

Resumen ejecutivo

Executive summary

I. Análisis de coyuntura de la Ciudad de Madrid

1. Entorno económico

La UME concluyó 2006 con un robusto crecimiento que permite sentar las bases de una reactivación sostenible en el tiempo y no limitada a unos pocos trimestres. La inflación permanece bajo el objetivo del BCE (2%), pero la autoridad monetaria europea mantendrá las subidas de tipos de interés en los próximos meses. Señales de fortaleza en Europa que contrastan con las de desaceleración en EEUU. A corto plazo, no obstante, la Reserva Federal no afrontará bajadas de tipos de interés debido a que la inflación subyacente todavía permanece en niveles demasiado altos (2,7% interanual).

España, por su parte, también ha cerrado 2006 con elevadas tasas de crecimiento (4% en el cuarto trimestre), que tenderán a moderarse durante los próximos meses, fruto especialmente de las subidas de tipos de interés del BCE y su impacto sobre inversión y consumo privado. En este contexto, la inflación sigue moderándose (la armonizada hasta el 2,5% en febrero) de modo que el diferencial con la UME se ha situado en mínimos desde 2004 (6 décimas).

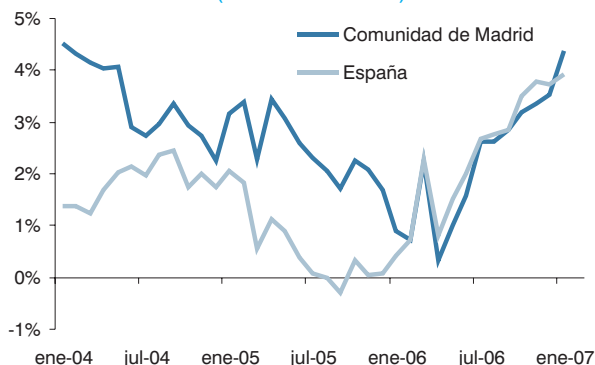
La actividad económica de Comunidad de Madrid, finalizó el año 2006 con un buen ritmo de crecimiento del 4,5% interanual y con un mayor dinamismo al registrado en la economía nacional. En el mercado laboral, la región mostró un comportamiento favorable en creación de empleo pero con una tasa de paro del 6,5% a finales de año. Las previsiones para 2007 apuntan a un crecimiento sostenido, pero más contenido que el registrado durante 2006.

2. Actividades productivas

INDUSTRIA

El Índice de Producción Industrial (IPI) en la Comunidad de Madrid alcanzó en enero de 2007 un incremento medio anual del 4,4%, cinco décimas por encima de la media nacional. Continúa así la aceleración del crecimiento de este índice, que mantiene una senda ascendente desde el mes de mayo del pasado año. Durante el último trimestre de 2006, los datos ciclo-tendencia del VAB industrial de la Comunidad de Madrid muestran un crecimiento del 3,0%, lo que supone un descenso de dos décimas respecto al registro del trimestre anterior. Se observa así la primera moderación en el ritmo de aumento de la producción industrial, tras tres trimestres consecutivos de aceleración de su crecimiento. Por último, la afiliación a la Seguridad Social en la industria registró una tasa de crecimiento interanual de un -0,1% en el último trimestre de 2006.

Índice de Producción industrial (tasa media anual)



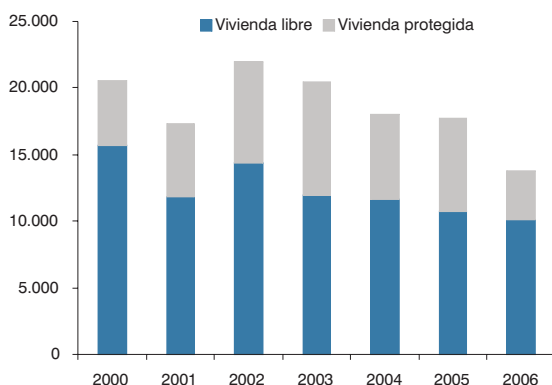
Fuente: INE

CONSTRUCCIÓN Y MERCADO INMOBILIARIO

A finales del año 2006 se registraron 158.952 trabajadores del sector de la construcción afiliados a la Seguridad Social, lo que representó un incremento anual del 6,1% respecto a 2005. Crecimiento que corrobora el escenario de moderación del sector de la construcción.

Durante 2006, el número de licencias de vivienda nueva protegida fue menor que en 2005. Mientras en 2005, del total de las licencias de obras de vivienda de nueva construcción, el 39,5% se referían a viviendas con algún tipo de protección, en 2006 este porcentaje se redujo al 26,5%. No obstante, la Ciudad de Madrid continúa siendo un municipio comprometido con la construcción de vivienda protegida, ya que es una de las ciudades donde, proporcionalmente, más viviendas de este tipo se construyen, superando con creces el peso medio del sector en España, donde la proporción de viviendas protegidas iniciadas supuso un 10% del total de viviendas visadas.

