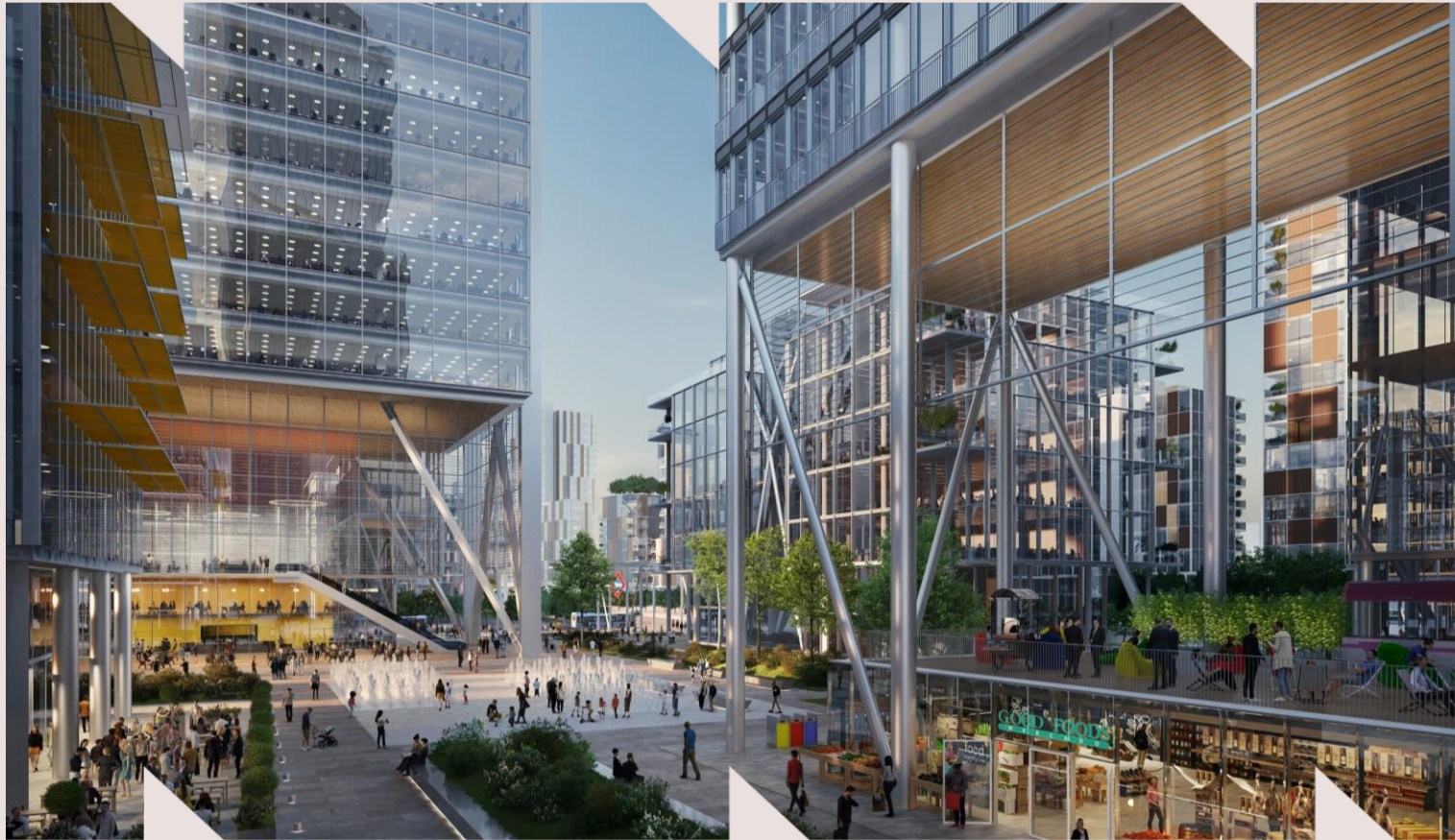




Impactos inmobiliarios y redes sectoriales en la Comunidad de Madrid: el caso de Madrid Nuevo Norte

La UCM ha realizado un estudio de la economía madrileña para estimar los principales impactos sectoriales y relaciones económicas de MNN

Objetivo y Metodología

El profesor Luis A. Puch, Catedrático de la Universidad Complutense de Madrid (UCM), junto a un equipo de investigadores del Instituto Complutense de Análisis Económico (ICAE), han realizado un informe que analiza algunos de los principales impactos económicos del Proyecto Madrid Nuevo Norte (MNN), centrándose principalmente en la **transmisión de dichos impactos a través de la red sectorial de actividad económica** en la Comunidad Autónoma de Madrid (CAM).



Para ello, en primer lugar, se analizan los datos de **la Contabilidad Regional de Madrid** con el fin de **caracterizar qué sectores** han contribuido al **crecimiento del PIB de la CAM** y los efectos a corto y largo plazo de las inversiones de MNN sobre estos sectores (*Modelos de Vectores Autorregresivos – VAR* ⁽¹⁾).

Además, se analiza la **transmisión de los efectos** de dichas inversiones en la **red sectorial de Madrid**, y al nivel mayor de desagregación que proporcionan las tablas Input-Output regionales (*Modelos de Redes Sectoriales* ⁽¹⁾ y *Análisis de Centralidad* ⁽³⁾).

Para realizar los cálculos de este informe se han utilizado los datos obtenidos de las siguientes fuentes:

- La **Contabilidad Regional** permite analizar la evolución en el tiempo de la economía a través de los **11 sectores** que la representan, con especial foco en el sector de la **Construcción y de Actividades Inmobiliarias**.
- El **Marco Input-Output** de la Comunidad de Madrid permite el análisis de los **vínculos entre 66 sectores** a un mayor nivel de desagregación.

Nota (1): Los modelos VAR son modelos econométricos que permiten caracterizar las interacciones simultáneas entre un grupo de variables

Nota (2): Los modelos de redes sectoriales permiten analizar el grado de relación que existe entre los distintos sectores de la economía

Nota (3): El análisis de centralidad permite analizar la intensidad y dirección de los enlaces de un sector determinado dentro de una red de sectores

El sector inmobiliario ha contribuido al PIB madrileño incluso durante la crisis financiera, siendo uno de los principales motores de crecimiento

Contribución sectorial al crecimiento del VAB de la CAM

El sector de las **Actividades Profesionales es clave para el crecimiento del VAB⁽¹⁾** de la CAM, con una **contribución positiva** durante todo el período de análisis. La contribución del **sector inmobiliario** al crecimiento económico de la CAM también ha sido positiva, incluso durante los peores años de crisis financiera (2008-2013)⁽²⁾.

Sin embargo, cuando el sector de la **Construcción** o el **sector Financiero** han estado en crisis, la economía de la CAM se ha visto muy resentida, con **tasas de decrecimiento del VAB** de hasta el **3%** en el año 2009.

