

Informe sobre la población de Arganda del Rey y afiliados a la Seguridad Social en el año 2014

ESTUDIOS CCOO DE MADRID

DICIEMBRE DE 2014

SUMARIO

Página

Análisis de la población de Arganda del Rey

- El crecimiento de la población en 2013 vuelve a los parámetros de hace 25 años 9
- La población inmigrante desciende después de trece años de subidas
- Constantes 11
- A partir de 2009 se aprecia una estabilización de la población 12
- Las constantes demográficas vitales de la ciudad siguen manteniéndose 14
- El descenso del padrón municipal es debido al abandono del municipio de hispanoamericanos y paquistaníes 14
- Arganda del Rey es el tercer municipio madrileño en extranjeros por 1.000 habitantes, y supera a los 19 municipios de la Región con más de 50.000 habitantes 16
- La estructura de la población en la Región, Este Metropolitano y Arganda del Rey 16
- La pirámide de población de Arganda del Rey en 1998 y 2012. La llegada de emigrantes modificó su estructura demográfica 20
- La población infantil (0-9 años), al igual que la de 30-64 años se multiplicó por dos entre 1998 y 2012 21
- El 40% de la población de Arganda se asienta sobre los tramos de edad de 25 a 44 años 22
- La estructura demográfica de la población extranjera acusa, obviamente, el paso del tiempo 23
- La población inmigrante mayor de 65 años en 2012 era diez veces inferior a la española 24
- La pirámide de población de 2012 ya refleja el incipiente envejecimiento de la población de la ciudad 25
- Entre 1985 y 2013 la ciudad ha pasado de 310 habitantes por km² a los 697 habitantes por km², duplicándose ésta 26
- Una ciudad sin grandes aglomeraciones urbanas y una densidad de población inferior a la de los grandes municipios madrileños 27

- La densidad de población de Arganda del Rey es tres veces inferior a la de Alcalá de Henares, once veces inferior a la de Coslada y cinco veces inferior a la de Torrejón de Ardoz 29
- Los datos en España y la Comunidad de Madrid: disminución de nacimiento, de inmigrantes y de españoles 30

Condiciones ambientales. Territorio y climatología en el municipio

- Superficie de Arganda del Rey 32
- Altitud del municipio 32
- La pluviometría de la zona ha descendido, es muy irregular y con oscilaciones extremas 33
- La temperatura media anual máxima (21º) y mínima (7º) del entorno territorial de Arganda del Rey se mantiene estable de 1985 a 2012 36
- Casi tres mil millones de litros de agua se consumieron en Arganda del Rey durante el año 2012 39

Contaminación atmosférica en la ciudad

- Las partículas en suspensión (PM10) en Arganda del Rey no han superado el límite legal vigente, pero sí se han superado las recomendaciones de la OMS 43
- Arganda no superó el límite legal anual estipulado por la UE y la OMS en dióxido de nitrógeno (NO₂), siendo de los más bajos de la Región 45
- En 2012 Arganda superó el límite legal sobre el ozono troposférico (O₃) en 61 ocasiones y 126 veces las recomendaciones de la OMS 46
- En el año 2012 el ayuntamiento de Arganda del Rey no tuvo que alertar a la población sobre los riesgos del ozono troposférico (O₃) 47
- En Arganda la contaminación por partículas descendió entre 2007-2012 un tercio, acercándose a los límites recomendados por la OMS 48
- El dióxido de nitrógeno (NO₂) se mantuvo estable en el último quinquenio en Arganda del Rey 50

Análisis de los afiliados a la Seguridad Social en Arganda del Rey a 1 de enero de 2014

- Total afiliados. Un 8% de los afiliados del Este Metropolitano corresponden a la ciudad 51
- Afiliados por género. Los varones predominan sobre las mujeres 52
- Afiliados por grupos de edad. 5 de cada 6 cotizantes son mayores de 30 años 53
- Afiliados por nacionalidad. 2 de cada 10 corresponden a inmigrantes 54
- Afiliados por ramas de actividad. Siete de cada diez corresponden a las ramas de servicios y una quinta parte a la industria y energía 56
- Afiliados por tamaño de la empresa. 4 de cada 10 empresas tienen menos de 10 trabajadores cotizantes a la Seguridad Social 58
- Afiliados por tipo de contrato. 2 de cada 3 cotizantes tiene contrato indefinido 59
- Afiliados por tipo de jornada. 1 de cada 3 afiliados a la Seguridad Social en Arganda del Rey tiene una jornada a tiempo parcial 60
- Afiliados por grupos de cotización. Predominan los oficiales, auxiliares administrativos y los peones 60
- Solamente 11 de 19.000 cotizantes en Arganda (0,06%) son jóvenes menores de 18 años 65
- Las categorías profesionales 4 a 7 de Arganda son muy similares a las existentes en la Región y el Este Metropolitano 65
- La estructura profesional de la economía productiva y de servicios local 68
- Afiliados por régimen de cotización. 8 de cada 10 pertenecen al Régimen General 68
- En total 133 ocupados de la ciudad cotizan al Régimen de Empleados del Hogar 70
- El resto de los regímenes de cotización son inexistentes en el municipio 71
- Afiliados por 1.000 habitantes. Arganda no supera la media regional 71

Análisis del urbanismo, vivienda y construcción en la localidad

La actividad constructora en Arganda del Rey entre 1992 y 2013

Superficie a construir en edificios residenciales y no residenciales 74

- En Arganda del Rey se urbanizaron 2 km² de suelo en su término municipal para fines constructivos entre 1992 y 2013 74
- Tres de cada cuatro m² de suelo fueron destinados a construir edificios residenciales en el municipio durante el periodo 1992-2013 75
- La puesta a disposición de suelo en Arganda entre 1997-2007 se multiplica por tres con respecto al periodo 1992-1996 78
- Con la crisis inmobiliaria en el año 2008 la superficie a construir desciende un 88% en Arganda 78
- Entre 2008-2013 la disponibilidad de suelo para construir en Arganda desciende un 77% 79
- Entre 2008 y 2013 la superficie a construir en Arganda desciende 9 veces respecto a los años de la burbuja inmobiliaria (1997-2007) 79
- La burbuja inmobiliaria en Arganda dio comienzo en el año 1999, dos años después 80
- El último año de la burbuja inmobiliaria (2007) en Arganda se ponían a disposición 31,9 hectáreas de suelo para construir 81
- Siete de cada diez licencias concedidas entre 1992-2013, se concedieron entre 1997-2007 82
- Seis de cada diez licencias municipales de obra entre 1997-2007 iban destinadas a obra nueva 84
- La rehabilitación de viviendas se hunde en el periodo del auge constructivo 85
- Las licencias de demolición de edificios tienen su auge durante el periodo expansivo de la construcción local 85
- Vivienda nueva en el auge inmobiliario y rehabilitación en los periodos recesivos del sector inmobiliario 86
- Los edificios a construir en Arganda se multiplican por 2,5 entre los años 1997 y 2007 88

- Durante los años 2008-2013 la actividad constructiva en la ciudad prácticamente se paraliza 89
- Tres de cada cuatro edificios a construir en el municipio pertenecían a la categoría de edificios residenciales 91
- Cerca de 10.000 viviendas fueron construidas entre los años 1992-2013 en la Ciudad 92
- La década dorada de la construcción en Arganda tuvo 4 fases: euforia, leve declive, despegue vertiginoso y hundimiento 94
- Ocho de cada diez viviendas de Arganda fueron construidas durante la burbuja inmobiliaria (1997-2007) 94

Viviendas. Precio de la vivienda entre 2004 y 2013

- Durante el boom inmobiliario el aumento del precio de la vivienda en Madrid siempre fue cuatro veces superior a los incrementos del IPC, los aumentos salariales y la rentabilidad de la deuda pública 96
- El precio del m² de la vivienda libre en Arganda siempre ha sido inferior precio regional y desde el año 2011 al precio en España 97
- El precio medio del m² de la vivienda libre en Arganda es el que tuvo mayores oscilaciones en el transcurso de los años 2004-2013 99
- El precio del m² de vivienda libre en Arganda desciende un 43% desde el año 2008 al año 2013 100
- El precio del m² de vivienda libre de hasta dos años de antigüedad en Arganda ha tenido una caída del 29% desde el año 2008 101
- El precio del m² de vivienda libre de más de dos años de antigüedad en Arganda baja un 41% desde el año 2008 102
- Desde el año 2004 al año 2013 el precio del m² de vivienda libre en Arganda pierde un 38% de su valor inicial 103
- Un 46% desciende el precio de la vivienda libre en Arganda entre 2007-2013 104
- Un total de 1.071 viviendas vacías existían en la ciudad en el año 2011 105

Urbanismo. Catastro inmobiliario

- Desde 1985 a 2013 las unidades urbanas se han multiplicado por tres 106

- Los titulares de inmuebles urbanos se han duplicado en el último decenio 2004-2014 108
- Dos de cada tres nuevos propietarios de viviendas de Arganda (9.432) las obtuvieron entre los años 2006-2008 110
- Una media de 5.700 titulares de bienes inmuebles urbanos son propietarios de más de una vivienda en el municipio 111
- En el año 2005 se multiplican por seis los valores catastrales urbanos del municipio y por 27 de 1985 a 2013 112
- El valor catastral por unidad urbana ha pasado de los 15.210€ de 1985 a los 132.530€ en el año 2013 115
- El valor catastral urbano de los inmuebles para uso residencial por unidad urbana en Arganda pasó de los 22.180€ en 2003 a los 118.760€ en 2013, multiplicándose por cinco durante este periodo 116
- El valor catastral del suelo y el valor catastral de construcción tuvieron una subida del 36% en el periodo 2006-2013 117
- La revisión catastral rustica del año 2001 incrementó dichos valores en un 2% multiplicándose por 3 en el periodo 1988-2013 118

Recaudación. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) en la villa

El impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana (1990-2013)

La base imponible del IBI

- La riqueza urbana del municipio era de 4.386 millones de euros en el año 2013 119
- La base imponible del IBI se multiplica por 22 en el último cuarto de siglo. En el año 2005 se quintuplica por la revisión del catastro 119
- La base imponible del IBI supera, con creces, la media regional y del este metropolitano 121
- Arganda es uno de los núcleos de población con mayor incremento de la base imponible del IBI 122
- Durante los últimos 25 años la base imponible del IBI ha crecido más que el IPC 122

La base liquidable del IBI

- La base liquidable del IBI solo aumenta un 50% en el año 2005, a pesar de que la base imponible se multiplica por 5, debido a la política de bonificaciones llevada a cabo por el ayuntamiento 123
- La subida de la base liquidable del IBI se sitúa entre las primeras de los municipios del Este Metropolitano, solo superada por Rivas 126

El tipo de gravamen del IBI

- El tipo de gravamen del IBI aplicado por el ayuntamiento entre 1990-2013 siempre creció por debajo del IPC 127

La cuota líquida o íntegra del IBI

- El ayuntamiento de Arganda del Rey ingresó en el año 2013 por el IBI un total de 20,24 millones de euros, un 20,58% más que en 2012 129
- Los incrementos de recaudación por el IBI en Arganda fueron superiores a los registrados en la Región y en el Este Metropolitano 130
- Los ingresos por IBI del ayuntamiento de Arganda del Rey durante 1991-2013 superaron las subidas del IPC regional 133
- Los ingresos por IBI del ayuntamiento de Arganda del Rey crecieron 19 millones de euros en los últimos 25 años 133

Anexo

Causas de la burbuja inmobiliaria en España

Factores Macroeconómicos (liquidez)	136
Factores demográficos	136
Factores económicos y financieros	137
Factores normativos y estructurales	137
Factores sociales	138
El factor de la especulación	138

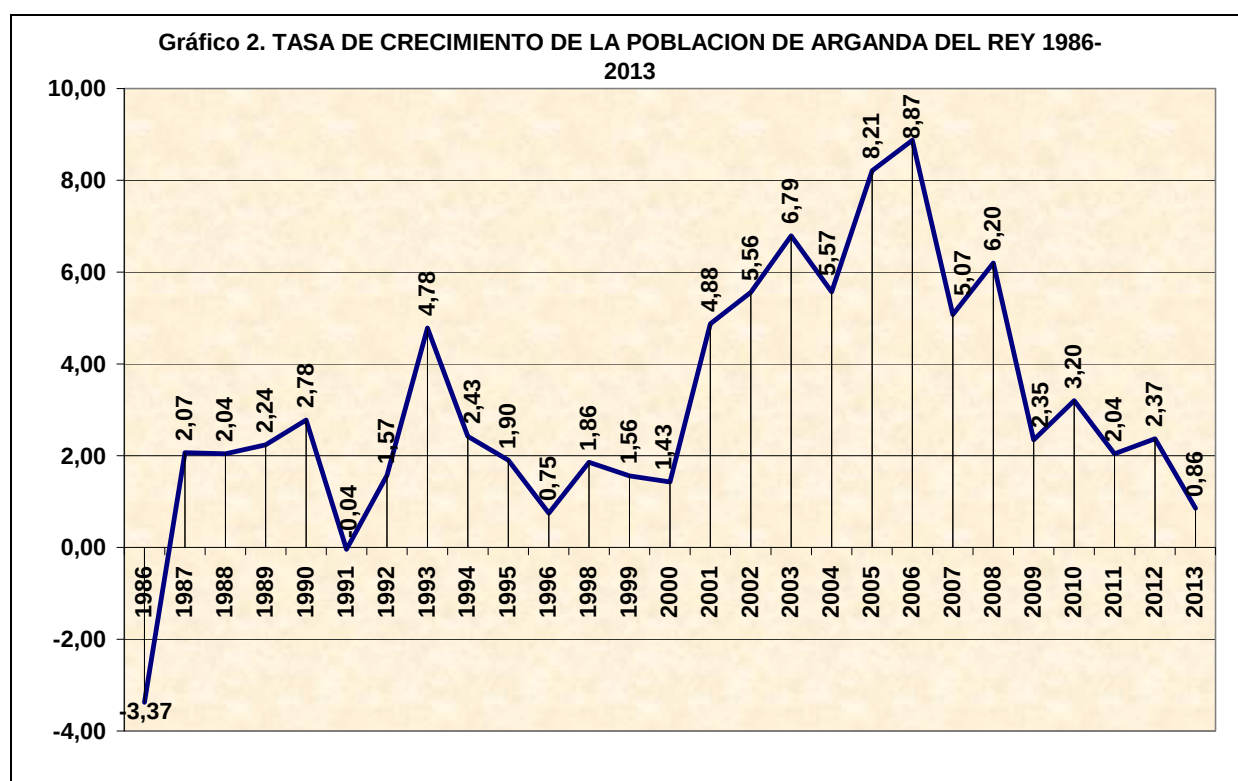
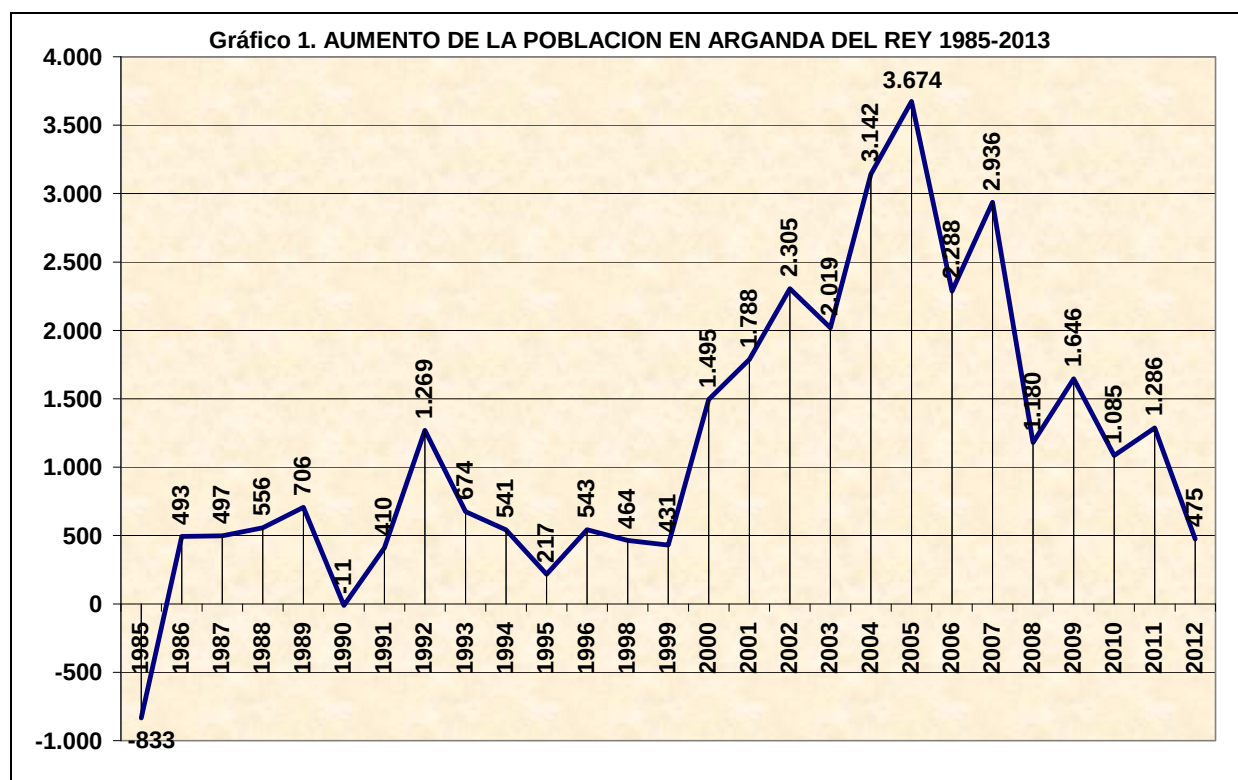
Análisis de la población de Arganda del Rey

El crecimiento de la población en 2013 vuelve a los parámetros de hace veinticinco años

La población de Arganda del Rey a fecha 1 de enero de 2013¹ era de 55.981 vecinos de los cuales 28.593 eran varones (51,08% de la población) y 27.388 mujeres, que representaban un 48,92% de los ciudadanos argandeños. La población de la ciudad se ha incrementado en 475 vecinos entre los años 2012-2013, de los cuales 226 fueron varones (47,58%) y el resto 52,42% (249) mujeres. Observando el cuadro y gráficos 1 y 2 vemos como el crecimiento de la población de Arganda ha vuelto a los parámetros de hace un cuarto de siglo: Aumentos del padrón municipal de entre cua

Cuadro 1										
POBLACION EMPADRONADA EN ARGANDA DEL REY Y TASAS DE CRECIMIENTO POR GENERO 1985-2013										
Años	Población	Aumento población	Tasa de crecimiento	Varones	Tasa de crecimiento	% de varones	Mujeres	Tasa de crecimiento	% de mujeres	DIFER varones mujeres
1985	24.705									
1986	23.872	-833	-3,37	11.870		49,72	12.002		50,28	-132
1987	24.365	493	2,07	12.122	2,12	49,75	12.243	2,01	50,25	-121
1988	24.862	497	2,04	12.383	2,15	49,81	12.479	1,93	50,19	-96
1989	25.418	556	2,24	12.676	2,37	49,87	12.742	2,11	50,13	-66
1990	26.124	706	2,78	13.047	2,93	49,94	13.077	2,63	50,06	-30
1991	26.113	-11	-0,04	13.018	-0,22	49,85	13.095	0,14	50,15	-77
1992	26.523	410	1,57	13.229	1,62	49,88	13.294	1,52	50,12	-65
1993	27.792	1.269	4,78	13.853	4,72	49,85	13.939	4,85	50,15	-86
1994	28.466	674	2,43	14.199	2,50	49,88	14.267	2,35	50,12	-68
1995	29.007	541	1,90	14.455	1,80	49,83	14.552	2,00	50,17	-97
1996	29.224	217	0,75	14.485	0,21	49,57	14.739	1,29	50,43	-254
1998	29.767	543	1,86	14.777	2,02	49,64	14.990	1,70	50,36	-213
1999	30.231	464	1,56	14.995	1,48	49,60	15.236	1,64	50,40	-241
2000	30.662	431	1,43	15.343	2,32	50,04	15.319	0,54	49,96	24
2001	32.157	1.495	4,88	16.186	5,49	50,33	15.971	4,26	49,67	215
2002	33.945	1.788	5,56	17.216	6,36	50,72	16.729	4,75	49,28	487
2003	36.250	2.305	6,79	18.537	7,67	51,14	17.713	5,88	48,86	824
2004	38.269	2.019	5,57	19.694	6,24	51,46	18.575	4,87	48,54	1.119
2005	41.411	3.142	8,21	21.376	8,54	51,62	20.035	7,86	48,38	1.341
2006	45.085	3.674	8,87	23.241	8,72	51,55	21.844	9,03	48,45	1.397
2007	47.373	2.288	5,07	24.366	4,84	51,43	23.007	5,32	48,57	1.359
2008	50.309	2.936	6,20	26.007	6,73	51,69	24.302	5,63	48,31	1.705
2009	51.489	1.180	2,35	26.585	2,22	51,63	24.904	2,48	48,37	1.681
2010	53.135	1.646	3,20	27.298	2,68	51,37	25.837	3,75	48,63	1.461
2011	54.220	1.085	2,04	27.720	1,55	51,13	26.500	2,57	48,87	1.220
2012	55.506	1.286	2,37	28.367	2,33	51,11	27.139	2,41	48,89	1.228
2013	55.981	475	0,86	28.593	0,80	51,08	27.388	0,92	48,92	1.205
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.										
Datos de 1985-1995. INE. Series de población desde 1985										
Población empadronada 1996-2013										

¹ Los datos del padrón continuo referente a la población a 1 de enero de 2014 por municipios no estaban a disposición pública en la página Web del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid a fecha del cierre de este informe en la primera quincena del mes de diciembre de 2014.



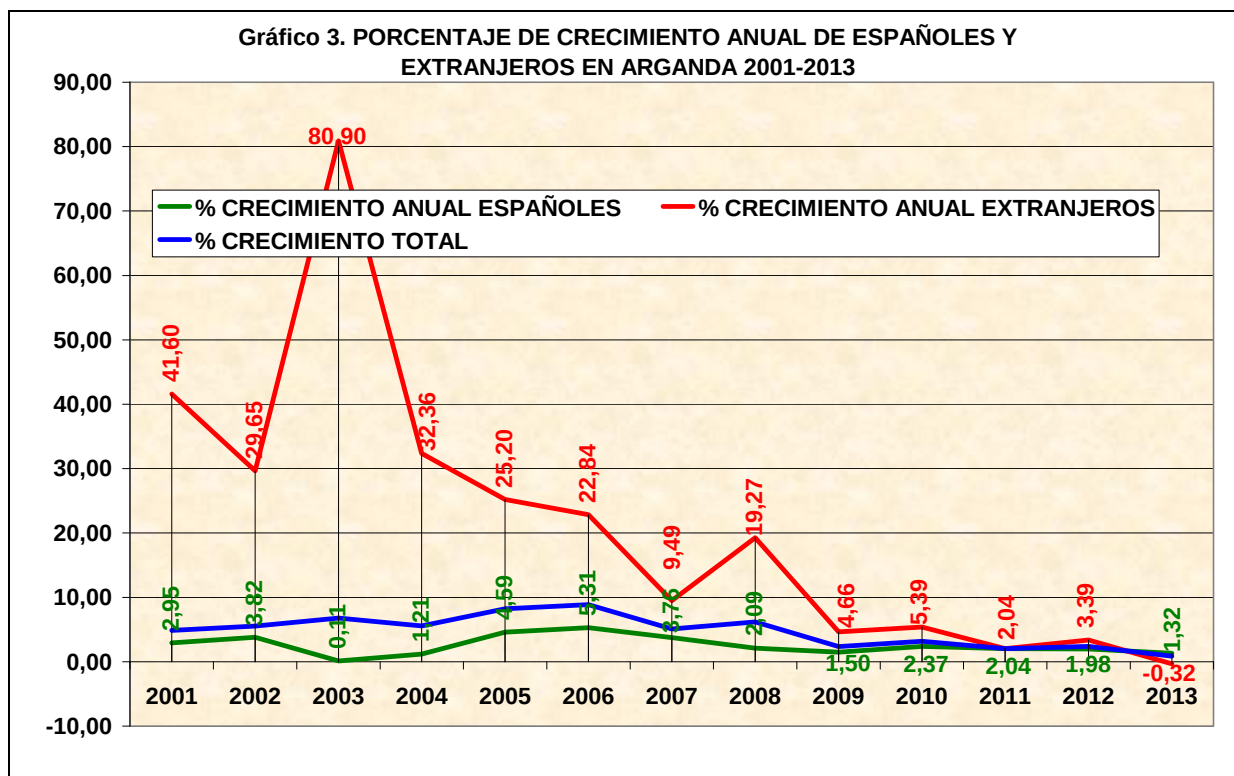
trocientos y quinientos habitantes y tasas de crecimiento del dos por ciento. De todas formas es apresurado afirmar que esta deba ser la tendencia futura ya que los datos de 2013, de momento, son puntuales y habrá que esperar un trienio para

confirmar esta vuelta a datos poblacionales de los años ochenta, aunque existen muchas posibilidades de que estos se confirmen si la actual crisis económica perdura en el tiempo, porque afecta, en mayor medida a los forasteros que a los autóctonos.

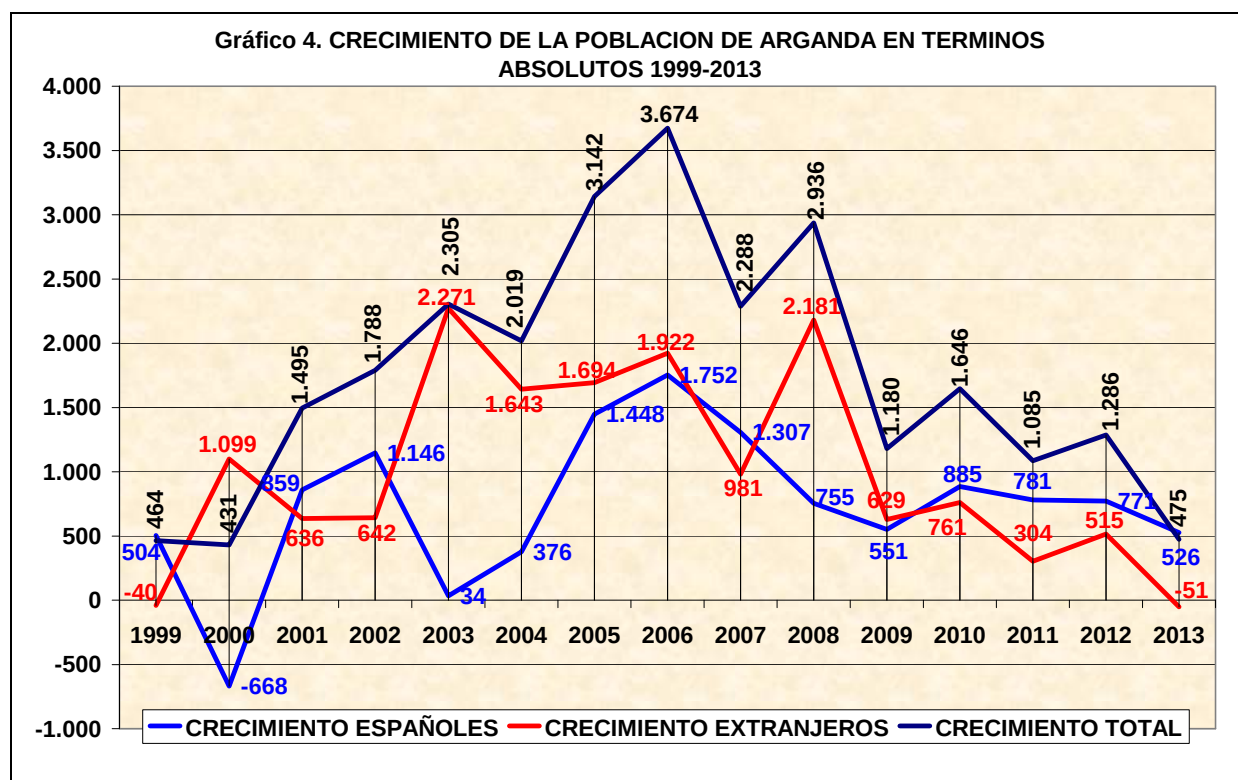
La población inmigrante desciende después de trece años de subidas constantes

El aumento de población en Arganda del Rey durante 2013 ha sido consecuencia – por primera vez desde 1998- del mayor número de españoles que eligieron el municipio para vivir (+526 vecinos), con un crecimiento del 1,32%, frente al primer descenso de la población inmigrante en Arganda del Rey durante 2013, tanto en términos absolutos (-51 vecinos), como relativos (-0,32%) (Ver gráficos 3 y 4)

Efectivamente, un descenso de 0,32% que rompe la tendencia alcista de este colectivo de habitantes que no dejó de crecer en el municipio desde 1998² y fue la punta de lanza del incremento del padrón municipal –sobre todo desde el año 2001



² Primeros datos que ofrece el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

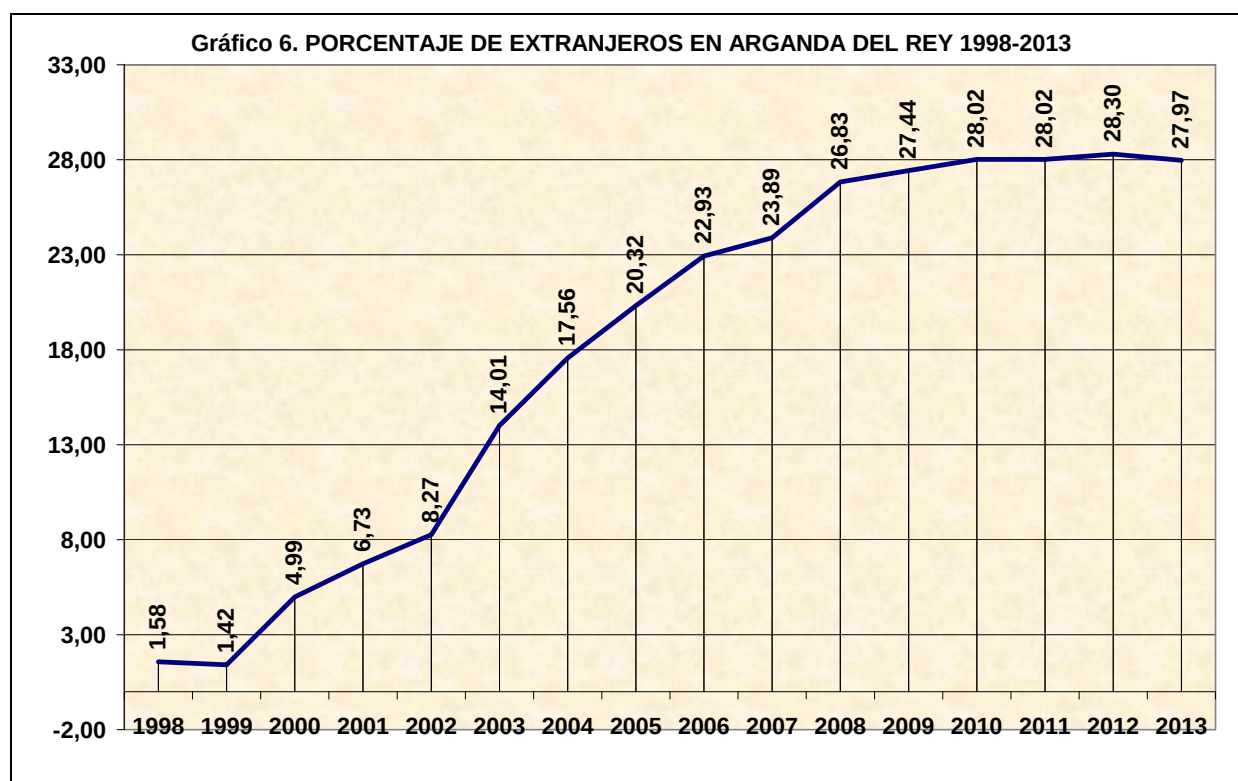
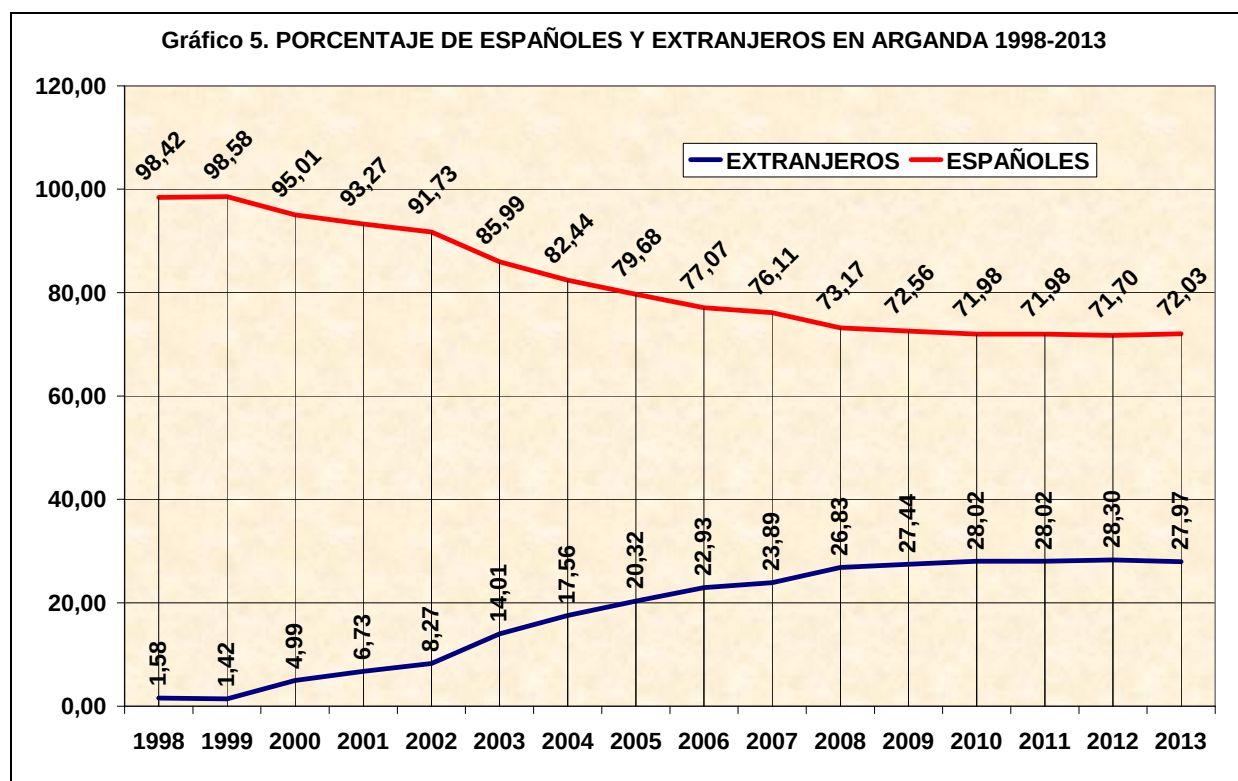


al año 2009- porque el crecimiento porcentual de extranjeros en la ciudad siempre fue siempre superior al registrado por los españoles desde 1998 a 2012 y es en el año 2013 cuando se invierten los términos estadísticos. Es precipitado afirmar que la población extranjera tiende a disminuir en la ciudad debido al ligero descenso de su población el año pasado. Habrá que esperar a los datos demográficos de 2014-2015 para confirmar esta tendencia estadística, de momento, coyuntural. De hecho el porcentaje de extranjeros en la ciudad se ha estabilizado desde el año 2010 en el 28%, con un leve descenso porcentual en 2013 como se aprecia en los gráficos 5 y 6 al igual que el porcentaje de españoles, situado en el 72% desde el año 2010.

A partir de 2009 se aprecia una estabilización de la población

A partir del año 2009 se aprecia una estabilización de la población asentada en la ciudad que se ha ido perfilando como una nueva etapa de la demografía del municipio. En el año 2012 el crecimiento poblacional fue de 1.286 personas (tasa de crecimiento del 2,37%), el año pasado (2013) fue tres veces inferior al haber aumentado la población solamente en 475 ciudadanos con un crecimiento anual del 0,86%, de los que 526 se corresponden con nuevos vecinos españoles y el

descenso de extranjeros afincados en la localidad que fue de 51 personas. (Ver gráfico 3 y 4)



La estabilización del padrón municipal durante el año 2013 fue debido a los emigrantes que rompen una tendencia por desplazarse a vivir en Arganda del Rey, fenómeno que comenzó de forma tímida a finales de los años noventa del siglo pasado al contabilizarse en el padrón municipal (470 extranjeros con porcentajes que no superaban el dos por ciento) y fue paulatinamente incrementándose con el paso de los años hasta llegar a su cenit el año 2012 (15.708 extranjeros y suponer el 28,30% del total de la población de la ciudad), dando lugar en el año 2013 al desplazamiento hacia otros destinos de los emigrantes de diversos países que moraban en el término municipal de Arganda del Rey.

Las constantes demográficas vitales de la ciudad siguen manteniéndose

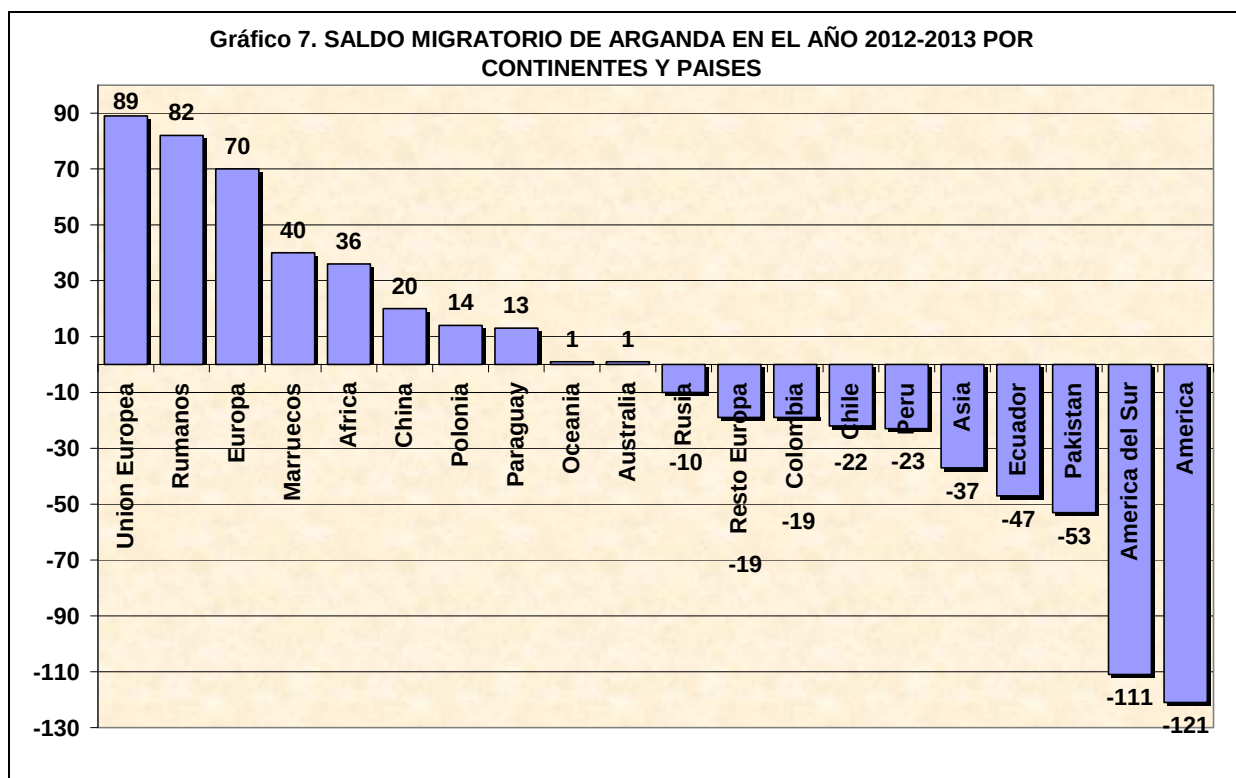
A pesar de que el saldo migratorio en Arganda del Rey fue negativo en el año 2013, las constantes demográficas vitales siguen manteniéndose en la localidad³, es decir las nacionalidades con mayor volumen de efectivos en Arganda del Rey (rumanos y marroquíes) salvo paquistaníes, siguen inscribiéndose en el padrón municipal a pesar del descenso de población extranjera en la ciudad. Nos explicamos. Los flujos migratorios de ciudadanos de la Unión Europea hacia Arganda del Rey siguen aumentando. De hecho durante los doce meses de 2013 se inscribieron en el padrón municipal del municipio 82 rumanos más (recordemos que esta nacionalidad es la mayoritaria en Arganda del Rey). África también tiene un saldo migratorio positivo en la ciudad eminentemente por los 40 nuevos vecinos marroquíes (la tercera nacionalidad de importancia en la ciudad), según el gráfico 7.

El descenso del padrón municipal es debido al abandono del municipio de hispanoamericanos y paquistaníes

Los emigrantes de los continentes americano y asiático fueron los que abandonaron Arganda durante el año 2013, y causa del descenso del padrón municipal y de vecinos extranjeros en la localidad, principalmente por los sudamericanos (-111 vecinos), procedentes de Ecuador (-47 vecinos), Perú (-23), Chile (-22) y Colombia (-19). De Asia destaca la pérdida de 53 paquistaníes (recordemos que Arganda del

³ Tomamos en consideración solo aquellas nacionalidades que aumentan o disminuyen sus efectivos en 10 ó más unidades.

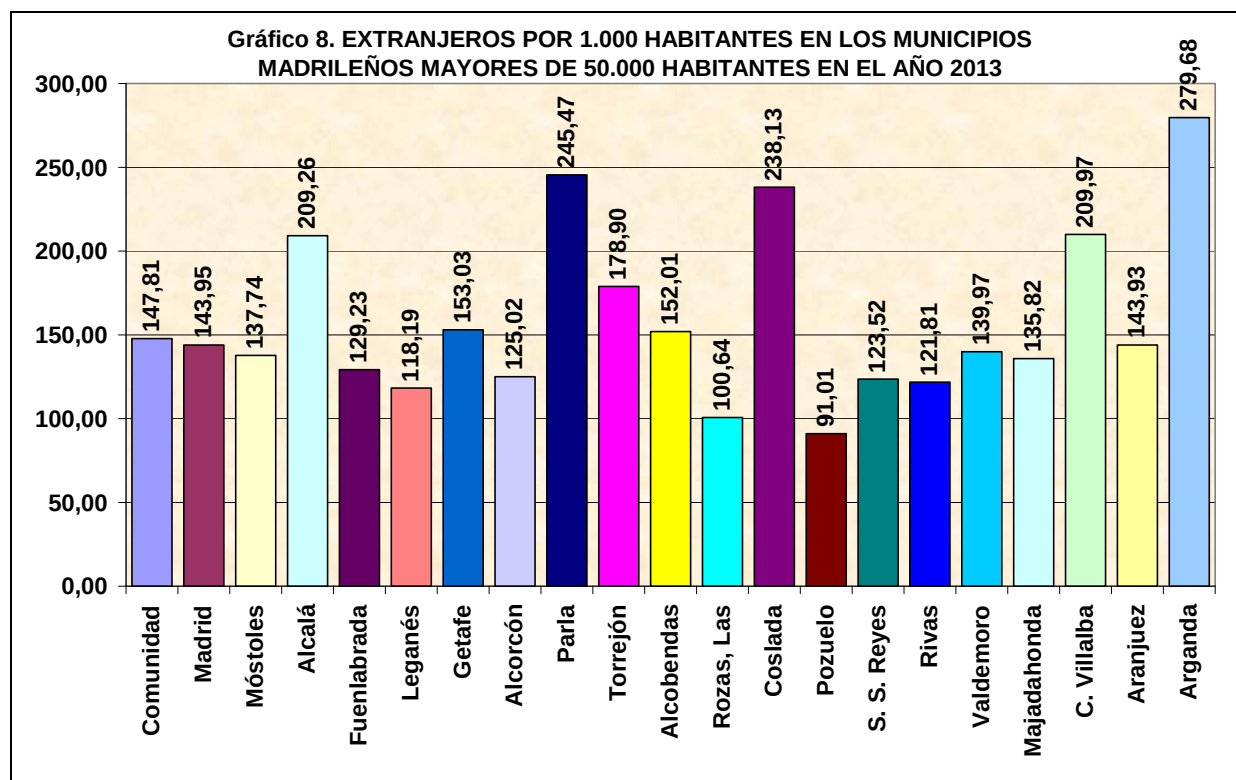
Rey era uno de los 179 municipios de la Comunidad de Madrid donde mayor volumen de ciudadanos de Pakistán existían y se alza a la segunda posición en cuanto al volumen de emigrantes con domicilio en la localidad). En el lado opuesto enfocaron sus destinos en Arganda del Rey al aumentar su número los polacos (+14), paraguayos (+13) y los chinos (+20), según se puede apreciar en el gráfico 7. En definitiva, hispanoamericanos (colombianos, ecuatorianos, peruanos) y paquistaníes fueron las nacionalidades que, en mayor medida, abandonaron el municipio durante el año 2013. (Ver gráfico 7)



El número de emigrantes comunitarios y extracomunitarios llegados al municipio fue una de las variables explicativas para que la población se incrementara año tras año, desde el año 2000 hasta el año 2012, ya que su inscripción en el padrón municipal superó al registrado en los mismos años para los vecinos de procedencia española dándose la circunstancia que entre los años 2003-2004 el 99 y el 81 por ciento de los nuevos vecinos tenían otras lenguas de comunicación y en el resto de los años, hasta 2009, más de la mitad de los argandeños eran de procedencia migratoria.

Arganda del Rey es el tercer municipio madrileño en extranjeros por 1.000 habitantes, y supera a los 19 municipios de la Región con más de 50.000 habitantes

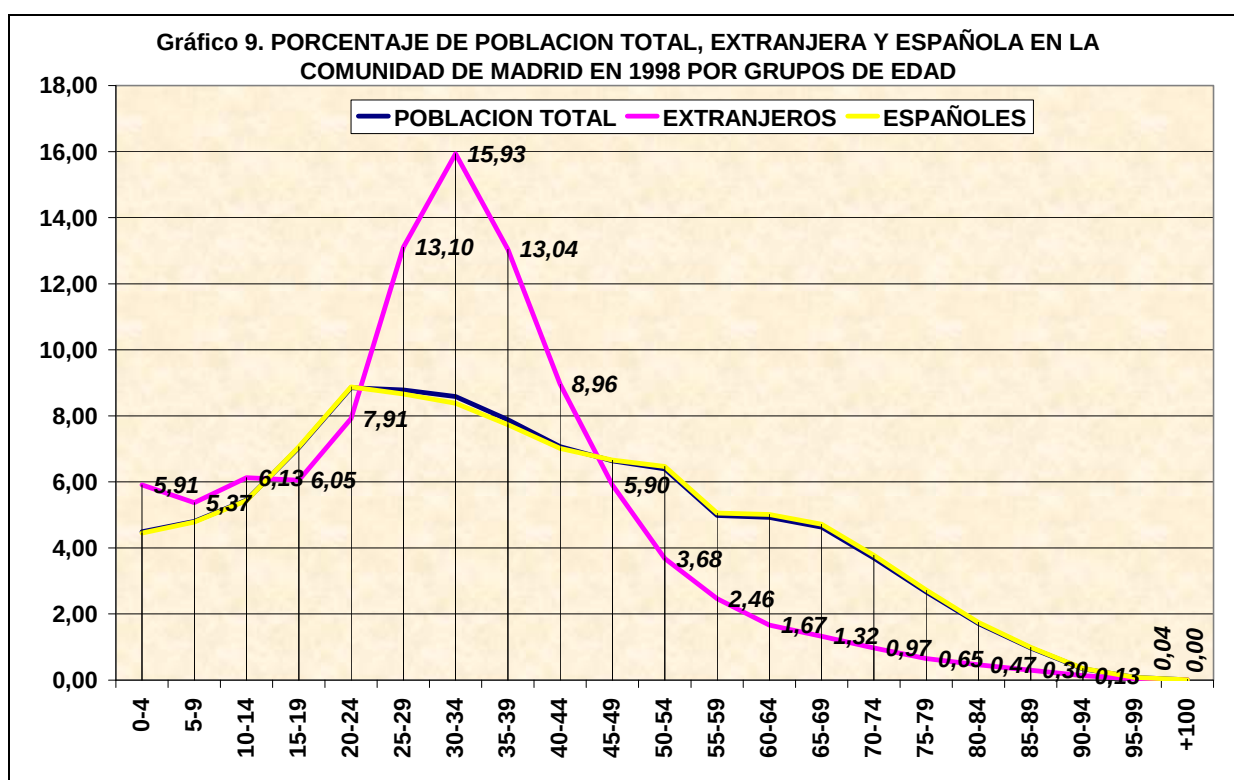
De hecho, según el padrón municipal del INE nuestro municipio tiene 279,68 extranjeros por 1.000 habitantes, ocupando el tercer lugar de los 179 municipios madrileños, solamente se encuentran por delante de este indicador las localidades de El Molar (282,01) y Fresnedillas de la Oliva (381,74), siendo la media del Este Metropolitano de 195,11 extranjeros por 1.000 habitantes y en la Comunidad de Madrid este indicador nos muestra una cifra de 147,81, indicándonos que en Arganda del Rey se aposentan el doble de emigrantes que la media regional. De igual manera el municipio de Arganda del Rey supera al resto de los municipios madrileños mayores de 50.000 habitantes en lo que respecta al indicador de población extranjera por 1.000 habitantes, según el gráfico 8.



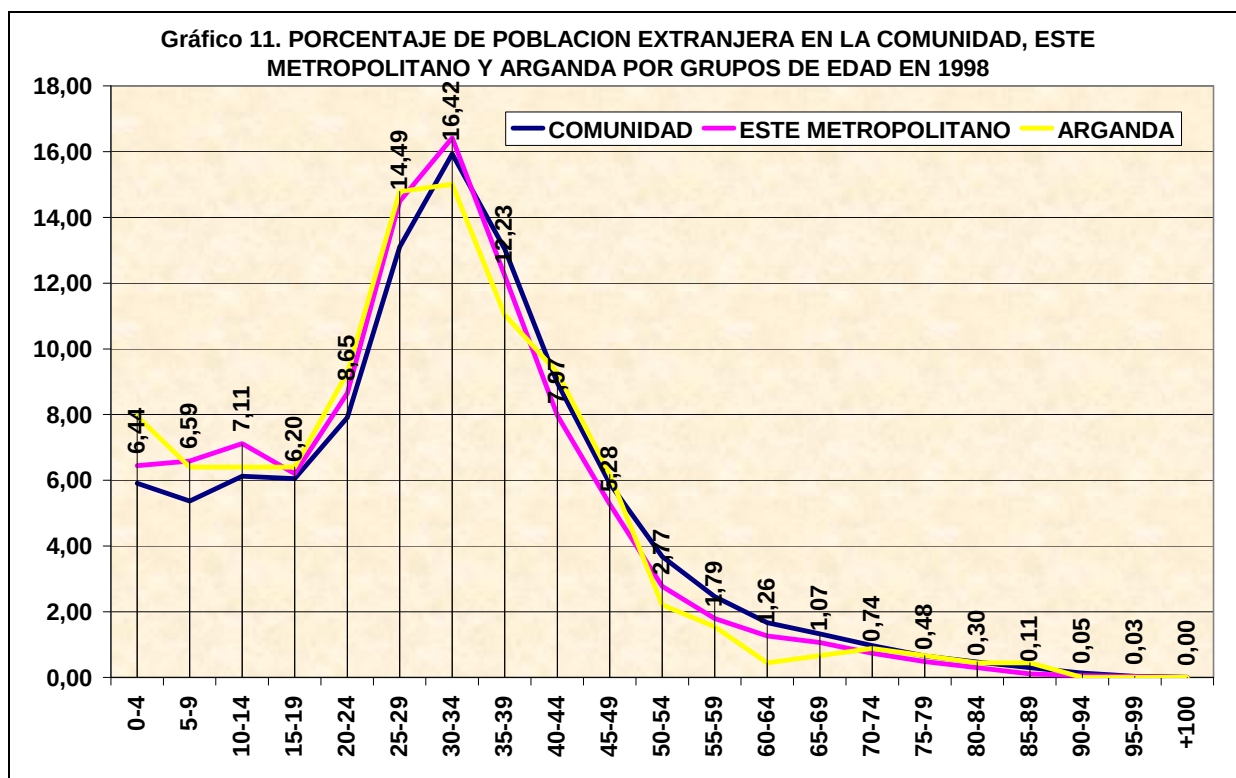
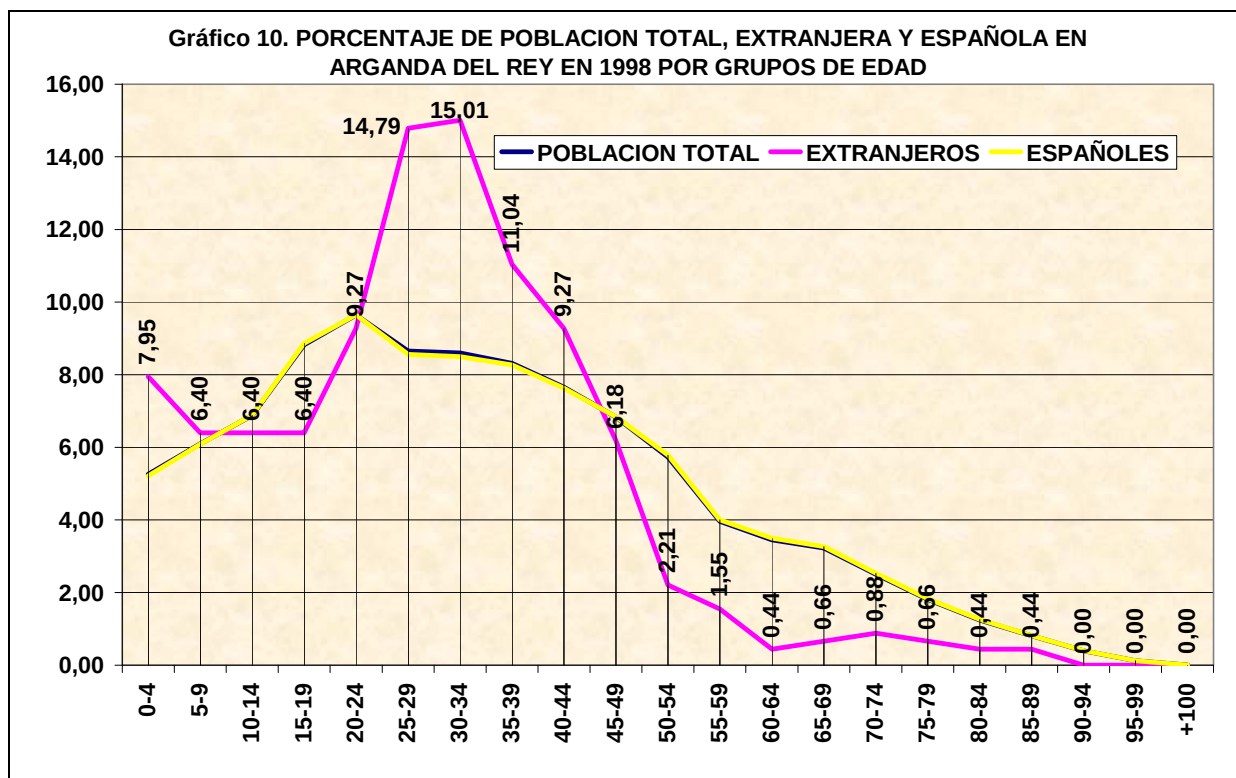
La estructura de la población en la Región, Este Metropolitano y Arganda del Rey

En el gráfico 9 observamos como el porcentaje de la población de la Comunidad de Madrid distribuida por grupos de edad y origen de sus ciudadanos nos ofrece una gráfica muy interesante en la medida que comprobamos como los cánones

demográficos de la estructura de la población total en la Región se reproduce con similares características, y mimeticamente con la estructura demográfica que tienen los españoles en la Región, siendo los datos demográficos de la población extranjera afincada en la Comunidad de Madrid los que difieren, de forma acusada, con la media regional observando, con toda nitidez, la mayor juventud de la población inmigrante en los diferentes municipios madrileños frente a una mayor edad de la población autóctona.

