrienio y de 66.000 para el Segundo, aun cuando era previsiones al alza para justificar la amplia clasificación de suelo residencial propuesta.

Oferta de vivienda. Análisis del número de viviendas y de la superficie para uso residencial por distritos a través de las licencias

El análisis de las licencias de nueva edificación por distritos permite diferenciar claramente las dos etapas del ciclo inmobiliario: la etapa expansiva, correspondiente al período 1997-2007 y la etapa recesiva actual, entre 2008 y 2012. En el período 1997-2007 las licencias pasaron de las 15.095 concedidas en 1997 al máximo de 21.948 concedidas en 2002, si bien se mantuvo un volumen superior a las 18.000 anuales hasta 2005, año a partir del cual comenzaron ya a bajar hasta reducirse casi a la mitad en 2007 (10.559). Durante la etapa recesiva, los volúmenes anuales nuevamente se dividieron casi a la mitad (en el entorno de las 5.000 licencias por año), alcanzándose el mínimo en el año 2010, con 2.584 licencias. Desde este punto mínimo de inflexión los volúmenes se han vuelto a recuperar con posterioridad, habiéndose concedido 5.278 licencias en 2011 y 5.130 en 2012, último año con información disponible.

Durante la etapa expansiva correspondiente al intervalo 1997-2007 se concedieron un total de 192.549 licencias en toda la ciudad de Madrid. Los distritos que absorbieron un mayor número de licencias para vivienda fueron los de los grandes desarrollos urbanísticos propuestos por el PG de 1997: Fuencarral El Pardo (24.592 viviendas, el 12,8 % del total municipal), Villa de Vallecas (22.928 viviendas, el 11,9 %) y Hortaleza (19.331, el 10,0 %). Con volúmenes superiores a 10.000 viviendas hay que destacar los de Arganzuela (16.156, el 8,4 %) –antiguo distrito industrial y ferroviario sometido a un intenso proceso de renovación urbana, tanto en el Pasillo Verde Ferroviario como en el viejo polígono del final de la calle Embajadores-; Carabanchel (15.405 viviendas, el 8%) –mayoritariamente correspondientes al PAU del mismo nombre-; San Blas Canillejas (13.370 viviendas, un 6,9 %) –también con nuevos desarrollos en la fachada de la M 40 y en antiguas zonas industriales-;

¹¹ Ayuntamiento de Madrid (2011). "Evaluación del Plan General de 1997", p. 126.

y Vicálvaro (10.430 viviendas, un 5,4 %) –donde también hubo algunas operaciones importantes, provenientes del PG anterior, como Valdebernardo, o nuevas, como Portland Valderribas sobre la antigua cementera).

El resto de distritos absorbieron ya menos del 5 % sobre el total de licencias en el municipio, oscilando entre las 9.783 de Villaverde y las 1.777 de Chamartín. Es significativo que en todos los distritos interiores a la Almendra central (excepto el ya comentado de Arganzuela y el Tetuán, también sometido a una renovación pero de carácter más puntual) se concedieran volúmenes de licencias inferiores a las 3.000 viviendas.

Durante la etapa recesiva 2008-2012 el total de licencias concedidas en la ciudad de Madrid fue de 23.123. Por distritos, ya sólo absorbieron por encima del 10 % del total municipal los de Hortaleza (6.305, un 27,3 %) y Villa de Vallecas (3.791, un 16,4 %), y por encima del 5% Fuencarral El Pardo, Villaverde, Vicálvaro y Barajas.

Aunque la serie estadística parece no estar completa para algunos distritos (caso de Moratalaz), en otros, las cifras permiten hacerse una idea clara del desplome del sector: según estos datos, en Usera sólo se habrían concedido 7 licencias en estos últimos 5 años, 29 en Chamartín, o 31 en Ciudad Lineal, cuando se habían alcanzado máximos anuales durante el boom de 1.620, 528 y 1.375 licencias, respectivamente. Este desplome es igualmente apreciable en los distritos más dinámicos, donde los volúmenes anuales de licencias entre 2008 y 2012 han estado muy por debajo de los experimentados

Viviendas en las licencias de nueva edificación por distrito. Viviendas totales y según régimen de protección. 1997-2012

	Nº VIV Total 1997-2007	Nº VIV Total 2008-2012	Nº VIV Total 1997-2012	Nº VIV VPO+VPT Total 1997-2012	Nº VIV libres Total 1997- 2012
Ciudad de Madrid	192.549	23.123	215.672	73.523	142.149
01. Centro	2.809	222	3.031	279	2.752
02. Arganzuela	16.156	979	17.135	622	16.513
03. Retiro	3.071	344	3.415	101	3.314
04. Salamanca	2.171	216	2.387	0	2.387
05. Chamartín	1.777	29	1.806	0	1.806
06. Tetuán	5.489	228	5.717	2.671	3.046
07. Chamberí	1.874	242	2.116	0	2.116
08. Fuencarral-El Pardo	24.592	1.520	26.112	12.843	13.269
09. Moncloa-Aravaca	7.511	737	8.248	152	8.096
10. Latina	4.896	688	5.584	1.635	3.949
11. Carabanchel	15.405	1.066	16.471	5.607	10.864
12. Usera	8.611	7	8.618	2.583	6.035
13. Puente Vallecas	6.978	1.351	8.329	3.596	4.733
14. Moratalaz	2.223	0	2.223	1.164	1.059
15. Ciudad Lineal	7.096	31	7.127	340	6.787
16. Hortaleza	19.331	6.305	25.636	11.673	13.963
17. Villaverde	9.783	1.720	11.503	4.234	7.269
18. Villa de Vallecas	22.928	3.791	26.719	13.712	13.007
19. Vicálvaro	10.430	1.634	12.064	8.261	3.803
20. San Blas - Canillejas	13.370	588	13.958	2.190	11.768
21. Barajas	6.048	1.425	7.473	1.860	5.613

Fuente: Ayuntamiento de Madrid. Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras. Dirección General de Estadística. Serie Construcción de la Vivienda. Características de las viviendas de nueva construcción.

durante el boom (por ejemplo, en Villa de Vallecas en 2012 se concedieron 106 licencias, cuando en 2005 se había llegado a la cifra de 8.769 unidades).

Repasando el período completo 1997-2012, los resultados son similares, indicando que los distritos con mayor número de licencias para vivienda fueron los de los grandes PAUs (Fuencarral El Pardo, Villa de Vallecas, Hortaleza, Carabanchel) y dos viejos distritos industriales sometidos a procesos de renovación (Arganzuela y San Blas).

Lo mismo ocurre con el análisis de las superficies a construir con destino al uso residencial a través de la serie de licencias de nueva edificación: de los 20,8 millones de m² residenciales concedidos para el conjunto de la ciudad de Madrid en el período 1997-2008, más del 40 % correspondió a los 4 distritos mencionados de los PAUs (2,8 millones de m², el 13,5% municipal, a Fuencarral El Pardo; 2,4 millones de m², el 11,7 %, a Hortaleza; 2,3 millones de m², el 10,9 %, a Villa de Vallecas; y 1,6 millones de m², el 7,9 %, a Carabanchel), mientras que Arganzuela absorbió 1,6 millones de m² (el 8 %) y San Blas 1,5 millones de m² (el 7,2%).

De los restantes, sólo Vicálvaro, Villaverde y Moncloa rondaron 1 millón de m² cada uno de ellos, siendo los que menos superficie absorbieron los de la Almendra central, como Chamberí (165.761 m²) o Centro (225.906 m²).

Caracterización de la oferta. Licencias para vivienda libre y sometida a algún régimen de protección

El repaso de la serie de licencias de nueva edificación para vivienda libre indica que se concedieron un total de 142.149 en el período 1997-2012 (es decir, un 65,9 % sobre las 215.672 licencias totales). Aproximadamente el 93 % de estas licencias (132.135) fueron otorgadas en la fase expansiva del ciclo inmobiliario, es decir entre 1997 y 2007, pues a partir de 2008 ya sólo se concedieron 10.014 licencias para vivienda libre. Por el contrario, las viviendas con algún régimen de protección (que incluyen las Viviendas de Protección Oficial y las Viviendas de Precio Tasado) alcanzaron un volumen total de 60.414 licencias entre 1997 y 2007 (es decir, el 31,3 % sobre las 192.594 licencias totales concedidas en esta década), pero superaron a las viviendas libres una vez comenzada la crisis, pues se dieron un total de 13.109 licencias (esto es, un 56,7 % de las licencias totales) para viviendas protegidas frente a las 10.014 para vivienda libre durante estos años.

Los máximos anuales para vivienda libre se alcanzaron en 2002, con 14.405 licencias, y, para vivienda protegida en 2003, con 8.510 unidades, siendo los mínimos respectivos de 650 unidades para vivienda libre (en el año 2010) y de 1.581 (en 2009) para vivienda protegida.

La lectura por distritos se presenta en la tabla anterior y se realiza de forma conjunta para todo el período 1997-2012. En vivienda libre sólo el distrito de Arganzuela (con 16.513 licencias, un 11,6 % sobre

el total municipal) absorbió más del 10 % de las 142.149 licencias concedidas en Madrid para este tipo de vivienda. Le siguieron, con volúmenes superiores o cercanos a 10.000 viviendas libres y porcentajes por encima del 5 % sobre el total: Hortaleza (13.963 licencias para vivienda libre, el 9,2 % sobre el total), Fuencarral El Pardo (13.269, un 9,3 %), Villa de Vallecas (13.007, un 9,2%), San Blas (11.768, un 8,3 %), Carabanchel (10.864, un 7,6 %), Moncloa Aravaca (8.096, un 5,7 %) y Villaverde (7.269, un 5,1 %).

Resulta significativo que, con la excepción de Moncloa Aravaca, todos ellos correspondan a distritos tradicionalmente modestos, lo cual no obsta para que en algunos de ellos se hayan situado algunos de los grandes desarrollos urbanísticos propuestos por el PG de 1997 (PAUs de Carabanchel, Vallecas, o los de Sanchinarro, Las Tablas y Montecarmelo, en el norte) y para que en otros (Arganzuela o, puntualmente en Villaverde) se hayan acometido remodelaciones más o menos importantes con promociones destinadas a clases medias, induciendo procesos de gentrificación a pequeña escala.

En cuanto a las viviendas con algún tipo de protección (incluyendo tanto las de Protección Oficial –VPO- como las de Precio Tasado –VPT-), destacan también los 4 distritos de los PAUs, donde era obligatorio un porcentaje mínimo de vivienda de este tipo: Villa de Vallecas (13.712 licencias para vivienda protegida, el 18,6 % de las 73.523 totales concedidas en el municipio), Fuencarral El Pardo (12.843, el 17,5 %), Hortaleza (11.673, el 15,9 %), y Carabanchel (5.607, un 7,6 %), así como el distrito de Vicálvaro (8.261, el 11,2 %) donde hubo un importante volumen de vivienda protegida en operaciones como Valdebernardo, el Anillo Verde de Vicálvaro o Portland Valderribas.

Es significativo que algunos distritos modestos ya consolidados, y que no tuvieron grandes crecimientos residenciales, siguieran no obstante concentrando volúmenes relativamente relevantes de vivienda protegida, superiores en todos ellos a las 1.000 unidades. Este es el caso de Villaverde, con 4.234 licencias para vivienda protegida; de Puente de Vallecas, donde se concedieron 3.596 licencias; Usera, con 2.583; San Blas, con 2.190; Barajas, con 1.860; Latina, con 1.635; o Moratalaz, con 1.164.

Justo lo contrario puede decirse de los tradicionales distritos más selectos interiores a la Almendra central: la serie estadística indica que en 3 no hubo ni una sola licencia para vivienda protegida en todos estos años, y en los demás el número fue inferior a las 1.000 viviendas.

De este modo, los porcentajes de vivienda con algún tipo de protección y libre correspondientes a cada distrito para el período completo 1997-2012 son muy ilustrativos de sus diferentes perfiles residenciales y vocación socioeconómica. Tuvieron un porcentaje superior al 40% para vivienda sometida a algún régimen de protección Vicálvaro (el de porcentaje mayor: un 68,5 %), Villa de Vallecas, Hortaleza, Moratalaz, Puente de Vallecas y Tetuán. En el entorno de la media de la capital (un 34,1 %) se situaron Barajas, Villaverde, Usera, Carabanchel y Latina, teniendo todos los restantes

porcentajes inferiores al 10 %, claramente indicativos de su especialización residencial en vivienda de gama media-alta.

Caracterización de la oferta. Superficie media

Una lectura similar se deriva del análisis de la superficie media construida por vivienda a través de la serie de licencias de nueva edificación por distrito, para el período 1997-2008 en el que hay datos disponibles, recogido en la tabla siguiente. En efecto, la superficie media, calculada como cociente entre la superficie concedida en licencias para uso residencial y el número de licencias de vivienda, arroja un resultado medio de 104,7 m² para la ciudad de Madrid.

Por debajo se sitúan sobre todo los distritos modestos (Villa de Vallecas, Puente de Vallecas, Villaverde, Latina, Carabanchel y Vicálvaro, con medias comprendidas entre 91,3 y 104,3 m²) y algunos otros distritos de rango medio o medio alto pero relativamente densificados como Retiro (101,74 m²), Arganzuela (99,82 m²), Ciudad Lineal (98,86 m²), Chamberí (88,17 m²) y, sobre todo, Tetuán (83,55 m²) y Centro (78,8 m²), que es el distrito donde las nuevas viviendas tienen un menor tamaño medio.

Viviendas en las licencias de nueva edificación por distrito según superficie y tipología. 1997-2008

	Superficie total 1997 - 2008	Superficie Media 1997 - 2008	Nº VIV Colectivas total 1997 - 2008	Nº VIV Unifamiliar es total 1997-2008	% VIV Unifamiliar
00.Ciudad de Madrid	20.835.972	104,7	193.734	5.239,0	2,6
01.Centro	225.906	78,8	2.865	2,0	0,1
02. Arganzuela	1.663.628	99,8	16.648	18,0	0,1
03. Retiro	312.446	101,7	3.036	35,0	1,1
04. Salamanca	246.496	111,9	2.186	16,0	0,7
05. Chamartin	241.019	134,5	1.573	219,0	12,2
06. Tetuán	467.450	83,5	5.590	5,0	0,1
07. Chamberí	165.761	88,2	1.873	6,0	0,3
08. Fuencarral-El Pardo	2.813.796	111,2	24.561	739,0	2,9
09. Moncloa-Aravaca	1.011.813	129,2	6.832	1.002,0	12,8
10. Latina	507.879	99,1	5.101	23,0	0,4
11. Carabanchel	1.639.934	102,9	15.927	15,0	0,1
12. Usera	903.906	104,9	8.595	18,0	0,2
13. Puente Vallecas	695.523	94,2	7.364	22,0	0,3
14. Moratalaz	258.428	116,3	2.222	1,0	0,0
15. Ciudad Lineal	701.528	98,9	7.087	9,0	0,1
16. Hortaleza	2.440.181	123,1	18.725	1.068,0	5,4
17. Villaverde	1.011.214	98,3	10.292	-	0,0
18. Villa de Vallecas	2.268.127	91,3	24.378	465,0	1,9
19. Vicálvaro	1.111.161	104,3	10.641	10,0	0,1
20. San Blas - Canillejas	1.498.356	110,0	12.411	1.208,0	8,9
21. Barajas	651.419	105,3	5.827	358,0	5,8

Fuente: Ayuntamiento de Madrid. Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras. Coordinación General de Organización y Gestión de Proyectos.

OBSERVACIONES: En el año 1.997, a la suma total de viviendas se le suma un total de 4 y en el total de superficie de m2 se le añade 1421 m2 correspondiente al concepto Residencia Comunitarias corresponde a los distritos Centro, Salamanca y Chamberí. En el año 2005 del distrito Carabanchel el dato de Vivienda Unifamiliar constituye la ampliación

En la banda contraria, el mayor tamaño medio correspondió a Chamartín (134,5 m²), seguido de muy de cerca por Moncloa Aravaca (129,17 m²) y Hortaleza (123,15 m²), y a continuación por Salamanca (111,94 m²) y Fuencarral El Pardo (111,22 m²). En este grupo de distritos se encuentran por tanto las viviendas de nueva construcción más amplias de todo Madrid, correspondiendo a los 3 distritos ya tradicionalmente situados en el rango más exclusivo de la ciudad (Chamartín, Salamanca, Moncloa) y a los nuevos PAUs del norte de Fuencarral y Hortaleza.

Finalmente, la superficie media en los tres distritos restantes (San Blas, Usera y Barajas) no se aleja de la media municipal, rondando los 105 m².

Caracterización de la oferta. Tipologías

El análisis de la serie de licencias de nueva edificación 1997-2008 por tipologías indica el predominio absoluto de las promociones de vivienda colectiva sobre las de tipología unifamiliar, pues en el conjunto de la ciudad de Madrid y para todo el período indicado apenas supusieron un 2,6 % sobre el total: 5.239 licencias para vivienda unifamiliar frente a 193.734 para vivienda colectiva.

Como puede verse en la tabla anterior, es muy significativo que las licencias para vivienda unifamiliar se concentrasen tan sólo en 7 distritos, pues en todos los restantes no se superó en ningún caso el tope de 30 licencias para esta tipología. Entre estos 7 distritos se encuentran no sólo los de los PAUs (excepto el de Carabanchel) que incluían un porcentaje más o menos significativo de vivienda unifamiliar, sino también otros distritos del arco noroeste (Chamartín, Moncloa, Barajas) donde a pesar de no haber existido grandes desarrollos urbanísticos, sí hubo un porcentaje relevante de viviendas unifamiliares en comparación con la media municipal. En términos absolutos hubo 3 distritos con más de 1.000 licencias para esta tipología: San Blas (1.208); Hortaleza (1.068); y Moncloa (1.002); seguidos por Fuencarral, con 739; Vallecas Villa, con 465; Barajas, con 358; y Chamartín, con 219. Mientras, en términos relativos, sólo Moncloa y Chamartín superaron un porcentaje del 10 % de unifamiliares sobre el total (12,8 % y 12,2 %, respectivamente).

Caracterización de la oferta. Garajes

La serie de licencias de primera ocupación 1997-2012 permite analizar el número de plazas de garaje concedidas en licencias. El total de la ciudad de Madrid fue de 272.522, muy por encima de las 179.518 licencias para vivienda, lo que arroja un ratio de 1,52 plazas de garaje por cada licencia de vivienda.

La lectura de distribución entre las dos etapas del ciclo inmobiliario indica que se concedieron licencias para 196.823 plazas de aparcamiento (un 72 % de las correspondientes al ciclo completo) en el período 1997-2007, y 75.699 (un 27,7%) entre 2008 y 2012, de modo que los volúmenes medios anuales se han reducido considerablemente, desde aproximadamente 21.800 al año a unas 15.000.

Por distritos, se superaron las 20.000 plazas de garaje en Fuencarral (49.247, un 18,1 % sobre el total municipal), Villa de Vallecas (26.355, un 9,7 %), Hortaleza (32.534, un 11,9 %) y Arganzuela (21.984, un 8,1 %) y hubo más de 10.000 en San Blas, Carabanchel, Ciudad Lineal, Vicálvaro y Barajas.

Por su parte, la serie de licencias de nueva edificación ofrece, para el período 1997-2008, los datos de superficie concedida para uso garaje-aparcamiento. Los distritos que destacan según esta serie son también los 4 anteriores, en los que la superficie para uso garaje aparcamiento rondó o superó un millón de metros cuadrados (2,1 millones de m² en Fuencarral; 1.3 millones de m² en Villa de Vallecas; 1,2 millones de m² en Hortaleza y 0,8 millones de m² en Arganzuela).

Número de plazas de garaje-aparcamiento en las licencias de primera ocupación. 1997-2012

	Nº plazas garaje 1997- 2012	%	Ratio plazas / VIV
Total Ciudad de Madrid	272.522	100,0	1,52
01. Centro	4.658	1,7	1,32
02. Arganzuela	21.984	8,1	1,48
03. Retiro	3.748	1,4	1,28
04. Salamanca	5.937	2,2	2,35
05. Chamartín	5.029	1,8	4,34
06. Tetuán	7.935	2,9	2,04
07. Chamberí	4.775	1,8	2,21
08. Fuencarral-El Pardo	49.247	18,1	1,89
09. Moncloa-Aravaca	9.101	3,3	1,44
10. Latina	6.548	2,4	1,43
11. Carabanchel	13.535	5,0	1,27
12. Usera	6.675	2,4	1,08
13. Puente Vallecas	7.283	2,7	1,21
14. Moratalaz	3.547	1,3	1,31
15. Ciudad Lineal	10.037	3,7	1,42
16. Hortaleza	32.534	11,9	1,64
17. Villaverde	8.194	3,0	1,22
18. Villa de Vallecas	26.355	9,7	1,26
19. Vicálvaro	14.929	5,5	1,25
20. San Blas	19.768	7,3	1,34
21. Barajas	10.703	3,9	2,27

Fuente: Ayuntamiento de Madrid. Área de Gobierno de Urbanismo, Vivienda e Infraestructuras. Coordinación General de Organización y Gestión de Proyectos.
Serie Construcción de la Vivienda. Características de las viviendas de nueva construcción.

Sin embargo, quizá lo más significativo sean los ratios de plazas de aparcamiento por licencia concedida para vivienda, en los que se colocan muy por encima de la media de la capital (1,52 plazas por cada licencia de vivienda) los distritos centrales ya consolidados y de categoría media-alta, donde a pesar de no haberse dado un crecimiento residencial significativo, sí hubo un notable incremento de la dotación de plazas de aparcamiento. Por encima de todos

resalta el distrito de Chamartín, donde hubo 4,34 licencias para garaje aparcamiento por cada licencia para vivienda, seguido de Salamanca (ratio de 2,35), Barajas (2,27), Chamberí (2,21), Tetuán (2,04) y Fuencarral (1,89). Todos los restantes estuvieron por debajo de la media municipal de 1,52; si bien por encima de 1 plaza de aparcamiento por cada licencia de vivienda.