Licencias concedidas de primera edificación. Libres y Protegidas



Fuente: GMU - Ayuntamiento de Madrid

SERVICIOS

Sistema financiero

En el tercer trimestre de 2006 se ha afianzado la senda alcista que mantienen los depósitos y créditos en la Comunidad de Madrid y se ha mantenido el diferencial de crecimiento positivo con respecto a la media nacional. El número de oficinas de depósito continúa moderándose, registrando un crecimiento interanual del 3,8%, que ha vuelto a ser mayor en las cajas que en los bancos. Respecto a la evolución del crédito hipotecario, tanto el número de hipotecas como el capital hipotecado se ha moderado en 2006, lo que podría estar explicado tanto por la subida de los tipos de interés de referencia del mercado hipotecario, como por el incremento de los precios de la vivienda.

El mercado bursátil ha tenido resultados espectaculares en el año 2006. El efectivo negociado a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (SIBE) superaba los 1.150 millardos de euros, con un incremento anual del 35,6%, el mayor que se ha registrado en los últimos seis años. El índice general de la Bolsa de Madrid ha registrado una rentabilidad en el año del 35%, volviendo a ser uno de los más rentables del mundo.

Turismo

La actividad turística de la Ciudad de Madrid mantuvo su dinamismo durante el año 2006. El número de viajeros continuó incrementándose en diciembre hasta situarse en 6,7 millones, generando un crecimiento del 5,2% en el conjunto del año con respecto a 2005. Por su parte, el número de pernoctaciones también se incrementó a una tasa del 5,1%. Las cifras obtenidas en el último trimestre diciembre-enero confirman un mantenimiento de la tendencia positiva de estos últimos años, llegándose a alcanzar un 8,5% de crecimiento interanual con respecto al mismo periodo de 2006 en el número de viajeros, y un 9,2% en las pernoctaciones.

El número de plazas hoteleras ofertadas en la Ciudad de Madrid mantuvo su ritmo de crecimiento a una tasa ligeramente inferior al 5,0%, cerrando 2006 con un total de 67.735 plazas, de las cuales destacan las 31.928 estimadas en hoteles de cuatro estrellas, que crecieron en términos interanuales un 8,1%. En los meses de enero y febrero de 2007 se ha mantenido el buen momento de la oferta de plazas hoteleras en España, manteniéndose la cifra ofertada por encima de las 68.000 plazas en ambos meses.

Atendiendo a la Encuesta de Ingresos Hoteleros publicada por el INE, la Comunidad de Madrid registró en el mes de diciembre una tasa de variación interanual del 3,1% en el índice. Este resultado positivo se genera aún bajo el incremento de la oferta hotelera del mismo mes. El aumento en los ingresos se sigue observando durante enero y febrero del presente año, llegando a situarse en el 4,5% de crecimiento interanual en enero y el 4,4% en febrero. Las cifras obtenidas refuerzan por tanto la tendencia positiva iniciada en la primera mitad de 2006.

Transporte

El tráfico de pasajeros en el aeropuerto de Madrid-Barajas se incrementó en diciembre de 2006 un 13,2% en términos interanuales, 3,3 puntos porcentuales por encima al registrado el mismo periodo del año anterior. Este dinamismo contribuyó a que en el conjunto del año se alcanzase una tasa del 8,8%. Este comportamiento se debe en gran medida al avance de los vuelos internacionales, cuya tasa media anual se situó en 11,7% frente al 5,2% de los nacionales. En el periodo comprendido entre diciembre de 2006 y febrero de 2007, se mantuvo el dinamismo con un incremento del 13,4% interanual, superando los 3,5 millones de pasajeros en el último mes.

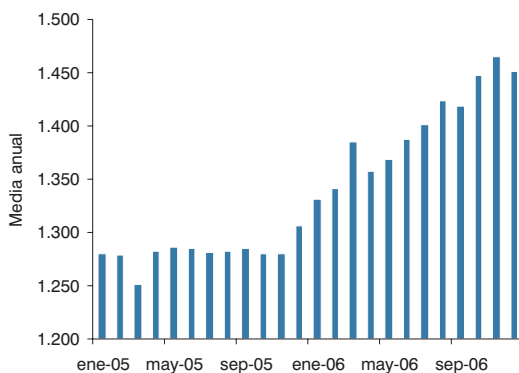
Por su parte, el tráfico de mercancías registró una caída del 3,8% en 2006, sin embargo, en los últimos tres meses se registró un ligero aumento del 0,04% en consecuencia del avance en el transporte internacional del 3,1%. En referencia al empleo en el sector transporte en la Ciudad de Madrid, el crecimiento interanual se ha moderado en el cuarto trimestre, aunque se han vuelto a registrar niveles máximos de afiliación.

Los datos de movilidad correspondientes a los últimos meses del año muestran una disminución de la intensidad media diaria del tráfico urbano que ha favorecido el aumento de la velocidad media. En este mismo periodo ha disminuido el número de viajeros en transporte público (autobuses y metro). Finalmente, cabe destacar que se ha superado el nivel de los 89 millones de pasajeros de Cercanías en el cuarto trimestre de 2006, el número más alto de los últimos años.