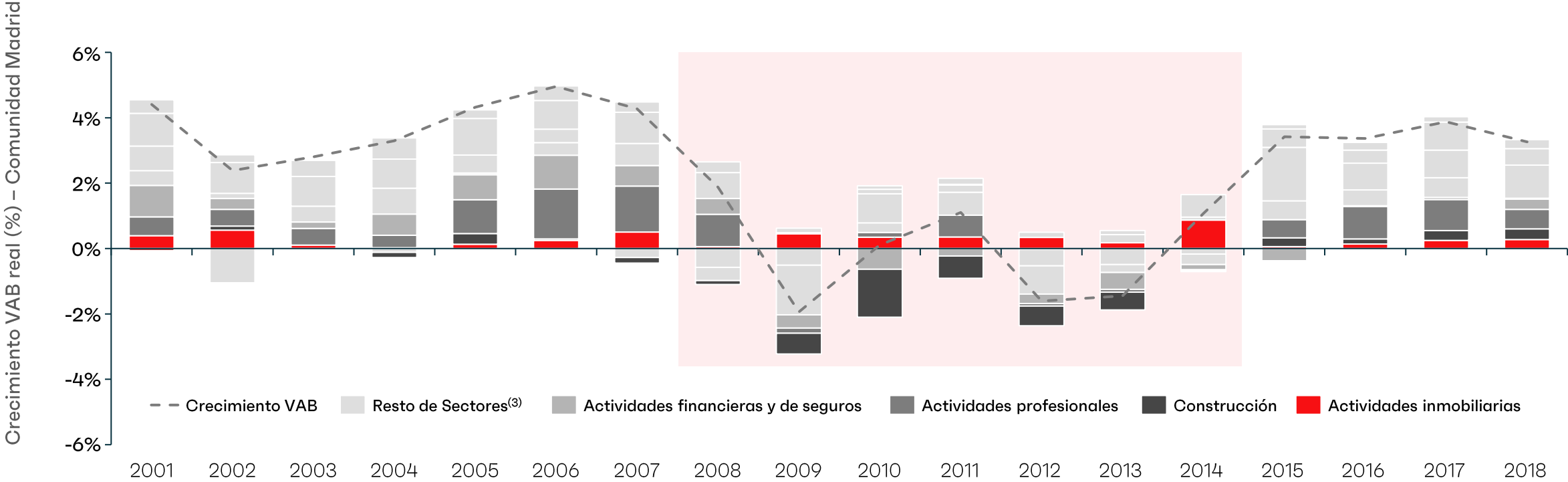
Por ello, las **inversiones de MNN** en **construcción** (infraestructuras, residencial, terciario) y **promoción inmobiliaria** generarán un **impacto significativo en los sectores claves para el crecimiento del VAB** de la CAM.

Fuente: Informe Impacto UCM; Análisis Strategy&Economics PwC

Nota (1): Valor Añadido Bruto (VAB), es una magnitud macroeconómica que mide el valor del conjunto de bienes y servicios que se producen en un país o región durante un periodo de tiempo, descontando los impuestos indirectos y los consumos intermedios; Nota (2): En el gráfico se considera periodo de crisis 2008-2014 en línea con el informe de la UPV; Nota (3): Resto de Sectores comprende Comercio y Hostelería, Administración Pública, Sanidad y Educación, Industria Extractivas, Industria Manufacturera, Agricultura y Ganadería, Actividades Artísticas; Información y Comunicación

El sector inmobiliario ha contribuido al PIB madrileño incluso durante la crisis financiera, siendo uno de los principales motores de crecimiento

Contribución sectorial al crecimiento del VAM de la CAM



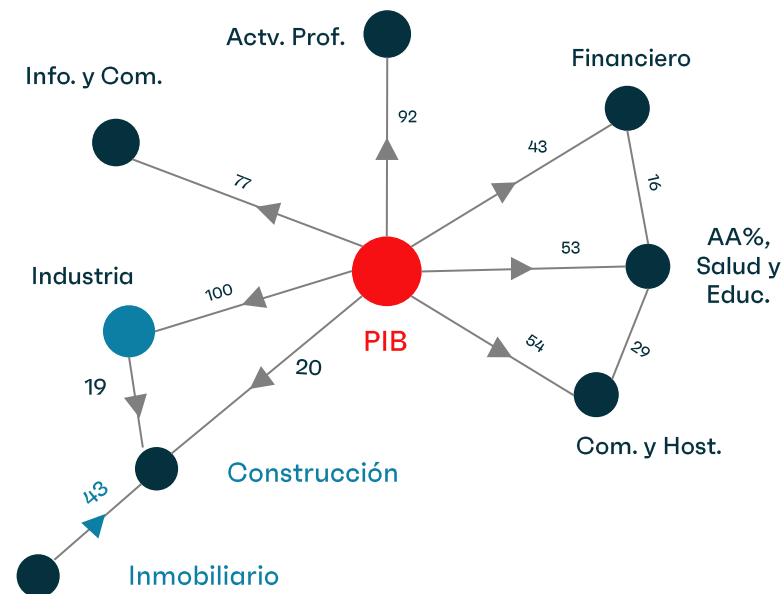
A largo plazo, el Inmobiliario es un sector clave para impulsar el crecimiento del PIB regional en la CAM

Conectividad entre sectores en la CAM (mayores efectos a corto, medio y largo plazo)

Corto plazo (1 trimestre) Efecto Max= 100

En el corto plazo, el **PIB regional reacciona** debido a los efectos de los **impulsos externos** (islas y costa, Europa, etc.), “tirando” de las distintas ramas de actividad.

La **mayor respuesta** en un trimestre por un impulso externo se produce en la **Industria**; el **sector Inmobiliario** reacciona a la vez y contribuye al impulso sobre el sector de la Construcción.



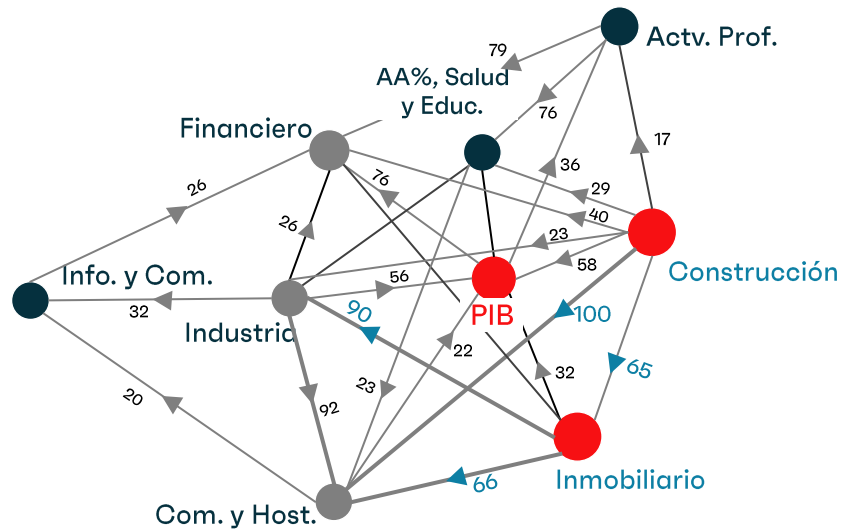
A largo plazo, el Inmobiliario es un sector clave para impulsar el crecimiento del PIB regional en la CAM

Conectividad entre sectores en la CAM
(mayores efectos a corto, medio y largo plazo)

Medio plazo (5 años) Efecto Max= 100

En el medio plazo, se observa cómo **aumentan las interrelaciones** a través de más conexiones y mayor intensidad de las mismas.