Finalmente, hay que apuntar que si bien el uso garaje aparcamiento pudiera parecer a primer vista poco relevante, llama poderosamente la atención su comparación, a través de la serie de licencias de nueva edificación 1997-2008, con la superficie concedida para vivienda, donde se pone de manifiesto su importancia en términos de volumen asociado al uso residencial (generalmente bajo rasante). El cociente a nivel municipal es de 1,79, lo que significa que se concedieron 20,8 millones de m² para uso residencial frente a 11,6 millones de m² para garaje aparcamiento. Las diferencias entre distritos son sin embargo muy acusadas: si en Chamartín se concedió aproximadamente la misma superficie para ambos usos (241.875 m² para garaje y 241.019 m² para vivienda), en Moratalaz, la superficie concedida para vivienda triplicó la concedida para garaje (258.428 m² frente a 86.672 m²).

Los distritos con una superficie más relevante de aparcamiento fueron, además del mencionado Chamartín, Barajas (585.747 m² frente a 651.419 m² para vivienda), Chamberí (141.099 m² frente a 165.7619 m²), Fuencarral (2.169.767 m² frente a 2.813.796 m²), Centro (164.373 m² frente a 225.906 m²) y Salamanca (178.926 m² frente a 246.496 m²), además de Retiro, San Blas y Ciudad Lineal, cercanos al cociente de la ciudad de Madrid (en torno a 1,6 – 1,7).

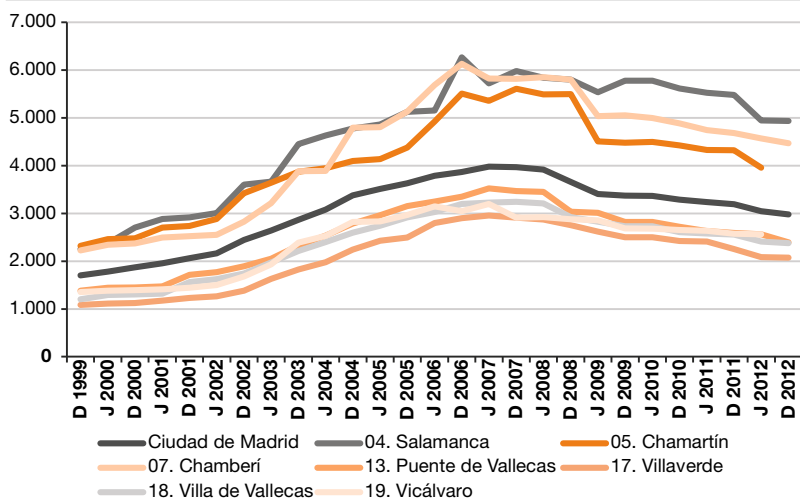
Análisis del ciclo inmobiliario 1997-2013. El mercado de vivienda nueva: la evolución de los precios

Precio de la vivienda nueva

El precio medio del metro cuadrado de la vivienda nueva en la ciudad de Madrid ascendió un 113,45% desde los 1.704 €/m² que costaba en diciembre de 1999 a los 3.978 €/m² de Junio de 2007, momento en el que alcanzó su máximo, para comenzar a descender a partir de entonces, hasta llegar a 2.982 €/m² en diciembre de 2012, lo que implica una caída del 25,04%.

Todos los distritos han tenido una evolución semejante, creciendo desde 1999 hasta alcanzar un precio máximo entre junio de 2006 y diciembre de 2007, y descender ininterrumpidamente desde entonces hasta la actualidad. La mayoría de los distritos tuvieron su máximo histórico en torno a junio de 2007, con las excepciones de Retiro (junio de 2006), Salamanca, Chamberí, Fuencarral, Usera y Moratalaz (todos ellos en diciembre de 2006) y de Chamartín, Moncloa, Hortaleza y Villa de Vallecas (en que se retrasó hasta diciembre de 2007).

Evolución del precio medio de la vivienda nueva (€/m²). 1999-2012



Fuente: Sociedad de Tasación. www.st-tasacion.es

Nota: Para una mejor visualización, se presentan sólo los datos de los 3 distritos con precios unitarios más altos y los 3 con precios más bajos, así como la media de la Ciudad de Madrid. Las curvas de los demás distritos se sitúan en posiciones intermedias.

Si se analizan los distritos que experimentaron mayores subidas entre el principio del ciclo (siendo diciembre de 1999 la primera fecha de la que se dispone de datos homogéneos) y su máximo a lo largo de estos años (considerando la fecha entre junio de 2006 y diciembre de 2007 a que se ha hecho referencia), se constata que entre ellos se encuentran no sólo los tradicionales distritos de gama media y alta (Retiro, cuyo incremento del 198,43% fue el mayor de todos; Centro, que tuvo un 188,79%; Salamanca, un 177,99%; Chamberí, un 175,85%; Ciudad Lineal, un 168,09%), sino también otros de tipo modesto como Usera (+198,06%, el segundo de toda la ciudad), Carabanchel (+180,23%), Villaverde (+173,11%), Villa de Vallecas (+169,97%), Latina (+161,72%), Puente de Vallecas (+154,99%), o Barajas (+154,45%). Todos los distritos restantes se movieron en el entorno de la media de Madrid (entre 133,45% y 150%), con excepción de San Blas y Fuencarral, los dos únicos cuyo incremento de precio fue ligeramente inferior al de medio de la capital (un 132,81% y 129,72%, respectivamente).

Ello indicaría nítidamente que el espacio social de nueva creación en los desarrollos urbanísticos recientes, además de ser muy homogéneo, tiende a converger hacia la media municipal, mientras que las escasas promociones puntuales de vivienda nueva en los distritos más selectos tienden a intensificar su exclusividad.

Ya durante la crisis, los distritos que acusaron las caídas más pronunciadas entre su respectivo máximo histórico y el precio alcanzado en diciembre de 2012 fueron sin embargo casi exclusivamente distritos de rango medio y bajo. Con caídas superiores al 30% se encuentran: Barajas (-32,54%), Usera (-32,25%), Puente de Vallecas (-32,09%), Latina (-31,6%), Carabanchel (-31,11%), y muy cerca, Villaverde (-29,85%). Por el contrario, por debajo de la caída media de los precios en la ciudad de Madrid (-25,04%) –y a falta de datos disponibles en la serie para Moratalaz y Vicálvaro– sólo se encuentran distritos de gama alta y media:

Salamanca (-13,77%, el que menos cayó de todos), Arganzuela (-21,46%), Moncloa (-21,72%) y Hortaleza (-23,21%).

Como veremos que también ocurre en el mercado de segunda mano, esta evolución indica cómo durante el boom los distritos modestos se contagiaron del alza generalizada de precios, pero que una vez estallada la burbuja –y despojados por tanto de revalorizaciones especulativas– el mercado se ha reajustado en ellos con fuertes bajadas, aumentando la distancia entre los precios de gama alta –que aún mantienen a pesar de la crisis una cierta demanda– y los de gama baja.

Efectivamente, la diferencia entre el distrito más caro y el más barato, que en 1999 era de 2,14 veces (entre Chamartín, 2.320 €/m², y Villaverde, 1.082 €/m²) se redujo durante la fase alcista del ciclo inmobiliario, convergiendo hasta 1,93 veces en junio de 2007 (Salamanca, 5.722 €/m², y Villaverde, 3.227 €/m²). Pero a partir de ese punto álgido de estallido de la burbuja, la distancia se ha ido incrementando nuevamente, hasta llegar a ser 2,38 veces superior el precio medio del distrito de Salamanca (4.934 €/m²) al de Villaverde (2.073 €/m²).

Esta evolución relativa entre los distritos extremos también se confirma comparando con el valor medio de Madrid en cada año, tomando éste como Base 100. Así, si en 1999 el distrito más barato era Villaverde, con un valor de 63,47 con respecto al 100 del precio de medio de Madrid, y los más altos eran Salamanca (valor de 132,23) y Chamartín (136,11), en 2012, esta distancia se ha acentuado notablemente, pues mientras que Villaverde se mantiene en un valor de 69,52, Salamanca se ha disparado ya a hasta un valor de 165,46.

Caracterización del parque de vivienda existente y evolución 1997-2012 del mercado de segunda mano

Caracterización del parque de vivienda existente

Según los datos del Censo de 2001 y del más reciente de 2011, el parque de vivienda de la ciudad de Madrid se incrementó en 151.840 unidades (un 11,01%) en la última década, superando ya 1,5 millones de viviendas. Lo más destacable es el importante aumento las viviendas principales (240.167, un 22,23%), seguramente como resultado de una utilización más intensiva del parque debido a su uso para dar alojamiento al contingente inmigrante, así como a la disminución del tamaño medio de los hogares. Llama la atención que este incremento de las viviendas ocupadas haya sido incluso bastante superior al número de viviendas construidas, lo que implica un paralelo descenso de las viviendas secundarias y vacías. En efecto, las viviendas secundarias se redujeron entre 2001 y 2011 casi a la mitad (pasando de 106.192 a 57.325 unidades) y las vacías un 14,17% (de 178.377 a 153.101).

La segmentación del parque residencial madrileño de 2011 según su edad permite identificar claramente 3 períodos, correspondientes

Viviendas principales, secundarias y vacías según los Censos de 2001 y 2011

	CENSO 2011	CENSO 2001
1. VIVIENDAS TOTALES (2+3)	1.531.490	1.379.650
2. TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES (2.1+2.2)	1.530.957	1.378.931
2.1. TOTAL VIVIENDAS PRINCIPALES	1.320.531	1.080.364
2.2. TOTAL VIVIENDAS NO PRINCIPALES	210.426	298.567
2.2.1. TOTAL VIVIENDAS SECUNDARIAS	57.325	106.192
2.2.2. TOTAL VIVIENDAS VACÍAS	153.101	178.377
3. TOTAL VIVIENDAS COLECTIVAS	533	719

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Vivienda 2001 y 2011 (resultados provisionales publicados en Abril 2013).

con las principales formas de crecimiento urbano de la ciudad: los tejidos anteriores a 1940 (asimilables al casco histórico, el Ensanche, las colonias históricas, las parcelaciones periféricas y los cascos rurales de los pueblos anexionados), que pese a su importancia simbólica y cultural apenas acogen al 11,37% del total de viviendas (174.055, de las cuales sólo 43.098 son anteriores a 1900, el 2,82% del total); las viviendas construidas durante el gran crecimiento de los años 1940-1980 (que alcanzan casi las 900.000 viviendas, aproximadamente el 60% sobre el total) y las viviendas construidas más recientemente, dentro de las que 145.762 (un 9,52%) corresponden a la última década 2002-2011.

Antigüedad de las viviendas principales, secundarias y vacías según el Censo de 2011.

	TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES	Total viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías
Total	1.530.957	1.320.531	57.325	153.101
Antes de 1900	43.098	34.176	2.623	6.299
De 1900 a 1940	130.957	102.759	8.516	19.682
De 1941 a 1960	263.106	216.882	12.067	34.157
De 1961 a 1970	378.239	327.792	13.830	36.617
De 1971 a 1980	248.346	219.925	9.093	19.328
De 1981 a 1990	132.125	121.125	2.829	8.171
De 1991 a 2001	161.557	147.336	3.504	10.717
De 2002 a 2011	145.762	125.402	4.188	16.172
No consta	27.768	25.133	676	1.959

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censo de Población y Vivienda 2011 (resultados provisionales publicados en Abril 2013).

Si se cruza la segmentación por edad de construcción con el tipo de vivienda, se observan algunos matices como la mayor concentración de las principales entre las de más reciente construcción (en especial en las décadas de los 80 y 90, donde el porcentaje supera el 91%) y el mayor peso de las viviendas categorizadas como secundarias por el Censo en el segmento anterior a 1940 (donde llegan a suponer más del 6%). Por su naturaleza y volumen (casi triplican a las secundarias) merecen especial las 153.101 viviendas vacías. Aunque la distribución de las viviendas vacías apunta a su concentración en las décadas del desarrollismo (36.617 viviendas vacías construidas entre 1961 y 1970, 34.157 entre 1941 y 1960 y 19.328 entre 1971 y 1980, lo

que suma casi un 60% del total de viviendas vacías), también llaman la atención las bolsas de vivienda vacía correspondientes al período 1900-1940 (16.682, que suponen el 12,86% de las vacías totales) y anteriores a 1900 (6.299 unidades). De este modo, casi un 15% del total de viviendas construidas antes de 1940 estaban vacías en 2011, poniendo de manifiesto la relativa importancia del abandono en que se encuentra parte de este parque. Finalmente, también hay que destacar la existencia de 16.172 viviendas vacías de las construidas en la última década, muchas de las cuales muy posiblemente no hayan llegado a ser ocupadas nunca, formando parte del stock de vivienda vacía de nueva construcción.

En cuando al estado de conservación de los edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas, hay que destacar que de los 129.042 edificios el 91,97 % se encontraba en buen estado de conservación, de modo que sólo un 0,37% (473 edificios) se encontraban en estado ruinoso, 1.653 en estado de conservación malo (un 1,28% sobre el total), y 8.230 (un 6,38%) en estado deficiente.

Estado de conservación de los edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas, según los Censos de 2001 y de 2011.

Censo de 2011	Total Edificios	% Edificios en estado Ruinoso	% Edificios en estado Malo	% Edificios en estado Deficiente	% Edificios en estado Bueno
Total	129.042	0,37	1,28	6,38	91,97
Antes de 1900	3.498	2,20	4,26	12,92	80,62
De 1900 a 1940	11.330	1,24	3,98	16,27	78,52
De 1941 a 1960	28.939	0,56	2,66	12,85	83,93
De 1961 a 1970	25.393	0,18	0,63	5,85	93,34
De 1971 a 1980	16.822	0,17	0,36	1,96	97,50
De 1981 a 1990	13.219	0,14	0,26	1,64	97,96
De 1991 a 2001	17.706		0,15	0,82	99,03
De 2002 a 2011	12.135		0,02	0,32	99,66

Censo de 2001	Total Edificios	% Edificios en estado Ruinoso	% Edificios en estado Malo	% Edificios en estado Deficiente	% Edificios en estado Bueno
Total	134.873	1,38	3,47	8,85	86,30
Antes de 1900	5.040	6,88	12,02	21,47	59,62
De 1900 a 1940	13.398	3,92	7,32	17,98	70,78
De 1941 a 1960	34.640	1,58	4,79	13,08	80,55
De 1961 a 1970	28.664	0,40	2,92	7,92	88,76
De 1971 a 1980	19.687	0,62	1,16	2,87	95,34
De 1981 a 1990	13.851	1,44	1,02	2,69	94,86
De 1991 a 2001	19.593	0,06	1,18	3,57	95,19

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Vivienda 2001 y 2011 (resultados provisionales publicados en Abril 2013).

Cruzando estado de conservación y edad de la edificación, se obtienen algunas conclusiones complementarias. Los 473 edificios en estado ruinoso se concentran en los periodos 1941-1960 (162 edificios), 1900-1940 (140 edificios) y antes de 1900 (77 edificios). Los que se encuentran en mal estado de conservación o con deficiencias se agrupan sin embargo de forma más acusada en el período 1941-1960 (que concentra el 46,64% de los edificios en mal estado y el 45,18% de los deficientes), seguido del segmento inmediatamente anterior 1900-1940 (27,28% de los edificios en mal estado y 22,39% de los deficientes). Esto podría explicarse por un

lado por el mayor peso que tienen los edificios construidos en este período (pues alcanzan el 22,43 % de los edificios, cuando sólo tienen el 17,19 % de las viviendas, lo que indica también que son edificios con un número de viviendas relativamente reducido), pero en cualquier caso también es sintomático que su peso en cuanto a edificios en mal estado y deficiente sea casi del doble de su peso en el conjunto del parque, lo que podría ser ilustrativo de una peor calidad constructiva, pues corresponden a las décadas de la posguerra donde a la falta generalizada de recursos se añadió la urgencia y la transición entre los sistemas constructivos tradicionales y los contemporáneos. Finalmente, hay que destacar que –como era de esperar– los edificios anteriores a 1900 tienen un peso importante en el conjunto de los ruinosos (pues siendo sólo un 2,71% sobre el total suponen el 16,28% del conjunto de ruinosos), si bien por el contrario su estado de conservación es mayoritariamente bueno (un 80,62 %, incluso superior al 78,52 % que presentan los edificios construidos entre 1900 y 1940).

En cuanto a la evolución comparativa entre el estado de conservación en 2001 y 2011 hay que resaltar la mejora generalizada del estado del parque: en su conjunto, los edificios en buen estado de conservación han pasado del 86,3 % en 2001 al 91,97 % en 2011; al tiempo que los ruinosos se reducían paralelamente del 1,38 % al 0,37%; los que se encontraban en mal estado, del 3,47 % al 1,28 %; y

Instalaciones en los edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas, según los Censos de 2001 y de 2011.

Censo de 2011	Total Edificios	% Edificios Accesibles	% Edificios Con ascensor	% Edificios Con garaje	% Edificios Con gas	% Edificios Con agua caliente central
Total	129.042	24,4	34,4	30,2	84,7	25,9
Antes de 1900	3.498	6,7	37,3	3,1	72,2	8,2
De 1900 a 1920	3.479	8,8	33,9	2,9	70,7	11,1
De 1921 a 1940	7.851	15,0	27,0	8,8	77,2	25,9
De 1941 a 1950	8.007	21,4	23,9	6,7	71,9	28,5
De 1951 a 1960	20.932	15,4	19,4	6,7	78,8	19,5
De 1961 a 1970	25.393	12,8	26,6	10,0	87,9	20,5
De 1971 a 1980	16.822	22,4	38,6	32,9	88,0	33,9
De 1981 a 1990	13.219	30,1	35,8	54,2	89,0	33,1
De 1991 a 2001	17.706	42,5	50,0	69,3	92,8	34,4
De 2002 a 2011	12.135	51,8	57,9	71,3	88,1	24,3

Censo de 2001	Total Edificios	% Edificios Accesibles	% Edificios Con ascensor	% Edificios Con garaje	% Edificios Con gas	% Edificios Con agua caliente central
Total	134.873	21,2	25,5	20,6	78,0	28,0
Antes de 1900	5.040	12,2	20,7	2,5	52,8	11,2
De 1900 a 1920	3.981	15,6	23,2	2,8	56,6	16,7
De 1921 a 1940	9.417	14,8	21,1	7,1	65,6	26,1
De 1941 a 1950	10.748	20,6	17,0	4,8	66,5	27,3
De 1951 a 1960	23.892	17,1	16,0	5,3	71,9	20,5
De 1961 a 1970	28.664	11,3	21,9	8,5	82,2	22,6
De 1971 a 1980	19.687	21,0	32,5	24,0	85,2	37,7
De 1981 a 1990	13.851	31,8	31,9	49,3	88,8	35,1
De 1991 a 2001	19.593	40,1	39,2	56,6	87,9	38,2

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Vivienda 2001 y 2011 (resultados provisionales publicados en Abril 2013).

los deficientes, del 8,85 % al 6,38 %. Esta mejoría se confirma también en el análisis por épocas de construcción, notándose la mejoría especialmente en los más antiguos. Así por ejemplo: entre los edificios anteriores a 1900, los de buen estado de conservación han pasado de ser el 59,62 % al 80,62%; y entre los construidos en el período 1900-1940, los que se encontraban en buen estado han aumentado del 70,78 % al 78,52%. Del mismo modo, es también relevante que los edificios más antiguos construidos antes de 1900 hayan disminuido su peso relativo en los grupos de edificios en estado ruinoso, malo o deficiente (por ejemplo, pasaron de ser el 12,93% del total de edificios en mal estado al 9,01%), indicando el esfuerzo que se viene realizando en su conservación y rehabilitación. Por el contrario, en el lado negativo hay que señalar el peso creciente de los edificios en estado ruinoso, malo o deficiente construidos en los períodos 1900-1940 y 1941-1960, lo que podría apuntar a una falta de atención hacia ellos similar a la que sí están recibiendo los edificios anteriores a 1900.

En cuanto a las instalaciones en los edificios, también hay que hacer notar la mejora generalizada entre 2001 y 2011. En efecto, el porcentaje de edificios accesibles ha pasado de un 21,18% en 2001 al 24,36% en 2011, el de edificios que disponen de ascensor del 25,49% al 34,42%, la disponibilidad de garaje del 20,58% al 30,23% y la dotación de gas del 78,04% al 84,7%. La única instalación –de las que ofrece resultados por el momento el Censo de 2011- que se ha ido reduciendo entre 2001 y 2011 ha sido la dotación de agua caliente centralizada, que ha descendido del 28,01% al 25,86%.

El tema que aún presenta mayores carencias es, junto a la conservación, la accesibilidad, pues sólo el 24,36% de los edificios resultaba accesible en 2011. Como es lógico, los edificios con mayores carencias en este sentido son los más antiguos (por ejemplo, sólo un 6,72% de los anteriores a 1900 resulta accesible), aun a pesar de que buena parte de ellos dispusiera de ascensor¹² (por seguir con el mismo ejemplo, aunque el 37,25% de los edificios anteriores a 1900 disponga de ascensor, sólo son completamente accesibles el 6,72%). También llama la atención la permanencia de los problemas de accesibilidad en buena parte de los edificios más recientes, pues incluso de los construidos en la última década sólo resulta accesibles un 51,76%.