3. Dinámica empresarial

El número de actos de constitución de empresas en la Ciudad de Madrid volvió a incrementarse en el cuarto trimestre de 2006, hasta llegar a alcanzar un máximo en media anual en noviembre de 2006 de 1.465 constituciones. Por lo tanto, los últimos datos confirman el mantenimiento de una tendencia positiva al aumento de la dinámica empresarial en la Ciudad.

Evolución de los actos de constitución de empresas en la Ciudad



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

En el cuarto trimestre se ha observado un incremento en el capital medio suscrito por las sociedades constituidas hasta los 209.356 euros. Esto supone la segunda mayor cifra de los últimos 3 años, tan sólo sobrepasada en diciembre de 2005 (293.739 euros en promedio), pero con menos de actos de constitución.

En el primer trimestre de 2007 se ha producido un descenso en las expectativas empresariales, con una caída del Índice de Confianza Empresarial de la Ciudad de Madrid, elaborado por el Área de Gobierno de Economía y Participación Ciudadana del Ayuntamiento de Madrid, hasta un valor del 20,0%. Se rompe así la tendencia de incremento en las expectativas empresariales que habían caracterizado los 2 trimestres anteriores.

4. Demanda

El Índice General de Comercio al por menor en términos constantes en la Comunidad de Madrid registró un ascenso interanual del 3,5% en enero de 2007, reflejando una desaceleración de su crecimiento respecto a los dos últimos meses de 2006, cuando se observaron incrementos interanuales superiores al 5%.

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



Fuente: INE

Pese a la habitual tendencia estacional a moderar los gastos familiares en enero, las primeras encuestas del año reflejan un aumento de la confianza de los madrileños en su economía privada, lo que ha favorecido el consumo de bienes duraderos como automóviles y vivienda. La primera oleada de 2007 del Índice de Confianza del Consumidor Madrileño (ICCM) publicado por la Cámara de Comercio de la Comunidad de Madrid muestra un ascenso de siete puntos respecto a enero de 2006 hasta los 89,4 puntos.

Las afiliaciones a la Seguridad Social en comercio al por mayor registraron un repunte a finales de 2006, culminando la aceleración observada desde octubre. Así, en diciembre se alcanzó un incremento interanual del 2,7% en el número de afiliados, semejante al observado para el conjunto de España.

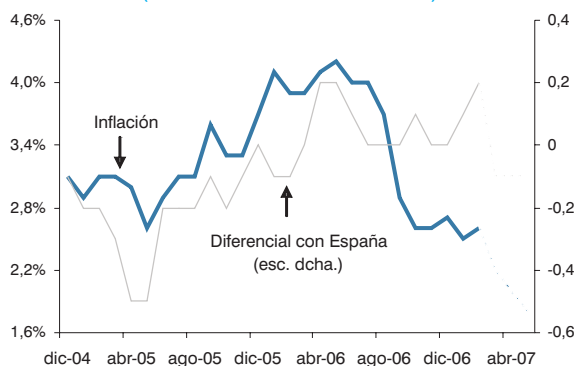
Finalmente, en cuanto al comercio exterior de la Comunidad de Madrid, durante los últimos tres meses disponibles se observó una ligera moderación del crecimiento de las exportaciones, desde el 6,9% registrado en noviembre al 6,5% de diciembre.

5. Precios y salarios

El Índice de Precios de Consumo de la Comunidad de Madrid finalizó 2006 con una tasa interanual del 2,7%. Para el conjunto del año, la inflación de la región madrileña creció al mismo ritmo que la del agregado nacional, con una media anual del 3,5%. Durante los meses de enero y febrero esta tendencia de moderación de precios continuó, avanzando a una tasa del 2,5% y del 2,6%, respectivamente. Sin embargo, el diferencial de precios en febrero se sitúa en dos décimas a favor de España. En principio, las perspectivas de inflación seguirán siendo favorables hasta mediados de año. Las previsiones del Instituto Flores de Lemus apuntan a que el crecimiento interanual del mes de mayo podría situarse en el 1,8%.

El precio de la energía ha favorecido la desaceleración de los precios industriales, que registraron en diciembre de 2006 una tasa interanual del 2,7%. Por otro lado, el crecimiento de los precios de la vivienda presentó una ligera desaceleración en el último trimestre del año, situando las tasas de variación interanual en la Ciudad de Madrid por debajo de la nacional. En relación al mercado de trabajo, los costes laborales crecieron a una tasa interanual del 2,6%, lo que relaja las tensiones generadas en el tercer trimestre del año.

IPC en la Comunidad de Madrid
(tasa de variación interanual)



Nota: Las líneas discontinuas corresponden a predicciones.