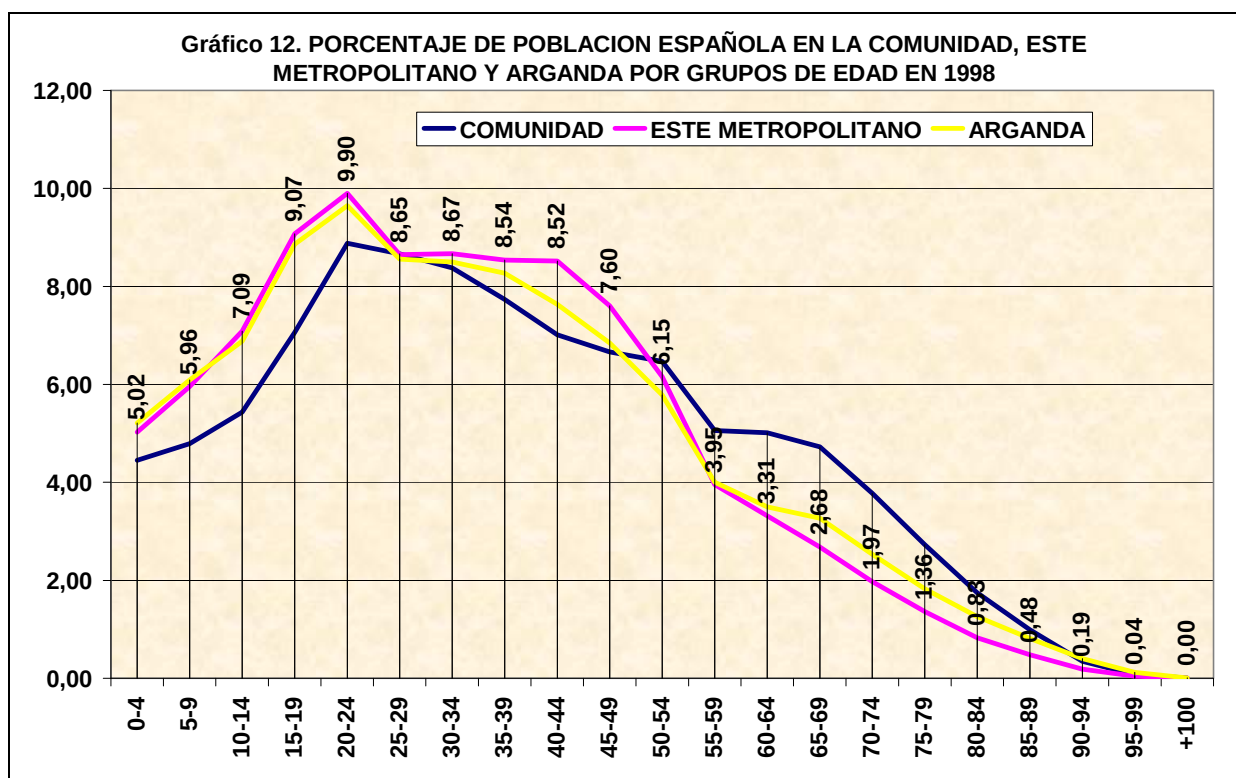
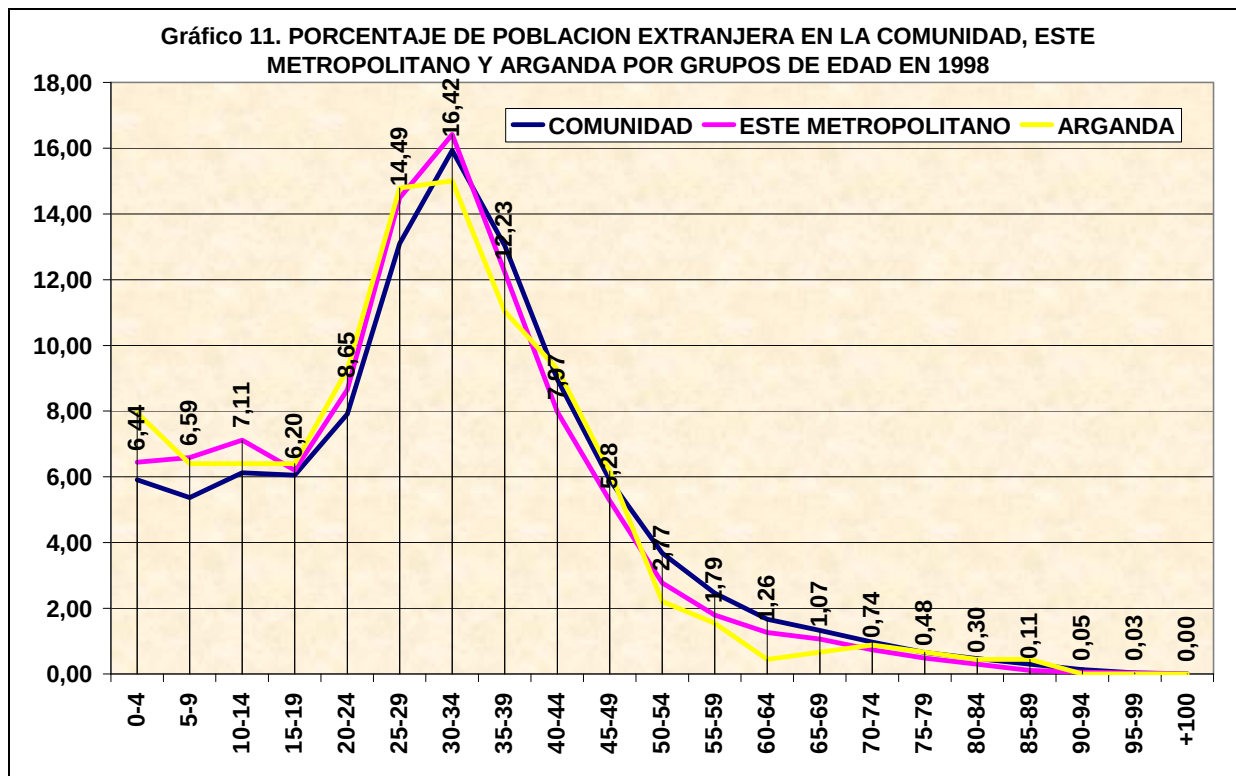


Esta misma situación se observa en la población de Arganda en el gráfico 10, donde se reproduce exactamente la misma estructura demográfica, del gráfico 9, es decir que la distribución por grupos de edad en la ciudad es similar a la que podemos encontrar en cualquier municipio madrileño de cualquier punto de la geografía madrileña o en cualquier municipio del Este Metropolitano: El rejuvenecimiento de la población argandeña es debida principalmente al afincamiento de población de origen extranjero en su término municipal y, en menor grado, a la población española. Igualmente sucede cuando comparamos la estructura por edades de la población extranjera de la Comunidad de Madrid, el Este Metropolitano y Arganda del Rey,



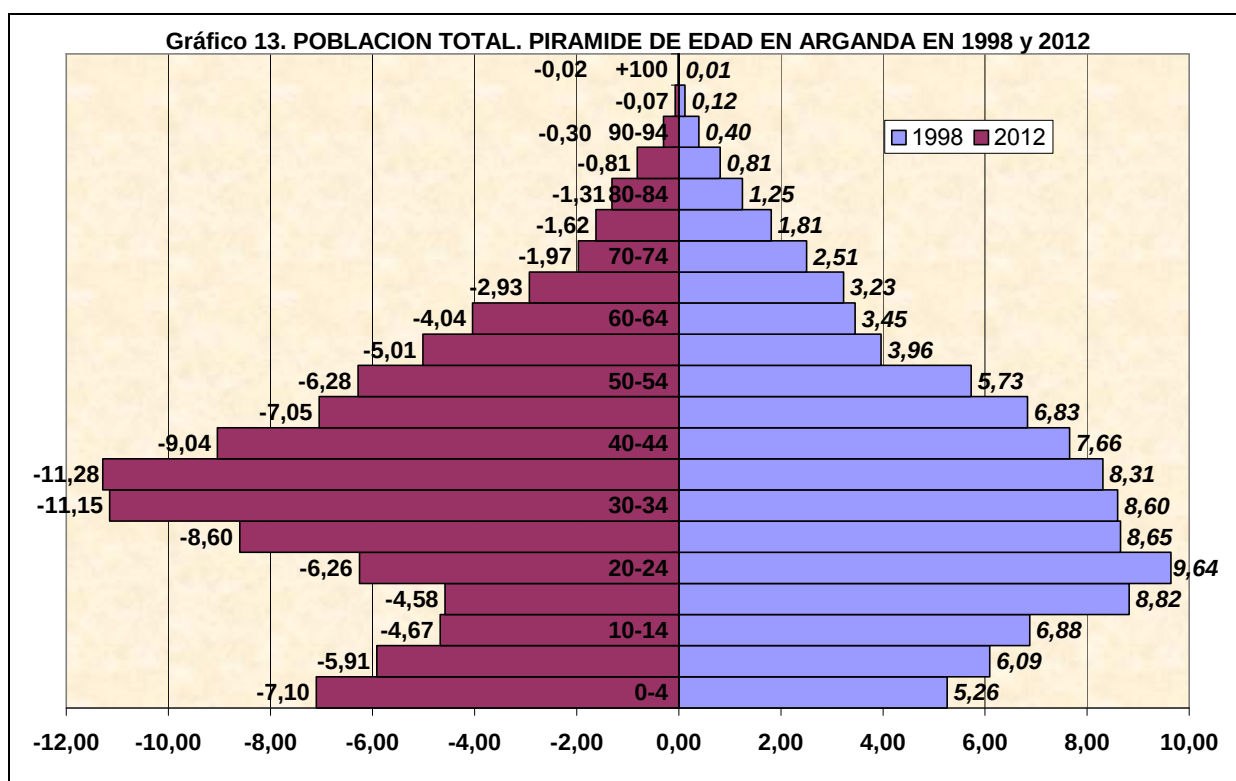
comprobando como dicha estructura por cohortes de Arganda del Rey se reproduce milimétricamente con la que podemos encontrar en los municipios de su entorno geográfico (Este Metropolitano) o en cualquier otro municipio madrileño, según el

gráfico 11. Igualmente los datos estadísticos nos confirman también una similitud de la distribución de la población española en esos tres ámbitos territoriales. (Ver gráfico 12)



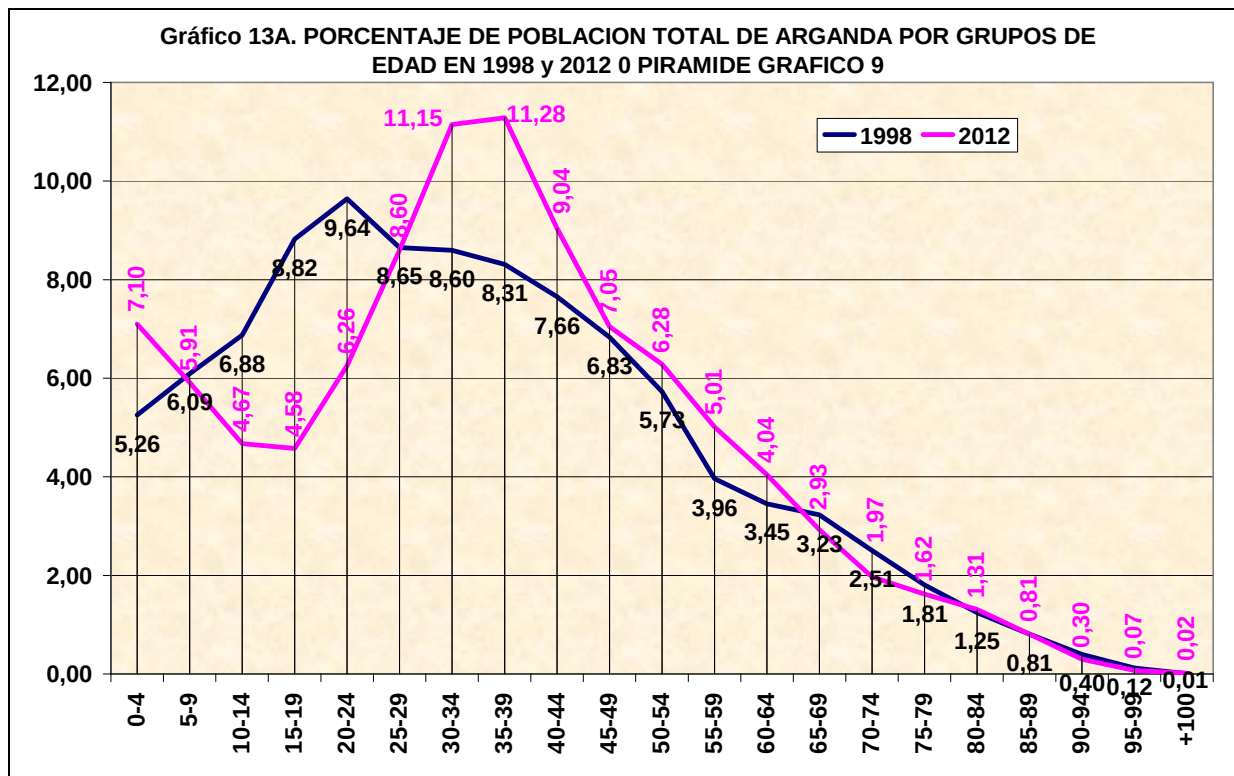
La pirámide de población de Arganda del Rey en 1998 y 2012. La llegada de emigrantes modificó su estructura demográfica

La expansión demográfica de Arganda del Rey en los últimos años ha estado ligada a su crecimiento económico, en el contexto de la bonanza económica madrileña y española que atrajo a la ciudad a miles de españoles y de emigrantes, principalmente rumanos y latinoamericanos. La llegada masiva de población inmigrante y española en los años centrales del crecimiento económico modificó su estructura demográfica, no sólo en términos cuantitativos sino cualitativos. Con la llegada de la crisis económica el crecimiento demográfico (como hemos visto anteriormente) se ha ido frenando sobre todo por la pérdida de población de origen inmigrante. Esta transformación se pone de manifiesto gráficamente, a través de la pirámide de su población en los años 1998 y 2012 que se encuentran en el gráfico 13.



Quizás se observe mejor en el gráfico 13A, que reproduce con los mismos datos el gráfico 13. Vemos como las generaciones menores de 9 años en 2012 superan a las del año 1998, existiendo un valle en el grupo de edad de 10-29 años como consecuencia del leve envejecimiento de la población argandeña que tiene su pico

estadístico más alto entre las edades de 25-44 años en 2012, mientras que en el año 1998 este pico estadístico se situaba entre los 15-39 años, para correr paralelas sus estructuras demográficas a partir los 45 años, en ambos años de referencia.



La pirámide refleja la expansión demográfica vivida en esta década, de manera ostensible, no sólo por la llegada de inmigrantes incorporados a las franjas intermedias de edad, sino por el crecimiento de la base piramidal fruto de una modificación del comportamiento de la natalidad, registrado en el tirón de la franja de 0 a 4 años; y, en general, por la ampliación de todas y cada una de las cohortes de edad, fruto de la población joven que se ha instalado en la ciudad en la última década proveniente de otros municipios de la Comunidad de Madrid, de otras comunidades autónomas, bien de países europeos o de otros continentes, preferentemente. (Ver gráfico 13 y 13A)

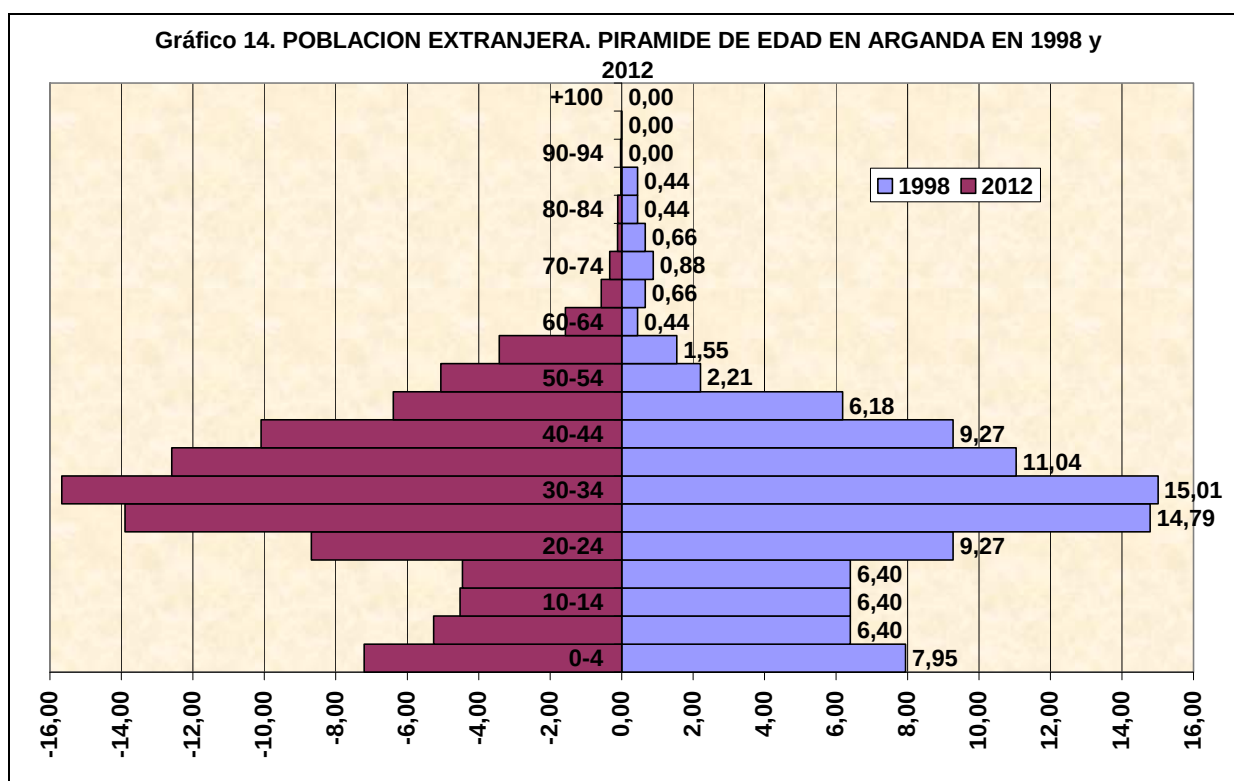
La población infantil (0-9 años) al igual que la de 30-64 años se multiplicó por dos entre 1998 y 2012

De hecho la población infantil se multiplicó por más de dos entre 1998 y 2012 al igual que las franjas de edad comprendidas entre los 30 y 64 años. Ello nos lleva a

manifestar que la población que se incorporó al padrón municipal en el boom demográfico de la ciudad eran personas y parejas jóvenes en edad de procrear que una vez asentados económicamente dieron el paso para ampliar la familia, factor que ha multiplicado por más de dos los niños de 0-4 años y cerca de este guarismo en la cohorte de 5-9 años.

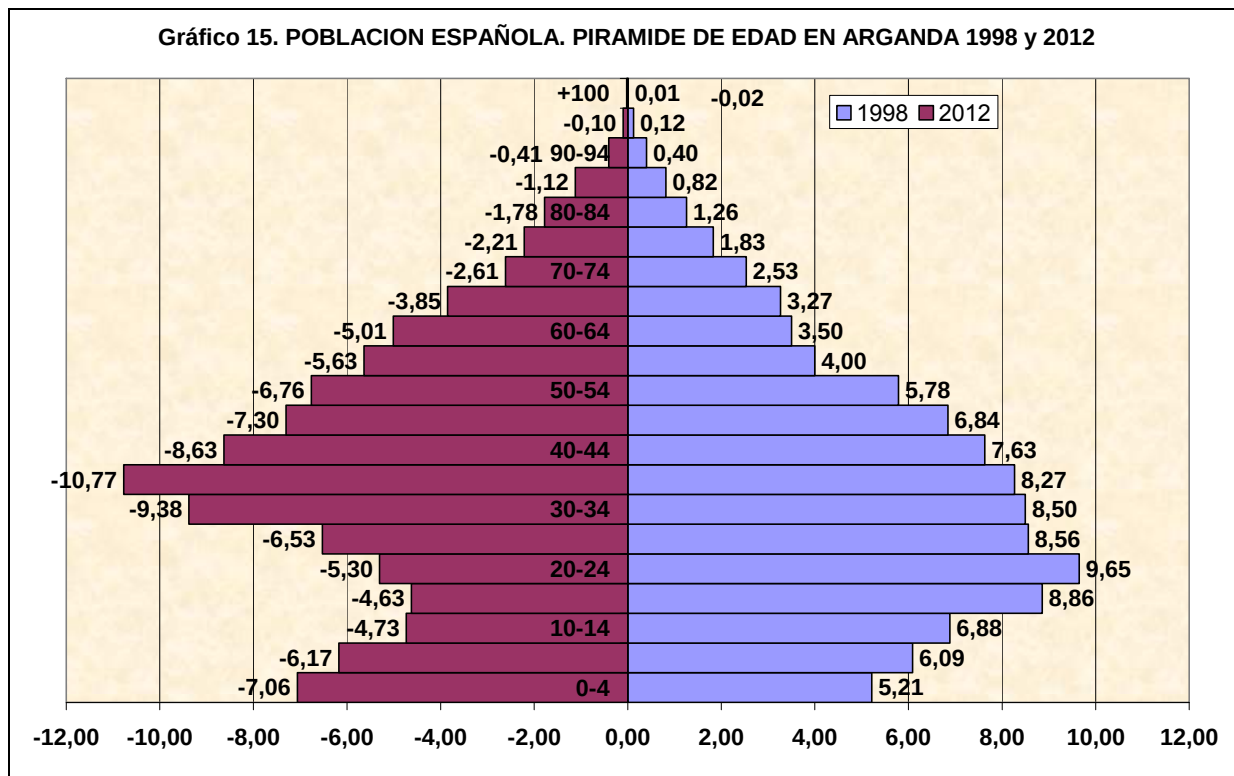
El 40% de la población de Arganda se asienta sobre los tramos de edad de 25 a 44 años

La estructura de la población de Arganda del Rey en el año 2012 se asentaba sobre la cohorte de edad de entre los 25 y 44 años, donde se sitúan 4 de cada 10 argandeños, mientras que en el año 1998 en este soporte se encuadraba en las edades comprendidas entre los 15 y 39 años. Los mayores de 65 años en 1998 representaban al diez por ciento de la población (10,12%) en tanto que en el periodo de 2012 este porcentaje estaba situado en el 9,03%.



Y en este desarrollo demográfico tuvo una mayor incidencia la población extranjera, como se observa en el gráfico 14, con una pirámide de población plenamente joven donde el grueso de ésta se corresponde con edades comprendidas entre los 25-35

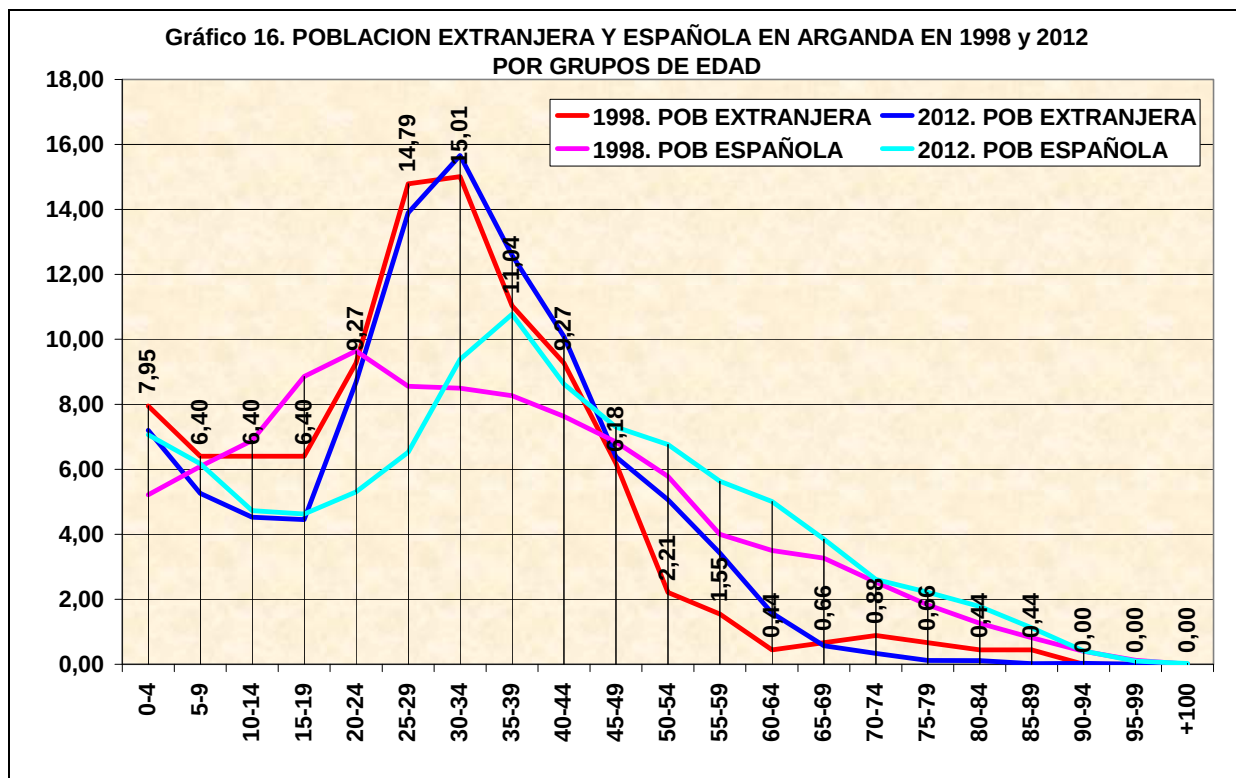
años en ambas fechas de referencia y con una pirámide de mayor base que sobre la que se asienta la base de la pirámide de la población española en Arganda del Rey (grafico 15)



La estructura demográfica de la población extranjera acusa, obviamente, el paso del tiempo

Esto lo vemos mejor en el gráfico 16 como la estructura por edades de la población extranjera se mantiene con similar estructura en ambos años (1998 y 2012) entre los 20 y 49 años (pasa del 65,56% al 67,31%), aunque acusa, obviamente, el paso del tiempo porque los grupos de población mayores de 49-69 años son porcentualmente más altos de los que disponíamos en el año 1998 (7,28% en 1998 y 11,24% en 2012) De todas formas la población extranjera en Arganda con más de 65 años en 2012 era del 1,19%, tres veces inferior a la correspondiente a 1998 (3,09%) y la población española de las mismas edades suponían el 10,23% en 1998 y el 12,10% en 2012, es decir tres veces superior a la población inmigrante mayor de 65 años en 1998 y diez veces superior en el año 2012. (Ver gráfico 16)

De igual manera existe un descenso de las edades comprendidas entre los 0 y los 19 años. Por lo que respecta a la población española que se empadrona en Arganda del Rey, según el gráfico 16, siempre ha sido de mayor edad que la inmigrante en todos los tramos de edad, salvo entre los 10 y los 19 años, según el gráfico 16.



La población inmigrante mayor de 65 años en 2012 era diez veces inferior a la española

En definitiva, en 1998 teníamos en Arganda del Rey una población extranjera más joven que la española desde los cero a los nueve años, que en el año 2012 se correspondía solamente con el tramo de edad de 0-4 años; en los tres siguientes tramos de edad (10-24 años) era la población española más joven que la población inmigrante en 1998, que en 2012 se corresponde con los tres tramos que comprenden desde los 5 a los 19 años; siendo el grueso de la población extranjera (25-44 años) más joven que la española en 1998 mientras que en 2012 ese tramo se correspondía con los 20-44 años, coincidiendo en ambas fechas (1998 y 2012) que a partir de los 45 años los empadronados de origen español superaban en edad a los vecinos inmigrantes, teniendo en consideración que no existían en la ciudad

ciudadanos mayores de 90 años provenientes de otros países en 1998, dato que si se registra en el año 2012. (Ver gráfico 16).

Se trata de una auténtica revolución demográfica que ha dado la vuelta a una situación regresiva de finales de los años noventa, para convertirla en una de las poblaciones más dinámicas de la Comunidad de Madrid. Pero este dinamismo puede anquilosarse debido a que las variables demográficas comienzan a envejecer muy lentamente y que con el paso de los años el municipio se convertirá en otro más donde el peso de sus mayores arrastre la demografía dinámica actual.

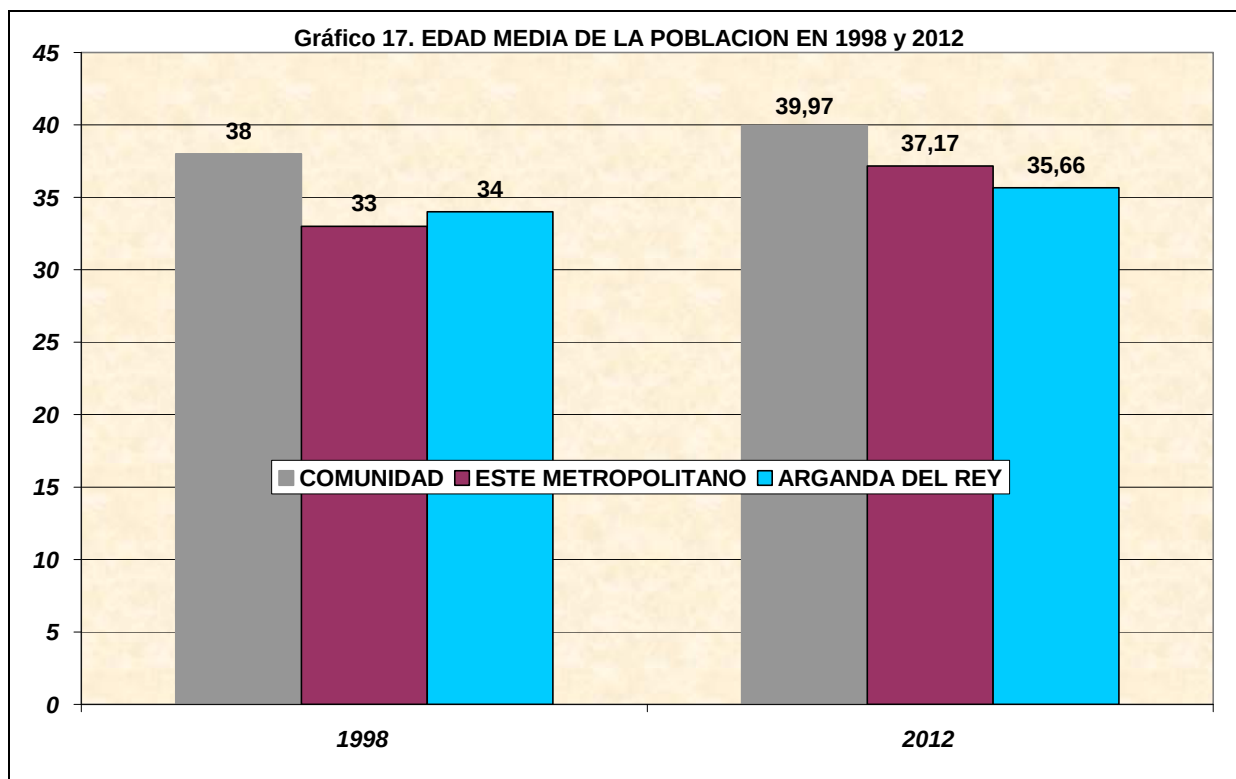
Hacer de esta transformación un apunte en el haber del bienestar de Arganda, o convertirlo en una fuente de problemas, dependerá de una gestión política capaz de atender las necesidades de estos nuevos ciudadanos del siglo XXI y aprovechar toda su potencialidad como fuente de riqueza económica. La crisis está secuestrando estas posibilidades, aunque el dinamismo demográfico no tiene por qué ser nunca un problema: Siempre será, en primer lugar, una oportunidad para cambiar las cosas y salir del bache. Ese debe ser el reto.

La pirámide de población de 2012 ya refleja el incipiente envejecimiento de la población de la ciudad

Pero al mismo tiempo la pirámide de edad de 2013 ya refleja el incipiente envejecimiento de la población de Arganda del Rey, al que tendrá que hacer frente la administración local en sus previsiones de futuro para dotar de infraestructuras que den servicio a la demanda que surgirá en un espacio de tiempo de diez a quince años. En la ciudad la población en edad de trabajar era del 71,65% en 1998 mientras que en el año 2012 era del 73,28%. La población en las cohortes inferiores a los 25 años sumaban el 36,69% en el año 1998 y el 28,52% durante 2012, en tanto que aquellos vecinos que tienen 65 y más años suponían el 10,12% de la población en 1998 y el 9,03% en 2013.

Estamos, por tanto, en una demografía local de transición que se encamina lentamente hacia otros parámetros poblacionales menos positivos. De hecho la edad media de la población de la ciudad ha subido casi dos años al situarse en el año

2012 en los 35,66 años en tanto que en el año 1998 era de 34 años, habiéndose incrementado 1,66 años en catorce años.



De todas formas –y como hemos venido comentando anteriormente- la edad media de los vecinos de la localidad es inferior a la que se registra en la media regional (38 años en 1998 y 39,97 años en 2012) e inferior a la que se registra en el Este Metropolitano (33 años en 1998 y 37,17 años en 2012), siendo en este ambito geográfico donde la edad media más ha subido, siendo la edad media de Arganda en 2012 la mas baja de los otros dos ámbitos territoriales a pesar de que en 1998 ese dato le correspondía a la media del Este Metropolitano. (Ver gráfico 17)

Entre 1985 y 2013 la ciudad ha pasado de 310 habitantes por km² a los 697 habitantes por km², duplicándose ésta

La densidad de población de Arganda del Rey ha sufrido cambios importantes al multiplicar por 2,25 su población en veintiocho años. Entre 1985 y 2013 ha pasado de 310 habitantes por km² a los 697 habitantes/km² respectivamente, superando la media registrada en la Comunidad de Madrid que multiplicó su población por 1,32 durante el mismo periodo de tiempo mientras que la multiplicación de la densidad de

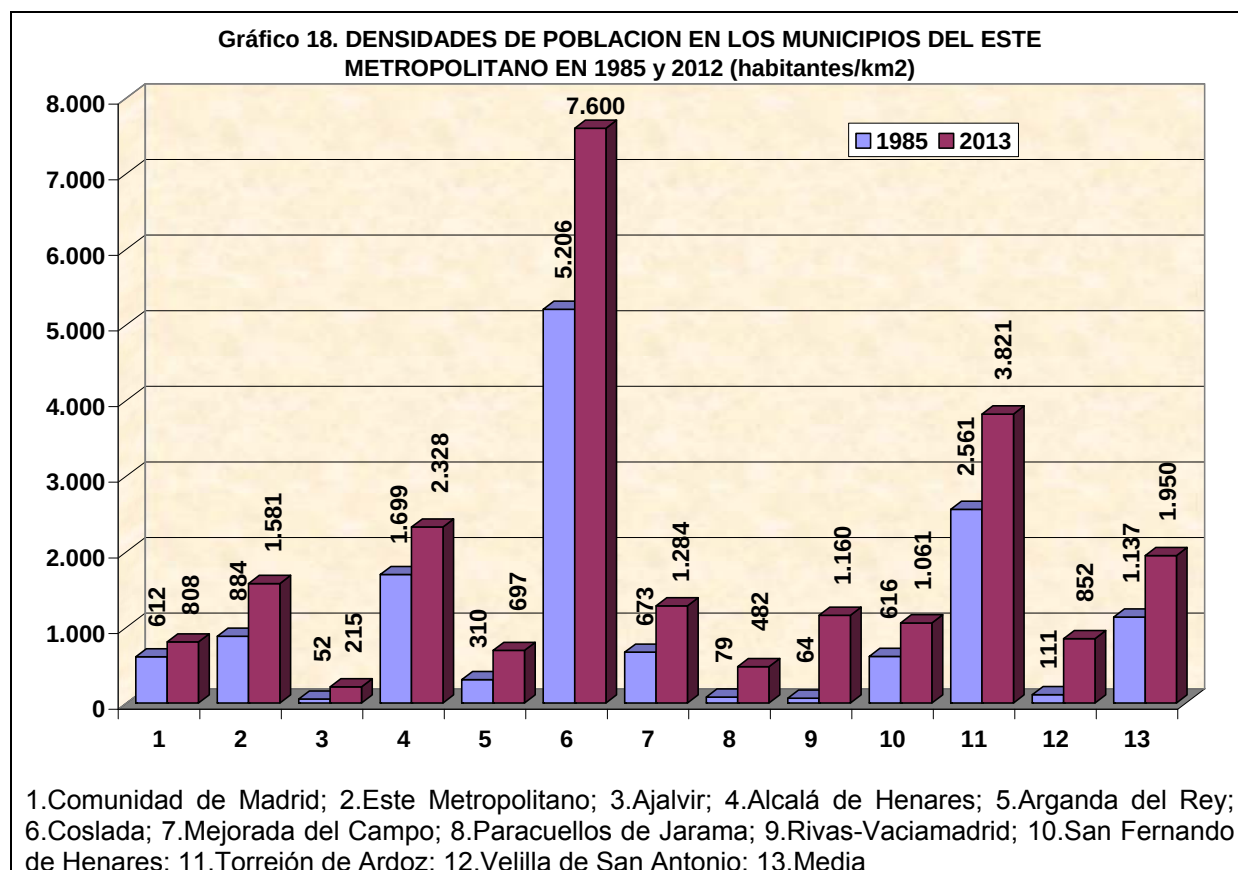
población en el Este Metropolitano fue del 1,79. A pesar de ello la localidad no supera, en ningún caso, la densidad de población de ambas entidades territoriales en 1985 y 2013 (Comunidad de Madrid, 612 y 808 habitantes/km², respectivamente y Este Metropolitano 884 y 1.581 habitantes/km², respectivamente), estando muy distante de ambas, como se puede comprobar con los datos puestos de manifiesto en el cuadro número 2.

CUADRO 2					
Densidad de población en municipios del Este Metropolitano y la Comunidad de Madrid					
(Habitantes/Km²)					
				Densidad	Densidad
				población	población
				Arganda/	Arganda/
				resto	resto
Entidades territoriales				municipios	municipios
y municipios	1985	2013	2013/1985	1985	2013
Comunidad de Madrid	612	808	1,32	1,98	1,16
Este Metropolitano	884	1.581	1,79	2,85	2,27
Ajalvir	52	215	4,14	0,17	0,31
Alcalá de Henares	1.699	2.328	1,37	5,48	3,34
Arganda del Rey	310	697	2,25	1,00	1,00
Coslada	5.206	7.600	1,46	16,80	10,90
Mejorada del Campo	673	1.284	1,91	2,17	1,84
Paracuellos de Jarama	79	482	6,10	0,26	0,69
Rivas-Vaciamadrid	64	1.160	18,17	0,21	1,66
San Fernando de Henares	616	1.061	1,72	1,99	1,52
Torrejón de Ardoz	2.561	3.821	1,49	8,26	5,48
Velilla de San Antonio	111	852	7,66	0,36	1,22
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid					

Una ciudad sin grandes aglomeraciones urbanas y una densidad de población inferior a la de los grandes municipios madrileños

Estamos, por tanto, en un municipio sin grandes aglomeraciones urbanas a pesar de estar a solo 28 kilómetros de la capital. De hecho su densidad de población ocupaba el puesto número diecinueve de los 179 municipios de la Región en 1985 y casi veinte años después (2013) desciende en este indicador al lugar treinta. Abundando aún más, su crecimiento en densidad de población se sitúa, en este intervalo de tiempo, en la mitad de los municipios madrileños cuya densidad poblacional creció menos, exactamente en el puesto 95 de 179 municipios.

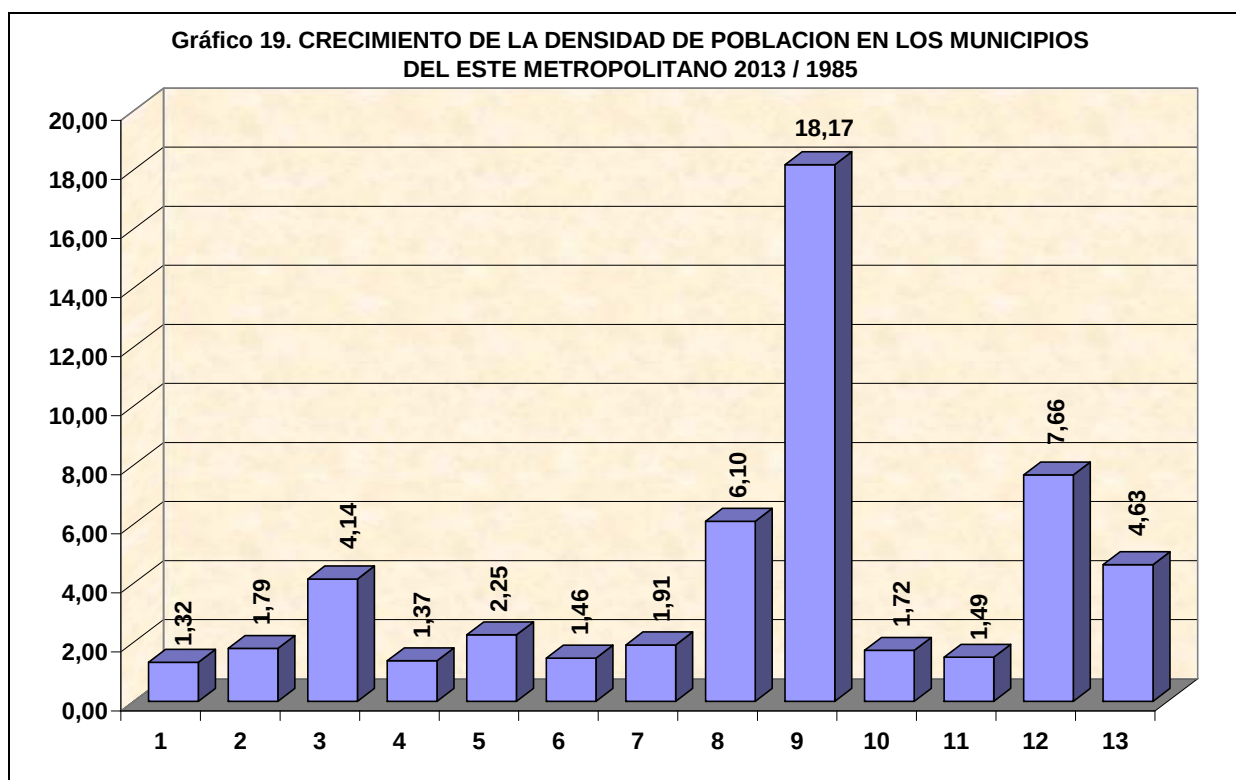
En concreto la densidad de población de Arganda del Rey se encuentra muy por debajo de las intensas aglomeraciones vecinales que se registran en los grandes municipios del Sur y Este de la Región con más de cien mil habitantes o entre las ciudades de cincuenta a cien mil habitantes del Oeste de la Comunidad, e incluso por debajo de municipios de menor población que se sitúan en el Este y Oeste de la Región. (Ver cuadro 2 y gráfico 18)



En el Este Metropolitano existía y existe una gran disparidad de densidades de población entre los diez municipios que conforman esta entidad territorial de la Comunidad de Madrid. Teníamos densidades que alcanzaban en 1985 los 5.206 habitantes por km² en Coslada y los 52 habitantes por km² en Ajalvir, existiendo una relación de 1 a 100 entre el municipio con mayor y menor densidad de población, según el gráfico 18.

Actualmente estas diferencias se manifiestan igualmente pero con unas distancias mucho menores: En Coslada la densidad de población es de 7.600 habitantes por km² mientras que en Ajalvir este mismo indicador es de 215 habitantes/km², con una

relación de 1 a 35. Es más, en 1985 nuestro municipio era el sexto por densidad de población de los diez que conforman el Este Metropolitano y en el año 2013 era el octavo. A pesar de ello la densidad de población de la localidad (310 habitantes/km² en 1985) ha estado siempre muy por debajo de la media existente ese mismo año en el Este Metropolitano: 884 habitantes/km², al igual que en el año 2013: 697 habitantes/km² frente a una media de 1.581 habitantes/km² en el Este Metropolitano. En concreto 2,85 veces por debajo de la media del Este Metropolitano en 1985 y 2,27 veces en el año 2013, al igual que su aumento poblacional entre 1985 y 2013 que se sitúa por encima del crecimiento registrado en el Este Metropolitano (2,25 en Arganda del Rey y 1,79 en el Este Metropolitano), según el cuadro 2 y gráfico 19.



La densidad de población de Arganda del Rey es tres veces inferior a la de Alcalá de Henares, once veces inferior a la de Coslada y cinco veces inferior a la de Torrejón de Ardoz

Para terminar unas pinceladas sobre lo ocurrido entre los años 1985 y 2013 con relación al incremento de la densidad de población en los municipios colindantes con Arganda del Rey. Como se puede comprobar en el cuadro 2 y gráfico 19 este aumento fue abrumador en Rivas-Vaciamadrid, en cuyo municipio que se ha

multiplicado por 18 este indicador, se ha multiplicado por 8 en Velilla de San Antonio, por 6 en Paracuellos del Jarama y por 4 en Ajalvir. Abundando más en el tema podemos indicar que en el año 2013 la densidad de población en Arganda del Rey es tres veces inferior que en Alcalá de Henares, once veces inferior a la de Coslada, cinco veces inferior a la de Torrejón de Ardoz, dos veces inferior a la de Mejorada del Campo y dos veces inferior a la media del Este Metropolitano. (Ver cuadro 2 y gráficos 18 y 19)

Estamos, pues, ante un municipio madrileño de cincuenta a cien mil habitantes (55.981) a corta distancia de la capital que ha duplicado su población en los últimos veinte años a un ritmo muy inferior al registrado en la media de los municipios colindantes (Rivas-Vaciamadrid y Velilla de San Antonio), pero muy superior a lo acontecido en la Comunidad de Madrid y el Este Metropolitano y cuya densidad de población es algo superior a la contabilizada estadísticamente en las diez localidades que se encuentran en el Este Metropolitano, y a bastante distancia de las densidades de población como Coslada (7.600 habitantes/km², de Torrejón de Ardoz (3.821 habitantes/km², Alcalá de Henares (2.328 habitantes/km² y, en menor medida de los municipios de Mejorada del Campo (1.284 habitantes/km², Rivas-Vaciamadrid (1.160 habitantes/km², San Fernando de Henares 1.062 habitantes/km² y Velilla de San Antonio (852 habitantes/km²), según observamos en el cuadro 2 y gráficos 18 y 19.

Los datos en España, Comunidad de Madrid y Arganda del Rey: Disminución de nacimientos, de inmigrantes y de españoles

Desde el periodo anterior a la crisis económica hasta el año 2013 la población de España, Madrid y Arganda del Rey han experimentado tendencias muy similares. En España la población se ha incrementado suavemente y comienza a disminuir levemente a partir del año 2013. Por su parte, la Comunidad de Madrid ha registrado un crecimiento algo más intenso de su población y comienza a experimentar un leve descenso a partir de 2013, al igual que ocurre en Arganda del Rey. En este año la Comunidad de Madrid sigue siendo la tercera región más poblada de España, con 6.495.551 habitantes (13,8% del total).

El crecimiento de la población depende del balance entre nacimientos y defunciones, y del balance migratorio. El primero determina un crecimiento negativo, es decir que hay más defunciones que nacimientos, algo que ocurre también en el conjunto del país. Además el número de extranjeros disminuye, es decir que la inmigración tampoco compensa el insuficiente movimiento natural. Madrid y Arganda del Rey no son una excepción, ya que España también ha entrado en una situación de este tipo, pues en el primer semestre de 2013 se ha registrado una variación negativa que tiene las mismas causas. Parte de esa dinámica de pérdida de población podría corresponderse también con la persistencia en el tiempo de los problemas socioeconómicos que ha llevado a muchos españoles a emigrar a otros países y a los emigrantes a volver a sus países de origen.

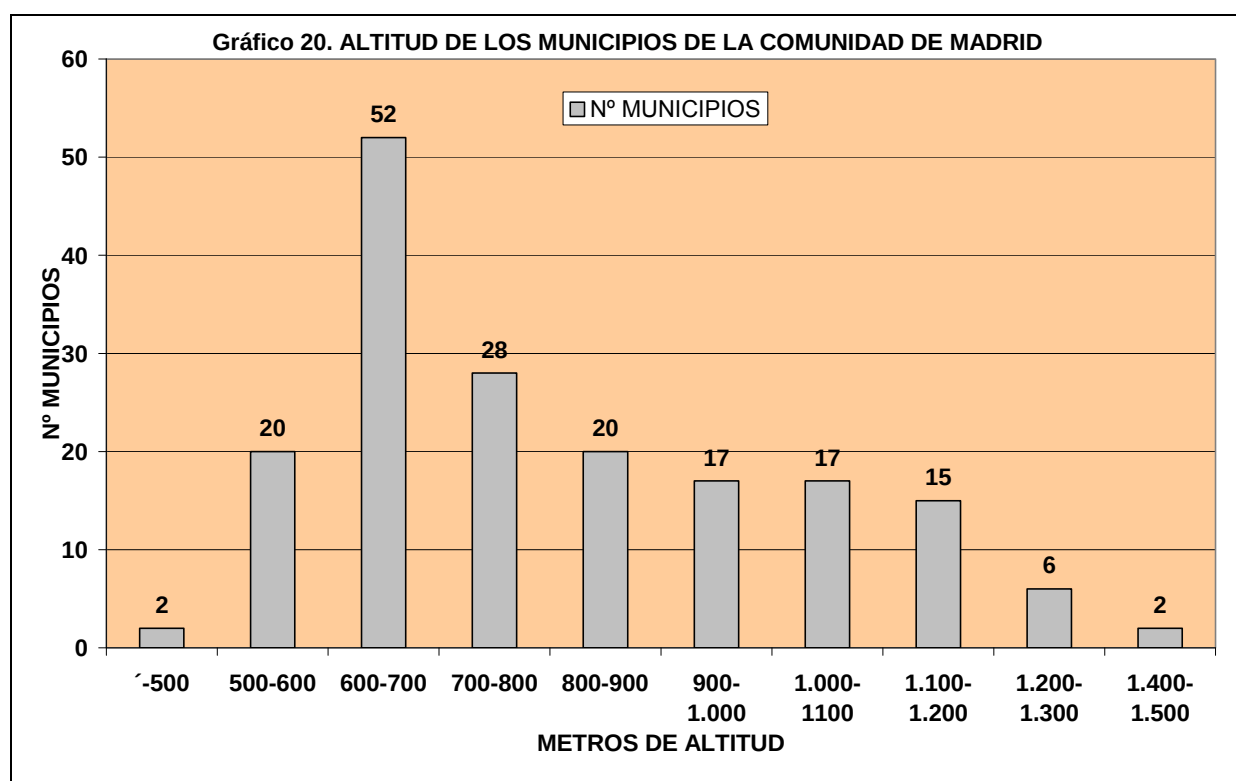
Estos fenómenos se acentúan por la estructura demográfica de Madrid y Arganda del Rey en comparación con la del conjunto del Estado. La llegada de extranjeros en edad de trabajar había servido para ocultar el envejecimiento de la población de nacionalidad española, pero en los últimos años esta situación ha cambiado y el número de extranjeros disminuye, dando lugar a cambios en la estructura de la población. Ello se traducirá en un descenso del número de personas en tramos de edad media e, indirectamente, también de jóvenes. En 2013, la pirámide de población muestra una estructura poblacional algo más joven en la Comunidad de Madrid respecto a España y de Arganda del Rey respecto de la Región y España. Además, encontramos todavía una gran presencia de población en edad activa, así como un 25,2% de población en las cohortes inferiores a 25 años (24,9% en España) y el 15,7% tienen 65 y más años (17,7% en España).

Condiciones ambientales. Territorio y climatología en el municipio

Superficie de Arganda del Rey

El municipio de Arganda del Rey tiene una superficie de 80,32 Km² lo que supone que ocupa el uno por ciento del territorio de nuestra Región (8.038,66 Km²) y una quinta parte de la superficie de los restantes municipios⁴ del Este Metropolitano (414,89 Km²), entorno donde se ubica el municipio a efectos estadísticos y de homogeneidad territorial, correspondiéndole el puesto 15 de los 179 municipios de la Comunidad de Madrid en cuanto a extensión se refiere y la segunda localidad del Este Metropolitano –después de Alcalá de Henares- en cuanto a su territorialidad.

Altitud del municipio



Municipio situado a 28 Km. de la capital y una altitud media de 618 metros sobre el nivel del mar⁵. Es uno de los cincuenta y dos municipios madrileños cuya altitud

⁴ Ajalvir, Alcalá de Henares, Arganda del Rey, Coslada, Mejorada del Campo, Paracuellos del Jarama, Rivas-Vaciamadrid, San Fernando de Henares, Torrejón de Ardoz y Velilla de San Antonio.

⁵ Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

oscila entre los 600-700 metros que es la media predominante entre los 179 municipios de nuestra Región.

La pluviometría de la zona ha descendido, es muy irregular y con oscilaciones extremas

Arganda del Rey se sitúa muy cerca de los observatorios de la base aérea de Torrejón de Ardoz⁶ o del observatorio “El Encin” de la ciudad de Alcalá de Henares⁷. Tomamos en consideración que las observaciones meteorológicas de ambos observatorios se reproducen, en idénticas condiciones, en nuestro municipio por la leve distancia entre estas localidades pertenecientes al Este Metropolitano de la Comunidad de Madrid. Pues bien, la pluviometría documentada en cualquiera de los dos observatorios⁸ nos indica que aquella ha descendido de manera acusada en el observatorio de Alcalá de Henares en los últimos veintiséis años (1986-2012). Si en 1986 fueron 348,3 litros por metro cuadrado en la estación meteorológica de Alcalá de Henares, en el año 2013 fueron 261. Este descenso se sitúa en 87,7 litros/m² en el observatorio de “El Encin”, lo que ha supuesto una merma de pluviosidad del 25% en el transcurso de estos veintisiete años. Igualmente en la base aérea de Torrejón de Ardoz este descenso de las lluvias, durante el mismo periodo de tiempo, fue cinco veces inferior (-15,5 litros/m² y un 5% de descenso), ya que si en 1985 la lluvia recogida fue de 309,5 litros/m², en 2012 fueron 294.

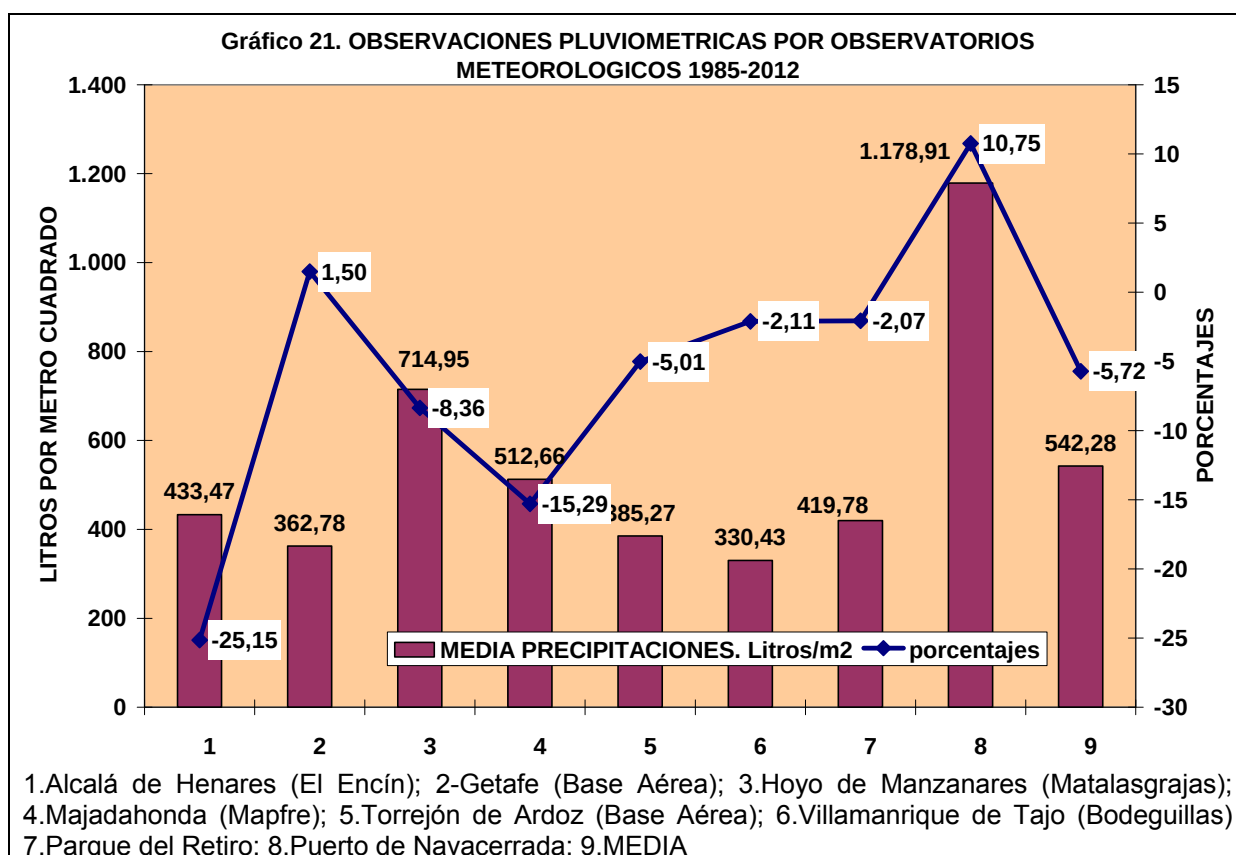
La media de pluviosidad en el periodo de los veintisiete años fue en ambas estaciones meteorológicas de 433,47 litros por metro cuadrado en la estación “El Encin” de la ciudad cervantina y de 385,27 litros por metro cuadrado en el municipio con base aérea, situándose ambas medidas aritméticas por debajo de la media de las ocho estaciones de control de las que ofrece datos el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, situada en 542,28 litros por metro cuadrado. (Ver gráfico 21)

⁶ La distancia entre ambas ciudades es de 17 Km. y 20,7Km por carretera con un tiempo de desplazamiento de 21 minutos.

⁷ La distancia entre ambas ciudades es de 21 Km. y 25,4 Km. por carretera con un tiempo de desplazamiento de 27 minutos.

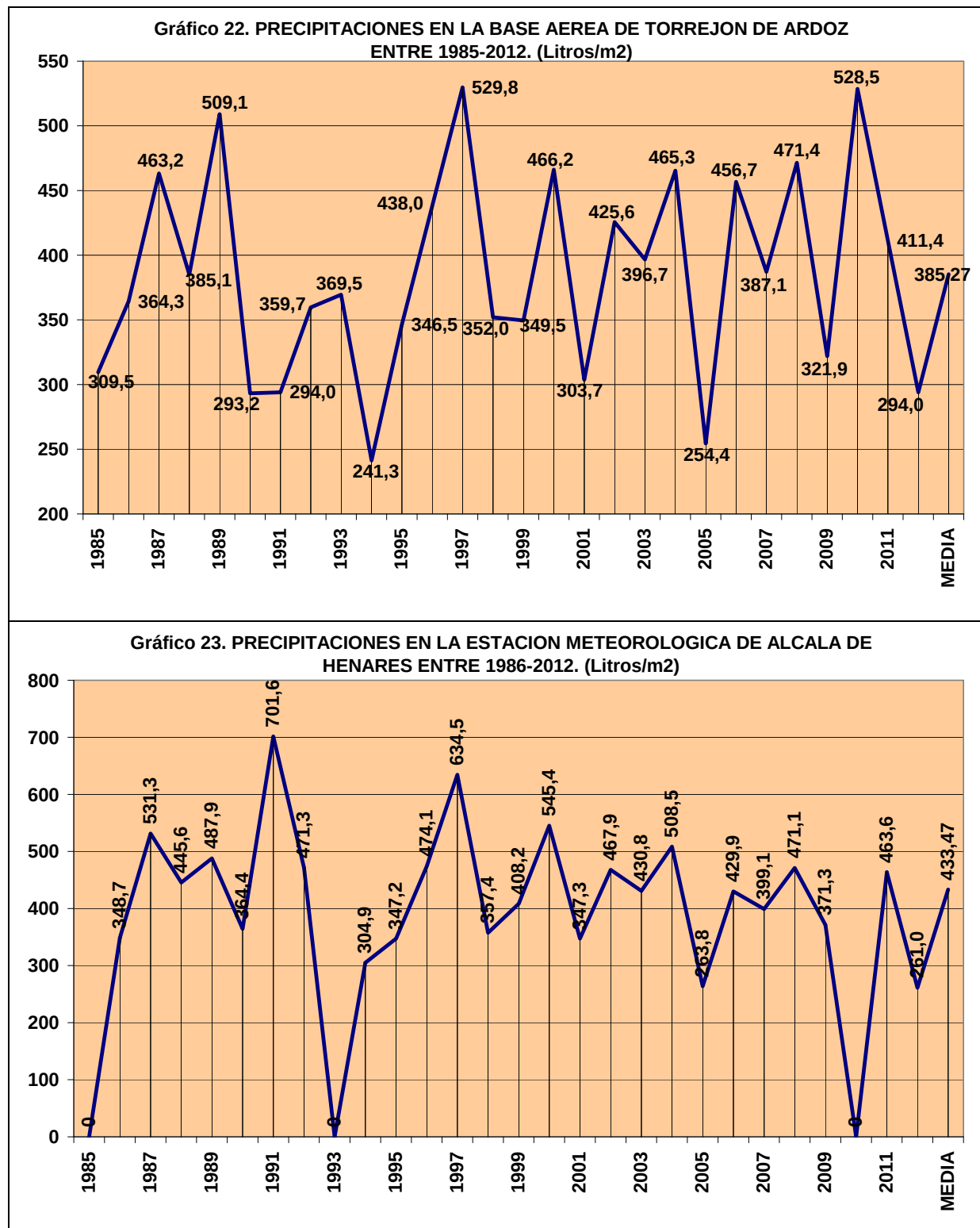
⁸ Agencia Estatal de Meteorología AEMET. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente

Extrapolando estos datos, cabe concluir que en el término municipal de Arganda del Rey las precipitaciones de lluvia han descendido, como ha sucedido en las dos estaciones de control regional situadas en las cercanías de la ciudad. En aras de la verdad hay que indicar que el descenso de lluvias también se registra en el municipio capitalino (-7 litros por metro cuadrado en el parque del Retiro, un 2% menos), no así en la estación meteorológica de Navacerrada que durante este periodo (1985-2012) han aumentado las precipitaciones en un 11% (+99,3 litros por metro cuadrado).