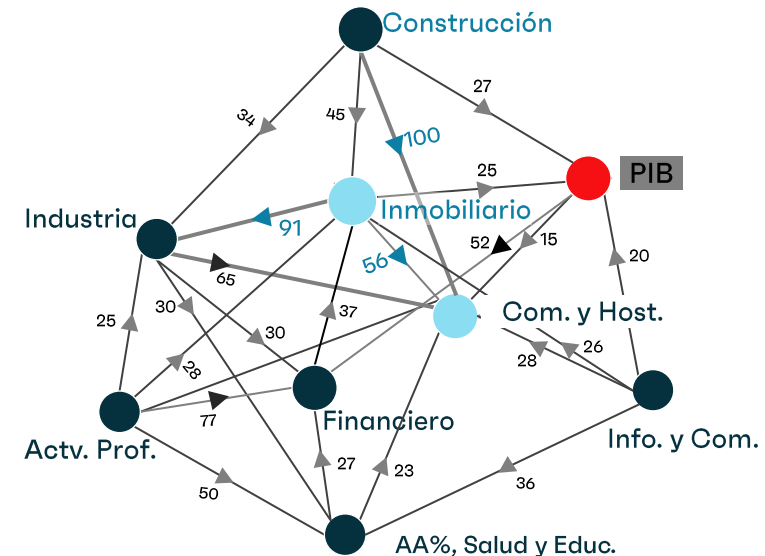
Los sectores de **Construcción e Inmobiliario** generan un efecto neto directo sobre el PIB regional, así como **impulsos directos relevantes sobre otros sectores** como el Financ. y de Seguros, Industria y Comercio y Hostelería.



Largo plazo (10 años) Efecto Max= 100

En el largo plazo, el **sector Inmobiliario**, junto con el sector de **Comercio y Hostelería**, se sitúan en el **centro de la red sectorial** y son los que más contribuyen en conjunto a las distintas ramas de actividad.

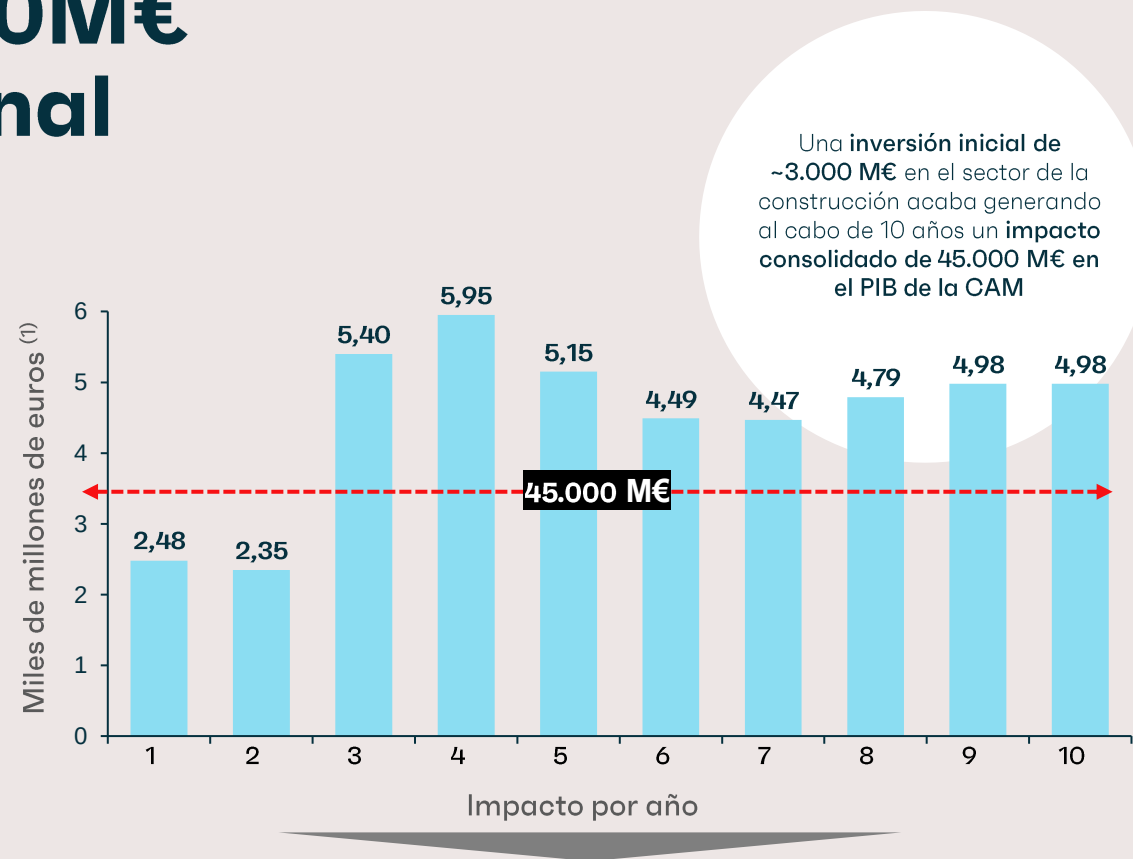
En el largo plazo, el **sector Inmobiliario es clave** para impulsar el crecimiento del PIB regional.



Un impulso en los sectores de la Construcción e Inmobiliario generaría un impacto de hasta ~45.000M€ y ~24.000M€ en el PIB regional

Impacto de un impulso de la Construcción de tamaño medio observado en los últimos años sobre el PIB de la CAM (1-10 años)

Considerando que el VAB medio del sector de la Construcción asciende a 12.000M€⁽¹⁾, un **impulso teórico único de ~ 3.000 M€** (un número grande para una inversión anual, que corresponde aquí a una desviación típica y representaría un impulso constructor en toda la CAM) haría **crecer la economía de Madrid** en los dos primeros años en torno a los **2.500 M€ anuales. A partir del tercer año**, dicho **impacto se duplica**, consolidándose en los siguientes años hasta acabar agotándose en el largo plazo.



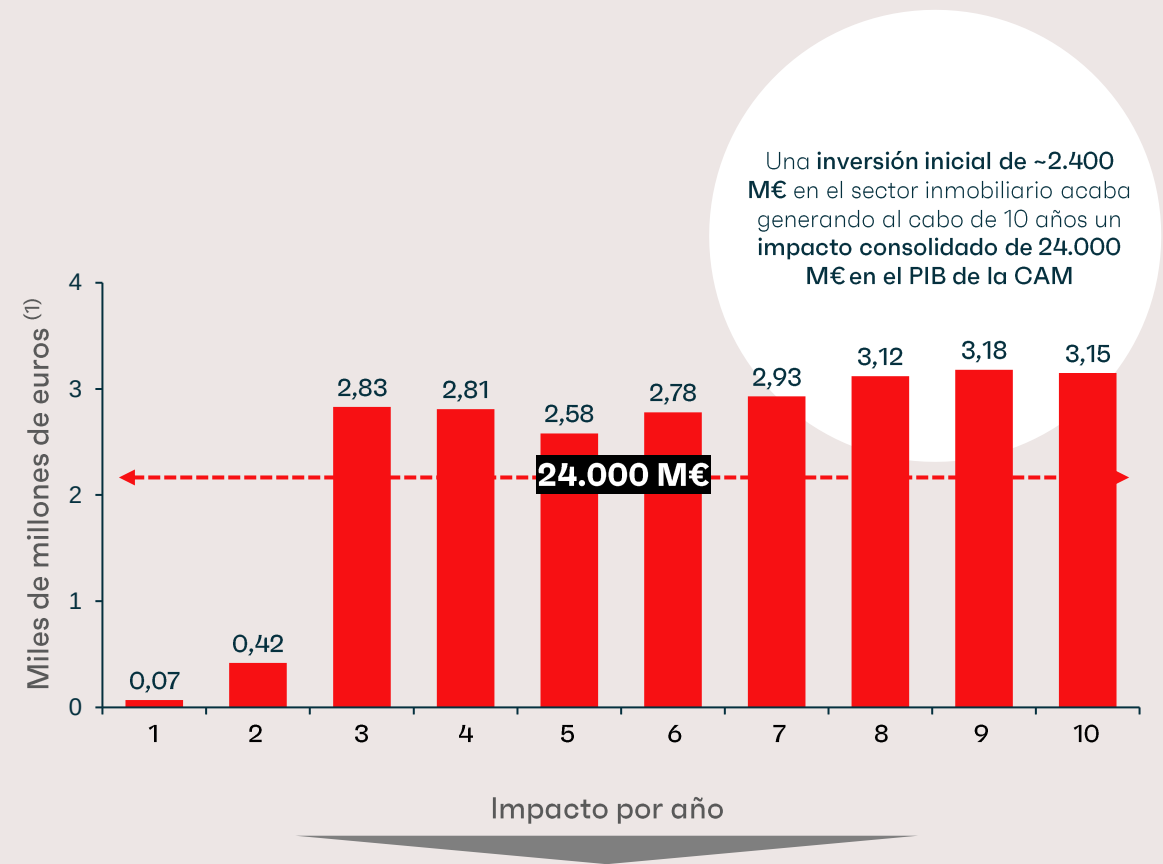
Fuente: Informe Impacto UCM; Análisis Strategy&Economics PwC