Diferencial calculado con las previsiones del Instituto Flores de Lemus (región) y CAP (España)

Fuente: INE, CAP e IFL

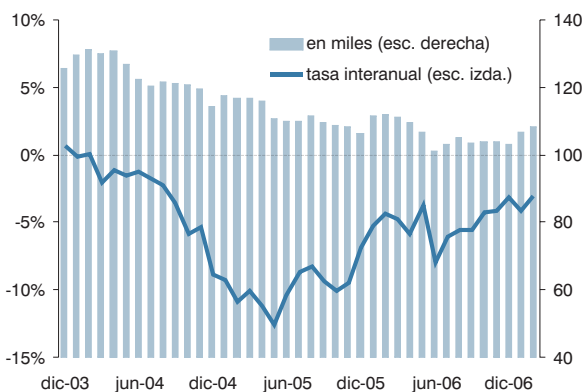
6. Mercado de trabajo

Los últimos datos publicados de la Encuesta de Población Activa correspondientes al cuarto trimestre de 2006 confirman el buen comportamiento del mercado de trabajo en la Ciudad de Madrid. La población activa ha intensificado su crecimiento respecto al trimestre anterior, registrando un avance del 6,6%. La población activa femenina ha sido la principal beneficiada de este dinamismo, lo que ha favorecido la disminución del diferencial negativo en la tasa de

actividad respecto a los varones. Asimismo, la ocupación ha intensificado su crecimiento hasta el 5,5% interanual debido sobre todo al fuerte aumento del empleo no asalariado. Finalmente, la tasa de paro se ha situado en el 6,2%, lo que supone un incremento de un punto porcentual respecto al mismo trimestre del año anterior. Sin embargo, el nivel medio para el conjunto del año ha sido del 6,0%, seis décimas menos que la media del año anterior.

El análisis de otras fuentes como la afiliación o el paro registrado refuerzan los resultados anteriores. Los últimos datos disponibles correspondientes a los dos primeros meses del año confirman la tendencia de moderación de ambos registros, aunque el número de afiliados sigue creciendo a tasas elevadas, mientras el paro registrado disminuye.

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



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

II. Sostenibilidad

El Mercado de Derechos de Emisión y la Ciudad de Madrid

Desde 2005, año en el que comenzó a funcionar el Mercado de Derechos de Emisión de Gases de Efecto Invernadero, Madrid se ha posicionado como un importante centro de toma de decisiones que giran en torno al cumplimiento del Protocolo de Kioto. Esto se debe a que la Ciudad concentra un elevado número de sedes de las principales empresas con plantas de producción afectadas por la Ley 1/2005, que regula el Mercado de Derechos de emisión en nuestro país, a pesar de que la actividad industrial se realice en otros lugares.

III. Equilibrio territorial de la Ciudad de Madrid

Situación y evolución del reequilibrio territorial en la Ciudad de Madrid

Cualquier análisis del espacio urbano descubre diferencias que, si bien confieren diversidad y riqueza de ambientes, pueden también significar desajustes o discriminaciones. Adoptar la perspectiva de los equilibrios-desequilibrios intraurbanos implica una actitud valorativa, capaz de establecer el trazado sutil de esa línea imaginaria que separa las diferencias aceptables de las que se considera inconvenientes. Nos encontramos ante una Ciudad extraordinariamente dinámica, que en las últimas décadas ha experimentado numerosas pulsiones en su crecimiento poblacional, sobre todo a base de aportes migratorios. Por ello, es lógico que estos cambios hayan dejado huellas indelebles.

Ateniéndonos al período más reciente, el fenómeno de mayor trascendencia está siendo la inmigración extranjera, cuyos efectos son diversos. Si por un lado es innegable su contribución positiva para “equilibrar” el mercado de trabajo y el desarrollo de actividades económicas, al ser una aportación mayoritariamente compuesta por grupos adultos jóvenes, no es menos cierto que socialmente, por su estatus económico y raíces culturales, están planteando desafíos para una Ciudad equilibrada, como la cohesión, la integración y la equidad.

La interpretación del binomio equilibrio-desequilibrio territorial asume varios principios: cohesión-integración, eficiencia espacial y competitividad, sostenibilidad, calidad de vida y bienestar, equidad territorial y justicia ambiental. A su vez, estos principios han guiado la selección de indicadores estadísticos y su interpretación en un diagnóstico sintético de gran utilidad para la interpretación de los equilibrios-desequilibrios de la Ciudad de Madrid y su evolución temporal.

Todos los índices estadísticos utilizados muestran una disminución de los desequilibrios entre distritos y una tendencia a la concentración en los intervalos centrales, sinónimo de integración y cohesión crecientes. La reducción de las desigualdades territoriales es inequívoca, y se produce de forma generalizada en todos los distritos a pesar del dinamismo urbano constante

IV. Madrid como polo de atracción empresarial

La eficiencia de las administraciones públicas en la actividad económica

El efecto inducido sobre el sector empresarial de la aplicación de las TIC y de las mejoras organizacionales se materializa en una reducción de costes en las transacciones administrativas. A su vez, este ahorro puede materializarse en una mayor producción que provoca un retorno fiscal a las Administraciones.

Por su parte, estas iniciativas revierten directamente en la eficiencia de la propia Administración, que tiene mayor margen para reasignar recursos hacia otras prioridades. En este sentido, el Ayuntamiento de Madrid ha apostado por agilizar aquellos procesos clave en la relación con los agentes económicos y sociales, la contratación electrónica y el cumplimiento de las obligaciones tributarias. Un ejemplo de ello es el aumento en 2005 del 67,7% en el número de trámites tributarios realizados por Internet con respecto al año anterior.