Entrando en detalle en la disponibilidad de ascensor, hay que mencionar el esfuerzo realizado en los últimos años para implantarlo, muy especialmente en los edificios anteriores a 1920, como muestra el hecho de que los edificios con ascensor anteriores a 1900 hayan pasado del 20,69% en 2001 al 37,25% en 2011 (con un incremento de 16,56 puntos porcentuales) o del 23,4% al 33,89% en el caso de los construidos entre 1900 y 1920. No obstante, no puede decirse lo mismo de los edificios levantados entre 1921 y 1971, que resultan ser los que presentan más carencias en cuanto a instalación

¹² Debido a otros problemas como la falta de itinerarios accesibles, por existir desniveles o escalones en los portales, etc.

del ascensor (incluso con porcentajes menores que los anteriores a 1920, lo cual también pudiera deberse a una mayor presencia de la vivienda unifamiliar en los posteriores a 1921) y donde más lentamente se han ido instalando nuevos ascensores.

Así, el menor porcentaje de disponibilidad de ascensor corresponde a los edificios construidos entre 1951 y 1960 (sólo un 19,36%), habiendo mejorado además muy poco desde 2001 (apenas 3,31 puntos porcentuales). Es importante tener en cuenta que de los edificios de 4 o más plantas (en los que el ascensor sería obligatorio), las carencias se concentran precisamente en los edificios de 4 y 5 plantas -que sólo disponen de ascensor en un 32,42% y 39,34%, respectivamente-, pues de los restantes, el 70,32% de los de 6 plantas ya tienen esta instalación y, a partir de 7 plantas, la tienen prácticamente el 100% de los edificios. Precisamente estos edificios de 4 y 5 plantas sin ascensor corresponden mayoritariamente a las primeras tipologías de bloque construidas durante las décadas de los 40, 50 y 60 –en muchos casos, de promoción pública- que, como se ha comentado, presentan también notables carencias de conservación.

Respecto a la disponibilidad de garaje, hay una gran diferencia en función de la fecha de construcción del edificio. Como era de esperar, los edificios más antiguos carecen mayoritariamente de garaje (de hecho de todos los anteriores a 1970 lo tiene menos de un 10%), y el porcentaje va subiendo en los edificios más recientes: ya cuentan con aparcamientos el 32,94% de los construidos entre 1971 y 1980, el 54,22% de los levantados entre 1981 y 1990, el 69,3% de los del período 1991-2001 y el 71,31% del período 2002-2011. La comparación con los porcentajes respectivos del Censo de 2001 indica que se ha mejorado la dotación de garajes muy especialmente en los edificios que fueron construidos después de 1970, pero que en el resto ha permanecido casi invariable.

En resumen, la radiografía del estado de la edificación arrojada por el Censo de 2011 apuntaría a que el segmento más desatendido del parque residencial es el construido entre 1940 y 1960, correspondiente a los tejidos de bloque de las primeras periferias, donde no sólo se concentran significativamente determinados problemas de conservación o de accesibilidad¹³, sino que parece ser también donde menos avances para resolverlos está habiendo.

La evolución del mercado de vivienda usada

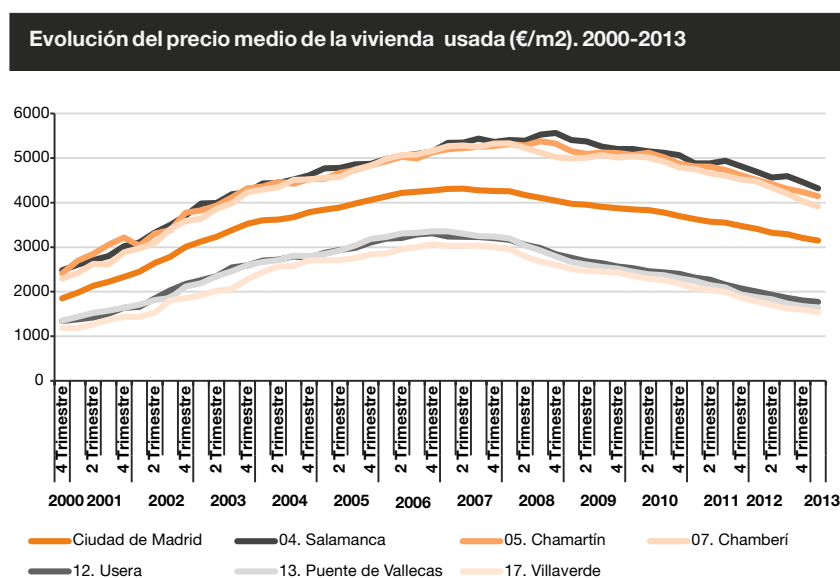
El mercado de segunda mano es el más importante en la ciudad de Madrid, como prueba el hecho de que en el período 2007-2012 (único del cual hay datos homogéneos) las transacciones de vivienda usada multiplicasen por 1,9 las de vivienda nueva, siendo aún más claramente dominante en los distritos centrales más consolidados donde no hay prácticamente oferta de vivienda nueva: en Retiro, las transacciones de vivienda usada multiplicaron por 34 las de segunda

¹³ Además de otros demográficos, sociales o económicos como se ha detectado en el Observatorio de la Vulnerabilidad Urbana en España.
http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/SUELO_Y_POLITICAS/OBSERVATORIO/Atlas_Vulnerabilidad_Urbana/

mano, por 19 en Salamanca, por 9 en Chamartín y por 8 en Centro. De este modo puede decirse que las compraventas de viviendas existentes bien por formación de nuevos hogares o bien por relocalización –generalmente dirigida hacia la mejora de las condiciones residenciales previas- constituyen el principal ingrediente del mercado inmobiliario de la ciudad, articulándose también en muchos casos con el mercado de vivienda nueva a través de cadenas inmobiliarias que concluyen con el desplazamiento del hogar situado en el último eslabón hacia una vivienda de nueva construcción.

La evolución del precio unitario medio del metro cuadrado en vivienda usada por distritos entre el 2000 (cuarto trimestre) y 2013 (primer trimestre) es un nítido reflejo del ciclo último inmobiliario, pues durante la fase alcista el precio unitario medio del municipio de Madrid se incrementó un 133,37% entre 2000 (1.849 €/m²) y el segundo trimestre de 2007 (4.315 €/m²), para descender tras el estallido de la burbuja un 27%, alcanzando 3.150 €/m² en el primer trimestre de 2013.

Aunque las curvas de todos los distritos son aproximadamente paralelas y coinciden en este dibujo del boom y su posterior declive, presentan matices diferenciados según los distritos. En este caso, las curvas señalan un incremento inequívoco de las divergencias entre ellos, pues el abanico del rango de precios entre el distrito más caro y el más barato se dispersa durante todo el período analizado, tanto en la fase expansiva como en la recesiva posterior, en la que además se acrecientan las diferencias. De este modo, si el precio unitario del distrito de Salamanca era 2,09 veces el de Villaverde en 2000, en 2013 la distancia ya es de 2,8 veces.



Nota: Para una mejor visualización, se presentan sólo los datos de los 3 distritos con precios unitarios más altos y los 3 con precios más bajos, así como la media de la ciudad de Madrid. Las curvas de los demás distritos se sitúan en posiciones intermedias.

Fuente: Informes elaborados por el Departamento de Estudios de^a Idealista, Libertad y Control S.A.
www.idealista.com

Es también significativo que las diferencias se hayan agudizado después del estallido de la burbuja como consecuencia de que los precios hayan bajado más intensamente en los distritos más baratos: así, si en Salamanca el descenso desde el máximo de 5.563 €/m² (alcanzado en el cuarto trimestre de 2008) hasta 4.320 €/m² (primer trimestre de 2013) fue del 19,45%, en Villaverde, desde el máximo de 3.066 €/m² alcanzado el cuarto trimestre de 2006 hasta los 1.541 €/m² del primer trimestre de 2013, el desplome fue del 49,74%. De este modo, incluso en términos absolutos, el desplome de precios en el distrito más barato (Villaverde, -1.525 €/m²) ha sido casi un 50% mayor que en el distrito más caro (Salamanca, -1.043€/m²).

Así, mientras el rango de caídas en los precios unitarios del metro cuadrado ha estado en torno a los 1.400-1.500 €/m² en la mayoría de los distritos modestos: Puente de Vallecas (-1.658 €/m², la mayor caída), Moratalaz, Latina, Villaverde, Carabanchel, Usera, San Blas y Vicálvaro; las caídas por debajo de la media de Madrid (-1.165 €/m²) se han producido en los distritos de rango alto de Retiro, Chamartín, y Salamanca, así como en los de Barajas, Hortaleza y Villa de Vallecas, relativamente revalorizados (este último seguramente como consecuencia del PAU). En términos porcentuales han superado descensos del 40% Puente de Vallecas (donde los precios se han desplomado un 50,2%), Villaverde, Usera, Latina, Carabanchel, Moratalaz y Vicálvaro, mientras todos los distritos que con descensos inferiores a la media de Madrid (Moncloa, Chamberí, Barajas, Hortaleza, Retiro, Chamartín y Salamanca, que fue el que menos bajó de toda la ciudad: un 19,22%) correspondieron a los tradicionalmente más valorados del arco norte.

Como han señalado recientemente C. Fernández y F. Roch¹⁴, y puede verse en los gráficos adjuntos, el boom produjo un incremento de los precios que se contagió con especial intensidad hacia los distritos más baratos, sometiéndoles a un esfuerzo extraordinario para converger con el resto en la ilusoria promesa de un viaje común ascendente: Villa de Vallecas, Villaverde, Carabanchel, Puente de Vallecas, Usera y Vicálvaro fueron los distritos (junto a Centro) que en alguno de los momentos álgidos del boom –en torno a 2007- llegaron a alcanzar valores del precio medio unitario cercanos o superiores a 2,5 veces los que tenían en el año 2000.

Este esfuerzo suplementario supuso que los precios unitarios por distritos, hacia la mitad del ciclo analizado, fueran convergiendo con los de la media de Madrid. Así, por ejemplo, los precios unitarios medios de Villaverde –que estaban en un 60% de la media municipal- convergieron hasta alcanzar el nivel del 70%, al tiempo que los de Chamartín –que estaban en el 140% sobre la media- convergieron bajando al 120%, para divergir finalmente tras el estallido de la burbuja (y de forma incluso más acusada que en el origen): en el caso de Villaverde, bajando por debajo de la mitad del precio medio de Madrid en 2013.

¹⁴ Fernández Ramírez, Cristina; y Roch Peña, Fernando (2012). "La quiebra de la ciudad global y sus efectos en la morfología urbana. Madrid, bajo la lógica inmobiliaria de la acumulación-desposesión". URBAN, ISSN 1138-0810, N.º. 3, 2012, págs. 45-63.

De este modo, se constata la artificialidad de la convergencia en términos inmobiliarios para los distritos más desfavorecidos: el boom les supuso un esfuerzo suplementario, en el que contagiados por el recalentamiento generalizado desde la parte alta del mercado inmobiliario, vieron inflarse sus precios excesivamente, para posteriormente asistir a su derrumbe. Los distritos de rango medio y alto, además de sostenerse tras el estallido de la burbuja por una demanda más solvente, mantienen todavía una calidad y un atractivo que el mercado –despojado ya de factores especulativos- sin embargo ahora ya no reconoce a los distritos más baratos, en los que por tanto los precios se hunden de forma más acusada. Este comportamiento del mercado es especialmente perverso, pues la pérdida de valor de las viviendas adquiridas en la fase alta del ciclo puede ser considerada como un mecanismo de desposesión que, como se ha visto, está afectando más intensamente a aquellos distritos donde los desplomes relativos desde el valor máximo hasta el mínimo actual han sido mayores: precisamente los más desfavorecidos de partida.

Como resultado del reajuste posterior a la burbuja, la geometría de las curvas de rangos de precios unitarios y absolutos ha vuelto reorganizarse hacia el final del ciclo, destacándose más claramente los intervalos en los que es posible establecer agrupaciones entre distritos. En la parte alta del espectro, aparecen nítidamente destacados Salamanca, Chamartín y Chamberí, ligeramente distanciados del segundo grupo formado por Retiro (que, hasta 2010, había apuntado hacia la integración en el grupo de cabecera), Moncloa y Centro. En un tercer escalón se encontraría el grupo de distritos con un rango de precios medios, formado por Hortaleza (que también había realizado una aproximación frustrada al segundo grupo entre 2008 y 2009), Fuencarral, Ciudad Lineal, Arganzuela y Barajas. El resto de distritos se engloban en el grupo de los de precios más bajos, siendo lo más característico de su evolución el incremento de la distancia con el grupo medio (es decir, un desplome de los precios muy por encima de la media de Madrid) puesto de manifiesto todavía más acusadamente tras el estallido de la burbuja inmobiliaria.

Respecto a la comparación con el mercado de vivienda nueva, el precio medio unitario por metro cuadrado en vivienda nueva (a la última fecha disponible de diciembre de 2012) supera 1,2 veces el precio unitario en vivienda usada (a fecha primer trimestre de 2013) en los distritos de Puente de Vallecas (1,45), Villaverde (1,34), Carabanchel (1,28), Usera (1,23), seguidos muy de cerca por Centro (1,19). Seguramente este sea un buen indicador de la distancia entre los productos inmobiliarios de nueva promoción y el parque inmobiliario existente, y, por tanto, de los diferentes grupos sociales que se asientan en unos y otros.

Por barrios, también se observa claramente cómo la distancia en precios entre los barrios más baratos y los más caros se ha ampliado considerablemente. En 2001, los barrios más baratos eran San Cristóbal (1.159 €/m²), Entrevías (1.170 €/m²) y Orcasitas (1.298 €/m²); y los más caros Castellana (4.202 €/m²), El Viso (3.814 €/m²) y Nueva España. En 2012, los más baratos seguían siendo San Cristóbal (1.084 €/m²) y Entrevías (1.388 €/m²), junto a Los Ángeles

(1.532 €/m²); y los más caros Recoletos (5.452 €/m²), Jerónimos (5.415 €/m²) y Castellana (5.158 €/m²). De este modo, la distancia entre el más barato y el más caro ha pasado de 3,62 veces en 2001 a 5,1 veces en 2012.

Los barrios que más se han revalorizado en términos absolutos entre 2001 y 2012-por encima de 1.500 €/m²- han sido: Recoletos (el que más, 2.029 €/m²), Jerónimos, Corralesos, Piovera, Almagro, Palomas y Justicia. Y en términos relativos, por encima del 50%: Corralesos (que fue el que tuvo la mayor revalorización porcentual: un 88,89%), Rejas, Aravaca, Palomas, Justicia, Recoletos, Piovera, y Jerónimos.

En el extremo contrario se sitúan los barrios que han tenido incluso descensos en términos absolutos en los precios unitarios del metro cuadrado desde el año 2000, es decir, en los que el precio de 2012 es incluso inferior al de 2000. Entre ellos se encuentran: el casco de Vicálvaro (que tuvo la mayor bajada: un 11,54%), Numancia, San Cristóbal, Quintana, Amposta, San Diego, Vinateros, Hellín, Vista Alegre, Las Águilas y Abrantes, caracterizados por ser barrios periféricos con un parque inmobiliario de baja calidad y por tener un alto porcentaje de población vulnerable e inmigrante, que corren el riesgo de entrar en dinámicas espirales de salida de la población original que pueda permitirse relocalizarse en espacios mejores y de conversión en reductos de vulnerabilidad urbana.

Análisis detallado de la fase recesiva del ciclo inmobiliario (2007-2013). compra-venta de viviendas

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

Los distritos que más transacciones han tenido durante estos últimos años han sido Villa de Vallecas (15.201, lo que supone un 10,4% sobre el total de municipio), seguido del cercano Puente de Vallecas (11.378, un 7,8 %) y de Carabanchel (11.642, un 8 %). Del resto de distritos, los de la Almendra central han tenido todos ellos un volumen en torno al 5 % municipal, con cifras de alrededor de 5.000 transacciones, mientras que en la periferia municipal se puede observar una mayor variabilidad entre las 2.132 transacciones de Vicálvaro y las 9.115 de Latina.

Comparando los porcentajes de descenso del número total de transacciones entre 2007 y 2012 respecto a la media municipal (-57,15 %), los distritos donde mayores desplomes ha habido son los de Fuencarral (-79,68 %) y Moncloa (-73,8 %), seguidos por San Blas, Puente de Vallecas, Vicálvaro, Chamartín, Salamanca, Centro y Villa de Vallecas (todos ellos con descensos entre el 60 % y el 70 %). Por el contrario, con bajadas por debajo de la media municipal cabe destacar –por ser inferiores al 40 %- Retiro, Moratalaz, Chamberí, y Arganzuela, el de menor descenso: un 14,97 %.

Las transacciones de vivienda nueva se han reducido a la mitad, de las 10.658 de 2007 a las 5.146 de 2012, sumando 50.047 en estos últimos 6 años. También por distritos destacan Villa de Vallecas (con 12.162 transacciones de vivienda nueva, un 24,3 % de las totales en todo Madrid), Puente de Vallecas (4.057, un 8,1 %), Carabanchel (4.490, un 9%) y Latina (4.037, un 8,1 %). Del resto de distritos sólo son destacables, por acoger más de 2.000 transacciones o un 5 % sobre el total municipal: Fuencarral, Arganzuela, Chamartín, Moncloa, Hortaleza, Villaverde y San Blas.

Compra-venta de viviendas 2007-2012. Transacciones de vivienda nueva por distritos

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL 2007-2012
Ciudad de Madrid	10.658	11.464	7.413	8.302	7.064	5.146	50.047
01. Centro	232	147	33	123	167	79	781
02. Arganzuela	156	712	576	212	328	380	2.364
03. Retiro	19	5	80	4	21	25	154
04. Salamanca	106	27	57	91	48	34	363
05. Chamartín	91	48	98	186	116	21	560
06. Tetuán	459	398	562	365	272	251	2.307
07. Chamberí	83	122	81	41	29	62	418
08. Fuencarral-El Pardo	973	776	526	475	444	157	3.351
09. Moncloa-Aravaca	645	298	259	367	325	157	2.051
10. Latina	1.273	630	551	684	465	434	4.037
11. Carabanchel	1.717	882	484	582	483	342	4.490
12. Usera	409	406	117	196	237	301	1.666
13. Puente de Vallecas	450	446	354	935	1.157	715	4.057
14. Moratalaz	64	62	65	109	96	63	459
15. Ciudad Lineal	191	425	138	261	184	90	1.289
16. Hortaleza	364	716	403	605	360	149	2.597
17. Villaverde	545	465	225	519	508	461	2.723
18. Villa de Vallecas	1.711	3.863	2.244	1.971	1.332	1.041	12.162
19. Vicálvaro	101	227	45	105	66	53	597
20. San Blas - Canillejas	928	617	409	240	255	177	2.626
21. Barajas	141	192	106	231	171	154	995

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

Analizando las series completas por años en todo el período 2007-2012, se observa que son excepcionales los distritos que han mantenido siquiera de forma aproximada unos volúmenes de transacciones semejantes a los que tenían en 2007; por ejemplo, Villa de Vallecas (que ha tenido un número superior todos los años a 1.000 transacciones, por lo que ha sumado durante todo el período un 24,3% del total municipal), Puente Vallecas (con volúmenes entre 354 y 1.157 viviendas) o Arganzuela (manteniendo con altibajos una media por encima de 210). Sin embargo, se distinguen bien los distritos en los que ha coincidido la finalización de los PAUs con el estallido de la crisis inmobiliaria. Así, en Fuencarral se ha pasado de 973 transacciones en 2007 a sólo 157 en 2012; en Carabanchel, de 1.717 a 342; y en Hortaleza, de 364 a 149. Dentro de la Almendra central, los volúmenes de transacciones anuales (con la excepción citada de Arganzuela y Tetuán) se han mantenido en cifras inferiores a 100 viviendas, e incluso a 25 en los casos de Retiro y Chamartín.

comunicante entre los mercados de segunda mano y nueva construcción.

El análisis por distritos pone de manifiesto una distribución de las transacciones de vivienda usada muy diferente de las de vivienda nueva, pues si éstas se concentraban en más de un 50 % en tan sólo 4 distritos (Villa de Vallecas –que copaba por sí solo casi el 25 % municipal- y Puente de Vallecas, Carabanchel y Latina –que sumaban otro 25 % -), las transacciones de vivienda usada tienen una distribución mucho más homogénea en la que ningún distrito supera el 8 % del total municipal. Dentro de los ámbitos más activos cabe diferenciar, por un lado, los distritos de gama alta como Salamanca (7,3 % del total de compraventas de segunda mano en toda la ciudad), Retiro (5,5 %), Chamartín (5,4 %) o Chamberí (7,1 %); y, por otro, distritos populares como Puente de Vallecas (7,6 %) o Carabanchel (7,4%).

Las superficies medias confirman que las viviendas de mayor tamaño corresponden a los distritos más valorados: Moncloa (110,7 m²), Chamartín (101,2 m²), Salamanca (100 m²), Retiro (95,5 m²) o Chamberí (90,2 m²), aunque también puede encontrarse una proporción notable de viviendas por encima de 90 m² en Barajas (95 m²), Hortaleza (94,5 m²) o Fuencarral (92,5 m²). Por el contrario, las viviendas más pequeñas se encuentran en Puente de Vallecas (66,2 m²), Carabanchel (68,3 m²), Villaverde (70,8 m²) y en dos distritos centrales: Centro (70,3 m²) y Tetuán (76,3 m²).