Nota (1): Resultados teóricos basados en la descomposición de la varianza de los efectos del impulso expresados en euros constantes de 2015

Un impulso en los sectores de la construcción e inmobiliario generaría un impacto de hasta ~45.000M€ y ~24.000M€ en el PIB regional

Impacto de un impulso de la Construcción de tamaño medio observado en los últimos años sobre el PIB de la CAM (1-10 años)

Considerando que el VAB medio del sector Inmobiliario asciende a 15.000M€⁽¹⁾ un **impulso teórico único** en el sector inmobiliario de ~ **2.400 M€** (una desviación típica) haría crecer anualmente la economía madrileña en proporciones similares al monto de la inversión realizada **a partir del tercer año**, consolidándose dicho crecimiento en los sucesivos años del período.



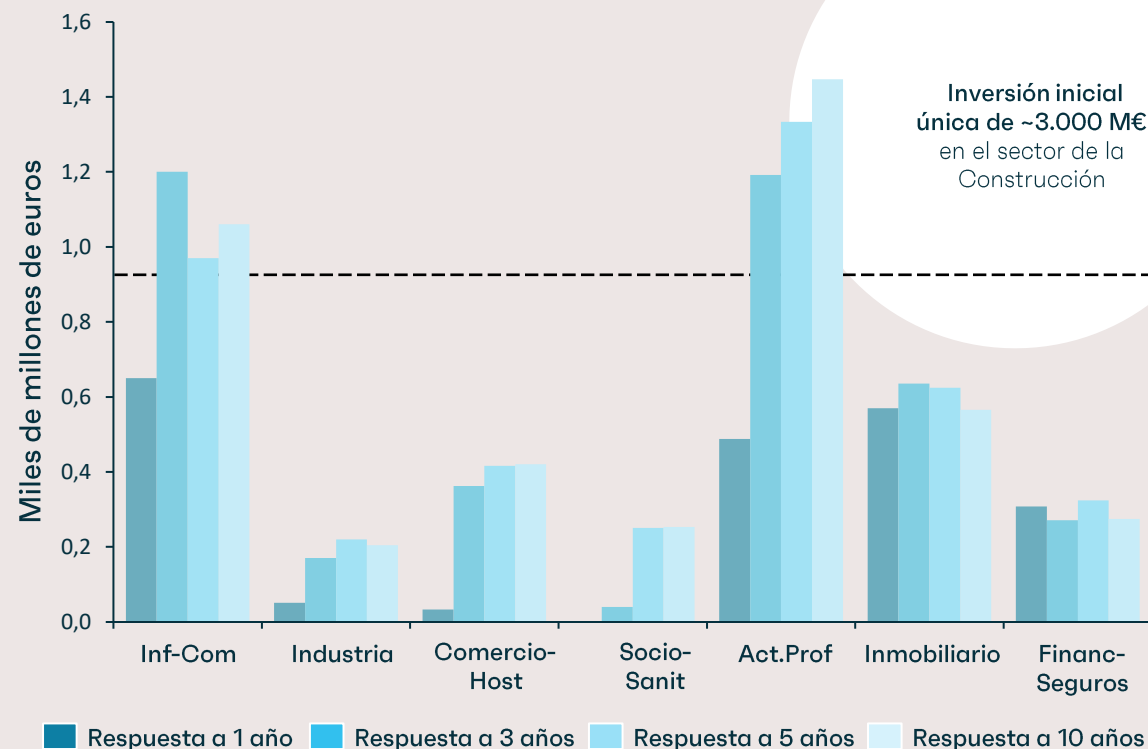
Fuente: Informe Impacto UCM; Análisis Strategy&Economics PwC

Nota (1): Resultados teóricos basados en la descomposición de la varianza de los efectos del impulso expresados en euros constantes de 2015

Los sectores de Actividades Profesionales y de Información son los más beneficiados por las inversiones en Construcción e Inmobiliario

Impactos de un impulso de la Construcción en el PIB de los distintos sectores a lo largo del tiempo⁽¹⁾

Un impulso único de **~3.000 M€** en el sector de la **Construcción** tiene unos impactos anuales muy importantes en los sectores de **Actividades Profesionales⁽²⁾** e **Información y Comunicación⁽³⁾**, llegando a **superar los 1.000 M€** de impacto anual en el año 3 en ambos sectores.



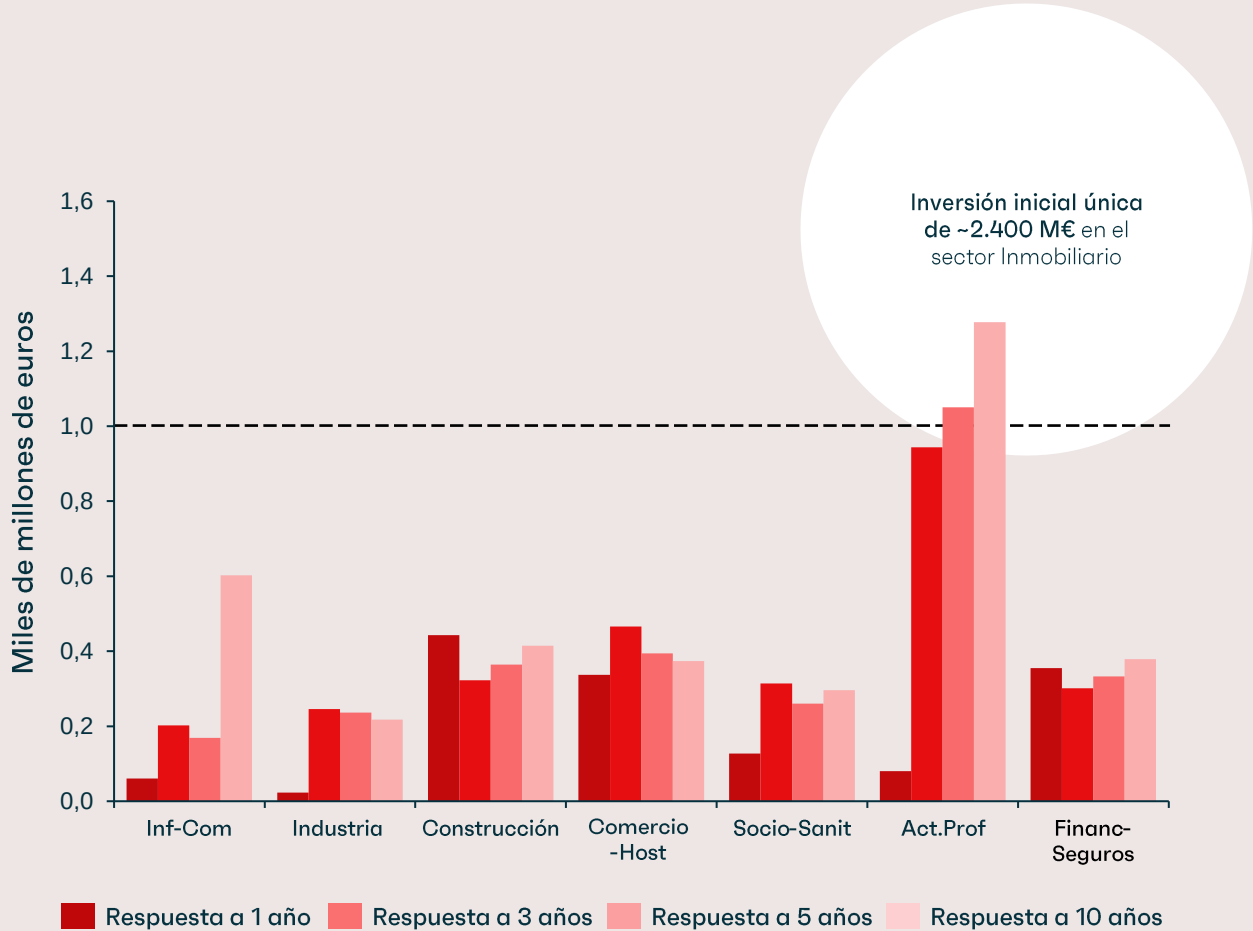
Fuente: Informe Impacto UCM; Análisis Strategy&Economics PwC