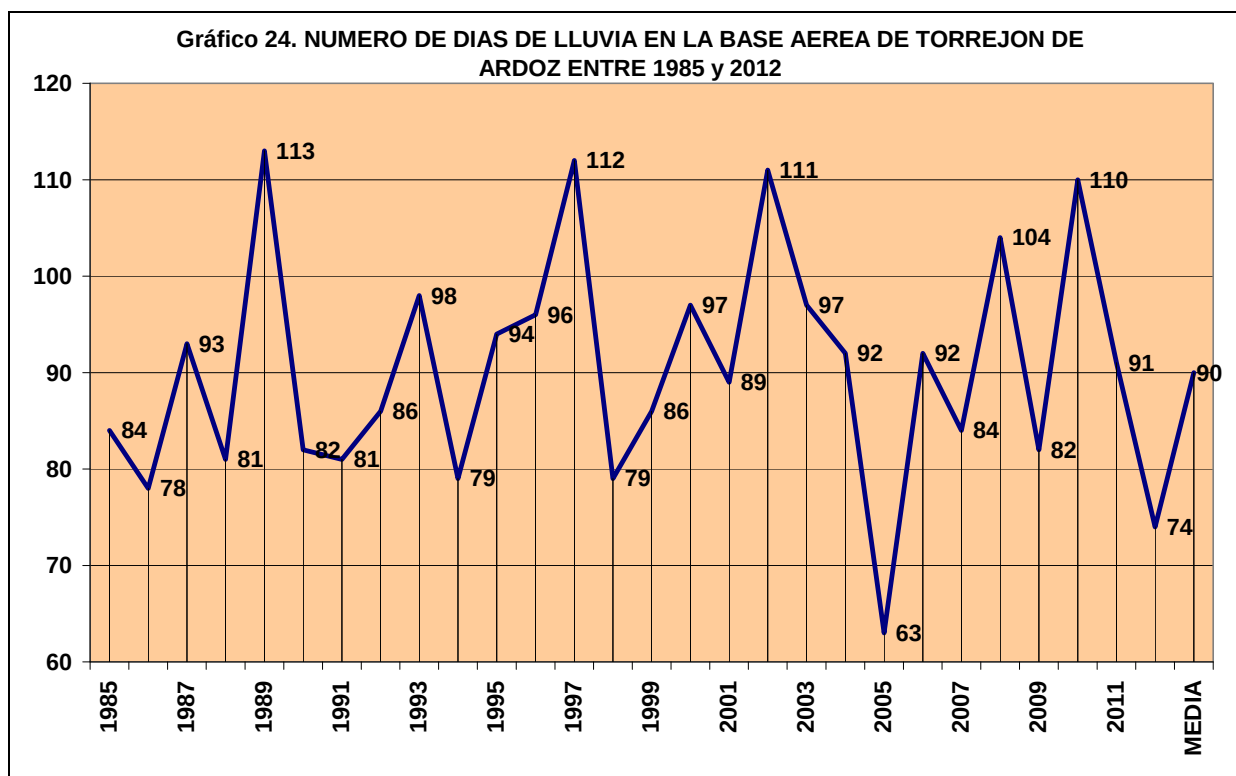


Ello lo podemos comprobar en los dos siguientes gráficos. En el gráfico referente a la precipitación total en Torrejón de Ardoz (gráfico 22) vemos como éstas en dicho municipio son muy irregulares con oscilaciones extremas entre aquellos años muy lluviosos (1989, 1997 y 2010) y años con escasez de precipitaciones (1990, 1991, 1994, 2005 y 2012), existiendo un equilibrio de años con precipitaciones inferiores y superiores a la media del periodo 1985-2012. Estos mismos registros se manifiestan en la estación de Alcalá de Henares (gráfico 23), pero con menos irregularidades (los años 1985-1993-2010 no hay datos), lo que nos lleva a manifestar que la

climatología del entorno es muy desigual al igual que ocurre en el resto de la Comunidad de Madrid con años de excelentes lluvias seguidos de años de autentica sequía.



Igualmente lo podemos corroborar con el gráfico del número de días de lluvia en Torrejón de Ardoz que fue de 90 días de media entre los años 1985-2012, habiendo descendido un 12% en estos veintiocho años y los litros por metro cuadrado en un 5%. Según este gráfico las precipitaciones anuales en la base aérea de Torrejón de Ardoz se han situado entre los 80-90 la mayoría de los años, con oscilaciones anuales muy dispares y años de autentica sequía como en 2005.



La temperatura media anual máxima (21º) y mínima (7º) del entorno territorial de Arganda del Rey se mantiene estable de 1985 a 2012

Extrapolando las observaciones termométricas⁹ en las dos mismas estaciones mencionadas anteriormente (Alcalá de Henares y Torrejón de Ardoz) sobre medición medioambiental nos indican que las temperaturas medias anuales en el Este Metropolitano y en la ciudad de Arganda del Rey se han mantenido estables durante el intervalo de tiempo transcurrido entre los años 1985-2012, registrándose valores de 14 grados centígrados de media anual, con un inapreciable descenso de una décima en la estación meteorológica de Alcalá de Henares y de dos décimas en la de Torrejón de Ardoz. Al contrario de lo que ha sucedido en el norte de la Región

⁹ Agencia Estatal de Meteorología AEMET. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente

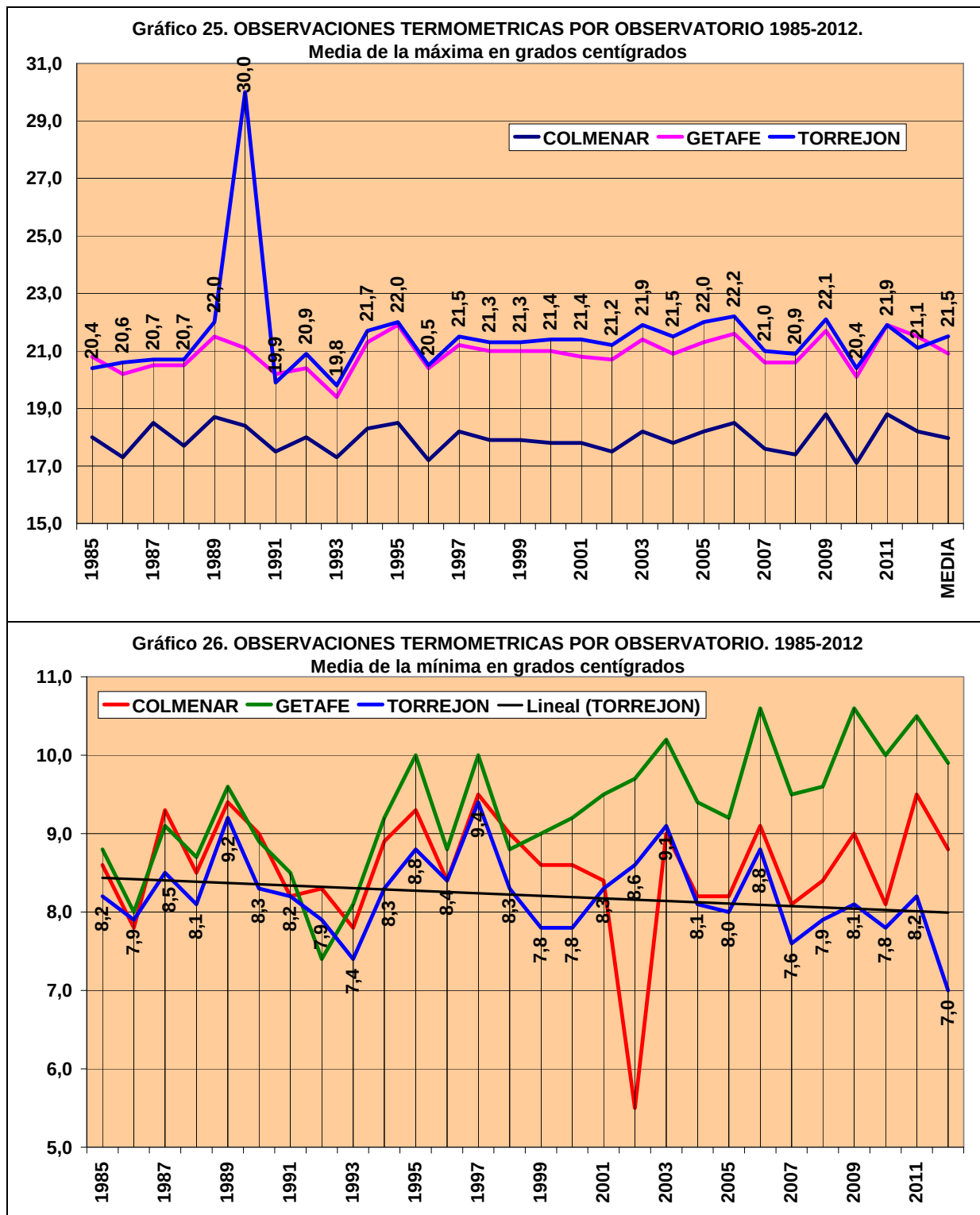
(Colmenar Viejo) cuyos termómetros, en estos mismos intervalos, subieron siete décimas (+5,26%) y sobre todo en el Sur de la Comunidad de Madrid cuyo observatorio de Getafe registra valores de 1,2 grados de aumento de la temperatura entre 1985-2012 (+8,11%); de 0,6 grados centígrados de aumento en la capital (+4%) y estabilización de la temperatura media en el puerto de Navacerrada (+1,41%).

Cuadro 3														
Observaciones termométricas por observatorios para cada observación														
Grados centígrados														
	1985	2012	1985	2012	1985	2012	1985	2012	1985	2012	1985	2012	1985	2012
OBSERVATORIOS	Media anual		Máxima absoluta		Mínima absoluta		Media de la máxima		Media de la mínima		Nº días <= 0º C		Nº días >= 25º C	
Alcalá de Henares	14,1	14,0	41,5	43,0	-11,0	-11,0	22,0	21,2	6,2	7,0	91	90	159	141
Colmenar Viejo	13,3	14,0	36,0	37,7	-8,0	-6,7	18,0	18,2	8,6	8,8	44	32	111	115
Getafe	14,8	16,0	39,2	40,2	-9,0	-7,2	20,8	21,5	8,8	9,9	47	44	129	139
Torrejón de Ardoz	14,2	14,0	38,6	40,8	-8,8	-9,9	20,4	21,1	8,2	7,0	49	78	138	138
Puerto Navacerrada	7,1	7,2	29,8	31,4	-15,6	-14,4	10,7	11,4	3,4	3,0	141	133	20	29
Parque Retiro	14,9	15,5	37,6	40,6	-7,4	-3,6	19,9	20,7	9,9	10,3	28	20	121	137
Fuente: Elaboración propia con datos de la Agencia Estatal de Meteorología. AEMET. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente														

Pero si comprobamos la oscilación de las temperaturas máximas absolutas vemos que estas han subido 2,2 grados centígrados en la estación de Torrejón de Ardoz y 1,5 grados centígrados en Alcalá de Henares; mientras que en el parque del Retiro de la capital este aumento de la temperatura fue de tres grados centígrados y 1,6 grados centígrados en el puerto de Navacerrada. En tanto que las temperaturas mínimas absolutas se han mantenido en Alcalá de Henares, aumentando 1,1 grado centígrado en Torrejón de Ardoz y descendiendo 3,8 grados en el parque del Retiro del municipio de Madrid y 1,2 grados centígrados en el puerto de Navacerrada.

Sin embargo la media de la máxima temperatura entre 1985-2012 se mantiene estable durante estos veintiocho años con oscilaciones máximas que no sobrepasan un grado centígrado en todas los observatorios (ver gráficos 25 Y 26) con variaciones de temperatura muy suaves en observaciones interanuales. Con respecto a la media de la mínima temperatura en este mismo intervalo de tiempo,

mantiene las mismas oscilaciones que la temperatura anterior ($\pm 1^\circ$ centígrado entre 1985-2012), aunque sus observaciones interanuales son más pronunciadas que las anteriores.



No se incluye la estación de Alcalá de Henares porque la serie de datos no está completa y desvirtúa el gráfico

En resumen, independientemente de la estación de control termométrico que ofrece el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, observamos que la temperatura media de la máxima y la temperatura media de la mínima entre 1985-2012 tienen oscilaciones anuales que no sobrepasan un grado centígrado en periodo interanuales con muy ligerísimas subidas y bajadas de las temperaturas en el periodo analizado. En definitiva que las condiciones ambientales (temperatura y precipitaciones) están cambiando muy lentamente en el Este Metropolitano, en nuestra Comunidad lo mismo que ocurre en España y a nivel global

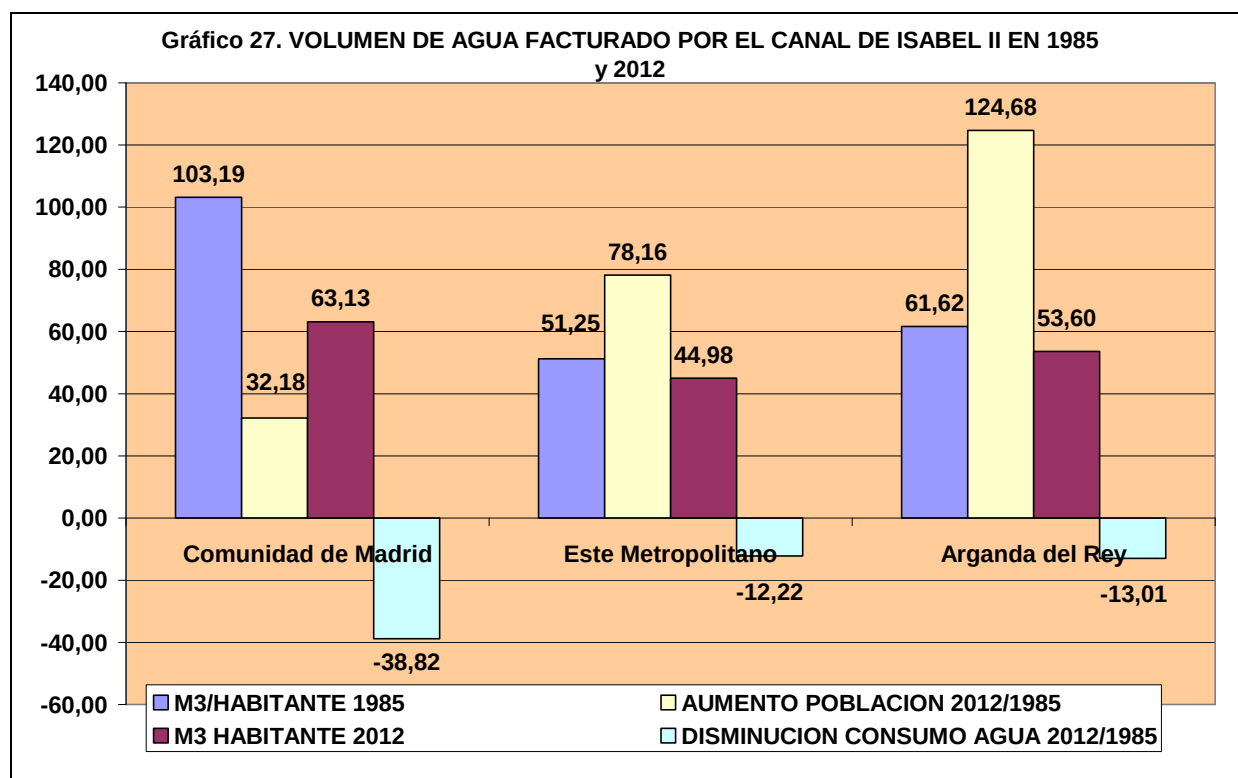
Casi tres mil millones de litros de agua se consumieron en Arganda del Rey durante el año 2012

Siguiendo con las condiciones ambientales en el apartado de abastecimiento de agua y referente al volumen de ésta facturado por el Canal de Isabel II¹⁰ al municipio observamos que este consumo ha pasado de 1.522.275 metros cúbicos (mil quinientos veintidós millones de litros de agua) en el año 1985 hasta los 2.975.275 m³ durante el transcurso del año 2012 (casi tres mil millones de litros de agua) en términos cuantitativos.

Pero si tomamos en consideración el consumo de agua por habitante las cifras cambian radicalmente. En 1985 cada vecino de la localidad consumía 61,62 m³ de agua al año, en 2012 este consumo había descendido hasta los 53,60 m³ anuales, con un descenso en el consumo del 13% en el periodo comprendido entre 1985-2012, a pesar de que la población del municipio se ha multiplicado por dos durante este mismo periodo.

Este descenso en el consumo de agua per capita ha sido similar al registrado en el Este Metropolitano (-12%) y tres veces inferior al facturado en el conjunto de la Comunidad de Madrid (-39%), si bien el esfuerzo ofrecido por los consumidores argandeños: Sus habitantes, las empresas y comercios y el propio ayuntamiento ha sido muy superior al que podemos observar en el conjunto de la Región y en el propio Este Metropolitano, ya que en Arganda del Rey el descenso del 13% en el consumo de agua se produce con una población se ha duplicado entre 1985-2012;

¹⁰ Fuente: Canal de Isabel II Gestión. S.A. Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid



en el Este Metropolitano la misma disminución en el consumo de agua (-13%) que en Arganda del Rey se ha producido con un aumento de población del 78% y en la Comunidad el mayor descenso en el consumo (-39%) se ha producido con un incremento de un tercio de la población durante este cuarto de siglo. (Ver gráfico 27)

Contaminación atmosférica en la ciudad¹¹

Los datos de este apartado hay que entenderlos más como indicativos de problemas de contaminación en diversas áreas de la Comunidad y en diversos ambientes (urbanos, rurales, etc.), más que para señalar que una población tiene mejor calidad del aire que otra.

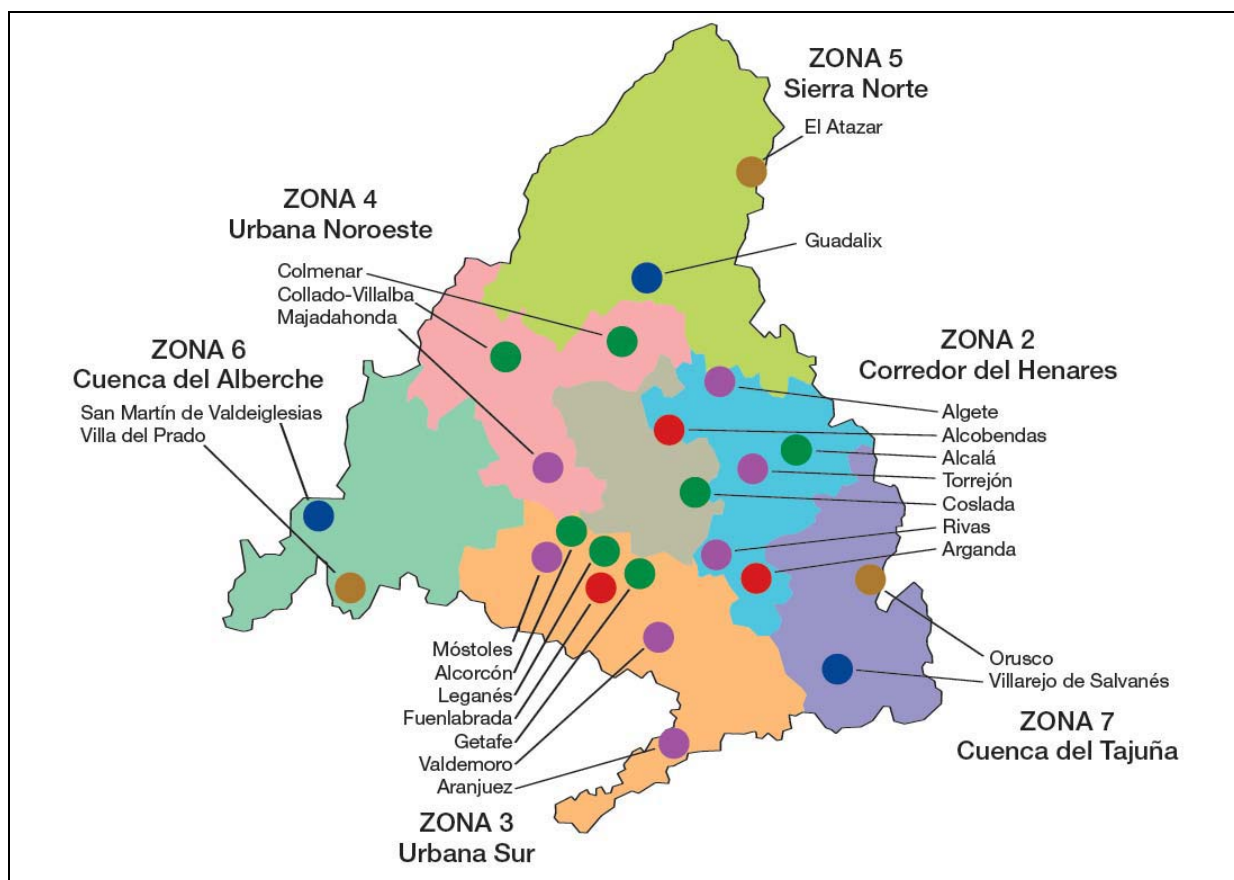
Respirar aire limpio y sin riesgos para la salud es un derecho de toda persona. Está demostrado que la contaminación atmosférica causa graves daños a la salud y al medio ambiente. Los niveles actuales de contaminación atmosférica causan 16.000 muertes prematuras en España, según cifras oficiales. El origen de este problema se encuentra en las emisiones originadas por el tráfico, las industrias y las calefacciones. El tráfico de automóviles es el principal responsable de la contaminación, que se agudiza de forma alarmante en las grandes ciudades. Una buena gestión de la calidad del aire debe pasar porque la ciudadanía conozca el estado del aire que respira, y porque se establezcan planes de acción que reduzcan la contaminación.

La calidad del aire de la Región continúa superando los límites de protección a la salud fijados por la legislación vigente, y en mucha mayor medida supera las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud (OMS), más restrictivas y acordes con una adecuada protección de la salud humana. La Comunidad de Madrid tiene importantes problemas de calidad del aire con relación a tres contaminantes: las partículas en suspensión, el dióxido de nitrógeno y el ozono troposférico, siendo el tráfico es el principal contaminador del aire de la Comunidad. Desde el año 2008 se produjo una progresiva disminución del consumo de combustibles de automoción en la Región a causa de la crisis, que se reflejó en un cierto descenso de los niveles de contaminación, señalando a las claras cual es la principal causa del problema, y también en qué dirección deben ir las medidas eficaces para solucionarlo. Por otro lado, la meteorología también juega un papel relevante y puede, bien contribuir a

¹¹ Este apartado está basado en los datos y cuadros que facilita el informe de Ecologistas en Acción de los años 2007 y 2012 “*La calidad del aire en la Comunidad de Madrid*”, que ha sido realizado con el apoyo de la Fundación Biodiversidad del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, dentro del proyecto: “*Seguimiento y valoración de las políticas de calidad del aire, agua, política agraria común, política pesquera común y convenio internacional de biodiversidad*”.

mitigar el problema, favoreciendo la dispersión de los contaminantes (lluvia y tiempo inestable), o bien actuar agravándolo (situaciones anticiclónicas prolongadas y sequías). En los últimos años, incluido el año 2012, la meteorología ha sido en términos generales favorable, afortunadamente.

La red de medición de la contaminación atmosférica de la Comunidad de Madrid está formada por 23 estaciones de distintos tipos repartidas en 6 zonas, además de la ciudad de Madrid¹². Este es el mapa de situación de estas estaciones.



¹² La mayor parte de los 179 municipios de la Comunidad de Madrid no cuenta con estaciones de medición de la contaminación. Como se decía más arriba, la red cuenta con 23 estaciones, que pretenden ser representativas del conjunto de la región. Por otro lado, las estaciones se clasifican en cuatro tipologías: Estación urbana (U), Estación suburbana (SU), Estación rural (R), Estación de Fondo Rural (FR). Esto significa que los distintos tipos de estaciones están situados en ambientes diferentes (más o menos alejados de focos emisores de contaminación atmosférica como el tráfico), por lo que estas diferencias se deben tener en cuenta a la hora de comparar la información que proporcionan sobre los distintos contaminantes. Así, teniendo esto en consideración, si se dice que la estación de Coslada superó el valor medio anual para NO₂ para la protección de la salud, como efectivamente ocurrió, esto no quiere decir que en otras zonas y poblaciones circundantes no haya problemas, lo que ocurre es que no tienen estación de medición, por lo que podrían existir problemas similares o incluso peores.

Las partículas en suspensión (PM10) en Arganda del Rey no han superado el límite legal vigente, pero sí se han superado las recomendaciones de la OMS

Los datos que recoge el cuadro 4 de la siguiente página, correspondientes al año 2012, indican que ninguna de las 23 estaciones supera el valor límite legal anual de PM10¹³ (40 µg/m3), pero 18 de ellas superaron el valor límite anual recomendado por la Organización Mundial de la Salud (OMS), (20 µg/m3), por lo que la situación dista mucho de ser halagüeña, ya que solamente los municipios de Colmenar Viejo, San Martín de Valdeiglesias, Guadalix de la Sierra, El Atazar y Orusco no superan los límites de la OMS. El resto de los municipios -todos ellos situados a bastante distancia de la capital, al igual que de los municipios del anillo metropolitano industrial de la Región y de las tupidas redes viarias que dan acceso a la capital de estos municipios industriales o que rodean los grandes municipios de la Región colindantes con la capital- superan, con creces, las recomendaciones de la OMS. (Ver gráfico 28)

Por lo que respecta a Arganda del Rey tenemos que la media anual de partículas no ha superado el límite establecido al respecto (40 µg/m3), aunque si tomamos el baremo que establece la Organización Mundial de la Salud (OMS) la media anual de partículas PM10 ha estado por encima de dichas recomendaciones en 5 µg/m3. Solamente tres municipios (Getafe, Collado Villalba y Valdemoro) superan los datos de contaminación atmosférica que se registran en Arganda del Rey, municipio que tiene idéntica contaminación atmosférica que los datos observados en los municipios de Alcalá de Henares, Torrejón de Ardoz, Alcorcón, Coslada y Villarejo de Salvanes. Hay que decir que en la Comunidad de Madrid (excluyendo siempre a la capital) el tráfico es responsable de un 48% de las partículas en suspensión, frente a un 26%

¹³ El término “partículas en suspensión” abarca un amplio espectro de sustancias orgánicas o inorgánicas, dispersas en el aire, procedentes de fuentes naturales y artificiales. La combustión de carburantes fósiles generada por el tráfico puede producir diversos tipos de partículas. En relación con sus efectos sobre la salud se suelen distinguir: las PM10 (partículas “torácicas” menores de 10 micras (µm), que pueden penetrar hasta las vías respiratorias bajas) La legislación vigente establece dos tipos de valor límite de contaminación por PM10 para la protección de la salud humana: un valor límite anual y un valor límite diario. En cuanto al valor límite anual, la legislación establece que desde 2005 el valor medio de PM10 a lo largo de todo el año no debe exceder los 40 µg/m3. La Organización Mundial de la Salud (OMS) recomienda no superar los 20 µg/m3 de valor medio anual, para una adecuada protección de la salud humana.

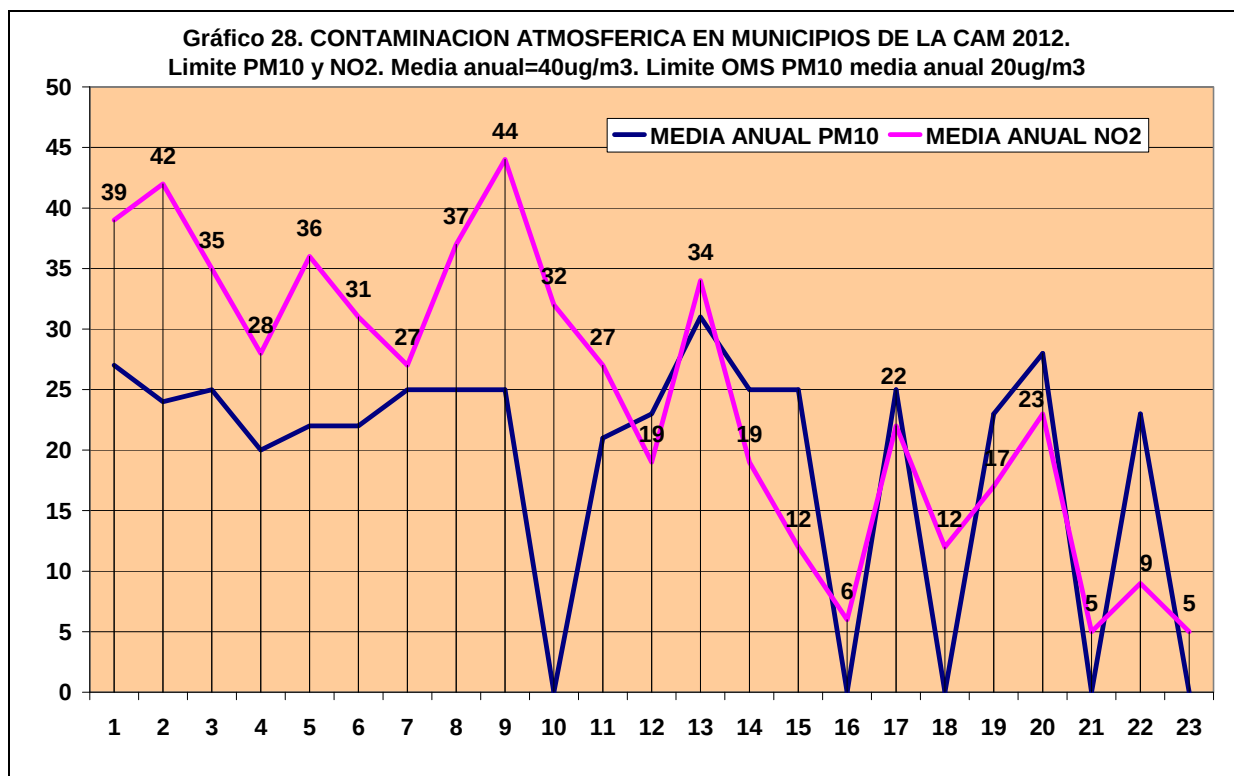
que provienen de la industria, según el propio Plan Azul¹⁴ de la Comunidad de Madrid. (Ver gráfico 28)

Cuadro 4						
Contaminación atmosférica en la Comunidad de Madrid durante 2012 (excluido el municipio de Madrid)						
	PM10	PM 2,5	NO2		O3	
	Media anual	Media anual	Media anual	Superac Valor Recomendado por OMS	Superac Valor Limite Legal	Superación Umbral Informativo
	(µg/m3)	(µg/m3)	(µg/m3)	(100 µg/m3)	(120 µg/m3)	(180 µg/m3)
Estación	[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]
Getafe	27		39	47	3	0
Leganés	24		42	82	21	0
Alcalá Henares	25		35	102	45	2
Alcobendas	20		28	103	46	1
Fuenlabrada	22		36	28	1	0
Móstoles	22		31	66	5	0
Torrejón Ardoz	25	11	27	106	53	3
Alcorcón	25	13	37	79	22	0
Coslada	25		44	24	1	0
Colmenar Viejo	19		32	76	27	0
Majadahonda	21		27	97	39	0
Aranjuez	23		19	86	14	0
Collado Villalba	31	16	34	47	5	0
Arganda	25		19	126	61	0
Villarejo	25	13	12	96	15	0
S. M. Valdeiglesias	18		6	114	37	0
Rivas Vaciamadrid	25		22	71	14	0
Guadalix	19		12	142	63	2
Algete	23	9	17	124	62	5
Valdemoro	28	11	23	16	0	0
El Atazar	13	7	5	145	74	6
Villa del Prado	23	14	9	54	12	0
Orusco	16		5	147	68	0
Fondo gris: superaciones de las recomendaciones de la OMS.						
Fondo negro: superaciones de los límites legales vigentes.						
[1] Media anual de PM10, que no debe superar el valor límite anual de 40 µg/m3. La Organización Mundial de la Salud (OMS) recomienda no superar los 20 µg/m3 para una adecuada protección de la salud humana.						
[2] Media anual de PM2,5. Según la legislación en 2012 no debería superar los 27 µg/m3, pero la OMS recomienda no superar los 10 µg/m3.						
[3] Media anual de NO2. En 2012 no debía superarse el valor límite anual de 40 µg/m3 para lograr una adecuada protección de la salud humana.						
[4] La OMS recomienda que el valor máximo octohorario diario de 100 µg/m3 de ozono no debe superarse más de 25 días al año.						
[5] La legislación europea indica que este valor máximo octohorario diario de 120 µg/m3 de ozono no se debe superar más de 25 días al año.						
[6] La legislación europea indica que cada vez que se supere el valor de 180 µg/m3 de ozono durante una hora, hay que avisar a la población para que tome medidas de protección (umbral de información).						
FUENTE: La calidad del aire en la Comunidad de Madrid. Balance 2012. Ecologistas en Acción						

¹⁴ Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2006-2012). Plan Azul.

Arganda no superó el límite legal anual estipulado por la UE y la OMS en dióxido de nitrógeno (NO₂), siendo de los más bajos de la Región

Respecto al dióxido de nitrógeno (NO₂)¹⁵ el valor límite legal anual estipulado por la Unión Europea coincide con el valor máximo recomendado por la OMS: No deben superarse los 40 µg/m³ de media anual. Los datos registrados indican que el valor límite legal para 2012 se superó en dos estaciones de la Comunidad de Madrid: Coslada (44 µg/m³) y Leganés (42 µg/m³), mientras que en Arganda del Rey estos datos fueron de 19 µg/m³, es decir las mediciones de este índice de contaminación atmosférica se situaron en la mitad de las recomendaciones europeas y sanitarias, según el gráfico 28.

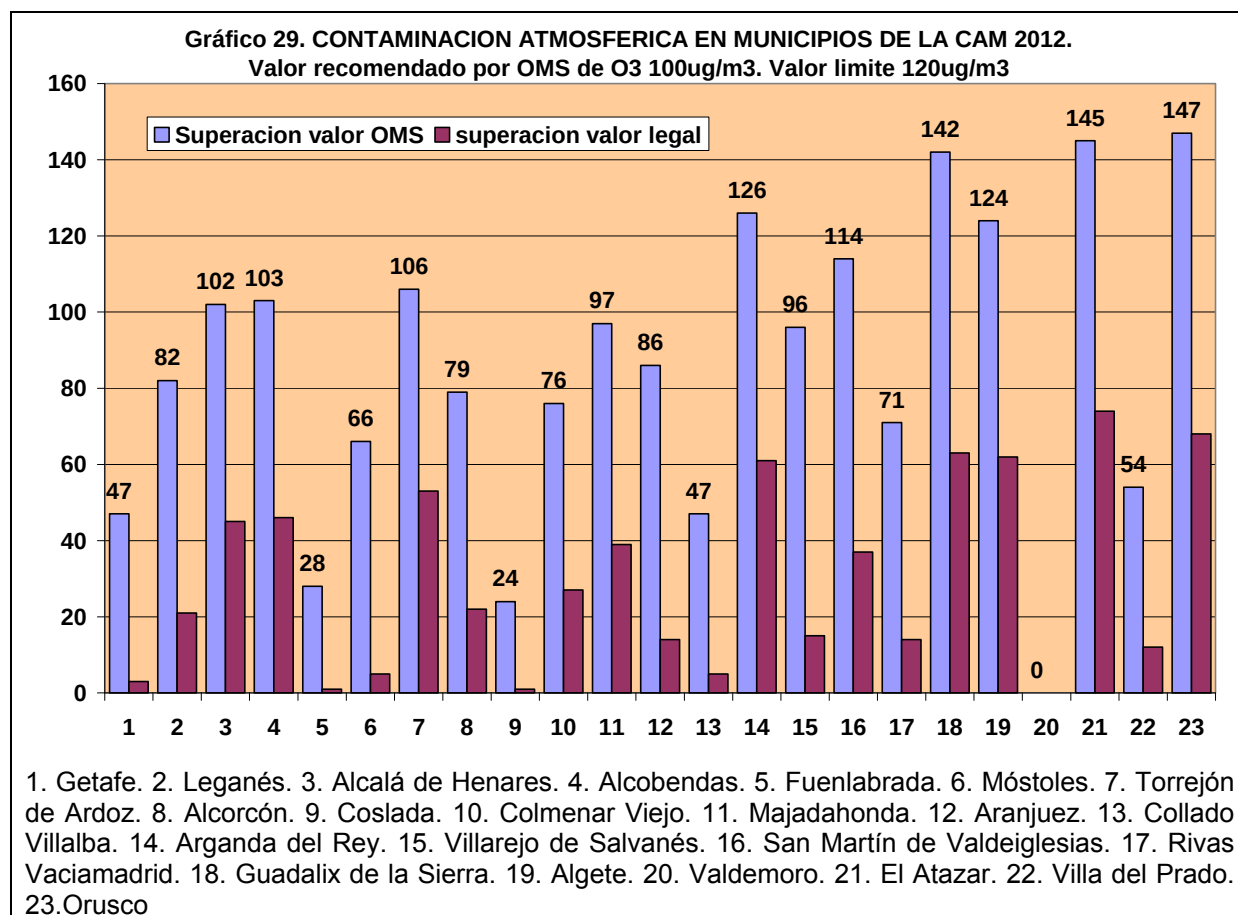


¹⁵ El NO₂ presente en el aire de la Comunidad de Madrid proviene sobre todo de la oxidación del óxido de nitrógeno (NO) cuya fuente principal son las emisiones originadas por los automóviles. A la hora de considerar los efectos del NO₂ sobre la salud se deben tener en cuenta no sólo los efectos directos que provoca, sino también su condición de marcador de la contaminación debida al tráfico (que genera muchos otros contaminantes nocivos para la salud) y su condición de precursor de otros contaminantes importantes, como el ozono.

Los óxidos de nitrógeno (NO_x) son en general muy reactivos y al inhalarse afectan al tracto respiratorio. El NO₂ afecta a los tramos más profundos de los pulmones, inhibiendo algunas funciones de los mismos, como la respuesta inmunológica, disminuyendo la resistencia a las infecciones.

El NO₂ de Arganda del Rey es uno de los más bajos que contemplan los datos de las 23 estaciones atmosféricas repartidas por nuestra Comunidad, equiparable a la mantenida por el municipio de Aranjuez y, consecuentemente, el municipio industrial que menor contaminación por dióxido de nitrógeno tuvo en el año 2012, aunque superior a los datos que reflejan los municipios de Villarejo de Salvanés, San Martín de Valdeiglesias, Guadalix de la Sierra, Algete, El Atazar, Villa del Prado y Orusco, todos ellos enclavados en zonas distantes de los principales municipios de la Región. (Ver gráfico 28)

En 2012 Arganda supero el limite legal sobre el ozono troposférico (O₃) en 61 ocasiones y 126 veces las recomendaciones de la OMS



La molécula del ozono troposférico (O₃)¹⁶, (ver cuadro 4) altamente reactiva, tiende a descomponerse en las zonas en las que existe una alta concentración de monóxido-

¹⁶ El ozono es un potente agente oxidante que se forma mediante una compleja serie de reacciones fotoquímicas en las que participan la radiación solar, el dióxido de nitrógeno (NO₂) y compuestos orgánicos volátiles. Los episodios más agudos de ozono tienen lugar en las tardes de verano.

do de nitrógeno (NO). Esto explica por qué su presencia en el centro de las grandes ciudades suele ser más baja que en los cinturones metropolitanos y en las áreas rurales circundantes. La legislación vigente establece un valor límite de O₃ para la protección de la salud humana definido del siguiente modo: *“El valor máximo diario de las medias móviles octohorarias no debe superar los 120 µg/m³ más de 25 días al año”*.

Ateniéndonos a este indicador durante el año 2012, once de las veintitrés estaciones de la Comunidad de Madrid registraron más de 25 superaciones del valor límite legal. Son aquellos municipios en los que sus datos están con un fondo negro, entre ellas Arganda del Rey donde en el año 2012 estos valores se superaron en 61 ocasiones. (Ver gráfico 29)

Por su parte, la OMS recomienda que este valor máximo diario de las medias móviles octohorarias no supere los 100 µg/m³ más de 25 días al año. Si atendemos a este criterio, veintiuna de las veintitrés estaciones superaron el valor recomendado por la OMS. Con este indicador atmosférico de la OMS en Arganda del Rey durante el año 2012 se superó esta cifra en 126 ocasiones y es, además, una de las más altas de las estaciones de la red de medición de la contaminación atmosférica de la Comunidad de Madrid, solo superada por la estación situada en Guadalix de la Sierra, Algete y Orusco. (Ver gráfico 29)

En el año 2012 el ayuntamiento de Arganda del Rey no tuvo que alertar a la población sobre los riesgos del ozono troposférico (O₃)

Además, la legislación marca un umbral de información a la población (180 µg/m³ durante una hora), rebasado el cual la autoridad competente está obligada a avisar puntualmente a la población, informando sobre las medidas de protección a tomar, especialmente a los colectivos más vulnerables. En total seis estaciones tuvieron superaciones de este umbral de información, alguna, como El Atazar lo superó en seis ocasiones y cinco el municipio de Algete, mientras que en Arganda del Rey no

Esta molécula, altamente reactiva, tiende a descomponerse en las zonas en las que existe una alta concentración de monóxido de nitrógeno (NO). Esto explica por qué su presencia en el centro de las grandes ciudades suele ser más baja que en los cinturones metropolitanos y en las áreas rurales circundantes.

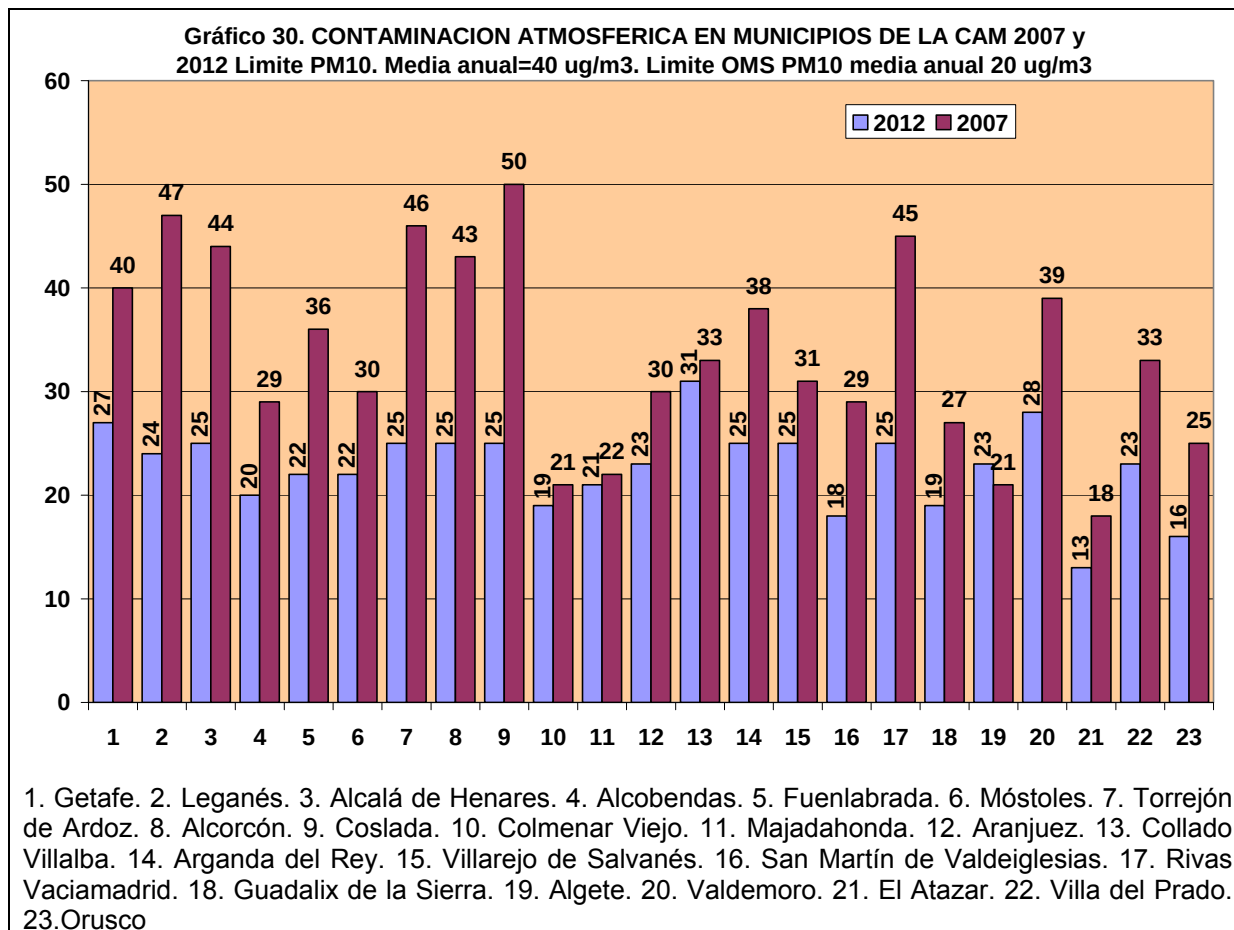
hubo ocasión en el año 2012 para que el ayuntamiento pusiera en alerta a la población por haberse superado este umbral informativo..(Ver cuadro 4)

En Arganda la contaminación por partículas descendió entre 2007-2012 un tercio, acercándose a los límites recomendados por la OMS

Si comparamos datos de los años 2007 y 2012 para observar como han variado los indicadores de las distintas estaciones de medición atmosférica tenemos los siguientes resultados. En cuanto a las partículas PM10 éstas han descendido en to-

Cuadro 5						
Comparación de la contaminación atmosférica en la Comunidad de Madrid 2007 y 2012						
Contaminación por partículas en la Comunidad de Madrid en los años 2012 y 2007 (sin incluir el Municipio de Madrid)				Contaminación por dióxido de nitrógeno en la CAM en los años 2012 y 2007 (sin incluir el municipio de Madrid)		
	AÑO	AÑO				
	2012	2007		AÑO 2012	AÑO 2007	
	PM10	PM10		NO2	NO2	
	Media	Media	Porcentaje	Media	Media	Porcentaje
	anual	anual	Incremento	anual	anual	Incremento
	(µg/m3)	(µg/m3)	Decremento	(µg/m3) [	(µg/m3) [	Decremento
01 Getafe	27	40	-32,50	39	53	-26,42
02 Leganés	24	47	-48,94	42	47	-10,64
03 Alcalá de Henares	25	44	-43,18	35	36	-2,78
04 Alcobendas	20	29	-31,03	28	51	-45,10
05 Fuenlabrada	22	36	-38,89	36	44	-18,18
06 Móstoles	22	30	-26,67	31	43	-27,91
07 Torrejón	25	46	-45,65	27	22	22,73
08 Alcorcón	25	43	-41,86	37	71	-47,89
09 Coslada	25	50	-50,00	44	56	-21,43
10 Colmenar Viejo	19	21	-9,52	32	34	-5,88
11 Majadahonda	21	22	-4,55	27	28	-3,57
12 Aranjuez	23	30	-23,33	19	21	-9,52
13 Collado Villalba	31	33	-6,06	34	33	3,03
14 Arganda	25	38	-34,21	19	18	5,56
15 Villarejo	25	31	-19,35	12	17	-29,41
16 S. M. Valdeiglesias	18	29	-37,93	6	10	-40,00
17 Rivas Vaciamadrid	25	45	-44,44	22	33	-33,33
18 Guadalix	19	27	-29,63	12	12	0,00
19 Algete	23	21	9,52	17	16	6,25
20 Valdemoro	28	39	-28,21	23	27	-14,81
21 El Atazar	13	18	-27,78	5	4	25,00
22 Villa del Prado	23	33	-30,30	9	9	0,00
23 Orusco	16	25	-36,00	5	5	0,00
Fondo gris: superaciones de las recomendaciones de la OMS.						
Fondo negro: superaciones de los límites legales vigentes.						
FUENTE: Elaboración propia con datos de Ecologistas en Acción						

dos los municipios en el transcurso de este periodo que estamos analizando, en unos casos en mayor medida que en otros, salvo en la localidad de Algete. (Ver cuadro 5 y gráfico 30)

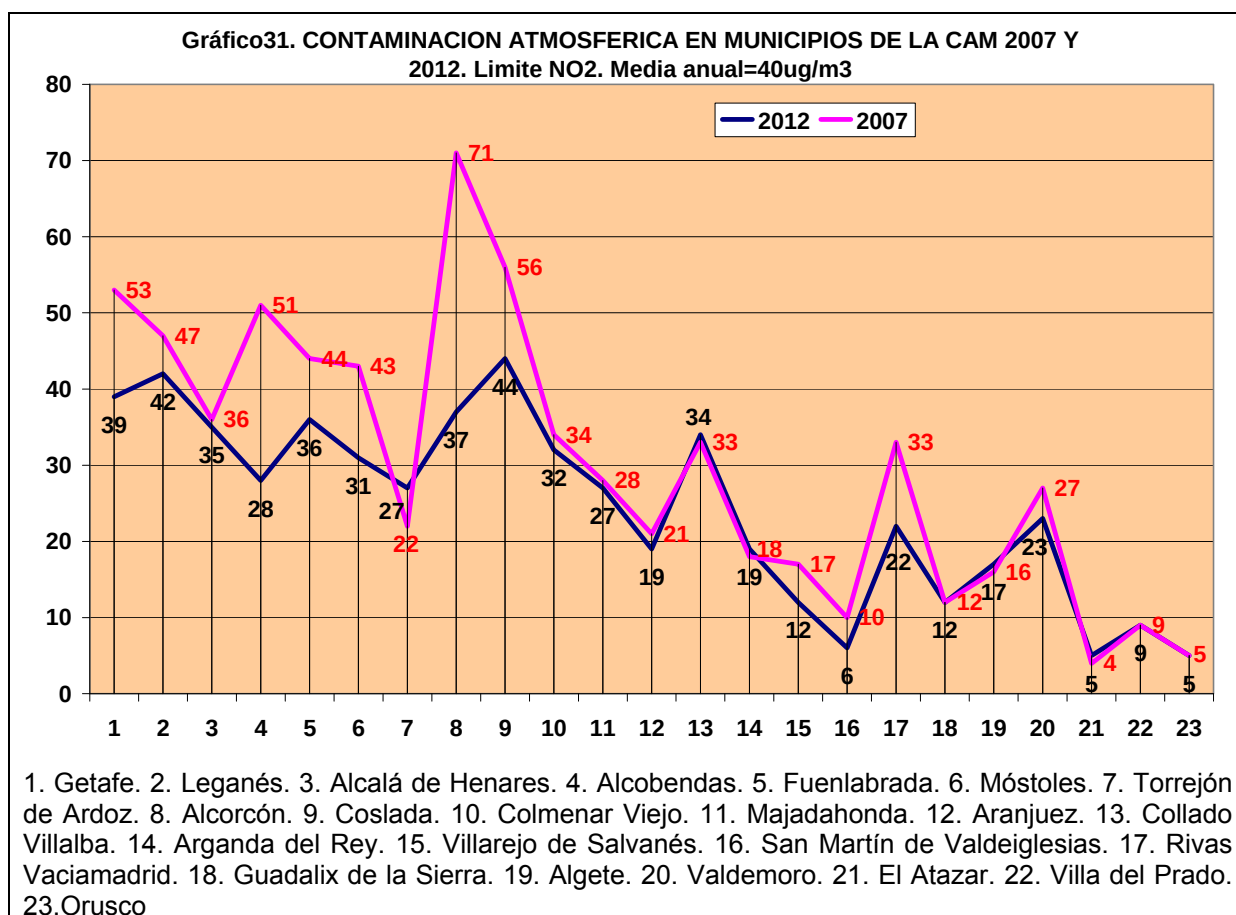


En más de la mitad de los municipios las reducciones de partículas en suspensión (PM10) descendieron entre un 30 y un 50 por ciento, entre ellos Arganda del Rey, donde se redujeron las emisiones de PM10 un tercio (-34,21%) entre 2007-2012. De acercarse al limite de 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ de las recomendaciones europeas en el año 2007 (se registraron 38 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ de media anual en la localidad) y duplicar las recomendaciones de la OMS (20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) ese año (2012), se ha pasado a estar muy por debajo de las recomendaciones europeas (en el año 2012 la media anual en Arganda del Rey se situó en 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) y acercarse a los patrones estipulados por la OMS para una adecuada protección de la salud humana de los vecinos del municipio. En casos como el de Leganés y Coslada lo mismo que el resto de los municipios que tenían muy alto este indicador, este tipo de contaminación se ha reducido a la mitad; pero hay que tener en cuenta que ambos tenían las cotas más

elevadas de este contaminante atmosférico en el año 2007, según el cuadro 5 y el gráfico 30.

El dióxido de nitrógeno (NO₂) se mantuvo estable en el último quinquenio en Arganda del Rey

En cuanto al comportamiento del dióxido de nitrógeno (NO₂) igualmente la mayoría de las estaciones medidoras registraron niveles inferiores a los contabilizados en el año 2007, salvo en los municipios de Torrejón de Ardoz, Collado Villalba, Arganda del Rey, Algete y El Atazar.



En algunos casos como Alcobendas, Alcorcón, los niveles de contaminación por dióxido de nitrógeno descendieron un 45 y 47 por ciento, respectivamente; siendo también significativo la bajada de este contaminante en San Martín de Valdeiglesias (-40%) y Rivas-Vaciamadrid (-33%). En este caso los datos de Arganda del Rey nos indican que el NO₂ descendió solamente un 5,56% entre los años 2007 y 2012, según el cuadro 5 y gráfico 31.

Análisis de los afiliados a la Seguridad Social en Arganda del Rey a 1 de enero de 2014

Total afiliados. Un 8% de los afiliados del Este Metropolitano corresponden a la ciudad

El 1 de enero de 2014 el número de afiliados¹⁷ a la Seguridad Social en la Comunidad de Madrid ascendía a 2.706.030 trabajadores, mientras que en el Este Metropolitano sumaban un total de 238.564 y en nuestro municipio de referencia estas cifras alcanzaban un volumen de inscritos a la Seguridad Social de 18.967 personas. En tanto que en España estos datos reflejaban un total de 11.799.789 de trabajadores que estaban cotizando a la Seguridad Social. Con relación a los datos de España, los cotizantes de Arganda del Rey representaban el 0,16% del total estatal, el 2,02% los afiliados ubicados en el conjunto de los diez municipios del Este Metropolitano y casi una cuarta parte de los afiliados a nivel estatal (22,93%) correspondían a la ocupados de la Comunidad de Madrid.

Cuadro 6				
Total afiliados a la Seguridad Social en Arganda del Rey a 1 de enero de 2014				
	Comunidad de Madrid	Este Metropolitano	Arganda del Rey	España
Distribución por municipios de residencia				31-ene-14
Total	2.706.030	238.564	18.967	11.799.789
Arganda del Rey, porcentaje sobre el total de	0,70	7,95	100,00	0,16
España, porcentaje sobre el total de	22,93	2,02	0,16	100,00
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid				

¹⁷ Los dos tipos de datos de afiliación que se ofrecen se refieren a relaciones con la Seguridad Social que están en alta por razón de su trabajo (ocupados). No incluyen los que cotizan por otros motivos (perceptores de prestaciones de desempleo, convenios especiales obtención de convenios especiales, prestación sanitaria. Estos últimos sólo se incluyen en la estadística que muestra la relación entre el número total de afiliados y el número total de pensionistas). Se miden relaciones más que personas: los pluriempleados aparecen contados varias veces.

AFILIACIÓN MEDIA DEL MES:

Es el promedio de los que están de alta en cada uno de los días laborables del mes.

Ventaja de este indicador: Es más estable que la cifra del último día y refleja mejor como ha sido la afiliación en el conjunto del mes.

Inconvenientes: Está influido por el momento del año. Por ejemplo, la afiliación baja habitualmente en agosto y diciembre.

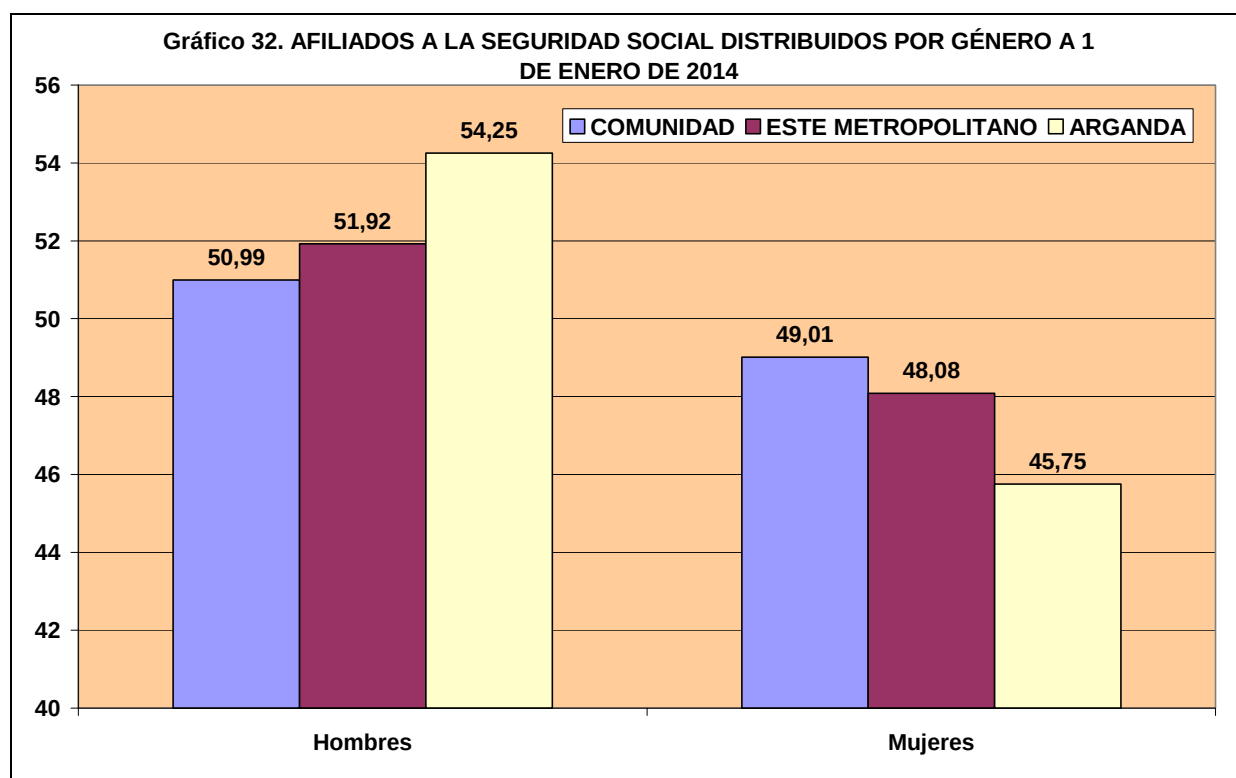
Los datos que ofrece la Comunidad de Madrid no incluyen el tipo de relación laboral, es decir, la distinción de afiliados asalariados y afiliados no asalariados. Tampoco incluye el número de empresa en los distintos regímenes de la Seguridad Social con trabajadores a fin de mes, como tampoco el dato de la relación afiliados/pensionistas.

Por su parte el total de cotizantes del municipio de Arganda del Rey representaban en el conjunto de la Comunidad de Madrid el 0,70% y con respecto al Este Metropolitano suponían el 8%.