De estos datos parece deducirse que el mercado de segunda mano, aun a pesar de haberse retraído en toda la ciudad, mantiene nichos de actividad en los distritos de gama media-alta –donde muy posiblemente acuden compradores cuya capacidad adquisitiva se ha visto menos afectada por la crisis económica-, mientras que la contracción experimentada en los distritos populares es mucho mayor. Así podría interpretarse el hecho de que los dos distritos con mayor paralización de las ventas de vivienda usada hayan sido precisamente Puente de Vallecas (que pasó de ser el distrito más activo en 2007, con 2.802 transacciones, a tener sólo 438 en 2012) y Villa de Vallecas (que era el segundo más activo en 2007, con 1.313 operaciones de compraventa de segunda mano en 2007, y pasó a tan sólo 126 en 2012), seguidos por Fuencarral y Villaverde. En el caso de los dos distritos vallecanos cabría suponer que la paralización radical de su mercado de vivienda usada podría corresponder a un freno en las relocalizaciones por mejora (mediante venta de la vivienda en propiedad) con destino al Ensanche de Vallecas¹⁵. Sin embargo, es difícil aventurar una hipótesis explicativa para Carabanchel, donde a priori podría pensarse que ocurriría algo semejante en relación con el PAU, pero donde por el contrario los datos indican que este distrito resulta ser –junto con Chamberí-

¹⁵ Sobre las relocalizaciones y cambios de domicilio entre distritos puede verse: De Santiago, Eduardo (2012) “Transformaciones espaciales y sociales en la Región Urbana y la ciudad de Madrid como consecuencia del cambio de modelo productivo”. Barómetro de Economía de la Ciudad de Madrid nº 33. Tercer Trimestre 2012, p. 100-101.
<http://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UDCObservEconomico/BarometroEconomia/2012/Ficheros/Julio/2.monografico.pdf>

Por tamaños, que son indicativos del producto inmobiliario ofertado en cada zona, destacan muy por encima de la media de la ciudad para el período 2007-2012 (77,3 m²) los distritos de gama alta, como Moncloa (124,7 m², con un peso importante de promociones unifamiliares en la zona de Valdemarín- N VI), Salamanca (97,7 m²), Chamartín (94,7 m²) o Chamberí (82,3 m²), y otros originalmente más modestos donde se han introducido productos inmobiliarios de tipo medio o medio-alto en los nuevos desarrollos urbanísticos recientes (por ejemplo: Hortaleza, con una media de 108,5 m²; Fuencarral, con 92,2 m²; Barajas, con 85,7 m²; Vicálvaro, con 82,8 m²; o Arganzuela, con 80,7 m²). La superficie de la vivienda nueva en el resto de distritos se sitúa próxima o por debajo de la media municipal, en la horquilla entre 70 y 80 m² que sigue siendo predominante, con las excepciones de Centro y Tetuán, con medias ligeramente menores (68,8 m² y 61,5 m², respectivamente).

Aunque las transacciones de vivienda usada también se han reducido a menos de la mitad (de 25.750 en 2007 a 10.454 en 2012), sin embargo siguen siendo más del doble de las transacciones de vivienda nueva que se producen anualmente (10.454 frente a 5.146 en 2012), indicando su importancia en el conjunto del mercado inmobiliario de la capital, así como la permanencia de las relocalizaciones por mejora de vivienda, las cadenas inmobiliarias, los cambios de domicilio, y la compra de vivienda nueva con venta simultánea de vivienda usada en propiedad como mecanismo

Compra-venta de viviendas 2007-2012. Transacciones de vivienda usada por distritos

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL 2007-2012
Ciudad de Madrid	25.750	16.558	10.718	17.853	14.941	10.454	96.274
01. Centro	1387	1158	773	1345	1099	705	6.467
02. Arganzuela	866	653	330	284	451	489	3.073
03. Retiro	1098	840	765	1087	878	649	5.317
04. Salamanca	1894	1094	835	1369	1100	703	6.995
05. Chamartín	1217	824	675	1169	890	450	5.225
06. Tetuán	1592	966	580	952	994	635	5.719
07. Chamberí	1306	1212	946	1396	1129	882	6.871
08. Fuencarral-El Pardo	1128	782	412	909	811	270	4.312
09. Moncloa-Aravaca	462	308	227	476	388	141	2.002
10. Latina	1.242	904	583	1078	737	534	5.078
11. Carabanchel	1.764	961	762	1393	1103	1169	7.152
12. Usera	1045	541	260	439	526	414	3.225
13. Puente de Vallecas	2802	1542	614	1036	889	438	7.321
14. Moratalaz	499	360	321	590	357	281	2.408
15. Ciudad Lineal	1673	816	655	1155	1091	863	6.253
16. Hortaleza	1105	746	640	966	847	538	4.842
17. Villaverde	1086	397	217	351	303	283	2.637
18. Villa de Vallecas	1.313	1.020	191	231	158	126	3.039
19. Vicálvaro	418	139	122	495	229	132	1.535
20. San Blas - Canillejas	1333	936	618	875	717	535	5.014
21. Barajas	520	359	192	257	244	217	1.789

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

donde menor retracción ha habido del mercado de segunda mano (de 1.764 transacciones en 2007 a 1.169 en 2012).

El análisis de la relación entre la hipoteca media, las cuotas mensuales a pagar por ella (realizando las medias anuales a lo largo de todo el período 2007-2012, para evitar fluctuaciones) y la renta bruta disponible per cápita (en la última fecha disponible: 2010) permite confirmar cómo los precios operan como filtro selectivo en el mercado inmobiliario, proyectando a futuro el esfuerzo por asentarse en el espacio social, seleccionando incluso a los futuros residentes por encima del estatus medio de los ya previamente asentados. Así, la diferencia entre la renta bruta disponible per cápita en los extremos del rango (que, en 2010 resultan ser Puente de Vallecas y Retiro) es de 1,55, mientras que entre sus respectivas hipotecas medias es de 1,82 veces; y entre las hipotecas medias de Puente de Vallecas y Salamanca (que son las extremas) es de 2,61 veces (370.671 € frente a 141.937 €), siendo la distancia entre las cuotas medias mensuales de 2,63 veces.

Si se analiza el cociente entre la hipoteca media y la renta bruta disponible anual (que vendría a corresponder con los años de capitalización de la renta bruta disponible necesarios para cubrir la hipoteca), se observa que casi la mitad de los distritos se sitúan en torno a la media de Madrid (8,83, variando entre 8,08 en Carabanchel y 9,88 en Fuencarral). Por encima del grupo medio se sitúan Centro (10,37), Chamberí (11,26), Hortaleza (11,66), Chamartín (12,76), Moncloa (13,53) y Salamanca (14,19), mientras

Compra-venta de viviendas 2007-2012. Hipoteca media, cuota hipotecaria mensual al plazo contratado (euros) y relación con la Renta Bruta Disponible por distritos. 2007-2012

Media 2007-2012	Hipoteca Media 2007-2012 (1)	Cuota media mensual al plazo contratado (1)	Renta bruta disponible per cápita (2)	Hipoteca/ Renta Bruta
Ciudad de Madrid	214.028	1.123	21.668	9,88
01. Centro	237.679	1.342	22.914	10,37
02. Arganzuela	220.213	1.176	23.322	9,44
03. Retiro	259.064	1.428	26.420	9,81
04. Salamanca	370.671	2.192	26.119	14,19
05. Chamartín	329.997	1.976	25.862	12,76
06. Tetuán	198.128	1.070	21.934	9,03
07. Chamberí	294.450	1.649	26.161	11,26
08. Fuencarral-El Pardo	220.119	1.130	23.428	9,40
09. Moncloa-Aravaca	324.801	1.804	24.014	13,53
10. Latina	152.218	770	19.384	7,85
11. Carabanchel	147.656	760	18.273	8,08
12. Usera	150.311	769	17.002	8,84
13. Puente de Vallecas	141.937	708	16.970	8,36
14. Moratalaz	160.494	812	21.594	7,43
15. Ciudad Lineal	190.327	1.006	22.188	8,58
16. Hortaleza	272.328	1.441	23.346	11,66
17. Villaverde	151.930	768	17.197	8,83
18. Villa de Vallecas	155.309	783	20.395	7,62
19. Vicálvaro	163.960	828	19.431	8,44
20. San Blas - Canillejas	181.047	916	21.553	8,40
21. Barajas	205.494	1.076	24.636	8,34

Fuente: (1). Medias del período 2007-2012. Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. (2). Año 2010. Contabilidad Municipal Base 2002. Cuenta del Sector Hogares. Cuenta de distribución secundaria de la renta: Renta Disponible Bruta per cápita.

que los distritos donde el esfuerzo es relativamente menor que la media de la ciudad son Latina (7,85), Villa de Vallecas (7,62) y Moratalaz (7,43).

También son estos mismos distritos los que destacan si se analiza la distancia entre la hipoteca media y la renta bruta disponible refiriéndolas a la media de Madrid como base 100. Los valores extremos resultan ser Salamanca (cuyas hipotecas tienen un valor de 173,19 sobre la media de Madrid, mientras su renta alcanza el 120,54) y Moratalaz (cuya hipoteca baja hasta 74,99 y la renta a 99,66). De este modo, se confirma que los distritos en los que más claramente operan estos mecanismos de selección y filtrado de nuevos residentes a través del precio son Centro, Chamberí, Hortaleza, Chamartín, Moncloa y Salamanca.

Situación actual y perspectivas futuras

Situación actual y capacidad remanente del Plan General de Madrid de 1997

Sobre la situación actual del PG de Madrid, hay que comenzar recordando que el 28 de septiembre de 2012, tras todo un complicado proceso de sentencias y recursos, el Tribunal Supremo dictó la Sentencia 6385/2012 por la que declaró la nulidad de la clasificación y ordenación urbanística de determinados sectores del PG de 1997, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 17 de abril de 1997. Para solventar esta situación, que mantiene en estos momentos en una compleja situación legal a los ámbitos afectados, el Ayuntamiento de Madrid ha tenido que preparar un Documento de Revisión Parcial del PGOUM 1985 y de Modificación del PG 1997 en los ámbitos afectados por la ejecución de las Sentencias de 27 de febrero de 2003, de 3 de julio de 2007 y de 28 de septiembre de 2012. Este documento ya ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento el 16 de mayo de 2013 y está previsto que se apruebe definitivamente por la Comunidad de Madrid en Agosto de 2013, cerrando así la revisión del PG de 1985 casi 30 años después, y tras más de 15 años de vigencia del PG de 1997.

En paralelo a este proceso, ha comenzado formalmente la Revisión del PG de 1997. Para ello se ha creado una Dirección General para la Revisión del PG dependiente de la Oficina de Planificación Urbana, habiéndose aprobado ya el documento de Preavance¹⁶ por Acuerdo de 19 de julio de 2012 de la Junta de Gobierno de la ciudad.

Con respecto a la edificabilidad remanente en ámbitos de ordenación del PG vigente a fecha 1 de enero de 2012, el total es de 20.598.660 m² para uso residencial (con una capacidad para 203.458 viviendas), 11.237.407 m² para uso industrial, y 6.760.659 m² para uso terciario. Si nos centramos en la capacidad residual para vivienda, la

¹⁶ Accesible en: <http://www.madrid.es/portales/munimadrid/es/Inicio/Ayuntamiento/Urbanismo-e-Infraestructuras/Revision-del-Plan-General/Documentacion-del-Plan-General/Documentos-Preavance-2012?vgnextfmt=default&vgnextchannel=98b208ef5f658310VgnVCM2000000c205a0aRCRD>

distribución indica que 34.572 viviendas (un 17%) corresponden a suelo con el desarrollo urbanístico ya finalizado, 58.975 (un 29%) a suelos en proceso de urbanización, 103.464 (un 35,7%) a suelos en proceso de gestión, y tan sólo 6.447 (un 3,2%) a suelos pendientes aún de realizar el planeamiento de desarrollo¹⁷.

Por clases de suelo, esa capacidad remanente de 203.458 viviendas se distribuye del siguiente modo: un 32,5% en suelo urbano (66.121 viviendas) y un 67,5% en suelo urbanizable (137.337 viviendas). Por tipos de ámbitos, lo primero que llama la atención es que todavía quede un volumen remanente significativo de viviendas en ámbitos anteriores al PG de 1997: 7.718 viviendas en APIs (suelo urbano procedente del PG de 1985) y 6.688 en UZIs (suelo urbanizable anterior al PG de 1997). No obstante, el grueso de la capacidad remanente se distribuye entre las 48.113 viviendas pendientes en APRs (un 23,6% sobre la capacidad remanente total, casi todas ellas en Campamento y Prolongación de la Castellana) y 120.591 en UZPs (un 59,3% sobre el total, fundamentalmente concentradas en la Estrategia del Este), a las que habría que sumar otras 10.290 (un 5,1%) en APEs y 10.058 (un 4,9%) en suelos urbanizables no programados¹⁸.

Número de viviendas y edificabilidad residencial remanente a 1 de enero de 2012 en ámbitos de ordenación vigentes del Plan General de 1997 (incluidos ámbitos de nueva creación). Clasificación por distritos

	Nº DE VIVIENDAS	%	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	
				%
00. Ciudad de Madrid	203.458	100,00	20.598.660	100,00
01. Centro	0	0,00	0	-
02. Arganzuela	4.483	2,20	448.154	2,18
03. Retiro	743	0,37	74.319	0,36
04. Salamanca	531	0,26	53.210	0,26
05. Chamartín	8.071	3,97	809.377	3,93
06. Tetuán	2.919	1,43	291.735	1,42
07. Chamberí	1.217	0,60	121.788	0,59
08. Fuencarral-El Pardo	17.333	8,52	1.774.158	8,61
09. Moncloa-Aravaca	2.690	1,32	360.756	1,75
10. Latina	12.725	6,25	1.272.649	6,18
11. Carabanchel	3.783	1,86	378.442	1,84
12. Usera	873	0,43	87.301	0,42
13. Puente de Vallecas	3.458	1,70	346.166	1,68
14. Moratalaz	23	0,01	2.279	0,01
15. Ciudad Lineal	809	0,40	82.078	0,40
16. Hortaleza	12.959	6,37	1.353.235	6,57
17. Villaverde	5.345	2,63	534.003	2,59
18. Villa de Vallecas	55.328	27,19	5.560.588	26,99
19. Vicálvaro	65.833	32,36	6.606.136	32,07
20. San Blas - Canillejas	1.923	0,95	195.771	0,95
21. Barajas	2.412	1,19	246.517	1,20

Fuente: (1). Medias del período 2007-2012. Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. (2). Año 2010. Contabilidad Municipal Base 2002. Cuenta del Sector Hogares. Cuenta de distribución secundaria de la renta: Renta Disponible Bruta per cápita.

¹⁷ Ayuntamiento de Madrid (2012). "Edificabilidad remanente en ámbitos de ordenación vigentes. Remanentes de Vivienda, Industria y Terciario a 1 de enero de 2012". http://www.madrid.es/UnidadesDescentralizadas/UrbanismoVivienda/Urbanismo/EdificabilidadRemanente2010/Ficheros/00_Presentacion_ResumenBis.pdf

¹⁸ Ibídem.

Por distritos, sólo entre Vicálvaro y Villa de Vallecas concentran el 60% de la edificabilidad y la capacidad de vivienda sin desarrollar que quedan en ámbitos de ordenación vigente del PG de 1997. Vicálvaro agrupa el 32,07% de la edificabilidad residencial, con 6,6 millones de m² y una capacidad para 65.833 viviendas, y tiene previstos los grandes desarrollos de El Cañaveral, Los Cerros, Los Ahijones y Los Berrocales. Villa de Vallecas, mantiene una edificabilidad remanente de 5,5 millones de m², con capacidad para 55.328 viviendas (el 27,19% de la total remanente en el municipio): aproximadamente 50.000 en Valdecarros y el resto en las parcelas pendientes de edificación de las diferentes unidades de ejecución del Ensanche de Vallecas.

Además, sólo otros 6 distritos (Fuencarral, Hortaleza, Latina, Chamartín, Villaverde y Arganzuela) concentran (a fecha de referencia 1 de enero de 2012) otro 30% de la edificabilidad y capacidad remanente de vivienda. Fuencarral dispone de una capacidad para 17.333 viviendas, correspondientes principalmente a la Operación Chamartín o Prolongación de la Castellana y a Arroyo del Fresno, pues tanto el PAU de Las Tablas como el de Montecarmelo están ya edificados en un porcentaje superior al 80-90%. Hortaleza tiene aún una capacidad para edificar 12.959 viviendas, mayoritariamente en el sector de Valdebebas, pues Sanchinarro está también prácticamente concluido. La capacidad del distrito de Latina (12.725 viviendas) corresponde casi totalmente a la Operación Campamento, cuya viabilidad ya se ha comentado que no está clara en estos momentos; lo mismo que ocurre con el distrito de Chamartín, con 8.071 viviendas pendientes fundamentalmente ubicadas en la Operación Prolongación de la Castellana. Villaverde tiene pendiente el desarrollo de 5.345 viviendas, destacando el sector Butarque. Arganzuela dispone aún de capacidad para 4.483 viviendas. Finalmente, los 13 distritos restantes se reparten el 10% de la capacidad remanente y la edificabilidad residencial del municipio, sin que ninguno de ellos supere un porcentaje meramente testimonial del 2%.

Conclusiones

La primera conclusión que se puede extraer del análisis presentado hace referencia al pasado, pudiéndose constatar el fracaso del denominado “planeamiento al límite de la capacidad” y de las supuestas virtudes de la sobreclasificación de suelo (que justificaron las grandes líneas propuestas por el PG de 1997) tanto en su intento de “resolver el problema de la vivienda” como en el de bajar su precio. En efecto, la clasificación de suelo para más de 400.000 viviendas, y la concesión de más de 200.000 licencias desde la aprobación del PG de 1997 no consiguió bajar los precios de la vivienda en el municipio de Madrid.

La segunda reflexión induce a preguntarse por el futuro: por un lado, ¿qué hacer con los desarrollos pendientes?, por otro, ¿cómo intervenir en la ciudad consolidada, en especial en las periferias de los años 40-70, que parecen ser las más desatendidas?

La sobreclasificación no sólo no ha resuelto el problema de la vivienda, sino que, con la crisis y la paralización de la demanda solvente, ha creado el problema de qué hacer con ese suelo clasificado y pendiente de desarrollo, con capacidad para más de 200.000 viviendas. Con todas las cautelas propias de una cuestión tan compleja desde el punto de vista legal¹⁹, quizá fuese el momento de replantearse las posibilidades reales y la viabilidad de desarrollo de dichos suelos, así como incluso las condiciones de su ordenación pormenorizada. La cuestión clave es si habrá demanda solvente capaz de alimentar estos crecimientos, pues como hemos visto a pesar de que existen ciertos nichos de actividad en la parte alta del mercado, se constata un estrangulamiento de la parte media y una paralización de la parte inferior. Las altas tasas de desempleo juvenil dificultan la emancipación y por tanto dificultan la demanda de nuevos hogares, al tiempo que se han reducido los movimientos por relocalización de hogares existentes. Todo ello cuestiona las posibilidades de alimentación a medio plazo de la demanda en los nuevos desarrollos urbanísticos, al menos mientras permanezca la crítica situación económica actual. Es por ello, que -en todo caso- parece que será necesario seguir considerando un horizonte temporal muy amplio, programando en el tiempo y teniendo en cuenta también la perspectiva metropolitana.

Respecto a la ciudad consolidada, la cuestión es cómo poner en marcha un nuevo modelo que apueste por la recuperación de los tejidos urbanos que presentan mayores deficiencias y que permita mejorar la calidad de vida y las condiciones residenciales de la mayor parte de los madrileños. Los esfuerzos sobre la ciudad consolidada no pueden reducirse sólo a la Almendra central (Operación Centro, Madrid Río, Gran Vía, etc.), donde por otra parte se observan tendencias progresivas de elitización, sino que deben extenderse a los barrios de la periferia, precisamente los más afectados por la crisis. En este sentido hay que destacar la recientísima aprobación de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que abre nuevas oportunidades para ello.

Pero el éxito de la recuperación de la ciudad consolidada se deriva no sólo de la superación de las obvias dificultades que habrá en la gestión y financiación de los procesos de rehabilitación, sino que también va a depender de en qué medida se consiga recuperar el atractivo de estos barrios periféricos en el imaginario colectivo, teniendo en cuenta que lograr un equilibrio o compatibilizar la apuesta por estos barrios con el reflatamiento y realimentación de la demanda en los nuevos desarrollos pendientes puede resultar muy difícil, e incluso contradictorio, y, más aún, en una coyuntura económica tan complicada como la actual.

¹⁹ En cualquier caso habría que compatibilizar la seguridad jurídica, los derechos adquiridos por los propietarios y las empresas afectadas con los intereses generales y de la Administración.

LA ECONOMÍA CREATIVA EN LA CIUDAD DE MADRID¹

Significado e importancia de la economía creativa

Las regiones metropolitanas europeas y, en especial, sus grandes ciudades centrales se enfrentan a una profunda transformación de su base económica que afecta al desigual dinamismo de los diferentes sectores de actividad, las características del empleo, la distribución espacial de las empresas o su capacidad competitiva en el marco de la globalización. En los últimos años el impacto de la crisis económica ha reforzado la necesidad de buscar modelos de desarrollo económico más intensivos en conocimiento, que resulten menos vulnerables al depender de recursos tangibles e intangibles anclados en el territorio, que limiten por ello los riesgos de deslocalización y que sean capaces de generar empleo cualificado y de calidad, asegurando así ventajas competitivas más sólidas. El objetivo de lograr un crecimiento más inteligente, propuesto por el documento Europa 2020 de la Comisión Europea (2010), resulta coherente con este tipo de planteamiento.