Nota (1): Resultados teóricos basados en la descomposición de la varianza de los efectos del impulso expresados en euros constantes de 2015; Nota (2): El sector de Actividades Profesionales (según Contabilidad Regional) engloba Servicios Jurídicos y de Contabilidad + Servicios de las sedes centrales y consultoría de gestión empresarial + Servicios de ensayos y análisis técnicos + Servicios de publicidad y otros estudios de mercado + Otros servicios profesionales; Nota (3): El sector de Actividades de Información y Comunicación engloba servicios postales y de correos + Servicios de edición + Actividades de cine, vídeo, TV, radio, grabación y edición de sonido + Servicios de telecomunicaciones + Servicios de programación y consultoría informática + Servicios de Información

Los sectores de actividades profesionales y de información son los más beneficiados por las inversiones en construcción e inmobiliario

Impactos de un impulso de la Construcción en el PIB de los distintos sectores a lo largo del tiempo⁽¹⁾

Un impulso único de **~2.400 M€** en el sector **Inmobiliario** también presenta un impacto anual muy importante en el sector de **Actividades Profesionales**, con especial relevancia a partir del tercer año, en este caso como clientes del Inmobiliario



Fuente: Informe Impacto UCM; Análisis Strategy&Economics PwC

Nota (1): Resultados teóricos basados en la descomposición de la varianza de los efectos del impulso expresados en euros constantes de 2015.

El impacto económico de MNN vendrá impulsado por los más de 25.200 M€ de inversión que supondrá el proyecto

Inversiones para el análisis del impacto económico de MNN

INVERSIÓN TOTAL
25.197 M€

1

Fase de Construcción

Compra Suelo	Infraestructuras	Equipamiento	Residencial y Terciario
3.765 M€	2.793 M€	488 M€	4.023 M€

2

Fase de Promoción

10.105 M€
(a la venta de promociones 14.128 M€ se le resta el coste de construcción Residencial y Terciario 4.023M€ para evitar la doble contabilización)⁽¹⁾

Fuente: Informe Impacto UCM; Análisis Strategy&Economics PwC

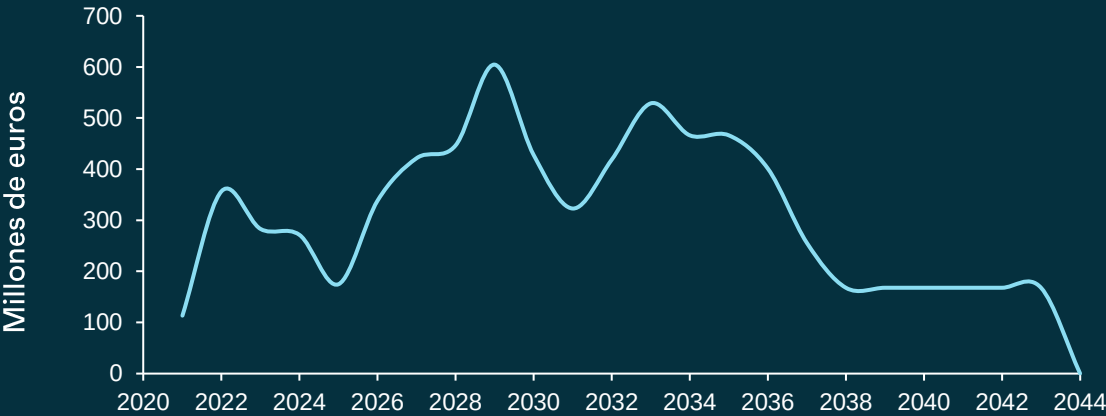
Nota (1): El impacto de la construcción de los edificios de uso residencial y terciario ya se tiene en cuenta en la fase de construcción, por ello para medir el impacto de la promoción inmobiliaria se le ha restado el importe correspondiente a la construcción.

El impacto económico de MNN vendrá impulsado por los más de 25.200 M€ de inversión que supondrá el proyecto

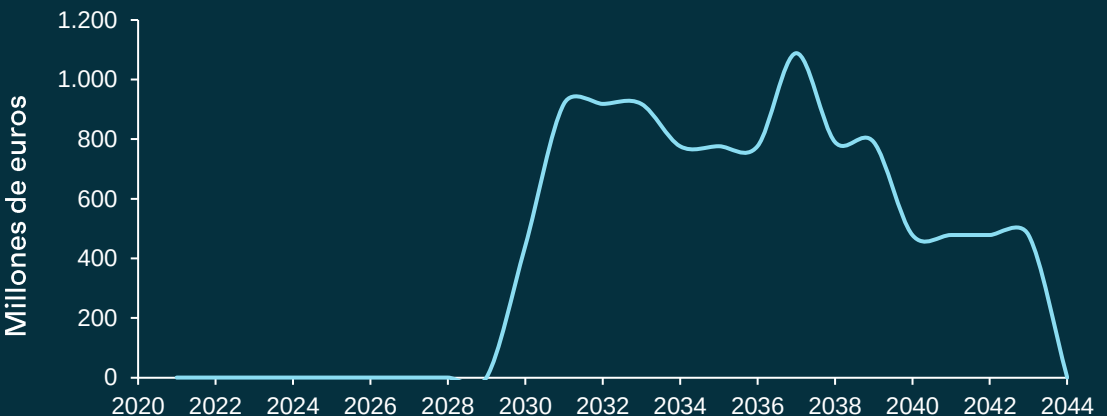
Inversiones para el análisis del impacto económico de MNN