El comportamiento del empleo público es otro factor a tener en cuenta en la implantación de líneas encaminadas a mejorar la productividad de las Administraciones Públicas. En este sentido cabe indicar que en el Municipio de Madrid el aumento en el número de ocupados no se ha traducido en más asalariados públicos. En diciembre de 2000 la participación del empleo público era del 19,4%, mientras que en 2006 se situó en un 16,3%.

V. Monográfico

Análisis de las infraestructuras en desarrollo en la Ciudad de Madrid

La inversión que está realizando el Ayuntamiento de Madrid se engloba dentro de un amplio modelo de desarrollo económico, social y urbano. El empeño de las Administraciones Públicas por llevar a la práctica este nuevo modelo de ciudad y dotarla de las infraestructuras necesarias para su competitividad futura, se enmarca en la política del Ayuntamiento para mejorar la movilidad, con una cantidad asignada a inversiones en infraestructuras viarias superior a los 3.700 millones de euros.

El Ayuntamiento está desarrollando un amplio rango de actuaciones, como la remodelación de la M-30, el Anillo distribuidor de las cuatro torres, o el túnel de la calle O'Donnell. Destacan la remodelación de la M-30 y la ampliación del Metro. El proyecto de la M-30 presenta un beneficio social y económico claramente positivo, a pesar de sus elevados costes. Sus resultados globales supondrían una generación de VAB en la Ciudad superior a los 6.700 millones de euros por sus efectos de corto y largo plazo, junto a los impactos socioambientales de la reducción en los tiempos de viaje, del ruido y de la accidentalidad, la eliminación del efecto barrera, y la mejora paisajística.

Las inversiones en ampliación de las líneas de Metro de Madrid y en el Metro Ligero realizadas por la Comunidad de Madrid superan los 4.000 millones de euros, y beneficiarán a más de 787 mil habitantes. El impacto sobre el VAB de la Ciudad en el corto y largo plazo podría sobrepasar los 7.800 millones de euros.

Las inversiones planificadas por el Estado en cercanías para los próximos años alcanzan 679 millones de euros, destacando su relevancia para el funcionamiento de la red en la Ciudad, el nuevo túnel Atocha-Chamartín, y la mejora de la línea Atocha-Aranjuez. El impacto estimado en el corto y medio plazo supone 1.200 millones de euros.

I. Analysis of the situation of the City of Madrid

1. Economic environment

The EMU ended 2006 with a robust growth, enabling the foundations to be laid for a sustainable long-term recovery that is not limited to a few quarters. Inflation remains below the ECB objective (2%), but the European monetary authority will continue to increase interest rates in the months ahead. There are signs of strength in Europe, in contrast to the indications of a downturn in the United States. In the short term, however, the Federal Reserve will not face falls in interest rates due to underlying inflation still being at levels that are too high (2.7% year-on-year).

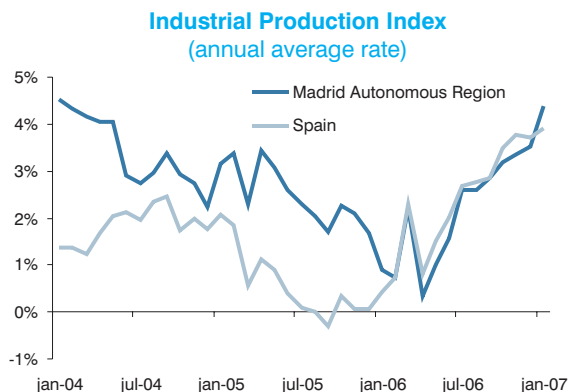
Spain also ended 2006 with high growth rates (4% in the fourth quarter), which will slow down in the coming months, especially as a result of the rise in interest rates by the ECB and its impact on investment and private consumption. In this context, inflation continues to fall (the harmonised rate fell to 2.5% in February), leaving the differential with the EMU at a record low since 2004 (6 tenths of a point).

Economic activity in the Autonomous Region of Madrid ended 2006 with a brisk year-on-year growth rate of 4.5% and with greater dynamism than that recorded for Spain as a whole. In the labour market, the region showed trends favouring the creation of employment, but an unemployment rate of 6.5% at the end of the year. The forecasts for 2007 suggest sustained growth, but more restrained than that recorded for 2006.

2. Production

INDUSTRY

The Industrial Production Index (IPI) in the Autonomous Region of Madrid reached an annual average increase of 4.4% in January 2007, five tenths of a point above the Spanish national average. The acceleration of the growth of this index thus continues, as it has maintained an upward trend since last May.



Source: National Institute of Statistics

In the last quarter of 2006, the cycle-trend data for industrial GAV in the Madrid Autonomous Region showed a growth of 3.0%, a fall of two tenths of a point compared to that recorded for the previous quarter. The first moderation in the rate of increase of industrial production can thus be seen, after three consecutive quarters of acceleration in its growth. Finally, the figure for Social Security registration in industry recorded a year-on-year growth rate of -0.1% in the last quarter of 2006.