La "economía creativa", concepto surgido en el Department of Culture, Media & Sport (DCMS) del Reino Unido, puede contribuir a la renovación de la base local del empleo de las ciudades

Una de las respuestas a esa necesaria renovación de la base económica se vincula ahora con la denominada economía creativa, un concepto surgido hace ya más de una década en el Department of Culture, Media & Sport (DCMS) del Reino Unido y difundido luego por diversas instituciones internacionales (UNESCO, UNCTAD, Comisión Europea). Su objetivo inicial fue integrar las actividades tradicionalmente ligadas a la cultura con una serie de industrias y servicios próximos, que tenían en común con las anteriores la presencia habitual de trabajadores cualificados, la producción de bienes y servicios con un elevado componente simbólico y la posibilidad de generar derechos de autor, en la perspectiva de convertirla en un sector económico emergente y a potenciar.

Esa evolución justificó que, junto al núcleo de actividades ligadas al patrimonio cultural, las artes o la edición se incorporasen otras como la publicidad, la arquitectura, el sector multimedia, el software o la

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

I+D+i, ajenas hasta entonces a ese ámbito, mientras quedaban fuera otros sectores también intensivos en conocimiento y con evidentes exigencias de creatividad, pero más alejados de estas raíces. Su traslación a la investigación urbana a partir de referencias a la ciudad creativa, que popularizaron autores como Charles Landry, Peter Hall o Richard Florida, ha difundido su uso tanto en la bibliografía científica internacional como entre los gestores públicos.

Hace ahora tres años, el documento de la Comisión Europea titulado *Liberar el potencial de las industrias culturales y creativas* proclamó la creciente importancia de desarrollar “comunidades creativas” cuya materia prima es su capacidad para imaginar, crear e innovar”. Esto convertía a las actividades con mayor potencial creativo en estratégicas para generar crecimiento y empleo directo, además de ejercer un efecto multiplicador sobre muchas otras, desde el turismo a la industria. Pero, desde la perspectiva del desarrollo urbano, la presencia de actividades y profesionales creativos no sólo es importante por el valor añadido que generan, sino también por sus efectos sobre la acumulación de capital social que favorece una mejor articulación de la sociedad local, así como de capital simbólico que incrementa sus atractivos.

En primer lugar, se trata en bastantes casos de empresas o instituciones donde el talento creativo de una parte significativa de sus trabajadores se traduce en generación de iniciativas y tasas de innovación elevadas en cuanto a conocimientos y prácticas. Corresponden, en su gran mayoría a PYMES, micropymes y autónomos que se especializan en segmentos específicos de la cadena de valor –desde la creación a la producción, la promoción, la distribución o el consumo- lo que favorece las relaciones de complementariedad y la formación de redes densas y frecuentes, aunque a menudo efímeras y de geometría cambiante. Son también actividades que, al concentrarse a menudo en determinadas áreas, las revalorizan y favorecen procesos de renovación, ya sea impulsados por la iniciativa pública y/o por grupos inmobiliarios, no exentos en ocasiones de polémica por el efecto de sustitución social que les acompaña. Contribuyen, finalmente, a renovar también la propia imagen urbana como espacio dinámico y capaz de atraer a determinados profesionales, pero también a un turismo cultural de importancia creciente en la economía de muchas ciudades.

Las grandes metrópolis europeas cuentan con el capital humano, los recursos y la demanda necesarios para atraer a muchas de esas actividades, por lo que se considera que una estrategia de promoción de este tipo de clusters podrá reforzar su anclaje local y generar ventajas competitivas, traducidas también en una mayor conectividad y un mejor posicionamiento internacional. Al mismo tiempo, la paralela revalorización de la cultura y del patrimonio como motores de dinamización social, identidad colectiva y vehículo para la regeneración de determinadas áreas urbanas justificó una atención también creciente hacia el sector cultural y hacia profesionales (diseñadores, artistas, artesanos, creadores, publicistas, escritores, arquitectos, programadores, actores...) apenas considerados hasta hace poco por analistas y gestores de esas metrópolis.

La propuesta teórica sobre la "ciudad creativa" se relaciona con otras como las "clases creativas", ampliamente difundidas en el mundo académico y de la gestión pública

Las grandes metrópolis europeas cuentan con el capital humano, los recursos y la demanda necesarios para atraer industrias culturales y creativas

La utilización a veces abusiva del concepto de ciudad creativa, en función de estrategias de city-marketing, ha desvalorizado en parte su significado

Pero la importancia otorgada hoy a la economía creativa también ha sido origen de diversas críticas por quienes señalan la confusión producida al intentar trasladar un concepto como el de creatividad, vinculado a las capacidades humanas, al análisis de las economías urbanas e intentar identificarlo con actividades o grupos profesionales concretos. El resultado es la frecuente heterogeneidad en los criterios de asignación de sectores económicos dentro de la economía creativa, lo que dificulta las comparaciones entre investigaciones o documentos oficiales, particularmente en el plano internacional. También se ha cuestionado la posible mitificación de su importancia real dentro de las economías metropolitanas, al contar con un número limitado de evidencias empíricas al respecto por la escasez de información estadística y estudios en profundidad a escala local. Finalmente, la utilización a veces abusiva del concepto de ciudad creativa en función de estrategias de marketing para realidades absolutamente dispares ha desvalorizado en parte su significado.

Existen diferentes delimitaciones, la más difundida y aquí utilizada es la propuesta por la UNCTAD

De ahí la necesidad de definir con claridad qué se entiende aquí por economía creativa y cuáles son los criterios de delimitación utilizados, para analizar luego su importancia actual y composición interna en la economía de la ciudad de Madrid. En este caso se optó por centrar el análisis de forma exclusiva en el conjunto de actividades industriales y de servicios que con más frecuencia se identifican como parte de la economía creativa –también identificada con las *cultural & creative industries* en la bibliografía anglosajona-. A partir de ahí, el texto identifica el volumen de empleo que generan, su estructura sectorial, sus pautas de localización en el interior de la ciudad, el perfil de sus trabajadores, las características y la calidad de sus empleos, así como las políticas aplicadas para su promoción en estos últimos años.

Aunque existen diferentes delimitaciones, la más difundida y aquí utilizada es la propuesta por la UNCTAD en sus *Creative Industries Report* de 2008 y 2010, también seguida por instituciones como la Comisión Europea. Según su definición, se entiende por economía creativa aquella “basada en la producción de bienes simbólicos, dependientes de derechos de propiedad y dirigidos a un mercado lo más amplio posible”. Sin embargo, también reconoce que se trata de un concepto subjetivo, en evolución y a menudo autorreferente, que no admite una única aproximación sino “maneras diferentes de interpretar las características estructurales de la producción creativa”. Sobre esa base no excesivamente firme, identifica cuatro grandes grupos, definidos como Patrimonio, Artes, Media y Creaciones Funcionales, que subdivide en diferentes actividades.

Trasladadas a códigos de la CNAE-2009 a tres y cuatro dígitos, las actividades que se incluyen en este caso son las que aparecen desarrolladas en la tabla adjunta, que toman como base esencial esta clasificación, también utilizada en el documento *Hacia el Plan Estratégico de Cultura del Ayuntamiento de Madrid 2012-2015*, publicado por el Área de Gobierno de las Artes del Ayuntamiento de Madrid. Pero aquí se ha procurado introducir también algunas leves mejoras en cuanto a la inclusión de alguna actividad que parece reunir los requisitos exigibles para incorporarse al estudio de la

Actividades integradas en la economía creativa de la Ciudad de Madrid



Fuente: UNCTAD, 2010 y elaboración propia

economía creativa en la ciudad y en el conjunto de la región metropolitana, que se plantea a través de los datos de afiliación a la Seguridad Social a diciembre de 2012. Estas hacen referencia a la observación específicamente de las actividades de los portales web o las actividades de las agencias de información dentro las actividades de edición (si bien este segundo grupo se relaciona con otras actividades de la economía creativa), así como la inclusión de la educación universitaria junto con las actividades de investigación y desarrollo. En todo caso, en el estudio del posicionamiento internacional de Madrid se parte de clasificaciones algo diferentes planteadas en estudios previos ya publicados, o con un nivel superior de agregación de las actividades según disponibilidad estadística.

España se sitúa en un quinto lugar dentro de la Unión Europea, con 725.900 trabajadores; 3,8% del empleo del país y 7,5% del empleo de la UE-27

Sectores integrados en la economía creativa según CNAE-2009

Actividades	Descripción
Actividades de edición	58.1 Edición de libros 58.2 Edición de software 63.12 Portales Webs 63.91 Actividades de las agencias de noticias
Cine, video y TV	59.1 Cine, video y programación de televisión 59.2 Grabación de sonido y edición musical
Radio y TV	60.1 Emisión de radio 60.2 Emisión de programas de televisión
Arquitectura	71.1 Arquitectura e ingeniería
I+D	72.1 I+D en Ciencias Naturales e Ingeniería 72.2 I+D en Ciencias Sociales y Humanas 85.43 Educación universitaria
Publicidad	73.1 Publicidad
Otras actividades profesionales	74.1 Diseño especializado 74.2 Actividades de fotografía 74.3 Actividades de interpretación y traducción
Arte y espectáculos	90.0 Creación artística y espectáculos
Bibliotecas y museos	91.0 Bibliotecas, archivos, museos y otras actividades culturales

Fuente: Elaboración propia

Las industrias creativas en la Ciudad de Madrid

Posicionamiento de Madrid en el contexto europeo y nacional

Según las últimas cifras antes de la crisis, la facturación de las industrias culturales y creativas alcanzó los 654 mil millones de euros en 2003 (2,5% del PIB europeo), creciendo un 12,3% más rápido que el total de la economía de la Unión Europea y empleando a más de 5,6 millones de personas². La tendencia parece mantenerse ya que en 2009 las industrias creativas emplearon a un total de 6,4 millones de personas en 30 países europeos³. En lo que supone una primera aproximación a escala de país con datos de Eurostat para el año 2010, España se sitúa en un quinto lugar dentro de la Unión Europea por volumen de empleo en la economía creativa, cifrado en 725.900 trabajadores, lo que representa un 3,8% del empleo del país y un 7,5% del empleo de la UE-27⁴.

Como se ha señalado, las industrias culturales y creativas muestran una clara tendencia a la concentración en las regiones urbanas más prosperas del continente⁵. De hecho, los rankings internacionales incluyen de forma creciente la valoración del atractivo cultural de las ciudades, como elemento fundamental de la competitividad urbana. Un primer grupo trata de capturar eso que se ha dado en llamar la "interacción cultural", como en el caso del *Global Power City Index*, planteado sobre 40 ciudades del mundo y que incluye aspectos generales como las facilidades para los visitantes, los recursos y la oferta cultural o el potencial vanguardista de la ciudad. En dicha clasificación Londres, París y Berlín aparecen en los tres primeros puestos dentro de Europa, mientras que Madrid se sitúa en la posición octava, por delante de Ámsterdam.

Pese al evidente dinamismo reciente de la ciudad de Madrid, no puede olvidarse el hecho que estas capitales europeas atesoran una experiencia en muchos casos de décadas de trabajo, tal como apunta el reciente documento *Hacia el Plan Estratégico de Cultura del Ayuntamiento de Madrid 2012-2015 (PECAM)*, siendo hoy consideradas ciudades de referencia en el campo de la economía creativa; como Londres, París o Berlín, en tanto que ejemplos internacionales de regeneración urbana a través de las industrias culturales y creativas, pasando por la experiencia de Londres y París en la incubación de proyectos empresariales, en relación con la generación de espacios estables para la creación contemporánea, como en el caso de Ámsterdam, o con la pujanza alcanzada vía la programación cultural, como en el de Berlín.

² KEA EUROPEAN AFFAIRS (2006): *The economy of culture in Europe*. European Commission Directorate General for Education and Culture.

³ POWER, D. (2011): *Priority Sector Report: Creative and Cultural Industries*. European Commission-Europe-Innova. (<http://www.clusterobservatory.eu/index.html>)

⁴ MÉNDEZ et al. (2012): "Economía creativa y desarrollo urbano en España: una aproximación a sus lógicas espaciales". *Revista Eure*, vol. 38 (113), pp. 5-32.

⁵ BOIX, R., et al. (2010). *The geography of creative industries in Europe: Comparing France, Great Britain, Italy and Spain*. En 50th European Congress of the European Regional Science Association International.

Un segundo tipo de rankings trata de precisar la contribución de las industrias culturales y creativas, sobre todo a través del empleo. En este sentido, la falta de acuerdo en cuanto a los límites de la economía creativa dificulta el estudio del posicionamiento de Madrid en el contexto europeo donde, además, los pocos estudios comparativos disponibles suelen trabajar a nivel de NUT 2. El ranking encargado por la Comisión Europea en 2011 (con datos de 2010), que encabeza la región Île de France (París) en términos absolutos e Inner London (UK) en términos de especialización relativa, confirma la posición destacada de Madrid con 164.269 trabajadores y Barcelona con 139.278 trabajadores en los puestos cuarto y quinto respectivamente y ambos con valores de especialización significativos. Andalucía con 70.914 trabajadores ocupa el puesto decimoquinto, aunque por debajo del nivel de especialización de referencia.

Madrid, la cuarta región urbana europea por volumen de empleo; 2a posición en el sector de radio y televisión y en la 3a en publicidad

Primeras regiones europeas según industrias creativas y culturales en 2010

Región	Posición	Empleo	Cociente de localización
Île de France (Paris), FR	1	279.361,00	1.72
Inner London, UK	2	239.983,00	2.77
Lombardia(Milan), IT	3	175.580,00	1.31
Madrid, ES	4	164.269,00	1.65
Cataluña (Barcelona), ES	5	139.278,00	1.26
Lazio(Rome), IT	6	113.531,00	1.97
Danmark	7	98.866,00	1.17
Oberbayern(München), DE	8	94.178,00	1.57
Attiki(Athens) GR	9	88.195,00	1.47
Outer London, UK	10	86.884,00	1.43
Kozep-Magyarország(Budapest), HU	11	79.281,00	1.76
Zuid-Holland, NL	12	78.183,00	1.44
Berks, Bucks and Oxon (Oxford), UK	13	76.097,00	1.90
Noord-Holland(Amsterdam), UK	14	74.685,00	1.80
Andalucía (Sevilla), ES	15	70.914,00	0.68

Fuente: Adaptado de Power y Nielsen, 2011

Una mirada a algunas de las industrias culturales y creativas seleccionadas por la Comisión confirma el magnífico desempeño a escala europea de Madrid en el sector de radio y televisión (2a posición) y publicidad (3a posición), si bien en el resto de actividades aparece casi siempre en torno al quinto puesto, salvo en creación artística y literaria (9º puesto). Por su parte Cataluña, presenta un comportamiento algo más irregular, destacando en los mismos dos sectores (en ambos casos en el 5º puesto) y precisamente en creación artística y literaria donde se sitúa por encima de Madrid (6a posición), para desaparecer en cambio del listado de las principales regiones de referencia en el sector del diseño.

El empleo en la economía creativa de la provincia de Madrid supone el 30,77% del total, muy por delante de Barcelona (18,79%) y Valencia (4,44%)

Descendiendo a escala de país, según los datos de afiliación disponibles a dos dígitos de la CNAE 2009, el empleo en la economía creativa de la provincia de Madrid supone el 30,77% del total, muy por delante de Barcelona (18,79%) y Valencia (4,44%). Esa distancia

Primeras regiones europeas en 6 industrias creativas y culturales en 2010

Sector	Posición	Empleo	% total Europa
Creación artística y literaria	1. Île de France, FR	16.529	0,059
	6. Cataluña, ES	5.681	0,02
	9. Madrid, ES	5.115	0,018
Publicidad	1. Île de France, FR	38.252	0,067
	3. Madrid, ES	17.656	3.1%
	5. Cataluña, ES	11.694	2.1%
Diseño	1. Lombardia, IT	11.839	0,073
	5. Madrid	4.284	0,026
Edición de videojuegos	1. Île de France, FR	1.267	0,166
	5. Madrid, ES	279	0,036
	8. Cataluña, ES	214	0,028
Software	1. Île de France, FR	28.489	0,166
	6. Madrid, ES	5.195	0,03
	8. Cataluña, ES	3.900	0,023
Radio y Televisión	1. Inner London, UK	30.838	0,091
	2. Madrid, ES	19.041	0,056
	5. Cataluña, ES	10.673	0,031

Fuente: Adaptado de Power, 2011

La economía creativa supone el 9% del empleo de la ciudad, con un fuerte sesgo hacia servicios avanzados y actividades profesionales y un peso considerable del empleo por cuenta propia

se incrementa de forma significativa cuando miramos al reparto de algunas ramas como publicidad, industria editorial e industria audiovisual en general. Visto a escala de ciudad, resulta que la ciudad de Madrid concentra ya más de 1 de cada 5 empleos del país en economía creativa, más que toda la provincia de Barcelona junta y muy por delante del resto de áreas urbanas del país.

Empleo en las principales áreas urbanas españolas en la economía creativa en 2012

Actividades según CNAE 2009 (2 dígitos)	Total España	Madrid (%)	Barcelona (%)	Valencia (%)	Ciudad de Madrid (%)
Artes gráficas y reprod. soportes grabados	71.334	25	23	6	10
Industria editorial	59.608	37	23	4	28
Actividades de cine, TV, sonido y edición musical	31.846	35	15	3	21
Act. programación y emisión de radio / TV	24.416	34	18	7	11
Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería	198.563	31	14	4	22
Publicidad y estudios de mercado	101.615	38	20	3	30
Otras act. profesionales, científicas y técnicas	84.059	24	20	5	17
Actividades de investigación y desarrollo	72.326	27	20	6	22
Actividades de creación, artísticas y espectáculos	48.623	24	22	5	19
Bibliotecas, archivos, museos (...)	14.440	20	24	3	17
Economía Creativa	706.830	30	19	5	21

Fuente: Adaptado de Power, 2011

Volumen y localización del empleo en la ciudad

La ciudad de Madrid contaba a finales de 2012 con 156.305 afiliados en la economía creativa, que vienen a representar un 9% del total del empleo. Su distribución sectorial presenta contrastes importantes, confirmándose el sesgo hacia algunos servicios avanzados y actividades profesionales en general, como arquitectura (2,47%), I+D (2,22%), publicidad (1,44%), junto con sectores de corte más industrial tradicionales en el tejido productivo madrileño, como edición (1,19%); frente a esto se advierte un peso relativo menos importante de las actividades ligadas con el patrimonio y la cultura.

La importancia del empleo por cuenta propia, cuyo significado en relación con la posible aparición de nuevos esquemas más flexibles de organización del mismo se discute en la siguiente sección, se sitúa en el 12,92%, dos puntos y medio por encima del resto de sectores de la economía. De hecho, en otras actividades profesionales o en arte y espectáculos el peso de los autónomos llega a ser muy importante (61,20% y 40,80% respectivamente), sin olvidar cine, video y televisión (15,43%) o publicidad (15,44%), ambas por encima también del promedio. En el extremo contrario, en algunos sectores con mayor base de contratación pública, como I+D o radio y televisión, el peso de los trabajadores por cuenta propia desciende por debajo del 4%.

Las cifras generales apuntan, por otro lado, a una acusada concentración espacial de la economía creativa dentro de la región metropolitana. De esta forma, el peso medio de la capital se sitúa en el 70,45% del total, es decir, casi siete puntos por encima del conjunto de afiliados de la economía regional y con valores por encima del 70-80%, salvo en el caso de las actividades de radio y televisión (cuya presencia se reparte en mayor medida por otros municipios metropolitanos como Pozuelo de Alarcón o San Sebastián de los Reyes).

La acusada concentración espacial y la superposición de pautas de localización aconsejan una mirada a algunas claves interpretativas...

Afiliados en la economía creativa en la Ciudad de Madrid en 2012

	Total afiliados*	Asalariados*	% Autónomos	% Empleo local	% Empleo Región**
Edición	20.861	19.306	7,45	1,19	88,88
Cine, video, TV	8.048	6.806	15,43	0,46	71,51
Radio y TV	2.956	2.841	3,89	0,17	35,35
Arquitectura	43.117	38.351	11,05	2,47	77,18
I+D	38.770	37.334	3,70	2,22	71,38
Publicidad	25.124	21.245	15,44	1,44	82,88
Otras actividades profesionales	5.034	1.953	61,20	0,29	72,95
Arte y espectáculos	9.820	5.813	40,80	0,56	83,65
Bibliotecas y Museos	2.575	2.464	4,31	0,15	88,03
Economía creativa	156.305	136.113	12,92	9,00	70,45
Resto de economía	1.590.914	1.375.739	10,21	91,05	63,36
Total Economía	1.747.219	1.511.852	10,46	100,00	63,93

Fechas de extracción del fichero: *Diciembre 2012 **Enero 2013
Fuente: Elaboración propia a partir de TGSS

"Hard location factors"

En ese sentido, la falta de estudios sobre los patrones de localización espacial en las grandes ciudades aconseja revisar aquí algunas claves interpretativas, como marco para el necesario análisis sectorial pormenorizado a escala de distritos y barrios. Porque pese a la creciente atención prestada a la economía creativa en los últimos años, lo cierto es que las investigaciones que analizan su localización en el interior de las regiones metropolitanas y las grandes ciudades no han sido demasiado abundantes. No obstante, las evidencias de que se dispone permiten identificar tres tendencias dominantes: su especial propensión a la concentración espacial, la frecuente formación de clusters localizados que especializan determinadas áreas urbanas en actividades concretas y la existencia de trayectorias locales, ligadas a las herencias del pasado, que se hacen presentes en pautas de distribución que se resisten a desaparecer durante largos periodos de tiempo.