Afiliados por género. Los varones predominan sobre las mujeres

Su distribución por género nos ofrecía los siguientes datos. Los varones superan a las mujeres tanto en la Comunidad de Madrid como en el Este Metropolitano y en Arganda del Rey, pero es en este último donde mayor desproporción existe en la dis

Cuadro 7			
Afiliados a la Seguridad Social por género en Arganda del Rey 1 de enero de 2014			
Distribución por genero	Comunidad de Madrid	Este Metropolitano	Arganda del Rey
Hombres	1.379.706	123.861	10.289
Mujeres	1.326.309	114.701	8.678
Sin datos	15	2	0
Total	2.706.030	238.564	18.967
Porcentaje de hombres afiliados	50,99	51,92	54,25
Porcentaje de mujeres afiliadas	49,01	48,08	45,75
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid			



tribución por género. Si en la media regional la diferencia es de 2 puntos porcentuales y de 4 puntos en el Este Metropolitano, en el municipio de referencia esta diferencia es de 8,5 puntos porcentuales, existiendo por tanto una mayor masculinización de las cotizaciones a la Seguridad Social en el municipio de Arganda del Rey, que a principios del año 2014 tenía un total de 18.967 cotizantes, de los que 10.289 (54,24%) eran varones y 8.678 mujeres (45,75%).

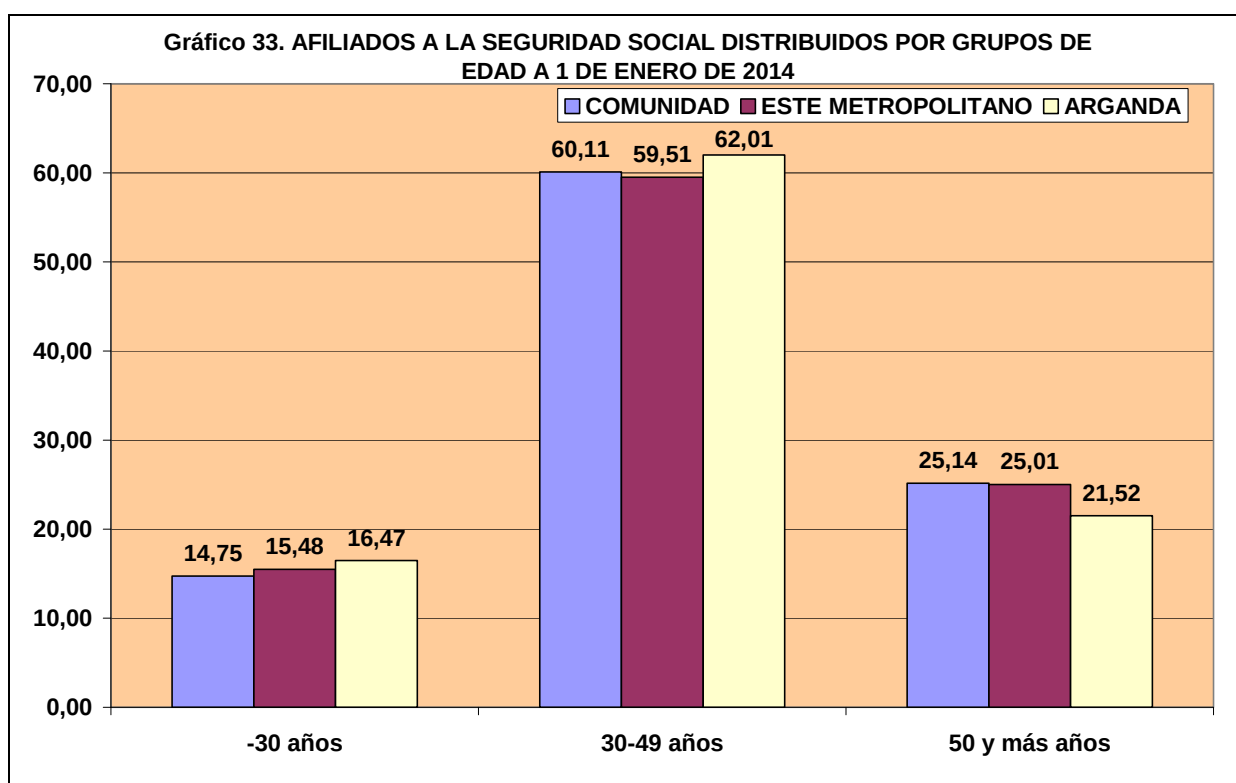
Afiliados por grupos de edad. 5 de cada 6 cotizantes son mayores de 30 años

Del total de 18.967 trabajadores pagaban cotizaciones sociales en Arganda del Rey, el grueso de ellos se corresponden con el tramo de edad comprendido entre los 30 y 49 años, donde se encuentran dos de cada tres afiliados a la Seguridad Social, exactamente un total de 11.762 trabajadores, siendo el siguiente grupo más voluminoso el de aquellos empleados cuya edad es de 50 y más años, al representar sobre el conjunto de la población ocupada un 21,52%, es decir uno de cada cinco empleados en Arganda del Rey era mayor de 50 años, en total 4.082. Los ocupados cotizantes menores de 30 años solamente representaban a uno de cada seis empleos cotizantes en el municipio (16,47%), en total 3.123 trabajadores.

Cuadro 8			
Afiliados a la Seg. Social por grupos de edad en Arganda a 1 de enero de 2014			
	Comunidad de Madrid	Este Metropolitano	Arganda del Rey
Distribución por grupos de edad			
-30 años	399.211	36.927	3.123
30-49 años	1.626.531	141.965	11.762
50 y más años	680.288	59.672	4.082
Total	2.706.030	238.564	18.967
% afiliados Seg Social -30 años	14,75	15,48	16,47
% afiliados Seg Social 30-49 años	60,11	59,51	62,01
% afiliados Seg Social 50y + años	25,14	25,01	21,52
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid			

Comparando estos datos estadísticos con la media regional tenemos que a pesar de que los jóvenes que trabajan en la localidad eran 1 de cada 6 cotizantes (16,47%), esta cifra es superior a la registrada en la media regional (14,75%), al igual que en la media del Este Metropolitano (15,48%). Lo mismo ocurre en las edades

comprendidas entre los 30 y 49 años donde la población ocupada de la localidad (62,01%) es más joven que la que posee la Región (60,11%) y el Este Metropolitano (59,51%). Mientras que los cotizantes mayores de 50 años tienen menor representación en nuestro municipio (21,52%) comparándolo con las dos entidades territoriales objeto de comparación (25,14 y 25,01 por ciento). Como conclusión cabe decir que la población cotizante que trabaja en los diferentes polígonos empresariales de la localidad y en el casco urbano es más joven que la que podemos encontrar en los municipios que conforman el Este Metropolitano o en la propia región madrileña.

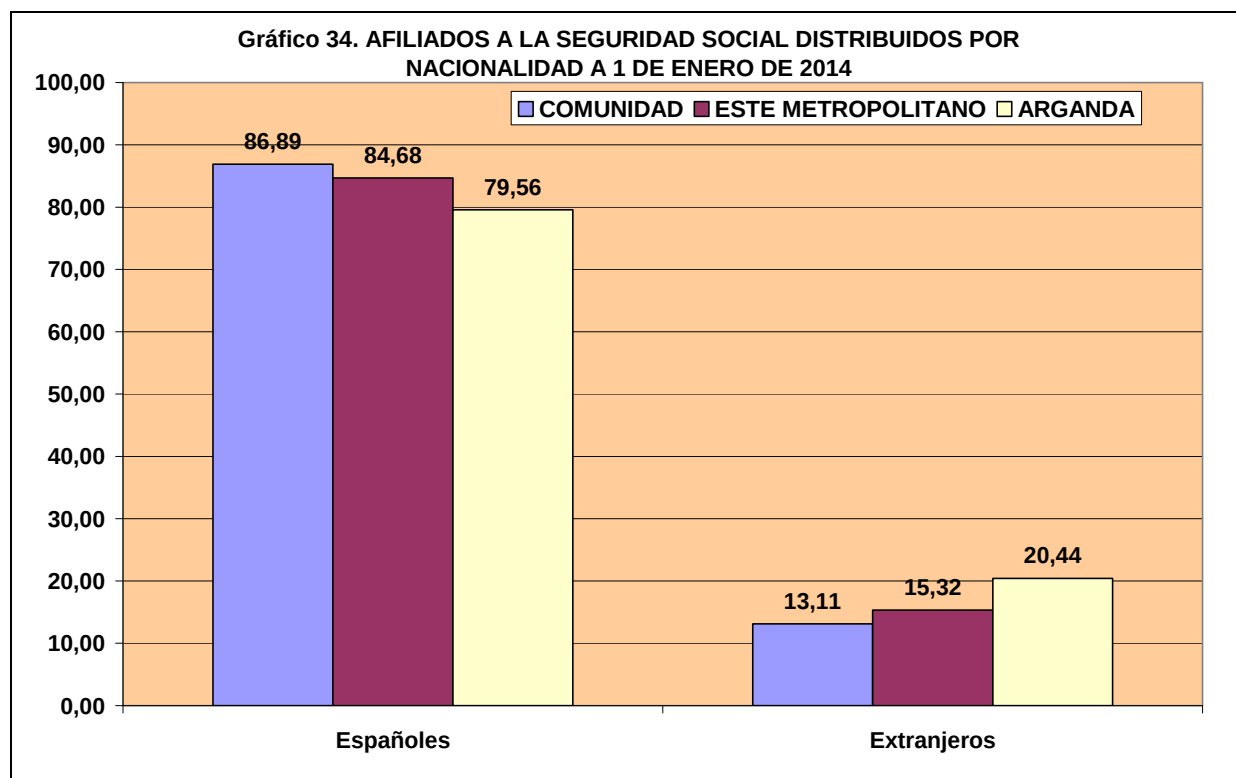


Afiliados por nacionalidad. 2 de cada 10 corresponden a inmigrantes

Según el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid en la ciudad las empresas firmaban los documentos de cotización (TC1, individual) y (TC2 nominal) para un total de 15.091 españoles y 3.876 extranjeros. Es decir ocho de cada diez boletines de cotización estaban destinados para los cotizantes españoles y el resto (20,44%) para los emigrantes extranjeros. En esta variable también tenemos que en Arganda del Rey hay mayor porcentaje de ocupados cotizantes de otros países que

en el Este Metropolitano (15,32%) y en la propia Comunidad de Madrid (13,11%), al representar ese porcentaje en Arganda el 20,44% del total de los cotizantes, cinco puntos porcentuales por encima del ente territorial del que forma parte el municipio y siete puntos más que la media regional, ello tiene cierta lógica porque los inmigrantes del municipio suponen el 28% de la población de Arganda del Rey. En la Comunidad de Madrid a 1 de enero de 2014 existían 354.771 cotizantes extranjeros, en tanto que en el Este Metropolitano el volumen de boletines de cotización era de 36.556.

Cuadro 9			
Afiliados a la Seg. Social por nacionalidad en Arganda a 1 de enero de 2014			
	Comunidad de Madrid	Este Metropolitano	Arganda del Rey
Distribución por nacionalidad			
Españoles	2.351.259	202.008	15.091
Extranjeros	354.771	36.556	3.876
Total	2.706.030	238.564	18.967
Porcentaje afiliados españoles	86,89	84,68	79,56
Porcentaje afiliados extranjeros	13,11	15,32	20,44
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid			



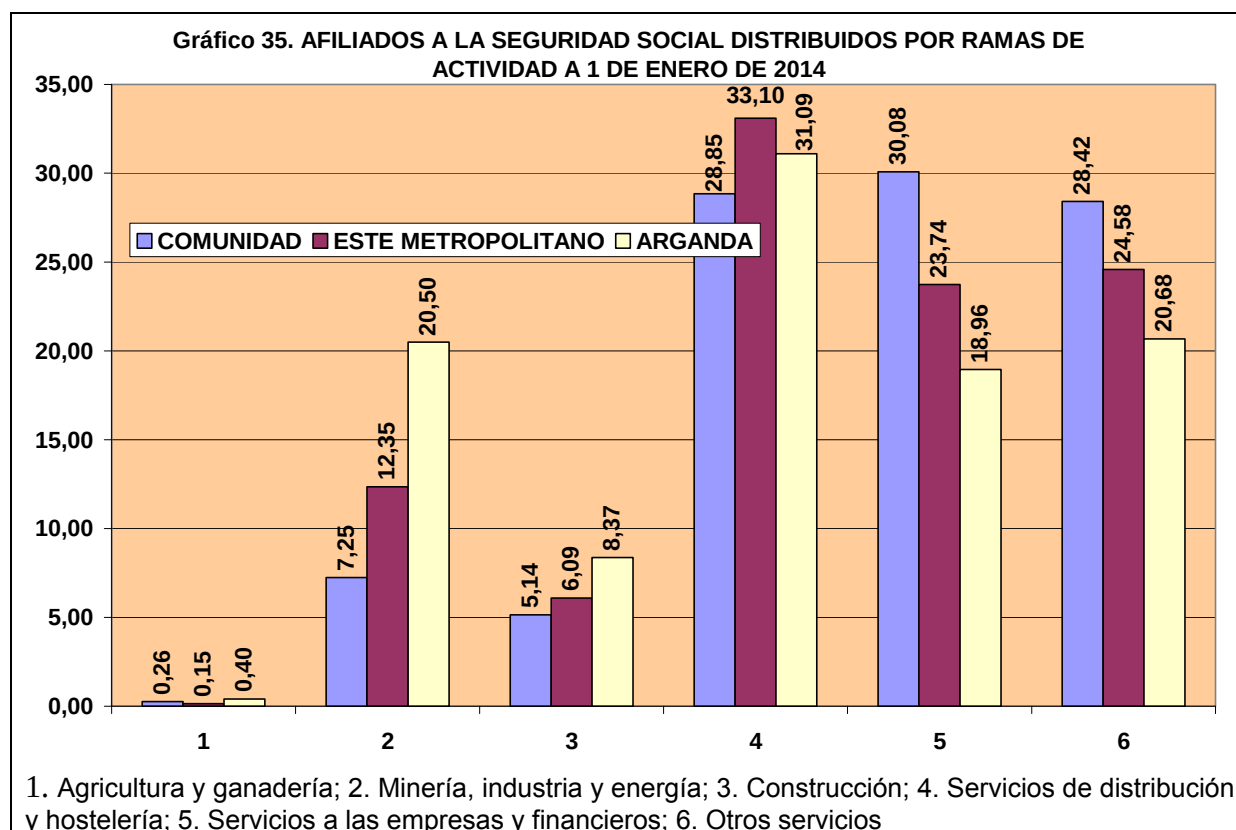
Afiliados por ramas de actividad. Siete de cada diez corresponden a las ramas de servicios y una quinta parte a la industria y energía

Las estadísticas afiliativas a la Seguridad Social dividen a los trabajadores cotizantes en seis ramas de actividad, que son las que se enumeran en el cuadro 10. Pues bien la rama que más empleados cotizantes tiene la localidad es aquella en la que se encuadran los servicios de distribución y hostelería, que acaparan uno de cada tres afiliados a la Seguridad Social, exactamente el 31,09% y un total de 5.897 boletines individuales de cotización (TC1). Les siguen en importancia numérica aquellos cotizantes que están empleados tanto en otros servicios (20,68%) y 3.922 trabajadores cotizantes como en la rama de minería, industria y energía en la que cotizan 3.888 empleados. En los dos últimos casos estas cifras representan a uno de cada cinco cotizaciones del municipio, al igual que los datos de aquellos que están cotizando en los servicios a las empresas y servicios financieros, que ocupan a 3.596 empleados cotizantes a la Seguridad Social (18,96%)

Cuadro 10			
Afiliados a la Seg. Social por ramas de actividad en Arganda. 1 de enero de 2014			
	Comunidad de Madrid	Este Metropolitano	Arganda del Rey
Distribución por ramas de actividad			
Agricultura y ganadería	7.022	349	76
Minería, industria y energía	196.136	29.462	3.888
Construcción	139.177	14.525	1.588
Servicios de distribución y hostelería	780.589	78.959	5.897
Servicios a las empresas y financieros	814.007	56.633	3.596
Otros servicios	769.099	58.636	3.922
Total	2.706.030	238.564	18.967
Porcentaje afiliados agricultura y ganadería	0,26	0,15	0,40
Porcentaje afiliados a Minería, industria y energía	7,25	12,35	20,50
Porcentaje afiliados a Construcción	5,14	6,09	8,37
Porcentaje afiliados a Servicios de distribución y hostelería	28,85	33,10	31,09
Porcentaje afiliados a Servicios a las empresas y financieros	30,08	23,74	18,96
Porcentaje afiliados a Otros servicios	28,42	24,58	20,68
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid			

Quedando la rama de Construcción con un 8,37% de cotizantes (1.588), y con cifras insignificantes los boletines de cotización correspondientes a la rama de agricultura y ganadería que suman un total de 76, el 0,40% del total de los documentos que en

enero de 2014 depositaron los empresarios o las gestorías en las oficinas de la Tesorería de la Seguridad Social.



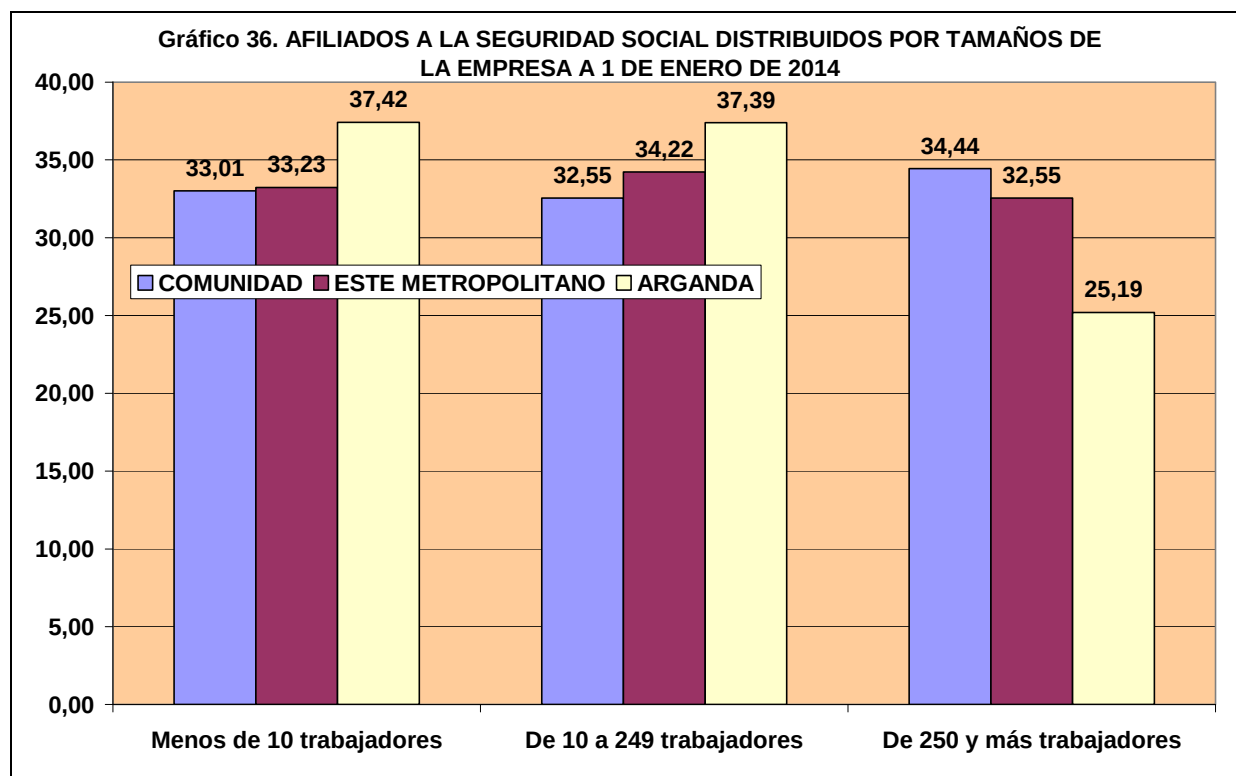
Con respecto a la comparación con la media regional tenemos que en Arganda del Rey proporcionalmente existen más cotizantes en las ramas de agricultura y ganadería, en minería, industria y energía (en este caso en Arganda existen tres veces más cotizantes que en la Región), construcción y en los servicios de distribución y hostelería. Mientras que en las ramas de servicios a las empresas, servicios financieros y otros servicios predominan porcentualmente en la Región.

Si la comparación la efectuamos con las estadísticas que proporciona el Este Metropolitano, observamos en el cuadro 10 que el grado de terciarización de la economía del Este Metropolitano es superior a la que se registra en Arganda del Rey, porque en ésta última predomina la industria y la construcción y en aquella las ramas de los servicios.

Afiliados por tamaño de la empresa. 4 de cada 10 empresas tienen menos de 10 trabajadores cotizantes a la Seguridad Social

Tres tramos emplea la Seguridad Social para distribuir a sus cotizantes que se corresponden con la pequeña empresa (menos de 10 trabajadores), mediana empresa (10-249 trabajadores) y gran empresa todas aquellas que superan los 250 trabajadores. En Arganda del Rey según el cuadro 11 los mayores porcentajes de empresas se encuentran entre las pequeñas y medianas, donde se localizan más de

Cuadro 11			
Afiliados a la Seg. Social por tamaño de la empresa en Arganda. 1 enero de 2014			
	Comunidad de Madrid	Este Metropolitano	Arganda del Rey
Distribución por tamaño de la empresa			
Menos de 10 trabajadores	893.233	79.264	7.098
De 10 a 249 trabajadores	880.941	81.647	7.092
De 250 y más trabajadores	931.856	77.653	4.777
Total	2.706.030	238.564	18.967
Porcentaje afiliados en empresas menos 10 trabajadores	33,01	33,23	37,42
Porcentaje afiliados en empresas de 10 a 249 trabajadores	32,55	34,22	37,39
Porcentaje afiliados en empresas de 250 y más trabajadores	34,44	32,55	25,19
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid			



un tercio de los cotizantes a la Tesorería de la Seguridad Social en cada uno de ambos tramos, en concreto un 37% de los documentos de cotización se expiden por las empresas de menos de 10 trabajadores. En total 7.098 TC1 en las empresas pequeñas (37,42%) y 7.092 cotizantes (37,39%) en las medianas. Quedando la cuarta parte de los cotizantes (25,19%) englobados en las empresas grandes, un total de 4.777 trabajadores.

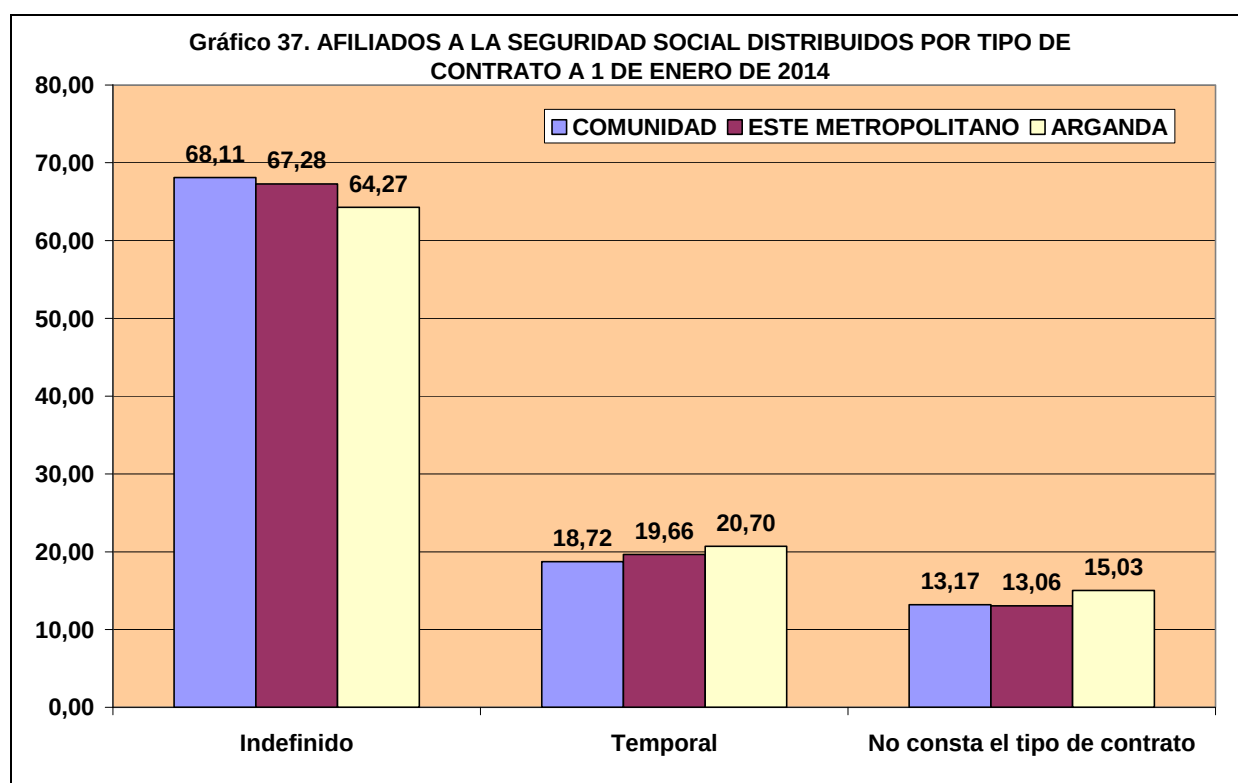
La estructura de la cotización en la Comunidad de Madrid y el Este Metropolitano es muy similar, ya que los tres tamaños de empresa se reparten, a partes iguales, los boletines de cotización, un tercio cada uno de ellos, mientras que en Arganda del Rey –como hemos visto anteriormente- son superiores los cotizantes de los centros de trabajo de hasta 249 trabajadores, descendiendo 12 puntos porcentuales los documentos cobratorios de cotización en aquellas empresa de 250 cotizantes y más.

Afiliados por tipo de contrato. 2 de cada 3 cotizantes tiene contrato indefinido

En el cuadro 12 tenemos los cotizantes distribuidos por tipo de contrato. En él podemos comprobar como la media regional y la media del Este Metropolitano, así como en Arganda del Rey dos de cada tres trabajadores son cotizantes que llevan la firma de contratos indefinidos, quedando uno de cada cinco como cotizantes con contrato temporal y aproximadamente uno de cada siete (15,03%) se incluyen los documentos probatorios de cotización en los que no consta el tipo de contrato que lo sustenta.

Cuadro 12			
Afiliados a la Seg. Social por tipo de contrato en Arganda a 1 de enero de 2014			
	Comunidad de Madrid	Este Metropolitano	Arganda del Rey
Distribución por tipos de contrato			
Indefinido	1.843.194	160.516	12.191
Temporal	506.443	46.891	3.926
No consta el tipo de contrato	356.393	31.157	2.850
Total	2.706.030	238.564	18.967
Porcentaje de afiliados con contrato indefinido	68,11	67,28	64,27
Porcentaje de afiliados con contrato temporal	18,72	19,66	20,70
Porcentaje de no consta el tipo de contrato	13,17	13,06	15,03
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid			

En Arganda del Rey tenemos que 12.191 cotizantes de un total de 18.967, el 64,27%, apoyaban su cotización en contratos indefinidos, en tanto que 3.926 cotizantes lo eran por tener un contrato temporal, el 20,70% y había un nada despreciable 15% de los documentos de cotización donde no se incluía el tipo de contrato, que sumaban un total de 2.850, casi tanto como las cotizaciones por contratos temporales. Pudiéndose lanzar la hipótesis de que 2/3 de los cotizantes de los diferentes polígonos empresariales de la ciudad y del núcleo urbano tenía un contrato indefinido y 1/3 soportaba contratos temporales por los que cotizaba a la Seguridad Social.

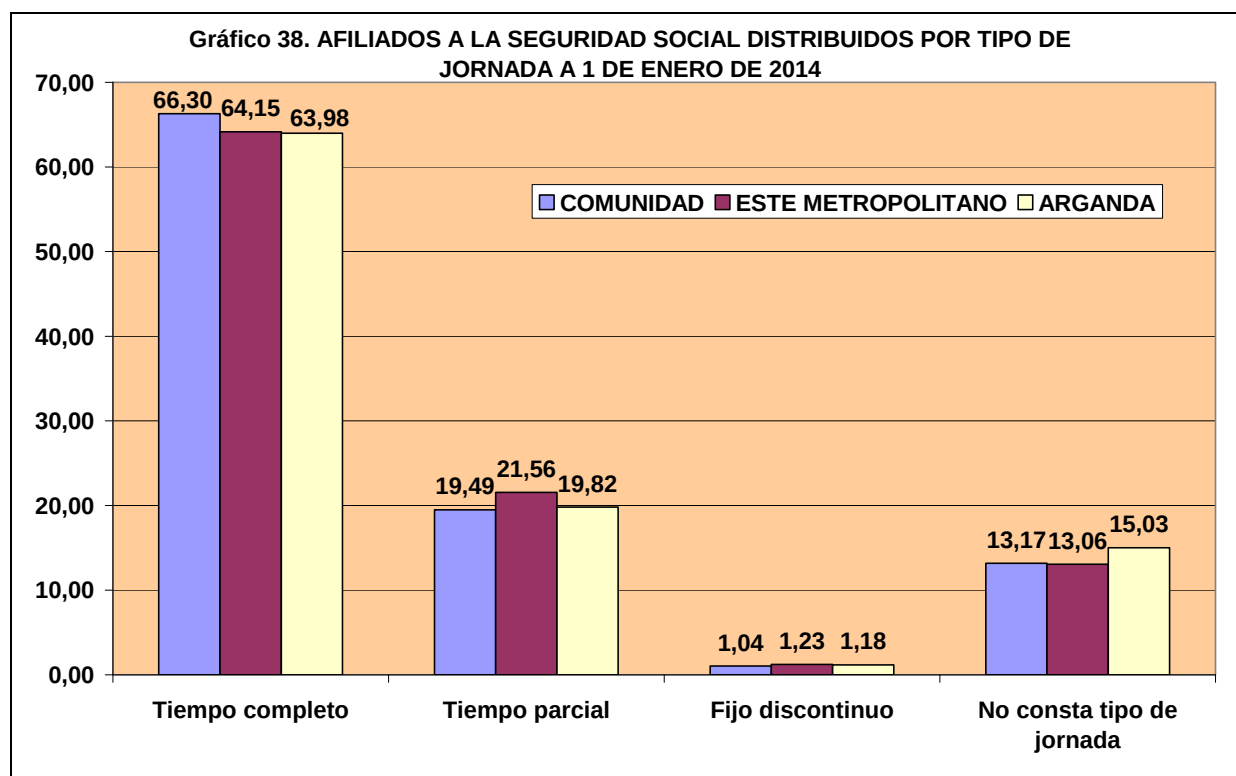


Afiliados por tipo de jornada. 1 de cada 3 afiliados a la Seguridad Social en Arganda del Rey tienen una jornada a tiempo parcial

La distribución de las cotizaciones sociales por tipo de jornada en Arganda del Rey nos ofrece los siguientes resultados. Mayoritariamente (un 64%) de los cotizantes, que suman 12.135 trabajadores, tenían una jornada a tiempo completo; un veinte por ciento (19,82%) de los cotizantes que estaban empleados en la ciudad trabajaban a tiempo parcial, en total 3.759, mientras que los cotizantes fijos discontinuos sumaban 223, el 1,18% del total de los cotizantes del municipio.

Quedando un 15% (2.850) de los cotizantes donde los documentos de cotización no incluían el tipo de jornada laboral que desempeñaban en sus respectivos centros de trabajo. (Ver cuadro 13 y gráfico 38)

Cuadro 13			
Afiliados a la Seg. Social por tipo de jornada en Arganda a 1 de enero de 2014			
	Comunidad de Madrid	Este Metropolitano	Arganda del Rey
Distribución por tipos de jornada			
Tiempo completo	1.794.034	153.049	12.135
Tiempo parcial	527.397	51.423	3.759
Fijo discontinuo	28.206	2.935	223
No consta tipo de jornada	356.393	31.157	2.850
Total	2.706.030	238.564	18.967
Porcentaje afiliados con jornada a tiempo completo	66,30	64,15	63,98
Porcentaje afiliados con jornada a tiempo parcial	19,49	21,56	19,82
Porcentaje afiliados fijos discontinuos	1,04	1,23	1,18
Porcentaje afiliados que no consta tipo de jornada	13,17	13,06	15,03
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid			



Es obvio que un porcentaje importante de los boletines de cotización que no especifican el tipo de jornada posiblemente sean a tiempo parcial, ya que sumando

las jornadas a tiempo parcial y no consta el tipo de jornada, coincide con los porcentajes de tipo de contrato visto anteriormente y en el cual veíamos como dos tercios de los contratos eran indefinidos y un tercio temporales. Al existir una correlación muy alta entre el tipo de contrato versus tipo de jornada, podemos manifestar que un tercio de los cotizantes del municipio tenían, en enero de 2014, una jornada a tiempo parcial.

Las variables que se constatan en Arganda del Rey en cuanto a la distribución de los cotizantes por el tipo de jornada, se repiten tanto en la media regional como en la media del Este Metropolitano (2/3 de estos tienen jornada completa) y 1/3 jornada parcial, quedando los cotizantes por jornada fija discontinua como un dato irrelevante. (Ver cuadro 13 y gráfico 38)

Afiliados por grupos de cotización. Predominan los oficiales, auxiliares administrativos y los peones

Los grupos de cotización a la Seguridad Social nos muestran a los trabajadores que pagan las cuotas sociales distribuidas entre once categorías profesionales. Estas nos indican el grado de titulación o experiencia profesional y desempeño de las funciones dentro de la estructura del centro de trabajo y el lugar que ocupan en la pirámide de decisión y control del proceso productivo de cada trabajador por cuenta ajena. En definitiva, nos manifiestan la cualificación profesional de cada cotizante.

El epígrafe “no sabe/no consta el grupo de cotización”, le corresponde la primera posición por el volumen de efectivos contabilizados tanto en Arganda del Rey, como en la Comunidad de Madrid y el Este Metropolitano. No en vano en los tres territorios la suma de sus efectivos es casi es una quinta parte del total de los cotizantes contabilizados: 3.597 trabajadores en Arganda del Rey, el 18,96%, 497.364 trabajadores cotizantes en la Comunidad de Madrid, en total el 18,38% y 43.717 en el Este Metropolitano, el 18,33%, según el cuadro 14.

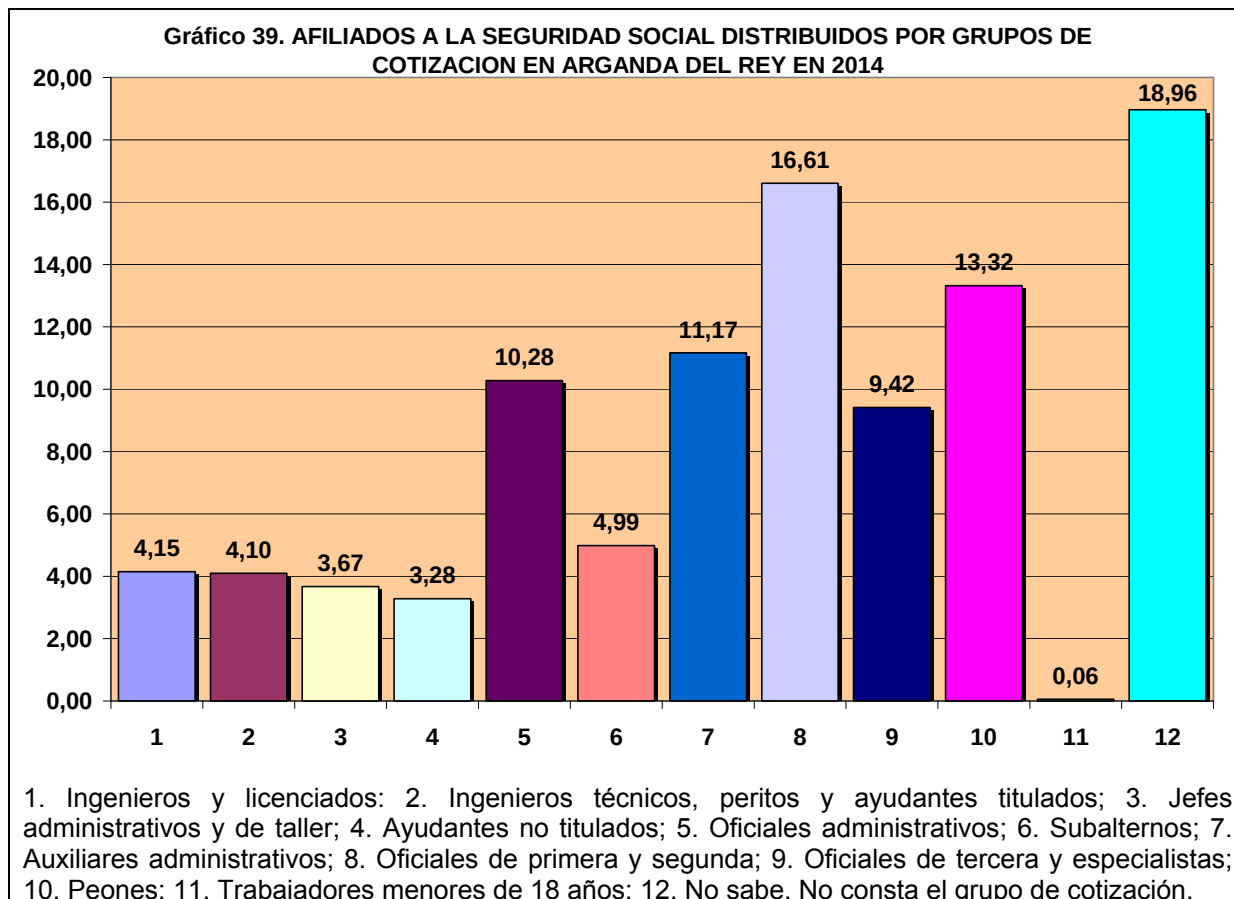
Exceptuando el grupo de cotización anterior, el primer grupo de cotización del municipio se corresponde con el número 8 en el que están incluidos a los oficiales de primera y segunda, que representan el 16,61% del total de los cotizantes que

tiene la ciudad, en total 3.150 personas (1 de cada 6 cotizantes). Le siguen en importancia la categoría profesional de los peones, donde estaban registrados en los boletines de cotización del 1 de enero de 2014 un total de 2.526 trabajadores, el 13,32% (1 de cada 8 cotizantes) y que se correspondía con el grupo de cotización número 10. Después nos encontramos con el tercer volumen que se corresponden con el grupo de cotización número 7, el de los auxiliares administrativos con 2.118 personas, que representan un 11,17% (1 de cada 9 afiliados de Arganda), seguido muy de cerca por los oficiales administrativos que en este caso eran el 10,28% del total de trabajadores-cotizantes del municipio y sumaban 1.949 (1 de cada 10) y se correspondían con el grupo de cotización 5.

Cuadro 14				
Afiliados a la Seguridad Social por grupos de cotización en Arganda. 1 enero de 2014				
Grupo de cotización	Distribución por categorías profesionales	Comunidad de Madrid	Este Metropolitano	Arganda del Rey
1	Ingenieros y licenciados	353.679	14.954	787
2	Ingenieros técnicos, peritos y ayudantes titulados	177.829	12.671	777
3	Jefes administrativos y de taller	151.770	11.559	697
4	Ayudantes no titulados	105.901	9.424	623
5	Oficiales administrativos	333.193	28.937	1.949
6	Subalternos	138.063	11.716	946
7	Auxiliares administrativos	311.954	28.283	2.118
8	Oficiales de primera y segunda	255.026	30.979	3.150
9	Oficiales de tercera y especialistas	158.405	18.554	1.786
10	Peones	222.087	27.694	2.526
11	Trabajadores menores de 18 años	716	76	11
	No sabe. No contesta grupo de cotización	497.364	43.717	3.597
	No procede	43	0	0
	Total	2.706.030	238.564	18.967
Grupo de cotización				
1	Porcentaje afiliados ingenieros y licenciados	13,07	6,27	4,15
2	Porcentaje afiliados ingenieros técnicos, peritos y ayudantes titulados	6,57	5,31	4,10
3	Porcentaje afiliados jefes administrativos y de taller	5,61	4,85	3,67
4	Porcentaje afiliados ayudantes no titulados	3,91	3,95	3,28
5	Porcentaje afiliados oficiales administrativos	12,31	12,13	10,28
6	Porcentaje afiliados subalternos	5,10	4,91	4,99
7	Porcentaje afiliados auxiliares administrativos	11,53	11,86	11,17
8	Porcentaje afiliados oficiales de primera y segunda	9,42	12,99	16,61
9	Porcentaje afiliados de tercera y especialistas	5,85	7,78	9,42
10	Porcentaje afiliados peones	8,21	11,61	13,32
11	Porcentaje afiliados trabajadores menores de 18 años	0,03	0,03	0,06
	Porcentaje afiliados no sabe o no consta grupo de cotización	18,38	18,33	18,96
	Porcentaje afiliados que no procede	0,00	0,00	0,00
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid				

Similar volumen de trabajadores que las dos anteriores categorías profesionales lo tenemos en el grupo de cotización 9 de aquellos cuya categoría profesional engloba

a los oficiales de tercera y especialistas, donde se encuadran 1.786 afiliados a la Seguridad Social del municipio, es decir 1 de cada 11 (9,42%), según comprobamos en el cuadro 14 y gráfico 39.



El resto de los afiliados a la Seguridad Social de Arganda del Rey se distribuyen entre los cinco restantes grupos profesionales, a saber (subalternos, ingenieros y licenciados, ingenieros técnicos, peritos y ayudantes titulados, jefes administrativos y de taller y los ayudantes no titulados, por este orden de importancia numérica), de similar volumen de efectivos. En todos los casos oscilan entre el 3 y el 5 por ciento del total de los cotizantes. Siendo el primero de ellos la categoría profesional de los subalternos encuadrados en el grupo profesional número 6, donde se encuadraban cerca de mil cotizantes (946, el 5% del total); a continuación estaban los ingenieros y licenciados con 787 afiliados, que representaban el 4,15% de los que pagaban sus cuotas sociales a la Tesorería de la Seguridad Social y tenían en sus nominas el grupo de cotización 1; después tenemos a los ingenieros técnicos, peritos y ayudantes titulados con 777 efectivos, el 4,10%, incluidos en el grupo de cotización

número 2; a los jefes administrativos y de taller con 697 cotizantes, el 3,67% del total de afiliados a la Seguridad Social de la ciudad, que los tenemos en el grupo de cotización 3 y, por último al grupo de cotización número 4 correspondiente a los ayudantes no titulados con un 3,28% del total de los cotizantes del municipio (623 personas), según se puede observar en el cuadro 14 y gráfico 39

Solamente 11 de 19.000 cotizantes en Arganda (0,06%) son jóvenes menores de 18 años

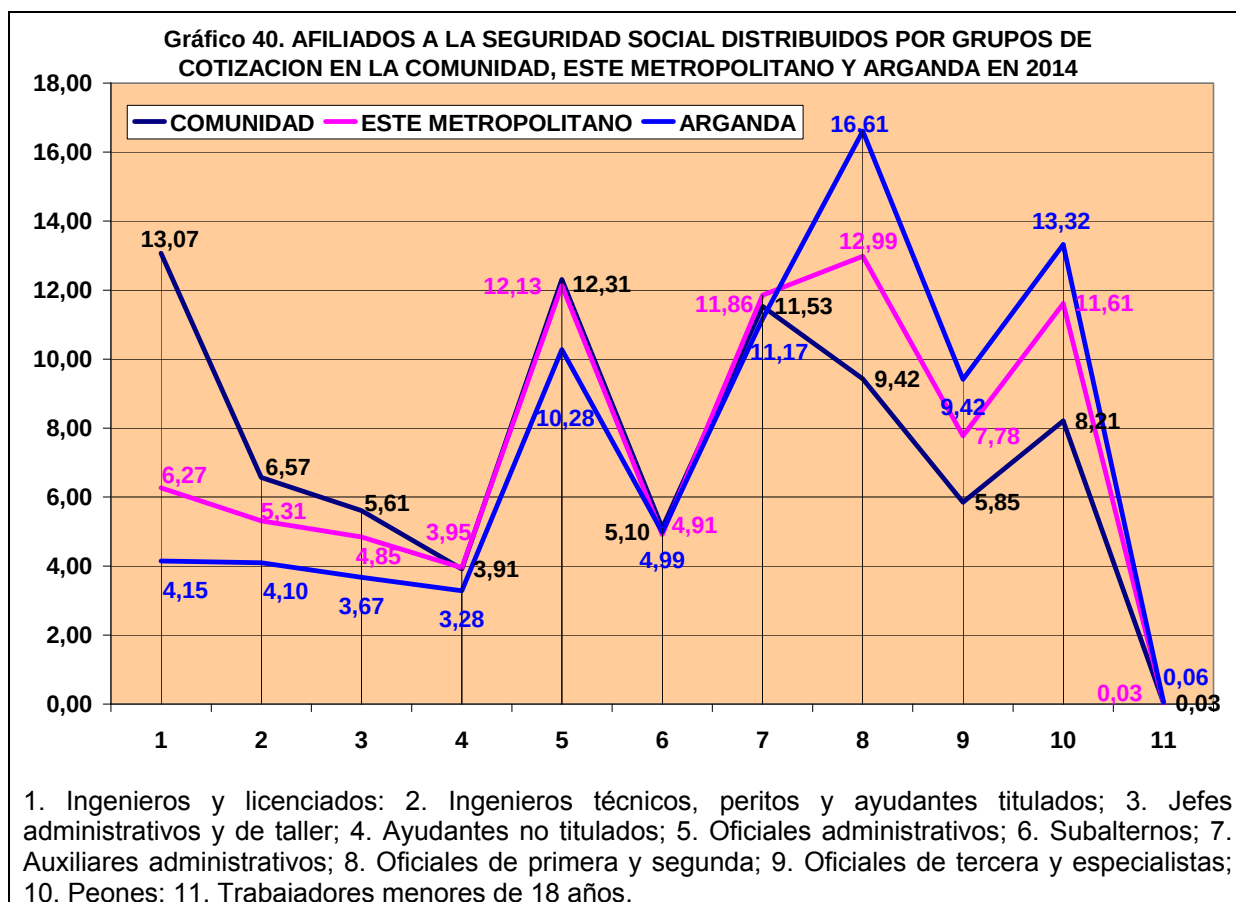
Llama la atención la ínfima representación del grupo de cotización 11 al que le corresponden los afiliados menores de 18 años, en cualquiera de los ambitos territoriales que estamos analizando, ya que en ningún caso llegan a representar ni una diecisieteava parte del total de los cotizantes que tenía Arganda y una treintava parte de la media de los diez municipios que integran el Este Metropolitano o los 179 municipios que conforman el ente territorial denominado Comunidad de Madrid. Teniendo en cuenta la alta precariedad de efectivos de este grupo de cotización, es en Arganda del Rey donde porcentualmente se localizan más afiliados menores de 18 años, en concreto 11 de un total de 18.967 cotizantes, por lo que representan el 0,06% del total de los afiliados que tiene esta localidad. (Ver cuadro 14 y gráfico 39)

Un 0,03% de sus efectivos menores de 18 años estaban la Comunidad de Madrid, donde solamente estaban inscritos en la Seguridad Social 716 jóvenes cotizantes de un total de 2.706.030 afiliados de la Región. Una cifra irrisoria. Este mismo porcentaje (0,03%) lo tenía el Este Metropolitano que con 238.564 afiliados a la Seguridad Social tenía solamente 76 trabajadores menores de 18 años que en el mes de enero de 2014 estaban incluidos en los boletines de cotización enviados por las empresas a la Tesorería de la Seguridad Social. Un dato que es coincidente con las altas tasa de desempleo que registran los jóvenes menores de 25 años en España y en los municipios madrileños.

Las categorías profesionales 4 a 7 de Arganda son muy similares a las existentes en la Región y el Este Metropolitano

La estructura por categorías profesionales es muy similar entre la media regional y del Este Metropolitano con las que se registran en Arganda del Rey en los grupos de

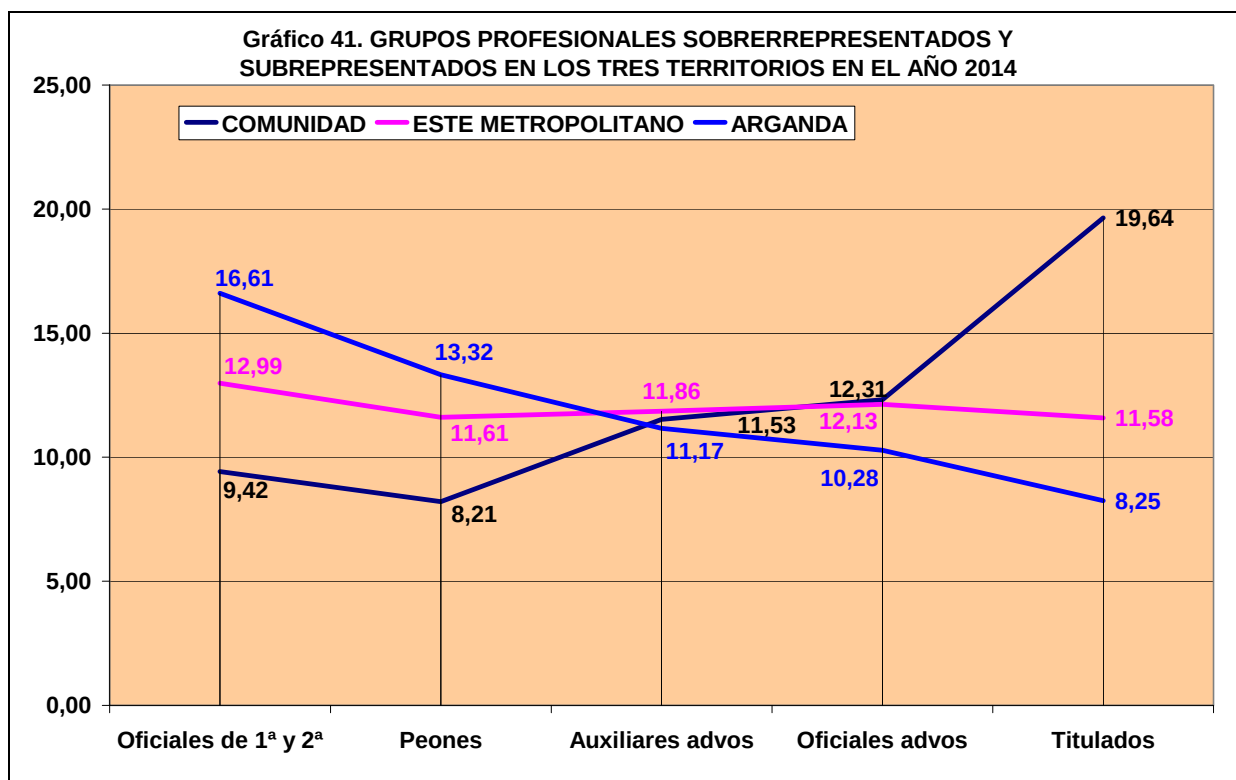
cotización 4 al 7 y el 11. Es decir entre los ayudantes no titulados, oficiales administrativos, subalternos, auxiliares administrativos y trabajadores menores de 18 años. Superando Arganda la media comunitaria y la media del Este Metropolitano en los grupos de cotización 8, 9 y 10 (correspondientes a las categorías profesionales de oficiales de primera y segunda, oficiales de tercera y especialistas y peones. Mientras que en los grupos de cotización del 1 al 3 Arganda no supera porcentualmente la media de efectivos que tienen tanto la Comunidad de Madrid como el Este Metropolitano, según el gráfico 40.



Según se puede comprobar en el gráfico 40 en la Comunidad de Madrid existe un alto porcentaje de ingenieros y licenciados en los procesos productivos de cualquier índole, que duplica los existentes en el Este Metropolitano y triplica a los ingenieros y licenciados cotizantes en Arganda del Rey y nuestro municipio casi duplica los grupos de cotización 8, 9 y 10 (oficiales de primera, segunda, tercera, especialistas y peones) existentes en la Región, es decir correspondientes a unos centros de

trabajo del sector industrial y de todo tipo de servicios a la población y a las empresas.

En el gráfico 40 podemos observar como las categorías profesionales de alta cualificación (grupos de cotización del 1 al 3) se localizan en la Comunidad de Madrid. Los grupos de cotización del 4 al 7 (ayudantes no titulados, oficiales administrativos, subalternos y auxiliares administrativos) corren parejos en los tres territorios. En tanto que la Comunidad de Madrid cede protagonismo profesional en favor de los centros de trabajo de los polígonos empresariales de los municipios del Este Metropolitano y, en particular, de Arganda del Rey entre los grupos de cotización del 8 al 10 correspondientes a las categorías profesionales de oficiales de primera y segunda, oficiales de tercera y especialistas y peones.



En consonancia con ello, en los grupos de cotización 1 y 2 Arganda del Rey (Ingenieros y licenciados, Ingenieros técnicos, peritos y ayudantes titulados) tiene un déficit importante que porcentualmente son menos de la mitad de los que registra la media regional, y el grupo 5 (oficiales administrativos) se encuentran subrepresentados con respecto a la media regional, mientras que los grupos de

cotización del 8 y 10 (Oficiales de primera y segunda y Peones) están sobrerrepresentados en nuestro municipio. (Ver gráfico 41)

La estructura profesional de la economía productiva y de servicios local

En definitiva, la proporción de grupos de cotización en Arganda del Rey es la siguiente: 1/6 de oficiales de primera y segunda (grupo de cotización 8); 1/8 de peones (grupo de cotización 10); 1/9 de auxiliares administrativos (grupo de cotización 7); 1/10 de oficiales administrativos (grupo de cotización 5) ; 1/11 de oficiales de tercera y especialistas (grupo de cotización 9); 1/20 subalternos (grupo de cotización 6); 1/24 ingenieros y licenciados (grupo de cotización 1); 1/24 ingenieros técnicos, peritos y ayudantes titulados (grupo de cotización 2); 1/27 jefes administrativos y de taller (grupo de cotización 3); 1/30 ayudantes no titulados (grupo de cotización 4); 1/1730 trabajadores menores de 18 años (grupo de cotización 11)

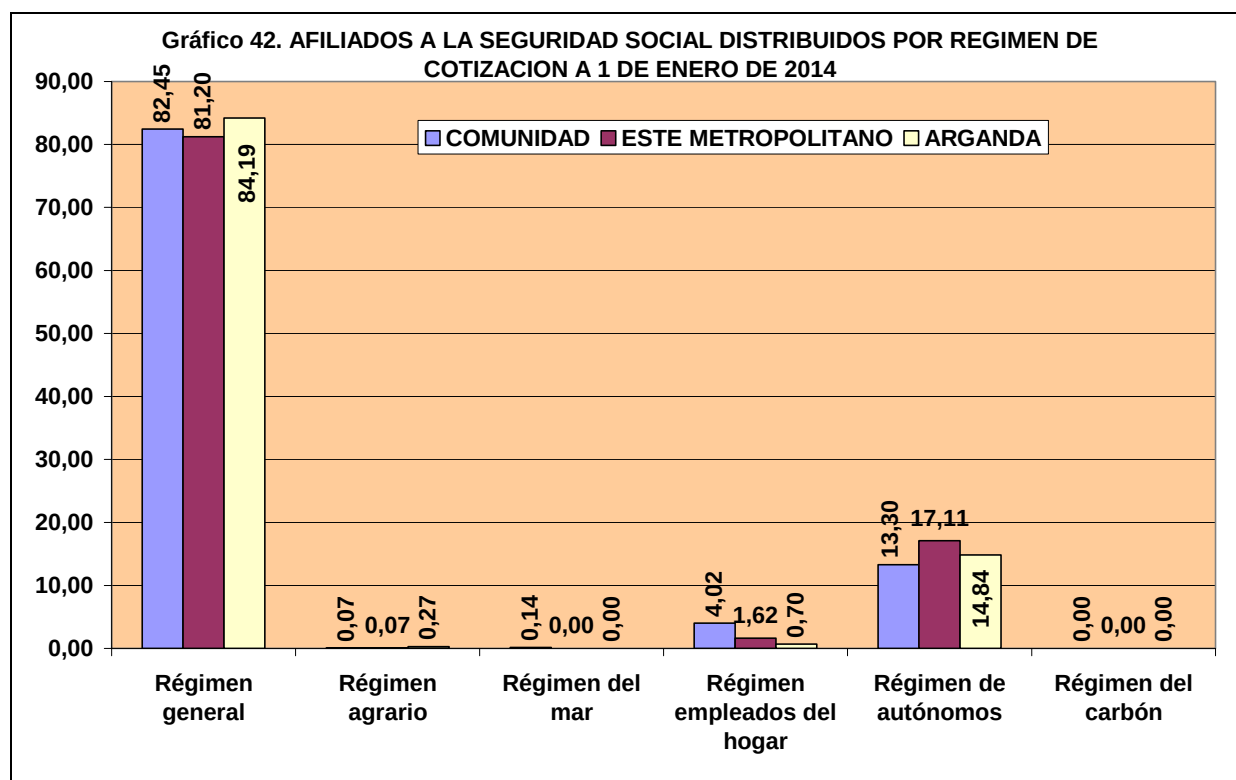
En conclusión la estructura profesional de los trabajadores cotizantes a la Seguridad Social de Arganda del Rey es similar a la existente en la Región y en el Este Metropolitano en cuanto a los ayudantes no titulados, oficiales administrativos, subalternos y auxiliares administrativos, pero sin embargo, en su estructura profesional tiene menos efectivos en ingenieros y licenciados, ingenieros técnicos, peritos y ayudantes no titulados y jefes administrativos y de taller y sobrepasa porcentualmente la media regional y la del Este Metropolitano en oficiales de primera, segunda, tercera, especialistas y peones.

Afiliados por régimen de cotización. 8 de cada 10 pertenecen al Régimen General

Para concluir el análisis de la distribución de los afiliados a la Seguridad Social en Arganda del Rey tenemos su distribución por el régimen de cotización al que están adscritos como trabajadores por cuenta ajena. Evidentemente, el régimen con predominio absoluto en los tres territorios que venimos analizando hasta ahora es el régimen general, al que cotizan 8 de cada 10 de los trabajadores de cualquier ente territorial que ha servido de base para el análisis comparativo. Aunque es en el término municipal de Arganda donde encontramos mayor proporción de afiliados al

régimen general (84,19%) y donde menos efectivos se contabilizaron fue en los municipios del Este Metropolitano (81,20%), según el cuadro 15 y gráfico 42.

Cuadro 15			
Afiliados a la Seg. Social por régimen de cotización en Arganda. 1 enero de 2014			
	Comunidad de Madrid	Este Metropolitano	Arganda del Rey
Distribución por régimen de cotización			
Régimen general	2.203.276	147.487	16.084
Régimen agrario	1.972	135	52
Régimen del mar	3.872	2	0
Régimen empleados del hogar	107.528	2.935	133
Régimen de autónomos	355.479	31.081	2.836
Régimen del carbón	11	0	0
Total regimenes	2.672.138	181.640	19.105
Afiliados por 1.000 habitantes	414,96	280,97	345,92
Porcentaje afiliados del régimen general	82,45	81,20	84,19
Porcentaje afiliados del régimen agrario	0,07	0,07	0,27
Porcentaje afiliados del régimen del mar	0,14	0,00	0,00
Porcentaje afiliados del régimen de empleados del hogar	4,02	1,62	0,70
Porcentaje afiliados del régimen de autónomos	13,30	17,11	14,84
Porcentaje afiliados del régimen del carbón	0,00	0,00	0,00
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid			



En términos cuantitativos pertenecen a este régimen de cotización 2.203.276 afiliados a la Seguridad Social del conjunto de los 179 municipios que componen la actual Comunidad de Madrid, por 147.487 afiliados que se registraban en el conjunto de los diez municipios del Este Metropolitano o los 16.084 boletines individuales de cotización a la Seguridad Social que se generaban en enero de 2014 en Arganda del Rey.