INVERSIÓN TOTAL PRODUCTIVA ⁽²⁾
17.409 M€

Inversión anual en construcción



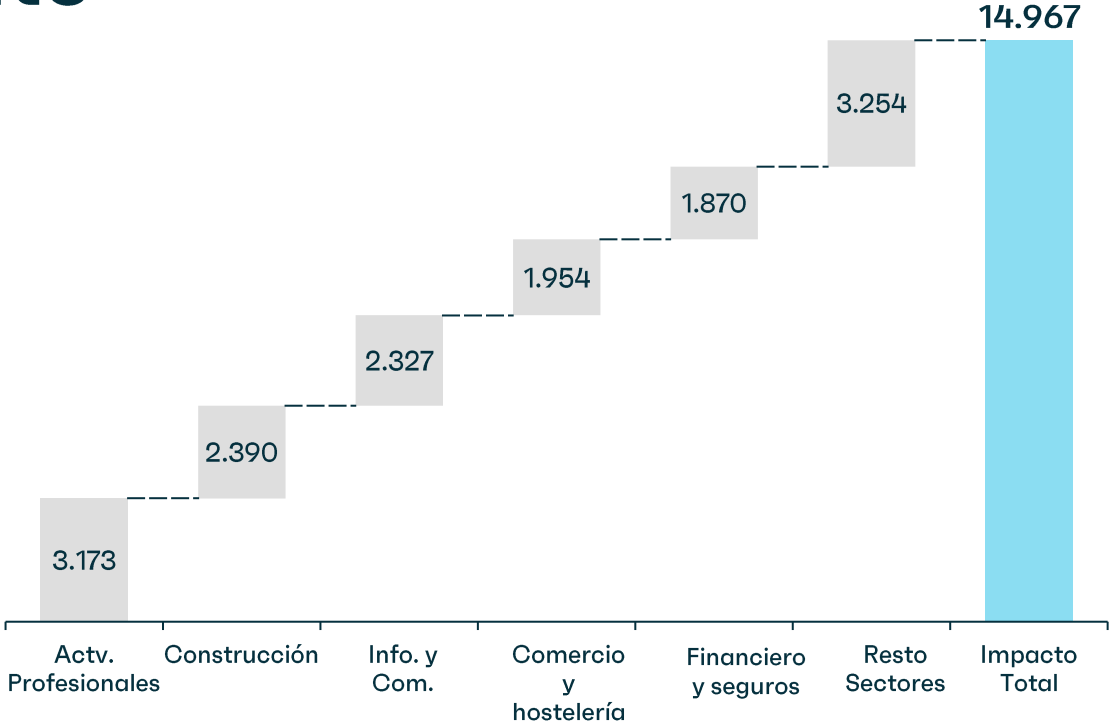
Inversión anual en promoción



El impulso de MNN generará a lo largo del tiempo un impacto de ~15.000 M€ y ~37.000 M€ en construcción e inmobiliario respectivamente

Impacto del impulso en construcción, M€ (2021-2057)⁽¹⁾

El impulso en la economía de los ~ 7.000 M€ de inversiones continuadas en construcción de MNN generará cerca de **15.000 M€ de impacto sobre sus proveedores**, siendo el sector de **Actividades Profesionales** (3.173 M€) y el de **Construcción** (2.390 M€) los más beneficiados.



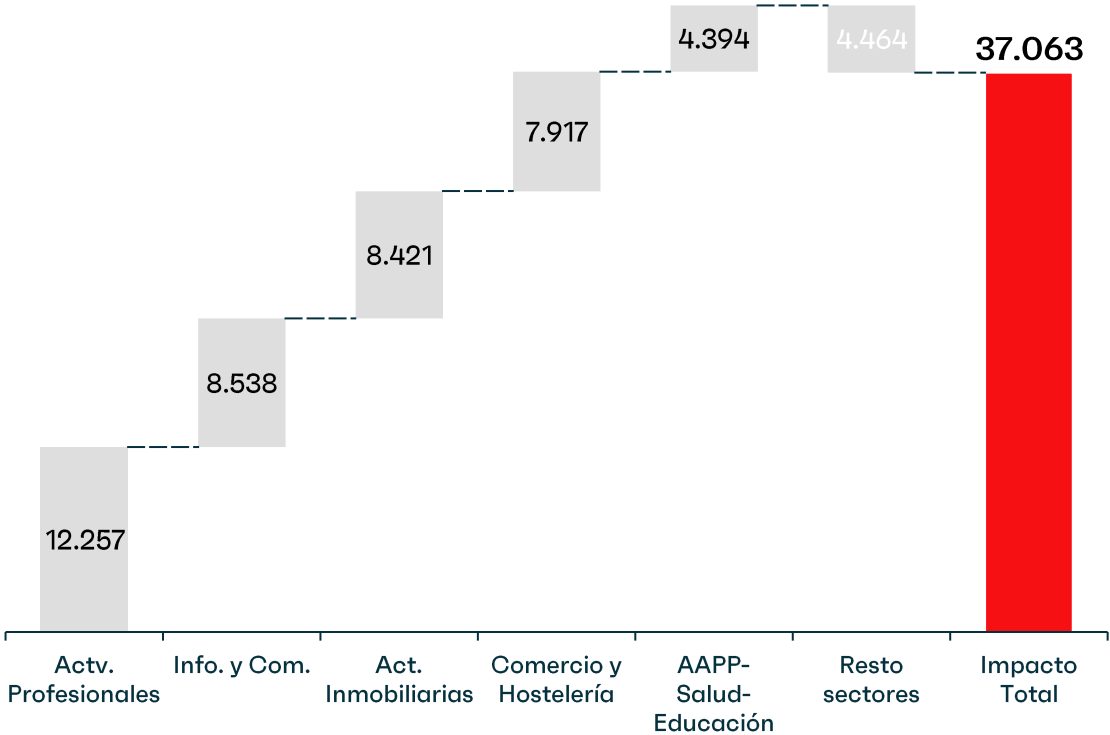
Fuente: Informe Impacto UCM; Análisis Strategy&Economics PwC

Nota (1): A diferencia del análisis teórico de un impulso inicial único y grande, las inversiones en construcción e inmobiliario del proyecto MNN supondrán un impulso continuado en el tiempo con una transmisión dinámica mucho más prolongada. Estos resultados se basan en las funciones de impulso respuesta;

El impulso de MNN generará a lo largo del tiempo un impacto de ~15.000 M€ y ~37.000 M€ en construcción e inmobiliario respectivamente

Impacto del impulso en inmobiliario, M€ (2030-2100)

El impulso en la economía de los ~ 10.000 M€ de inversiones continuadas en Inmobiliario⁽¹⁾ de MNN generará más de **37.000 M€ de impacto sobre sus clientes**, de los cuales el 56% (20.795 M€) beneficiarán a los sectores de **Actividades Profesionales e Información y Comunicación**.



Fuente: Informe Impacto UCM; Análisis Strategy&Economics PwC

Nota (1): La inversión en inmobiliario corresponde a la inversión en promociones sin el coste en construcción correspondiente a residencial y terciario (se resta la parte de construcción residencial y terciario para evitar una doble contabilidad), por eso el impacto sólo aplica sobre los sectores que son clientes del inmobiliario

**Casi el 60% de los
~ 15.000M€ estimados del
impulso total en
construcción se generarán
durante los primeros 12
años de proyecto...**