"Soft location factors"

El primer rasgo que define el comportamiento espacial de empresas e instituciones ligadas a la economía creativa es su tendencia a la aglomeración en un número limitado de lugares. A escala de los sistemas urbanos nacionales, se confirma una neta primacía de las mayores regiones metropolitanas, sólo acompañadas por algunas ciudades medias que debido a su patrimonio cultural o a políticas explícitas de apoyo a la cultura lograron generar cierto volumen de actividad. En el interior de esas regiones metropolitanas, sus grandes ciudades centrales suelen ejercer un similar efecto de polarización, actuando como *hubs* o ambientes creativos que reúnen lo esencial de estos sectores, por lo que puede afirmarse que la economía creativa contribuye en escasa medida al desarrollo de estructuras territoriales policéntricas.

"Network location factors"

Finalmente, dentro de las grandes ciudades resulta frecuente su agrupamiento en los barrios centrales o en determinadas áreas periféricas, tanto de forma espontánea como en respuesta a actuaciones de promoción pública e, incluso, como elemento de impulso en políticas de regeneración de espacios degradados o en declive. No obstante, el carácter de bienes móviles o localizados que genera cada actividad, la estructura empresarial el tipo y volumen de insumos materiales utilizados, sus exigencias de cualificación laboral, el carácter privado o público de su gestión, etc., introducen ciertas diferencias en las lógicas espaciales de cada tipo de actividad.

Las explicaciones más habituales sobre esta concentración del empleo en industrias y servicios creativos han destacado, sobre todo, la importancia de determinados recursos materiales (*hard location factors*). Estos se vinculan a la presencia de equipamientos y servicios a las empresas de alto nivel e intensivos en conocimiento, la ubicación de instituciones universitarias y de formación especializada, de centros de I+D+i, un patrimonio cultural acumulado, así como una oferta inmobiliaria amplia y próxima para empresas y trabajadores del sector creativo.

Se confirma la fuerte concentración espacial; sólo tres distritos reúnen 4 de cada 10 trabajadores: Chamartín, Moncloa-Aravaca y Chamberí

Sin embargo, en los últimos años la atención se ha dirigido principalmente hacia la especial atracción que ejercen diversos recursos inmateriales (*soft location factors*), de carácter más intangible pero también más influyentes sobre las decisiones de

localización de actividades que, en general, dependen poco de la movilización de grandes volúmenes de mercancías y generan bienes o servicios altamente diferenciados. Se destaca así la importancia de disponer de un elevado stock de capital humano altamente cualificado y de un mercado laboral diversificado, generadores de un ambiente más propicio al surgimiento de innovaciones. Pero también se ha llamado la atención hacia la presencia de un capital simbólico que atrae a numerosas empresas e instituciones relacionadas con la cultura y la creatividad hacia espacios de carácter emblemático ubicados en su mayoría en los centros urbanos o hacia sectores suburbanos de alta calidad residencial y ambiental, así como el efecto llamada que puede suponer para muchos trabajadores creativos la existencia de una elevada calidad de vida y de un ambiente cultural activo, abierto, diverso y tolerante.

Pero si la concentración resulta el rasgo más visible, no debe olvidarse la paralela tendencia de algunas de estas actividades a agruparse en determinadas ciudades metropolitanas, así como en distritos o barrios de la ciudad central. En algunos casos llegan a constituir lo que se ha calificado como distritos creativos, que integran sectores de la ciudad más o menos amplios a los que las empresas muestran un notable anclaje que frena cualquier posible deslocalización, pues se trata de entornos difíciles de reproducir y que cuentan con una imagen de marca, a menudo promovida también desde los gobiernos locales. Este tipo de áreas de la ciudad se convierten con cierta frecuencia en atractivo para el turismo por su ambiente, las amenidades y actividades de culturales o de ocio que se llevan a cabo, el tipo de establecimientos, etc., generando por tanto efectos de arrastre sobre la economía local.

La concentración espacial en espacios centrales de la mitad norte de la capital se proyecta a distritos vecinos fuera de la almendra central

Se pone así de manifiesto la influencia de las relaciones de proximidad física que, junto a códigos de conducta o cultura corporativa comunes permiten generar múltiples externalidades derivadas de la construcción de redes de colaboración (*network location factors*) donde se reducen los costes de transacción para todo tipo de información y para el conocimiento tácito y poco codificable entre profesionales creativos, con las consiguientes ventajas competitivas dinámicas. En la mayoría de ocasiones estas redes entre empresas o autónomos son informales y su duración se vincula a proyectos concretos. Pero, en algunos casos, estas relaciones llegan a formalizarse mediante contratos o convenios y alcanzan mayor permanencia y complejidad, incluyendo también a diferentes instituciones (gobiernos locales y regionales, asociaciones empresariales y de artesanos, sindicatos, organizaciones ciudadanas, fundaciones...). En algunas metrópolis las políticas de fomento de la economía creativa buscan también reforzar estas comunidades creativas y potenciar así el funcionamiento de los diferentes clusters localizados que puedan existir.

Para el conjunto de la ciudad disponemos de información sobre la localización de los centros de trabajo de un total del 132.707 trabajadores asalariados y autónomos (derivada de la información sobre las cuentas de cotización de las empresas). Su distribución espacial en el interior de la ciudad confirma las tendencias a la concentración señaladas, con tan sólo tres distritos reuniendo

prácticamente a 4 de cada 10 trabajadores: Chamartín (15,52%), Moncloa-Aravaca (13,14%) y Chamberí (11,04%).

Este patrón que prima los espacios centrales de la mitad norte de la ciudad, se proyecta hacia el exterior de la misma, alcanzando distritos como Hortaleza (7,53%), Ciudad Lineal (6,24%) y San Blas (7,97%) por el este o Tetuán y Fuencarral-El Pardo (7,13%) por noroeste. En cambio, en la mitad meridional de la almendra central solo Centro (7,74%) y Salamanca (6,80%) mantienen un nivel significativo de empleo. De hecho, mientras la mitad norte de la almendra central tiende a ganar peso desde la perspectiva de la economía creativa, toda la mitad sur, además de distritos semiperiféricos como Villaverde, ven reducida considerablemente su participación en el empleo local. En todo caso, las diferencias sectoriales, junto con los contratos en los niveles de especialización por barrios (analizados mediante cocientes de localización), aconsejan un análisis pormenorizado atento a la posible formación de esos *clusters* creativos.

Número de afiliados según distritos de Madrid en 2012

Distrito	Economía creativa*	% Economía creativa	Total economía*
01. Centro	10.274	7,74	149.540
02. Arganzuela	2.552	1,92	76.496
03. Retiro	4.516	3,40	82.220
04. Salamanca	9.021	6,80	163.492
05. Chamartín	20.600	15,52	178.704
06. Tetuán	8.260	6,22	102.651
07. Chamberí	14.658	11,05	122.581
08. Fuencarral-El Pardo	9.464	7,13	72.040
09. Moncloa-Aravaca	17.440	13,14	72.928
10. Latina	884	0,67	25.399
11. Carabanchel	1.135	0,86	32.047
12. Usera	923	0,70	21.871
13. Puente de Vallecas	699	0,53	28.508
14. Moratalaz	196	0,15	7.718
15. Ciudad Lineal	8.285	6,24	78.962
16. Hortaleza	9.993	7,53	67.519
17. Villaverde	435	0,33	43.663
18. Villa de Vallecas	232	0,17	14.847
19. Vicálvaro	305	0,23	4.725
20. San Blas	10.573	7,97	93.313
21. Barajas	2.262	1,70	42.416
TOTAL	132.707	100,00	1.481.640

Fecha de extracción del fichero: * Diciembre 2012
Fuente: Elaboración propia a partir de TGSS

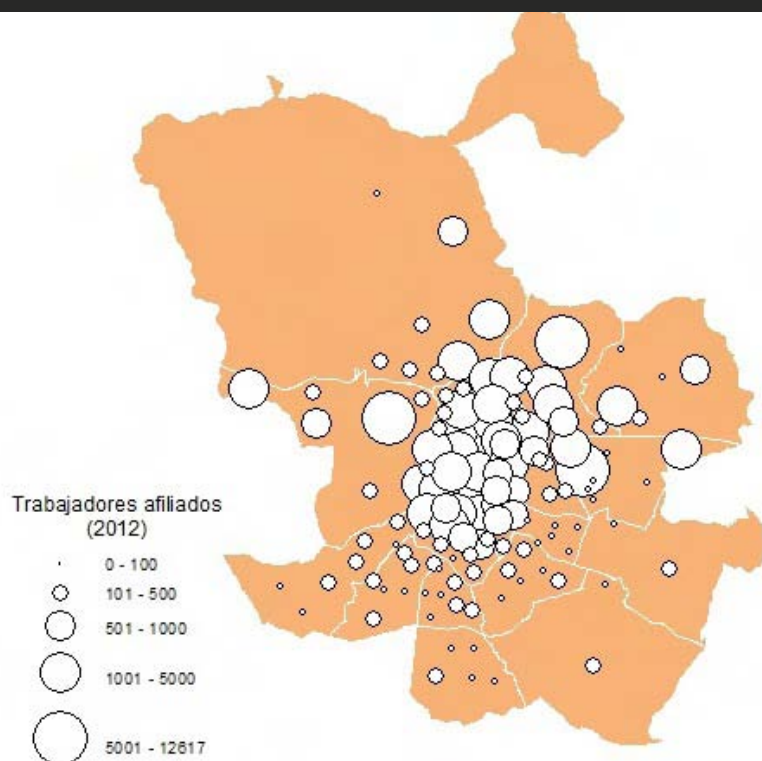
Peso de los sectores de la economía creativa en los distritos de la Ciudad en 2012

Distrito	Edición	Cine, video, TV	Radio y TV	Arquitectura	I+D	Publicidad	Otras act. profesionales	Arte y espectáculos	Bibliotecas y museos
01. Centro	3,08	13,12	10,52	2,72	1,50	10,93	13,68	42,47	55,88
02. Arganzuela	2,52	4,43	0,04	1,90	0,88	1,81	3,46	2,55	0,91
03. Retiro	3,69	2,36	13,49	2,78	3,03	2,62	3,63	8,31	0,84
04. Salamanca	8,07	8,28	21,83	6,36	2,53	9,58	9,17	5,77	6,04
05. Chamartín	7,34	15,02	1,17	20,55	21,61	12,91	6,15	7,80	2,78
06. Tetuán	7,39	3,88	0,08	5,01	2,37	14,37	7,50	2,72	1,69
07. Chamberí	13,45	6,03	2,26	14,02	8,32	10,27	12,62	9,11	6,76
08. Fuencarral-El Pardo	4,21	9,62	45,54	5,45	10,38	5,42	6,36	4,21	0,24
09. Moncloa-Aravaca	3,10	8,62	0,25	5,70	45,39	4,06	4,66	1,90	1,33
10. Latina	0,45	0,76	0,21	0,76	0,19	0,52	3,49	1,84	0,54
11. Carabanchel	0,75	0,71	0,63	0,46	0,39	1,66	3,69	1,55	0,12
12. Usera	1,25	0,13	0,38	1,00	0,02	0,67	1,38	0,59	0,42
13. Puente de Vallecas	0,36	0,70	0,04	0,72	0,35	0,22	1,11	0,96	2,17
14. Moratalaz	0,15	0,19	0,04	0,13	0,03	0,18	0,64	0,39	0,12
15. Ciudad Lineal	11,84	9,01	0,67	6,90	1,74	6,54	8,64	2,91	0,84
16. Hortaleza	16,75	8,47	2,51	9,61	0,16	6,53	3,63	4,60	9,35
17. Villaverde	0,19	0,51	0,08	0,41	0,07	0,50	0,79	0,42	0,00
18. Villa de Vallecas	0,23	0,16	0,04	0,12	0,01	0,36	0,35	0,32	0,18
19. Vicálvaro	0,05	0,03	0,00	0,07	0,02	0,60	0,41	0,23	5,37
20. San Blas	13,02	7,73	0,21	12,25	0,57	8,44	8,06	1,03	4,28
21. Barajas	2,13	0,24	0,00	3,09	0,44	1,80	0,59	0,32	0,12
TOTAL	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Actividades de edición: niveles de especialización altos en algunos barrios de Hortaleza, Ciudad Lineal y San Blas, además de Chamberí

Fecha de extracción del fichero: * Diciembre 2012
Fuente: Elaboración propia a partir de TGSS

Localización de los trabajadores afiliados a la Seguridad Social en ramas de actividad relacionadas con la economía creativa en la Ciudad de Madrid



Fuente: TGSS. Elaboración propia

En cuanto a la distribución de las actividades de edición (que en nuestra agrupación incluye la edición de software, portales webs y las agencias de noticias) los distritos con mayor volumen de empleo son Hortaleza (16,75%), Chamberí (13,45%), San Blas (13,02%) y Ciudad Lineal (11,84%), por delante de Salamanca (8,07%), Tetuán (7,39%) o Chamartín (7,34%). De esta forma, se observa una primera concentración en el contacto de Hortaleza y Ciudad Lineal, al sur del eje de la Nacional II, en barrios como San Juan Bautista, Pinar del Rey, Canillas o Costillares, donde como es conocido tienen su sede grandes grupos editoriales como *Anaya*, *Oxford* o *Santillana*, este último en proceso de traslado a Tres Cantos. Más al sur, se observa otra concentración en el extremo occidental de San Blas, entre los barrios de El Salvador y Simancas, donde tiene su sede el *Diario El País*.

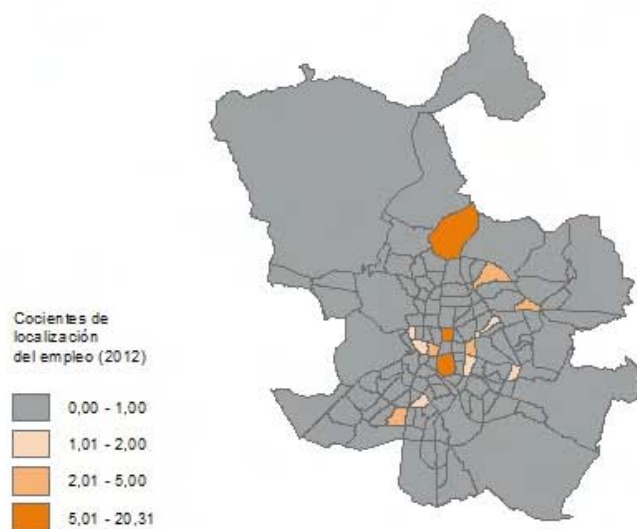
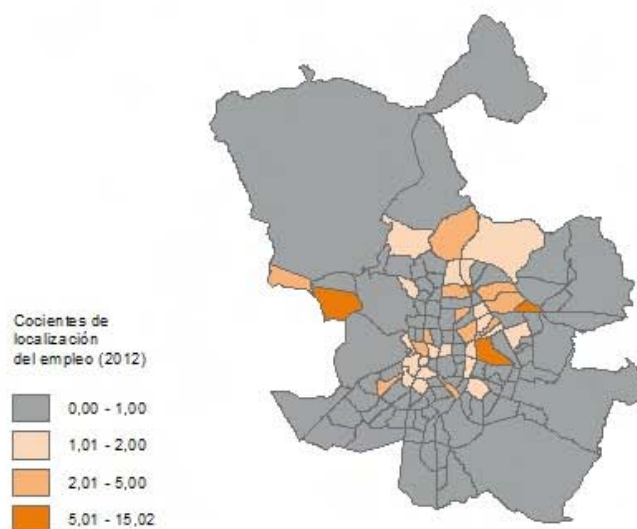
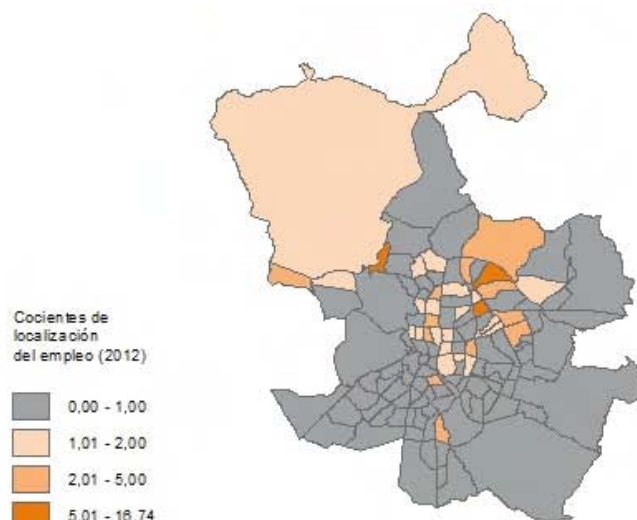
Algunas otras concentraciones más centrales aparecen en torno al distrito de Chamberí, donde por ejemplo tiene sus oficinas la *Agencia EFE*, para descender hacia el sur hasta algunos barrios concretos de Retiro y Arganzuela. De forma más periférica en el noroeste de la ciudad cabe mencionar la zona del barrio de Fuentelarreina en relación con la localización en el entorno de la Avenida de Herrera Oria de algunas empresas de soluciones informáticas, así como El Plantío, donde destaca *McGraw Hill Interamericana*, además de *Animal Studio*, dedicada a proyectos audiovisuales de muy diverso tipo, incluida la producción de videojuegos.

Cine, video y televisión: mayor dispersión y especialización altos en barrios de la fachada este de la almendra central y sobre la M-30 y en el entorno de la Carretera de Colmenar

El empleo en las actividades de cine, video y televisión presenta un patrón de distribución espacial en el que destaca el peso que alcanzan los distritos de Chamartín (15,02%) y Centro (13,12%), seguido de Fuencarral-El Pardo (9,62%), Ciudad Lineal (9,01%), Moncloa-Aravaca (8,62%), Hortaleza (8,47%) y Salamanca (8,28%). Aunque los mapas apuntan a una relativa dispersión por barrios, se detectan algunos *clusters* de actividad, detrás de los que en muchos casos se encuentra un tejido productivo de pequeña escala, más que grandes empresas o instituciones del sector. Así, la primera de esas concentraciones aparece en la fachada este de la almendra central, comenzando por el barrio de la Guindalera, emplazamiento de la *Corporación de Radio y Televisión Española* (con 1.400 empleos en 2010); para proyectarse más allá de la M-30 hacia el distrito de Ciudad Lineal a través de los barrios de Concepción (en relación con la presencia de alguna empresa de producciones cinematográficas), Ventas y Atalaya (empresas de post-producción); e incluso alcanzar a Palomas, Canillas y Piovera en Hortaleza (donde destaca *Sony España*, además de varias agencias de publicidad).

Fuera de este ámbito principal, cabe mencionar la concentración en el entorno de la Carretera de Colmenar, en concreto en el entorno del barrio de Valverde, donde se localizan varias productoras de televisión (*Globo Media*, *Sony*), además de varias agencias de post-producción. Junto con ello, en el extremo oeste de la capital se advierte la especialización en los barrios de Aravaca y El Plantío, donde de nuevo hay que señalar a esa fuerte atomización empresarial, lo mismo que en algunas otras concentraciones más puntuales repartidas por el centro y sur de la ciudad.

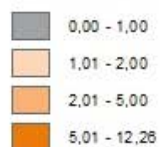
Actividades de edición. Cine, video y TV. Radio y televisión



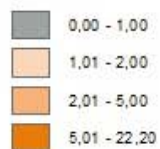
Fuente: TGSS. Elaboración propia

Arquitectura. Investigación y desarrollo. Publicidad

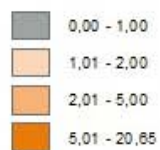
Cocientes de localización del empleo (2012)



Cocientes de localización del empleo (2012)

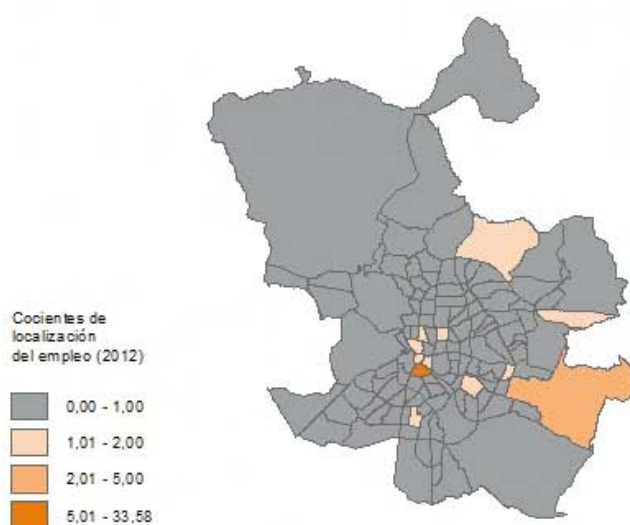
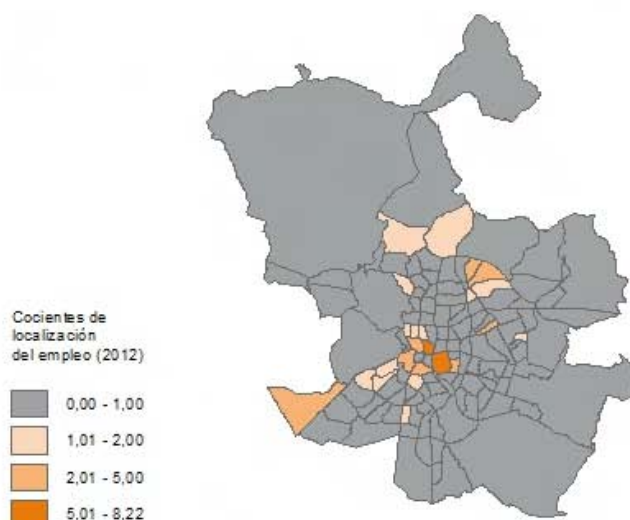
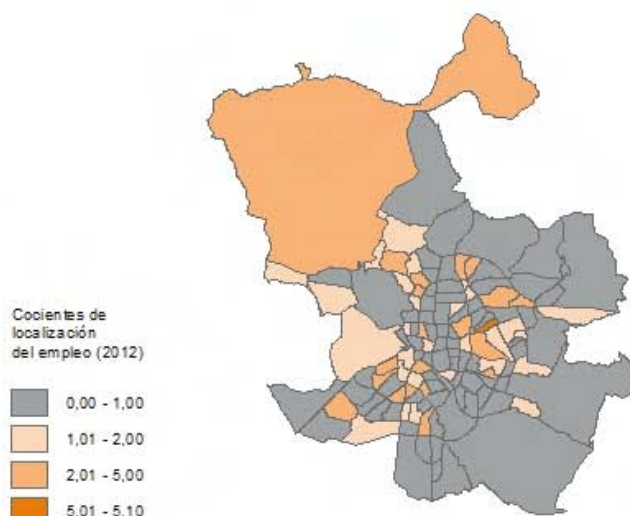


Cocientes de localización del empleo (2012)



Fuente: TGSS. Elaboración propia

Otras actividades profesiones. Arte y espectáculos. Bibliotecas y Museos



Fuente: TGSS. Elaboración propia

Radio y televisión: mayor concentración espacial y especialización en barrios concretos de Fuencarral-El Pardo y Retiro

Las actividades de radio y televisión son uno de los grupos más concentrados, repartiéndose tan sólo dos distritos más del 67% de los empleos; Fuencarral-El Pardo (45,54%) y Salamanca (21,83%), seguidos a más distancia por Retiro (13,49%) y Centro (10,52). Los niveles de especialización por barrios refuerzan esta imagen, destacando ahora el barrio de Valverde (*Tele 5*), que se perfila como el núcleo del cluster antes mencionado, y Jerónimos, donde por volumen de empleo destacan empresas como *Radio Popular (Cadena COPE)* y *System One World Communication*.