CONSTRUCTION AND THE PROPERTY MARKET

At the end of 2006, 158,952 workers in the construction sector were registered with the Social Security, an annual increase of 6.1% compared to 2005. This growth confirms the scenario of moderation within the construction sector.

The number of licences for new state-subsidised housing in 2006 was lower than in 2005. While in 2005 39.5% of the total number of licences for new construction works for housing were for some type of subsidised housing, in 2006 this percentage fell to 26.5%. However, the City of Madrid remains a city that is committed to the construction of subsidised housing, as it is one of the cities where proportionally most homes of this type are built, far exceeding the average size of the sector in Spain, where the proportion of state-subsidised housing begun accounted for 10% of the total of homes.

Initial building licences awarded. Free and Subsidised



Source: GMU - Madrid City Council

SERVICES

Financial system

The upward trend in deposits and credits in the Madrid Autonomous Region continued in the third quarter of 2006, as did the positive growth differential compared to the Spanish national average. The number of deposit offices continued to plateau, with a year-on-year increase of 3.8%, which was once again greater in savings banks than in banks. As far as mortgage credits are concerned, both the number of mortgages and the capital mortgaged fell in 2006, which could be explained by both the rise in base interest rates in the mortgage market, and the increase in house prices.

The stock market showed spectacular results in 2006. The assets traded by means of the Spanish Stock Exchange Interconnection System (SIBE) exceeded 1.150 billion Euros, an annual increase of 35.6%, the highest recorded in the last six years. The general index of the Madrid Stock Exchange recorded a yield for the year of 35%, making it once again one of the most profitable in the world.

Tourism

Tourism in the City of Madrid maintained its dynamism in 2006. The number of travellers continued to increase in December to 6.7 million, generating growth of 5.2% in the year as a whole compared to 2005. The number of overnight stays also increased by 5.1%. The figures obtained in the final December-January quarter confirmed the continuation of the positive trend of recent years. A year-on-year growth rate of 8.5% compared to the same period in 2006 was obtained for the number of passengers, and 9.2% for overnight stays.

The number of hotel beds on offer in the City of Madrid maintained its growth rate at slightly under 5.0%, ending 2006 with a total of 67,735 beds, of which 31,928 were estimated to be in four-star hotels, which increased in year-on-year terms by 8.1%. The wide range of hotel places in Spain continued in January and February 2007, with the number on offer remaining above 68,000 beds in both months.

According to the Hotel Income Index published by the NSI, the Madrid Autonomous Region showed a year-on-year variation rate of 3.1% in the rate in December. This positive result was generated despite an increase in the number of hotel beds in the same month. The increase continued in January and February of this year, reaching a year-on-year growth rate of 4.5% in January and 4.4% in February. The figures obtained therefore reinforce the positive trend which began in the first half of 2006.

Transport

Passenger traffic at Madrid-Barajas airport increased in December 2006 by 13.2% in year-on-year terms, 3.3 percentage points more than that recorded in the same period in the previous year. This dynamism contributed to a rate of 8.8% being achieved in the year as a whole. This was due to a large extent to the increase in international flights, the average annual rate of which was 11.7%, compared to 5.2% for domestic flights. In the period between December 2006 and February 2007, this dynamism was maintained with a year-on-year increase of 13.4%, exceeding 3.5 million passengers in the final month.

Goods traffic fell by 3.8% in 2006. However, in the last three months a slight increase of 0.04% was recorded as a consequence of the 3.1% increase in international transport. As far as employment in the transport sector in the City of Madrid is concerned, there was moderate year-on-year growth in the fourth quarter, although all-time high levels of Social Security registration were once again recorded.

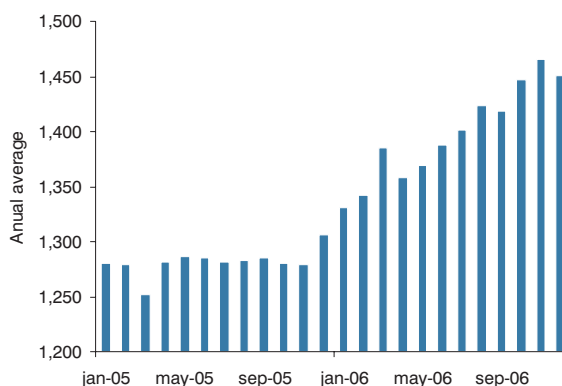
The mobility data for the final months of the year show a decrease in the average intensity of daily urban traffic which helped the increase in the

average speed. During this period the number of passengers on public transport (buses and Metro) fell. Finally, there were more than 89 million passengers on the Cercanías suburban railway network in the fourth quarter of 2006, the highest number in recent years.

3. Business Dynamic

The number of company constitution proceedings in the City of Madrid increased in the fourth quarter of 2006, to a maximum annual average in November 2006 of 1,465 constitution proceedings. The latest data therefore confirm the continuing positive trend in the increase of the City's business dynamic.

Number of company constitution proceedings in the City



Source: Statistics Office, Madrid City Council Registrars' Professional Association

In the fourth quarter of the year there was an increase in the average subscribed capital by companies established to 209,356 Euros. This is the second highest figure in the last 3 years, and is only exceeded by the figure for December 2005, when an average of 293,739 Euros was reached, but with a lower number of constitution proceedings.