**Impacto del impulso continuado año a año de
los ~ 7.000 M€ inversiones de MNN en
Construcción, M€ (2021-2057)⁽¹⁾**

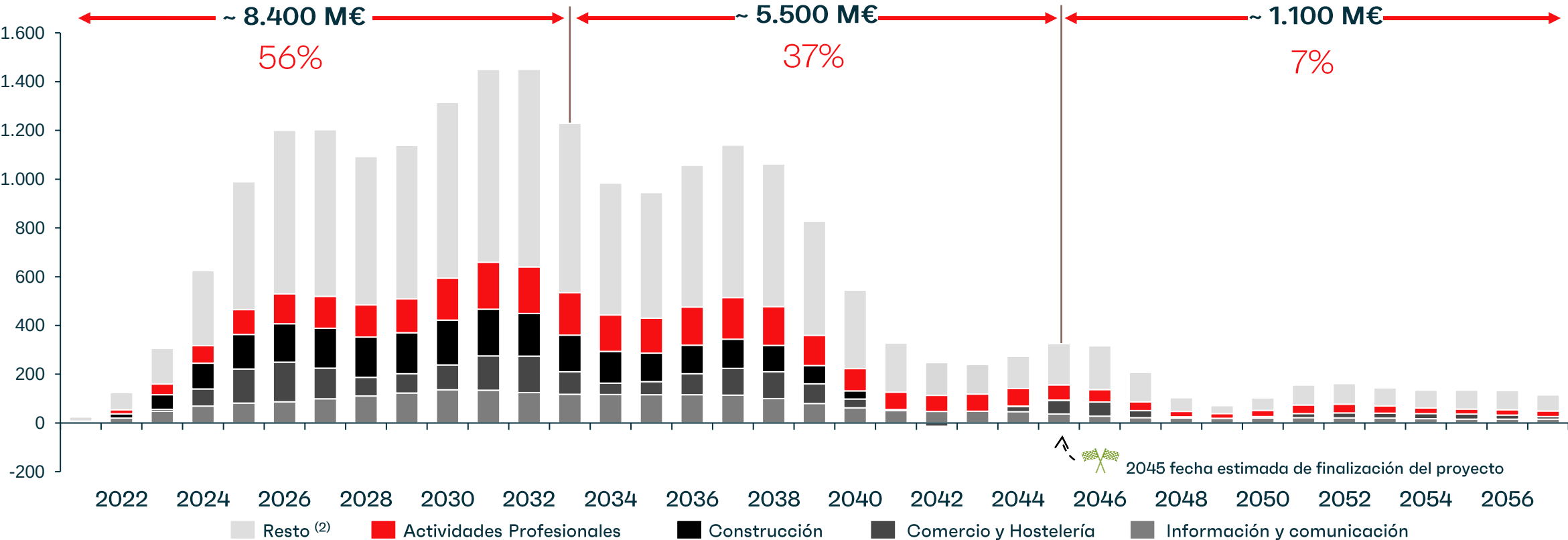
En los 12 primeros años del proyecto (2021-2033), se generará el 56% del impacto total (8.400 M€) que el impulso en construcción tiene sobre sus proveedores y en el siguiente periodo de 12 años, se generará el 37% (5.500 M€).

Fuente: Informe Impacto UCM; Análisis Strategy&Economics PwC

Nota (1): A diferencia del análisis teórico de un impulso inicial único y grande, las inversiones en construcción del proyecto MNN supondrá un impulso continuado en el tiempo con una transmisión dinámica mucho más prolongada. Estos resultados se basan en las funciones de impulso respuesta y están expresados en euros constantes de 2020

Casi el 60% de los ~ 15.000M€ estimados del impulso total en construcción se generarán durante los primeros 12 años de proyecto...

Impacto del impulso continuado año a año de los ~ 7.000 M€ inversiones de MNN en Construcción, M€ (2021-2057)



Fuente: Informe Impacto UCM; Análisis Strategy&Economics PwC

;Nota (2): Resto de Sectores comprende Comercio y Hostelería, Administración Pública, Sanidad y Educación, Industria Extractivas, Industria Manufacturera, Agricultura y Ganadería, Actividades Artísticas; Información y Comunicación.

...generando hasta 2053 el 56% de los ~ 37.000 M€ del impulso total estimado para el sector Inmobiliario

Impacto del impulso continuado año a año de los ~ 10.000 M€ inversiones de MNN en Inmobiliario, M€ (2030-2100)⁽¹⁾

El 55% del impacto total (20.600 M€) que el impulso en inmobiliario⁽²⁾ tiene sobre sus clientes, se generará durante los primeros 23 años posteriores (2030-2053) a las primeras inversiones en inmobiliario, siendo del 37% entre 2054-2076.

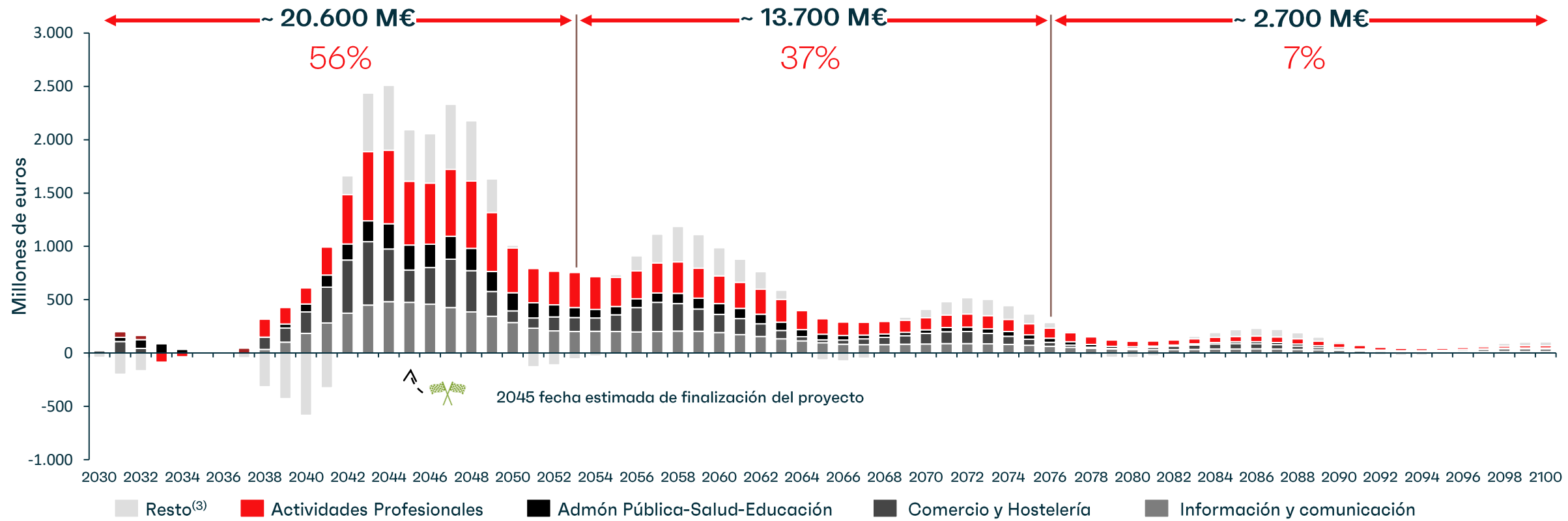
Fuente: Informe Impacto UCM; Análisis Strategy&Economics PwC

Nota (1): A diferencia del análisis teórico de un impulso inicial único y grande, la inversión en inmobiliario del proyecto MNN supondrá un impulso continuado en el tiempo con una transmisión dinámica mucho más prolongada. Estos resultados se basan en las funciones de impulso respuesta y están expresados en euros constantes de 2020;

Nota (2): La inversión en inmobiliario corresponde a la inversión en promociones sin el coste de construcción correspondiente a residencial y terciario (se resta la parte de construcción residencial y terciario para evitar una doble contabilidad), por eso el impacto solo aplica sobre los sectores clientes del sector inmobiliario).

Casi el 60% de los ~ 35.000M€ estimados del impulso total en inmobiliario se generarán durante los primeros 20 años de proyecto...

Impacto del impulso continuado año a año de los ~ 10.000 M€ inversiones de MNN en Inmobiliario, M€ (2030-2100)



Fuente: Informe Impacto UCM; Análisis Strategy&Economics PwC

Nota (3): Resto de Sectores comprende Comercio y Hostelería, Administración Pública, Sanidad y Educación, Industria Extractivas, Industria Manufacturera, Agricultura y Ganadería, Actividades Artísticas; Información y Comunicación.