Los otros dos cotizantes restantes pertenecen al régimen de los autónomos. Porcentualmente es el Este Metropolitano donde más afiliados tiene este régimen de cotización, el 17,11% y 31.081 efectivos, en tanto que en Arganda del Rey este porcentaje se sitúa en casi el quince por ciento (14,84%) y un total de 2.836 autónomos, siendo en la Comunidad de Madrid donde menor porcentaje de autónomos existían el 1 de enero de 2014, según datos oficiales, al que están dedicados el 13,30 de los afiliados en la Comunidad de Madrid, en total 355.479 cotizantes.(ver cuadro 15 y gráfico 42)

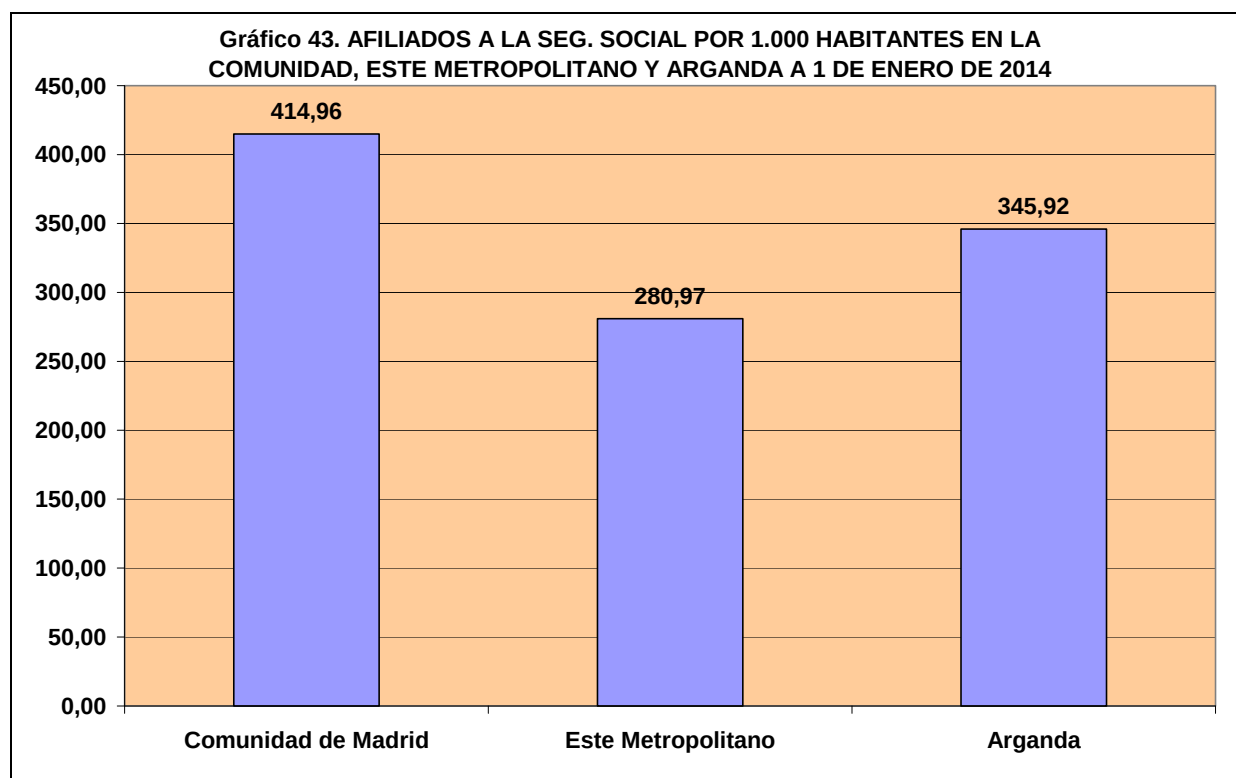
En total 133 ocupados de la ciudad cotizan al Régimen de Empleados del Hogar

A bastante distancia de estos dos grupos de afiliados nos encontramos con los empleados del hogar que en el municipio suman un total de 133 cotizantes, el 0,70% del total de los afiliados a la Seguridad Social. Ello no quiere decir que no existan más trabajadores o trabajadoras que desempeñen este cometido en el término municipal de la localidad, a pesar de haber sido integrado en el Régimen General de la Seguridad Social, mediante el establecimiento de un Sistema Especial para Empleados de Hogar a partir del año 2012. Porcentualmente la media del Este Metropolitano duplica la existente en Arganda del Rey al llegar al 1,62% del total de los cotizantes por cuotas sociales y en la Comunidad existen seis veces más (4,02%) empleados del hogar que son integrantes de este régimen especial de la Seguridad Social, sumando en el conjunto de la Región 107.528 personas por 2.935 en el Este Metropolitano, según podemos comprobar en el cuadro 15 y gráfico 42.

El resto de los regímenes de cotización son inexistentes en el municipio

El resto de los regímenes de cotización a la Tesorería de la Seguridad Social en los tres territorios objeto de análisis apenas tienen incidencia cuantitativa o cualitativa en el conjunto de los afiliados. De hecho, el régimen del carbón es inexistente en la Región (solamente se contabilizan 11 afiliados a este régimen especial), en el Este Metropolitano y en Arganda del Rey. El régimen del mar es, igualmente, inexistente en Arganda y en nueve de los diez municipios del Este Metropolitano (solamente en Rivas-Vaciamadrid aparecen dos trabajadores integrados en este régimen de cotización) e insignificante en la Región, al representar el 0,14% del total de los cotizantes madrileños (3.872 trabajadores). Lo mismo ocurre con el régimen agrario, insignificante en los tres territorios al no superar, en el mejor de los casos, ni una décima en el conjunto de los municipios madrileños, eso si cuadruplicándose en nuestro municipio al alcanzarse en éste el 0,27% del total regional y 52 cotizantes y 1.972 sumando todos los municipios madrileños y 135 en el Este Metropolitano, como se puede comprobar en el cuadro 15 y gráfico 42.

Afiliados por 1.000 habitantes. Arganda no supera la media regional



Por último tenemos que el indicador de número de afiliados por 1.000 habitantes de la ciudad no supera la media regional situada en 414,96 afiliados/1.000 habitantes, al situarse éste en 345,92, pero si es mayor que la media registrada en el Este Metropolitano (280,97), según comprobamos en el gráfico 43.

Análisis del urbanismo, vivienda y construcción en la localidad

La actividad constructora en Arganda del Rey entre 1992 y 2013

En el informe del año 2012 se efectuó una radiografía de la crisis económica en el tejido productivo y el empleo de la localidad utilizando como variables datos referentes al sector industrial, comercial y de servicios distribuido por ramas de actividad con el objetivo de averiguar la incidencia de la coyuntura económica en Arganda del Rey. Un año después, en 2013, seguimos profundizando en la radiografía de la crisis económica, pero en esta ocasión tomando como eje del análisis el mercado de trabajo local durante los años 2007-2013, centrado en la estructura productiva de Arganda del Rey, la evolución del desempleo en el municipio y su distribución por diferentes variables, al igual que la evolución de la contratación en la ciudad en el sexenio 2007-2013 utilizando para ello diversas variables de segmentación del universo de la contratación.

En este informe vamos a centrarnos en el sector urbanístico y de la construcción del municipio, como uno de los motores de la expansión económica de España, de la Comunidad de Madrid y de la propia Arganda del Rey que acompañó durante los años 1997-2007 la generación de una burbuja inmobiliaria que hizo descender los niveles de desempleo a cifras menores de dos dígitos y su caída fue la causa de la crisis económica de estos últimos siete años. No entramos en las causas de ésta porque no es el objetivo de este informe, aunque si adjuntamos en el anexo del informe las explicaciones ofrecidas por informes del Banco de España.

Utilizando variables que afectan a Arganda del Rey como las licencias de obra del municipio, la edificación residencial y no residencial durante varios años, las fluctuaciones en el precio del metro cuadrado de la vivienda en la ciudad, como han evolucionado los valores catastrales urbanos y del suelo en Arganda del Rey antes, durante y después de la crisis del sector inmobiliario en España y las consecuencias que se han determinado en el municipio, los titulares de inmuebles urbanos y rústicos, la unidades urbanas para diversos usos existentes en el municipio, los

recibos del catastro, las viviendas y edificios construidos, así como las obras de rehabilitación de viviendas, etc. nos adentramos en el análisis del sector urbanístico y de construcción de la ciudad durante los años de la burbuja inmobiliaria y la actual crisis económica.

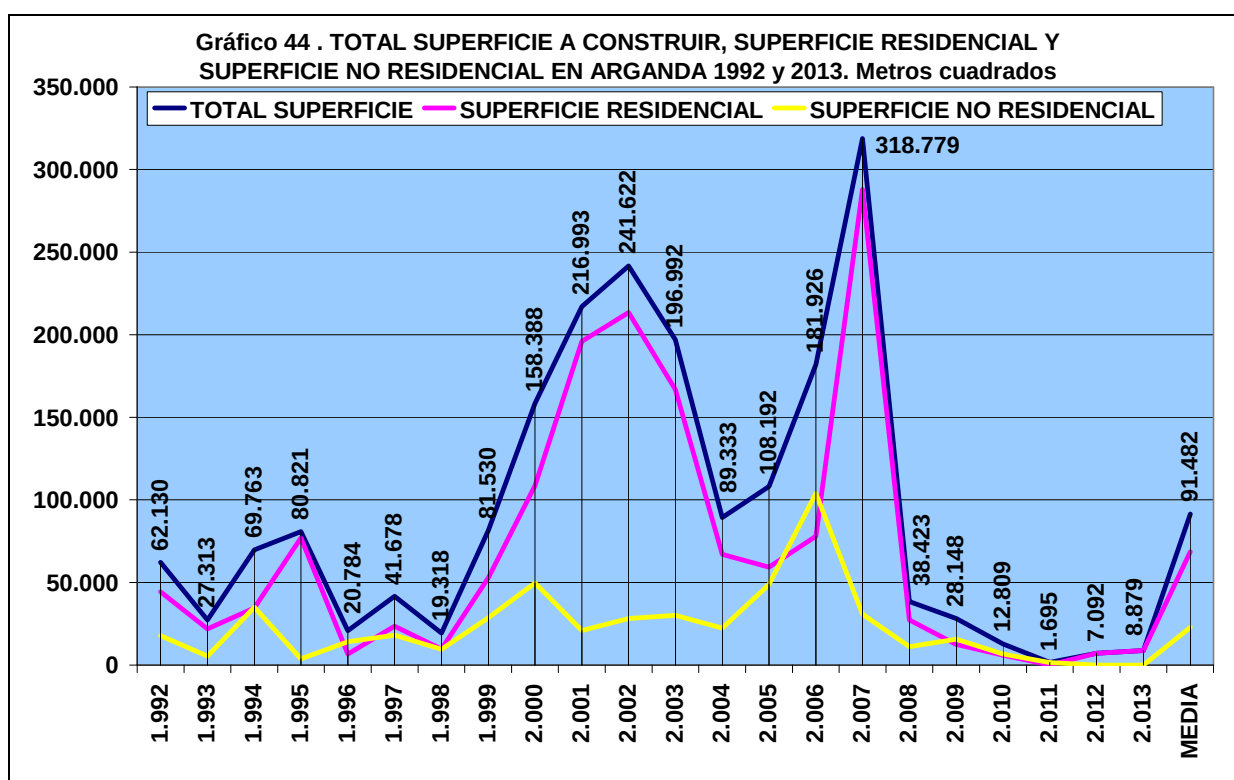
Superficie a construir en edificios residenciales y no residenciales

En Arganda del Rey se urbanizaron 2 km² de suelo en su término municipal para fines constructivos entre 1992 y 2013

Diecisiete mil seiscientos treinta y cuatro hectáreas ó 176,34 km² se urbanizaron en la Comunidad de Madrid durante el periodo comprendido entre los años 1992 y 2013 a una media anual de 8 km² al año. Diez veces menos (1.721,63 hectáreas ó 17,21 km²) se pusieron a disposición de las administraciones públicas o particulares para

Cuadro 16									
Actividad constructora 1992-2013 en la Comunidad de Madrid, Este Metropolitano y Arganda del Rey									
Total superficie a construir			Superficie a construir en edificios residenciales			Superficie a construir en edificios no residenciales			
Años	Comunidad	Este Metropo litano	Arganda	Comunidad	Este Metropo litano	Arganda	Comunidad	Este Metropo litano	Arganda
1992	7.649.982	347.610	62.130	5.544.982	178.592	44.345	2.105.000	169.018	17.785
1993	6.892.624	291.793	27.313	5.179.792	231.174	21.925	1.712.832	60.619	5.388
1994	6.573.891	533.291	69.763	5.581.846	446.531	34.644	992.045	86.760	35.119
1995	7.962.000	976.683	80.821	6.676.000	830.350	77.067	1.286.000	146.333	3.754
1996	6.030.157	674.510	20.784	5.275.000	589.344	6.619	755.157	85.166	14.165
1997	7.229.844	589.177	41.678	6.131.652	510.553	23.591	1.097.000	78.624	18.087
1998	8.775.565	977.718	19.318	7.204.893	733.609	9.728	1.570.672	244.109	9.590
1999	9.698.000	1.202.241	81.530	7.901.000	901.658	52.879	1.797.000	300.583	28.651
2000	11.036.840	1.675.650	158.388	8.497.031	1.116.067	108.646	2.539.809	559.583	49.742
2001	9.901.020	1.176.814	216.993	7.464.495	686.656	196.003	2.436.525	490.158	20.990
2002	10.001.820	1.390.661	241.622	7.822.571	973.315	213.419	2.179.249	417.346	28.203
2003	10.146.179	1.089.080	196.992	7.937.843	660.214	166.832	2.208.336	428.866	30.160
2004	10.865.082	1.181.123	89.333	8.842.476	921.087	66.981	2.022.606	260.036	22.352
2005	13.081.465	1.344.538	108.192	10.436.885	917.044	59.279	2.644.580	427.494	48.913
2006	13.976.036	874.212	181.926	10.108.623	544.603	78.001	3.867.413	329.609	103.925
2007	11.274.285	1.138.076	318.779	8.288.037	869.677	287.917	2.986.248	268.399	30.862
2008	5.816.114	467.708	38.423	4.105.249	365.426	27.342	1.710.865	102.282	11.081
2009	6.406.200	292.795	28.148	4.349.435	192.361	12.453	2.056.765	100.434	15.695
2010	3.342.719	189.456	12.809	2.211.263	116.172	6.105	1.131.456	73.284	6.704
2011	4.041.933	239.227	1.695	2.924.398	135.717	127	1.117.535	103.510	1.568
2012	4.066.493	425.729	7.092	2.976.766	335.405	7.092	1.089.727	90.324	0
2013	1.575.497	138.238	8.879	1.128.802	120.195	8.879	446.695	18.043	0
TOTAL	176.343.746	17.216.330	2.012.608	136.589.039	12.375.750	1.509.874	39.753.515	4.840.580	502.734
MEDIA	8.015.625	782.560	91.482	6.208.593	562.534	68.631	1.806.978	220.026	22.852
Unidad: Metros cuadrados									
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid									

poder construir cualquier tipo de edificio entre los diez municipios que conforman el Este Metropolitano, a una media anual de 0,78 km². No se queda a tras Arganda del Rey que durante estos veintiún años urbanizó un total de 2 km² ó 201,3 hectáreas de su término municipal para dar paso a la construcción de edificios de diferentes tipo y usos que ocuparon cada año 9,15 hectáreas anuales de terrenos baldíos, de secano, rústicos, etc. que fueron recalificados como terrenos para uso residencial. (Ver cuadro 16 y gráfico 44)

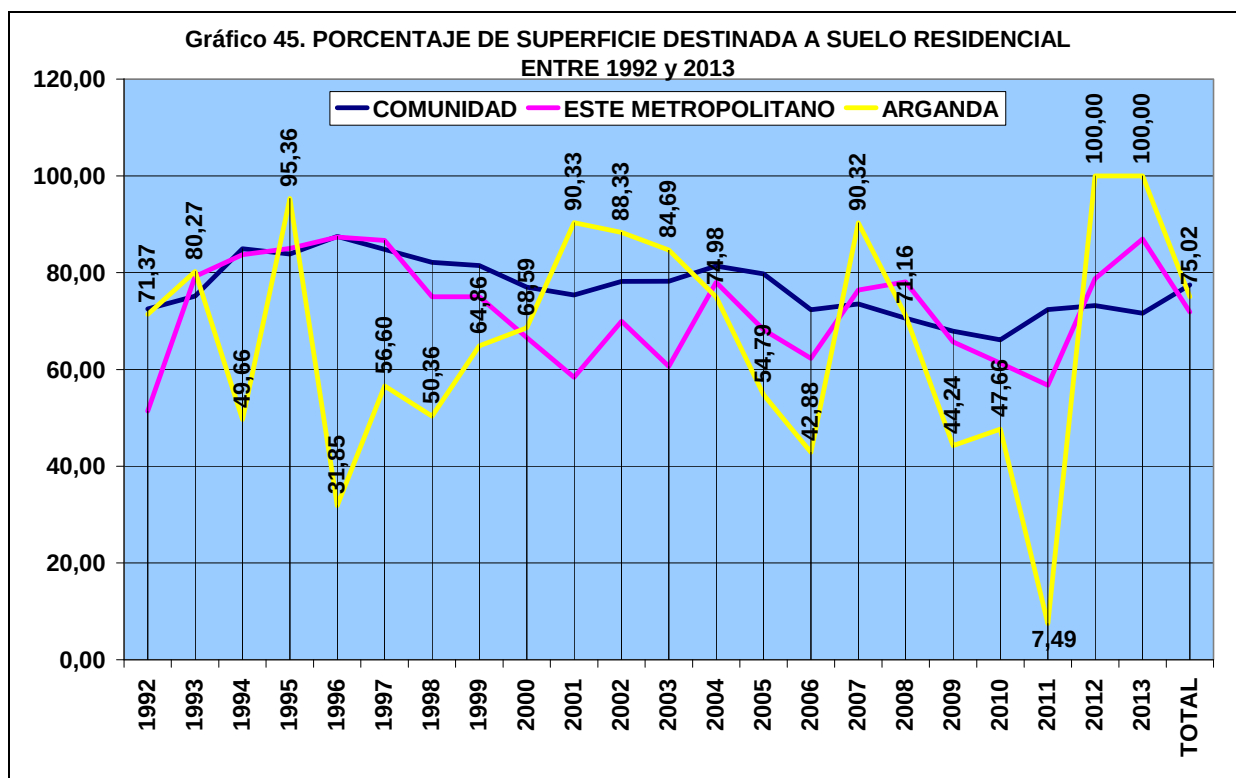


Obviamente los años de mayor frenesí de superficie a construir se localiza en los años de la mayor bonanza constructiva que ha sucedido en España: En 1998-2007 en la Comunidad de Madrid y en el Este Metropolitano, mientras que Arganda del Rey se incorpora tardíamente a esta bonanza constructiva porque lo hace entre los años 1999-2007.

Tres de cada cuatro m² de suelo fueron destinados a construir edificios residenciales en el municipio durante el periodo 1992-2013

La mayoría de estas superficies convertidas en suelo urbanizable (3 de cada 4 metros cuadrados) fueron destinadas a la construcción de edificios residenciales en

el 77% de los casos en los 179 municipios de la Comunidad de Madrid, superando esta media en los años 1994-1999 y 2002-2005 donde llegaron a dedicarse entre el 87 y el 78 por ciento del suelo a uso residencial. Similar proporción de suelo (72%) fue destinada a uso residencial en el Este Metropolitano y en el 75% de los casos en el término municipal de Arganda del Rey. En tanto que 1 de cada 4 metros cuadrados se destinaron a la construcción de edificios no residenciales en los tres ámbitos territoriales que estamos analizando, según puede comprobarse en el cuadro 16 y gráfico 45.



Ahora bien, observando la línea amarilla del gráfico 45 correspondiente a Arganda del Rey vemos como es aquí donde menor proporción de superficie urbanizable es destinada a suelo residencial en la mayoría de los años. En la Comunidad de Madrid y en el Este Metropolitano la horquilla de las fluctuaciones de los porcentuales de superficie destinada a suelo residencial son más suaves que las que se registran en nuestro municipio, porque oscilan entre los 20 puntos en la Región y los 36 en el Este Metropolitano y en el caso de Arganda la proporción de suelo destinado a uso residencial fue muy variable, con años cercanos al cien por cien: 95% en 1995, 90% en 2001 y 2007, y el 100% en los años 2012 y 2013. Y otros años con escaso uso

constructivo residencial del suelo, como en 2011 y 1996. Ello puede ser debido – entre otras causas- a la utilización por parte del ayuntamiento de la localidad, otras administraciones públicas o privadas a suelo destinado a construir infraestructuras culturales, deportivas, recreativas, etc., para dotar al municipio de estos servicios públicos.

Según nos indica el cuadro 17, durante los veintiún años que transcurren durante el periodo 1992-2013 se urbanizaron en la Comunidad de Madrid un total de 176,3 km² con una media de 8 km² cada año (136,6 km² para suelo residencial y una media de 6,2 km² cada año, el 77,5%); en este mismo periodo en el Este Metropolitano estas fueron las cifras: Se urbanizaron 17,2 km² de su territorio a una media de 0,8 km² anualmente (de ellos 12,4 Km² para construir edificios residenciales a una media de 0,6 Km² anuales) y en Arganda del Rey estos indicadores nos llevan a constatar que la actividad constructora urbanizó 2 km² de su territorio entre 1992-2013 a una media de 9,1 hectáreas cada año, de ellos 1,5 Km² para la construcción de viviendas con una media de 0,06 Km² (6,9 hectáreas) desde el año 1992 hasta el año 2013. .

Cuadro 17									
	Total superficie a construir			Superficie a construir en edificios residenciales			Superficie a construir en edificios no residenciales		
	Comunidad	Este Metropo litano	Arganda	Comunidad	Este Metropo litano	Arganda	Comunidad	Este Metropo litano	Arganda
Total 1992-1996	35.108.654	2.823.887	260.811	28.257.620	2.275.991	184.600	6.851.034	547.896	76.211
Media 1992-1996	7.021.731	564.777	52.162	5.651.524	455.198	36.920	1.370.207	109.579	15.242
Total 1997-2007	115.986.136	12.639.290	1.654.751	90.635.506	8.834.483	1.263.276	25.349.438	3.804.807	391.475
Media 1997-2007	10.544.194	1.149.026	150.432	8.239.591	803.135	114.843	2.304.494	345.892	35.589
1997-2007/1992-1996	50,17	103,45	188,39	45,79	76,44	211,06	68,19	215,65	133,49
Total 1992-2013	176.343.746	17.216.330	2.012.608	136.589.039	12.375.750	1.509.874	39.753.515	4.840.580	502.734
Media 1992-2013	8.015.625	782.560	91.482	6.208.593	562.534	68.631	1.806.978	220.026	22.852
1997-2007/1992-2013	31,55	46,83	64,44	32,71	42,77	67,34	27,53	57,20	55,74
Total 2008-2013	25.248.956	1.753.153	97.046	17.695.913	1.265.276	61.998	7.553.043	487.877	35.048
Media 2008-2013	4.208.159	292.192	16.174	2.949.319	210.879	10.333	1.258.841	81.313	5.841
1997-2007/2008-2013	-60,09	-74,57	-89,25	-64,21	-73,74	-91,00	-45,37	-76,49	-83,59
2008/2007	-48,41	-58,90	-87,95	-50,47	-57,98	-90,50	-42,71	-61,89	-64,10
2013/2008	-72,91	-70,44	-76,89	-72,50	-67,11	-67,53	-73,89	-82,36	-100,00
1997-2007/2008-2013	2,51	3,93	9,30	2,79	3,81	11,11	1,83	4,25	6,09
1997-2007/1992-1996	1,50	2,03	2,88	1,46	1,76	3,11	1,68	3,16	2,33
1997-2007/1992-2013	1,32	1,47	1,64	1,33	1,43	1,67	1,28	1,57	1,56
Unidad: Metros cuadrados									
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid									

En el periodo comprendido entre 1992-1996, espacio de tiempo entre las dos últimas burbujas inmobiliarias (1986-1992 y 1997-2007) la totalidad de superficie media construida fue de 7 km² en nuestra Región (el 80% destinado a suelo residencial, 5,6

km²). En el Este Metropolitano fueron 0,56 Km² (81% para edificios residenciales, 0,46) y de 0,052 Km² (5,2 hectáreas) en Arganda del Rey, de los que el 71% fueron para construir viviendas (3,7 hectáreas), según el cuadro 17.

La puesta a disposición de suelo en Arganda entre 1997-2007 se multiplica por tres con respecto al periodo 1992-1996

La actividad recalificatoria se incrementa de forma fehaciente en los tres ámbitos territoriales en el siguiente decenio coincidente con el boom inmobiliario (1997-2007), con respecto a la media del periodo 1992-2013, la media de los años 1992-1996, periodo entre burbujas inmobiliarias y más aún con la media de los años 2008-2013, correspondiente a los años posteriores a la extinción de la expansión inmobiliaria en España. Si comparamos los datos de 1997-2007 con el periodo 1992-1996, en la Región la superficie a construir se incrementa un cincuenta por ciento, en el Este Metropolitano se multiplica por dos, mientras que en Arganda del Rey este incremento de suelo para construcción se multiplica por tres. En los tres casos (Comunidad de Madrid, Este Metropolitano y Arganda) y durante este periodo (1997-2007) la puesta a disposición de suelo para construcción supera la media de los veintiún años (1992-2013). Igualmente, en los tres casos el grueso de la actividad de puesta a disposición de suelo se concentra en el decenio de mayor actividad constructiva del país. (Ver cuadro 17)

Con la crisis inmobiliaria en el año 2008 la superficie a construir descende un 88% en Arganda

Comenzada la desaceleración constructiva en el año 2008, la superficie a construir descende de forma generalizada en Arganda del Rey, un 88% con respecto al año 2007, al pasar de tener suelo para construir en 31,8 hectáreas en 2007 a 3,8 hectáreas en el año 2008. De igual manera en la Comunidad de Madrid se pasa de 11,3 millones de metros cuadrados a 5,8 millones de metros cuadrados entre los años 2007 y 2008. Es decir se reduce a la mitad (48,41%) la superficie a construir, al igual que en el Este Metropolitano donde se registra un descenso del 59% entre ambos años (de 113,8 hectáreas en 2007 se pasa a 46,7 hectáreas en el año 2008), Quiere ello decir que la caída en vertical del suelo disponible para construir el primer año de la desaceleración constructiva (2008) es muy superior en Arganda que en el

resto de los municipios del Este Metropolitano y el doble que en la propia Región, según constatamos en el cuadros 16 y 17.

Entre 2008-2013 la disponibilidad de suelo para construir en Arganda desciende un 77%

Esta caída en picado de la superficie a construir sitúa la disponibilidad de suelo el resto de los años 2008-2013 en Arganda del Rey en 38.423 metros cuadrado en 2008, por 28.148 m² en 2009, la mitad en el año 2010 (12.809 m²), siete veces menos en 2011 (1.695 m²), recuperándose levemente los dos años siguientes (2012-2013) al tener disponibilidad de superficie a construir de siete y nueve mil metros cuadrados. Es decir un descenso entre 2008-2013 del 77% en Arganda del Rey, del 70% en el Este Metropolitano y del 73% en la Región. (Ver cuadros 16 y 17)

Entre 2008 y 2013 la superficie a construir en Arganda desciende 9 veces respecto a los años de la burbuja inmobiliaria (1997-2007)

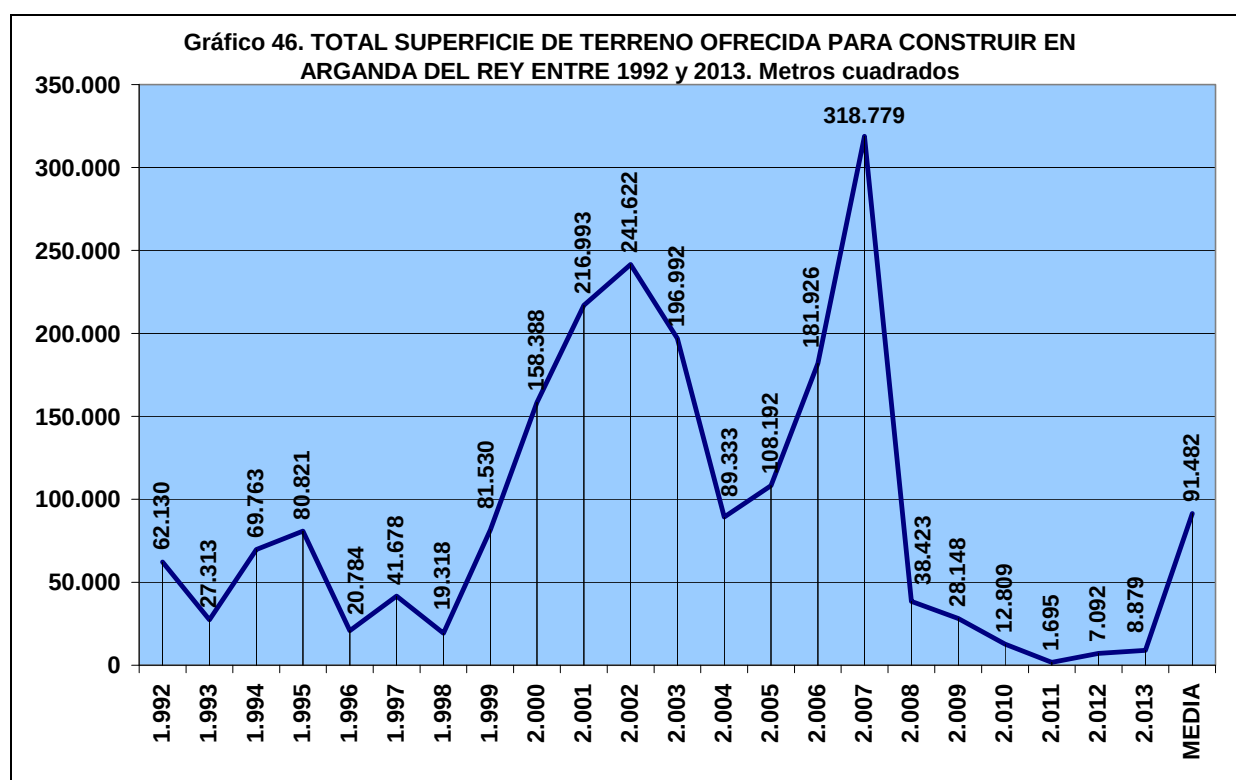
Tomando como base de la comparación el decenio del boom inmobiliario de la actividad constructiva (1997-2007) y los años de la recesión (2008-2013), tenemos que el descenso de la superficie a construir en los tres territorios fue de nueve veces en Arganda del Rey, de cuatro en el Este Metropolitano y de 2,5 veces en la Comunidad de Madrid. Por tanto, la crisis inmobiliaria afectó más de lleno al municipio de Arganda que al resto de los municipios del Este Metropolitano y de la Región, en concreto dos veces más respecto del Este Metropolitano y cuatro veces más que en el resto de la Región. (Ver cuadro 17)

Una diferencia entre las dos últimas crisis inmobiliarias (1992-1996 y 2008-2013) es que el descenso de superficie a construir cayó en menor medida durante 1992-1996 que en los años de la actual recesión constructiva del país (2008-2013) y ello en los tres ámbitos de análisis de este informe. En aquella ocasión (1992-1996) la media de los metros cuadrados de superficie a construir estuvieron situados en los siete millones en la Región, en algo más de medio millón de metros cuadrados en el Este Metropolitano y en los 52.162 metros cuadrados en Arganda, datos que descienden de forma brusca en el actual periodo de recesión inmobiliaria, donde la media de disponibilidad de superficie a construir ha sido de 4,2 millones de metros cuadrados

en la Comunidad, de 292.192 m² en los municipios del Este Metropolitano y de 16.174 m² en Arganda del Rey, según se puede comprobar en el cuadro 17.

La burbuja inmobiliaria en Arganda dio comienzo en el año 1999, dos años después

En Arganda del Rey la burbuja inmobiliaria comenzó más tarde que en el resto de la Comunidad de Madrid y en los municipios del Este Metropolitano. En concreto estos dos territorios fueron afectados inmediatamente por la explosión inmobiliaria ya que la superficie a construir en ambos casos se incrementó entre los años 1997-1998 y sin embargo en Arganda hasta el año 1999 no se registra un ascenso significativo de la puesta en venta de superficie a construir y será en el año 2000 cuando se dé el salto para multiplicar por tres la media de terreno puesto a disposición entre los años 1992-1996, al llegar a ofertar 158.388 m². Una oferta que tiene su mayor cantidad de suelo para construir en el año 2002 con la puesta a disposición de 24,1 hectáreas de terrenos para construir. (Ver cuadro 16)

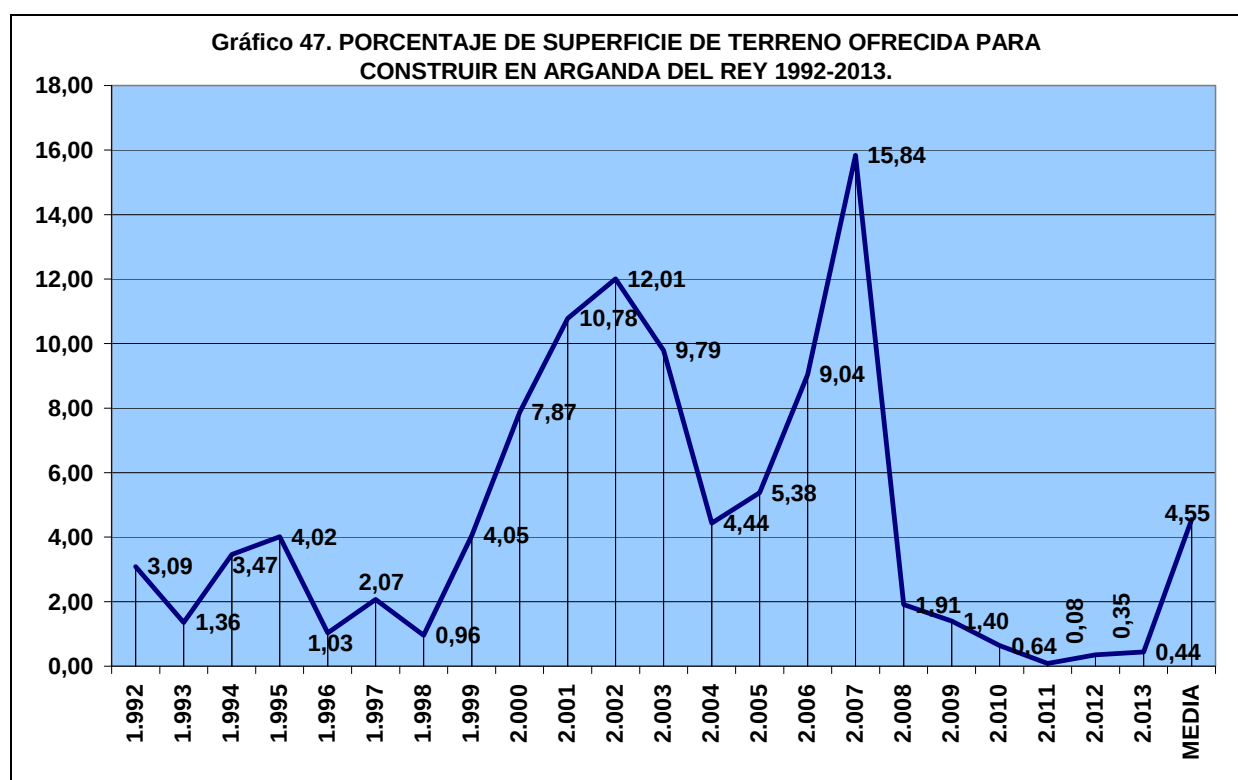


Esta cifra desciende durante los cuatro siguientes años (2003-2006) para alcanzar su cenit en 2007, el último año del boom inmobiliario, con la puesta a disposición de

empresas y administraciones públicas de 318.779 m² de terreno (31,9 hectáreas), según el gráfico 46.

El último año de la burbuja inmobiliaria (2007) en Arganda se ponían a disposición 31,9 hectáreas de suelo para construir

Arganda del Rey comienza tardíamente –como hemos dicho anteriormente- a subir al tren de la venta de terrenos para construir edificios residenciales y no residenciales y ofrece la mayor superficie de terreno edificable del municipio en el último año del auge inmobiliario (2007), factor que no ocurre en la Región ni en el Este Metropolitano. Obviamente la caída de superficie a construir es vertiginosa en el año 2008, pues de estar disponibles 318.779 m² se pasa en el año 2009 a tener 38.423 m², superficie (ocho veces menos) que va descendiendo de manera brusca en el año 2011 (solo existen en el municipio 1.695 m² de terreno para construir viviendas, aunque los dos posteriores años se recupera la superficie de esos terrenos para edificación (8.000 m²), según el cuadro 16



Como se puede comprobar en el gráfico 47, su ascenso es fulminante desde el año 1998 a 2002, para después descender igualmente de forma importante los años

2003-2004 y recuperarse durante los años 2005-2007: Durante la burbuja inmobiliaria (1997-2007), el ayuntamiento de Arganda del Rey ofreció terreno edificable por valor de 165,4 hectáreas (1,65 km²), es decir 8 de cada 10 metros cuadrados de suelo urbanizable del periodo 1992-2013 fue ofrecido al mercado en el decenio del cenit constructivo por el que pasó España y todas sus entidades locales y autonómicas, mientras que en el mismo periodo la Región ofreció 6 de cada 10 m² de suelo urbanizable y el Este 7 de cada 10 metros cuadrados, según se puede comprobar en el cuadro 16 y 17 y gráfico 47.

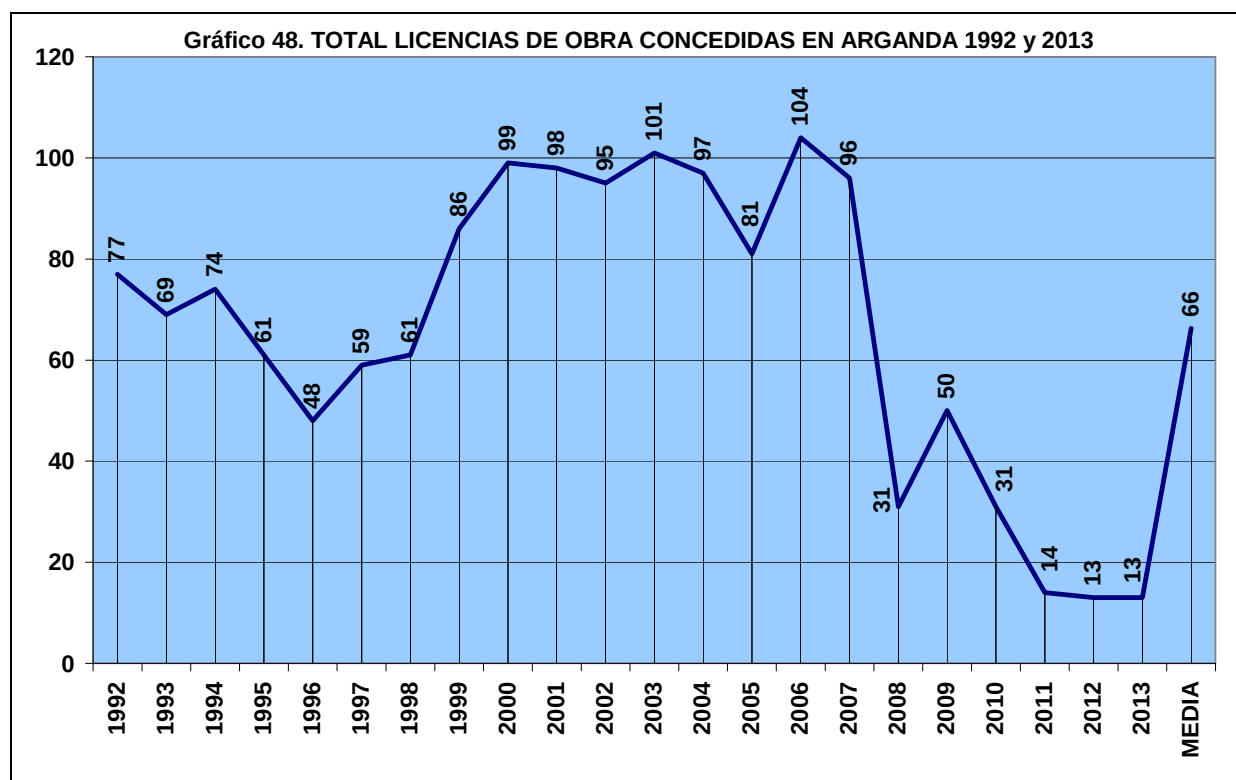
Siete de cada diez licencias concedidas entre 1992-2013, se concedieron entre 1997-2007

Ya tenemos la superficie edificable capaz de generar unas plusvalías para el ayuntamiento, los constructores y la hacienda pública local, regional y estatal. Ahora es el momento de que el ayuntamiento de Arganda del Rey apruebe las licencias municipales¹⁸ de obra que hagan efectiva la realidad constructiva en el municipio y generen unos ingresos a la hacienda del municipio. En ello vamos a recalar.

El total de licencias de obra concedidas por el ayuntamiento de Arganda del Rey desde 1992 a 2013 fue de 1.458, con una media anual de 66 licencias, según datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y recogidos en el cuadro 18 y gráfico 48. En ese mismo periodo de tiempo se concedieron 148.200 licencias de obra en el conjunto de la Comunidad de Madrid, a una media anual de 6.736 y en el Este Metropolitano estas cifras se correspondían con 33.189 licencias constructivas y una media anual de 1.508 licencias.

En Arganda la media de licencias concedidas entre 1992-1996 fue de 66, con un total de 329 en esos años, mientras que durante el periodo de auge de la construcción en el municipio se aprobaron 977. Es decir 7 de cada 10 de las licencias concedidas en los veintidós años que recoge el cuadro 18 se concedieron entre 1997-2007, con una media anual de 89 licencias de obra y un incremento del

¹⁸ Según el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid la licencia de obra es una autorización oficial por escrito para que se inicien las obras de un proyecto de edificación, según los planos y especificaciones, después de pagar las tasas y derechos que correspondan. También llamada licencia para construcción, permiso de edificación, permiso de obras, permiso para construcción.



Cuadro 18

Total licencias de obra concedidas por tipo de licencia en Arganda del Rey

	Total	Diferenc	Porcent		Total	% sobre	Total	% sobre	Total	% sobre	Total	% sobre
	licencias	inter	cada	% sobre	licencias	total	licencias	total	licencias	total	licencias	total
Años	de obra	anual	año	total	nueva	de obra	rehabilitacion	de obra	con	de obra	rehabilitacion	de obra
1992	77			5,28	46	59,74	26	33,77	4	5,19	1	1,30
1993	69	-8	-10,39	4,73	44	63,77	23	33,33	2	2,90	0	0,00
1994	74	5	7,25	5,08	51	68,92	22	29,73	1	1,35	0	0,00
1995	61	-13	-17,57	4,18	33	54,10	25	40,98	0	0,00	3	4,92
1996	48	-13	-21,31	3,29	27	56,25	21	43,75	0	0,00	0	0,00
1997	59	11	22,92	4,05	35	59,32	19	32,20	2	3,39	3	5,08
1998	61	2	3,39	4,18	36	59,02	20	32,79	1	1,64	4	6,56
1999	86	25	40,98	5,90	60	69,77	23	26,74	2	2,33	1	1,16
2000	99	13	15,12	6,79	68	68,69	22	22,22	5	5,05	4	4,04
2001	98	-1	-1,01	6,72	66	67,35	18	18,37	6	6,12	8	8,16
2002	95	-3	-3,06	6,52	67	70,53	18	18,95	3	3,16	7	7,37
2003	101	6	6,32	6,93	74	73,27	18	17,82	6	5,94	3	2,97
2004	97	-4	-3,96	6,65	57	58,76	19	19,59	15	15,46	6	6,19
2005	81	-16	-16,49	5,56	52	64,20	15	18,52	5	6,17	9	11,11
2006	104	23	28,40	7,13	58	55,77	22	21,15	18	17,31	6	5,77
2007	96	-8	-7,69	6,58	63	65,63	13	13,54	11	11,46	9	9,38
2008	31	-65	-67,71	2,13	14	45,16	10	32,26	4	12,90	3	9,68
2009	50	19	61,29	3,43	24	48,00	16	32,00	3	6,00	7	14,00
2010	31	-19	-38,00	2,13	13	41,94	9	29,03	4	12,90	5	16,13
2011	14	-17	-54,84	0,96	5	35,71	5	35,71	1	7,14	3	21,43
2012	13	-1	-7,14	0,89	2	15,38	8	61,54	0	0,00	3	23,08
2013	13	0	0,00	0,89	1	7,69	6	46,15	2	15,38	4	30,77
MEDIA	66				41	61,45	17	25,93	4	6,52	4	6,10
TOTAL	1.458			100,00	896		378		95		89	

Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

35% respecto de la media de los años 1992-1996. Una vez concluida la euforia de la edificación y comenzada la desaceleración del sector de construcción, el primer año recesivo en el sector de la construcción (2008) las licencias concedidas por la concejalía de urbanismo del municipio bajaron un 68% (de 96 licencias concedidas en el año 2007 pasaron a 31 en el año 2008), según el cuadro 18.

En el periodo recesivo de la edificación que estamos pasando actualmente y desde el año 2008 a 2013, el número de licencias ha bajado a más de la mitad (exactamente un -58%). Esta caída sitúa la concesión de permisos municipales para construir en el resto de los años 2008-2013 en el municipio en 31 licencias en 2008, por 50 en el año 2009, otras 31 en el año 2010, dividiéndose por dos en 2011-2013, años en los que se conceden solamente 14 y 13 licencias de obra, es decir un descenso entre 2008-2013 del 58%, al haberse concedido 152 licencias en el periodo con una media anual de 25 licencias. (Ver cuadro 18)

Todo ello lo podemos comprobar en el gráfico 48 donde vemos como la gráfica de las licencias municipales de obra año a año comienza su ascenso en el año 2007 y no desciende hasta 2008 con permisos de obra muy por debajo de los que existían antes del último boom inmobiliario en España.

En definitiva, el número de licencias concedidas por la concejalía de urbanismo del ayuntamiento de Arganda del Rey entre los años 1997-2007 fue tres veces superior a las licencias concedidas en los años 2008-2013 y se multiplicaron por dos con respecto al periodo anterior a la burbuja inmobiliaria local, según el cuadro 18. En definitiva si la media de concesión de licencias del auge inmobiliario 1997-2007 fue de 89 licencias anuales, este afán constructor descendió, por la incipiente crisis inmobiliaria de finales del año 2007, a una media de 25 licencias en el periodo 2008-2013, existiendo una relación entre el primero y segundo periodo de 3 a 1.

Seis de cada diez licencias municipales de obra entre 1997-2007 iban destinadas a obra nueva

Ahora bien, a que fin se destinaban los permisos de obra concedidos en el municipio. Principalmente a obra nueva (61,5%), es decir edificios de nueva planta,

en segundo lugar a rehabilitación de edificios (26%), en tercer lugar a demolición (7%) y un 6% a rehabilitación de locales durante el periodo 1992-2013, mientras que durante la burbuja inmobiliaria este porcentaje subió cuatro puntos hasta alcanzar el 65% y descender de manera brusca hasta el 38,8% los últimos cinco años (2008-2013), según los gráficos 49 y 50 y cuadro 18.

La rehabilitación de viviendas se hunde en el periodo del auge constructivo

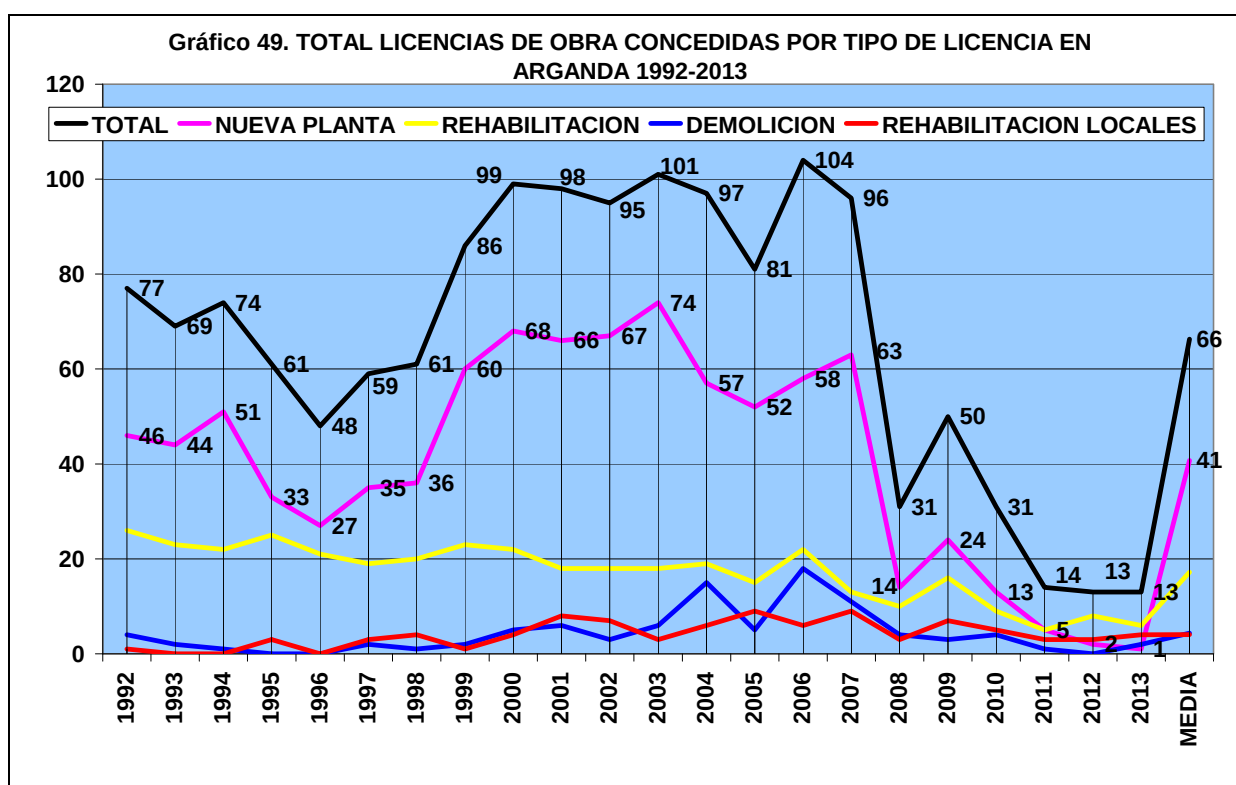
La media de los permisos de edificación para rehabilitación de edificios durante 1992-2013 se situó en el 26% un porcentaje que es superado tanto en los años previos a la explosión inmobiliaria (1992-1996) -donde estas licencias alcanzan una media del 36,3%-, como en el periodo posterior a la burbuja inmobiliaria (2008-2013) donde se alcanza un porcentaje de licencias para rehabilitación de edificios del 39,5%. El bajón de este tipo de licencia (rehabilitación) se hunde de forma premeditada en el periodo del auge constructivo de la localidad (1997-2007) para situarse en el 22%, porque los futuros propietarios prefieren una vivienda recién construida y, además es una de las constantes que surgen en periodos recesivos del sector inmobiliario. (Ver cuadro 18)

Las licencias de demolición de edificios tienen su auge durante el periodo expansivo de la construcción local

Las licencias de demolición de edificios tienen su auge entre los años 2000-2007, con la concesión de licencias de construcción que superan la media del periodo 1992-2013, situado en 4 licencias anuales, pero sin mucha importancia cuantitativa ya que estas oscilan en una horquilla entre 5 y 15 licencias. Por lo que se refiere a la rehabilitación de locales, al igual que las demoliciones de viviendas, tampoco numéricamente es importante su número ya que la media del periodo 1992-2013 nos ofrece 4 permisos de rehabilitación por año. (cuadro 18)

Observando el gráfico 49 comprobamos como en el decenio constructivo por excelencia las licencias de obra oscilan entre las 59 del año 1997 y las 96 del año 2007, teniendo su pico más alto en los años 2003 y 2006. Algo similar ocurre con los permisos de obra para nueva edificación ya que la curva que nos ofrece el gráfico 49

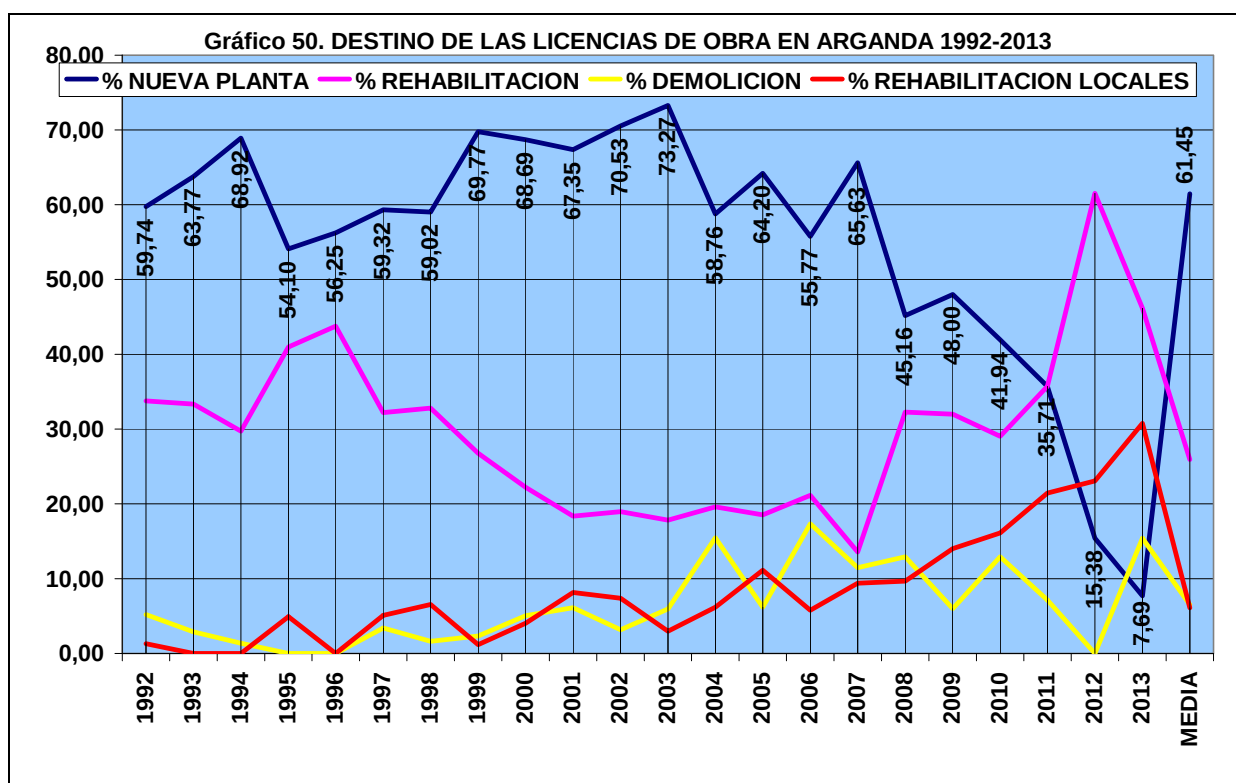
se asemeja a la curva del total de licencias porque como ya hemos dicho 6 de cada 10 de éstas pertenecían a vivienda de nueva construcción. La rehabilitación de viviendas durante el periodo que estamos analizando se mantiene casi plana hasta 2006, año en que desciende su número y, en ningún caso, en los años posteriores supera la media del periodo 1992-2013. Las licencias de obra de edificios con demolición solo supusieron el 6% del total de las licencias concedidas por la concejalía de urbanismo de Arganda, aunque su número es muy insignificante dentro del conjunto constructivo del municipio, pero aumentan en el periodo de la burbuja inmobiliaria. De igual manera las licencias de obra para rehabilitación de locales mantiene los mismos parámetros estadísticos que el anterior ítem que hemos valorado: Representan un 6% del total de las licencias pero su cuantía numérica es insignificante en la ciudad.



Vivienda nueva en el auge inmobiliario y rehabilitación en los periodos recesivos del sector inmobiliario

Comprobando el gráfico 50 podemos sacar otras conclusiones más interesantes. Vemos como las licencias de construcción de vivienda nueva superan la media del periodo 1992-2013 durante el decenio y sobresalen sobre las demás licencias hasta

el año 2011. A partir de este año cobran relevancia las licencias de obra para rehabilitación de edificios -durante 1992-2011 siempre habían quedado en un segundo lugar-, que pasan a representar mayor número licencias que las de obra nueva en los años 2011-2013. Ello va unido al incremento de los permisos de obra que incluye la demolición de edificios antiguos, lo que nos lleva a la conclusión de que el boom inmobiliario de construcción de nuevas viviendas hizo descender la rehabilitación de éstas (de hecho comprobando el gráfico 50 vemos como desde 1997 a 2007 la curva de rehabilitación de viviendas desciende los mismos años que la curva de obra nueva asciende, al igual que ocurre con los permisos de licencia de obra en edificios con demolición. Concluyendo, en los años en que el dinero fluía con facilidad y los créditos bancarios se ofrecían y concedían con total benevolencia, los potenciales propietarios de vivienda preferían un hogar nuevo. Cuando estos parámetros financieros e inmobiliarios se hunden los futuros propietarios se inclinan por la vivienda de segunda mano más barata (ver el gráfico a partir del año 2007 como la rehabilitación da un salto cualitativo de cierta envergadura.



De hecho este tipo de licencia supera a la de obra nueva desde el año 2011) o bien por dar a la “exportación” –concepto del argot del sector de construcción- sus

inmuebles para que sean derribados y construidas nuevas viviendas de las que son destinatarios de alguna o algunas de ellas.

Llama la atención sobre manera el comportamiento de las licencias de obra para rehabilitar locales que permanecen por debajo del 10% hasta 2004, año en el que existe un repunte de este tipo de licencias que se asienta sobre esta base para dar el salto a partir del año 2009 con incrementos de este tipo de licencias año tras año hasta llegar a 2013, año en el que se duplican éstas para alcanzar casi el 31% del total de las licencias de obras municipales en dicho año. (Ver gráfico 50)

Los edificios a construir en Arganda se multiplican por 2,5 entre los años 1997 y 2007

Según el Banco de España entre los años 2000 y 2005 se proyectaron en torno a unas 800.000 viviendas anuales de las que se construyeron unas 300.000 al año. Concretamente, según los visados expedidos por el Colegio de Arquitectos, durante 2003 se proyectaron 700.000 viviendas en 2004 en torno a 500.000, y en 2005, 800.000. En 2006 se visaron más de 800.000 viviendas. Sin embargo, hay que recordar –indica el Banco de España– que no todas las obras visadas acaban construyéndose. Se estima que entre el visado y la finalización de la obra puede pasar un plazo de dos años. Según los datos publicados por el Ministerio de Vivienda, sólo parte de las mismas se terminaron. En concreto, 525.331 viviendas en el año 2003, 586.092 en el año 2004 y 612.066 en el año 2005.