In the first quarter of 2007 there was a decline in the outlook for business, with a fall in the City of Madrid Business Confidence Index, produced by the Madrid City Council Department of the Economy and Public Participation to 20.0%. The upward trend in business expectations which had prevailed in the previous two quarters thus ended.

4. Demand

The General Retail Trade Index in constant terms in the Autonomous Region of Madrid showed a year-on-year rise of 3.5% in January 2007, a reflection of a downturn in its growth compared to the last two months of 2006, when year-on-year increases of more than 5% were recorded.

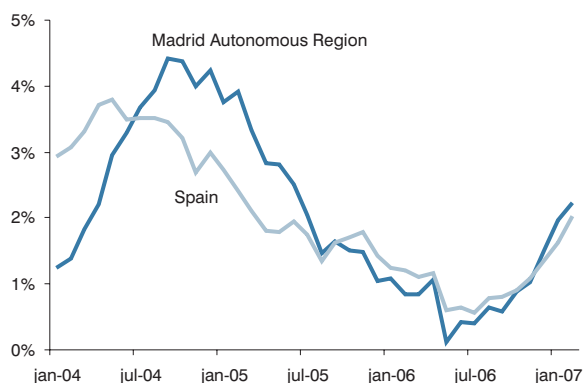
Despite the usual seasonal trend towards a moderation of family expenditure in January, initial surveys of the year show an increase in the confidence of Madrid's citizens in their private finances, which encouraged consumption of consumer durables such as automobiles and housing. The first wave of 2007 of the Madrid Consumer Confidence

Index (MCCI) published by the Chamber of Commerce of the Autonomous Region of Madrid shows a rise of seven points compared to January 2006, to 89.4 points.

Social Security registration in wholesale shops showed an upturn in late 2006, completing the acceleration that had been observed since October. As a result, a year-on-year increase of 2.7% in the number of registrations was recorded in December, similar to that recorded for Spain as a whole.

Finally, foreign trade in the region showed a slight moderation in the growth of exports during the last three months for which data is available, down from 6.9% in November to 6.5% December.

Retail sales in constant prices (annual average rate)



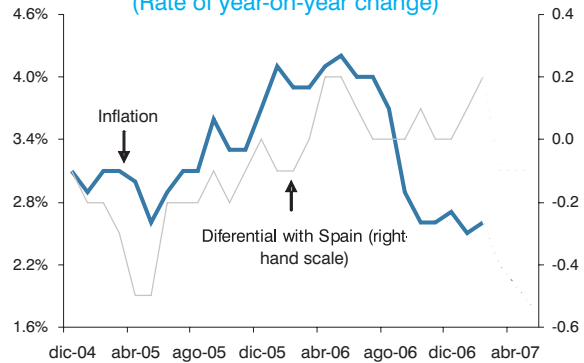
Source: National Institute of Statistics

5. Prices and salaries

The Consumer Price Index in the Autonomous Region of Madrid ended 2006 with a year-on-year rate of 2.7%. For the year as a whole, inflation in the Madrid region increased at the same rate as in Spain as a whole, with an annual average of 3.5%. This trend towards price moderation continued during January and February, with predicted rates of 2.5% and 2.6%, respectively. However, the price differential in February was two tenths of a point above that of Spain as a whole. In principle, the outlook for inflation will remain optimistic until midway through the year. The forecasts of the Flores de Lemus Institute suggest that the year-on-year growth rate in May could be around 1.8%.

The price of energy has led to a downturn in industrial prices, which showed a year-on-year rate of 2.7% in December 2006. However, the rise in housing prices presented a slight downturn in the final quarter of the year, making the change in the year-on-year rate in the City of Madrid lower than that of Spain as a whole. In the labour market, labour costs increased by a year-on-year rate of 2.6%, relaxing the tensions generated in the third quarter of the year.

CPI in the Autonomous Region of Madrid (Rate of year-on-year change)



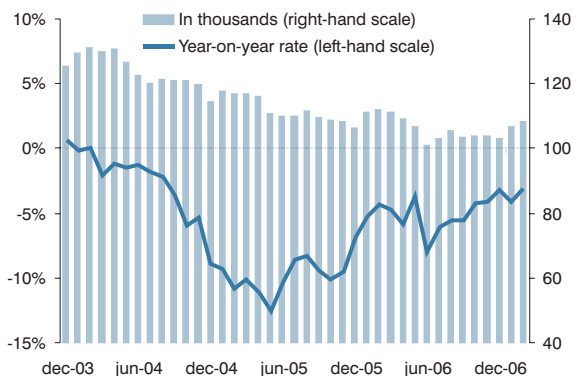
N.B: The dotted lines show predictions.
Differential calculated using forecasts by the FLI (region) and SECT (Spain).
Source: NSI, SECT and FLI

6. Labour market

The latest data published by the Active Population Survey for the fourth quarter of 2006 confirm the good performance of the labour market in the City of Madrid. The active population intensified its growth compared to the previous quarter, showing an increase of 6.6%. The female active population was the main beneficiary of this dynamism, which led to a decrease in the negative differential in the employment rate compared to men. Employment also intensified its growth to a year-on-year rate of 5.5%, due above all to a heavy increase in non-salaried employment. Finally, the unemployment rate was 6.2%, an increase of one percentage point compared to the same quarter of the previous year. However, the average level for the year as a whole was 6.0%, six tenths of a point less than the average of the previous year.

Analysis of other sources such as Social Security registration or registered unemployment confirms these results. The data available for the first two months confirm the trend towards moderation in both figures, although the number of workers registered with the Social Security remains high, while recorded unemployment is falling.

Unemployed in the City of Madrid (year-on-year rate in thousands)



Source: Madrid City Council Statistics Office - Spanish Institute of Employment

II. Sustainability

The Emission Rights Market and the City of Madrid

Since 2005, when the market for Greenhouse Gas Emission Rights began to operate, Madrid has become an important centre for making decisions based on compliance with the Kyoto Protocol. This is due to the City being home to a large number of headquarters of leading companies with production plants affected by Law 1/2005, which regulates the Emission Rights Market in Spain, despite industrial activities taking place in other areas.

III. Territorial balance in the City of Madrid

Location and changes in territorial balance in the City of Madrid

Any analysis of a city will show differences within it which as well as providing value due to the diversity and wealth of environments they contain, may also reflect disparities or discriminations. Adopting the perspective of balances-imbances entails taking an attitude that is highly evaluative, and able to ascertain the subtle and winding path of the imaginary line which separates acceptable differences from those considered to be problematic.

In Madrid, there are significant differences between the demographic volume and the surface area of the various districts. Because the city has experienced various waves of population growth over the last fifty years, especially due to the contributions made by migration, it is obvious that their effects have left indelible imprints on the map.

Looking at the most recent period, it is unquestionable that the most important phenomenon is immigration. It has various effects, while on the one hand its positive contribution to "balancing" the labour market is undeniable, because it predominantly consists of groups of young adults, it is also true that because of their economic status, and in cultural terms because of their roots, immigration is creating obvious challenges to other principles that are desirable for a balanced city, such as cohesion-integration, fairness, etc.

Based on the territorial balance-imbalance binomial in terms of cohesion-integration, spatial efficiency and competitiveness, sustainability, quality of life and welfare, territorial equality and environmental justice, suitable for application in considering the situation and evolution displayed by a wide-ranging series of factors in Madrid, a series of awareness objectives have been considered in order to find a synthetic diagnosis of their evolution and current situation.

This view provides clear evidence that the trend towards a decline in the imbalances between districts is unmistakable, and is taking place on a general scale, making for a City landscape with increasing integration and cohesion, despite the constant urban dynamism.

IV. Madrid as a business attraction pole

The improved efficiency of the public administrations and its effects on business and economic activity.

The effect on the business sector of the application of ICTs and organisational improvements has led to a reduction in the costs of administrative transactions. This saving may in turn lead to increased production, causing increased tax returns for the Government bodies. These initiatives have a direct effect on efficiency, giving more scope to reassign resources to other priorities. In this respect, Madrid City Council is committed to making key processes more flexible, and to electronic procedures and fulfilment of tax obligations. An example of this is the increase in the number of tax procedures carried out over the Internet in 2005 by 67.7% compared to previous year.

Public employment trends are another factor to be taken into account in improving the productivity of the Public Administrations. In the City, the increase in the number of the employed has not led to more public employees. In December 2000, the share of public employment was 19.4%, while in 2006 it was 16.3%.

V. Monographic report

Analysis of infrastructures being developed in the City of Madrid

The investment being made by Madrid City Council is part of a wide-ranging model for the City's economic, social and urban development. The determination of the Public Administrations to implement this new City model and equip it with the necessary infrastructures for its future competitiveness is part of the Council's policy to improve mobility in the City of Madrid, with an amount allocated to investments in road infrastructures of more than 3.7 billion Euros.

The capital's Council is carrying out a wide range of works in its new infrastructure, aimed at improving the mobility and quality of life. These include the remodelling of the M-30, the four towers motorway ring, and the *calle O'Donnell* tunnel. Of particular importance are the remodelling of the M-30 and the expansion of Metro. The project for the M-30 clearly has positive social and economic benefits, despite its high costs. Its overall results are the generation of GAV in the City of more than 6.7 billion Euros due to its short and long term effects, as well as the social and environmental impact of the reduction in journey times, accidents and noise, the elimination of the barrier effect, and improvement of the landscape. The investments in expanding the lines of the Madrid Metro and the Light Metro by the Madrid Autonomous Region exceed 4 billion Euros, and benefit more than 787 thousand inhabitants. The impact on the City's GAV in the short and long term could exceed 7.8 billion Euros.

The investments planned by the State in the Cercanías railway network for the next few years total 679 million Euros, and of particular importance for the network's operations in the City are the new tunnel linking Atocha and Chamartín stations, and the improvement of the Atocha-Aranjuez line. The estimated impact in the short- and medium-term is around 1.2 billion Euros.