Arquitectura: polarización espacial hacia el cuadrante nororiental de la capital, en barrios de Chamartín, Hortaleza, además de San Blas y Chamberí

Las actividades de arquitectura aparecen también espacialmente polarizadas, en este caso hacia ámbitos de elevada calidad ambiental en el noreste de la ciudad, en el distrito de Chamartín (20,55%), Hortaleza (9,61%) o más al sur en San Blas (12,25%), sin perder de vista Chamberí (14,02%). La cartografía recoge este peso del noreste madrileño, si bien en la mayoría de los barrios más especializados, como El Goloso en Fuencarral-El Pardo, Valdefuentes en Hortaleza o Aeropuerto en Barajas, la falta de grandes empresas puede estar señalando la localización de numerosos profesionales del sector empleados por cuenta propia (en principio con la misma localización de trabajo y lugar de residencia). Mayor tejido de empresas se observa en cambio hacia el sur en el distrito de Chamartín y concretamente en los barrios de Hispanoamérica, donde destaca *Ineco*, dependiente del Ministerio de Fomento (con casi 700 empleos), además de Castilla, donde está localizado el grupo *Prointec*, o Nueva España, con numerosas empresas del sector de tamaño medio. Junto con ello, merece una espacial atención el oeste madrileño, en el que barrios como Arapiles también acogen varios establecimientos de empresas de referencia en el sector, como, *Técnicas Reunidas*, *Ghesa Ingeniería y Tecnología* o *Eptisa*, algunos por encima de los 500 e incluso 1.000 empleados.

Actividades de I+D: localización marcada por la presencia al oeste y norte de grandes instituciones académicas como la Universidad Complutense, la Autónoma de Madrid o el CSIC

El sector de I+D, que recordemos incluye en nuestra definición la educación universitaria, tiene una distribución lógicamente marcada por la presencia de grandes instituciones públicas, sobre todo de tipo académico, pero no solo. Para comenzar, si al empleo de los distritos de Moncloa-Aravaca (45,38%) y Chamartín (21,61%), de por sí elevadísimo, se suma el de Fuencarral-El Pardo (10,38%) y Chamberí (10,38%), se supera entonces el 85% del total de la ciudad. Por niveles de especialización, destaca la Ciudad Universitaria, que acoge los campus de la *Universidad Complutense* y la *Politécnica de Madrid*, además de algún centro del CSIC, para proyectarse al vecino barrio de Vallehermoso, también lugar de varias instituciones universitarias. Le sigue en importancia el barrio de El Goloso, donde se ubica el campus de la *Universidad Autónoma de Madrid*, así como centros del CSIC y del IMDEA de la Comunidad de Madrid. Mientras, más al sur en el barrio de La Paz, se detecta una concentración importante de instituciones de investigación ligadas a las ciencias de la salud. Más allá de este ámbito, destacan algunos barrios de la zona este de la ciudad, como El Viso (en relación con el CSIC) o San Juan Bautista (*Telefónica I+D*).

El sector de publicidad presenta un reparto territorial algo más equilibrado, destacando eso sí algunos distritos como Tetuán (14,37%) o Chamartín (12,91%), además de Centro (10,93%),

Chamberí (10,27%), Salamanca (9,58%) y San Blas (8,44%). Aunque los niveles de especialización significativos se moderan respecto de otros sectores de la economía creativa, estos se observan en muchos barrios centrales a ambos lados del eje de la Castellana, desde Castillejos en Tetuán hasta Atocha en Arganzuela. En todo este espacio central aparecen algunas de las mayores empresas del sector, algunas de las cuales llegan a superar los 500 empleados (*Diana Promoción, Global Sales Solutions, Media Planning Group, QDQ Media*), sin duda atraídas por un espacio central de prestigio y con elevada la densidad empresarial. Proyectándose a partir de este espacio central, nos encontramos otro subcentro más al noroeste y del que formarían parte Ciudad Jardín en Chamartín, Atalaya y Costillares en Ciudad Lineal y más al este aún Canillas y Piovera ya en Hortaleza así como Simancas en San Blas. Mientras que en este último caso destacan algunas empresas de un tamaño considerable (*Qualytel Teleservice*), a diferencia de los espacios más centrales aquí por lo general resulta más frecuente el desarrollo de un tejido productivo de agencias de publicidad de tamaño medio y pequeño.

Publicidad: reparto más equilibrado pero niveles de especialización altos a lo largo del eje de la Castellana y al noroeste en Chamartín y Hortaleza

El grupo de las otras actividades profesionales presenta uno de los patrones de localización más disperso, fruto de la superposición de actividades de muy diversa naturaleza, de la pequeña escala empresarial de muchas de ellas, así como del peso que como vimos alcanza el empleo por cuenta propia, lo que en la práctica lleva a que se superpongan, al menos en parte, las tendencias de los lugares de trabajo y de residencia de los trabajadores. Con todo, los distritos con mayor volumen de empleo serían Centro (13,68%) y Chamberí (12,62%), seguidos de Salamanca (9,17%), Ciudad Lineal (8,64%) y San Blas (8,06%). Por actividades subyace cierta tendencia a la localización de empresas de diseño especializado en el cuadrante noreste de la ciudad, en relación posiblemente con una co-localización también allí de actividades de arquitectura, mientras que otras relacionadas con la fotografía o la traducción están más presentes en el centro y los ensanches. Resultado de todo ello, por toda la ciudad aparecen diseminados valores de especialización que comparativamente con otras actividades creativas no son tan elevados, siendo este el sector en que mejor situados aparecen barrios más periféricos, incluso del sur madrileño.

Otras actividades profesionales: mayor dispersión espacial antes la superposición de actividades distintas, de pequeña escala empresarial y con peso elevado de los autónomos

El empleo en actividades ligadas al arte y espectáculos aparece fuertemente concentrado en el distrito Centro (42,47%), haciendo buenas las tesis sobre la acumulación de instituciones y patrimonio cultural, sin olvidar la densidad de relaciones que se alcanza entre los actores de eso que algunos han dado en llamar el “ecosistema cultural”. Solamente Chamberí (9,11%), Retiro (8,31%) y Chamartín (7,80%) presentan niveles de empleo significativos. La información por barrios refuerza todavía más si cabe esta imagen, dibujando un núcleo de especialización en el corazón mismo de la ciudad, que recorre Jerónimos en Retiro, así como Justicia, Universidad, Palacio y Embajadores en el distrito Centro y donde se ubican diversas entidades generadoras de un volumen considerable de empleo, como el *Instituto Nacional de las Artes Escénicas*, la *Orquesta Sinfónica de Madrid*, diversas instituciones ligadas al Ayuntamiento de Madrid como *Madrid Arte y Cultura*, fundaciones, etc. También con niveles destacables de especialización aparecen otros barrios más

Arte y espectáculos: elevada concentración y especialización en el distrito Centro, además de algún barrio en Hortaleza, Ciudad Lineal y La Latina

periféricos como Apostol Santiago y Pinar del Rey en Hortaleza o Quintana en Ciudad Lineal, en relación con la presencia de la *Fundación Orquesta y Coro de Madrid*, junto con diversas productoras de sonido y locales de ensayo, así como en el extremo suroccidental del municipio en el distrito de La Latina, donde se ubican algunas compañías de teatro (*Compañía Teatral, Equiliqua Producciones*).

Bibliotecas, archivos y museos: hiperconcentración y especialización en el distrito Centro, además de algún barrio en Usera

Finalmente, por lo que respecta al empleo en bibliotecas, archivos y museos, como era de esperar su distribución espacial aparece polarizada hacia el distrito Centro (55,88%), seguido a mucha distancia por Hortaleza (9,35%), Chamberí (6,76%), Salamanca (6,04%) y Vicálvaro (5,37%). Esa concentración en el centro histórico de la ciudad tiene su reflejo en niveles medios de especialización de los más elevados de la economía creativa, destacando ahora barrios como Embajadores (*Museo Reina Sofía, Archivo Regional de la Comunidad de Madrid, Fundación de Ferrocarriles Españoles*); Cortes (*Fundación Thiessen*) o Sol y Universidad, donde se agolpan diversas instituciones públicas – de los tres niveles de la Administración – y privadas ligadas a la gestión de la cultura y el patrimonio. Aunque más al este no se observan niveles de especialización equivalentes a lo largo del eje del Paseo de Recoletos, parece obligada la mención siquiera al *Museo del Prado*, la *Biblioteca Nacional* o el *Museo Arqueológico Nacional*.

Por otro lado, más allá de este espacio central cabe reseñar la aparición de algún nivel muy elevado de especialización, si bien en muchos casos parece ser fruto de un efecto estadístico a partir de cifras de empleo muy bajas. Esto no es el caso del barrio de Pradolongo, en Usera, que en efecto mantiene un volumen importante de empleo ligado a la Comunidad Madrid y donde además el Ayuntamiento de Madrid ha llevado a cabo en los últimos años alguna de sus acciones más representativas en el campo de las industrias creativas.

Características de los trabajadores y del empleo

Existe un intenso debate sobre la naturaleza del empleo que crea la economía creativa, en especial en términos de su calidad

Más allá del volumen de empleo generado en las diferentes actividades o su distribución en el interior de la ciudad, un aspecto de especial importancia para justificar el interés que hoy suscita la economía creativa como posible motor que, junto con otros, impulse el desarrollo urbano guarda relación con la atracción de un tipo de trabajadores cualificados y con capacidad de generar innovaciones, así como con la calidad de los puestos de trabajo que puedan surgir. En ambos aspectos existe cierto debate dentro de la bibliografía científica de los últimos años, del que aquí interesa destacar tan sólo aquellos con mayor interés práctico u operativo para la gestión urbana.

Es habitual asociar una mayor formación y un trabajo en sectores intensivos en conocimiento con empleos de mayor calidad, más estables y mejor remunerados. Esa identificación relaciona la economía creativa con el predominio de trabajadores altamente cualificados, innovadores, independientes, con altos ingresos –ya sea como asalariados o como autónomos–, así como con una elevada movilidad funcional y espacial. En algunos casos, incluso, se

No obstante, otros estudios sobre las características de los trabajadores y sobre la calidad del empleo o las condiciones laborales en los sectores creativos han mostrado su gran variedad interna, tanto según niveles de cualificación, como entre las diferentes actividades y en relación con el área urbana donde se localizan. Esa diversidad incluye la presencia de proporciones importantes de trabajadores poco cualificados en algunas actividades. También de asalariados aquejados por una elevada temporalidad y de autónomos precarios que buscan así salida a situaciones de desempleo mediante la realización de pequeños trabajos, a menudo discontinuos y externalizados por las grandes firmas o el sector público, lo que se asocia a una elevada vulnerabilidad e incorpora a parte de estos profesionales al mercado secundario de trabajo. Al mismo tiempo, también parecen coexistir profesionales especializados y muy bien remunerados, tanto trabajadores de grandes empresas o autónomos que compiten en mercados abiertos como empleados del sector público vinculados al mundo de la cultura, con una amplia base de trabajadores cuyos ingresos resultan bastante inferiores.

Los resultados sobre las características personales confirman que en su conjunto la economía creativa emplea trabajadores más jóvenes que el resto de sectores (39 frente a 41 años), si bien hay que señalar los contrastes internos que aparecen entre sectores como publicidad, cine, video y televisión, radio y televisión o edición, todos ellos por debajo del promedio, y algunos otros como I+D o bibliotecas y museos donde la edad media resulta superior incluso al resto de sectores de la economía. En cuanto al peso del empleo femenino, hablamos de sectores, en general, con una menor presencia relativa de este colectivo trabajador (46,30% frente a 48,35%), que además aparece internamente distribuido de forma desigual. Así, en actividades como bibliotecas y museos, publicidad o I+D su presencia resulta claramente mayoritaria, frente a lo que sucede, por ejemplo, en el caso extremo de arquitectura.

Por su parte, la presencia de población extranjera en los sectores seleccionados se sitúa claramente por debajo de los valores medios en el resto de la economía (6,72% frente a 11,30%), acentuándose los contrastes sectoriales entre actividades creativas que se sitúan muy por encima de esa media, como en el caso de otras actividades profesionales y donde en cambio la presencia de trabajadores extranjeros resulta muy limitada, como pueda ser radio y televisión.

Por lo que respecta al contenido del empleo, una primera conclusión importante se deriva de la identificación de los trabajadores pertenecientes a las categorías de cotización superiores, esto es, "Ingenieros, licenciados, y alta dirección", así como "Ingeniero técnicos, ayudantes titulados", y donde cabe suponer un contenido ciertamente más creativo del trabajo, frente al de otro tipo de empleos desarrollados igualmente dentro de las actividades creativas.

Teniendo en cuenta que la información solo alude a los trabajadores asalariados (por ser información relativa a los contratos), se confirmaría que el peso de este colectivo más cualificado de trabajadores dobla el alcanzado en otro tipo de sectores (42,85%

Trabajadores en la economía creativa en general más jóvenes, con mayor presencia de mujeres y menor de extranjeros. Diferencias importantes según sectores

Las empresas e instituciones contratantes en la economía creativa tienen por lo general un tamaño más grande que en el resto de sectores

Los trabajadores cualificados dentro de la economía creativa suponen casi el 43% y doblan su peso respecto del resto de la economía

Los niveles de contratación indefinida están por debajo del resto de la economía, penalizados por otras actividades profesionales, arte y espectáculos e I+D

Características de los trabajadores en la economía creativa en 2012

	Edad media	% mujeres	% extranjeros
Edición	39,32	44,86	4,91
Cine, video, TV	37,33	45,25	6,24
Radio y TV	38,89	48,24	2,60
Arquitectura	38,98	36,02	6,22
I+D	41,83	53,08	5,57
Publicidad	36,49	54,29	8,22
Otras act. profesionales	40,77	49,26	18,24
Arte y espectáculos	40,35	42,03	9,84
Bibliotecas y Museos	42,89	61,90	4,31
Economía creativa	39,65	46,30	6,72
Resto de economía	41,23	48,57	11,30
Total economía	41,06	48,35	10,88

Fuente: Elaboración propia a partir de TGSS.

frente a 20,43%) y aún aumenta más su proporción en sectores como I+D o arquitectura; mientras que, por el contrario, en otras actividades profesionales o en arte y espectáculos su presencia relativa queda muy por debajo de la media de la economía. La existencia de estos contrastes se revela importante con vistas a valorar el potencial de la economía creativa de cara a la generación de crecimiento, estímulo de la innovación y creación de empleo de calidad en la ciudad de Madrid, especialmente en un contexto de crisis como el actual.

Características de los empleos en la economía creativa en 2012

	% Grupo cotización superior *	% contratos indefinidos	% contratos a media jornada
Edición	38,18	79,23	6,50
Cine, video, TV	16,66	56,04	9,87
Radio y TV	16,54	77,50	2,81
Arquitectura	54,84	66,89	4,79
I+D	60,97	30,44	13,52
Publicidad	18,43	59,44	15,41
Otras act. profesionales	8,28	28,35	8,34
Arte y espectáculos	9,37	30,17	6,36
Bibliotecas y Museos	18,72	61,20	18,21
Economía creativa	42,85	54,29	9,55
Resto de economía	20,43	63,49	16,63
Total economía	22,40	62,64	15,97

* Incluye grupos 01 (ingenieros y licenciado) y 02 (ingenieros técnicos, peritos y ayudantes)

Fuente: Elaboración propia a partir de TGSS.

Los contratos a media jornada son mucho menos frecuentes y según sectores cabe hablar de nuevos esquemas flexibles de organización del trabajo, pero también procesos de "precarización del talento"

En ese sentido, terminamos esta parte del análisis atendiendo a dos indicadores sobre calidad del empleo, como son el tipo de contrato y la jornada laboral, ambos referidos de nuevo al colectivo de trabajadores asalariados a cuyo tipo de contrato alude esta información. Para empezar, la contratación indefinida se sitúa

claramente por debajo de la media de la economía (54,29% frente a 62,64%), sin duda lastrada por los bajos niveles detectados en otras actividades profesionales, arte y espectáculos e I+D. Por el contrario, otros sectores como edición, radio y televisión o arquitectura se sitúan por encima de la media. Aunque sería necesario análisis a partir de este que permitiesen ahondar en los fuertes procesos de segmentación laboral que se observan en el interior de algunos de estos sectores según categorías profesionales, estas primeras evidencias señalan algunos elementos que cabe interpretar en clave de procesos de precarización del talento, sobre todo en la I+D madrileña, como por otra parte ya se apuntaba en diagnósticos anteriores.

Por último, un indicador menos habitual en este tipo de análisis, como es el tipo de jornada de los trabajadores, revela que el peso de los contratos a media jornada resulta menos frecuente en la economía creativa que en el resto (9,55% frente a 15,97%), si bien de nuevo hay que aludir a las importantes diferencias internas. El mayor peso se observa en dos de las actividades con mayor peso de contratación pública, como son bibliotecas y museos por un lado e I+D por otro, pero también en publicidad. Precisamente esta última actividad, junto con la de cine, video y televisión que es el cuarto sector en cuanto a importancia de la contratación a media jornada, presentaban según vimos los mayores niveles de empleo por cuenta propia, lo que en efecto parece apuntar a esos nuevos esquemas flexibles de organización del trabajo.

Iniciativas emprendedoras y estrategias de promoción de la economía creativa en Madrid

La difusión del discurso sobre el valor estratégico de la cultura y la creatividad en la nueva competitividad metropolitana se ha reflejado en un creciente volumen de iniciativas, tanto públicas como privadas, destinadas al impulso de la economía creativa. Tal como ocurrió en otras grandes metrópolis como Londres, París, Berlín o Ámsterdam, en Madrid se observa un creciente volumen de actuaciones en la última década que se han visto acompañadas por un significativo cambio en el número de actores implicados, los objetivos planteados, los recursos que se utilizan y su impacto sobre el dinamismo de la ciudad, tanto en términos económicos como socio-culturales.

En el desarrollo de la economía creativa son muchas las instituciones públicas, empresas y organizaciones de la sociedad civil implicadas, lo que genera una gobernanza progresivamente compleja. Por una parte, en Madrid coexisten distintas administraciones (central, autonómica, local) que localizan en la capital instituciones culturales emblemáticas y llevan a cabo acciones que inciden sobre la actividad de los sectores creativos. Al mismo tiempo, dentro del propio

⁶ SÁNCHEZ MORAL, S. (2012): *La ciudad de Madrid en la economía del conocimiento*. Barómetro de Economía de la Ciudad Madrid, 31. Ayuntamiento de Madrid.

Ayuntamiento de Madrid las competencias que guardan relación con la economía creativa se subdividen entre en *Área de Gobierno de las Artes* y la empresa pública *Madrid Arte y Cultura S.A. (MACSA)*, de un lado, junto al *Área de Gobierno de Economía, Hacienda y Administración Pública* y la agencia de desarrollo *Madrid Emprende* de otro. Pero la ciudad registra también la máxima concentración de empresas, profesionales y colectivos vinculados a estos sectores, lo que tiene su reflejo en una destacada presencia de la iniciativa privada. En cualquier intento de enumerar las actuaciones y proyectos de mayor interés surgidos en estos años es fácil identificar la participación de asociaciones profesionales, organizaciones y fundaciones culturales, creadores y numerosos colectivos ciudadanos.

La multiplicidad de actores públicos o privados y su progresiva articulación en redes de colaboración son rasgos característico del contexto institucional madrileño

Si la multiplicidad de actores públicos o privados implicados es un rasgo característico del contexto institucional en que se desenvuelve la economía creativa madrileña, también lo es la lenta pero progresiva articulación de bastantes de ellos en redes de colaboración capaces de sumar recursos financieros y de conocimiento para apoyar los proyectos y alimentar así la construcción de comunidades creativas. De ahí la importancia que los estudios internacionales otorgan a un gobierno local que, además de promover y llevar adelante su propia agenda, sea capaz de ejercer también como catalizador o intermediador, impulsando iniciativas donde al intercambio de información y conocimiento se sume el establecimiento de relaciones de confianza entre actores poco relacionados entre sí, base de una colaboración duradera.