Un impulso inversor de MNN en Construcción e Inmobiliario aumentaría en un 43% el crecimiento del PIB regional a través de un efecto *upstream*

Impactos de la inversión de MNN en la red Input-Output de Madrid

En líneas generales, los **impulsos se propagan** más hacia los **clientes** (***downstream***) que hacia los proveedores (*upstream*) debido a que los **shocks de oferta modifican los precios** que observan los clientes.

Debido al gran peso de los sectores de Construcción e Inmobiliario dentro de la economía de la CAM, un **impulso inversor de MNN** en dichos sectores se propagaría en la red sectorial de Madrid como un **impulso de demanda** (*upstream*); las inversiones en Construcción e Inmobiliario del proyecto MNN aumentarían el crecimiento del **PIB regional casi un 43% a través de su efecto *upstream***.

Para garantizar que se cubra la demanda esperada, en términos de ocupación, **es necesario potenciar los efectos de oferta**, es decir, **promover las condiciones de propagación *downstream* del impulso MNN**.

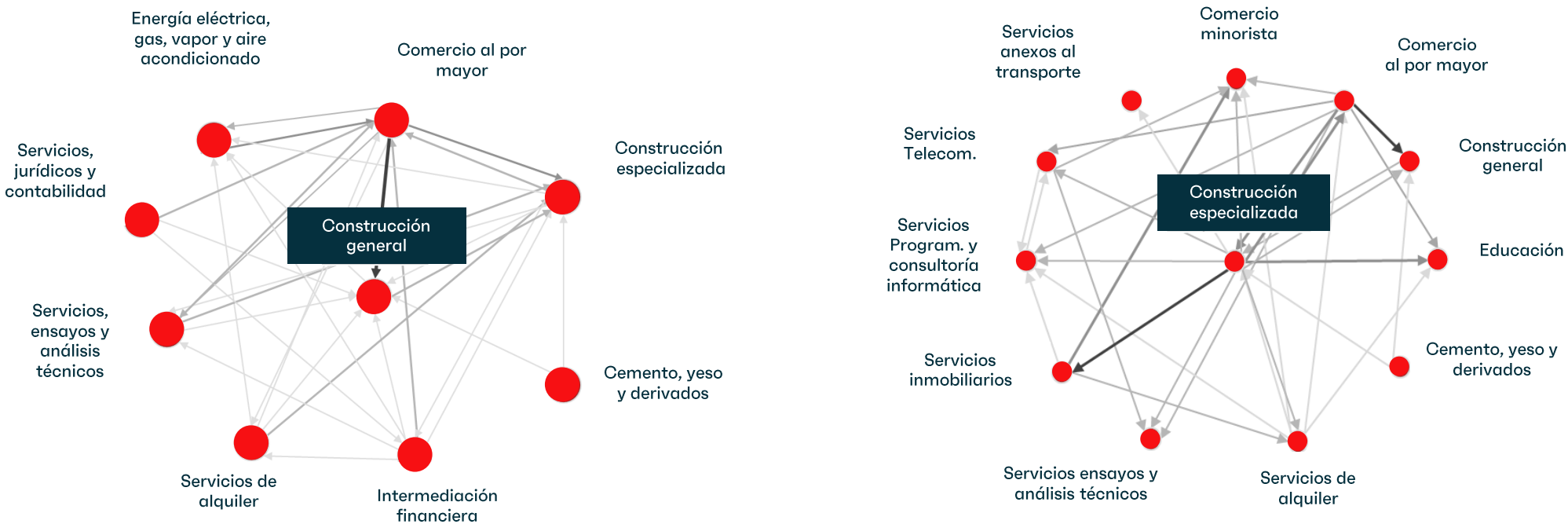
Potenciar la visibilidad de la ciudad, garantizar una **regulación favorable al emprendimiento**, y facilitar la **estabilidad jurídica y fiscal** para las empresas que decidan apostar por las posibilidades que ofrece el proyecto MNN.

Un impulso inversor de MNN en Construcción e Inmobiliario aumentaría en un 43% el crecimiento del PIB regional a través de un efecto *upstream*

Impactos de la inversión de MNN en la red Input-Output de Madrid

Impulso inversor MNN

Red Input-Output al Interior de Madrid



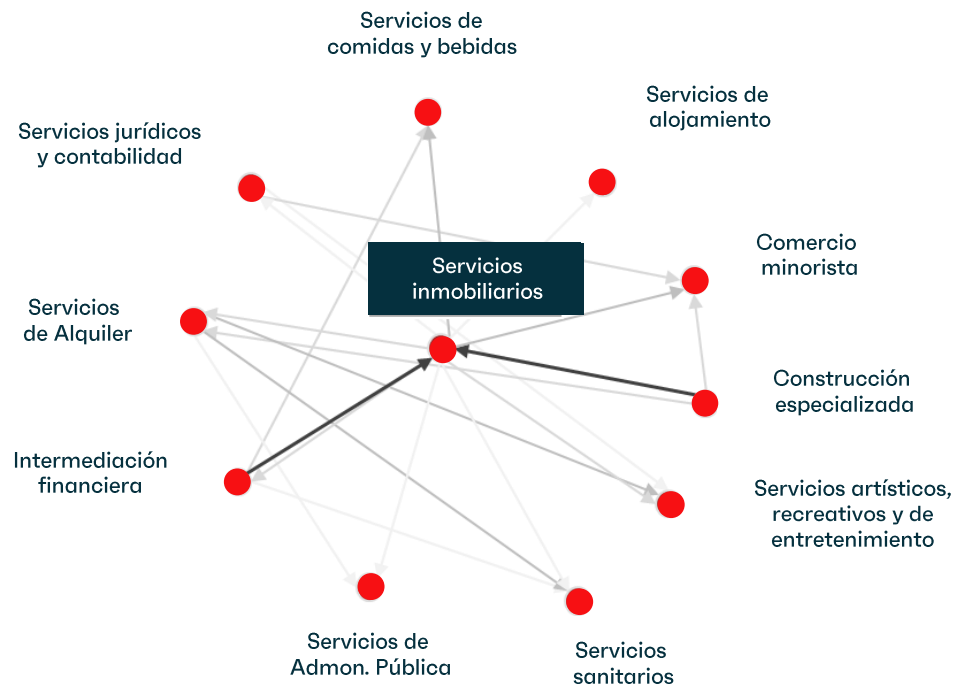
Fuente: Informe Impacto UCM; Análisis Strategy&Economics PwC

Un impulso inversor de MNN en Construcción e Inmobiliario aumentaría en un 43% el crecimiento del PIB regional a través de un efecto *upstream*

Impactos de la inversión de MNN en la red Input-Output de Madrid

Impulso inversor MNN

Red Input-Output al Interior de Madrid



Fuente: Informe Impacto UCM; Análisis Strategy&Economics PwC

Un impulso inversor de MNN en Construcción e Inmobiliario aumentaría en un 43% el crecimiento del PIB regional a través de un efecto *upstream*

Impactos de la inversión de MNN en la red Input-Output de Madrid

Impulso inversor MNN

Red Input-Output al Interior de Madrid

Crecimiento del PIB regional por un impulso Upstream

Para garantizar que se cubra la demanda de oficinas y residencias creadas por MNN es necesario fomentar Madrid como un destino atractivo para los inversores:

- Garantías jurídicas para las empresas
- Estabilidad fiscal



Construcción



Equipamientos



Const. Residencial y terciario



Infraestructuras

Promoción Inmobiliaria



...favoreciendo que se transmita *downstream*