A este boom inmobiliario no fue ajena la Comunidad de Madrid, los diez municipios del Este Metropolitano y la propia localidad de Arganda del Rey. Según nos indica el cuadro 19A la actividad constructora media entre los años 1992-1996 fue de 9.640 edificios construidos en la Región, de 891 edificios en el Este Metropolitano y de 80 edificios en Arganda del Rey. Comprobamos por el cuadro 19A que esta actividad constructora se incrementa de manera fehaciente en el siguiente decenio correspondiente a los años 1997-2007 en los tres ámbitos territoriales: En la Comunidad de Madrid el 60%, en el Este Metropolitano el 76% y en Arganda del Rey se multiplica por 2,5 la construcción de edificios en el término municipal. En los tres casos el grueso de la edificación se concentra en el decenio del boom constructivo

generalizado en el país (1997-2007) en concreto la media de edificios a construir en la Región fue de 15.477, de 1.567 en el Este Metropolitano y de 201 en Arganda del Rey, frente a los 10.925 edificios en la Región, en 1.028 en el Este Metropolitano y en 124 en Arganda superando, de este forma, la media de los veintidós años que se contemplan en el cuadro 19A.

Cuadro 19A									
	Total edificios a construir			Edificios residenciales a construir			Edificios no residenciales a construir		
	Este			Este			Este		
	COMUNIDAD	Metropolitano	Arganda	COMUNIDAD	Metropolitano	Arganda	COMUNIDAD	Metropolitano	Arganda
Total 1992-1996	48.198	4.457	401	44.547	4.000	292	3.651	457	109
Media 1992-1996	9.640	891	80	8.909	800	58	730	91	22
Total 1997-2007	170.243	17.238	2.216	156.732	14.894	1.711	13.511	2.344	505
Media 1997-2007	15.477	1.567	201	14.248	1.354	156	1.228	213	46
1997-2007/1992-1996	60,55	75,80	151,19	59,93	69,25	166,34	68,21	133,14	110,59
Total 2013-1992	240.360	22.620	2.725	220.321	19.632	2.059	20.039	2.988	666
Media 2013-1992	10.925	1.028	124	10.015	892	94	911	136	30
2008/2007	-53,01	-73,89	-81,94	-53,55	-70,45	-90,80	-47,98	-81,47	-45,24
Total 2008-2013	21.919	925	108	19.042	738	56	2.877	187	52
Media 2008-2013	3.653	154	18	3.174	123	9	480	31	9
2013/2008	-73,22	-44,70	-94,87	-74,35	-35,50	-87,50	-63,79	-77,08	-100,00
1997-2007/2008-2013	4,24	10,16	11,19	4,49	11,01	16,67	2,56	6,84	5,30
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid									

Este crecimiento vertiginoso de la construcción en el municipio (1997-2007) coincide con las tasas de crecimiento medias del cinco por ciento que se registraron en Arganda del Rey entre los años 1998-2008 y un crecimiento vegetativo de la población del 69% durante el mismo periodo, al haber pasado de 29.768 habitantes en 1998 hasta los 50.309 empadronados en el año 2008.

Durante los años 2008-2013 la actividad constructiva en la ciudad prácticamente se paraliza

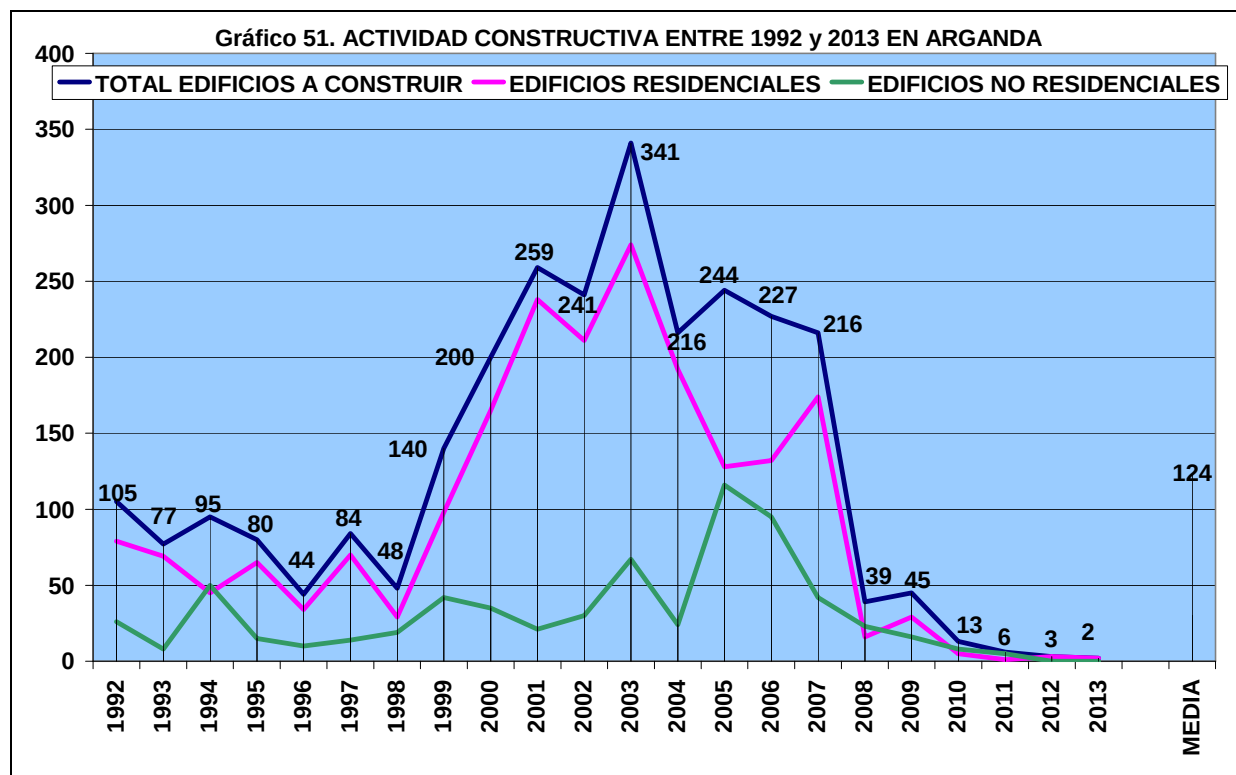
Comenzada la desaceleración constructiva en el año 2008 la actividad del sector de Construcción desciende vertiginosamente en Arganda el 82% con respecto al año 2007 al pasar de construir 216 edificios a 39, al igual que en el Este Metropolitano cuya caída entre 2007-2008 se cifra en un 74% y en la Región en el 53%. Quiere ello decir que la caída en vertical de la obra edificativa el primer año de la desaceleración (2008) es superior en Arganda que en el resto de los municipios que engloban el Este Metropolitano y muy por encima de la media regional. Esta caída

sitúa a la actividad de construcción para el resto de los años 2008-2013 en Arganda en 39 edificios construidos en 2008, por 45 edificios en el año 2009, tres veces menos (13) en el año 2010, la mitad (6) en el siguiente año, que se repite en el año 2012, con solamente 3 edificios por construir y 2 en el año 2013. Es decir un descenso entre 2008-2013 del 95% en Arganda del Rey, del 45% en el Este de la Región y del 73% de media regional. (Ver cuadro 19 y 19A)

Cuadro 19									
Actividad constructora 1992-2013 en la Comunidad de Madrid, Este Metropolitano y Arganda del Rey									
	Total edificios a construir			Edificios residenciales a construir			Edificios no residenciales a construir		
	Este			Este			Este		
Año	COMUNIDAD	Metropolitano	Arganda	COMUNIDAD	Metropolitano	Arganda	COMUNIDAD	Metropolitano	Arganda
1992	9.235	466	105	8.101	308	79	1.134	158	26
1993	7.520	374	77	6.781	304	69	739	70	8
1994	9.872	608	95	9.374	520	45	498	88	50
1995	11.611	1.544	80	10.855	1.468	65	756	76	15
1996	9.960	1.465	44	9.436	1.400	34	524	65	10
1997	11.618	1.100	84	10.935	1.013	70	683	87	14
1998	14.056	1.648	48	13.115	1.458	29	941	190	19
1999	18.377	2.623	140	17.028	2.416	98	1.349	207	42
2000	16.730	2.866	200	15.623	2.621	165	1.107	245	35
2001	15.041	973	259	14.037	784	238	1.004	189	21
2002	12.837	1.653	241	11.877	1.437	211	960	216	30
2003	13.336	1.407	341	12.190	1.089	274	1.146	318	67
2004	16.146	1.995	216	14.907	1.772	192	1.239	223	24
2005	19.079	1.488	244	16.874	1.263	128	2.205	225	116
2006	19.196	654	227	17.657	469	132	1.539	185	95
2007	13.827	831	216	12.489	572	174	1.338	259	42
2008	6.497	217	39	5.801	169	16	696	48	23
2009	5.395	137	45	4.548	101	29	847	36	16
2010	2.621	142	13	2.304	116	5	317	26	8
2011	2.909	121	6	2.499	99	1	410	22	5
2012	2.757	188	3	2.402	144	3	355	44	0
2013	1.740	120	2	1.488	109	2	252	11	0
TOTAL	240.360	22.620	2.725	220.321	19.632	2.059	20.039	2.988	666
MEDIA	10.925	1.028	124	10.015	892	94	911	136	30
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid									

En definitiva, si la media de edificación del auge del periodo inmobiliario 1997-2007 fue de 201 edificios anuales en Arganda del Rey, este afán constructor descendió, por la incipiente crisis inmobiliaria de finales del año 2007, a una media de 18 edificios en el periodo 2008-2013, existiendo una relación entre el primer y segundo periodo de 11 a 1. Similar descenso de edificación se registra en el Este Metropolitano entre el decenio 1997-2007 y los años 2008-2013: Si entre 1997-2007

se construyeron 1.567 edificios anuales de media, estos pasan a ser 154 cada año entre 2008-2013, bajando la edificación diez veces, por cuatro en la Región. (Ver cuadro 19)

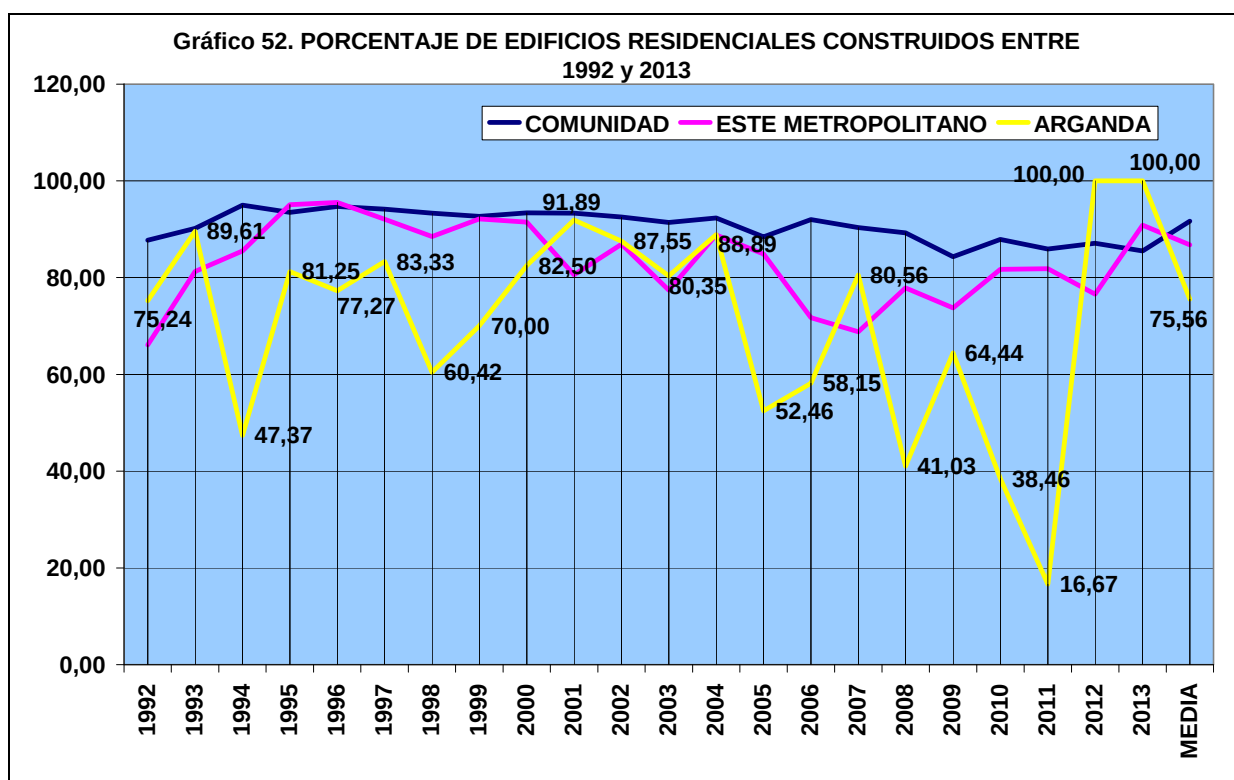


Tres de cada cuatro edificios a construir en el municipio pertenecían a la categoría de edificios residenciales

Como nos delata el cuadro 19 y corrobora el gráfico 51, tres de cada cuatro edificios a construir en Arganda del Rey pertenecían a la categoría de edificios residenciales y el resto, uno de cada cuatro, a edificios no residenciales, mientras que la media regional y en el Este Metropolitano los edificios residenciales representaban el 92% y del 87%, respectivamente. Los edificios no residenciales a construir en Arganda tienen su máximo exponente en el año 2005, donde según los datos oficiales del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, fueron proyectados 116. Igualmente se observa que este tipo de edificios tiene su mayor auge entre los años 2003-2007;

En el gráfico 52 vemos como la edificación residencial en Arganda del Rey fue inferior a la construida en los municipios del Este regional y en la propia Comunidad

de Madrid. Solamente los años 1993, 2001 y 2004 la proporción edificación residencial/edificación no residencial en nuestro municipio se acerca a los cánones avalados en los otros dos territorios objeto del análisis y durante 2012-2013 (en plena crisis de la construcción), toda la actividad de las empresas de este sector estuvo destinada a la edificación residencial.



Cerca de 10.000 viviendas fueron construidas entre los años 1992-2013 en la ciudad

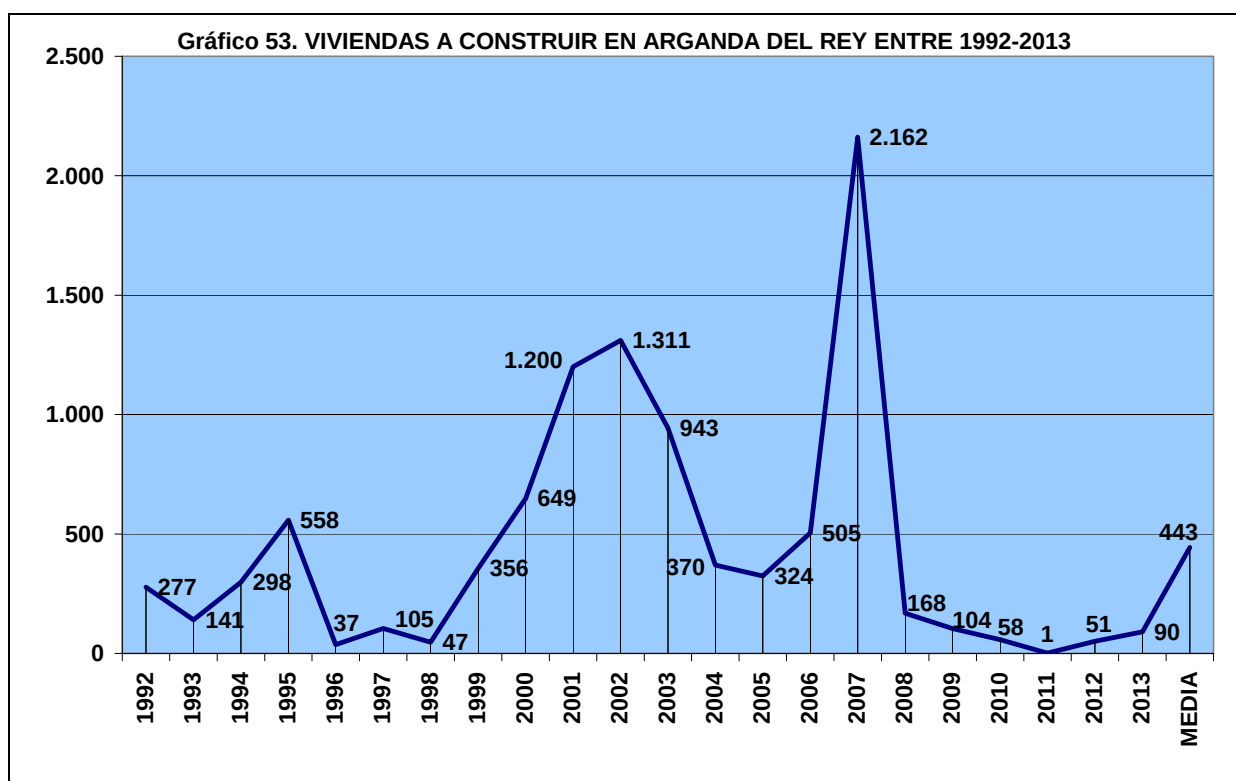
Cerca de diez mil viviendas se construyeron en el municipio de Arganda del Rey durante los veintidós años que transcurridos desde 1992-2013, según recogen las estadísticas sobre urbanismo, vivienda y construcción del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, ofreciéndose una media de 443 viviendas al año durante esos dos decenios. Estas mismas cifras, previstas en los diez municipios del Este Metropolitano, eran un total de 78.469 viviendas con una media anual de 3.567 y en el conjunto de los 179 municipios madrileños las viviendas a construir superaban los tres cuartos de millón (821.909 viviendas) con una media anual de 37.360 según comprobamos en el cuadro 20.

El mayor número de viviendas a construir lo encontramos el último año del boom inmobiliario, en el que estaban previstas 2.162 viviendas. La crisis inmobiliaria generalizada en el país afectó de lleno e inmediatamente a la actividad constructiva en el término municipal puesto que el primer año de la crisis inmobiliaria (2008) la previsión de construcción de viviendas bajó hasta las 168. Pero esta previsión fue inferior en los siguientes años durante los cuales siguió descendiendo la actividad constructiva residencial hasta el año 2011, para remontar las cifras hasta alcanzar las 51 viviendas en 2012 y las 90 previstas en el año 2013. (Ver cuadro 20 y gráfico 53)

Cuadro 20								
Viviendas a construir								
						Diferenc	Porcent	
	Comunidad	% sobre	Este	% sobre	Arganda	inter	cada	% sobre
Años	Madrid	total	Metropolit	total	del Rey	anual	año	total
1992	29.478	3,59	1.080	1,38	277			2,84
1993	28.123	3,42	1.268	1,62	141	-136	-49,10	1,45
1994	30.871	3,76	3.272	4,17	298	157	111,35	3,05
1995	45.988	5,60	5.709	7,28	558	260	87,25	5,72
1996	34.979	4,26	3.842	4,90	37	-521	-93,37	0,38
1997	39.533	4,81	3.592	4,58	105	68	183,78	1,08
1998	46.006	5,60	4.767	6,08	47	-58	-55,24	0,48
1999	48.974	5,96	5.715	7,28	356	309	657,45	3,65
2000	52.060	6,33	7.281	9,28	649	293	82,30	6,65
2001	43.981	5,35	4.412	5,62	1.200	551	84,90	12,30
2002	46.037	5,60	5.675	7,23	1.311	111	9,25	13,44
2003	45.015	5,48	3.789	4,83	943	-368	-28,07	9,67
2004	51.802	6,30	5.275	6,72	370	-573	-60,76	3,79
2005	63.468	7,72	5.356	6,83	324	-46	-12,43	3,32
2006	61.687	7,51	3.625	4,62	505	181	55,86	5,18
2007	50.398	6,13	5.670	7,23	2.162	1.657	328,12	22,16
2008	24.564	2,99	2.261	2,88	168	-1.994	-92,23	1,72
2009	25.055	3,05	1.332	1,70	104	-64	-38,10	1,07
2010	13.867	1,69	851	1,08	58	-46	-44,23	0,59
2011	16.918	2,06	731	0,93	1	-57	-98,28	0,01
2012	16.965	2,06	2.160	2,75	51	50	5.000,00	0,52
2013	6.140	0,75	806	1,03	90	39	76,47	0,92
TOTAL	821.909	100,00	78.469	100,00	9.755			100,00
MEDIA	37.360		3.567		443			
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid								

La década dorada de la construcción en Arganda tuvo 4 fases: euforia, leve declive, despegue vertiginoso y hundimiento

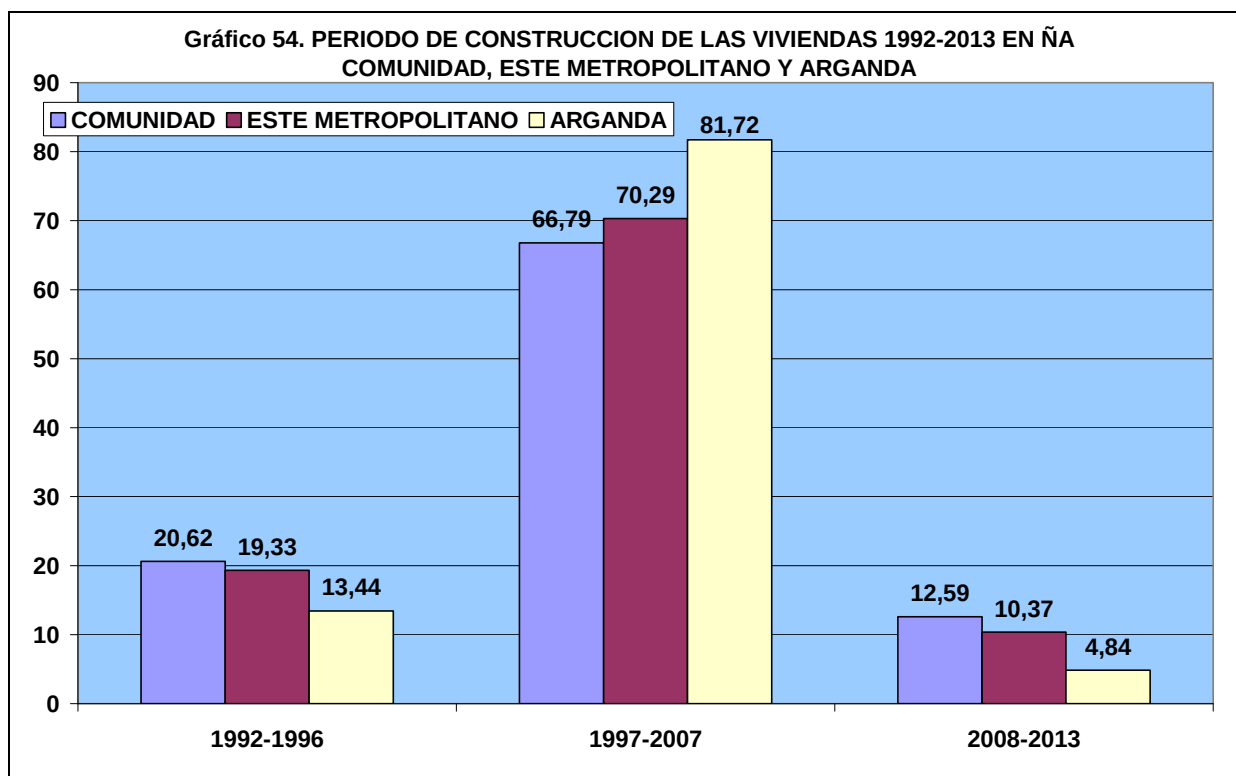
Observando el gráfico 53 podemos manifestar que las previsiones del sector de la construcción en Arganda del Rey fueron muy halagüeñas durante el decenio de explosión inmobiliaria (1997-2007), aunque ésta no se visualizó hasta dos años después. La década dorada de la construcción en Arganda del Rey tuvo cuatro fases. En la primera –desde 1997-2002- la euforia se adueñó de todos los actores inmobiliarios; la segunda fase fue de declive constructivo en el municipio al pasar de 1.311 viviendas a construir en 2002 a las 324 del año 2005, para en la tercera fase (2006-2007) realizar un despegue vertiginoso (se pasó de las 324 a las 2.162 viviendas previstas) y en la cuarta fase (2008) sobrevino el hundimiento del sector con sus secuelas de cierre de empresas, destrucción de empleo en el sector de construcción y actividades anejas al sector de la construcción.



Ocho de cada diez viviendas de Arganda fueron construidas durante la burbuja inmobiliaria (1997-2007)

Cerca de diez mil viviendas se construyeron en el municipio de Arganda del Rey durante los veintidós años que transcurridos desde 1992-2013, exactamente 9.775

de las cuales ocho de cada diez (7.972) fueron construidas durante los años 1997-2007, (66,79% en la Región y 70,29% en el este Metropolitano), frente a las 1.311 (13,44%) que se construyeron en los años 1992-1996 en nuestro municipio (20,62% en la Región y 19,33% en el Este) y las 472 (4,84%) que se han construido después del crack residencial en Arganda frente al 12,59% en la Comunidad de Madrid y el 10,37% en el Este), al comprobar el gráfico 54



La rama de actividad local más afectada fue la fue la inmobiliaria donde la mitad de los trabajadores fueron a engrosar las listas del desempleo; perdiendo uno de cada cuatro establecimientos que se dedicaban a la compra-venta de activos inmobiliarios En la construcción se perdió más de un tercio (34,08%) de los empleos (-1.218), y el subsector de construcción de edificios fueron despedidos a 4 de cada 10 de sus trabajadores al haber quebrado 119 empresas, mientras que en los oficios anexos a la construcción disminuyeron un 30%

Tanto la rehabilitación de viviendas o demolición de estas como la rehabilitación de edificios o su demolición, apenas ofrecen datos significativos ya que en lo que respecta a las dos variables referentes a las viviendas (rehabilitación o demolición),

apenas supera el dos por ciento en cualquiera de los tres ámbitos territoriales que estamos analizando. Porcentajes algo superiores encontramos si analizamos la rehabilitación o demolición de edificios en Arganda del Rey, cuyas cifras oscilan entre el dos y el tres por ciento, siendo algo superiores en el Este Metropolitano y en la media regional. En definitiva, estas opciones constructivas en unos casos (demolición) o rehabilitación fueron minoritarias desde el año 2000 hasta 2013, tanto en Arganda del Rey como en el resto de los municipios de la Región y por ello no se incluye cuadro ni gráfico al respecto.

Vivienda. Precio de la vivienda entre 2004 y 2013

Entre los años 1986 a 1992 tuvo lugar una burbuja inmobiliaria que afectó a los precios pero no tanto al volumen construido. La siguiente burbuja comenzó en el año 1997 y concluyó a finales de 2007 o principios de 2008 cuando se produjo el estallido y sus consecuencias. Durante este periodo se manifestó principalmente una elevación sostenida de los precios superiores al 10% anual, llegando en algunos años hasta cerca del 30% anual, según ponen de manifiesto los informes elaborados por el Banco de España.

Durante el boom inmobiliario el aumento del precio de la vivienda en Madrid siempre fue cuatro veces superior a los incrementos del IPC, los aumentos salariales y la rentabilidad de la deuda pública

Este incremento desorbitado del precio del m² de la vivienda en el país fue una de las causas del desvío de dinero hacia la infraestructura inmobiliaria urbana¹⁹. Desde la perspectiva de inversión, la vivienda fue durante este periodo un activo muy rentable solo superado por el IBEX 35. En este periodo el aumento del precio de la vivienda en Madrid siempre fue entre tres y cuatro veces superior a los incrementos que se dieron en el IPC, los aumentos salariales y la rentabilidad anual de la deuda pública. Solamente invertir en Bolsa a través del IBEX 35 fue más rentable que

¹⁹ El Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España editaba unos Indicadores de rentabilidad y variación de precios que recogían la evolución del precio de la vivienda y lo comparaban con otro conjunto de variables de importante significación económica, como son el IPC, el coste salarial, la rentabilidad del mercado de capitales (IBEX-35) y la rentabilidad del mercado de deuda pública (deuda con vencimiento a 5, 10 y 15 años).

invertir en la compra de una vivienda en este periodo de tiempo, sobre todo a partir del segundo trimestre de 2005²⁰.

El precio del m² de la vivienda, durante 1997-2007 en la Comunidad de Madrid, se mantuvo muy por encima de la evolución del IPC y de los salarios. En concreto, el encarecimiento acumulado de los pisos en dicho periodo fue de un 284,1%, mientras que los salarios se incrementaron en un 97,8%. Así, mientras que en 1988 la financiación de la compra de una vivienda era equivalente a 2,6 salarios medios anuales, en 2002 esta ratio ascendió a 5,1 veces la percepción salarial. Por ello, los analistas de Funcas atribuyen gran parte del encarecimiento de la vivienda a factores externos que tradicionalmente influyen en el mercado inmobiliario (demografía, coyuntura económica, creación de empleo, tipos de interés y precios, entre otros).

El precio del m² de la vivienda libre en Arganda siempre ha sido inferior precio regional y desde el año 2011 al precio en España

Según el cuadro 21 existe una tendencia estadística que se repite en el precio total del m² de la vivienda libre, en la vivienda libre con menos o más de dos años de antigüedad sin discriminación en el transcurrir del tiempo. Es decir, desde el año 2004, que se tienen estadísticas del precio del m² de la vivienda libre en los municipios con más de 25.000 habitantes, una constante surge de estas estadísticas: El precio medio del m² de la vivienda libre en España (tanto si es hasta o más de dos años de antigüedad) siempre ha sido muy inferior al precio que se registra todos los años desde 2005 a 2013 en la Región. Igual sucede en Arganda donde los precios del m² de la vivienda libre (-/+ 2 años de antigüedad) eran superiores a los ofertados en cualquier lugar de España pero en este caso hasta el año 2011. A partir de este año comprar una vivienda en Arganda del Rey suponía un desembolso de menos dinero que la media de España o la media regional. Igualmente, los precios del m² de la vivienda en la Región siempre han sido muy

²⁰ A las mismas conclusiones llega la Fundación de Cajas de Ahorro Confederadas (Funcas), pero tomando como base un periodo más dilatado de tiempo. Esta Fundación manifiesta que el precio de la vivienda creció tres veces más que los salarios medios brutos durante los últimos quince años (1987-2002), según los datos de un estudio sobre financiación de la vivienda hecho público.

superiores a los ofertados en el municipio de Arganda del Rey. (Ver gráficamente esta tendencia estadística en los gráficos 56, 57 y 58)

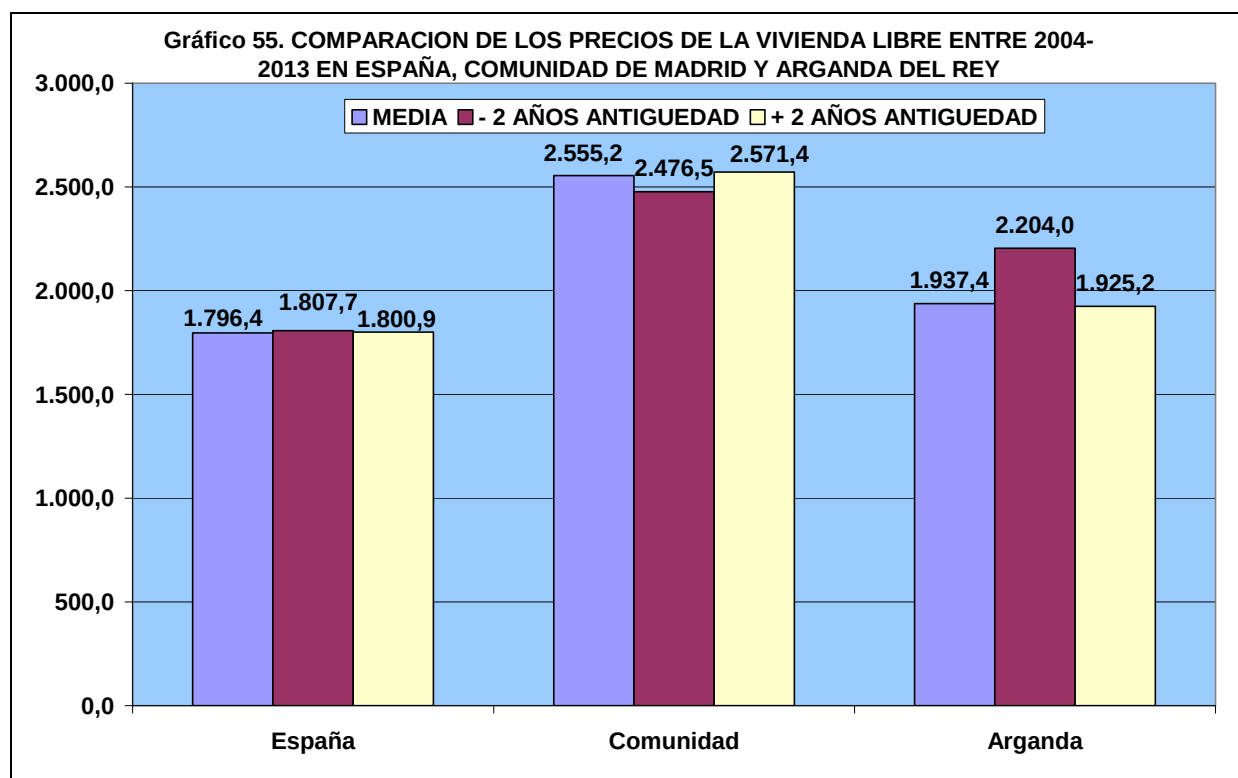
Sentados estos precedentes vamos a apoyarlos con datos. Tenemos que el precio medio del m² de la vivienda libre en España durante el periodo de 2004-2013 fue de 1.796,4€, por los 2.555,2€ en la Región y los 1.937,4€ en Arganda. Por tanto el precio medio del m² de una vivienda en España durante 2004-2013 era 759€ más barato que en la Región; con diferencias de 669 euros/m² en la vivienda nueva (2.476,5€ en la Comunidad y 1.807,7 en España) y 771 euros/m² en la vivienda usada (2.571,4€ en la Región por 1.800,9 en España). En Arganda del Rey los precios medios del metro cuadrado de la vivienda libre (2004-2013) se situaron en los 1.937,4€, en tanto que los hogares con +/- 2 años de antigüedad se pagaban a 2.204€ y 1.925,5€, respectivamente. Por tanto, en el municipio argandeño el m² de vivienda libre era 141€ superior al existente en España (con una diferencia de 124 euros/m² en la vivienda con más de dos años de antigüedad, no así en aquellas de hasta dos años de antigüedad cuya diferencia se disparaba hasta los cuatrocientos euros, exactamente los 396€/m²), constatado en el cuadro 21 y gráfico 55

Cuadro 21									
Precio medio de la vivienda libre en España, Comunidad de Madrid y Arganda del Rey 2004-2013. (euros/m ²)									
Precio vivienda libre			Precio hasta 2 años antigüedad			Precio más 2 años antigüedad			
Año	España	Comunidad	Arganda	España	Comunidad	Arganda	España	Comunidad	Arganda
2004	1.546,0	2.406,7	SD	1.618,6	2.322,9	SD	1.613,7	2.425,7	SD
2005	1.761,0	2.705,7	2.089,5	1.724,2	2.635,3	2.009,1	1.777,8	2.722,2	2.130,2
2006	1.944,3	2.911,9	2.281,2	1.913,3	2.864,2	2.224,3	1.956,1	2.918,2	2.313,5
2007	2.056,3	3.000,8	2.415,5	2.032,3	2.914,6	2.499,0	2.063,0	3.019,1	2.367,4
2008	2.071,1	2.914,2	2.295,3	2.069,1	2.862,7	2.405,3	2.067,6	2.921,4	2.247,3
2009	1.918,5	2.665,5	2.061,0	1.923,5	2.618,7	2.159,0	1.910,9	2.672,8	2.018,9
2010	1.843,0	2.529,1	1.858,3	1.848,3	2.378,8	1.927,3	1.841,4	2.559,8	1.844,2
2011	1.740,2	2.317,1	1.709,5	1.758,3	2.111,9	SD	1.728,8	2.353,4	1.661,3
2012	1.588,1	2.078,6	1.422,7	1.630,0	2.033,0	SD	1.575,1	2.093,5	1.409,6
2013	1.495,4	2.022,6	1.303,7	1.559,5	2.022,8	SD	1.474,3	2.028,3	1.334,0
MEDIA	1.796,4	2.555,2	1.937,4	1.807,7	2.476,5	2.204,0	1.800,9	2.571,4	1.925,2
2013-2004	-50,6	-384,1	-785,8	-59,1	-300,1	-81,8	-139,4	-397,4	-796,2
% 2013/2004	-3,27	-15,96	-37,61	-3,65	-12,92	-4,07	-8,64	-16,38	-37,38
2008-2013	575,7	891,6	991,6	509,6	839,9	478,0	593,3	893,1	913,3
% 2008/2013	-27,8	-30,6	-43,2	-24,6	-29,3	-19,9	-28,7	-30,6	-40,6
2013-2007	-560,9	-978,2	-1.111,8	-472,8	-891,8	-571,7	-588,7	-990,8	-1.033,4
% 2013/2007	-27,28	-32,60	-46,03	-23,26	-30,60	#VALOR!	-28,54	-32,82	-43,65
Esp-Comun		-758,8			-668,8			-770,6	
Esp-Argand			-141,0			-396,3			-124,3
Comun-Argan			617,8			272,5			646,3
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid									

Comparando los precios medios del m² de la vivienda libre en la Comunidad y en Arganda, cabe decir que los primeros superan a los segundos en toda la serie anual estadística desde 2004-2013 y en la media del periodo por 618/m², mientras que en la vivienda nueva esta diferencia fue de 272€/m² y de 646€/m² en la vivienda con más de dos años de antigüedad, según el cuadro 21 y gráfico 55.

El precio medio del m² de la vivienda libre en Arganda es el que tuvo mayores oscilaciones en el transcurso de los años 2004-2013

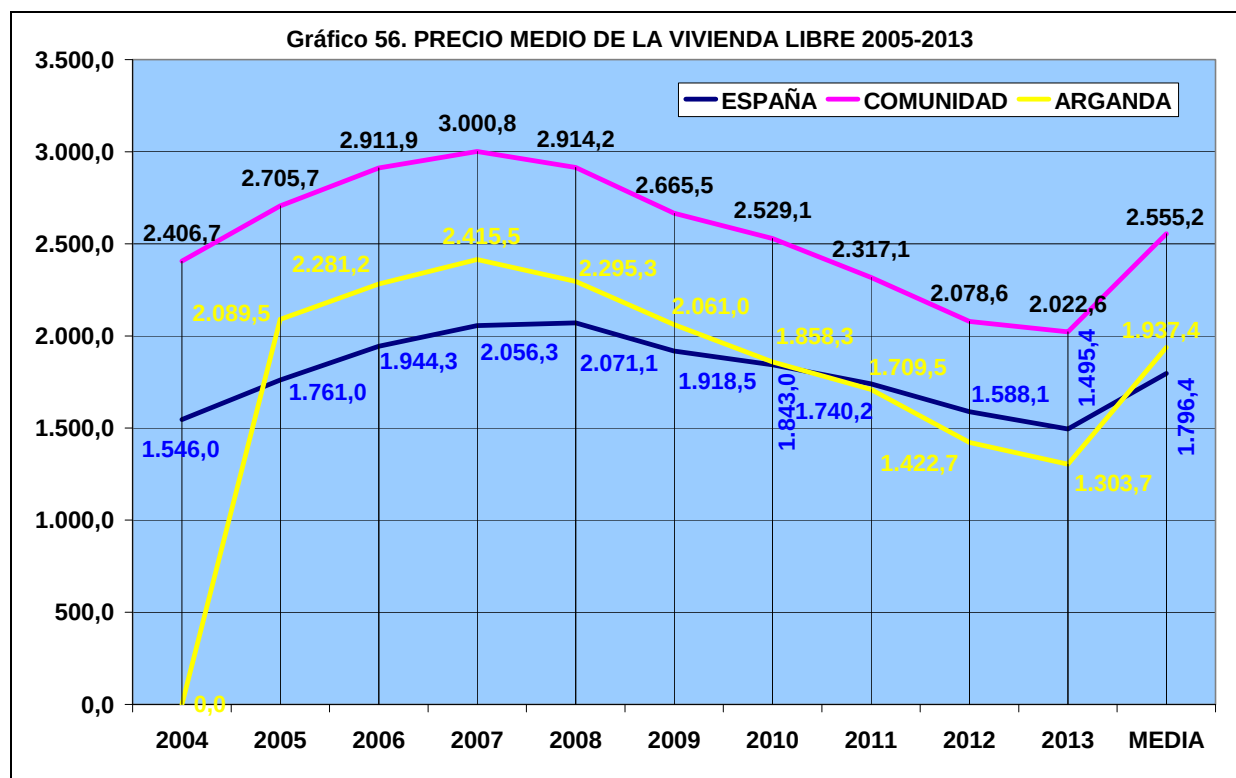
El precio medio del m² de la vivienda libre en España durante los años 2004-2013, independientemente de la antigüedad de ésta, no ha tenido grandes oscilaciones (ver gráfico 55) ya que siempre se ha mantenido en torno a los 1.800€/m² (existió una diferencia entre los tres precios de solamente 11€/m²); lo mismo ocurrió en la Comunidad de Madrid cuyos precios por metro cuadrado de vivienda libre se situaron entre los 2.477 y 2.571€/m², con una diferencia entre ambos precios de 94€/m² (ver gráfico 55); y en Arganda del Rey estos mismos precios por metro cuadrado de vivienda variaron en una horquilla comprendida entre los 1.925€/m² y los 2.204€/m², con una diferencia de 279 euros entre la vivienda nueva y la usada. Siendo, por tanto, el metro cuadrado de la vivienda libre de Arganda del Rey el que



mayores oscilaciones tuvo en el transcurso de este periodo analizado, mientras que los precios de la vivienda libre en España fueron los más estables durante los años analizados (2004-2013). (Ver cuadro 21 y gráfico 55)

El precio del m² de vivienda libre en Arganda desciende un 43% desde el año 2008 al año 2013

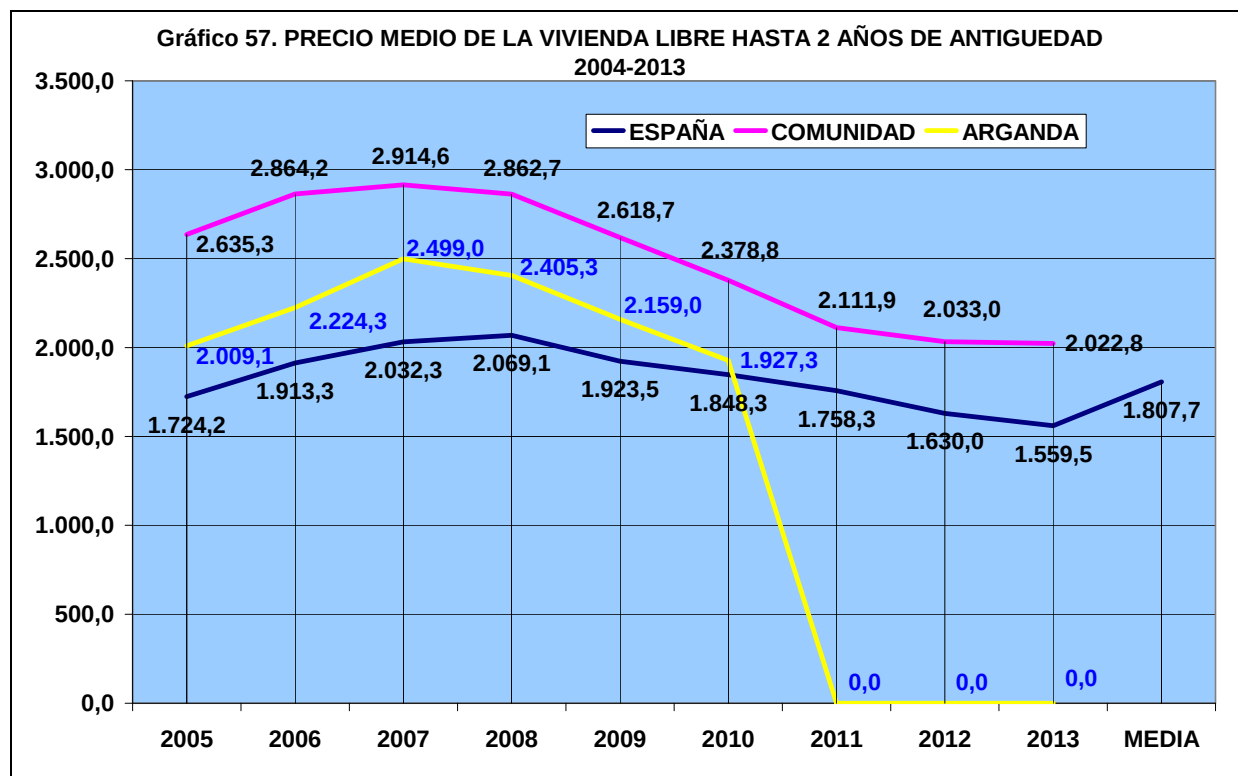
En el transcurrir del tiempo entre los años 2004-2013, como podemos comprobar en el gráfico 56, cada uno de estos nueve años el precio del m² la vivienda libre en la Comunidad de Madrid fue más alto que en España (+758,8€ de media) y Arganda del Rey (+617,8€ de media) y en ésta última más altos que los registrados en España hasta el año 2011, fecha en la cual los precios del m² de la vivienda de España superan a los del municipio, y ello debido a una mayor bajada del precio de la vivienda libre en Arganda desde la finalización del auge de la construcción (2008) en un total de 992 euros/m²; mientras que en España este descenso fue de 576 euros/m² y en la Comunidad, 892€/m². Desde el fin de la burbuja inmobiliaria (2008) en términos porcentuales la caída de los precios fueron del 27,8% en España, del 31% en la Comunidad de Madrid y del 43% en Arganda del Rey, según el cuadro 21.



Según el gráfico 56, los precios del m² de la vivienda libre en España estaban en 1.546€/m² en 2004 para terminar en el año 2013 en los 1.495,4€/m²; estos mismos precios en la Región partían de 2.406,7€/m² en el año 2004 y terminaron en 2013 en los 2.022,6€/m² y en Arganda los precios marcaban 2.089,5€/m² en 2005 y 1.303,7€/m² en el año 2013, último del que se tienen estadísticas oficiales.

El precio del m² de vivienda libre de hasta dos años de antigüedad en Arganda ha tenido una caída del 29% desde el año 2008

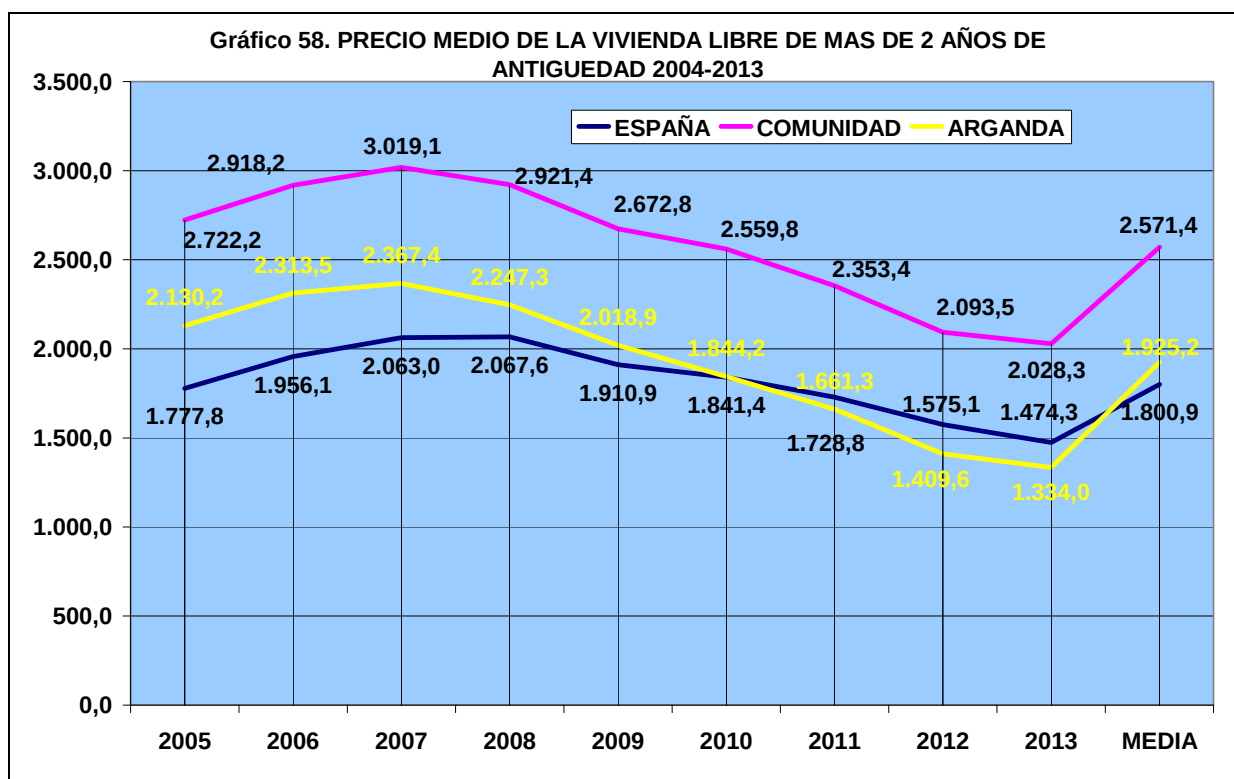
De la misma forma el precio del m² de la vivienda libre de hasta dos años de antigüedad sigue los mismos cánones que el precio medio del m² de vivienda libre: Mayores en la Región en todo el periodo y mayores en Arganda del Rey que la media española hasta 2011, como se puede comprobar en el gráfico 57. Observando las tendencias de los gráficos 56 y 58, podemos lanzar la hipótesis (por carecer de datos oficiales) que los precios de los hogares argandeños habrían sido superiores en el año 2004 y más bajos que los precios de España a partir del año 2011. La bajada de los precios del m² en este tipo de viviendas en España desde 2008 fue de 510€/m², el 25%, de 840€/m² en la Región, con una caída del 29% y en Arganda del Rey estos mismos parámetros fueron de 478€/m² de pérdida de valor



de la construcción residencial, el 20% (aunque esta cifra no es fiable por la falta de datos para 2011-2013), pero que podemos situar en torno a los 700€/m², el 29%. En definitiva, el precio del metro cuadrado de vivienda libre de hasta dos años de antigüedad tiene menos depreciación que la vivienda a estrenar. (Ver gráfico 57)

El precio del m² de vivienda libre de más de dos años de antigüedad en Arganda baja un 41% desde el año 2008

El precio del metro cuadrado de la vivienda usada (más de dos años de antigüedad) después de la crisis económica e inmobiliaria (2008) descendió en mayor grado allí donde los precios estaban más altos, llegando a las siguientes devaluaciones del inmueble urbano en un porcentaje del 29% en España (en 2004 el precio del m² de vivienda era de 1.613,7€), del 31% en la Región (en 2004 un total de 2.425,7€) y del 41% en Arganda (en 2005 con un precio m² de vivienda de 2.130,2€) . Por último, en el precio del m² de este tipo de vivienda ocurre lo manifestado anteriormente como se puede comprobar en el gráfico 58.



Los precios del metro cuadrado de vivienda libre usada más caros fueron en la Comunidad y después los del municipio argandeño, siendo las diferencias de precios

entre la localidad y la Región de casi mil euros el metro cuadrado hasta 2007 y de 600-700 desde el año 2009, según se observa en el gráfico 58.

Igualmente se puede apreciar en el cuadro 21 que las oscilaciones de precios de la vivienda libre en España tuvieron un comportamiento más estable en estos nueve años que en la Comunidad de Madrid o en Arganda del Rey. A pesar de que las estadísticas del cuadro 21 recogen los últimos años de la explosión inmobiliaria, se aprecia en dicho cuadro como las subidas de precios son constantes hasta el año 2008 en los tres territorios, fecha en la que comienzan a bajar también de forma suave en los tres casos.

Desde el año 2004 al año 2013 el precio del m² de vivienda libre en Arganda pierde un 38% de su valor inicial

Cuadro 22									
Incremento del precio de la vivienda libre en España, Comunidad de Madrid y Arganda del Rey 2004-2013. (euros/m ²)									
		Diferenc	Porcent		Diferenc	Porcent		Diferenc	Porcent
		inter	cada		inter	cada		inter	cada
Año	España	anual	año	Comunidad	anual	año	Arganda	anual	año
2004	1.546,0			2.406,7			SD		
2005	1.761,0	215,0	13,91	2.705,7	299,0	12,42	2.089,5		
2006	1.944,3	183,3	10,41	2.911,9	206,2	7,62	2.281,2	191,70	9,17
2007	2.056,3	112,0	5,76	3.000,8	88,9	3,05	2.415,5	134,30	5,89
2008	2.071,1	14,8	0,72	2.914,2	-86,6	-2,89	2.295,3	-120,20	-4,98
2009	1.918,5	-152,6	-7,37	2.665,5	-248,7	-8,53	2.061,0	-234,30	-10,21
2010	1.843,0	-75,5	-3,94	2.529,1	-136,4	-5,12	1.858,3	-202,70	-9,84
2011	1.740,2	-102,8	-5,58	2.317,1	-212,0	-8,38	1.709,5	-148,80	-8,01
2012	1.588,1	-152,1	-8,74	2.078,6	-238,5	-10,29	1.422,7	-286,80	-16,78
2013	1.495,4	-92,7	-5,84	2.022,6	-56,0	-2,69	1.303,7	-119,00	-8,36
MEDIA	1.796,4			2.555,2			1.937,4		
2013/2004		-50,6	-3,27		-384,1	-15,96		-785,80	-37,61
2013/2007		-560,9	-27,28		-978,2	-32,60		-1.111,80	-46,03
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid									

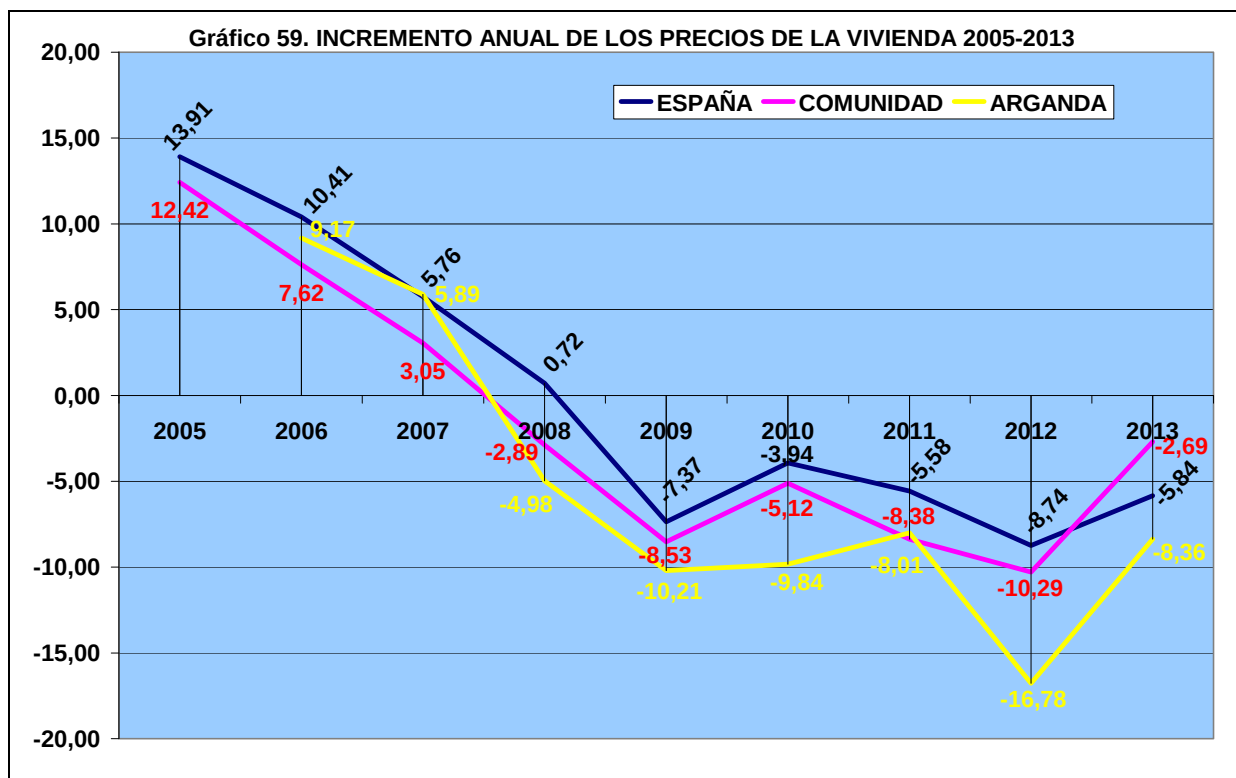
En España el metro cuadrado del inmueble residencial en 2013 –después de seis años de la crisis inmobiliaria- era 51€/m² más barato que en el año 2004, (primer año de estadísticas oficiales) cuyo precio era de 1.546€/m² y al acabar en el año 2013 en los 1.495,4€/m², es decir un 3% menos. En la Región el precio del metro cuadrado de vivienda libre en 2004 era de 2.406,7€/m² y acaba en el año 2013 con una caída

de 384€/m² para alcanzar los 2.022,6€/m², por tanto la depreciación de la vivienda fue del 16% en el transcurso del periodo 2004-2013; y en Arganda del Rey durante el año 2005 los futuros propietarios de inmuebles urbanos en el municipio tenían que pagar 2.089,5€/m² por una vivienda libre y nueve años después se pagaban 786€/m² menos (-37,61%), al cotizarse estos inmuebles por 1.303,7 euros el metro cuadrado, con un descenso del 37,61%. (Ver gráfico 58 y cuadro 22)

Un 46% desciende el precio de la vivienda libre en Arganda entre 2007-2013

Ahora bien, si tomamos en consideración el último año del boom inmobiliario (2007) -que además coincide con el máximo precio del metro cuadrado de la vivienda libre en los tres territorios- y el año 2013, observamos como el descenso del precio de la vivienda libre es mucho más acusado que tomando como referencia el primer y último año que ofrecen las estadísticas (2004 y 2013), lo que hemos hecho en el anterior párrafo. De hecho en España esta caída del precio del m² de la vivienda libre fue de 561 euros el metro cuadrado, lo que representa que este cayó un 27%, mientras que en la Comunidad de Madrid el precio del m² de la vivienda libre se abarató casi mil euros (978), casi un tercio (32,60%) del valor que tenía en el año 2007 y en Arganda del Rey este abaratamiento del precio del m² de la vivienda libre superó los mil euros (exactamente 1.112), con lo cual el precio de una vivienda comprada en 2013 en el municipio con respecto al periodo alcista inmobiliario (2007), tenía la mitad de su valor económico, concretamente un 46% menos, según podemos comprobar en el cuadro 22.

En este mismo cuadro observamos que las alzas del precio de la vivienda en los tres territorios son constantes hasta el año 2007, con incrementos de dos dígitos o muy cerca, tanto en España como en la Región o en el propio municipio de Arganda. A partir de 2008 comienza la devaluación de los precios de los inmuebles urbanos, en unos casos con mayor profusión que otros. Por ejemplo en España a una media del cinco por ciento anual; del seis por ciento anual en la Región y del diez por ciento en Arganda del Rey, según el cuadro 22.



A este respecto, si observamos el gráfico 59 comprobamos como los incrementos anuales del precio del m² de la vivienda libre en España durante los años del auge residencial fueron superiores a los que se registraban en la Región y en la propia ciudad de Arganda del Rey, debido al bajo precio que tenían en plena efervescencia compradora. Después de la debacle inmobiliaria los precios de los inmuebles urbanos de España descienden en menor grado que en la Región y Arganda del Rey, debido a que sus precios –a pesar de la burbuja inmobiliaria que recorrió determinadas zonas del país- eran inferiores a los determinados en las dos instancias territoriales. Del mismo modo, en Arganda el precio del m² del piso de renta libre crece anualmente más que en la Comunidad de Madrid hasta el último año de la crisis residencial y a partir del año 2008 los descensos son más acusados en nuestro municipio que en la propia Región.

Un total de 1.071 viviendas vacías existían en la ciudad en el año 2011

Para concluir unas breves pinceladas sobre algunos indicadores sobre la vivienda en el municipio del año 2011, último del que existen datos oficiales. Ese año había en Arganda del Rey 19.837 viviendas, de las cuales el 92,50% de éstas eran

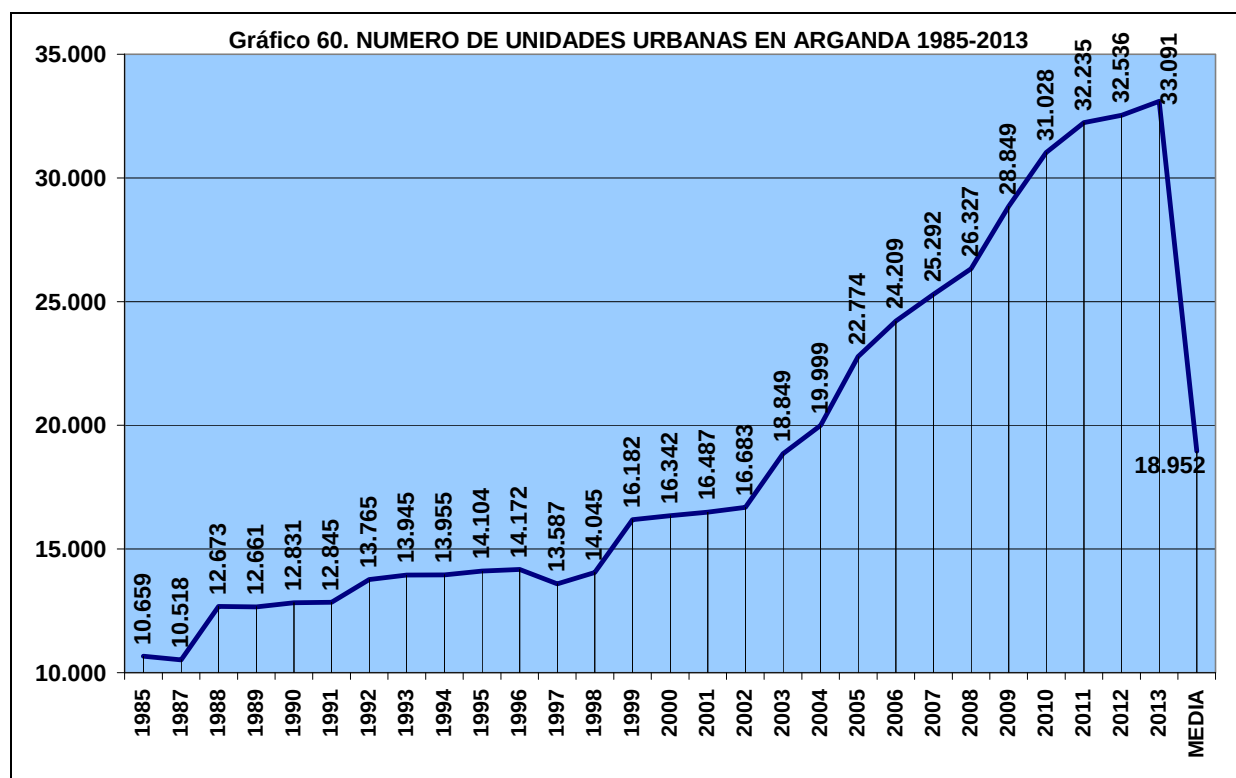
consideradas viviendas principales (18.349), el 2,10% viviendas secundarias (417), y había un 5,40% de viviendas vacías (1.071)

Urbanismo. Catastro inmobiliario

Desde 1985 a 2013 las unidades urbanas se han multiplicado por tres

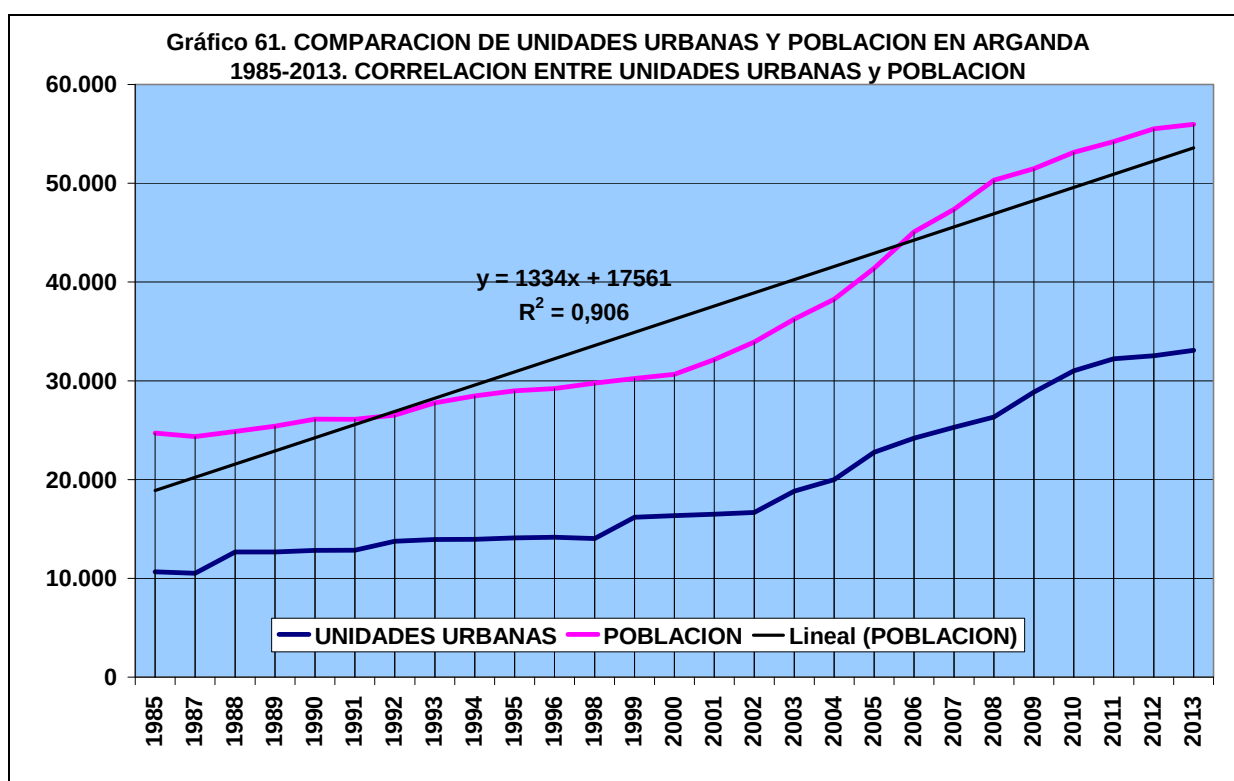
Hay que tener en cuenta que el concepto de unidad urbana comprende todo tipo de inmueble con una relación de propiedad perfectamente delimitada a efectos fiscales, según lo define el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid. En ella están comprendidas las siguientes unidades urbanas, según su uso: Cultural, deportivo, edificio singular, espectáculos, industrial, ocio y hostelería, oficinas, religioso, residencial, sanidad y beneficencia, almacén, comercial y suelo vacante. Del total de estas unidades urbanas la inmensa mayoría de ellas, las dos terceras partes, están dedicadas al uso residencial en el municipio.

En 1985, cuando el municipio de Arganda del Rey tenía 24.705 vecinos, no había atisbo de vecinos extranjeros, y el pueblo contaba con 10.659 unidades urbanas, el ayuntamiento emitía el mismo número de recibos del catastro urbano. Treinta años



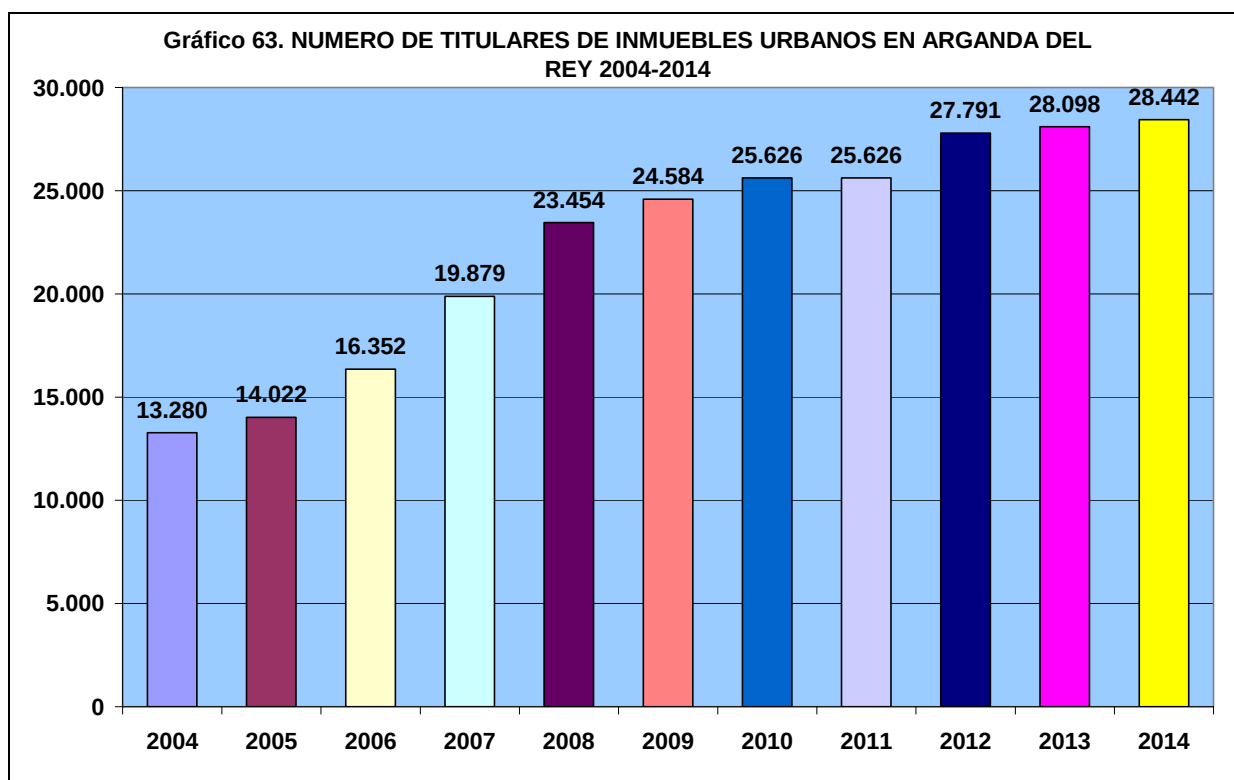
después estos recibos del catastro habían crecido hasta llegar a ser emitidos por el ayuntamiento un total de 33.091, con un aumento de 22.432 unidades urbanas lo que supone que en el año 2013 se habían multiplicado por tres los recibos catastrales que se emitían en 1985, según el gráfico 60.

Observando el gráfico 60 se puede comprobar como el despegue inmobiliario en Arganda del Rey comienza muy ligeramente en el sexenio de la burbuja inmobiliaria correspondiente a los años 1986-1992 (de 10.659 unidades urbanas en el año 1985 se pasa a una media de 12.549 en los siguientes seis años), para después estabilizarse entre los años 1993-1997 en 13.952 recibos del catastro y comenzar el boom inmobiliario de 1998-2011 con ligeras subidas en el periodo 1998-2002 hasta alcanzar una media de 16.000 unidades urbanas y dar el salto cualitativo a partir del año 2003 hasta 2011, año en el que comienza a volver a estabilizarse el volumen de recibos del catastro urbano del municipio.



Los titulares de inmuebles urbanos se han duplicado en el último decenio 2004-2014

El número total de titulares de inmuebles urbanos en el municipio de Arganda del Rey en el año 2004 (primera fecha con datos de este tipo) era de 13.280 y el último dato del año 2013 nos ofrece la cifra de 28.442 titulares²¹ de algún inmueble urbano en la ciudad, habiéndose más que duplicado el número de titulares de inmuebles urbanos en el transcurso de estos once años, según el cuadro 23 y gráfico 63.

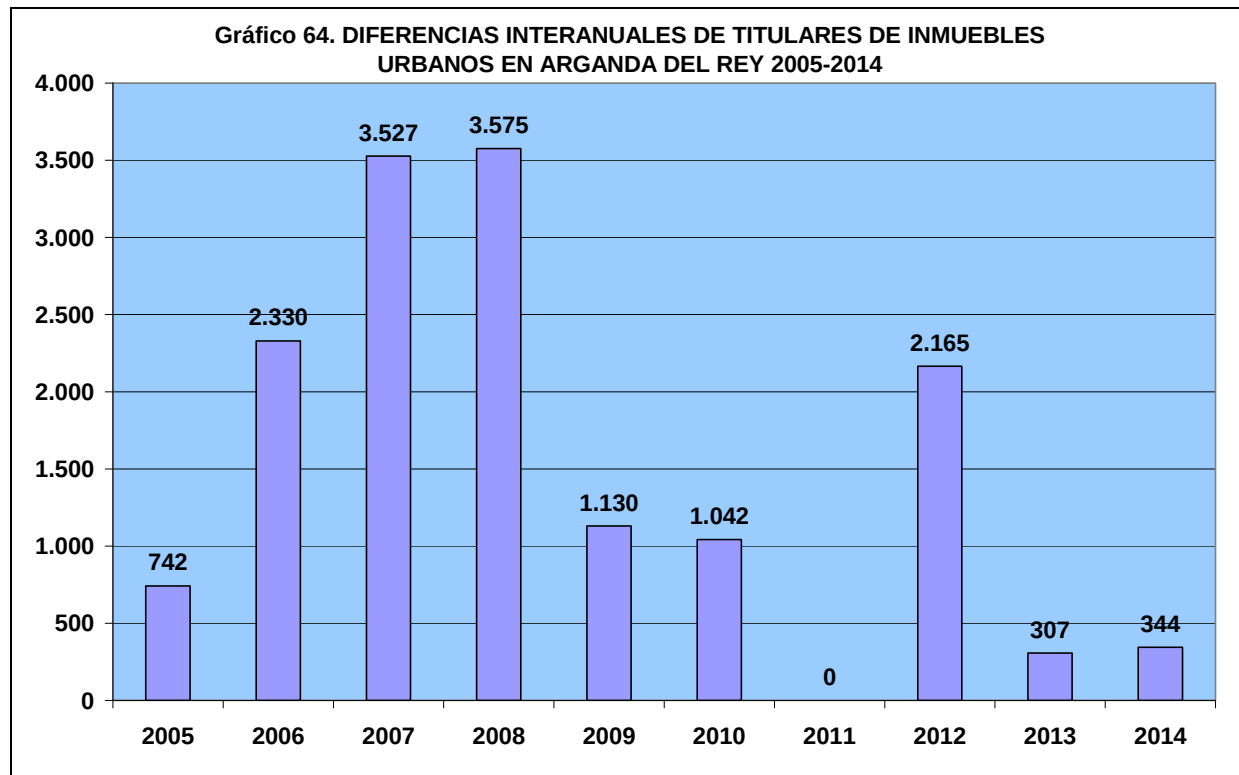


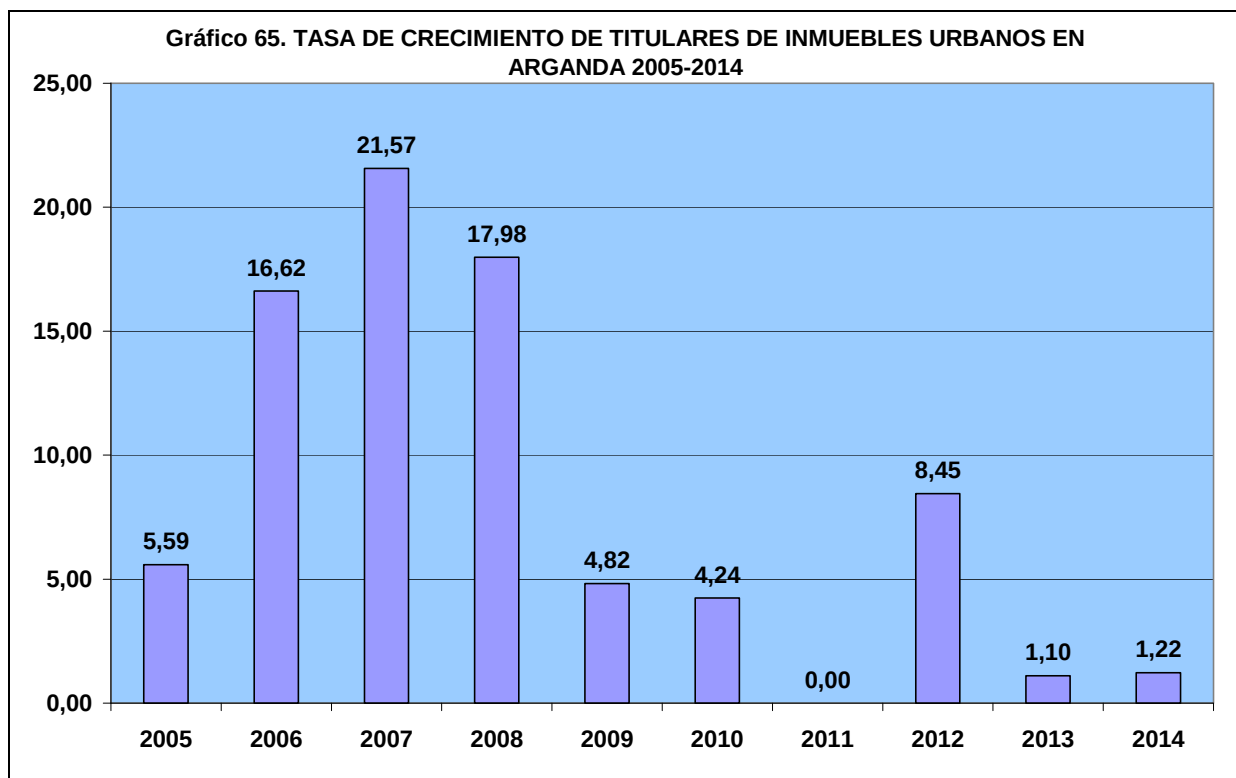
Tomando como base el año 2005, la tasa de crecimiento de estos titulares de algún bien inmueble de la localidad se multiplicó por tres en el año 2006 (del 5,59% de tasa de crecimiento se pasa al 16,62%); se multiplica por cuatro en el año 2007 al alcanzar tasas de crecimiento del 21,57% (y por tres en 2008 –año donde se alcanza el mayor aumento de titulares catastrales (+3.575), con una tasa interanual de crecimiento del 18%; para comenzar a descender de manera acusada en el año

²¹ **Titulares catastrales:** Persona física o jurídica que sea propietaria de un bien inmueble o titular de un derecho real de superficie, derecho real de usufructo, derecho de propiedad o concesión administrativa sobre el bien inmueble, y que como tal se halle inscrito en el Catastro. Por consiguiente, se contabilizan como titulares catastrales tanto los titulares con obligación de tributar (contribuyentes) como aquellos que gozan de algún tipo de exención fiscal (exentos).

2009 (de una tasa de crecimiento del 18% en 2008, se pasa a un 5% en 2009 y al 4% en 2010) que sigue bajando de manera pausada los siguientes años hasta alcan

Cuadro 23											
Titulares de inmuebles urbanos en Arganda del Rey 2004-2014											
ARGANDA DEL REY								ESTE METROPOLITANO			
						% titulares sobre Este Metropo	Diferencia recibos catastro titulares inmuebles				
Año	Titulares	Diferencia inter anual	Tasa crecimiento	Nº índice	% s/total			Titulares	Diferencia inter anual	Tasa crecimiento	% s/total
2004	13.280			100,00		7,41	6.354	179.304			
2005	14.022	742	5,59	105,59	4,89	7,69	8.752	182.444	3.140	1,75	1,77
2006	16.352	2.330	16,62	123,13	15,37	7,39	7.857	221.221	38.777	21,25	21,83
2007	19.879	3.527	21,57	149,69	23,26	7,72	4.981	257.630	36.409	16,46	20,50
2008	23.454	3.575	17,98	176,61	23,58	8,05	2.862	291.235	33.605	13,04	18,92
2009	24.584	1.130	4,82	185,12	7,45	7,98	4.265	307.884	16.649	5,72	9,37
2010	25.626	1.042	4,24	192,97	6,87	8,01	5.402	319.879	11.995	3,90	6,75
2011	25.626	0	0,00	192,97	0,00	8,01	6.609	319.879	0	0,00	0,00
2012	27.791	2.165	8,45	209,27	14,28	7,99	4.745	347.870	27.991	8,75	15,76
2013	28.098	307	1,10	211,58	2,02	7,94	4.993	354.092	6.222	1,79	3,50
2014	28.442	344	1,22	214,17	2,27	7,97	SD	356.901	2.809	0,79	1,58
TOTAL		15.162			100,00		5.682		177.597		100,00
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid											





zar solamente el uno por ciento en los años 2013 y 2014, según los gráficos 64, 65 y el cuadro 23. (Es obvio que los datos de 2011 y 2012 tienen un error, porque siguiendo la pausa estadística crecería algo más de mil titulares en ambos años con un cuatro por ciento de incremento cada año)

Dos de cada tres nuevos propietarios de viviendas de Arganda (9.432) las obtuvieron entre los años 2006-2008

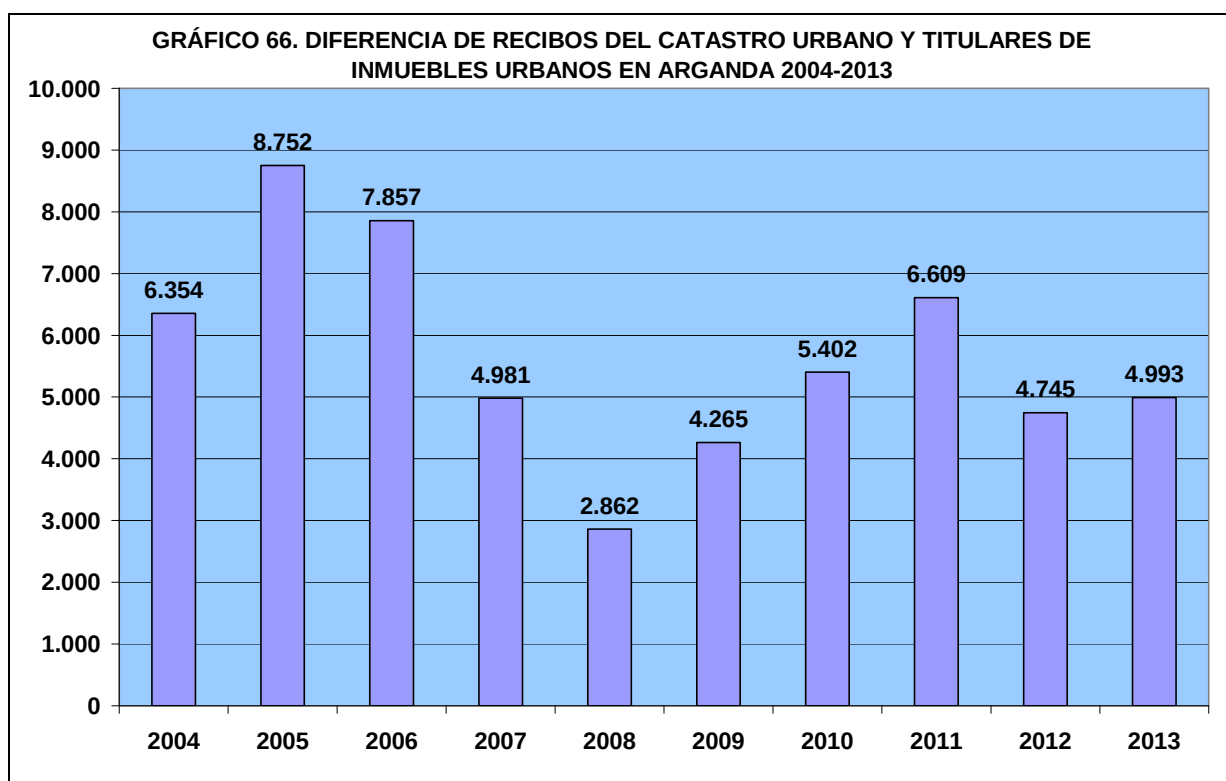
Es además en los años 2006-2008 donde se concentra el mayor aumento de titulares de inmuebles urbanos del municipio, coincidiendo con los años finales de la burbuja inmobiliaria ya que durante estos tres años aumenta el número de propietarios en 9.432, el 62,21% del total de nuevos titulares entre 2004 y 2014 (15.162), es decir 2 de cada 3 nuevos propietarios de viviendas de la localidad pasaron por el registro del ayuntamiento para inscribir su nueva vivienda. (Ver cuadro 23 y gráficos 64 y 65)

Los crecimientos de titulares de inmuebles urbanos de Arganda del Rey no fueron una isla en la Región puesto que según el cuadro 23, algo parecido sucedió en los municipios de su entorno más cercano y casi milimétricamente, es decir la gran

mayoría de nuevos propietarios del Este Metropolitano se localizan igualmente entre los años 2006-2008. Para concluir manifestar que en todos estos años (2004-2014) los titulares de inmuebles urbanos de Arganda del Rey representan una cifra muy estable en estos once años, entre el 7 y el 8 por ciento del total de los titulares afincados en el Este Metropolitano. (Ver cuadro 23).

Una media de 5.700 titulares de bienes inmuebles urbanos son propietarios de más de una vivienda en el municipio

Si estos datos los cruzamos con los recibos urbanos expedidos por el ayuntamiento de Arganda del Rey constatamos que una media de 5.682 vecinos tienen más de una vivienda en el municipio, oscilando estos multipropietarios de inmuebles urbanos en una horquilla que se sitúa en su punto más alto entre los 8.752 del año 2005 y su punto más bajo en los 2.862 con más de un recibo del catastro urbano de la ciudad en el año 2008, según el gráfico 66 y cuadro 23.



En el año 2005 se multiplican por seis los valores catastrales urbanos del municipio y por 27 de 1985 a 2013

La riqueza urbana del municipio estaba valorada en el año en el año 2013 en 4.385.617.000 euros (cuatro mil trescientos ochenta y cinco millones de euros), mientras que veintiocho años antes (1985) esta valoración alcanzaba la cifra de 162.086.000 euros (162 millones de euros), es decir en este intervalo de tiempo los valores catastrales urbanos²² se han multiplicado por veintisiete. (Ver cuadro 24 y gráfico 67). Durante este periodo 1985-2013 el IPC se duplicó. Llevando a cabo una actualización del valor catastral urbano en Arganda aplicando la subida del IPC para éste periodo, aquel tendría que haberse situado en los 470.860.000 euros (471 millones de euros) en el año 2013, cifra aproximada que ya se registraba en el año 2003.

El salto cuantitativo en la riqueza urbana de Arganda del Rey se consigue en el año 2005. Este año se multiplican por seis los valores catastrales urbanos del municipio. Si en el año 2004 el valor catastral de todos los inmuebles urbanos de la ciudad era de 533.396.000 euros (533 millones de euros) al año siguiente alcanzaba los 3.044.001.000 euros (tres mil cuarenta y cuatro millones de euros), según el cuadro 24 y gráfico 67.

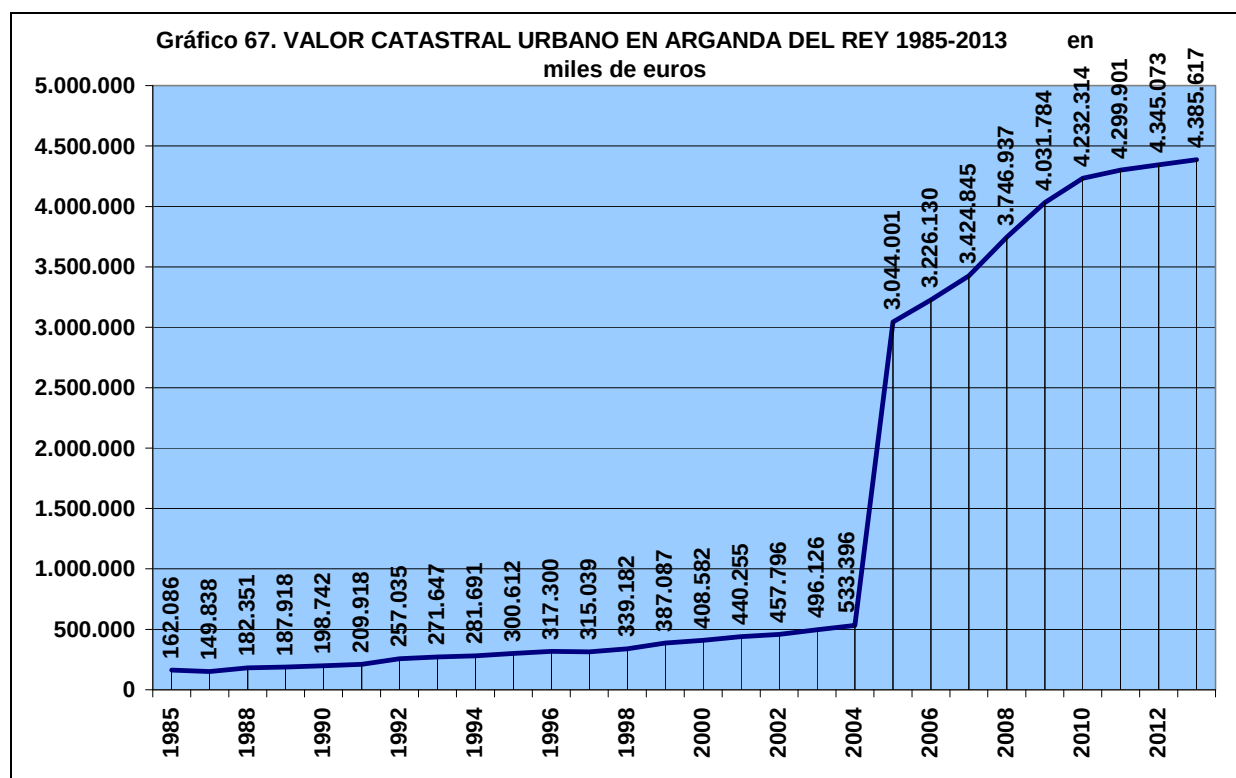
Este excesivo incremento de los valores inmobiliarios urbanos de la localidad no fue debido al tipo de gravamen que gestiona el ayuntamiento, porque éste lo mantuvo

²² **Valor catastral:** Según el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

Para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
- El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.
- Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.
- Las circunstancias y valores del mercado.
- Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

El valor catastral de los inmuebles no podrá superar el valor de mercado, entendiendo por tal el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un inmueble libre de cargas, a cuyo efecto se fijará, mediante orden del Ministro de Hacienda, un coeficiente de referencia al mercado para los bienes de una misma clase.

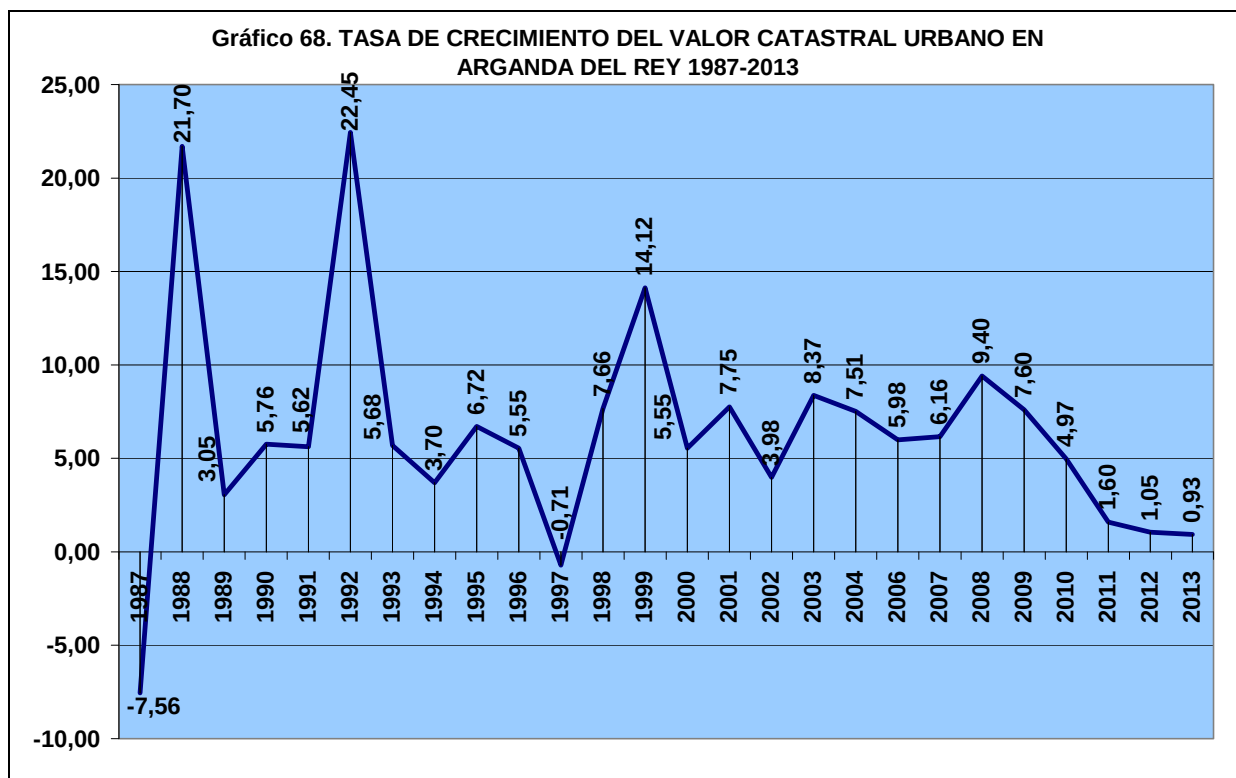


invariable en los años 2004 y 2005 en el 0,847 y lo bajó en el año 2006 para compensar la subida del valor catastral urbano de la localidad. La causa hay que buscarla en la revisión del catastro urbano en Arganda del Rey que se realizó en el año 2005 por la Gerencia Regional del Catastro de la Comunidad de Madrid y ello supuso la desorbitada actualización del valor de los bienes inmuebles urbanos del municipio. En el Este Metropolitano el mayor salto cuantitativo en recaudación por el valor catastral de los inmuebles urbanos se produjo en los años 2008/2009 y fue del 51,17% y en la Comunidad de Madrid este salto se repitió entre los años 2002/2001 y fue del 71%. El gráfico 67 se incluye como muestra de la imponente subida de los valores catastrales urbanos, pero nos ofrece una lectura errónea que tergiversa los datos a partir del año 2005.

Realmente el gráfico 68 es más fiel a la realidad y se puede comprobar como la tasa media de crecimiento de los valores catastrales urbanos desde 1985 a 2004 fue más alta (7%) que las correspondientes a los años posteriores a la revisión del catastro por la Gerencia Regional (4,7%), si exceptuamos el año 2005. De hecho, en el primer periodo hubo tres picos de crecimiento (años 1988, 1992 y 1999) que superaron los dos dígitos. A partir de la subida del catastro urbano estos aumentos

fueron más suaves y a partir del año 2008 fueron descendiendo para situarse entre el uno y dos por ciento a partir del año 2011. Pero ello no ha mermado los ingresos del ayuntamiento por este impuesto directo, ni aún reduciendo el tipo impositivo como ha sucedido en los posteriores años a 2005- porque la base sobre la que se aplica este impuesto se multiplicó por seis en dicho año.

Cuadro 24												
Valores catastrales urbanos, rusticos, de inmuebles de uso residencial en Arganda del Rey 1985-2013												
En miles de euros												
				Valor catastral urbano		Valor catastral para inmuebles de uso residencial		Valor catastral del suelo		Valor catastral de construcciones		Valor catastral rustico por parcela
Año	Valor catastral urbano (miles €)	Diferencia anual (miles €)	Tasa de crecimiento	Valor catastral urbano por unidad urbana (miles €)	Valor catastral para uso residencial (miles €)	Valor catastral por unidad urbana (miles €)	Valor catastral del suelo (miles €)	Valor catastral de construcciones (miles €)	Porcentaje del valor del suelo	Porcentaje del valor de construcciones	Valor catastral rustico (miles €)	Valor catastral rustico por parcela (miles €)
1985	162.086			15,21	SD	SD	SD	SD	SD	SD	SD	
1987	149.838	-12.248	-7,56	14,25	SD	SD	SD	SD	SD	SD	SD	
1988	182.351	32.514	21,70	14,39	SD	SD	SD	SD	SD	SD	1.252	0,25
1989	187.918	5.567	3,05	14,84	SD	SD	SD	SD	SD	SD	1.252	0,25
1990	198.742	10.824	5,76	15,49	SD	SD	SD	SD	SD	SD	1.252	0,25
1991	209.918	11.176	5,62	16,34	SD	SD	SD	SD	SD	SD	1.438	0,28
1992	257.035	47.118	22,45	18,67	SD	SD	SD	SD	SD	SD	1.506	0,29
1993	271.647	14.611	5,68	19,48	SD	SD	SD	SD	SD	SD	1.603	0,30
1994	281.691	10.044	3,70	20,19	SD	SD	SD	SD	SD	SD	1.694	0,32
1995	300.612	18.922	6,72	21,31	SD	SD	SD	SD	SD	SD	1.732	0,33
1996	317.300	16.688	5,55	22,39	SD	SD	SD	SD	SD	SD	1.796	0,34
1997	315.039	-2.262	-0,71	23,19	SD	SD	SD	SD	SD	SD	1.796	0,34
1998	339.182	24.144	7,66	24,15	SD	SD	SD	SD	SD	SD	1.918	0,36
1999	387.087	47.904	14,12	23,92	SD	SD	SD	SD	SD	SD	2.256	0,42
2000	408.582	21.496	5,55	25,00	SD	SD	SD	SD	SD	SD	2.969	0,56
2001	440.255	31.673	7,75	26,70	SD	SD	SD	SD	SD	SD	2.999	0,56
2002	457.796	17.541	3,98	27,44	SD	SD	SD	SD	SD	SD	3.058	0,57
2003	496.126	38.330	8,37	26,32	285.714	22,18	SD	SD	SD	SD	3.194	0,60
2004	533.396	37.270	7,51	26,67	315.345	22,47	SD	SD	SD	SD	3.249	0,61
2005	3.044.001	2.510.605	470,68	133,66	1.500.374	105,41	SD	SD	SD	SD	3.310	0,62
2006	3.226.130	182.129	5,98	133,26	1.682.934	109,47	2.228.097	998.033	69,06	30,94	3.430	0,62
2007	3.424.845	198.715	6,16	135,41	1.848.150	112,68	2.365.338	1.059.507	69,06	30,94	3.497	0,63
2008	3.746.937	322.092	9,40	142,32	1.923.621	115,19	2.587.788	1.159.149	69,06	30,94	3.680	0,67
2009	4.031.784	284.847	7,60	139,75	2.078.303	117,92	2.784.515	1.247.269	69,06	30,94	3.741	0,69
2010	4.232.314	200.530	4,97	136,40	2.256.493	118,23	2.923.009	1.309.305	69,06	30,94	3.766	0,69
2011	4.299.901	67.587	1,60	133,39	2.358.978	118,92	2.969.688	1.330.214	69,06	30,94	3.730	0,68
2012	4.345.073	45.172	1,05	133,55	2.389.590	118,70	3.000.885	1.344.188	69,06	30,94	3.452	0,63
2013	4.385.617	40.544	0,93	132,53	2.423.246	118,76	3.028.886	1.356.731	69,06	30,94	3.434	0,63
Notas:												
Valor catastral: Es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.												
Unidad urbana: Todo inmueble con una relación de propiedad perfectamente delimitada a efectos fiscales.												
SD= Sin datos												
Valor catastral del suelo + valor catastral de construcciones = valor catastral urbano												
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid												



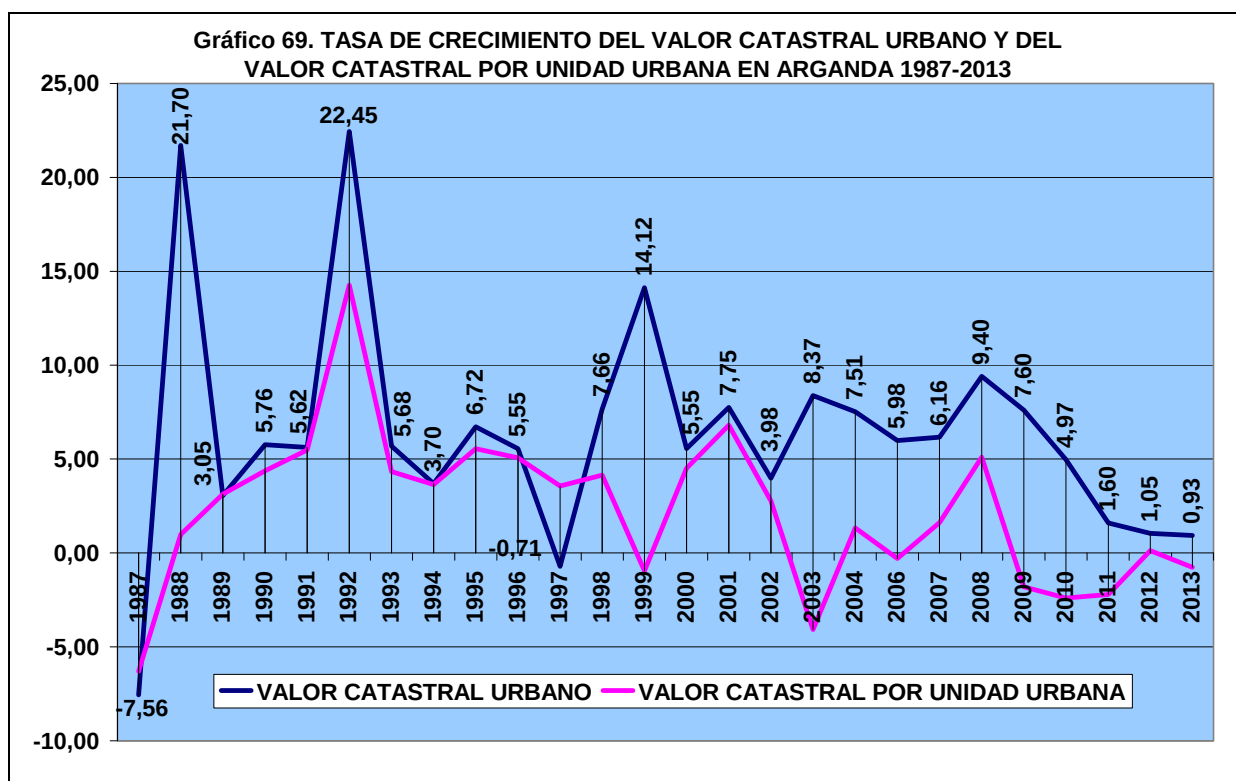
No se incluye el año 2005 porque tergiversa toda la gráfica

El valor catastral por unidad urbana ha pasado de los 15.210€ de 1985 a los 132.530€ en el año 2013

Ahora bien, si tomamos en consideración el valor catastral por unidad urbana los incrementos son más moderados que los analizados anteriormente. De hecho la subida del valor catastral entre los años 1985 y 2013 se multiplica por nueve al pasar de 15.210€ el valor de la unidad urbana en 1985 a los 132.530€ en el año 2013, con tasas de crecimiento inferiores a las habidas en ese mismo intervalo de tiempo en los valores catastrales urbanos en su conjunto, según podemos comprobar en el gráfico 69. Obviamente el valor catastral por unidad urbana tiene su máximo exponente en el año 2005 donde su valoración se multiplica por cinco.

Las estadísticas para el valor catastral urbano de los inmuebles para uso residencial aparecen en el año 2003, pero también podemos ver en el cuadro 24 que la riqueza inmobiliaria residencial de Arganda del Rey era de 285.714.000 euros (286 millones de euros) en el año 2003 y una década después se ha multiplicado por ocho el corresponderle a estas un valor de 2.423.246.000€ (dos mil cuatrocientos veintitrés millones de euros), con crecimientos del 12% en 2006 que descienden

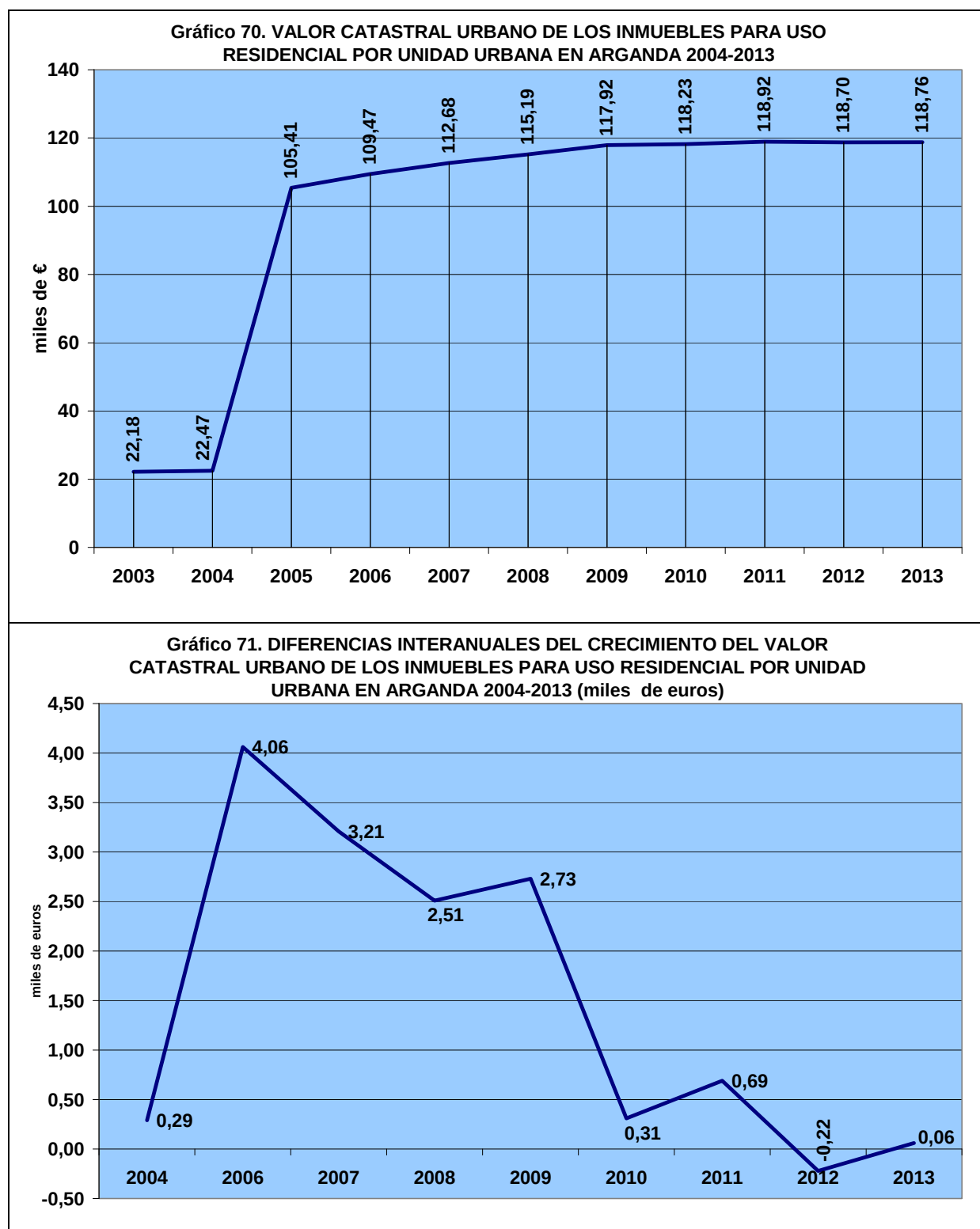
paulatinamente hasta llegar a incrementos del valor catastral urbano de algo más del uno por ciento en los años 2012-2013.



No se incluye el año 2005 porque tergiversa toda la gráfica

El valor catastral urbano de los inmuebles para uso residencial por unidad urbana en Arganda pasó de los 22.180€ en 2003 a los 118.760€ en 2013, multiplicándose por cinco durante este periodo

En cuanto al valor catastral para inmuebles de uso residencial por unidad urbana sucede algo parecido. Dicho valor en Arganda durante el año 2003 era de 22.180€ y once años después se situaba en 118.760 euros, habiéndose multiplicado por cinco el valor de estos inmuebles urbanos en el municipio, con aumentos cuantitativos de este indicador y tasas de crecimiento cada vez menores a medida que pasan los años del boom inmobiliario hasta llegar a los precios con encefalograma plano. De cuatro mil y tres mil euros desde 2006 a 2009, y una media de 2.800 euros en los años 2007-2009, se pasa hasta los 310 euros de aumento en 2010 o los 60 euros en 2013, llegando el valor catastral de los inmuebles para uso residencial por unidad urbana a situarse desde el año 2009 en una media de 118.500€, según el cuadro 24 y gráficos 70 y 71.



El valor catastral del suelo y el valor catastral de construcción tuvieron una subida del 36% en el periodo 2006-2013

En las valoraciones catastrales de Arganda del Rey el valor del suelo representa el 69% del total del valor catastral urbano y el valor de construcción un 31%. Pues

bien, el valor catastral del suelo y el valor catastral de la construcción, que juntos forman el indicador del valor catastral urbano, tuvieron una subida del 36% en el periodo de 2006 a 2013 (únicos años de los que disponemos de datos). En el año 2006 este valor del suelo en Arganda era de 2.228.097.000 euros (dos mil doscientos veintiocho millones de euros) y en el año 2013 estaba valorado en 3.028.886.000 euros (tres mil veintiocho millones de euros), con incrementos interanuales entre el nueve y el uno por ciento en 2013, que descienden a medida que nos acercamos a los años actuales. El valor catastral de construcción estaba valorado en 998.033.000€ (novecientos noventa y ocho millones de euros) en el año 2006 habiendo superado los mil trescientos cincuenta y seis millones de euros en el año 2013 (1.356.731.000€), según el cuadro 24.

La revisión catastral rustica del año 2001 incrementó dichos valores en un 2%, multiplicándose por 3 en el periodo 1988-2013

El año de revisión de los valores catastrales rústicos en Arganda del Rey fue realizado en el año 2001. Al contrario de lo que sucedió en la revisión del valor catastral urbano que se disparó de manera desorbitada, la revisión catastral rustica incrementó dichos valores un 2%.(de una riqueza rustica de 2.999.000 euros en el año 2001 se pasó a 3.058.000 de euros el año siguiente. En conjunto, durante estos 26 años transcurridos entre 1988 y 2013 los valores rústicos en el municipio se multiplicaron por tres, siendo la riqueza rustica en 1998 de 1.252.000 de euros y pasar a 3.434.000 de euros en el año 2013. Un riqueza infinitamente menor que la contemplada para los valores catastrales de inmuebles urbanos de Arganda pues su cuantía llega a representar, en el mejor de los años, el 0,01% del valor catastral total del municipio. Por último indicar que el valor catastral rustico por parcela era de 250€ en el año 1988 y de 630€ en el año 2013, habiéndose multiplicado por 2.5, según el cuadro 24.

Recaudación. El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) en la villa

El impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana (1990-2013)

La base imponible del IBI

La riqueza urbana del municipio era de 4.386 millones de euros en el año 2013

Ya analizábamos en el anterior apartado que la riqueza urbana del municipio era de 4.386 millones de euros. Esa riqueza urbana de Arganda del Rey es la base sobre la cual el ayuntamiento de la ciudad recauda uno de los impuestos con más peso en los presupuestos de cualquier Consistorio de España. Nos estamos refiriendo al Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) conocido popularmente como “la contribución”. Esa base no es otra que la base imponible²³, que en el año 2013 sumaba la cantidad de 4.386 millones de euros (4.385.617.000€) en tanto que en el año 1990 –casi veinticinco años antes- la concejalía de Hacienda del municipio contaba para la elaboración de los presupuestos de ingresos, a través de la expedición de los recibos de la contribución, con un volumen de Base Imponible de 199 millones de euros (198.668.000€).

La base imponible del IBI se multiplica por 22 en el último cuarto de siglo. En el año 2005 se quintuplica por la revisión del catastro

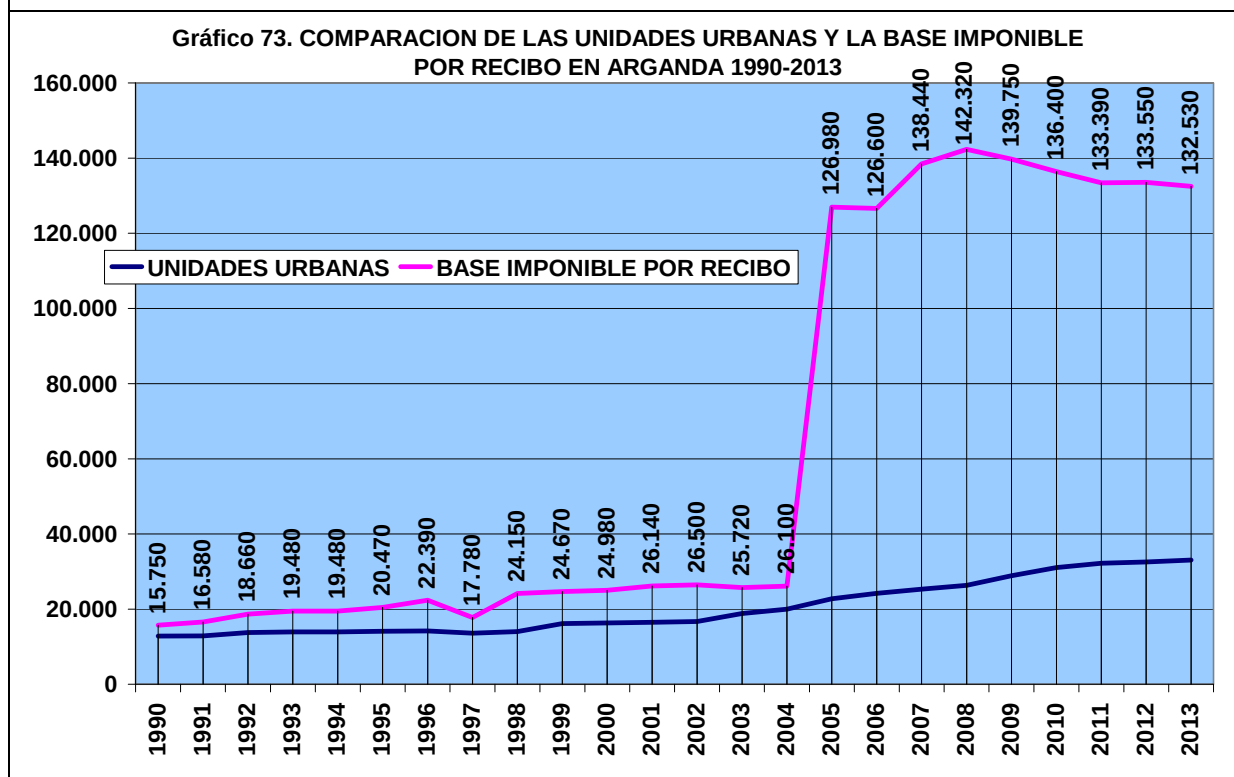
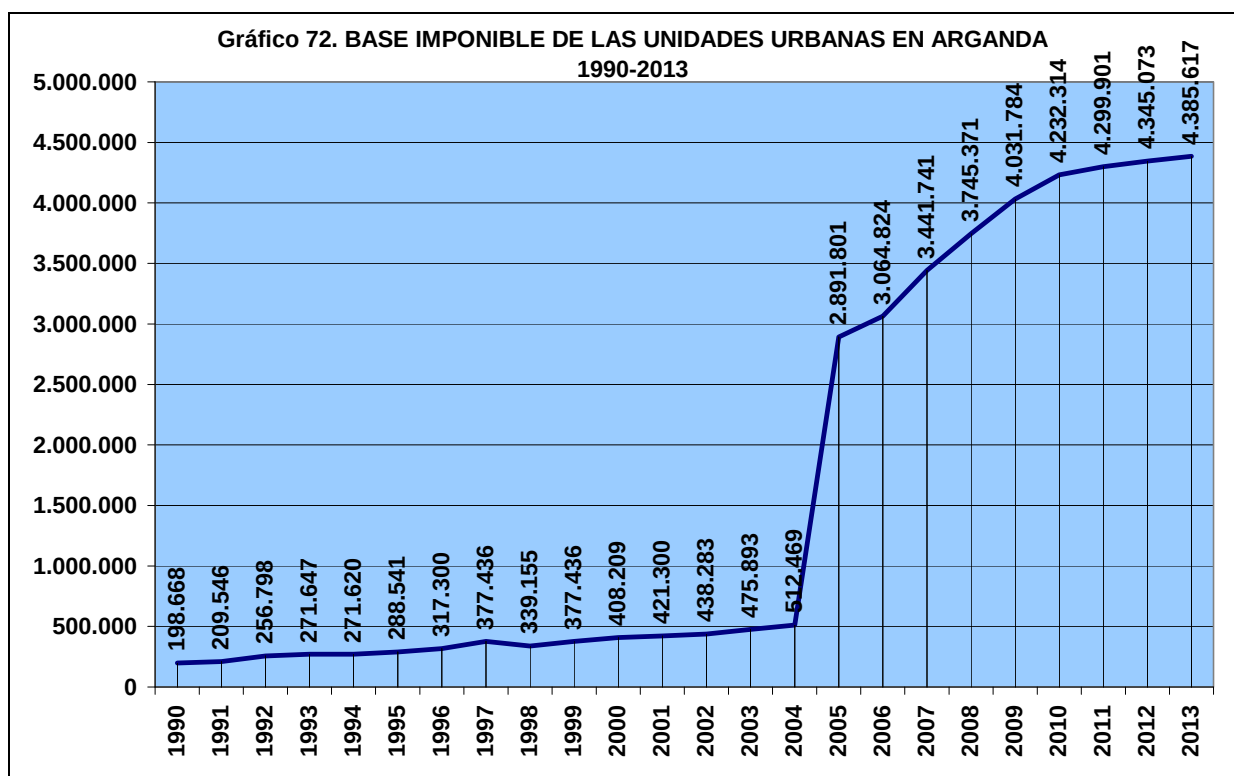
Por tanto en el último cuarto de siglo la base de este impuesto se ha multiplicado por 22 según el gráfico 72, donde se comprueba como desde 1990 a 2000 la subida de la base imponible de los inmuebles urbanos de la ciudad crece todos los años hasta duplicarse. A partir de la revisión del catastro de 2005 ésta se multiplica por más de cinco (5,64) al pasar de una base inmobiliaria municipal de 512 millones de euros en 2004 hasta los 2.892 millones en 2005. Después de éste año la base imponible

²³ **Base imponible**=Valor catastral del suelo de naturaleza urbana + valor catastral de la construcción.

Base liquidable= Base imponible menos las correspondientes reducciones, si las hubiere.

Cuota íntegra (liquida)= Base liquidable multiplicada por el tipo de gravamen municipal y dividido por 100

sigue subiendo hasta 2010 con tasas medias del 8%, y a partir de ese año se modera su crecimiento hasta el año 2013. (Ver gráfico 72)



Más claramente se contempla en el gráfico 73 como el número unidades urbanas del municipio sigue una tendencia ascendente y paulatina año tras año, pasando de las

12.831 viviendas en 1990 hasta las 33.091 en el año 2013, multiplicándose por 2,58 en este intervalo de tiempo, en tanto que la base imponible urbana por recibo supera en 8,41 veces su valor en este mismo periodo. La ruptura del ritmo acompasado entre ambas variables se rompe en el año 2005 debido –como hemos indicado anteriormente- a la revisión catastral llevada a cabo por la Gerencia Territorial del Catastro de la Región.

La base imponible del IBI supera, con creces, la media regional y del este metropolitano

En este mismo periodo el incremento medio de la base imponible en el Este Metropolitano se multiplicó por 16, en la Comunidad de Madrid por 10 y en Arganda del Rey de por 22. Vemos como la base imponible del impuesto de bienes inmuebles de naturaleza urbana en la ciudad superaba con creces la media regional en 2,14 veces y en 1,3 veces a la media de los diez municipios agrupados en el Este Metropolitano. Algo parecido sucede si comparamos este indicador con el resto de los diez municipios que componen el Este Metropolitano, como puede verse en el cuadro 25.

Cuadro 25										
Base imponible miles de euros				Base liquidable miles de euros				Cuota integra euros		
				Reduccion base imponible						
Municipios	1990	2013	2013/1990	2013	1997	2013	2013/1997	1990	2013	2013/1990
Comunidad de Madrid	50.848.074	525.226.463	10,33	-32,58	81.783.261	354.111.336	4,33	233.256.945	2.301.836.258	9,87
Este Metropolitano	2.561.657	42.262.700	16,50	-23,38	7.328.103	32.379.688	4,42	15.609.583	180.448.601	11,56
Ajalvir	12.262	276.129	22,52	0,00	29.839	276.129	9,25	73.570	1.569.830	21,34
Alcalá de Henares	978.763	14.811.823	15,13	-28,83	3.084.270	10.541.901	3,42	6.068.329	56.283.157	9,27
Arganda del Rey	198.668	4.385.617	22,08	-7,69	315.039	4.048.393	12,85	1.184.024	20.241.964	17,10
Coslada	384.463	5.571.352	14,49	-33,43	1.467.334	3.708.723	2,53	2.691.242	18.728.597	6,96
Mejorada del Campo	58.130	1.070.151	18,41	0,00	228.589	1.070.151	4,68	465.039	5.350.755	11,51
Paracuellos de Jarama	46.467	1.976.478	42,54	-18,81	219.715	1.604.688	7,30	264.860	6.418.753	24,23
Rivas-Vaciamadrid	71.720	5.631.515	78,52	-35,12	224.495	3.653.465	16,27	430.319	25.324.081	58,85
San Fernando de Henares	171.719	3.659.829	21,31	-24,31	822.649	2.769.977	3,37	1.202.030	14.759.711	12,28
Torrejón de Ardoz	631.012	3.846.329	6,10	0,00	840.752	3.846.329	4,57	3.180.298	28.332.026	8,91
Velilla de San Antonio	8.453	1.033.477	122,26	-16,79	95.421	859.932	9,01	49.872	3.439.727	68,97
Fuente: Elaboración propia con datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid										

Arganda es uno de los núcleos de población con mayor incremento de la base imponible del IBI

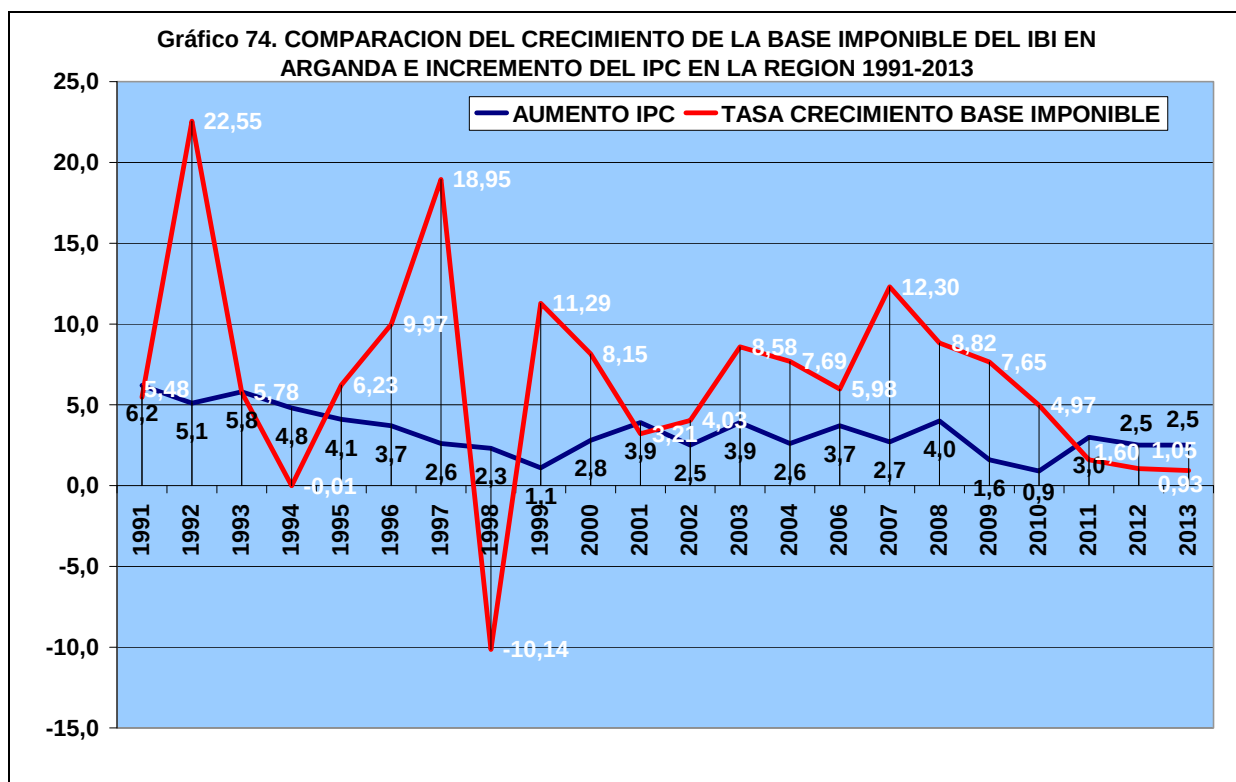
En este sentido vemos como Arganda del Rey es uno de los núcleos de población con mayor incremento de la base imponible de sus inmuebles entre 1990 y 2013, solo superada por los municipios de Ajalvir, que multiplicó también por 22 su base imponible en el último cuarto de siglo, Paracuellos del Jarama duplicó el aumento registrado en Arganda del Rey y cuatro veces la media regional situada en 10,33, al ser el multiplicador de 42,54; mayor aumento se registró en Rivas-Vaciamadrid que en 2013 la base imponible había aumentado 78,52 veces y el paradigma del incremento de su riqueza inmobiliaria urbana le corresponde al municipio de Velilla de San Antonio, donde el producto de la multiplicación incrementó la base imponible de esta localidad en 122,26 veces. (Ver cuadro 25)

Durante los últimos 25 años la base imponible del IBI ha crecido más que el IPC

Si comparamos las tasas de crecimiento del Índice de Precios al Consumo (IPC) de la Comunidad de Madrid y lo que ha crecido la base imponible de Arganda del Rey durante los últimos veinticinco años podemos comprobar, en el gráfico 74, como las subidas anuales del IPC han sido muy inferiores al crecimiento anual de la base imponible que sirve para el cálculo de la cuota líquida del impuesto que debe abonar anualmente al ayuntamiento cada vecino propietario de un inmueble urbano, salvo en cuatro años (1991, 1994, 1998 y 2001), siendo las diferencias porcentuales entre ambos indicadores desorbitadas a favor de las subidas de la base imponible. Y ello como consecuencia de que el IPC de enero de 1990 a diciembre de 2013 se multiplicó por 2,13 según el INE y la base imponible por 22. Solamente a partir del año 2011 y sucesivos años esta relación se invierte en favor del incremento del IPC, es decir el crecimiento de la base imponible desde 2011 a 2013 ha sido inferior al IPC regional.

La base imponible de Arganda del Rey en 2013 era la cuarta en importancia cuantitativa entre los diez municipios del Este Metropolitano; por delante se situaban Alcalá de Henares, Coslada y Rivas-Vaciamadrid, mientras que en 1990 era la

quinta, superándola los mismos municipios que en 2013, además de San Fernando de Henares y Torrejón de Ardoz, según el cuadro 25.

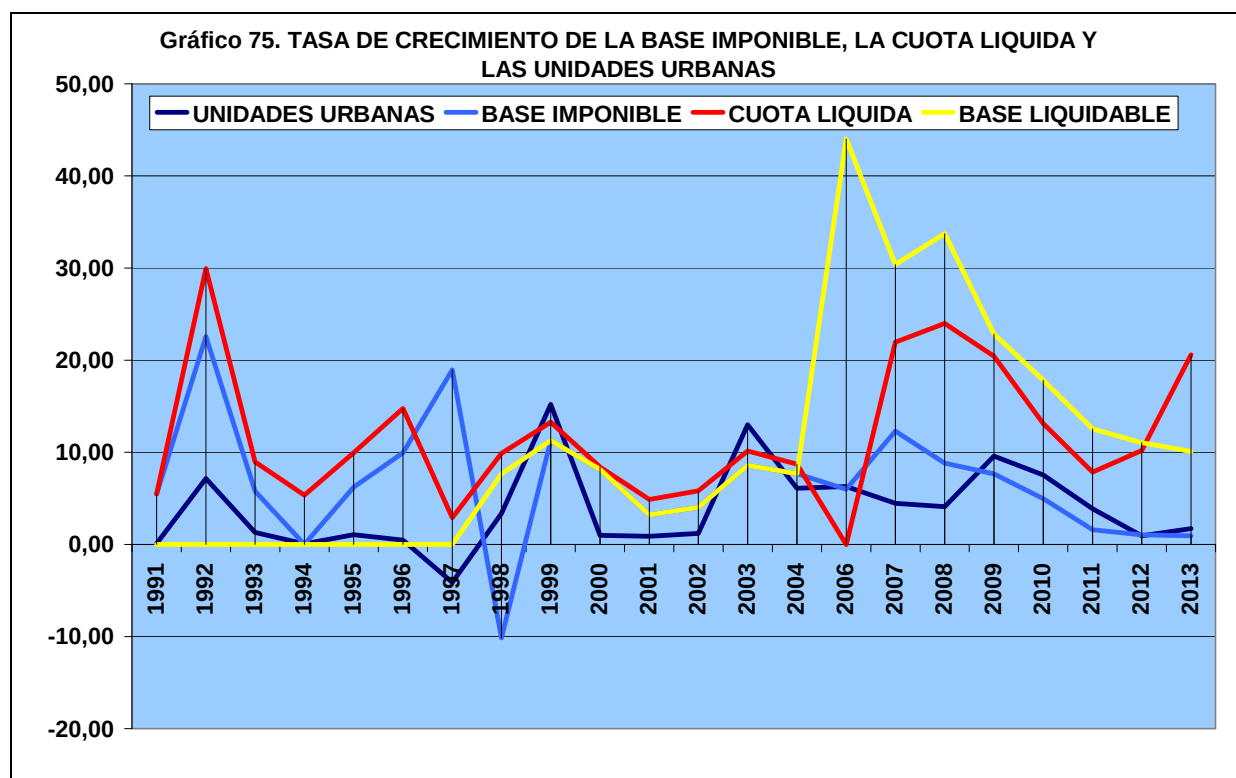


La base liquidable del IBI

Indicar que existe una alta correlación positiva entre el número de unidades urbanas, la base imponible del catastro de la ciudad, así como con la base liquidable y la cuota líquida como podemos apreciar en el gráfico 75, donde comprobamos como la base liquidable se dispara a partir del año 2006 como consecuencia del ascenso vertiginoso de la base imponible después de la revisión catastral que hubo en el municipio en el año 2005, y ello a pesar de que el ayuntamiento rebajó el tipo impositivo del IBI y aumentó las deducciones o bonificaciones a la base imponible del recibo de la contribución.

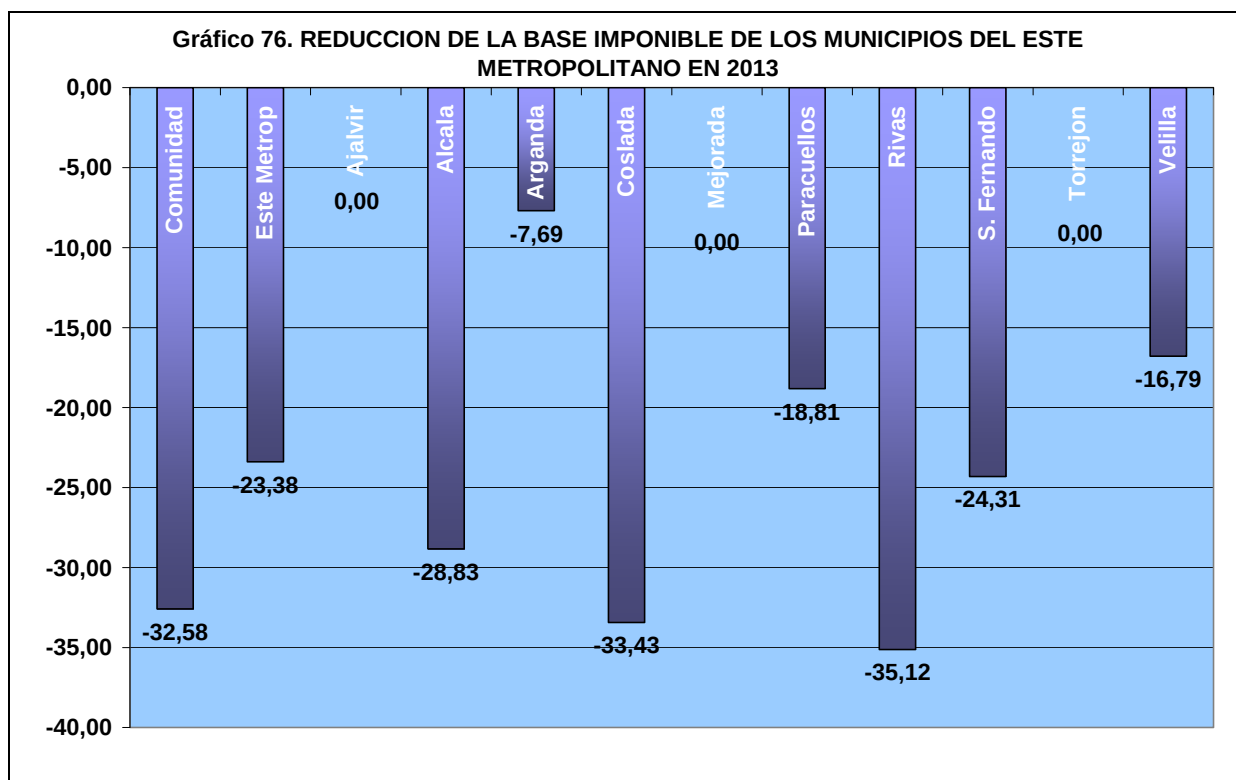
La base liquidable del IBI solo aumenta un 50% en el año 2005, a pesar de que la base imponible se multiplica por 5, debido a la política de bonificaciones llevada a cabo por el ayuntamiento

La base liquidable es el resultado de restar a la base imponible las diferentes deducciones que pueden aplicar los municipios. En este caso el ayuntamiento de Arganda llevó a cabo una política de deducciones en la base imponible y una reduc-



Cuadro 26										
Impuesto de Bienes Inmuebles de naturaleza urbana en Arganda del Rey 1997-2013										
					Bonificaciones			Cuota íntegra		
Base imponible			Base liquidable		miles de euros			Euros		
Miles de euros			Miles de euros		Dif B.imp					
					Arganda					
					B. liquid			Nº índice		
					Arganda			Arganda		
Años	Arganda del Rey	Nº índice Arganda	Arganda del Rey	Nº índice Arganda	bonificaciones	% deducc	bonificac	Arganda del Rey	Nº índice Arganda	
1997	377.436	100,00	315.039	100,00	62.397	16,53	100,00	2.419.494	100,00	
1998	339.155	89,86	339.155	107,65	0	0,00	0,00	2.658.974	109,90	
1999	377.436	100,00	377.436	119,81	0	0,00	0,00	3.011.912	124,49	
2000	408.209	108,15	408.209	129,57	0	0,00	0,00	3.265.671	134,97	
2001	421.300	111,62	421.300	133,73	0	0,00	0,00	3.425.169	141,57	
2002	438.283	116,12	438.283	139,12	0	0,00	0,00	3.624.597	149,81	
2003	475.893	126,09	475.893	151,06	0	0,00	0,00	3.992.742	165,02	
2004	512.469	135,78	512.469	162,67	0	0,00	0,00	4.340.612	179,40	
2005	2.891.801	766,17	809.564	256,97	2.082.237	72,00	3.337,08	6.857.010	283,41	
2006	3.064.824	812,01	1.165.931	370,09	1.898.893	61,96	3.043,24	6.855.674	283,35	
2007	3.441.741	911,87	1.520.182	482,54	1.921.559	55,83	3.079,57	8.361.003	345,57	
2008	3.745.371	992,32	2.032.833	645,26	1.712.538	45,72	2.744,58	10.367.450	428,50	
2009	4.031.784	1.068,20	2.497.260	792,68	1.534.524	38,06	2.459,29	12.486.301	516,07	
2010	4.232.314	1.121,33	2.942.695	934,07	1.289.619	30,47	2.066,80	14.124.937	583,80	
2011	4.299.901	1.139,24	3.311.851	1.051,25	988.050	22,98	1.583,49	15.234.515	629,66	
2012	4.345.073	1.151,21	3.677.419	1.167,29	667.654	15,37	1.070,01	16.787.746	693,85	
2013	4.385.617	1.161,95	4.048.393	1.285,05	337.224	7,69	540,45	20.241.964	836,62	
										A
Fuente: Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Área de Estadística. Dirección General del Catastro.										20
Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.										A

ción del tipo de gravamen que se aplica en la base liquidable para paliar el desmedido aumento de la base imponible de los inmuebles urbanos de la ciudad, efectuado por la Gerencia del Catastro de la Comunidad de Madrid. Así tenemos que la base liquidable solo aumenta un cincuenta por ciento en el año 2005 (de 512 millones pasa a 809) a pesar de que la base imponible se multiplica por cinco, como consecuencia de una deducción del 72% de bonificación en los recibos del IBI, que rebajaron en 2.082 millones de euros la base imponible. Los siguientes años se procedió también a deducciones en la base imponible pero ya en una cuantía descendente cada año hasta llegar al año 2013 donde estas bonificaciones solo supusieron 337 millones de euros y una deducción en la base imponible del 7,69%. A pesar de estas deducciones los ingresos del IBI siguieron creciendo año tras año por encima del IPC. (Ver gráfico 26)

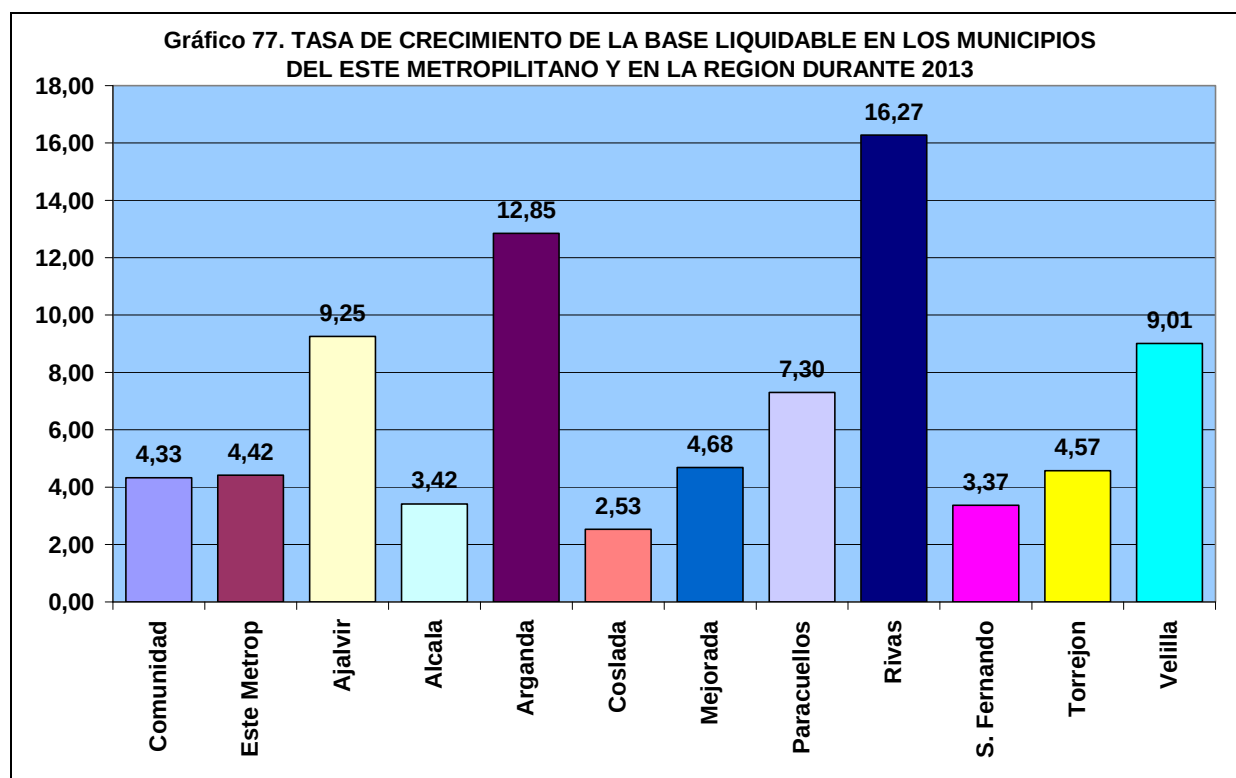


La media regional de bonificación en la base imponible de los recibos del IBI en el año 2013 fue del 32,58% y la media del Este Metropolitano se situó en el 23,38%. Según el cuadro 25 el ayuntamiento de Arganda del Rey fue durante el año 2013 – salvo los tres municipios en los que no existieron bonificaciones en el año 2013 en la base imponible: Ajalvir, Mejorada del Campo y Torrejón de Ardoz-- la localidad

donde sus vecinos tuvieron menos bonificaciones en su recibo de la contribución respecto a los restantes seis ayuntamientos del Este Metropolitano, que en ningún caso fue inferior al 17%. (Ver gráfico 76)

La subida de la base liquidable del IBI se sitúa entre las primeras de los municipios del Este Metropolitano, solo superada por Rivas

Después de realizadas las correspondientes deducciones el monto de la base liquidable en Arganda del Rey en el año 2013 era de 4.048 millones de euros y, en este caso, la ciudad de Arganda del Rey ocupa la segunda posición por detrás de Alcalá de Henares. De todas formas la base liquidable en el municipio se multiplicó por trece veces entre los años 1997 y 2013, muy por encima de la registrada en el Este Metropolitano y en la Comunidad de Madrid, porque en ambos casos se multiplicaron por cuatro. La subida de la base liquidable de Arganda del Rey se sitúa entre las primeras de los municipios del Este Metropolitano, solo superada por los datos de Rivas-Vaciamadrid (16,27%). Este incremento de la base liquidable de Arganda fue tres veces superior a la media registrada en la Región, a la media del propio Este Metropolitano e igualmente cuatro veces superior que en Alcalá de Henares, Coslada, San Fernando de Henares. (Ver gráfico 77)

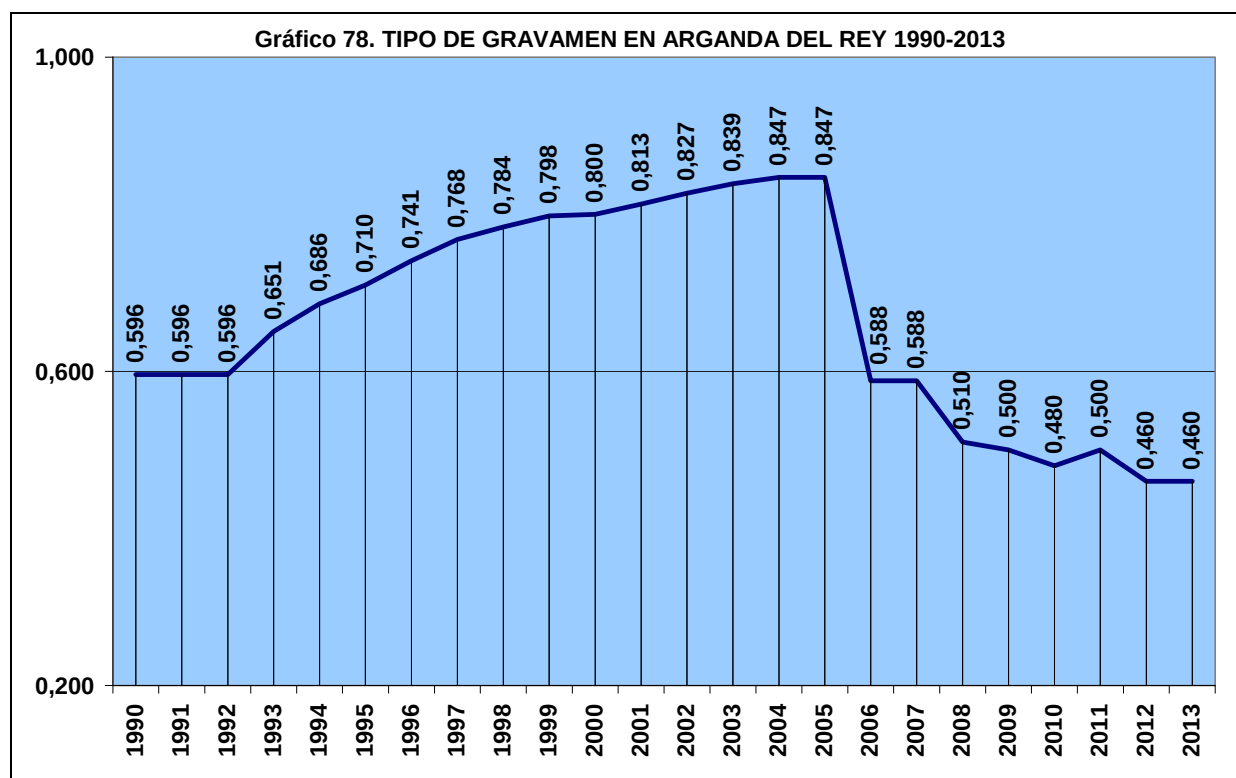


El tipo de gravamen del IBI

El tipo de gravamen del IBI tiene la función de traducir en euros para las arcas municipales la riqueza inmobiliaria que poseen los vecinos del municipio. Mientras que el valor catastral y, consecuentemente, la base imponible no dependen del ayuntamiento, el tipo de gravamen y la base liquidable si son potestad de alteración por parte del Consistorio. Ambos pueden ser modificados por el Pleno Municipal: El primero aumentando o disminuyendo sus guarismos y el segundo depende estrechamente de las bonificaciones que sean aprobadas por éste.

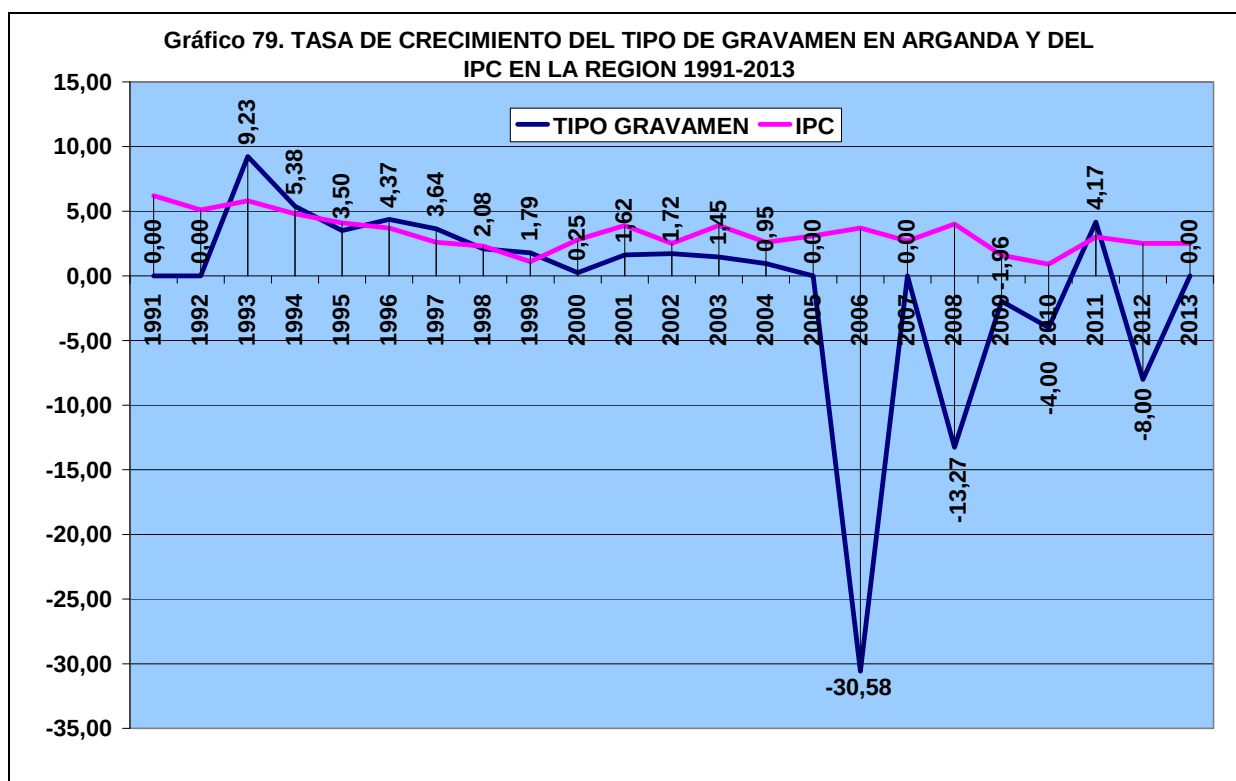
El tipo de gravamen del IBI aplicado por el ayuntamiento entre 1990-2013 siempre creció por debajo del IPC

El tipo de gravamen en el municipio, como se puede contemplar en el gráfico 78, se mantuvo estable durante 1990-1992 para subir lentamente hasta el año 2005, un intervalo de tiempo en el cual éste se incrementa en un 42,11%. A partir del año 2005, como consecuencia de la revisión del valor catastral de los inmuebles urbanos del municipio por la Gerencia del Catastro de la Comunidad de Madrid, la base imponible del IBI se multiplicó por más de cinco (5,64).



Para no perjudicar aún más a los propietarios de estos inmuebles urbanos el ayuntamiento aprobó una bajada del tipo de gravamen en 2006 del 0,847 al 0,588, que supuso un descenso del 30,58% situándose éste a los niveles de principios de los años noventa del siglo pasado. En los sucesivos años y hasta 2013 este tipo ha ido descendiendo paulatinamente año tras año hasta situarse en el dato oficial último que tenemos en el 0,460, como puede apreciarse en el gráfico 78.

De todas formas hay que manifestar que el tipo de gravamen que se ha aplicado por el ayuntamiento de Arganda del Rey durante estos veinticuatro años solo fue superior al IPC regional en seis ocasiones (años 1993-1994-1996-1997-1999 y 2011), como se observa en el gráfico 79 y registra un brusco descenso en el año 2005 consecuencia de la revalorización del valor de los bienes urbanos del municipio. Además vemos como este tipo de gravamen ha tenido, después del año 2005, dos años de congelación (2007 y 2013), descensos todos los años –salvo en 2011- y los incrementos siempre fueron por debajo del IPC de la Comunidad de Madrid. (Ver gráfico 79)



Al finalizar el periodo analizado (1990-2013) el decremento del tipo de gravamen fue del 22,82% al comenzar el ciclo con un tipo de gravamen del 0,596 y acabar este intervalo de tiempo con un tipo del 0,460 y con una tasa de crecimiento negativo del 0,74 debido a los bruscos descensos desde el año 2006. De hecho el tipo de gravamen se ha reducido casi a la mitad (42,35%) desde el año 2005, fecha en la que se alcanzó el máximo tipo de gravamen. De todas formas estos descensos en el baremo del gravamen de la base imponible no nos deben hacer olvidar que durante estos veinticuatro años la base imponible se multiplicó por veintidós.

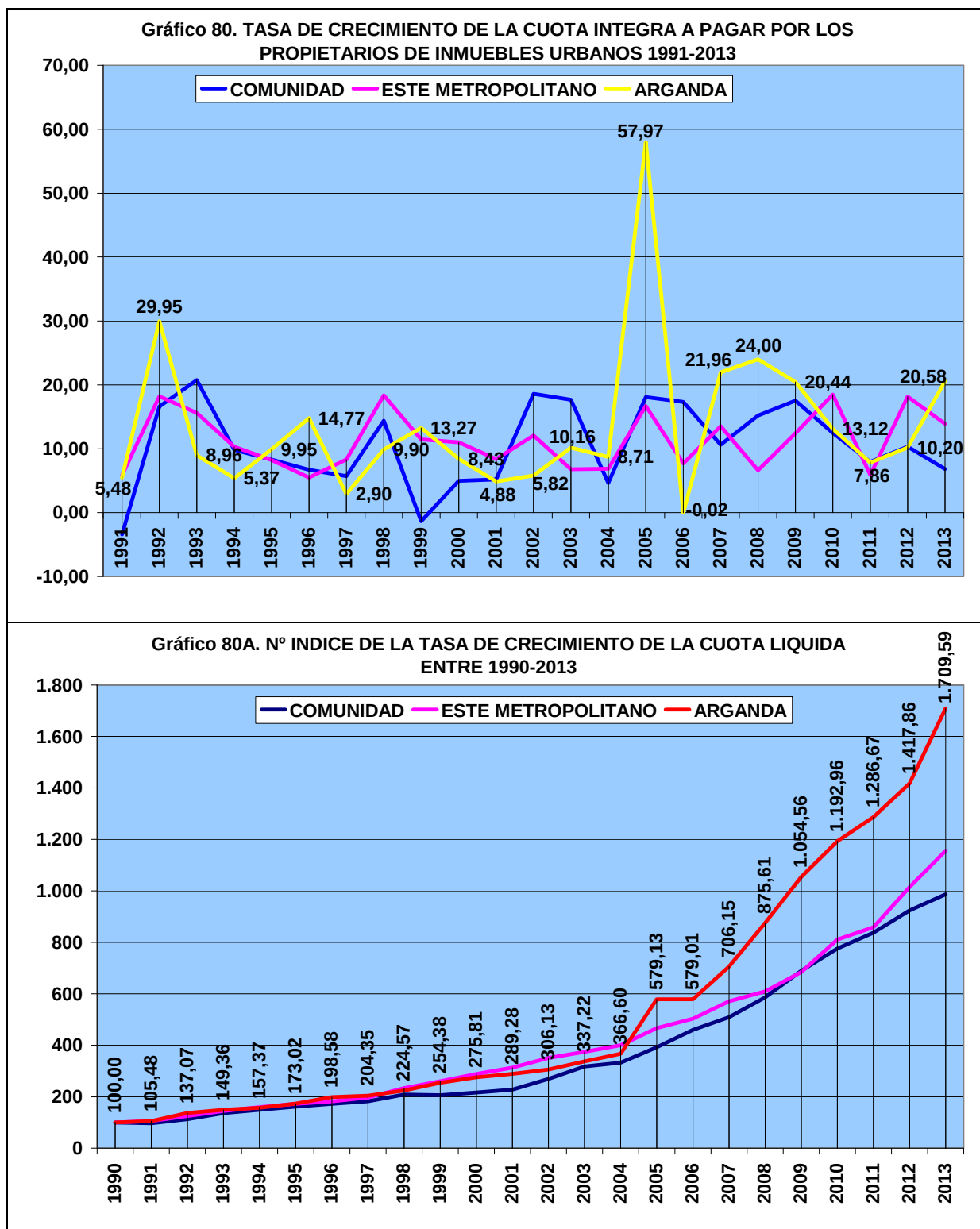
La cuota líquida o integra del IBI

El ayuntamiento de Arganda del Rey ingresó en el año 2013 por el IBI un total de 20,24 millones de euros, un 20,58% más que en 2012

Por último, con respecto a la cuota líquida o cuota integra (es decir, los ingresos que cada año los ciudadanos pagan al municipio por ser propietarios un bien de naturaleza urbana y que pasan a formar parte de los ingresos del presupuesto municipal cada año e incluidos en el capítulo I en el apartado de los impuestos directos), el ayuntamiento de Arganda ingresó en el año 2013 un total de 20,24 millones de euros cuando en el año 1990 esta cantidad suponía 1,18 millones de euros, habiéndose multiplicado estos ingresos por 17 en los veinticuatro años transcurridos de 1990 a 2013. Este incremento en los ingresos percibidos por el ayuntamiento de los vecinos del municipio fue muy superior a la media registrada en el Este Metropolitano (donde el factor de multiplicación fue 11) y en la media regional donde el multiplicador fue 10. De hecho si en 2012 este impuesto directo generó a las arcas municipales 16,78 millones de euros un año después (2013) –como hemos mencionada anteriormente- fue de 20,24 millones de euros, con un aumento de 3,45 millones de euros, un 20,58%, mientras que en el Este Metropolitano este aumento interanual entre los años 2012 y 2013 fue del 13,89% y en la Región supuso una recaudación impositiva que subió un 6,84% en el intervalo de los dos anteriores años.

Los incrementos de recaudación por el IBI en Arganda fueron superiores a los registrados en la Región y en el Este Metropolitano

Como se puede apreciar en el gráfico 80 casi la mitad de los años del periodo la tasa de crecimiento de la recaudación del IBI en el municipio fue superior al de las otras



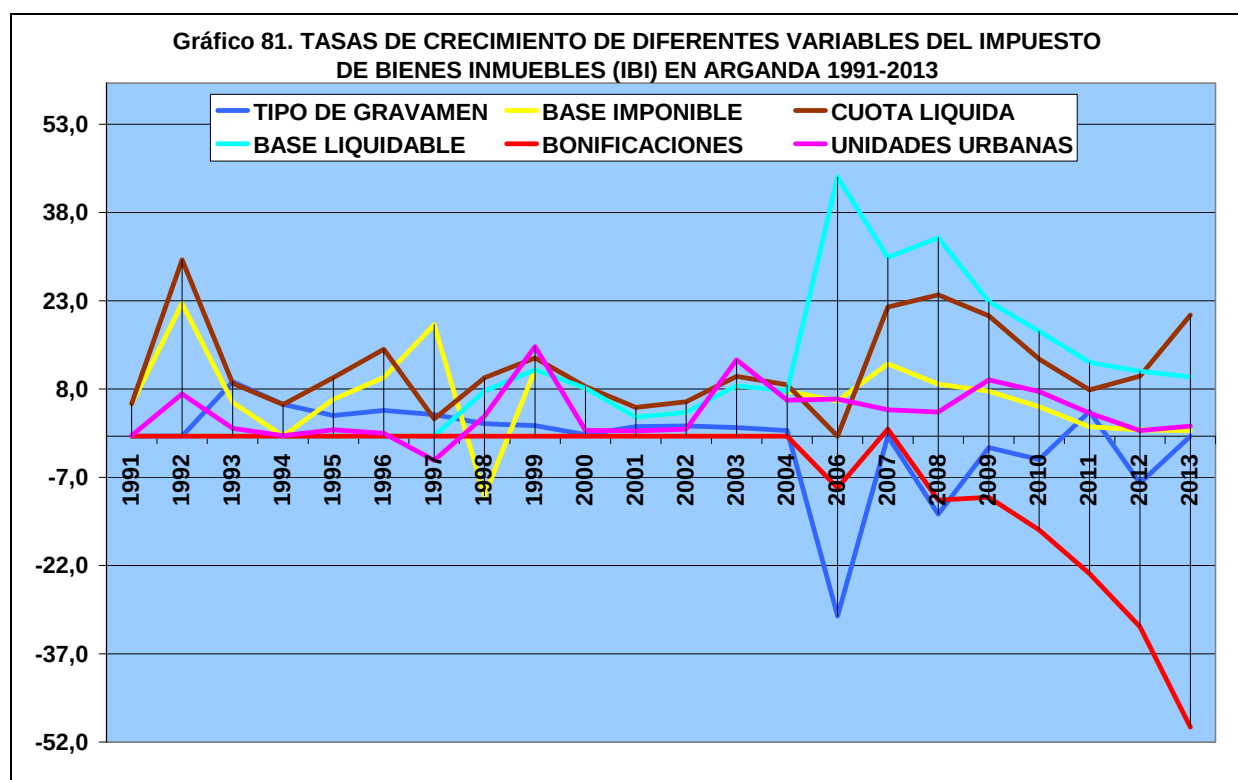
dos instancias territoriales, además las oscilaciones tributarias de la Región y del Este Metropolitano se sitúan durante el periodo en una horquilla que varía desde 20 a 5 puntos porcentuales, banda porcentual que supera Arganda en seis ocasiones con dos momentos destacados: los años 1992 y 2005 con incrementos del 30 y 58 por ciento. Ello nos lleva al gráfico 80A donde observamos como la tasa de crecimiento de los ingresos por IBI en Arganda del Rey son similares en los otros dos territorios hasta 1998, y levemente superiores hasta el año 2004 –incluso el crecimiento de este impuesto es superior entre desde los años 1998-2004 a la media del Este Metropolitano–; pero a partir de la revisión catastral del municipio en 2005 los ingresos municipales en Arganda se disparan. (Ver gráficos 80 y 80A). Otro dato que corrobora esta situación se constata en los incrementos medios en la recaudación de la cuota integra durante 1991-2003 fue del 8,87% en la Región, del 10,56% en el Este Metropolitano y del 16,10% en Arganda del Rey.

El aumento en la recaudación municipal por la cuota integra del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) puede ser debido a diferentes causas o a una combinación de estas. Entre ellas al aumento del número de unidades urbanas, al aumento de la base liquidable debido al descenso en las bonificaciones en la base imponible, al aumento de la base imponible (ésta se efectúa cada diez años según la legislación, salvo petición del Consistorio para que se revise con antelación al decenio), por revisión anual por el Pleno Municipal del tipo de gravamen a aplicar a la base liquidable, o bien que cualquiera de las tres últimas variables hubiera crecido por encima del IPC regional.

Cuadro 27					
Coefficiente de correlación entre las variables del cuadro					
	<i>tipo</i>	<i>unidades</i>	<i>base imponible</i>	<i>cuota</i>	<i>base</i>
	<i>gravamen</i>	<i>urbanas</i>	<i>por recibo</i>	<i>liquida</i>	<i>imponible</i>
Tipo gravamen	1				
unidades urbanas	-0,6574045	1			
base imponible por recibo	-0,6642272	0,92650105	1		
cuota liquida	-0,7008636	0,97263273	0,869850469	1	
base imponible	-0,7288312	0,96843095	0,984216959	0,9375934	1
Fuente: Elaboración propia					

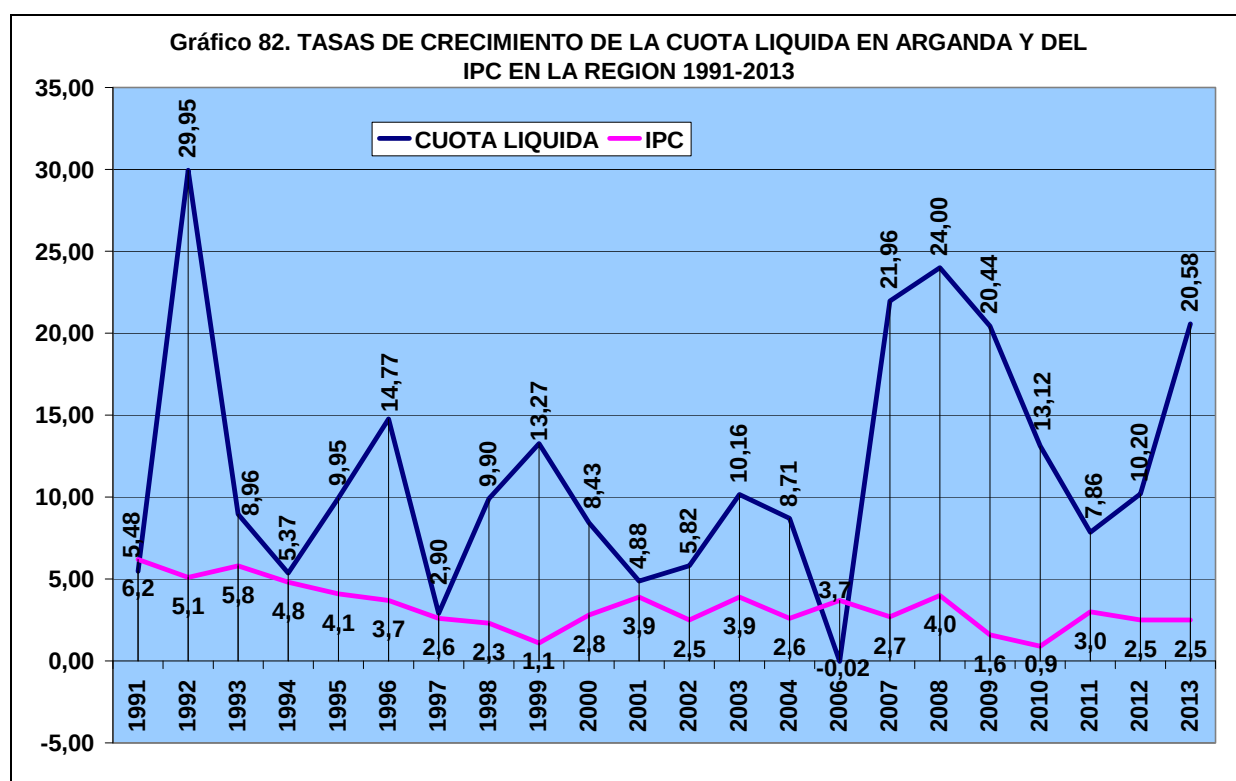
De todas formas existe una correlación positiva alta entre la base imponible y la cuota líquida con las unidades urbanas; y de la base imponible con la cuota líquida obviamente (entre 0,87 y 0,97), mientras que el tipo de gravamen tiene una correlación meridianamente alta y negativa con las unidades urbanas, la base imponible y la cuota líquida (entre 0,65 y 0,73), como puede apreciarse en el cuadro 27.

Es decir, si sube la base imponible como consecuencia de un mayor número de unidades urbanas, o simplemente porque los ayuntamientos deciden aumentar la base imponible, los consistorios rebajan el gravamen del impuesto sobre el IBI. O bien que el aumento del tipo de gravamen a aplicar a la base liquidable se compensa con bajadas en la base liquidable mediante un mayor crecimiento de las bonificaciones que restan la base imponible (ver gráfico 81) o viceversa, a medida que disminuye el porcentaje de gravamen aplicable a la base liquidable se restan bonificaciones en la base imponible del recibo de la contribución para que aumente el volumen de la base liquidable sobre la que se aplica el gravamen, como puede verse en el gráfico 81.



Los ingresos por IBI del ayuntamiento de Arganda del Rey durante 1991-2013 superaron las subidas del IPC regional

Lo que queda meridianamente claro es que la cuota líquida o íntegra del recibo del IBI que ha remitido el ayuntamiento de Arganda del Rey a los ciudadanos durante los años 1991-2013 siempre ha sido superior a las alzas en el Índice de Precios de Consumo (IPC) regional que elabora mensualmente el Instituto de Estadística de España (INE), como puede verse en el gráfico 82, y algunos años con diferencias porcentuales significativas de más de 20 puntos de diferencia, sobre todo los años 1992 y 2007, 2008, 2009 y 2013. Solamente en el año 2006 el porcentaje de incremento de la cuota íntegra de los bienes inmuebles del municipio creció en menor medida que lo hizo el IPC regional, ya que aquella se congeló y el IPC se incrementó en un 3,7%.

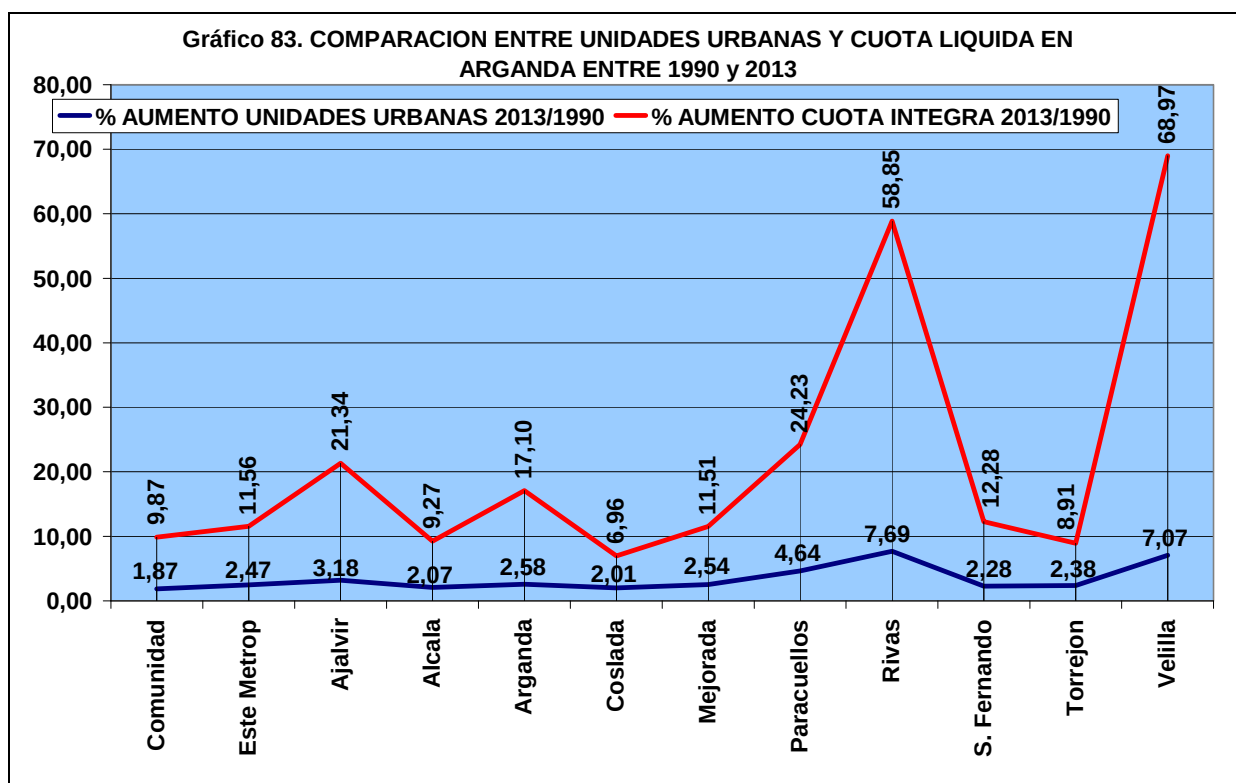


No se incluye el año 2005 porque tergiversa toda la gráfica

Los ingresos por IBI del ayuntamiento de Arganda del Rey crecieron 19 millones de euros en los últimos 25 años

Comparando estos datos nominalmente con los restantes municipios que conforman el Este Metropolitano podemos observar que los ingresos líquidos del ayuntamiento

de Arganda del Rey por el IBI crecieron 19 millones de euros en los últimos veinticinco años, multiplicándose por 17, dato muy superior al registrado en la media del Este Metropolitano y casi el doble de lo ocurrido en Alcalá de Henares, Torrejón de Ardoz y la media regional en ese mismo intervalo de tiempo. Claro es que en el municipio de Velilla de San Antonio esta demasía en los ingresos por IBI entre 1991-2013 fue del 69%, del 59% en Rivas-Vaciamadrid, del 24% en Paracuellos del Jarama y del 21% en Ajalvir. (Ver cuadro 25 y gráfico 83)



MADRID, 22 DE DICIEMBRE DE 2014

Mariano Maroto García

Anexo

Causas de la burbuja inmobiliaria en España

Según datos del Banco de España, el principal síntoma de la burbuja inmobiliaria fue el incremento anormal de los precios muy por encima del IPC y de las rentas, incrementos que se explican principalmente recurriendo a factores externos, como la falta de suelo edificable, los beneficios fiscales concedidos a la adquisición de viviendas, la inmigración, la especulación y la recalificación de suelos, así como el exceso de crédito.

El resultado de la explosión de la burbuja ha sido una brusca caída de la demanda y de los precios, que empezó en diciembre de 2007 y que aún continuaba en 2013, con caídas en la demanda superiores al 40%.

Según los informes del Banco de España entre 1976 y 2003 el precio de la vivienda en España se ha duplicado en términos reales, lo que significa, en términos nominales, una multiplicación por 16. Esto sitúa a España en el tercer o cuarto puesto de la OCDE en crecimiento del precio de la vivienda. En el periodo 1997-2006 el precio de la vivienda en España se había incrementado alrededor de un 150% en términos nominales, lo que corresponde con un 100% en términos reales. El precio máximo se alcanzó al final de la burbuja, en 2007; en ese momento comenzó el descenso en el precio de la vivienda en España. Según el INE, en el primer trimestre de 2013 el precio bajó un 6,6% de media y en tasa interanual - respecto al primer trimestre de 2012-, un 14,3%.

En cuanto al número de viviendas iniciadas, otro informe de la misma entidad indica que entre 1999 y 2001 se habían iniciado más de medio millón de viviendas al año, y el número no ha dejado de aumentar. Entre los años 2000 y 2005 se proyectaron en torno a unas 800 000 viviendas anuales de las que se construyeron unas 300 000 al año. Concretamente, según los visados expedidos por el Colegio de Arquitectos, durante 2003 se proyectaron 700 000 viviendas, en 2004 en torno a 500 000, y en 2005, 800 000. En 2006 se visaron más de 800 000 viviendas.

El Banco de España, en sucesivos informes, así como otras instituciones de análisis, explican la situación a partir de los siguientes condicionantes:

Factores Macroeconómicos (liquidez)

El exceso de liquidez procedía de diversos factores: Por un lado la facilidad con la que los bancos daban hipotecas y créditos a empresas y particulares y la capacidad para conseguir capital de manera casi ilimitada por parte de los bancos, necesario para poder ofrecer nuevas hipotecas.

Factores demográficos

Varios factores de tipo demográfico explican el tirón de la demanda de vivienda en los últimos años. La población extranjera en España pasó de 499.773 (294 726 europeos y 205 047 no europeos) en 1995 a 1 159 060 (449.881 europeos y 659 179 no europeos) en el año 2001.

La población inmigrante en España sufrió un espectacular crecimiento entre 1998 y 2006, pasando de 637.085 (1,60% de la población) a 4.482.568 (9,93% de la población), siendo la tercera tasa de inmigración más alta del mundo. Al mismo tiempo, la tasa de natalidad española sufrió un descenso notable a mediados de los años setenta. Toda la generación que nació en ese momento, según indica el Banco de España, alcanzó la edad de emancipación a lo largo de la década de los noventa, incrementando así la demanda de vivienda.

Otros factores demográficos a tener en cuenta para explicar el incremento de la demanda de vivienda son el crecimiento del número de divorcios (con un incremento del 79% anual en el periodo 1993-2003) la demanda residencial turística (1.500.000 de personas en 2003) y la demanda generada por la segunda residencia (3,6 millones de segundas residencias en 2003, lo que supone 1 de cada 11 españoles) También se señala, desde el Banco de España, que el número de miembros por hogar se ha reducido, así como la esperanza de vida ha aumentado, incrementado el número de hogares por habitante.

Factores económicos y financieros

La última década del siglo XX terminó con un periodo de bajo endeudamiento de los españoles, al menos en relación con el resto de los europeos. A ello se le suma el espectacular abaratamiento de los tipos de interés y del euribor a niveles históricamente bajos por debajo de la inflación. Por otro lado, en España ha existido una fiscalidad que favorece la compra de vivienda con desgravaciones en el IRPF (estimándose que tales beneficios fiscales permiten el acceso a viviendas más caras, entre un 15 y un 22%) mientras que el alquiler careció de ayudas durante ese periodo.

Otros elementos son el incremento de la renta por habitante y el mantenimiento de niveles de empleo muy altos, sumados un crecimiento económico sostenido, si bien los incrementos salariales han sido más que moderados.

Es importante señalar que frente, a la revalorización de la vivienda (más del 10% anual en el periodo álgido), la rentabilidad de las bolsas y fondos de inversión ha sido baja. La Banca, por su parte, amparándose en la coyuntura económica (en especial, el tipo de interés bajo y la morosidad reducida), dispuso todo tipo de productos hipotecarios, a plazo cada vez mayor (en 2007 comenzaron a ofrecerse hipotecas a 50 años). Asimismo, es destacable la influencia de la entrada de España en el sistema euro, lo que supuso el afloramiento de dinero negro en busca de inversión antes del 1 de enero de 2002.

Factores normativos y estructurales

Las sucesivas regulaciones en materia de suelo, alquiler y competencias urbanísticas han contribuido de manera decisiva en el desarrollo del mercado de la vivienda. Se ha reducido el porcentaje de suelo que los promotores deben ceder a los ayuntamientos, y se ha declarado suelo urbanizable todo suelo no protegido. Otro elemento importante ha sido la falta de financiación de los entes locales (principalmente los ayuntamientos), lo que unido a las amplias facultades de los mismos para organizar el territorio ha llevado a que las haciendas locales se financien en buena medida gracias al mercado de la construcción. La potestad de

los ayuntamientos de decidir de forma arbitraria qué suelo es urbanizable y qué suelo no lo es da lugar también a una extendida corrupción urbanística.

Factores sociales

Según algunos análisis, en España existe una tendencia social a la propiedad inmobiliaria. La tasa de propietarios con respecto a alquilados es del 80-85%, la más alta de Europa tras Irlanda (la media europea es del 61%).

El factor de la especulación

Sin que exista un reconocimiento expreso por parte de las autoridades económicas, diversos analistas han establecido que entre los motivos principales de la burbuja inmobiliaria hay que contar la entrada masiva de pequeños inversores que, al calor de beneficios sostenidos superiores a los dos dígitos anuales, habrían entrado en el mercado de la compraventa, sea como simple inversión (desde comprar sobre plano hasta adquirir una obra ya acabada, para luego vender más caro) o como modo de acceder a una vivienda de mejor calidad (mediante hipotecas puente). Los bajos tipos de interés (inéditos en España hasta la entrada en el euro) y la baja rentabilidad de otras inversiones, así como la facilidad en la obtención del crédito, habrían actuado como acicate de esa situación, provocando sobreoferta y agotamiento de la demanda en plena fase expansiva de las empresas constructoras. Por añadidura, las sociedades de tasación contribuyeron a esta espiral especulativa, sobrevalorando gran cantidad de inmuebles.