Hacia el Plan Estratégico de Cultura del Ayuntamiento de Madrid 2012-2015 (PECAM), promovido por el Área de Gobierno de las Artes

No resulta fácil ofrecer una panorámica detallada sobre las iniciativas que contribuyen a promover la economía creativa en Madrid. Por una parte, el amplio y valioso trabajo de recopilación realizado para el documento *Hacia el Plan Estratégico de Cultura del Ayuntamiento de Madrid 2012-2015 (PECAM)*, promovido por el *Área de Gobierno de las Artes*, pone de manifiesto la multiplicidad de acciones, a las que deben sumarse las impulsadas desde el *Área de Gobierno de Economía Hacienda y Administración Pública* otras instancias públicas y las de origen privado o fruto de la concertación público-privada.

Frente al objetivo de exhaustividad, aquí se ha optado por una selección de aquellas iniciativas desarrolladas en los diez últimos años y valoradas por su especial significación, que se han agrupado mediante un doble criterio de clasificación. Respecto a sus objetivos, cabe distinguir las orientadas a la dinamización cultural, de mayor tradición y volumen, de aquellas otras dirigidas a promover el desarrollo de los sectores creativos. Respecto al tipo de intervención, puede establecerse también una dualidad entre las dirigidas a promover espacios concretos de la ciudad, ya sea para desarrollar actividades culturales o implantar empresas creativas, de aquellas otras que buscan potenciar los recursos disponibles sin focalizarse en áreas específicas. La combinación de ambos criterios permite distinguir cuatro tipos de iniciativas que, pese a su esquematismo, definen una trama útil para el diagnóstico de lo ocurrido en Madrid.

Estrategias de promoción de la cultura y la economía creativa: una tipología

	DESARROLLO CULTURAL	DESARROLLO ECONÓMICO
INICIATIVAS LOCALIZADAS	- Centros de formación en actividades relacionadas con a cultura y las artes - Equipamientos culturales tradicionales - Nuevos centros culturales integrados - Rehabilitación de inmuebles para centros culturales - Ejes museísticos y patrimoniales - Recuperación de espacios públicos para actividades culturales	- Viveros para industrias creativas - Nuevos centros de creación artística - Rehabilitación de inmuebles para emprendedores creativos (fábricas de creación, fábricas sin humos ...) - Renovación urbana y distritos creativos - Parques científicos-tecnológicos de tercera generación - Residencias para profesionales creativos
INICIATIVAS NO LOCALIZADAS	- Organización de eventos culturales (ferias, festivales temáticos ...) - Promoción de la movilidad de artistas locales y sus obras - Promoción de la imagen urbana como espacio cultural y creativo - Presencia en redes de ciudades (Culturales, patrimoniales...)	- Programas de formación en actividades creativas (reglada y no reglada) - Apoyo a iniciativas de autoempleo y asesoramiento a emprendedores / microempresas de sectores creativos - Promoción de clusters en sectores creativos - Atracción de profesionales creativos para localizar su actividad

Fuente: Elaboración propia.

Promoción de espacios para la cultura

Un primer tipo de estrategias destinadas a reforzar la oferta cultural es el relacionado con la provisión de nuevas infraestructuras que faciliten la producción y/o el consumo de bienes y servicios culturales. En ocasiones, estas actuaciones que se materializan en determinados lugares dentro del tejido urbano pretenden actuar también como motor de dinamización para su entorno e, incluso, se le asocian objetivos de inserción social de grupos desfavorecidos y regeneración de áreas urbanas deterioradas y en declive.

La tipología de actuaciones resulta muy variada según ciudades, comenzando por la construcción de centros formativos para titulaciones relacionadas con expresiones culturales y artísticas de cierta tradición o vinculadas a las tecnologías digitales. Pero resulta más habitual la construcción de nuevos equipamientos que refuercen la dotación cultural (desde museos, teatros o bibliotecas a centros culturales integrados y multifuncionales), o la rehabilitación de antiguos inmuebles con valor patrimonial (industriales, ferroviarios, portuarios...) para albergar nuevos usos. La definición y renovación urbanística de ejes museísticos o que albergan una elevada densidad de recursos simbólicos y atraer nuevas implantaciones o una mayor afluencia turística es otro tipo de estrategia aplicada en determinados casos. En esa misma línea, la regeneración de espacios públicos para llevar a cabo actividades culturales y propiciar la interacción ciudadana resulta un eficaz complemento.

Como capital de España, Madrid ha heredado un elevado stock de instituciones culturales que desarrollan su actividad en un conjunto de inmuebles emblemáticos localizados, sobre todo, en el centro histórico. La densidad y calidad de esos equipamientos alcanza su mejor expresión en el denominado *Paseo del Arte*, que en apenas tres

Objetivo estratégico: la provisión de nuevas infraestructuras que faciliten la producción y/o el consumo de bienes y servicios culturales

Madrid cuenta con un elevado stock de instituciones culturales que desarrollan su actividad en inmuebles emblemáticos localizados en el centro histórico

kilómetros de longitud (entre las plazas de Colón y Embajadores, con prolongación hasta *Madrid Río*) concentra muchos de los iconos culturales de la ciudad. Pero lo más destacable es la acumulación de iniciativas –tanto públicas como privadas– que aquí ha tenido lugar y que ha incrementado su potencial en un tiempo breve.

Matadero-Madrid es, sin duda, el proyecto más ambicioso del Ayuntamiento de Madrid

Ese proceso de consolidación se inició en 1990 con la inauguración del *Museo Nacional Centro de Arte Reina Sofía*, la *Casa de América* y poco después el *Museo Thyssen-Bornemisza* (1992), todos ellos a partir de la rehabilitación de edificios históricos. Pero se ha consolidado en la última década y ahí puede destacarse el protagonismo del Ayuntamiento de Madrid, con el *Teatro Valle-Inclán* (2006), el *Teatro Circo Price* (2008) y el *Centro Cultural Madrid Centro-Centro* (2011) y *Matadero Madrid* (2006) en su extremo meridional como principales hitos. Este último es, sin duda, el proyecto más ambicioso. Definido como “centro de creación contemporáneo”, sus naves acogen desde teatro (*Naves del Español*), cine (*Cineteca*), música (*Nave de Música*) o lectura y edición de libros (*Casa del Lector*), hasta una *Central de Diseño*, un laboratorio de cultura visual (*Intermediae*), espacios de exposición para creadores y múltiples iniciativas de colectivos ciudadanos. Este conjunto de actuaciones públicas se han visto eficazmente acompañadas por otras de carácter privado: *La Casa Encendida* (Fundación Cajamadrid, 2004), *Caixa Forum* (Fundación La Caixa, 2009), *Fundación Mapfre* (2010) y *Tabacalera* (2007), en este último caso por convenio entre el entonces Ministerio de Cultura con asociaciones culturales y movimientos ciudadanos del barrio de Lavapiés.

Junto a la difusión cultural también están presente la experimentación y producción artística, junto a la movilización social

En torno a este polo de atracción cultural de carácter axial deben mencionarse también otras acciones igualmente relevantes, tanto del Ayuntamiento de la capital (*Centro Cultural Conde Duque*, 1987), como del gobierno regional (*Teatros del Canal*, 2009). También de organizaciones privadas, a menudo de carácter alternativo, que han multiplicado proyectos de menor dimensión: *Campo de la Cebada*, *Patio Maravillas*, *Espacio Trapezio*, *La Casa de la Portera*, *Kubik Fabrik*, etc. En todos los casos, junto a las funciones de exposición y difusión cultural también están presentes, en diverso grado, las de experimentación y producción artística, junto a la movilización social. Finalmente, en la base de la pirámide cultural madrileña no debe olvidarse la promoción de nuevos centros culturales de barrio o distrito hasta alcanzar en la actualidad un total de 88, pues junto a los grandes proyectos constituyen un recurso de proximidad necesario para asegurar una política cultural inclusiva.

Promoción de actividades y eventos culturales

La promoción de eventos refuerza la imagen urbana como espacio propicio para el desarrollo de la cultura, de la movilidad de artistas locales y la atracción de talento foráneo

Junto a la construcción o rehabilitación de nuevos contenedores culturales resulta esencial dotarles de contenido, lo que supone reforzar la oferta de actividades y favorecer colaboraciones que a menudo no se asocian a espacios concretos para su realización. La promoción de diferentes tipos de eventos que refuercen la imagen urbana como espacio propicio para el desarrollo de la cultura, de la movilidad de artistas locales y la atracción de talento foráneo, junto a la participación en redes de ciudades con fines culturales son algunas de las estrategias más habituales en metrópolis de nuestro entorno.

Pese a la menor disponibilidad de recursos en los últimos años, la oferta cultural de Madrid sigue siendo amplia y las iniciativas numerosas. Coexisten aquí algunos eventos de grandes dimensiones y ámbito internacional con un número bastante superior de otros de menor escala, destinados a dinamizar el tejido cultural y social de la propia ciudad. Si en el primer caso ha sido habitual el protagonismo público, aunque con creciente presencia del patrocinio privado, en el segundo cobra importancia un tercer sector vinculado a la sociedad civil, a veces en colaboración con el Ayuntamiento.

En el caso de las ferias y exposiciones de carácter anual Madrid cuenta con algunas de larga tradición y plenamente asentadas como la *Feria del Libro* (desde 1933), la de arte contemporáneo *ARCO* (1982), la de cultura y creatividad digital *ArtFutura* (1990), la de arte múltiple *Estampa* (1993), la de fotografía *PHotoEspaña* (1998) o la de moda y diseño (*Mercedes-Benz Fashion Week*), que ya ha cumplido cincuenta ediciones. Pero lo más expresivo del dinamismo cultural de la ciudad es la proliferación de nuevas ferias en el último decenio, que han ampliado y diversificado el catálogo anterior. En el caso del arte contemporáneo destacan *ArtMadrid* (2006), promovida por una red de empresas e instituciones que se realiza en la estación de Chamartín, *Just Madrid* (2010), con similar forma de promoción y realizada en el hotel Silken Puerta de América, o *Apertura Arte Madrid* (2010), que organiza la asociación de galerías *Arte Madrid*. También *In-Sonora* (2005), muestra de arte sonoro organizada por la asociación cultural del mismo nombre, o la *Bienal Iberoamericana del Diseño* (2007), promovida por la asociación de diseñadores *DIMAD* y la *Central de Diseño de Matadero Madrid*, que se lleva a cabo en sus instalaciones al igual que *Madrid Foto* (2009).

Por su parte, en el caso de las artes escénicas, la música y la danza, la ciudad también cuenta con un amplio repertorio de festivales de larga tradición, tanto organizados por la Comunidad de Madrid (*Festival de Otoño a Primavera*, 1983; *Festimad*, 1984; *Madrid en Danza*, 1985; *Teatralia*, 1997) como por el Ayuntamiento (*Festival Jazz Madrid*, 1975; *Veranos de la Villa*, 1983), a veces en colaboración con otras administraciones y entidades privadas (*Certamen Coreográfico de Madrid*, 1987).

De nuevo en este caso destaca el esfuerzo de promoción reciente, con una progresiva diversificación en cuanto a promotores y ámbitos de actuación. En el plano teatral surge *MADFeria* (2005), organizada por la asociación de empresas productoras de artes escénicas *ARTEMAD*; en el cinematográfico, *Documenta Madrid* (2004), promovido por *Madrid Arte y Cultura* con apoyo de diversos colaboradores público-privados; en música y danza pueden mencionarse *Danza en la Villa* (2004) o *Suma Flamenca* (2005). También destacan propuestas más experimentales o reivindicativas como *Visible Madrid* (2005), *Ellas Crean* (2005) o *Fringe Madrid* (2012), entre otras. La integración de todas estas expresiones artísticas y la utilización del espacio público para estos fines encuentra su mejor manifestación en *La Noche en Blanco* (2006).

Madrid cuenta con una larga tradición en la organización de ferias y exposiciones plenamente asentadas

La ciudad también cuenta con un amplio repertorio de festivales de larga tradición, organizados por la Comunidad de Madrid como por el Ayuntamiento

La integración de todas estas expresiones artísticas y la utilización del espacio público para estos fines encuentra su mejor manifestación en *La Noche en Blanco*

Promoción de empresas y clusters creativos

Muchas grandes ciudades europeas han acumulado a lo largo de su trayectoria histórica un buen número de instituciones culturales y desarrollan políticas de promoción cultural más o menos activas e innovadoras según los casos, pero generalizadas. Resulta, en cambio, menos usual y más reciente la puesta en marcha de estrategias destinadas a la promoción de nuevos emprendedores y empresas integrados en la economía creativa, así como a la construcción de *clusters* locales. Esas acciones suelen orientarse a reforzar los diversos segmentos de la cadena de valor, así como a apoyar empresas que se encuentran en fases distintas de su ciclo de vida. Eso puede incluir desde una mejora de la oferta formativa en titulaciones relacionadas, al apoyo a nuevos emprendedores (asesoramiento, preincubación, avales...), o el alojamiento temporal de PYMES y microempresas en fase de consolidación. Pero también la atención a proyectos que construyan o refuercen redes locales de colaboración, mejoren los canales de distribución y promoción exterior para facilitar el acceso a nuevos mercados, al tiempo que se mejora la imagen exterior para atraer a profesionales y emprendedores que incrementen el stock de capital humano en industrias y servicios creativos.

El Área de Gobierno de Economía del Ayuntamiento de Madrid ocupa un lugar central en la promoción de nuevos emprendedores y empresas creativas

En el caso de Madrid, la atención prestada a la economía creativa es reciente e incluye tanto acciones explícitas de promoción de estos sectores como otras de carácter genérico pero en las que están cada vez más presente. En este caso, el Área de Gobierno de Economía del Ayuntamiento de Madrid ocupa un lugar central en esas iniciativas, aunque con una presencia también destacada de iniciativas surgidas de la sociedad y de otras instituciones locales.

En primer lugar puede mencionarse el programa de formación destinado a la creación de empresas de diseño que el Ayuntamiento mantiene desde 2009 con la *Escuela de Organización Industrial (EOI)*, la *Sociedad Estatal para el Diseño y la Innovación (DDI)* y la *Asociación de Diseñadores de Madrid (DIMAD)*. Especial interés despierta la convocatoria para la concesión de ayudas dirigidas al fomento de las industrias culturales y creativas (ICCs) en el distrito Centro, que promueve Madrid Emprende desde 2012. Se trata de reforzar la concentración espontánea de estas actividades en determinados barrios centrales de la ciudad mediante la reducción de tributos municipales (hasta 5.000 euros anuales durante un máximo de dos ejercicios consecutivos) a microempresas (menos de 10 empleos) y PYMES (10-50 empleos) que presenten un proyecto de interés en este ámbito a realizar en el distrito.

Pero son bastante más numerosas las iniciativas que han puesto en marcha una serie de locales destinados a reunir a profesionales de estos sectores, permitir el nacimiento de nuevas firmas y generar ambientes creativos localizados.

Promoción de espacios para empresas y profesionales creativos

Uno de los componentes más novedosos de la transformación experimentada por la economía de muchas grandes ciudades es la proliferación de pequeños establecimientos clasificables dentro de

las industrias culturales y creativas, especialmente concentrados en determinados barrios del centro urbano. En buena parte de los casos surgen de una multiplicidad de iniciativas privadas de pequeña escala y bajo fórmulas diversas, pero son cada vez más numerosas las políticas públicas que desde el ámbito local intentan reforzar esa tendencia.

Estos *hubs*, nodos creativos o semilleros de creación, provocan la co-localización de este tipo de profesionales y pueden favorecer así la aparición de externalidades y sinergias positivas, tanto en su interior como con el entorno. A menudo se trata de establecimientos de pequeña dimensión y difícil clasificación, pues son espacios de trabajo individual que se ofrecen en alquiler, pero que en muchos casos pretenden fomentar el *co-working* colectivo, al tiempo que son también lugares de exposición y realización de eventos, además de espacios de encuentro, dinamización y acción social.

A su crecimiento espontáneo bastantes ciudades añaden ahora iniciativas públicas en forma de viveros para el alojamiento temporal de nuevas empresas y *start-ups* vinculadas a la economía creativa. A eso se suma la construcción de nuevos centros de creación o, más a menudo, la rehabilitación para estos usos de antiguos espacios productivos a los que se identifica por ello como fábricas de creación o fábricas sin humo. Las actuaciones públicas de mayor complejidad corresponden a la promoción de parques científico-tecnológicos de tercera generación, localizados en el interior de la ciudad y no en áreas suburbanas, capaces de integrar investigación, experimentación y formación con tareas productivas y en los que las industrias culturales y creativas suelen alcanzar cierta importancia. Existen, finalmente, algunos ejemplos de operaciones urbanísticas destinadas a la renovación de una determinada área de la ciudad para convertirla en distrito creativo, con presencia de instituciones, empresas y residentes pertenecientes a estos sectores, lo que suele acompañarse por procesos de revalorización del suelo y sustitución social.

Desde hace apenas una década se han multiplicado en la ciudad de Madrid los inmuebles que albergan *hubs* creativos, reutilizando a menudo antiguos talleres, garajes o pequeños locales. Son resultado de iniciativas muy diversas que corresponden a asociaciones profesionales, colectivos de artistas, empresas o emprendedores individuales. Se localizan en su mayoría dentro del distrito Centro (*Hub Madrid*, *Utopic_US*, *Factoría La Nave*, *Off Limits...*), que se ha confirmado en estos años como principal polo de atracción. Pero también han aparecido otras en distritos periféricos como Tetuán o Carabanchel (*Studio Banana*, *Taller de Casquería*, *Tetuán Valley*, *Proyecto Rampa...*), lo que confirma su potencial difusión a nuevas áreas.

También en estos últimos años el Ayuntamiento de Madrid se ha implicado en este tipo de actuaciones, con *Medialab Prado* (2006) y los *Talleres AVAM* (2010) como exponentes. El primero se define como laboratorio para la producción, investigación y difusión de la cultura digital, que acoge proyectos de creadores y colectivos además de realizar tareas de formación que está previsto ampliar cuando

Los *hubs*, nodos creativos o semilleros de creación, provocan la co-localización de profesionales y la aparición de externalidades y sinergias positivas

finalicen las tareas de rehabilitación de su sede definitiva en la antigua *Serrería Belga*, en pleno *Paseo del Arte*. Los segundos surgen a partir de un convenio entre el Área de las Artes, la *Empresa Municipal de Vivienda y Suelo* y la *Asociación de Artistas Visuales de Madrid (AVAM)* y consisten en cuatro locales en Pradolongo (Usera) que actúan como incubadora temporal para artistas plásticos y visuales.

Madrid Emprende participa en la creación de espacios de co-working y para artistas, en la Red de Viveros y en Madrid International Lab, para “atraer, fidelizar y promover el talento internacional”

Finalmente, junto a estas iniciativas directamente relacionadas con sectores creativos pueden mencionarse otras dos llevadas a cabo por la agencia *Madrid Emprende* que también tienen cierta incidencia en ellos. Se trata, en primer lugar, de la *Red de Viveros de Empresas (2004)*, que sirve de alojamiento por tiempo definido y ofrece servicios de asesoramiento, formación y *networking* a nuevos proyectos empresariales considerados innovadores. Si bien en los seis existentes se ubican sectores muy diversos, más de una cuarta parte (28%) de los alojados en estos años han correspondido a sectores creativos, que constituyen la especialización de los de Moratalaz (diseño y arquitectura de interior) y Puente de Vallecas (moda y diseño). También puede considerarse el *Madrid International Lab (2012)* como centro dirigido a “atraer, fidelizar y promover el talento internacional”, que se convierte en espacio de acogida para nuevos emprendedores y profesionales de la clase creativa procedentes de otros países (además de sede del *Banco Interamericano de Desarrollo* para Europa), interesados en implantar su negocio en la ciudad, con servicios de apoyo, aval y asesoramiento similares a los que ofrece la red de viveros.

Conclusiones

En resumen, la evolución desde una visión de la cultura como patrimonio y elemento de identidad local hacia otra que fija su atención en la economía creativa como factor de dinamización económica y generación de nuevas ventajas competitivas ha supuesto un cambio de perspectiva en la investigación y la gestión urbana. La situación de Madrid a comienzos de siglo en este ámbito se ha transformado de forma radical en poco más de una década y eso ha supuesto la multiplicación de iniciativas e inversiones, así como la densificación de las redes de actores públicos y privados que sirven de soporte a muchos de esos proyectos. Pese a las dudas que aún persisten sobre los criterios para delimitar la economía creativa, su peso relativamente modesto en la economía de la ciudad o la dispersión y heterogeneidad de los actores implicados, el análisis realizado permite sustentar la conclusión de que este conjunto de actividades pueden contribuir, junto con otras, a la revitalización económica de la ciudad y la creación de empleo de cierta calidad en el futuro inmediato.

En ese sentido, más allá de visiones a menudo demasiado polarizadas que oscilan entre la calidad que algunos asocian a una supuesta élite profesional o clase creativa y la denuncia de otros sobre la creciente precarización del talento, se hace necesario conocer mejor la economía creativa de cada ciudad y región metropolitana para poder

ofrecer un diagnóstico más matizado de la situación realmente existente. En tal sentido, tanto el tipo de actividades predominante en cada lugar, como las funciones realizadas por las empresas e instituciones del sector creativo local y sus exigencias de cualificación, o el entorno institucional y de relaciones laborales existente pueden afectar de forma significativa las características de su empleo. Una gran ciudad compleja y dinámica como Madrid resulta un escenario particularmente adecuado para conocer y comprender mejor esa diversidad.

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.

•**Salos 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.

Siglas empleadas

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



***¡*MADRID!**

ÁREA DE GOBIERNO
DE ECONOMÍA, HACIENDA
Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA